

SANIERUNGSPLAN FORTSCHREIBUNG 2021

Gemeinde Wusterhausen/Dosse
Sanierungsmaßnahme „Stadtkern“

Programm Lebendige Zentren

(ehemals Städtebaulicher Denkmalschutz)

Stand // 05.01.2021

Bearbeiter: Gemeinde Wusterhausen/Dosse
Franziska Krohn
Telefon: 033979 877-37
krohn@wusterhausen.de



In Zusammenarbeit mit: BIG Städtebau GmbH
- ein Unternehmen der DSK-BIG



Treuhänderischer Sanierungsträger
der Gemeinde Wusterhausen/Dosse
Christoph Pinkall
Telefon: 030 2123379-13
christoph.pinkall@dsk-big.de

Erläuterungen zum Sanierungsplan

Der Bereich Am Markt, Domstraße, Kirchstraße, Sankt-Petri-Straße und im erweiterten Umfeld der Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes einschließlich Teile des direkten Randbereiches, bilden das funktionale Zentrum in der Stadt Wusterhausen/Dosse. Eine Vielzahl an Einzeldenkmälern prägt das Erscheinungsbild des Ortskerns. Hier konzentrieren sich Angebote von Kultur und Bildung, Handel sowie Dienstleistungen. Der historische Stadtkern ist ein beliebter Wohnstandort. Die Stabilisierung dieser Funktionen, die weitere städtebauliche Aufwertung des gesamten Stadtraumes sowie die Erhaltung der baukulturell wertvollen Bausubstanz bleiben wichtige Ziele der Stadtentwicklung.

Sanierungsziele – Bilanz und Ausblick

Durch die Gesamtmaßnahme konnten zahlreiche (historische) Gebäude vor dem Verlust bewahrt und saniert werden. Als Leuchtturmprojekt muss die Einrichtung des Wegemuseums im Denkmal Am Markt 3 hervorgehoben werden. Diesem wurde 2018 der Titel „Denkmal des Monats“ verliehen. Außerdem ist die mehrjährige Sanierung des Rathauses so gut wie abgeschlossen. Die Verwaltung ist bereits eingezogen. Derzeit wird geprüft, ob die Sanierung des Kellergeschosses noch durchgeführt werden kann. Das sanierte Rathaus erhielt im November 2020 ebenfalls den Titel „Denkmal des Monats“.

Ein Großteil des öffentlichen Raumes im Stadtkern wurde durch eine Sanierung aufgewertet. Eine Umgestaltung des Marktes konnte die Attraktivität und Aufenthaltsqualität des Zentrums der Stadt erheblich steigern. Hiervon zeugen auch die ansässigen gewerblichen Nutzer sowie verhältnismäßig zahlreich vorhandenen gastronomischen Einrichtungen.

Um die Aktivierung von Altbauten sowie Frei- und Brachflächen im historischen Stadtkern zu beschleunigen, wurde 2018 eine [Altbauaktivierungsstrategie](#) entwickelt und beschlossen. Es wurden 36 wichtige und sanierungsbedürftige Gebäude sowie 16 unternutzte Grundstücke (z. B. Baulücken) identifiziert. Insgesamt wurden 27 Eigentümer angeschrieben. Mit 22 Eigentümern konnte eine Kommunikation hergestellt werden. Insgesamt wurden 7 Eigentümer aktiviert (Aktivierungsquote 25%). Weiterhin beinhaltet die Strategie elf Blockkonzepte. Diese grundstücksübergreifenden Entwicklungsstrategien zielen auf die Lösung individueller Problemstellungen oder auf die Schaffung eines Mehrwerts für den Block bzw. das historische Zentrum. Die Strategie soll in den kommenden Jahren weiter umgesetzt werden.

Die Erstellung des [Integriertes Gemeindeentwicklungskonzeptes \(INGEK\) Wusterhausen/Dosse 2035](#) ist abgeschlossen. Das Konzept soll im Februar 2021 beschlossen werden und für die Stadt Wusterhausen/Dosse die Funktion eines INSEKs erfüllen.

Trotz der Erfolge der Stadterneuerung bestehen weiterhin Defizite in der Gebäudesubstanz (Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe), im öffentlichen Raum (fehlende Aufenthalts- und Spielbereiche) sowie schleichend einsetzende Funktionsverluste (Geschäftsaufgabe, Trading Down Effekte). Diesen Defiziten muss in den kommenden Jahren gezielt entgegengewirkt werden.

Die Einflussnahme auf Neu- und Ersatzbebauungen im Sanierungsgebiet soll verbessert werden. Durch den Kauf unattraktiver Grundstücke oder solcher mit Ordnungsbedarf, will sich die Gemeinde in die Lage versetzen, an Bauwillige Angebote zur Lückenschließung machen zu können. Besonders die geförderte Beräumung, die Sicherung abgängiger Gebäude sowie Maßnahmen zur Umfeldverbesserung müssen als Handlungsinstrumente stärker aktiviert werden. Zum Erhalt von historischer Bausubstanz strebt die Gemeinde in Einzelfällen den Erwerb an, um die Objekte durch eine Sicherung/Teilsanierung wieder vermarktungsfähig zu machen.

Neben den genannten sollen folgende Entwicklungsziele verfolgt werden:

- Reduzierung der Energieverbräuche durch Steigerung der Energieeffizienz und damit verbunden die Senkung der CO₂-Emissionen. Der Gemeinde obliegt hier eine Vorbildfunktion.
- Steuerung der Ausgestaltung von Solaranlagen im Stadtkern.
- Realisierung von ökologischen Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Biodiversität, zum Beispiel durch die Erhöhung und Qualifizierung des nachhaltigen Grünanteils durch Rückbau, Entsiegelung oder Dachbegrünung.
- Optimierung der barrierefreien Gestaltung des öffentlichen Raumes. Ziel ist die einheitliche Gestaltung von Eingangsbereichen, insbesondere von Geschäften, öffentlichen Einrichtungen und sonstigen Gebäuden mit erhöhter Besuchsfrequenz, sowie die Herstellung von Behindertenparkplätzen und Querungshilfen an Straßen.
- Zur Stabilisierung der Wohnfunktion soll zukünftig auf eine Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes im Sinne generationsgerechter Wohn- und Lebensformen hingearbeitet werden. Neben zu prüfenden Möglichkeiten wird dies überwiegend durch die Beratungsfunktion der Beteiligten erfolgen.
- Den schleichend einsetzenden Funktionsverlusten muss in den kommenden Jahren durch wirksame Strategien entgegengewirkt werden. Ein Fokus liegt hierbei auf Erhalt und Förderung der Angebotsvielfalt Am Markt. Es braucht wirksame Strategien zur Stärkung des innerstädtischen Handels.

Zentrale städtebaulichen Vorhaben in den kommenden Jahren:

- Sanierung und Umbau sowie Weiterentwicklung des Bildungscampus sind für das Sanierungsgebiet von größter Bedeutung (Details siehe Abschnitt Aktuelle Themen)
- Umbau und Sanierung der unmaßstäblichen Wohnblöcke (Details siehe Abschnitt Aktuelle Themen)
- Aufhebung der Sanierungssatzung und Prüfung der Erweiterung der Förderkulisse (Details siehe Abschnitt Aktuelle Themen)

Aktuelle Themen

Umbau und Sanierung des Bildungscampus

- Das Projekt **Sanierung und Umbau des Bildungscampus** umfasst die Teilprojekte
 - Sanierung, Umbau und Erweiterung der Astrid-Lindgren-Grundschule inkl. Anbau eines Mehrzweckraumes (Mensa, Aula, Veranstaltungsraum)
 - Sanierung und Umbau der Alten Schule (Einzeldenkmal)
 - Anschluss der Alten Turnhalle (Einzeldenkmal) an das Nahwärmenetz
 - Abbruch und Neubau des Umkleide- und Sanitärtrakts der Alten Turnhalle
 - Erneuerung der zentralen Wärmeversorgungsanlage des Bildungscampus und Erweiterung des Nahwärmenetzes
 - Neugestaltung eines Teils der Freianlagen

Der Bildungscampus grenzt unmittelbar an das Sanierungsgebiet an. Aufgrund seiner Bedeutung für das Sanierungsgebiet soll die Sanierung durch Mittel der Städtebauförderung unterstützt werden. 2020 wurden die Planungsleistungen ausgeschrieben und bis zur Leistungsphase 4 beauftragt. Die Vorplanung wurde Anfang November 2020 weitestgehend abgeschlossen. Eine Visualisierung der Entwicklungsvorstellungen befindet sich in Anlage 1. Die Leistungsphase 4 wird voraussichtlich im April 2021 abgeschlossen sein.

- Ausgangspunkt des Projektes ist der notwendige Umbau der **Astrid-Lindgren-Grundschule** (1976, Typ Erfurt). Die Schule hat ein Brandschutz- und Erschließungsproblem. Die Planung sieht vor, den Trakt 1 (Klassenräume) um einen (Spiel-)Flur zu erweitern. Hierdurch wird die Schule erheblich aufgewertet und der Schulstandort nachhaltig gesichert. Der Anbau eines Mehrzweckraums (Mensa, Aula, Veranstaltungen) dient vorwiegend zur Versorgung der Schüler*innen und bietet als gemeindeeigener Veranstaltungsraum einen hohen Mehrwert für den Stadtkern.
- Durch den Planungsprozess wurde das Nutzungskonzept für die **Alte Schule** konkretisiert und bestätigt: Im EG soll zukünftig der Hort der 3. und 4. Klassen und im OG das Museumsdepot des Wegemuseums (Am Markt 3) sowie Räume für die Museumspädagogik untergebracht werden (siehe Anlage 2: Konzept Museumsdepot). Während der Sanierung müssen die Schüler*innen in einer temporären Containerschule untergebracht werden. Um die Kosten hierfür so gering wie möglich zu halten, sollen die Räume der Alten Schule als Interimsschule genutzt werden.
- Der **Umkleide- und Sanitärtrakt der Alte Turnhalle** befindet sich in einem baulich schlechten Zustand und soll durch einen Neubau ersetzt werden, der die Alte Turnhalle (Einzeldenkmal) aufwertet.
- Der Bildungscampus wird über ein **Nahwärmenetz** mit Wärme versorgt, die durch eine ölbasierete **Heizungsanlage** erzeugt wird. Die Wärmeversorgung entspricht nicht mehr dem Stand der Technik und bedarf dringend der Erneuerung. Bis zum Jahr 2050 will die Bundesregierung einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand realisieren. Insofern ist das Ziel eine CO₂-neutrale Wärmeversorgung, sofern dies wirtschaftlich vertretbar ist. Weiterhin ist mit dem Anschluss des zukünftigen Feuerwehrgerätehauses die Erweiterung des Nahwärmenetzes geplant.
- 2012 wurde die **Alte Turnhalle** (Einzeldenkmal) aufgrund von Schwierigkeiten von dem Nahwärmenetz abgekoppelt und als Übergangslösung eine Pendel-Strahlheizung installiert. Perspektivisch soll die Halle wieder an das Nahwärmenetz angeschlossen werden.
- Aufgrund der genannten umfangreichen baulichen Maßnahmen müssen auch die **Freianlagen** in Teilen neugestaltet und mit der Sanierung der Straße Burgwall abgestimmt werden. Die Planungen sehen die Gestaltung eines neuen, öffentlich zugänglichen Platzes vor (Campus).

Umbau und Sanierung der unmaßstäblichen Wohnblöcke

Die unmaßstäblichen Baukörper der Wohnungsbaugesellschaft im historischen Stadtkern stellen einen städtebaulichen Missstand dar und stören das Stadtgefüge. In den meisten Fällen ist das Ziel ein Umbau der Gebäude, so dass sie sich in die Kleinteiligkeit des Stadtkerns besser einfügen. Hierzu sollen städtebauliche Ideenwettbewerbe durchgeführt bzw. Machbarkeitsstudien erstellt werden. Zunächst soll dies für den Block Kyritzer Straße/ Alte Poststraße/ Domstraße geschehen (vgl. Altbauproduktionsstrategie Blockkonzept 2).

Aufhebung der Sanierungssatzung

Die Aufhebung der Sanierungssatzung wird 2021 ein wichtiges Thema. Gemäß § 235 Abs. 4 BauGB ist die Sanierungssatzung bis 31.12.2021 aufzuheben, sofern gem. § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 BauGB keine andere Frist beschlossen wurde. Das Sanierungsrecht stellt einen Eingriff in das Eigentumsrecht dar, der entsprechend begründet, abgewogen und verhältnismäßig sein muss.

Aus diesem Grund soll das Sanierungsgebiet Anfang 2021 nochmals detailliert auf städtebauliche Missstände untersucht werden, um zu entscheiden zu können, ob die Sanierungssatzung verlängert, in Teilen oder gänzlich aufgehoben werden soll.

Erhaltungsgebiet als Förderkulisse der Städtebauförderung

Unabhängig vom Fortbestand des Sanierungsgebietes soll zukünftig die Förderkulisse der Städtebauförderung nicht mehr durch das Sanierungsgebiet, sondern durch ein Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB definiert werden. Jedoch entspricht das derzeit geltende Erhaltungsgebiet nicht den Anforderungen an eine Förderkulisse (parzellenscharfe Abgrenzung) und muss geändert werden. Hierzu braucht es eine städtebauliche Bestandsanalyse sowie einen Abwägungs- und Diskussionsprozess, aus dem die Erhaltungsziele und das Erhaltungsgebiet abgeleitet werden. Auch dieser Prozess soll 2021 parallel zum o. g. Prozess zum Sanierungsgebiet durchgeführt und abgeschlossen werden.

Grundsätzlich kann gesagt werden, dass eine Erhaltungssatzung alleine nicht geeignet ist, die städtebauliche Entwicklung zu steuern. Aus diesem Grund sollte die Gemeinde zusätzlich einen Anwendungsleitfaden beschließen, der Bürger*innen und Verwaltungsmitarbeiter*innen eine Orientierung bietet, in dem die Ziele städtebaulichen Entwicklung beschrieben sind. Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung kommen auch Instrumente wie die Gestaltungssatzung und der Bebauungsplan infrage. Diese Instrumente können auch später erarbeitet werden, sofern die Erhaltungssatzung zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung nicht ausreicht.

Eine Solarfibel für den historischen Stadtkern

Die Altstadt besitzt ihren Charakter aufgrund der prägenden Bauelemente und ist hinsichtlich jeder kleinsten baulichen Veränderung empfindlich. Unachtsam installierte Anlagen wirken störend und beeinträchtigen das Gebäude, wie auch das Ortsbild. Durch eine Solarfibel sollen Leitlinien zur ortsbildverträglichen Gestaltung von Solaranlagen vermittelt und deren Ausgestaltung gesteuert werden.

Barrierefreiheit

Vor dem Hintergrund einer alternden Bevölkerungsstruktur gewinnt das Thema Barrierefreiheit zunehmend an Bedeutung. Ziel ist es, durch unterschiedliche Maßnahmen die barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raumes zu verbessern. Infrage kommen beispielsweise die barrierefreie Gestaltung von Eingangsbereichen, insbesondere von Geschäften, öffentlichen Einrichtungen und sonstigen Gebäuden mit erhöhter Besuchsfrequenz sowie die Herstellung von Behindertenparkplätzen und Querungshilfen an Straßen. Um eine einheitliche und denkmalgerechte Gestaltung der Elemente zu gewährleisten könnte ein, mit der unteren Denkmalbehörde abgestimmtes, Konzept zur barrierefreien Gestaltung des öffentlichen Raumes erarbeitet werden.

Handlungsfeld B.1

- Städtebauliche Untersuchung der Altstadt (1. Halbjahr 2021):
 - 1.) als Entscheidungsgrundlage, ob die Sanierungssatzung gänzlich oder in Teilen aufgehoben werden soll
 - 2.) als Grundlage für die Überarbeitung der Erhaltungssatzung (Definition Erhaltungsziele und Gebietsabgrenzung)
- Ausschreibung einer Machbarkeitsstudie zur Bebauung und Weiterentwicklung des Blocks Kommandantenstraße/ Neue Poststraße/ Am Markt (vgl. Altbauaktivierungsstrategie Blockkonzept 7)
- Ausschreibung einer Machbarkeitsstudie zur Weiterentwicklung des Blocks Kyritzer Straße/ Alte Poststraße/ Domstraße (vgl. Altbauaktivierungsstrategie Blockkonzept 2)
- Fertigstellung und Beschluss der Solarfibel

Handlungsfeld B.2, B.3 und B.5

- Der Verfügungsfonds wird sehr gut angenommen. Durch die Umsetzung mehrere Projekte im Handlungsfeld B.3 und B.5 konnte das Stadtbild weiter verbessert und an mehreren Gebäuden die Sanierungsziele erreicht werden. Die Förderung von Veranstaltungen (Handlungsfeld B.2) steigerte das Kulturangebot und belebte die Stadt. Deshalb soll der Verfügungsfonds weiterbestehen.

Handlungsfeld B.3

Eine detaillierte Erfassung aller Objekte ist der Tabelle zu entnehmen.

- Rathaus (Am Markt 1, ED, 2. BA): Die Maßnahme läuft bis 2021. Es wird geprüft, ob die Sanierung des Kellergeschosses noch durchgeführt werden kann (3. BA).
- Schulstraße 1: Unter dieser Anschrift läuft das Projekt „Umbau und Sanierung des Bildungscampus“. Es umfasst mehrere Einzelprojekte (Details siehe oben).
- Bahnhofsgebäude: Das Gebäude befindet sich außerhalb des Sanierungsgebietes. Aufgrund seiner Funktion als Visitenkarte der Stadt, seinem Flächenpotenzial und ggf. aufgrund seines zukünftigen Nutzungskonzeptes ist der Bahnhof für das Sanierungsgebiet von großer Bedeutung, zumal auf dem Gelände nördlich des Gebäudes ein Mobilitätsknotenpunkt entsteht. Die Gemeinde konnte das Bahnhofsgebäude erwerben. Auf Basis einer durchgeführten Ideensammlung soll ein nachhaltiges Bewirtschaftungskonzept und ein Investor gefunden werden.
- Borchertstraße 6-8: Die Gemeinde will die Liegenschaften von einer Erbengemeinschaft erwerben und das Gebäude Borchertstraße 6 teilsanieren, um es wieder vermarktungsfähig zu machen.
- Neue Poststraße 3: Auch diese Liegenschaft will die Gemeinde vom Nachlassverwalter erwerben. Sollte sich hierfür kein Käufer finden, könnte auch hier eine Teilsanierung zu einer Reaktivierung führen.
- Perspektivisch sollen die Reste der Stadtmauer saniert werden.

Handlungsfeld B.4

- Im Handlungsfeld könnten mehrere kleinere Abbrüche gefördert werden.
- Die Garagen an der Dombrowskistraße sollen nach dem Erwerb einer Teilfläche durch die Gemeinde abgebrochen und für potenzielle Folgenutzungen hergerichtet werden.
- Mit dem Ordnungsmaßnahmenkontingent sind mehrere Grundstückerwerbe und eine Neuordnung geplant.
- St.-Petri-Straße 9: Das stadtbildprägende Fachwerkhaus weist akut Sicherungsbedarf auf. Der Eigentümer wird in absehbarer Zeit nicht sanieren können. Ziel ist ein Eigentümerwechsel. Eine Sicherung ist die letzte Option zum Erhalt der Bausubstanz.

Handlungsfeld B.5

- Die Nebenanlagen der Kyritzer Straße müssen erneuert werden.
- Kleinere Maßnahmen sollen die Barrierefreiheit der Altstadt verbessern.
- Sollte die Förderkulisse arrondiert werden, würde dies eine weitere Verbesserung der öffentlichen Räume ermöglichen.
- Anschluss an Bundesstraße B5: Das Land plant, den Anschluss der Berliner Straße an die Bundesstraße B5 zurück zu bauen. Derzeit nutzen zahlreiche LKWs diesen Anschluss, um über Wallweg und Borchertstraße die Stadt am Zentrum vorbei Richtung Osten zu verlassen. Es besteht die Befürchtung, dass ein großer Teil des Schwerlastverkehrs zukünftig durch das historische Zentrum rollt. In diesem Fall müssen Maßnahmen konzipiert und umgesetzt werden, die dieser Entwicklung entgegenwirken.