

Strategie zur Aktivierung von Altbauten sowie Frei- und Brachflächen im „Stadtkern“ Wusterhausen/Dosse

Gemeinde Wusterhausen/Dosse – Sanierungsmaßnahme „Stadtkern“
im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz

Hinweis: Die Anlage Objekt-Steckbriefe darf aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht werden.

Stand 23. Oktober 2019

Auftraggeber:

Gemeinde Wusterhausen/Dosse
Am Markt 1
16868 Wusterhausen
Telefon: 033979 877 - 10



Bearbeitung:

BIG Städtebau GmbH
Treuhänderischer Sanierungsträger
der Gemeinde Wusterhausen
Christoph Pinkall
Telefon: 030 2123379-13
c.pinkall@big-bau.de



Ziel und Priorität: Städtebauliche und funktionale Stärkung der historischen Altstadt

Förderprogramm: Städtebaulicher Denkmalschutz

Zeithorizont: 2019 – 2021

Anlagen: Objekt-Steckbriefe (nur zur internen Verwendung)
Kartographische Darstellung zur Aktivierungsstrategie

Inhalt

Rahmenbedingungen	3
Die Aktivierungsstrategie	4
Ausblick	6
Blockkonzepte	7
Anlagen	10

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

Rahmenbedingungen

Durch die Gesamtmaßnahme „Stadtkern“ im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz konnten zahlreiche (historische) Gebäude vor dem Verlust bewahrt und saniert werden. Insgesamt gibt es aber immer noch einige Denkmale und stadtbildprägende Gebäude, die Handlungsbedarf aufweisen.

Nicht nur die sanierungsbedürftigen Gebäude stellen zum Teil punktuelle städtebauliche Missstände dar und stören das Stadtgefüge. Ebenso wirken sich auch Baulücken, stark unternutzte Grundstücke sowie die unmaßstäblichen Gebäude der Wusterhausener Wohnungsbaugesellschaft mbH (WWB) negativ aus.

Häufig handelt es sich bei den ermittelten Objekten um die übriggebliebenen, komplizierten Fälle. Für eine Reaktivierung bedarf es zielgerichteter Bemühungen und individueller Strategien. Dies ist mitunter ein zeitintensiver Prozess.

Die Eigentümerstruktur ist heterogen: Neben Alteigentümer, gibt es Neueigentümer, die unter anderem aus den Regionen Berlin sowie Hamburg kommen. Es gibt Eigentümer, die nicht über ausreichend finanzielle Mittel verfügen, schlicht überfordert oder bereits fortgeschrittenen Alters sind. In einigen Fällen ist die Eigentümerstruktur unklar bzw. besonders schwierig, z. B. bei größeren Erbengemeinschaften.

Ein Defizit besteht in Wusterhausen bei dem Angebot von altersgerechtem bzw. generell barrierearmem/-freiem sowie modernem Wohnraum.

Räumlich lassen sich die unsanierten Gebäude innerhalb des Stadtkerns nicht eingrenzen. Die Altbauaktivierungsstrategie ermittelte 52 Untersuchungsobjekte: 36 sanierungsbedürftige Gebäude und 16 unternutzte Grundstücke (z. B. Baulücken).

Die Aktivierungsstrategie

Das Konzept zielt auf die **Stärkung des Stadtkerns** als Zentrum des Lebens, Wohnens und Arbeitens. Durch die systematische Erfassung von Frei- und Brachflächen sowie sanierungsbedürftigen und teilweise leerstehenden Gebäuden soll die Strategie auch ein Baustein sein, das Ziel der **Innenentwicklung** vor Außenentwicklung im Fokus zu behalten.

Übergeordnetes Ziel ist die Sanierung und Modernisierung der überwiegenden Anzahl bisher unsanierter, den Altstadtkern städtebaulich in besonderer Weise prägender Gebäude innerhalb der Periode des Umsetzungsplanes bis 2021 sowie der beiden Folgejahre voranzutreiben. Eine Aktivierungsquote von ca. 40% wird angestrebt.

Aus den Rahmenbedingungen und der übergeordneten Zielsetzung lassen sich folgende **Unterziele** ableiten:

- Erstellung eines Freiflächen- und Leerstandskataster, um Zuzugsinteressierten Angebote machen zu können und bei zukünftigen Entwicklungen Optionen zu haben (Flächenvorratspolitik)
- Aktivierung privater Eigentümer der identifizierten Objekte/ Frei- und Brachflächen
- Anregung von Verkäufen und Unterstützung verkaufsbereiter Privateigentümer bei der Suche nach Käufern
- Erarbeitung objektbezogener Entwicklungs- und Vermarktungsstrategien
- Zusätzliche Ausrichtung auf die Märkte der Metropolregionen Berlin und Hamburg
- Verstärkte Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde im Hinblick auf Prüfung und Nutzung der Möglichkeit Erhaltungs-/ Sicherungsgebote auszusprechen
- Schaffung von nachhaltig vermietbaren/ selbstgenutzten, generationsgerecht gestalteten Wohnraum im Spannungsfeld der denkmalgerechten Sanierung
- Selbsteintritt der Gemeinde: Ankauf und umfassende Sicherung/ Teilsanierung von Objekten durch die Gemeinde zur Herstellung eines vermarktungsfähigen Zustandes. Der Zwischenerwerb in kommunales Eigentum ist dabei nicht vorrangig vorgesehen. Sollte sich aber im Zuge der aktiven Eigentümeransprache entsprechender Bedarf abzeichnen, kann und sollte im Sinne der Zielsetzung der Zwischenerwerb durch die Stadt erfolgen.
- Erstellung von **Blockkonzepten**: In einigen Fällen können grundstücksbezogene Probleme (z. B. nicht vermarktungsfähige Grundstücke) und städtebauliche Ziele nur durch grundstücksübergreifende Entwicklungsstrategien gelöst werden.

Was bisher geschah

1. Erfassung, Katalogisierung und Kategorisierung aller unsanierten Gebäude sowie Frei- und Brachflächen innerhalb der Gebietskulisse „Stadtkern“. Dies geschah durch Luftbildauswertung und einer Begehung vor Ort mit dem Sanierungsbeauftragten der Gemeinde Wusterhausen/Dosse.
2. Ermittlung der Eigentümer und deren Kontaktdaten.
3. Erste schriftliche Kontaktaufnahme mit den Eigentümern. Bei Rückmeldung wurden die Eigentümer nach möglichen Sanierungs- und Verkaufsabsichten befragt. Außerdem wurde auf mögliche Fördermittel hingewiesen sowie Fördermittel- und Bauberatungen angeboten. Teilweise erfolgte die Kontaktaufnahme auch persönlich oder telefonisch.
4. Erarbeitung erster objektbezogener Ansätze zur nachhaltigen Beseitigung der Missstände. Ein Baustein dabei sind die **Blockkonzepte**. Die erforderliche Festlegung der notwendigen Maßnahmen findet/fand in enger Abstimmung mit der Gemeinde Wusterhausen statt.

Bisherige Erfolge

27 Eigentümer wurden angeschrieben. Auf dieser Basis kam es zu 22 erfolgreichen Kontaktaufnahmen, was einer sehr guten **Quote von 81%** entspricht. Über weitere Objekte konnte durch anderweitige Kontakte (z. B. WWB, Amtsgericht Neuruppin) weiterführenden Informationen gewonnen werden.

Insgesamt konnten 7 Eigentümer aktiviert werden. Das entspricht einer **Aktivierungsquote von 25%**.

- Ein Eigentümer ist motiviert weitere Grundstücke zu erwerben und altersgerechten Wohnraum zu errichten.
- Vier Eigentümer sind jetzt verkaufsbereit und werden beim Vermarktungs-/ Verkaufsprozess unterstützt.
- Ein Eigentümer ist motiviert für die Sanierung eines leerstehendes Gebäudes Mittel der Städtebauförderung zu beantragen.
- Ein Eigentümer wird dabei unterstützt, einen sechs Jahrzehnte alten Erbschaftsfall zu lösen.
- Ein Eigentümer hat erste Schritte unternommen, ein seit Jahren stillstehendes Vorhaben wiederaufzunehmen und abzuschließen.

Grundsätzliche Handlungsoptionen bei sanierungsbedürftigen Gebäuden

Hinsichtlich der Aktivierungsbemühungen lassen sich vier mögliche Ergebnisse beschreiben, die nachfolgend priorisiert aufgeführt sind:

1. Bisherige Eigentümer sanieren
2. Eigentümerwechsel, danach Sanierung
3. Zwischenerwerb Kommune, dann Sicherung oder Teilsanierung
4. Einzelfall: Notsicherung für Eigentümer bei besonderer Konstellation

Mögliche Handlungsstrategien bei Leerstand und Brachflächen

Im Umgang mit leerstehenden Gebäuden sowie Frei- und Brachflächen lassen sich vier unterschiedliche Handlungsstrategien beschreiben.¹

- **umnutzen / neu nutzen**
Ziel ist die dauerhafte Reaktivierung von Leerstand und Brachflächen. Nachgedacht werden muss über neue Nutzungen, Themen wie generationsübergreifende Wohnformen und Zielgruppen wie Künstler und Existenzgründer. Gegebenfalls sind bauliche Anpassungen notwendig.
- **Freiraum schaffen**
Wenn mittel- bis langfristig bauliche Nutzungspotenziale fehlen, können Frei- und Brachflächen dauerhaft zu nutzbaren Freiräumen umgestaltet werden und so die Wohn- und Aufenthaltsqualität des Umfeldes verbessern.
- **Zwischennutzungen**
Besteht mittelfristig die Aussicht/ Hoffnung, dass bestimmte Räume wiedergenutzt werden, können temporäre Nutzungen Lücken im Stadtraum vermeiden und aktivierte Stadträume wieder in das Bewusstsein von Entscheidungsträgern, potentiellen Betreibern und Investoren bringen. Zwischennutzungen thematisieren den Leerstand, fördern Engagement, ermöglichen eine individuelle Rauman eignung und Identifikation.

¹ Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (Hg.) (2013): Instrumente innerstädtischer Brachflächenentwicklung. S. 14. Nach: Brinker, Dörte; Sinning, Heidi (2011): Innerstädtische Entwicklung fördern. ISP Schriftenreihe - Band 2. S. 16

- **Liegen lassen**

Ist kein Verwertungsdruck vorhanden, können Flächen im Sinne einer vorausschauenden Vorratspolitik liegen gelassen bzw. zurückgehalten werden. Auch wenn die Notwendigkeit einer Vorratspolitik in Wusterhausen fraglich erscheinen mag, so können Frei- und Brachflächen verhältnismäßig günstig erworben werden. Auf diese Weise hat die Gemeinde die Kontrolle über Gestaltung und Pflege und kann interessierten Neubürgern und Investoren Grundstücke anbieten, anstatt über die Ausweisung von Bauland nachzudenken.

Ausblick

Durch den initiierten Kommunikationsprozess mit zahlreichen Eigentümer fand bereits während der Erarbeitung eine Umsetzung der Aktivierungsstrategie statt. In den kommenden zwei Jahren (2020 und 2021) werden weitere Projekte angeschoben und umgesetzt. Wie eingangs erläutert handelt es sich bei den betrachteten Objekten häufig um die übriggebliebenen, komplizierten Fälle, bei denen stetig auf Lösungen hingearbeitet werden muss.

2021 kann entschieden werden, ob und inwiefern eine Fortschreibung der Aktivierungsstrategie Sinn ergibt. In jedem Fall sollte das Kataster zur Aktivierungsstrategie als Arbeitsdokument dienen und fortwährend aktualisiert werden.

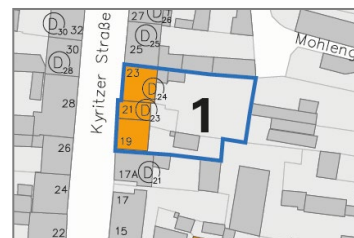
Die nächsten Schritte

- Kontinuierliche Begleitung der bereits begonnenen Projekte und Initiierung weiterer.
- Stellung von Anträgen für eine gesetzliche Vertretung bei nicht auflösbaren Erbgemeinschaften durch den Bürgermeister.
- Fortsetzung der Aktivierungsbemühungen durch eine geeignete Ansprache. Noch nicht angeschriebene Eigentümer sollten 2020 angeschrieben werden. Eigentümer, die bereits einmal angeschrieben wurden, mit denen aber kein Kontakt hergestellt werden konnte, sollten 2021 erneut angeschrieben werden.
- Unterstützung verkaufsbereiter Eigentümer bei der Vermarktung, zum Beispiel durch die Erstellung eines Exposés und aktive Vermarktung in Immobilienportalen. Es können auch Gebäude-Checks finanziert werden. Gebäude-Checks sind ein Instrument der Altbauaktivierung, das Eigentümer und potenziellen Investoren Entwicklungsmöglichkeiten einer Liegenschaft mitsamt den Kosten darstellt. Auf diese Weise erhöhen sie die Chancen einer Reaktivierung oder Vermarktung, da sie für Investoren das Investitionsrisiko verringern und eine gewisse Sicherheit geben. Diese Gebäude-Checks können relativ umfangreich ausfallen und um notwendige Gutachten (z. B. Holzschutz) ergänzt werden. Je nach der individuellen Situation einer Immobilie und deren Bedeutung für die Stadt sollte angestrebt werden, lediglich mit einer „light“-Version der Gebäude-Checks zu arbeiten.
- Beauftragung eines Gestaltungskonzeptes für den Block Domstraße, Kyritzer Straße, Alte und Neue Poststraße.
- Für den geplanten Wasserwanderstützpunkt an der Dosse (Blockkonzept 5) soll eine Machbarkeitsstudie Handlungsstrategien aufzeigen, wie der Bereich zukünftig nachhaltig entwickelt werden kann, um für die Anwohner, aber auch für die Touristen den größtmöglichen Mehrwert zu schaffen.

Blockkonzepte

Blockkonzept 1: Kyritzer Straße 19-23

Sachlage: Die drei leerstehenden und stark sanierungsbedürftigen Fachwerkgebäude sind Bestandteil einer der letzten intakten und geschlossenen Gebäudekanten in Wusterhausen, die ausschließlich aus Fachwerkhäusern besteht. Im Gegensatz zu dem großzügigen Grundstück der Nr. 23 ist das der Nr. 21 sehr klein und das der Nr. 19 sehr schmal. Von daher werden die Vermarktungschancen der Nr. 19 als gering und der Nr. 21 als sehr gering eingeschätzt. Damit die Bausubstanz dieser Gebäude und die Intaktheit der Fachwerkzeile bedroht.



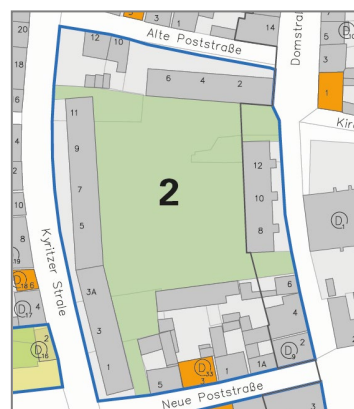
Die Nr. 23 wechselte im Frühjahr 2019 durch eine Zwangsversteigerung den Besitzer. Dieser signalisierte die Bereitschaft zum Erwerb der Nr. 21. Aufgrund der vermarktungstechnisch schwierigen Lage der Nr. 21 wird diese Lösung angestrebt.

Die Nr. 21 ist ein komplexer Erbschaftsfall, der seit rund 20 Jahren ungelöst blieb.

Für die Nr. 19 muss ein anderer Eigentümer gefunden werden.

Blockkonzept 2: Block der WWB

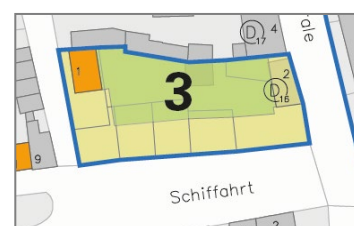
Sachlage: Der unattraktive Hofbereich ist umringt von unmaßstäblichen Gebäuden der WWB. Zu dieser Thematik fand bereits 2017 auf Empfehlung der Bewertungskommission ein Workshop statt, bei dem Vorschläge und Handlungsansätze zum Umgang mit den unmaßstäblichen Wohnblöcken erarbeitet wurden. Bisher wurden keine dieser Vorschläge umgesetzt.



Ziel ist die Entwicklung eines Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes, das sowohl die Attraktivität des Wohnumfeldes erhöht, als auch einen Mehrwert für den Stadtkern bietet. Denkbar ist vieles: Von einer schlichten Umgestaltung des Hofbereiches bis zum Rück- oder Umbau einzelner Gebäude (z. B. Verlagerung der inneren Erschließung der Kyritzer Straße 1-11 an die Straße).

Blockkonzept 3: Schiffahrt

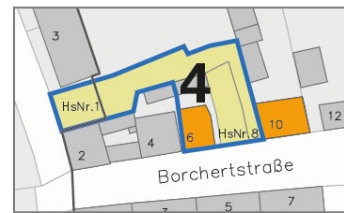
Sachlage: Ohne eine Bebauung der betroffenen Grundstücke ist die städtebauliche Situation an der Schiffahrt unbefriedigend.



Ziel ist die Wiederherstellung einer Bebauungsstruktur, die sich an historischen Baulinien orientiert und in das Stadtbild einfügt. Neubauten sollten daher an die Straße gesetzt werden. Während der Konzepterarbeitung wurden die Grundstücke neu geordnet. Der ganze Block besteht nunmehr aus 3 Grundstücken mit zeitgemäßen Größen. Die Aktivierungsstrategie schlägt vor, das Areal zu einem positiven Beispiel für eine moderne Wohnbebauung im historischen Stadtkern zu entwickeln. Erste Schritte hierzu wurden bereits getan: Die Eigentümerin des mittleren Grundstückes wird einen Bauantrag einreichen. Lage und Gestaltung des Gebäudes wurden abgestimmt.

Blockkonzept 4: Borchertstraße 6-8, Sankt-Petri-Straße 1

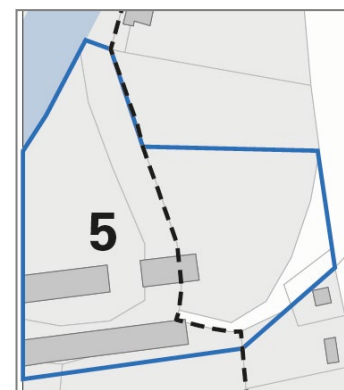
Sachlage: Die Grundstücke Sankt-Petri-Straße 1 und Borchertstraße 8 sind unbebaut. Größe und Ausrichtung der Grundstücke Borchertstraße 6 und 8 erscheint für sich betrachtet vermarktungstechnisch unattraktiv zu sein. Die Zufahrt zur Sankt-Petri-Straße 1 dient derzeit als rückwärtige Erschließung für die Borchertstraße 10 und St.-Petri Straße 3-5.



Ziel ist der Erwerb der Grundstücke Borchertstraße 6 und 8 durch die Gemeinde von einer zerstrittenen Erbgemeinschaft. Wenn dies geschehen ist, kann der Erwerb der St.-Petri-Straße 1 erfolgen. Entweder wird durch eine Neuordnung der Grundstücke eingeleitet die Zufahrt abgetrennt oder den Anliegern Wegerechte eingeräumt. Im Anschluss kann das Grundstück St.-Petri-Straße 1 vermarktet und die Borchert 6 durch die Gemeinde teilsaniert werden, um die Vermarktungschancen zu erhöhen.

Blockkonzept 5: Aktivierung touristischer Potenziale an der Dosse

Sachlage: Das Areal ist als Wasserwanderstützpunkt vorgesehen. Die Stelle an sich ist gut geeignet, denn der Weg in die Altstadt ist kurz und es gibt Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Die Funktion als Wasserwanderstützpunkt ist vom Wasser aus allerdings kaum erkennbar. An Land weist nur eine Informationstafel auf diese Funktion hin. Die Wiese nördlich der Garagen ist als Fallobstwiese hergerichtet. Die Garagenkomplexe sind sanierungsbedürftig. Die südliche Zeile wird überwiegend genutzt, die nördliche nur teilweise.



Ziele sind:

- Die Errichtung eines Wasserwanderstützpunktes. Es braucht eine Ausstiegsmöglichkeit mit entsprechender Ausstattung sowie weiterer Infrastrukturen, die zum Verweilen einladen (z. B. Bänke und Tische).
- Prüfung/ Vorbereitung eines Weges entlang der Dosse: Das historische Zentrum der Stadt Wusterhausen besitzt kaum nennenswerte Zugänge zur historisch bedeutsamen Dosse. Ziel ist daher, das Naherholungspotenzial für die Einwohner, aber auch die touristischen Qualitäten der Stadt zu verbessern, in dem ein Zugang zur Dosse qualifiziert und ein öffentlich zugänglichlicher Weg realisiert wird.

Blockkonzept 6: Das ehem. Scharfrichterhaus und die Baulücken Schiffahrt

Sachlage: An der Schiffahrt bestehen zwei nebeneinanderliegende Baulücken. Die südlich hiervon liegenden Grundstücke des Blockes erscheinen unternutzt. In der Vergangenheit gab es hinsichtlich der Nachnutzung des ehemaligen Scharfrichterhauses (Einzeldenkmal) denkmalrechtliche Schwierigkeiten. Mehrere Grundstücke des Areals gehören einem privaten Eigentümer.

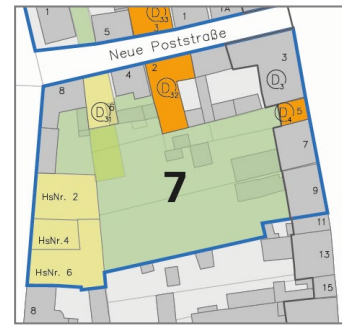
Ziel: Aktivierung der Flächen und Sanierung des ehem. Scharfrichterhauses. Ggf. vergrößern zusammenhängende Flächen die Möglichkeiten eines Nachnutzungskonzeptes bzw. die Vermarktungschancen für das ehem. Scharfrichterhauses.



Blockkonzept 7: Neue Poststraße, Am Markt und Kommandantenstraße

Sachlage: Fast alle Grundstücke des Areals sind in Besitz der Gemeinde oder der WWB. Lediglich die Kommandantenstraße 2, Am Markt 5 sowie die Neue Poststraße 2 und 4 sind in Privatbesitz.

Ziel ist es, das zentrale und verhältnismäßig große Areal mittel bis langfristig auf Basis einer gemeinsamen Vorstellung zu entwickeln. Dies kann für die Gemeinde einen wichtigen städtebaulichen Impuls setzen. Denkbar wäre die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs. Eine Realisierung könnte durch die WWB oder einen Investor erfolgen. Die Kommandantenstraße 2 stellt für dieses Vorhaben ein Schlüsselgrundstück dar. Aus diesem Grund ist die Gemeinde bestrebt, dass Grundstück zu erwerben, ggf. durch Ausübung des Vorkaufsrechts.

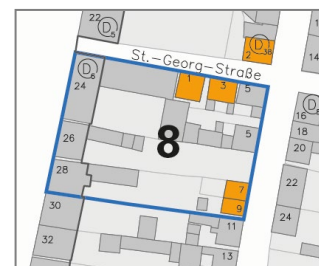


Blockkonzept 8: St.-Georg-Straße, Am Markt und Dombrowskistraße

Sachlage: In diesem Block verfügen zahlreiche Gebäude nur über sehr kleine und damit unattraktive Grundstücksgrößen (St.-Georg-Straße 1, 3 und 5 sowie Dombrowskistraße 5 und 7). Solche Umstände begünstigen den Verlust historischer Bausubstanz, wie der Sanierungszustand der Objekte St.-Georg-Straße 1 und 3 belegt.

Ziel ist der Erhalt der bereits stark sanierungsbedürftigen Gebäude St.-Georg-Straße 1 und 3 sowie eine Verbesserung der Attraktivität weiterer Grundstücke, um langfristig den Erhalt der Bebauung sicherzustellen und weitere Lücken im Stadtbild zu vermeiden.

Die Gemeinde soll mit den Anrainern über die Möglichkeiten zur Aufwertung der betroffenen Grundstücke sprechen. Eine Möglichkeit wären Neuordnungen.

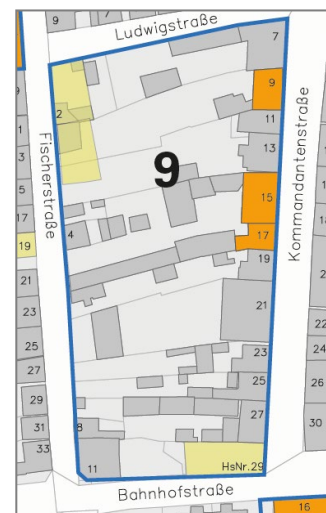


Blockkonzept 9: Ludwig-, Kommandanten-, Bahnhof- und Fischerstraße

Sachlage: Der gesamte Block fällt städtebaulich auseinander. Ihm fehlen außer zur Kommandantenstraße hin die städtebaulichen Kanten.

Langfristige Ziele: Schließung von Raumkanten, insbesondere an der Fischer- und Ludwigstraße; bessere Ausnutzung/ Nachverdichtung der Grundstücke (ggf. Teilung), Entkernung von Hinterhofbereichen zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität.

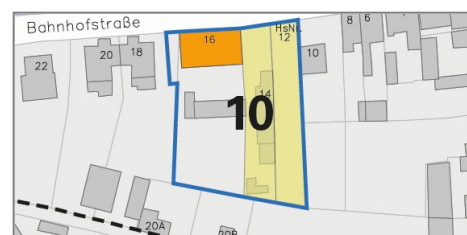
Wenn es die Nachfrage hergibt, sollten langfristig die Blockränder geschlossen werden. Somit kann der westliche Teil des Blockes als Bauland-Potenzialfläche angesehen werden. Die Strategie wäre in diesem Fall, die Eigentümer zu Grundstücksteilungen zu motivieren.



Blockkonzept 10: Bahnhofstraße 12-16

Sachlage: Die drei sehr langgestreckten, relativ großen aber schmalen Grundstücke haben zusammen ein hohes Entwicklungspotenzial. Durch eine geschlossene Gebäudefront an der Bahnhofstraße wären die dahinterliegenden Flächen emissionsgeschützt und in bester Ausrichtung.

Eine Zusammenlegung würde die Erschließung der tiefen Grundstücke vereinfachen und effizienter gestalten.



Blockkonzept 11: Der Bahnhof

Aufgrund seiner städtebaulichen Bedeutung als Visitenkarte der Stadt und seinem Flächenpotenzial muss der Bahnhof in dieser Altbauaktivierungsstrategie betrachtet werden, auch wenn dieser sich außerhalb des Sanierungsgebiets befindet.

Sachlage: Die Gemeinde konnte das Bahnhofsgebäude erwerben. Die Agentur BAHNSTADT ist damit beauftragt ein Interessensbekundungsverfahren durchzuführen. Die Ergebnisse stehen noch aus. Auf Basis einer möglichst vielfältigen Ideensammlung soll ein nachhaltiges Bewirtschaftungskonzept und ein Investor gefunden werden.

Anlagen

Anlage 1: Objekt-Steckbriefe (nur zur internen Verwendung)

Anlage 2: Kartographische Darstellung zur Aktivierungsstrategie