



**Barlachstadt
Güstrow**

**Integriertes Handlungskonzept
„Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“**



Altstadt Güstrow

August 2009

Impressum

Aufgestellt durch:

Stadt Güstrow
Stadtentwicklungsamt
Baustraße 33, 18273 Güstrow
Tel.: 03843-769 433
Email: stadtentwicklungamt@guestrow.de

in Zusammenarbeit mit:

AC Schmidt und Ehlers
Planergruppe Rostock GmbH
Alter Markt 1, 18055 Rostock
Tel.: 0381-375 678 0
Email: info@ac-rostock.de

WIMES – Wirtschaftsinstitut
Barnstorfer Weg 6, 18057 Rostock
Tel.: 0381-377 069 83
Email: info@wimes.de

Güstrow, 14. August 2009

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Gebietsauswahl	5
3	Struktur-, Problem- und Potenzialanalyse	7
3.1	Struktur- und Problemanalyse	7
3.1.1	Einwohnerentwicklung nach der Struktur	7
3.1.2	Bestandsanalyse der Gebäude nach der Art der Nutzung, dem Sanierungsstand, den Leerständen und der Eigentümerstruktur	10
3.1.3	Städtebauliche Entwicklung, Verkehr und Umwelt.....	25
3.2	Potenzialanalyse des Fördergebietes „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“	32
3.2.1	Gebäude- und Wohnungsbestand.....	32
3.2.2	Verkehrsinfrastruktur	32
3.2.3	Soziale Infrastruktur.....	32
3.2.4	Wohnumfeld.....	33
3.2.5	Ergebnisse der Eigentümer- und Mieterbefragung.....	33
3.2.6	Gewerbeansiedlung, Dienstleistungseinrichtungen, Unternehmensbefragung	39
3.2.7	Ausgewählte Ergebnisse qualitativen Interviews mit den Akteuren im Gebiet	40
3.3	Stärken- und Schwächenanalyse des Gebietes	42
4	Entwicklungsstrategien, Ziele und Handlungsfelder	44
4.1	Entwicklungsstrategien	44
4.2	Ziele, Handlungsfelder und Projekte	44
5	Analyse des finanziellen Aufwands insgesamt	46
5.1	Erschließungsanlagen	44
5.2	Gebäudesanierungen	44
6	Fördermittelbündelung	50
7	Fazit für die Umsetzung des Städtebauförderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ Altstadt Güstrow	51
8	Tabellen- und Abbildungsverzeichnis	53

Anhang: Objektdatei und Leitbild im A3-Format

1 Einleitung

Im Jahr 2008 wurde vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung das neue Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (Förderung der Innenstadtentwicklung) verabschiedet. Dieses Programm dient der Vorbereitung und Durchführung von Gesamtmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung der Stadtzentren als Standort für Wirtschaft, Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben. Die Finanzhilfen des Bundes sollen genutzt werden für Investitionen zur Profilierung der Zentren und Standortaufwertung, wie:

- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze),
- Instandsetzung und Modernisierung von stadtbildprägenden Gebäuden (z. B. energetische Erneuerung),
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzbarmachung von Grundstücken mit leerstehenden fehl-/ mindergenutzten Gebäuden oder Brachen einschließlich vertretbaren Zwischennutzungen,
- Citymanagement, Beteiligung von Nutzungsberechtigten, Immobilien und Standortgemeinschaften.

Die Barlachstadt Güstrow wurde 2008 in dieses neue Förderprogramm aufgenommen. Im Rahmen dieses Programms hat die Barlachstadt erstmals Fördermittel in Höhe von 270.000 € erhalten. Zum Einsatz dieser Mittel ist ein förmlicher Beschluss zur Abgrenzung des Fördergebiets erforderlich. Voraussetzung für den Fördermitteleinsatz ist die Erstellung eines Integrierten Handlungskonzeptes. Dies soll zur Lösung der komplexen Probleme zielorientierte Lösungsansätze aufzeigen, alle Maßnahmen zur Erreichung der Ziele – auch die anderer Bau- und Finanzierungsträger – erfassen, sowie die geschätzten Ausgaben und deren Finanzierung darstellen. Städtebauliche Planungen im Rahmen anderer Förderprogramme sollen mit dem Integrierten Handlungskonzept (IHK) für das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ abgestimmt werden. Die angestrebte Kombination mit verschiedenen Fördermitteln soll und kann die Effizienz fördern. Die erfolgreiche Koordinierung der verschiedenen Fördermittel wird im Verlauf der Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklungsprozesse ein wesentlicher Erfolgsindikator für die Erreichung der gesteckten Ziele sein.

Für das Land Mecklenburg-Vorpommern soll die Erstellung des Integrierten Handlungskonzeptes eine Grundlage für die Vergabe von Mitteln aus dem Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren Altstadt Güstrow“ und ergänzender Fördermittel aus anderen Programmen bilden.

Die Basis für einen integrierten Handlungsansatz liefert eine fundierte Bestandsanalyse mit darauf aufbauenden Handlungsstrategien, Handlungsprioritäten sowie ein Finanzierungsplan.

2 Gebietsauswahl

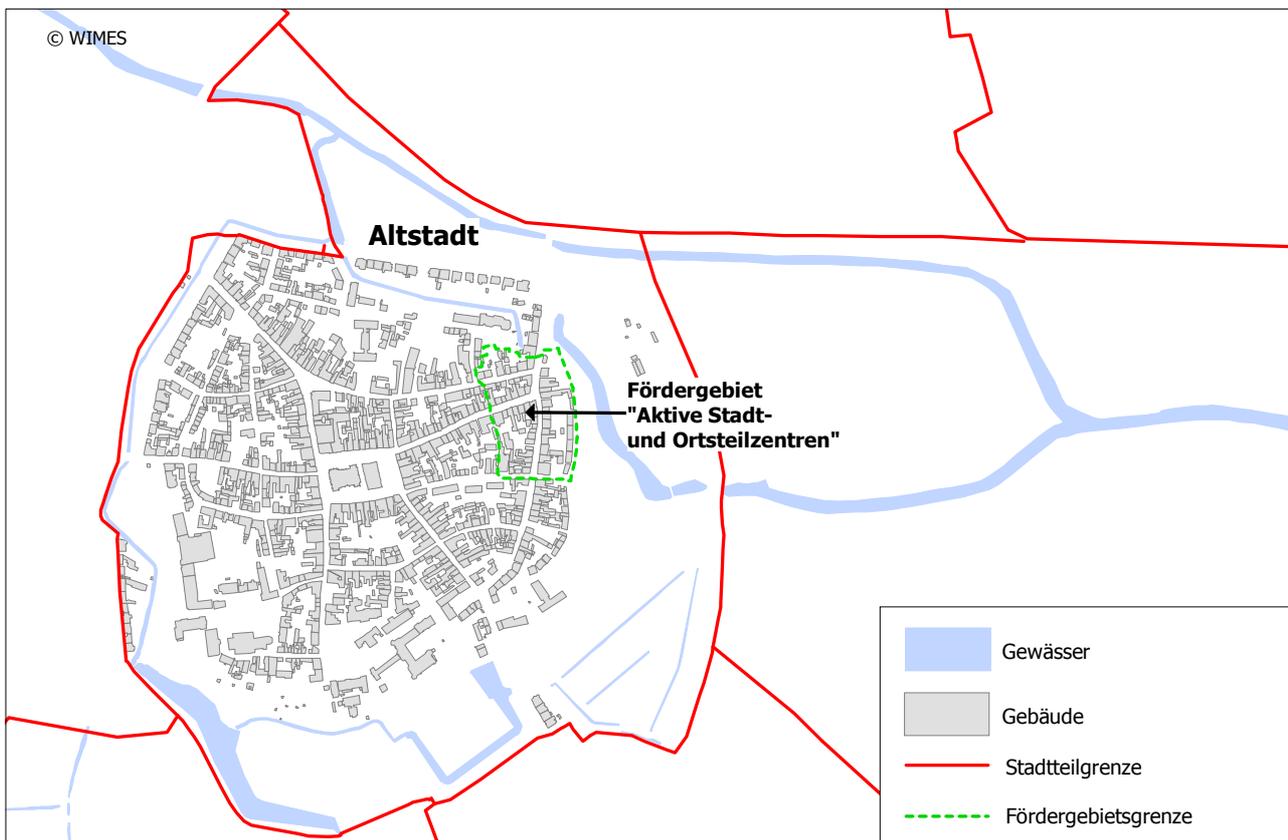
Seit dem Jahr 1997 ist die Altstadt förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet. Der Beschluss der Stadtvertretung zur Erarbeitung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes erfolgte am 05.07.2001. Im Ergebniss wurde festgestellt, dass die Altstadt mit 43,3 % den höchsten Wohnungsleerstand im Vergleich der Stadtteile Güstrows aufwies, so dass die Stadtvertretung am 15.08.2002 die Einstufung der Altstadt als Erhaltungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf beschloss. Die Umsetzung erfolgt seit 2003 mit dem Ziel, die Altstadt als wirtschaftliches, kulturelles, administratives Zentrum und als Wohnstandort weiter zu entwickeln.

Der Sanierungsfortschritt in der Altstadt ist deutlich erkennbar. Insbesondere in der westlichen Altstadt ist die Sanierung privater Gebäude und öffentlicher Straßen, Wege und Plätze soweit fortgeschritten, dass hier die Sanierung als abgeschlossen betrachtet werden kann. Große Defizite bestehen aber noch im nordöstlich Teil der Altstadt.

Am 16.04.2009 hat die Stadtvertretung beschlossen, dieses ca. 2.5 ha große Gebiet als Fördergebiet nach § 171 b Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln aus dem Programm zur Förderung von aktiven Stadt- und Ortsteilzentren festzulegen.

Das Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ befindet sich in den Grenzen des Sanierungsgebietes Altstadt.

Abbildung 1: Lage des Fördergebietes „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“



Grundlage für die Erstellung dieses Integrierten Handlungskonzeptes und für die Umsetzung der Ziele des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ im Fördergebiet Altstadt bilden:

- das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Gesamtstadt aus dem Jahr 2002 und die 1. Fortschreibung aus dem Jahr 2005;
- Entwurf der Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes Altstadt (liegt aktuell vor);
- Monitoring Stadtentwicklung Gesamtstadt und für die Städtebauliche Gesamtmaßnahme Altstadt, jährliche Fortschreibung seit 2005, Aktuelle Berichterstattung 31.12.2008;
- Ergebnisse der Arbeitsgruppensitzungen „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren Altstadt Güstrow“;
- Ergebnisse der Haushaltsbefragung der Mieter und Eigentümer, der Gewerbetreibenden und Unternehmer und der Akteure im zweiten Quartal 2009.

Zu Beginn der Erarbeitungsphase des IHK's wurde im Zeitraum von Mitte Mai bis Juni 2009 eine Befragung mit denen im Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren Altstadt Güstrow“ wohnenden Bürgern ansässigen Unternehmen und den Akteuren im integrierten Stadtentwicklungsprozess durchgeführt. Um die Qualität und Wirksamkeit des Stadtentwicklungsprozesses zu erhöhen und realistische Maßnahmen und Projekte zu initiieren, wurden diese Befragungen der Erarbeitung des IHK's vorgeschaltet. Die Befragungen fanden in einer Vor-Ort-Befragung auf der Grundlage von standardisierten Fragebögen statt. Der Fragebögen wurde im Vorfeld mit allen Beteiligten (Stadtverwaltung, BIG, Rahmenplaner) diskutiert und abgestimmt.

3 Struktur-, Problem- und Potenzialanalyse

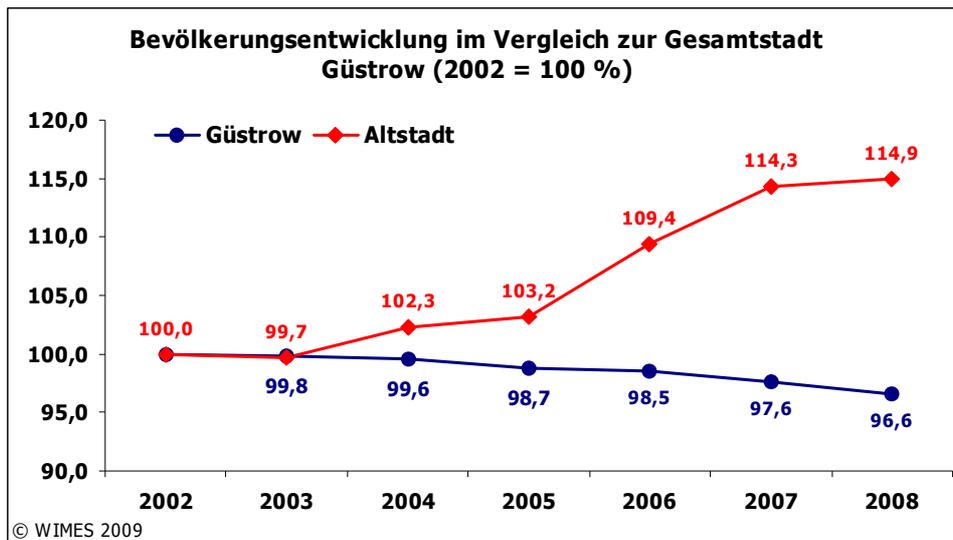
3.1 Struktur- und Problemanalyse

3.1.1 Einwohnerentwicklung nach der Struktur

Die Darstellung der Einwohnerentwicklung betrifft die gesamte Altstadt. Für das Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ liegt ein Rückblick nicht vor.

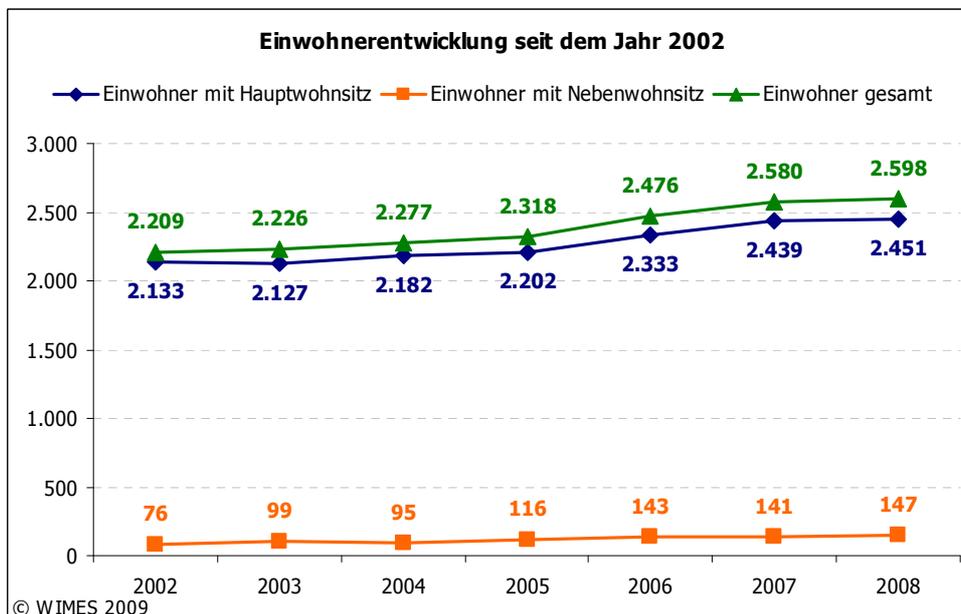
Für die Gesamtstadt Güstrow zeigt sich bezüglich der Einwohnerentwicklung im Betrachtungszeitraum 2002 bis 2008 ein stetiger Abwärtstrend. Der Bevölkerungsverlust erreichte insgesamt einen Wert von 3,4 %, das sind 1.051 Personen. In der Altstadt trat dagegen einzig von 2002 zu 2003 eine geringfügige Einwohnerabnahme ein, in den Folgejahren ergaben sich aber jährlich Gewinne, so dass die Einwohnerzahl gegenüber dem Basisjahr insgesamt um 318 Personen anstieg (+14,9 %). Besonders in den Jahren 2006 und 2007 waren erhebliche Zugewinne zu verzeichnen.

Abbildung 2: Einwohnerentwicklung in der Altstadt gesamt (2002 = 100 %)



Die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz in der Altstadt hat sich seit dem Jahr 2002 nahezu verdoppelt. Die Einwohner mit Nebenwohnsitz sind für die Beobachtung der Stadtentwicklungsprozesse ebenso wichtig wie Einwohner mit Hauptwohnsitz, denn sie sind Wohnungsnachfragende und nutzen die Infrastruktur.

Abbildung 3: Entwicklung der Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz (absolut)

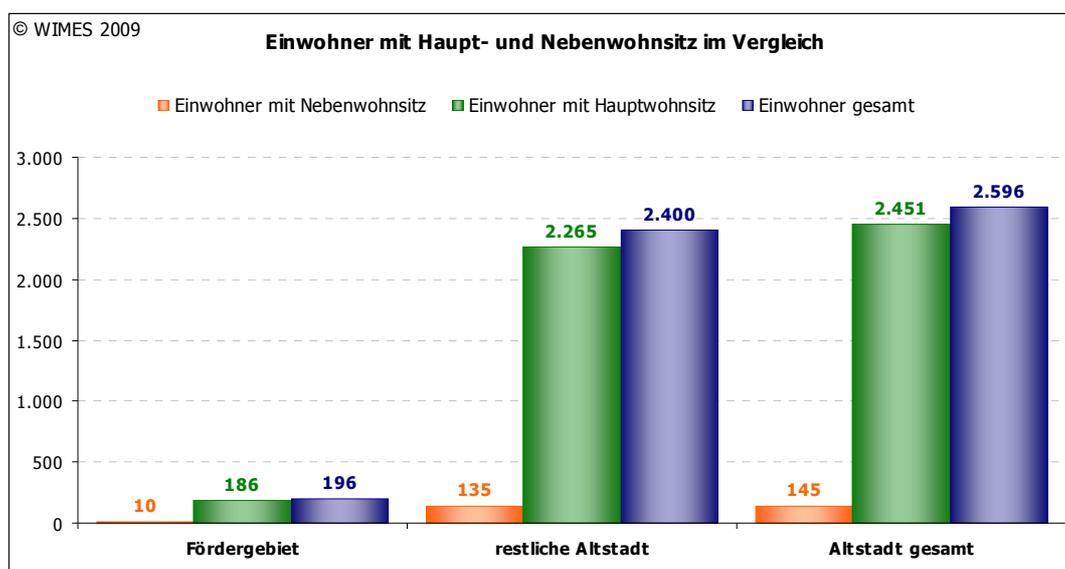


Mit einem Bevölkerungsbestand von 186 Einwohnern mit Hauptwohnsitz entfielen zum Stichtag 31.12.2008 nur knapp 8 % der in der Altstadt lebenden Bevölkerung auf das Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Zuzüglich 10 Einwohnern mit Nebenwohnsitz, waren zum Jahresende insgesamt 196 Personen im Fördergebiet gemeldet.

Tabelle 1: Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz im Vergleich

Gebiet	Einwohner im Jahr 2008					
	Hauptwohnsitz	Anteil an Altstadt	Nebenwohnsitz	Anteil an Altstadt	Einwohner gesamt	Anteil an Altstadt
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	186	7,6%	10	6,9%	196	7,6%
restliche Altstadt	2.265	92,4%	135	93,1%	2.400	92,4%
Altstadt gesamt	2.451	100,0%	145	100,0%	2.596	100,0%

Abbildung 4: Einwohner zum 31.12.2008 in der Altstadt im Vergleich

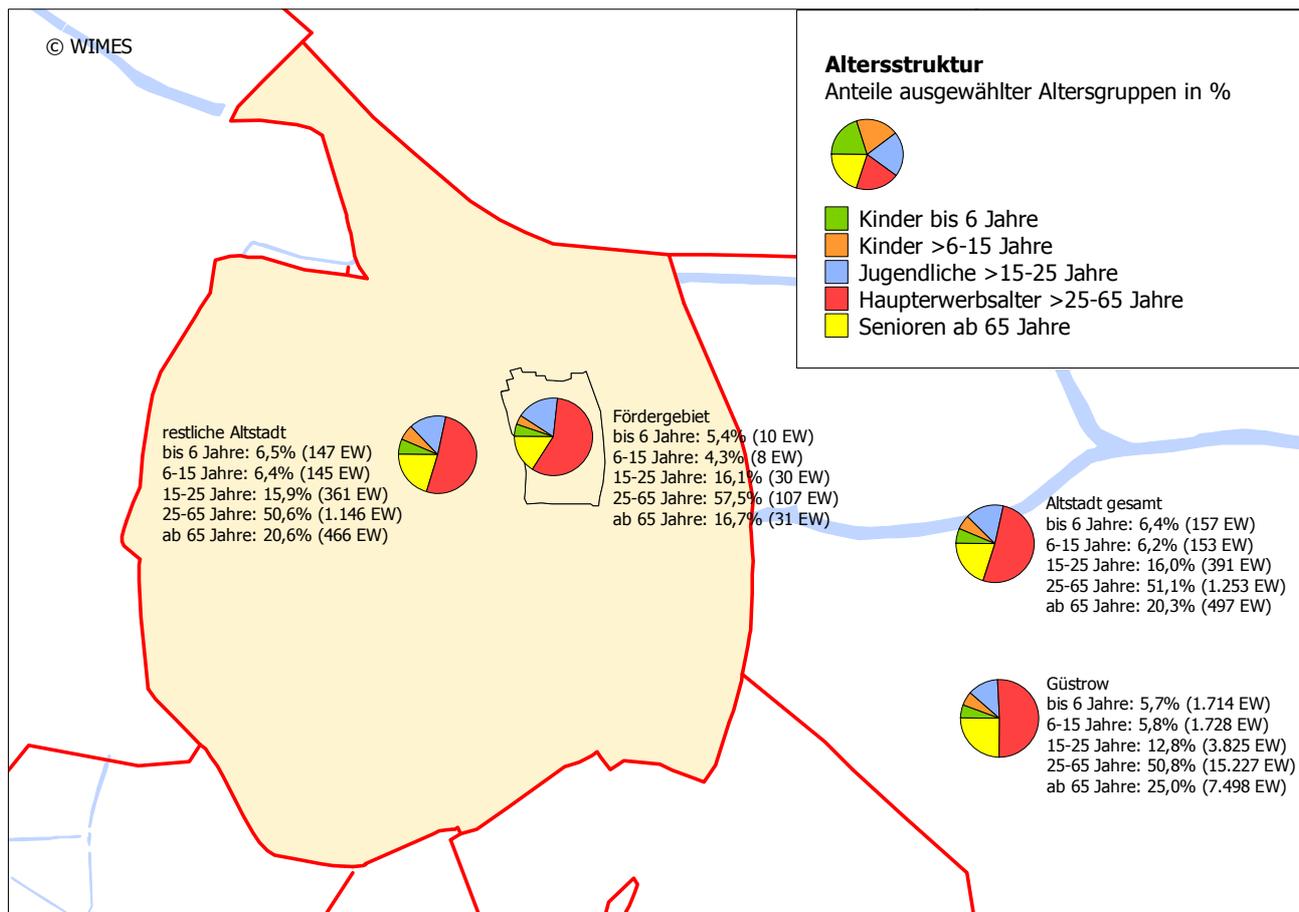


Die Gliederung der Einwohner mit Hauptwohnsitz nach ausgewählten Altersgruppen lässt im Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ im Vergleich zur Altstadt und vor allem zur Gesamtstadt einen merklich überdurchschnittlichen Anteil Jugendlicher erkennen, dies wirkt sich auch beim Anteil des erwerbsfähigen Alters von 15 bis 65 Jahre aus. Dagegen sind die Anteile im Kindesalter leicht unterdurchschnittlich, deutlich geringer fällt auch der Wert bei den Senioren ab 65 Jahre aus.

Tabelle 2: Bestände und Anteile ausgewählter Altersgruppen zum 31.12.2008 im Vergleich

Gebiete	Ausgewählte Altersgruppen - absolut				
	Kinder bis 6 Jahre	Kinder 6-15 Jahre	Jugendliche 15-25 Jahre	erwerbsfähiges Alter 15-65 J.	Senioren ab 65 Jahre
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	10	8	30	137	31
restliche Altstadt	147	145	361	1.507	466
Altstadt gesamt	157	153	391	1.644	497
Gebiete	Ausgewählte Altersgruppen - Anteile in %				
	Kinder bis 6 Jahre	Kinder 6-15 Jahre	Jugendliche 15-25 Jahre	erwerbsfähiges Alter 15-65 J.	Senioren ab 65 Jahre
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	5,4	4,3	16,1	73,7	16,7
restliche Altstadt	6,5	6,4	15,9	66,5	20,6
Altstadt gesamt	6,4	6,2	16,0	67,1	20,3
Güstrow	5,7	5,8	12,8	63,5	25,0

Abbildung 5: Altersstruktur im Vergleich



3.1.2 Bestandsanalyse der Gebäude nach der Art der Nutzung, dem Sanierungsstand, den Leerständen und der Eigentümerstruktur

Die folgende Analyse und Bewertung der Ergebnisse erfolgt getrennt nach dem Teil des neuen Städtebauförderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und dem Rest des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes im Vergleich zum Sanierungsgebiet gesamt.

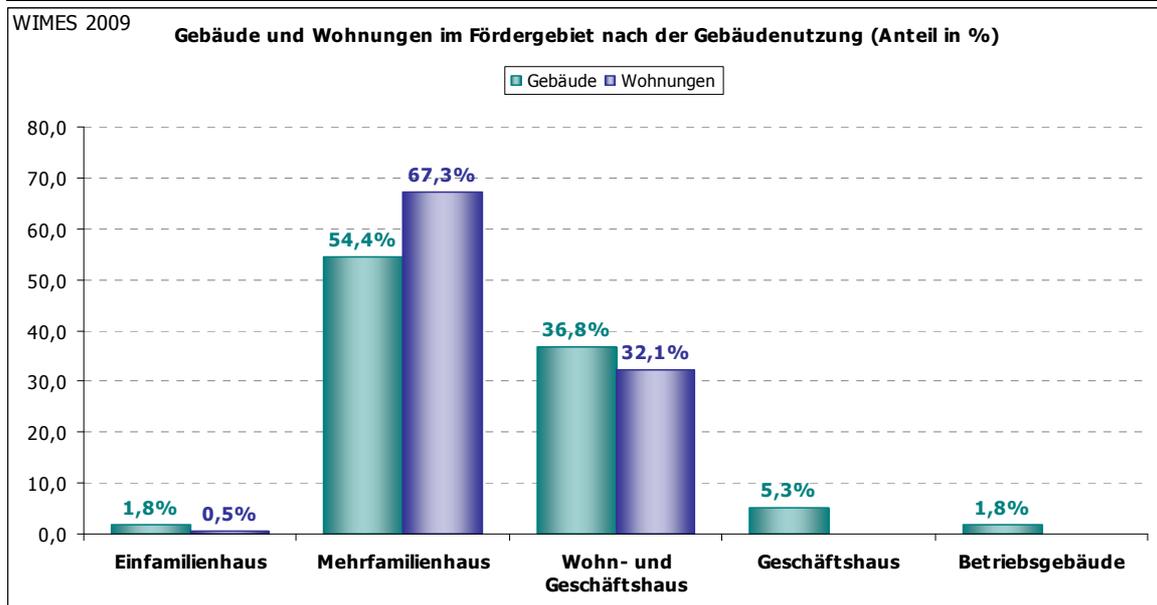
Tabelle 3: Verteilung der Gebäude im Sanierungsgebiet Altstadt nach der Nutzung

Gebiet	Gebäude		davon:				Wohnungen in Wohngebäuden und Gebäuden mit Mischnutzung	
	absolut	Anteil an gesamt	Wohngebäude und Ge- bäude mit Mischnutzung		Nichtwohngebäude		absolut	Anteil an gesamt
			absolut	Anteil an gesamt	absolut	Anteil an gesamt		
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	57	9,0	53	9,6	4	4,8	196	10,7
restliche Altstadt	578	91,0	498	90,4	80	95,2	1.635	89,3
Altstadt gesamt	635	100,0	551	100,0	84	100,0	1.831	100,0

- Auf das Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ entfallen nur 57 der 635 Gebäude in der Altstadt, das sind 9 % des Gebäudebestandes, davon sind vier Nichtwohngebäude.
- In den 53 Gebäuden, die reine Wohngebäude bzw. Gebäude mit gemischten Nutzungen sind, befinden sich 196 Wohnungen. Damit befindet sich nur jede 10. Wohnung des Wohnungsbestandes in der Altstadt im Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“.
- Der Anteil der Mehrfamilienhäuser, einschließlich der Wohn- und Geschäftshäuser, liegt bei rund 90 %. 32 Gebäude mit 133 Wohnungen befinden sich in reiner Wohnnutzung.

Tabelle 4: Gebäude und Wohnungen nach dem Bautyp / Gebäudenutzung

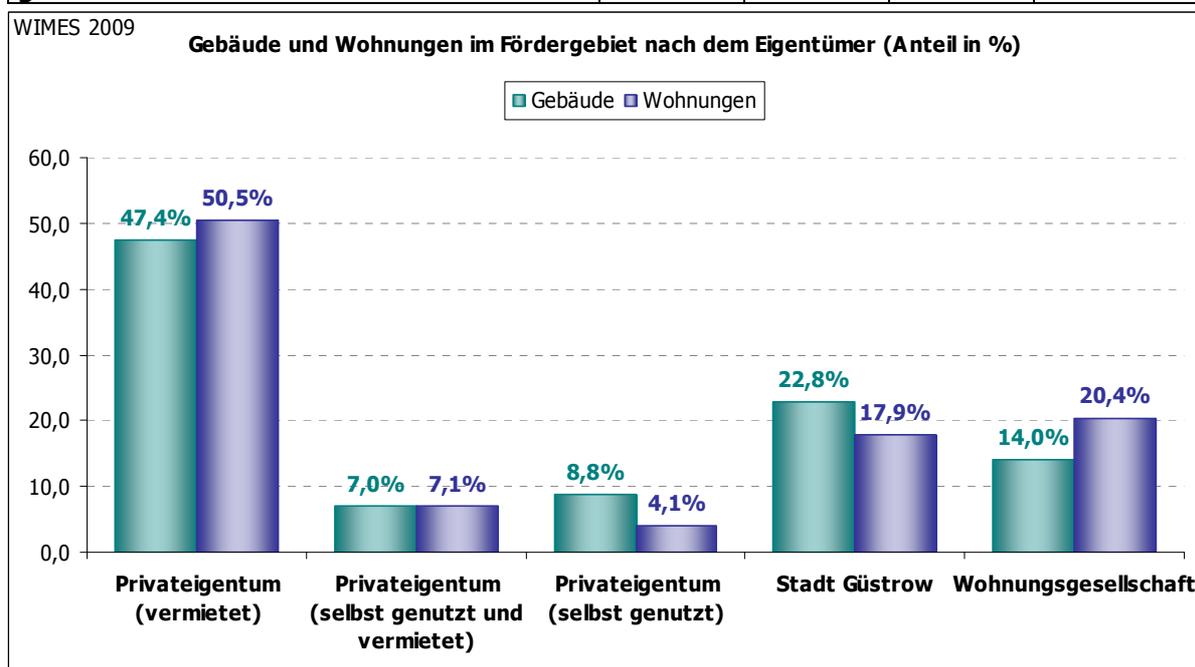
Fördergebiet Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	Gebäude		Wohnungen	
	absolut	Anteil an gesamt	absolut	Anteil an gesamt
Einfamilienhaus	1	1,8	1	0,5
Mehrfamilienhaus	31	54,4	132	67,3
Wohn- und Geschäftshaus	21	36,8	63	32,1
Geschäftshaus	3	5,3	0	
Betriebsgebäude	1	1,8	0	
gesamt	57		196	



Im Sanierungsgebiet Altstadt gesamt befinden sich 82 % aller Gebäude im Privateigentum (Selbstgenutzt privat vermietet). Im Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ sind das knapp zwei Drittel des Gebäude- als auch des Wohnungsbestandes. Durch die Wohnungsgesellschaft werden acht Gebäude mit insgesamt 40 WE verwaltet und vermietet.

Tabelle 5: Gebäude und Wohnungen Fördergebiet nach dem Eigentümer

Fördergebiet Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	Gebäude		Wohnungen	
	absolut	Anteil an gesamt	absolut	Anteil an gesamt
Privateigentum (vermietet)	27	47,4	99	50,5
Privateigentum (selbst genutzt und vermietet)	4	7,0	14	7,1
Privateigentum (selbst genutzt)	5	8,8	8	4,1
Stadt Güstrow	13	22,8	35	17,9
Wohnungsgesellschaft	8	14,0	40	20,4
gesamt	57		196	

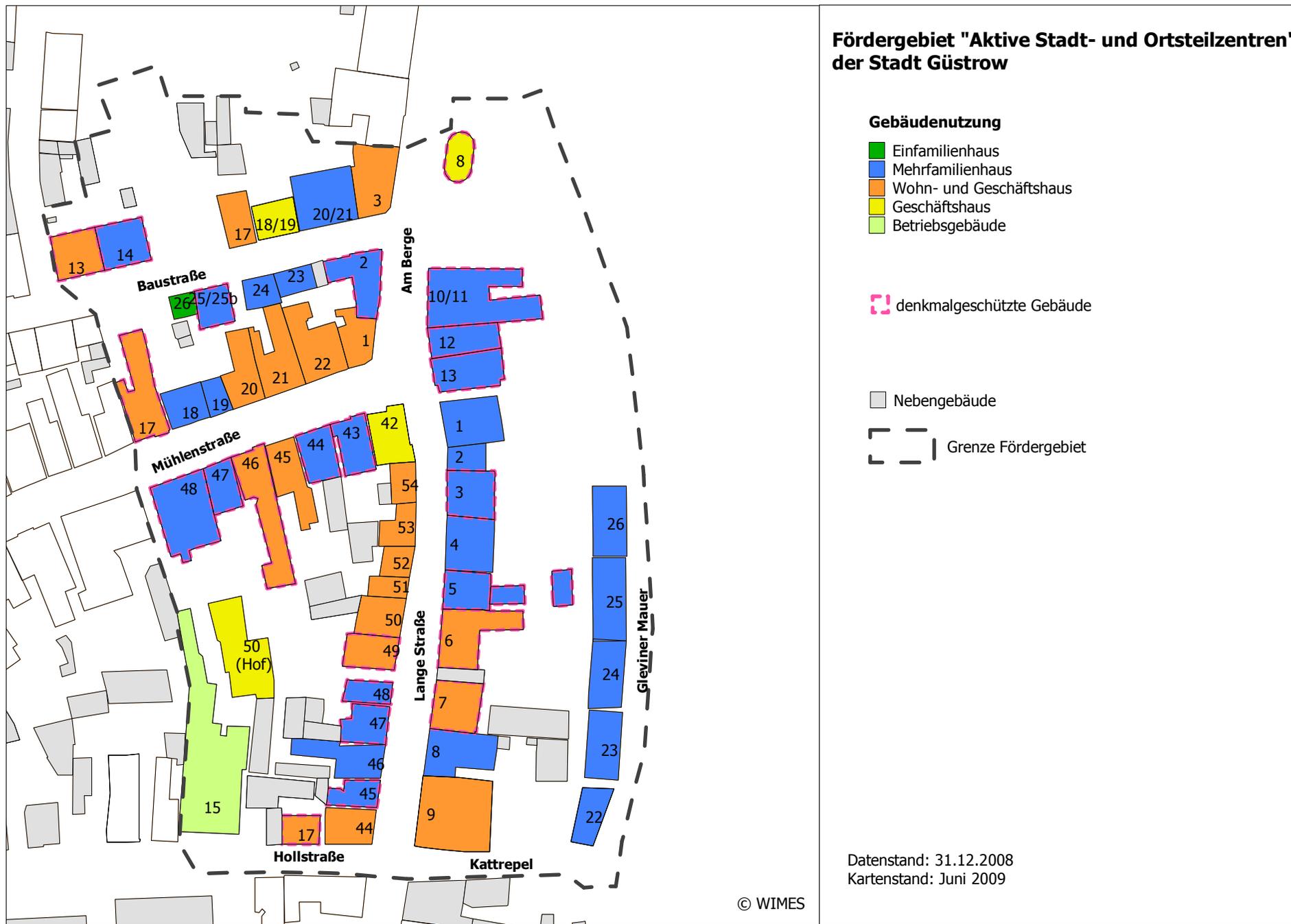


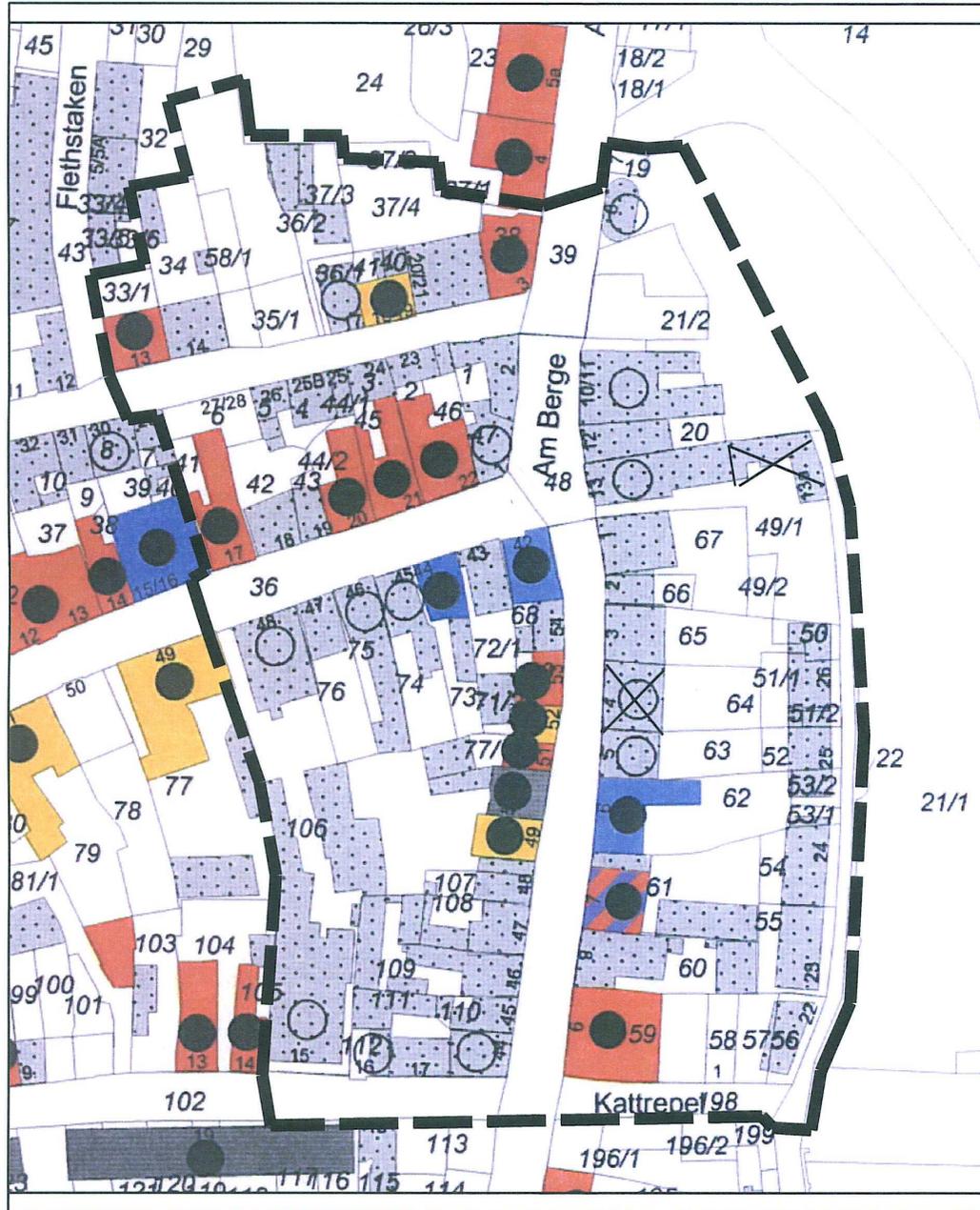
Im Fördergebiet Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ liegt der Anteil der voll sanierten Gebäude nur bei 42 %, fast 44 % sind noch unsaniert. Insofern besteht hier sehr hoher Handlungsbedarf und demgemäß war die Auswahl dieses Gebietes für eine zusätzliche Förderung mit Hilfe des neuen Bund-Länder-Städtebauförder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ sinnvoll und erfolgversprechend.

Tabelle 6: Gebäude nach dem Sanierungsstand im Vergleich

Gebiet	Gebäude Anzahl	Sanierungsstand der Gebäude - absolut			
		Neubau	voll saniert	teilsaniert	unsaniert
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	57	4	19	9	25
restliche Altstadt	578	47	343	93	95
Altstadt gesamt	635	51	363	101	120
Gebiet	Gebäude Anzahl	Sanierungsstand - Anteil in % am Gebäudebestand			
		Neubau	voll saniert	teilsaniert	unsaniert
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	57	7,0	33,3	15,8	43,9
restliche Altstadt	578	8,1	59,3	16,1	16,4
Altstadt gesamt	635	8,0	57,2	15,9	18,9

Siehe folgende Abbildungen: Gebäudenutzung, Verteilung nach Eigentümern und Sanierungsstand





Stadt Güstrow "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren"

Legende

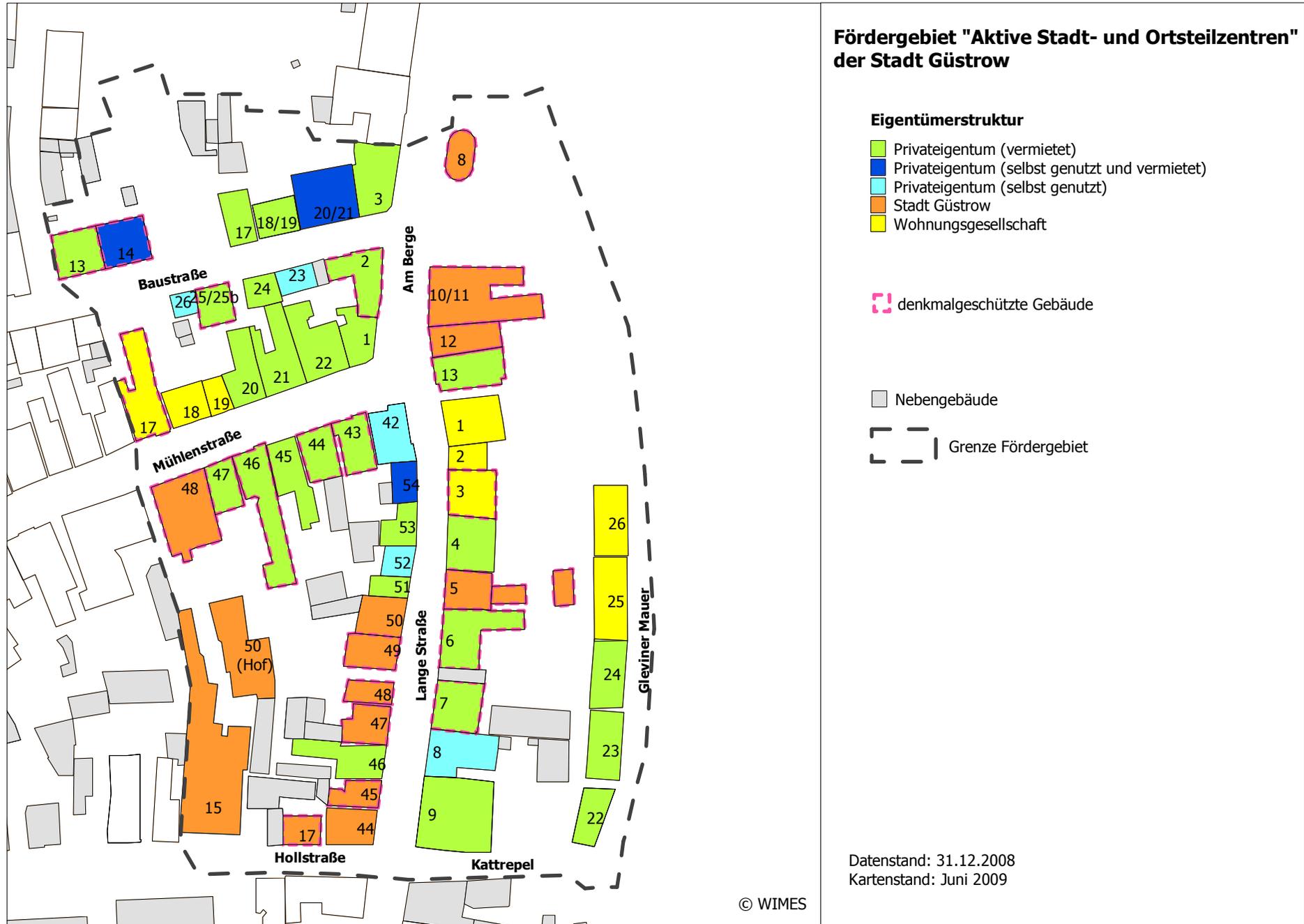
-  Läden / Geschäfte
-  Dienstleistungseinrichtungen
-  Gastronomie
-  Gewerbeeinrichtungen
-  Beherbergung
- Gebäude mit mehreren Nutzungen
 -  Beherbergung-Dienstleistung
-  Leerstand
-  teilweiser Leerstand
-  vollständig genutzt
-  Geltungsbereich
-  Gebäude abgebrochen (Abbruch in 2009!)

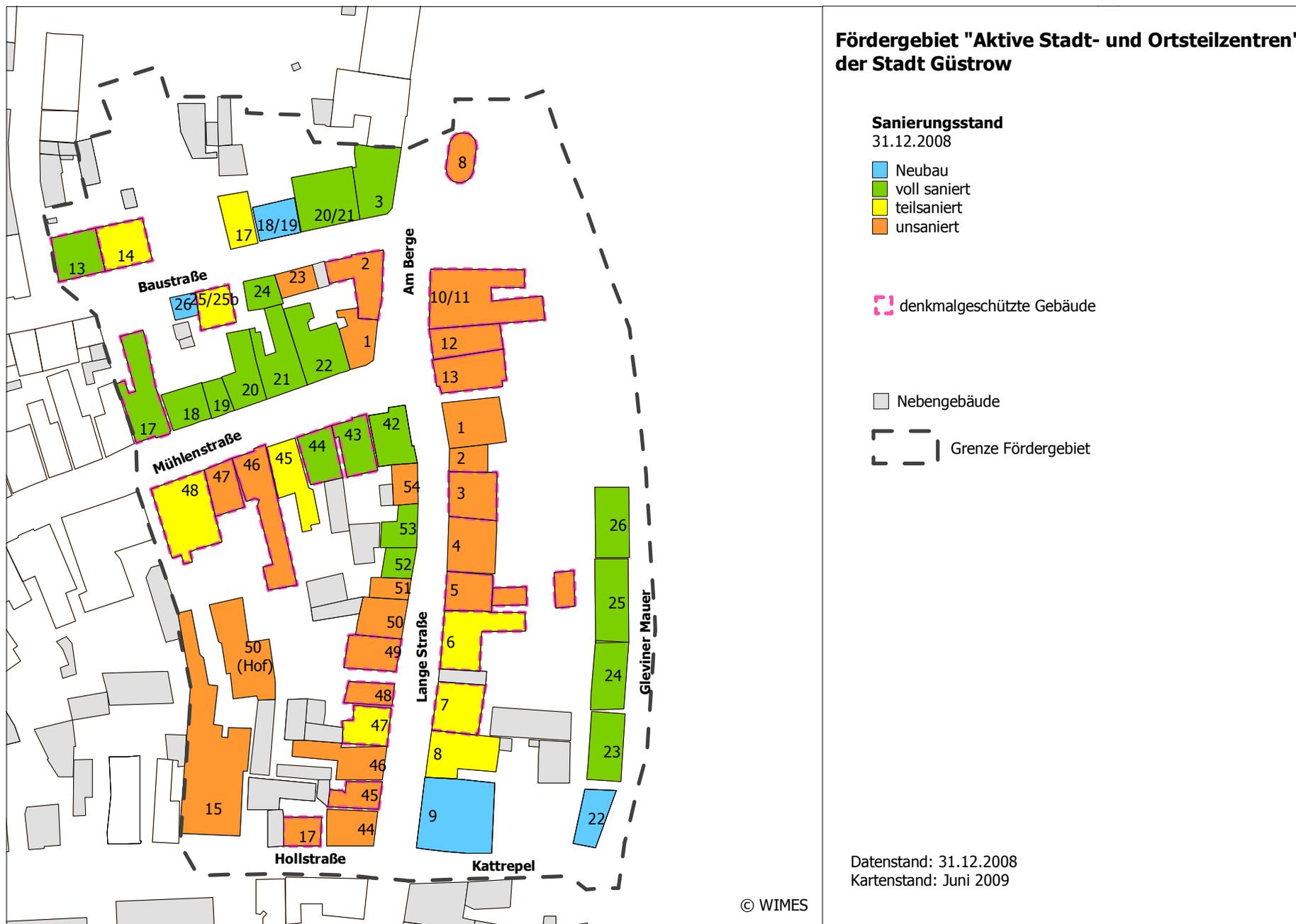
Gewerbliche Gebäudenutzung 2008

AC Schmidt und Ehlers
 Planergruppe Rostock GmbH
 Alter Markt 12 18055 Rostock
 Stadtplaner SRL + Architekt BDA

tel. 0381.375678-0 fax 0381.375678-20
 e-mail info@ac-rostock.de

Datum: 08.07.2009





Wohnungen in Gebäuden nach dem Sanierungsstand

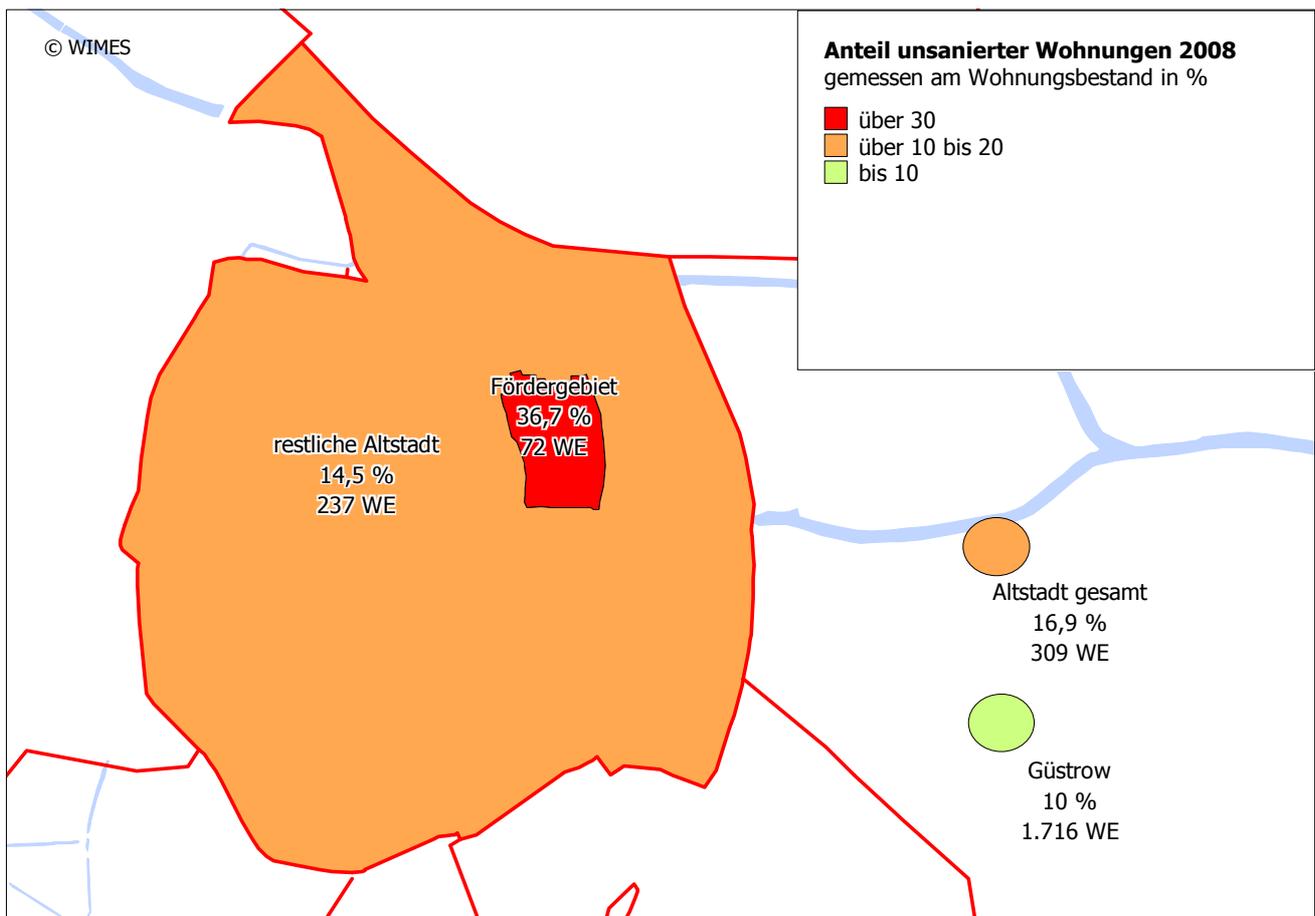
Im Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ war zum Jahresende 2008 nur knapp die Hälfte des Wohnungsbestandes voll saniert (einschließlich Neubau), im restlichen Gebiet der Altstadt waren es fast 70 % der Wohnungen.

Ca. 37 % der Wohnungen sind im Fördergebiet dagegen noch unsaniert, die Altstadt gesamt erreicht in diesem Bereich einen Wert von 16,9 %, in der Gesamtstadt Güstrow ist nur noch jede zehnte Wohnung unsaniert. Diese zum Teil ruinösen Gebäude erfordern einen erheblichen Sanierungsaufwand.

Tabelle 7: Wohnungsbestand nach dem Sanierungsstand der Gebäude im Vergleich

WE-Bestand nach dem Sanierungsstand der Gebäude (absolut)					Anteil in %		
Gebiet	voll saniert/ Neubau	teilsaniert	unsaniert	gesamt	voll saniert/ Neubau	teilsaniert	unsaniert
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	95	29	72	196	48,5	14,8	36,7
restliche Altstadt	1.138	260	237	1.635	69,6	15,9	14,5
Altstadt gesamt	1.234	288	309	1.831	67,4	15,7	16,9
Güstrow	12.415	3.027	1.716	17.158	72,4	17,6	10,0

Abbildung 6: Anteil unsanierter Wohnungen im Vergleich (31.12.2008)



Bei rund 40 % der Gebäude im Fördergebiet handelt es sich um denkmalgeschützte Gebäude. Dies sind 23 der insgesamt 57 Gebäude, auf welche 86 WE entfallen. Im Sanierungsgebiet gesamt ist fast jedes zweite Gebäude (47,9 %) ein Denkmal.

Tabelle 8: Denkmalgeschützte Gebäude und Wohnungen in diesen Gebäuden im Vergleich

Gebiet	denkmalgeschützte Gebäude		WE in denkmalgeschützten Gebäuden	
	absolut	Anteil an Altstadt	Absolut	Anteil an Altstadt
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	23	7,6	86	9,7
restliche Altstadt	281	92,4	797	90,3
Altstadt gesamt	304	100,0	883	100,0

Während in der Altstadt gesamt fast zwei Drittel aller denkmalgeschützten Gebäude bereits voll saniert sind und sich nur etwa 19 % noch in einem unsanierten Zustand befinden, ist im Fördergebiet noch mehr als jedes zweite denkmalgeschützte Gebäude unsaniert. Ähnlich stellt sich auch die Verteilung der Wohnungen in denkmalgeschützten Gebäuden nach dem Sanierungsstand dar.

Tabelle 9: Denkmalgeschützte Gebäude nach dem Sanierungsstand

Gebiet	Denkmalgeschützte Gebäude	davon:			Anteil in % an gesamt		
		voll saniert	teilsaniert	unsaniert	voll saniert	teilsaniert	unsaniert
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	23	4	6	13	14,7	26,1	56,5
restliche Altstadt	281	193	44	44	69,0	15,3	15,7
Altstadt gesamt	304	198	49	57	65,1	16,1	18,8

Tabelle 10: Wohnungen in denkmalgeschützten Gebäuden nach dem Sanierungsstand

Gebiet	Wohnungen in denkmalgeschützten Gebäuden				Anteil in % an gesamt		
	gesamt	voll saniert	teilsaniert	unsaniert	voll saniert	teilsaniert	unsaniert
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	86	26	21	39	30,2	24,4	45,3
restliche Altstadt	797	558	119	120	70,1	14,8	15,1
Altstadt gesamt	883	585	139	159	66,3	15,7	18,0

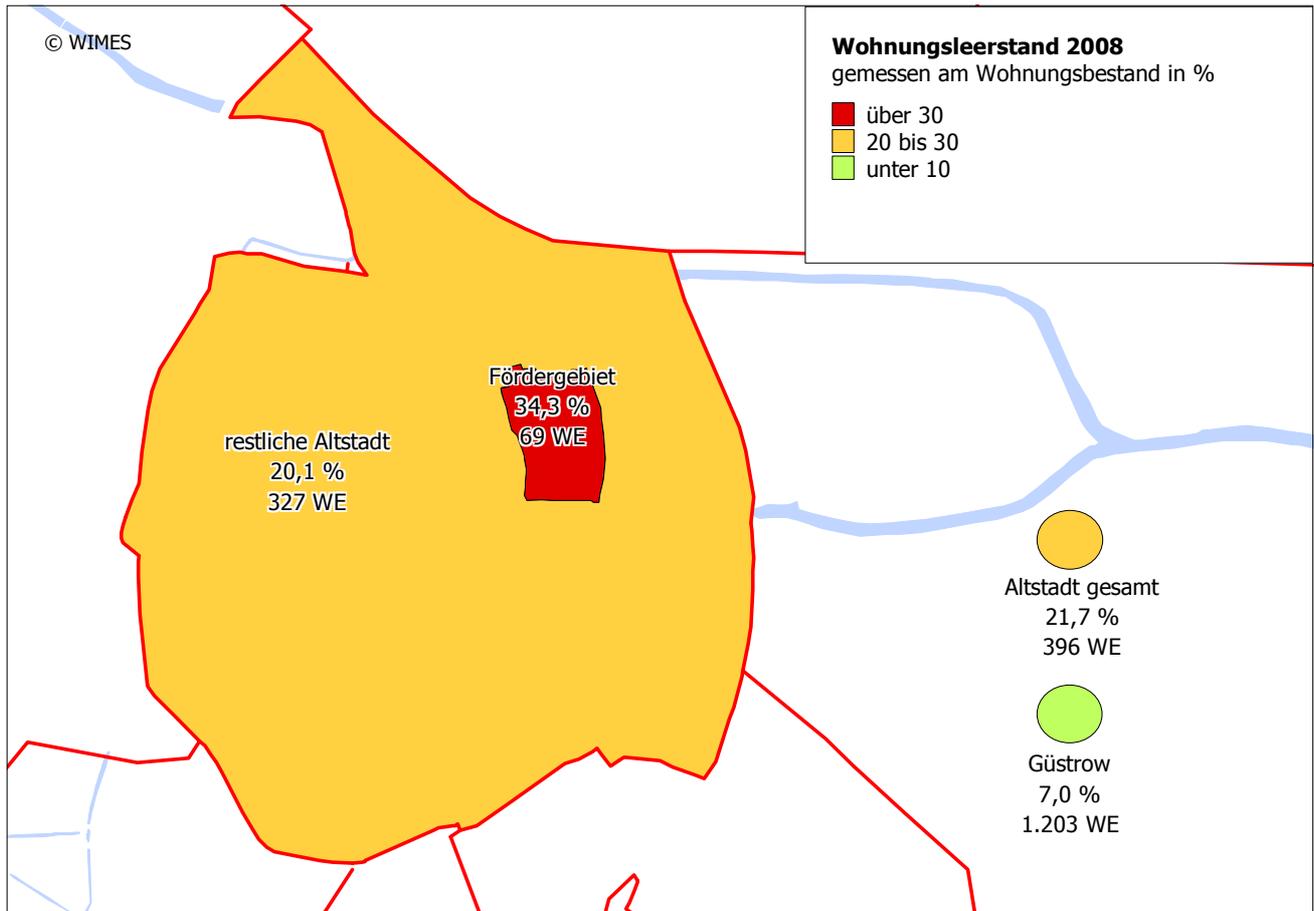
Gebäude und Wohnungsleerstand

Insgesamt standen zum 31.12.2008 im Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ 66 WE leer, gemessen am Wohnungsbestand resultiert daraus eine Leerstandsquote von 33,7 %. D. h. es war hier etwa jede dritte Wohnung unbewohnt. Im restlichen Gebiet der Altstadt lag die Wohnungsleerstandsquote nur noch bei 20,0 %. Der gesamtstädtische Durchschnitt fiel mit 7 % wesentlich geringer aus.

Tabelle 11: Wohnungsleerstand zum 31.12.2008 im Vergleich

	WE-Bestand	Leerstand	Leerstandsquote in %
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	196	66	33,7
restliche Altstadt	1.625	327	20,0
Altstadt gesamt	1.831	393	21,5
Güstrow	17.158	1.200	7,0

Abbildung 7: Wohnungsleerstand zum 31.12.2008 im Vergleich



Eine tiefer gehende Betrachtung der Leerstände zeigt, dass im Bereich der Altstadt gesamt 228 WE der insgesamt 393 leeren WE auf 65 Gebäude entfallen, in denen alle vorhandenen Wohnungen nicht belegt sind, welche also bezüglich des Wohnungsbestandes komplett leer stehen. Im Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ betrifft dies 15 Gebäude mit insgesamt 47 WE, d. h. 71,2 % aller leeren Wohnungen.

Hierbei handelt es sich, wie auch die untenstehende Liste verdeutlicht, zumeist um Wohnungen in unsanierten/ruinösen Gebäuden, welche aufgrund ihres Zustandes nicht oder nur sehr schwer vermietbar sind und somit dem Wohnungsmarkt (Mietermarkt) nicht zur Verfügung stehen. Diese Gebäude wieder einer Nutzung zuzuführen ist zum Teil mit einem recht hohen Sanierungsaufwand verbunden. Abzüglich der Wohnungen in komplett leeren Gebäuden würde die Wohnungsleerstandsquote im Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ bei 9,7 % (19 leere WE) liegen.

Tabelle 12: Wohnungsleerstand nach dem Sanierungsstand im Vergleich

Gebiet	komplett leer stehende Gebäude (bezogen auf Wohnnutzung)	WE in komplett leeren Gebäuden	Anteil an allen leeren WE	Leerstandsquote ohne WE in komplett leeren Häusern
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	15	47	71,2	9,7
restliche Altstadt	50	181	55,4	8,9
Altstadt gesamt	65	228	58,0	9,0

Tabelle 13: Gebäude mit vollständig leerem Wohnungsbestand

Komplett leere Gebäude im Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (bezogen auf die Wohnnutzung)			
Gebäude	WE	Bemerkung	denkmalgeschützt
Am Berge 10/11	5	unsaniertes Mehrfamilienhaus	ja
Am Berge 12	4	unsaniertes Mehrfamilienhaus	ja
Am Berge 13	4	unsaniertes Mehrfamilienhaus (Begehung Juni 2009 – Gebäude in Sanierung)	ja
Am Berge 2	4	unsaniertes Mehrfamilienhaus	ja
Baustraße 24	2	voll saniertes Mehrfamilienhaus (Begehung Juni 2009 – Innenausbau gerade fertig gestellt)	
Hollstraße 17	1	unsaniertes Wohn- und Geschäftshaus	ja
Lange Straße 4	7	unsaniertes Mehrfamilienhaus	
Lange Straße 45	2	unsaniertes Mehrfamilienhaus	ja
Lange Straße 46	2	unsaniertes Mehrfamilienhaus	
Lange Straße 48	1	unsaniertes Mehrfamilienhaus	ja
Lange Straße 49	1	unsaniertes Wohn- und Geschäftshaus	ja
Lange Straße 5	5	unsaniertes Mehrfamilienhaus	ja
Mühlenstraße 46	4	unsaniertes Wohn- und Geschäftshaus	ja
Mühlenstraße 47	2	unsaniertes Mehrfamilienhaus	ja
Mühlenstraße 48	3	teilsaniertes Mehrfamilienhaus	ja
gesamt	47		

Im voll sanierten Bestand standen zum Jahresende 2008 10 WE leer, dies sind 15,2 % aller leeren Wohnungen. Gemessen am gesamten voll sanierten Bestand entspricht dies einer Leerstandsquote von 10,4 % (Altstadt gesamt 8,2 %). Drei Viertel aller leer stehenden Wohnungen entfallen auf den unsanierten Bestand, dies sind 51 unbewohnte WE. Gemessen am gesamten unsanierten Wohnungsbestand ergibt sich in diesem Segment des Wohnungsmarktes eine Leerstandsquote von 70,8 % (Altstadt gesamt 71,2 %).

Tabelle 14: Wohnungsleerstand nach dem Sanierungsstand im Vergleich

Gebiet	Leerstand nach dem Sanierungsgrad (absolut)			gesamt
	voll saniert/ Neubau	teilsaniert	unsaniert	
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	9	6	51	
restliche Altstadt	91	67	169	
Altstadt gesamt	101	72	220	
Güstrow	501	251	448	
Gebiet	Anteil in % gemessen am Gesamtleerstand			
	voll saniert/ Neubau	teilsaniert	unsaniert	gesamt
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	13,6	9,1	77,3	100,0
restliche Altstadt	28,1	20,2	51,7	100,0
Altstadt gesamt	25,7	18,3	56,0	100,0
Güstrow	41,8	20,9	37,3	100,0
Gebiet	Leerstandsquote gemessen am Wohnungsbestand nach dem Sanierungsgrad (in %)			
	voll saniert/ Neubau	teilsaniert	unsaniert	gesamt
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	9,5	20,7	70,8	33,7
restliche Altstadt	8,1	25,8	71,3	20,0
Altstadt gesamt	8,2	25,0	71,2	21,5
Güstrow	4,0	8,3	26,1	7,0

Auf Ebene denkmalgeschützter Gebäude standen im Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ Ende 2008 38 WE leer. Dies entspricht gemessen an allen WE in denkmalgeschützten Gebäuden einer Leerstandsquote von 44,2 %.

Dabei entfielen auf den unsanierten Bestand knapp 90 % aller leer stehenden Wohnungen, entsprechend des höheren Sanierungsfortschrittes waren es in der Altstadt gesamt „nur“ 59,7 %.

Gemessen am gesamten unsanierten Wohnungsbestand in denkmalgeschützten Gebäuden im Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ergibt sich eine Leerstandsquote von 87,2 %.

Tabelle 15: Wohnungsleerstand in denkmalgeschützten Gebäuden

Gebiet	leere WE in denkmalgeschützten Gebäuden			
	gesamt	voll saniert/ Neubau	teilsaniert	unsaniert
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	38	0	4	34
restliche Altstadt	183	50	35	98
Altstadt gesamt	221	50	39	132
Anteil an gesamt in %	100,0	22,6	17,6	59,7
Gebiet	Anteil in % gemessen am Gesamtleerstand			
	gesamt	voll saniert/ Neubau	teilsaniert	unsaniert
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	38	0,0	10,5	89,5
restliche Altstadt	183	27,3	19,1	53,6
Altstadt gesamt	221	22,6	17,6	59,7

Tabelle 16: Wohnungsleerstandsquote gemessen am denkmalgeschützten Bestand nach dem Sanierungsgrad der Gebäude

Gebiet	Wohnungsleerstandsquote in denkmalgeschützten Gebäuden (in %)			
	gesamt	voll saniert / Neubau	teilsaniert	unsaniert
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	44,2	0,0	20,0	87,2
restliche Altstadt	23,0	9,0	29,4	81,7
Altstadt gesamt	25,0	8,5	28,1	83,0

Innerhalb des denkmalgeschützten Gebäudebestandes gab es zum Jahresende in der Altstadt gesamt 41 Gebäude, welche bezogen auf die Wohnnutzung komplett leer standen.

Davon entfielen 12 Gebäude auf das Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, von denen allein 11 Gebäude dem unsanierten Bestand zuzuordnen sind.

Tabelle 17: Komplett leer stehende denkmalgeschützte Gebäude (bezogen auf die Wohnnutzung)

Gebiet	Komplett leere denkmalgeschützte Gebäude (bezogen auf die Wohnnutzung)			
	Komplett leere Gebäude	davon unsanierte Gebäude	WE in komplett leeren Gebäuden	davon unsanierte WE
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	12	11	36	33
restliche Altstadt	29	23	104	86
Altstadt gesamt	41	34	140	119

Unter Berücksichtigung der **Wohn- und Gewerbenutzung** der Gebäude ergibt sich damit im Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ein Bestand von **16 Gebäuden**, welche komplett leer stehen. Davon sind allein 14 Gebäude dem unsanierten Bestand zuzurechnen.



Stadt Güstrow "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren"

Legende

- 1 Anzahl Wohnungen je Gebäude
- kein Leerstand
- teilweise Leerstand
- Leerstand
- Geltungsbereich
- X

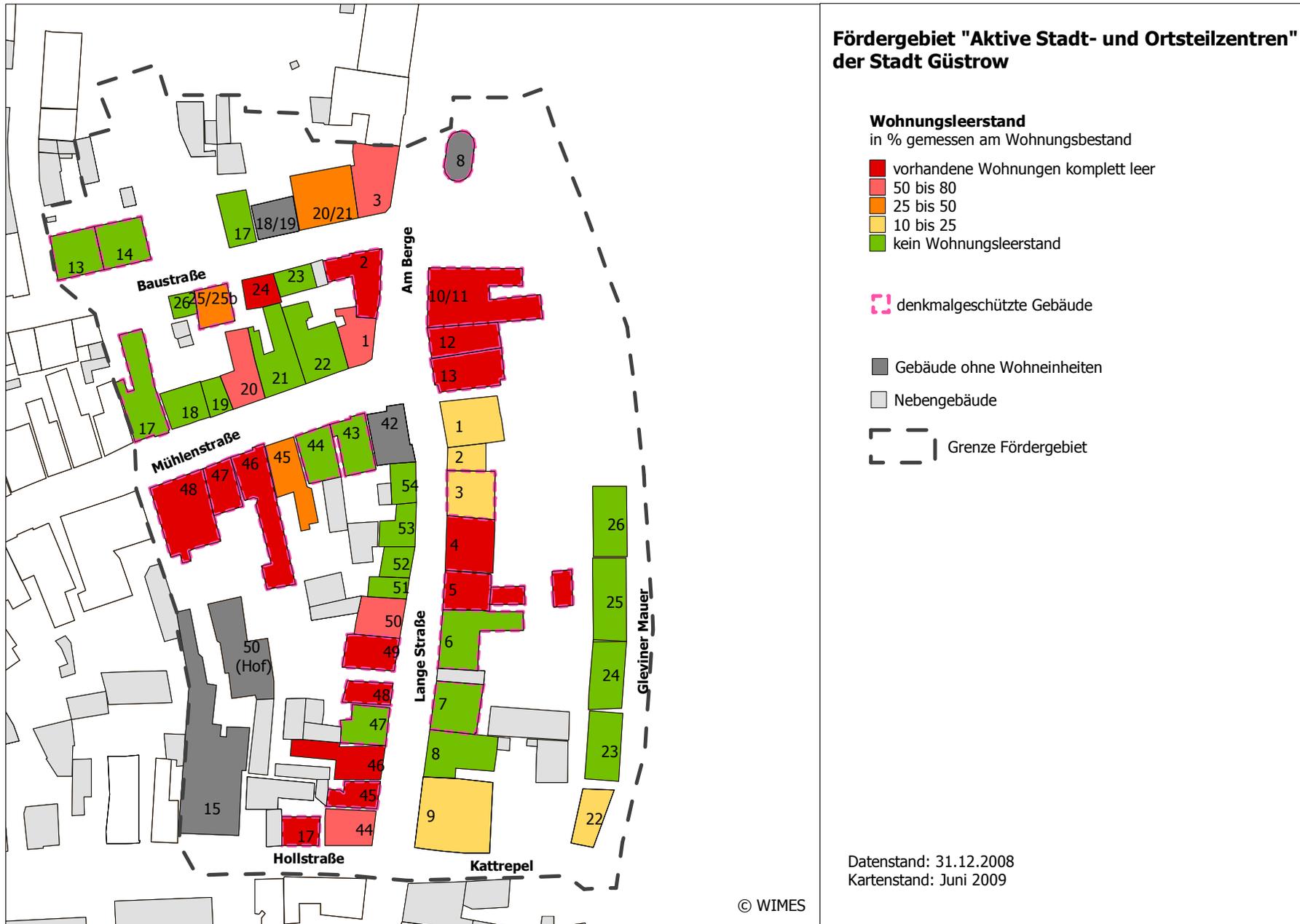
 Gebäude abgebrochen
 (Abbruch in 2009!)

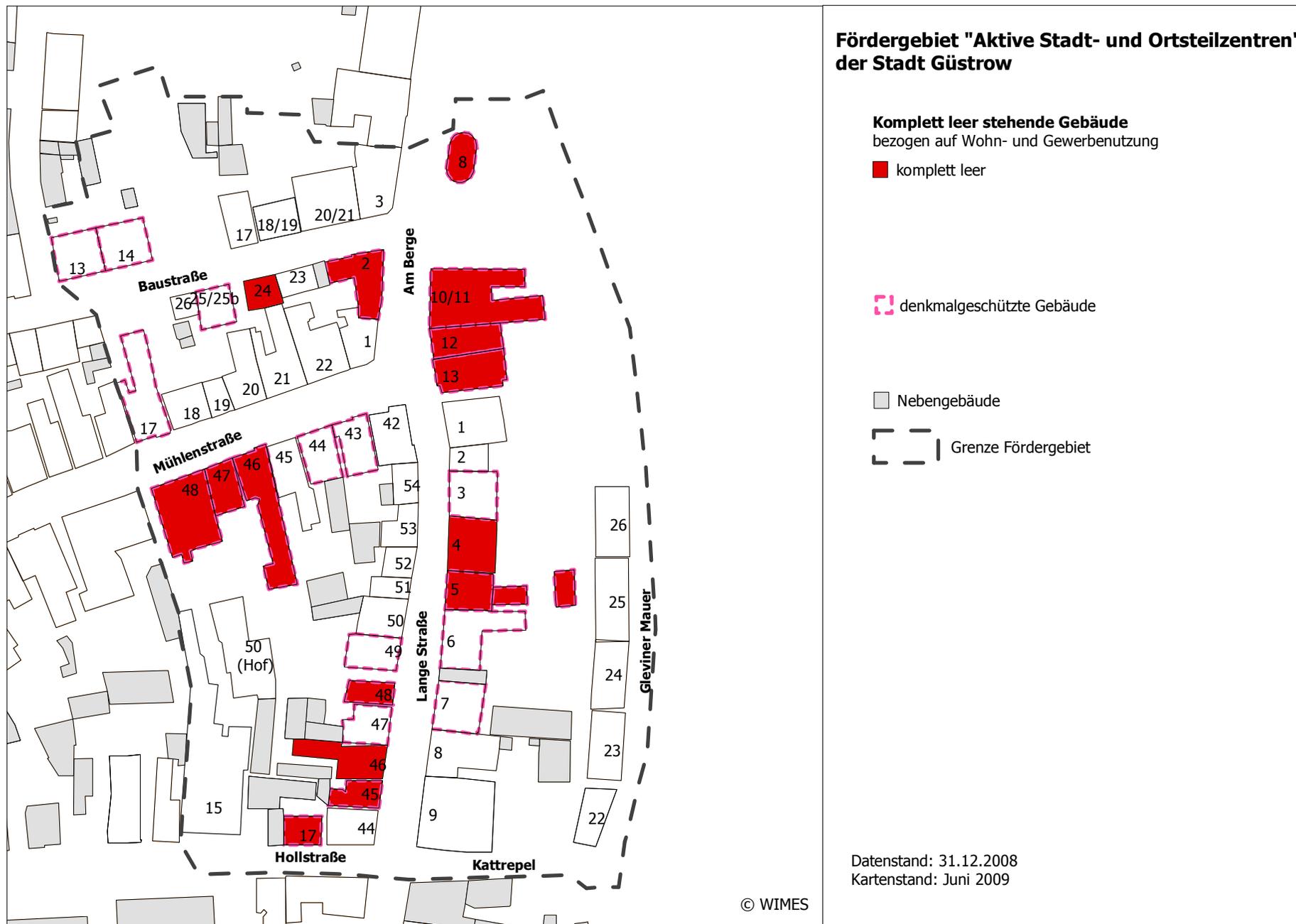
Wohnnutzung 2008

AC Schmidt und Ehlers
 Planergruppe Rostock GmbH
 Alter Markt 12 18055 Rostock
 Stadtplaner SRL + Architekt BDA

tel. 0381.375678-0 fax 0381.375678-20
 e-mail info@ac-rostock.de

Datum: 08.07.2009





Wohnungsnachfragende Haushalte und durchschnittliche Haushaltsgröße

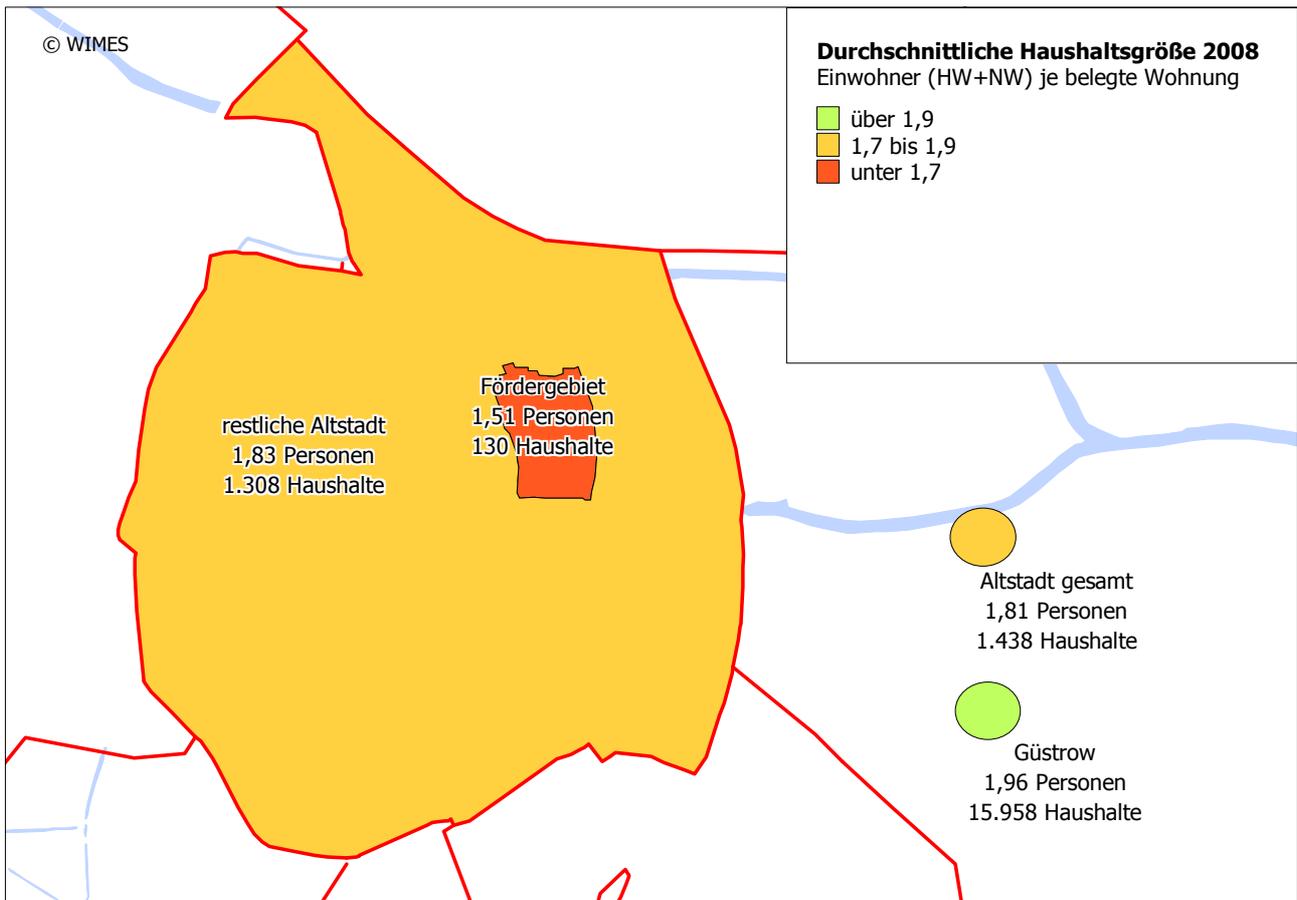
Tabelle 18: Haushalte im Vergleich

Gebiet	WE gesamt	leer stehende Wohneinheiten	Belegungs- quote in %	Anzahl Haushalte	Einwohner HW+NW	Ø Haushalts- größe
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	196	66	66,3	130	196	1,51
restliche Altstadt	1.635	327	80,0	1.308	2.400	1,83
Altstadt gesamt	1.831	393	78,5	1.438	2.596	1,81
Güstrow	17.158	1.200	93,0	15.958	31.222	1,96

Von den insgesamt 196 WE im Fördergebiet standen zum 31.12.2008 66 WE leer, damit waren nur knapp zwei Drittel des vorhandenen Wohnungsbestandes belegt, was im Vergleich zur gesamten Altstadt und vor allem dem Durchschnitt der Gesamtstadt einen recht geringen Wert darstellt.

Wird die Anzahl wohnungsnachfragender Haushalte (Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz) in Relation zu den Einwohnern gesetzt, so ergibt sich die durchschnittliche Haushaltsgröße. Mit 130 Haushalten und 196 Einwohnern verzeichnet das Fördergebiet Ende 2008 mit 1,51 Personen je Haushalt einen vergleichsweise niedrigen Wert, der auf eine Dominanz von Ein-Personen-Haushalten verweist. So erreicht demgegenüber die Altstadt gesamt eine Haushaltgröße von 1,81 Personen, der Wert der Gesamtstadt beläuft sich durchschnittlich auf fast zwei Personen.

Abbildung 8: Durchschnittliche Haushaltsgröße im Vergleich



3.1.3 Städtebauliche Entwicklung, Verkehr und Umwelt

Zur Beurteilung der städtebaulichen Entwicklung des Fördergebietes wird auf die Bestandserfassung der Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes Altstadt zurückgegriffen, die durch das Büro AC Schmidt und Ehlers zum Stichtag 31.12.2008 durchgeführt wurden.

Bausubstanz

Im Fördergebiet liegen 57 Hauptgebäude. Zur Beurteilung der Bausubstanz und des sich daraus ergebenden Sanierungsbedarfs wurde eine Gebäudedatei angelegt, die als Anlage beigefügt ist und Auskunft gibt über Gebäudegröße, Gebäudenutzung, städtebauliche Bedeutung, Sanierungsstand bzw. Sanierungsbedürftigkeit.

Bisher befinden sich nur rund 40 % der Gebäude (23 Gebäude) in einem guten Bauzustand (Neu gebaut bzw. voll saniert).

Trotz bereits durchgeführter Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen besteht bei fast zwei Drittel der Gebäude ein mittlerer bis sehr hoher Sanierungsbedarf.

Zu beachten ist dabei, dass 75 % der Hauptgebäude unter Denkmalschutz stehen bzw. von besonderer städtebaulicher Bedeutung sind.

Die Einschätzung der Bausubstanz entsprechend der aktuellen Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes Altstadt sagt, dass über ein Drittel der Gebäude vom Verfall bedroht bzw. dringend sanierungsbedürftig sind.

Bei diesen Gebäuden ist eine umfangreiche Sanierung notwendig. Die Dringlichkeit/Priorität der Maßnahmen ist bei der Hälfte der Gebäude sehr hoch, da der Verlust der Substanz droht.

- Sechs Gebäude (10,5 %) von den 57 Gebäuden im Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ sind im Bestand bedroht und erfordern eine umfassende Sanierung. Davon stehen fünf Gebäude unter Denkmalschutz und eins ist als Gebäude mit städtebaulicher Bedeutung eingestuft.
- Deutliche Schäden bestehen an 15 Gebäuden (26,3 %), die eine umfassende Sanierung erfordern. Davon stehen sieben Gebäude unter Denkmalschutz und fünf sind als Gebäude mit städtebaulicher Bedeutung eingestuft.
- 13 Gebäude (22 %) weisen geringe Schäden auf und erfordern ortsbildverbessernde kleinteilige Maßnahmen/Teilsanierungen.

Siehe folgende Tabelle zur Beurteilung der Bausubstanz der Gebäude im Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ mit Stand Ende 2008 (die bereits realisierten Maßnahmen in 2009 sind hier noch nicht berücksichtigt).

Tabelle 19: Beurteilung der Bausubstanz im Fördergebiet – **Stand 2008**

Straße	HNr.	Denkmale D Denkmalschutz G 3.3 Städtebau- liche Bedeutung	Bauzustand	Nutzung W - Wohnen SN - sonstige Nutzungen	Leerstand 0 - kein 1 - teilweise 2 - komplett	Sanierungsbedarf A-umfassende Sanierung B-Teilmodernisierung/ Ortsbildverbesserung	Priorität I - hoch II - mittel III - niedrig
			I Guter Bauzustand II Geringe Mängel III Deutliche Schäden IV vom Verfall bedroht				
Am Berge	1	G 3.3	III	W + SN	W = 1 / SN = 2	A	II
Am Berge	2	D	III	W	W = 2	A	I
Am Berge	3	G 3.3	I	W + SN	W = 1 / SN = 0	kein Handlungsbedarf	
Am Berge	8	D	III	SN	SN = 2	A	I
Am Berge	10/11	D	IV	W + SN	W = 2 / SN = 2	A	I
Am Berge	12	D	IV	W	W = 2	A	I
Am Berge	13	D	IV	W + SN	W = 2 / SN = 2	A	I
Baustraße	13	D	I	W + SN	W = 0 / SN = 0	kein Handlungsbedarf	
Baustraße	14	D	II	W	W = 0	B	III
Baustraße	17	G 3.3	II	W + SN	W = 0 / SN = 2	B	III
Baustraße	18-19		I	SN	SN = 0	kein Handlungsbedarf	
Baustraße	20/21		I	W	W = 1	kein Handlungsbedarf	
Baustraße	23		III	W	W = 0	A	III
Baustraße	24	G 3.3	I	W	W = 2	kein Handlungsbedarf	
Baustraße	25/25B	D	II	W	W = 1	B	I
Baustraße	26		I	W	W = 0	kein Handlungsbedarf	
Gleviner Mauer	22		I	W	W = 1	kein Handlungsbedarf	
Gleviner Mauer	23		I	W	W = 0	kein Handlungsbedarf	
Gleviner Mauer	24		I	W	W = 0	kein Handlungsbedarf	
Gleviner Mauer	25		I	W	W = 0	kein Handlungsbedarf	
Gleviner Mauer	26		I	W	W = 0	kein Handlungsbedarf	
Hollstraße	15		III	SN	SN = 2	A	III
Hollstraße	16		III	SN	SN = 2	A	III
Hollstraße	17	D	III	W	W = 2	A	I
Lange Straße	1	G 3.3	II	W	W = 1	B	II
Lange Straße	2	G 3.3	II	W	W = 1	B	II
Lange Straße	3	D	II	W	W = 1	B	II
Lange Straße	4	G 3.3	III			Neubau	II
Lange Straße	5	D	III	W + SN	W = 2 / SN = 2	A	I
Lange Straße	6	D	II	W + SN	W = 0 / SN = 0	B	II
Lange Straße	7	D	II	W + SN	W = 0 / SN = 0	B	II
Lange Straße	8	G 3.3	II	W	W = 0	B	II
Lange Straße	9	G 3.3	I	W + SN	W = 1 / SN = 0	kein Handlungsbedarf	
Lange Straße	44	G 3.3	III	W + SN	W = 1 / SN = 2	B	II
Lange Straße	45	D	IV	W	W = 2	A	II
Lange Straße	46	G 3.3	IV	W	W = 2	A	II
Lange Straße	47	D	II	W	W = 0	B	I
Lange Straße	48	D	IV	W	W = 2	A	I
Lange Straße	49	D	III	W + SN	W = 2 / SN = 0	A	II
Lange Straße	50	G 3.3	III	W + SN	W = 1 / SN = 0	A	II
Lange Straße	51	G 3.3	III	W + SN	W = 0 / SN = 0	A	II
Lange Straße	52	G 3.3	I	W + SN	W = 0 / SN = 0	kein Handlungsbedarf	
Lange Straße	53	G 3.3	I	W + SN	W = 0 / SN = 0	kein Handlungsbedarf	
Lange Straße	54	G 3.3	III	W	W = 0	A	II
Mühlenstraße	17	D	I	W + SN	W = 0 / SN = 0	kein Handlungsbedarf	
Mühlenstraße	18		I	W	W=0	kein Handlungsbedarf	
Mühlenstraße	19		I	W	W =0	kein Handlungsbedarf	
Mühlenstraße	20	G 3.3	I	W + SN	W = 1 / SN = 0	kein Handlungsbedarf	
Mühlenstraße	21	G 3.3	I	W + SN	W = 0 / SN = 0	kein Handlungsbedarf	
Mühlenstraße	22	G 3.3	I	W + SN	W = 0 / SN = 0	kein Handlungsbedarf	
Mühlenstraße	42	G 3.3	I	SN	SN = 0	kein Handlungsbedarf	
Mühlenstraße	43	D	I	W	W = 0	kein Handlungsbedarf	
Mühlenstraße	44	D	I	W + SN	W = 0 / SN = 0	kein Handlungsbedarf	
Mühlenstraße	45	G 3.3	II	W + SN	W = 1 / SN = 2	B	II
Mühlenstraße	46	D	III	W + SN	W = 2 / SN = 2	A	I
Mühlenstraße	47	D	III	W	W = 2	A	I
Mühlenstraße	48	D	II	W + SN	W = 2 / SN = 2	B	I

Erschließungsanlagen

- Die Gleviner Mauer/Kattrepel wurde 1994/95 bis zum bestehenden Gebäude Gleviner Mauer 20 saniert.
- Die Hollstraße wurde 2005/06 saniert.
- Die hohe Verkehrsbelastung in der Langen Straße ist ein großer Störfaktor für die Wohnnutzung im Gebiet. Die Langestraße befindet sich derzeit im Bau, danach ist eine Neuordnung der Verkehrsführung vorgesehen.
- Weitere im Bereich befindliche Erschließungsanlagen (Straßen und Gehwege) sind zurzeit noch in einem unsanierten Zustand.
- Die Straße Am Berge und die Freiflächengestaltung Am Berge mit Anbindung an die Gleviner Mauer sollen 2012 realisiert werden, die Baustraße 2011 und die Mühlenstraße voraussichtlich 2014.
- Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind ungeordnet und die Stellplatzsituation ist unzureichend.

Die derzeitige Verkehrsführung in der Altstadt berücksichtigt die zum jeweiligen Zeitpunkt laufenden Baumaßnahmen an den Erschließungsanlagen. Erst nach Abschluss aller Baumaßnahmen kann die endgültige Verkehrsführung, die 1996 für die Altstadt politisch beschlossen und 2002 modifiziert wurde, umgesetzt werden. Dann wird die Lange Straße Einbahnstraße von der Hollstraße bis zur Gleviner Straße mit Fahrtrichtung Plauer Straße werden. Der Durchgangsverkehr ist nur noch von Nord nach Süd möglich, von Süd nach Nord nicht mehr. Dadurch wird es zu einer wesentlichen Verkehrsberuhigung kommen.

In den anderen o. g. Straßen bleibt die Verkehrsführung gegenüber dem heutigen Zustand unverändert.

Wohnumfeld

- Die Blockinnenbereiche sind z. T. sehr dicht überbaut, es fehlt wohnungsnaher Freiraum.
- Die angrenzenden Frei- und Grünflächen sind ungestaltet und wirken negativ auf das Erscheinungsbild des Gebietes.

Siehe folgende Pläne zum Denkmalschutz, zum Bauzustand der Gebäude, zum Verkehr und den öffentlichen Flächen!



Stadt Güstrow "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren"

Legende

-  Denkmal G 3.3 - D
-  G 3.3
-  Geltungsbereich
-  Gebäude abgebrochen
(Abbruch in 2009!)

Denkmalschutz 2008

AC Schmidt und Ehlers
Planergruppe Rostock GmbH
Alter Markt 12 18055 Rostock
Stadtplaner SRL + Architekt BDA

tel. 0381.375678-0 fax 0381.375678-20
e-mail info@ac-rostock.de

Datum: 08.07.2009



Stadt Güstrow "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren"

Legende

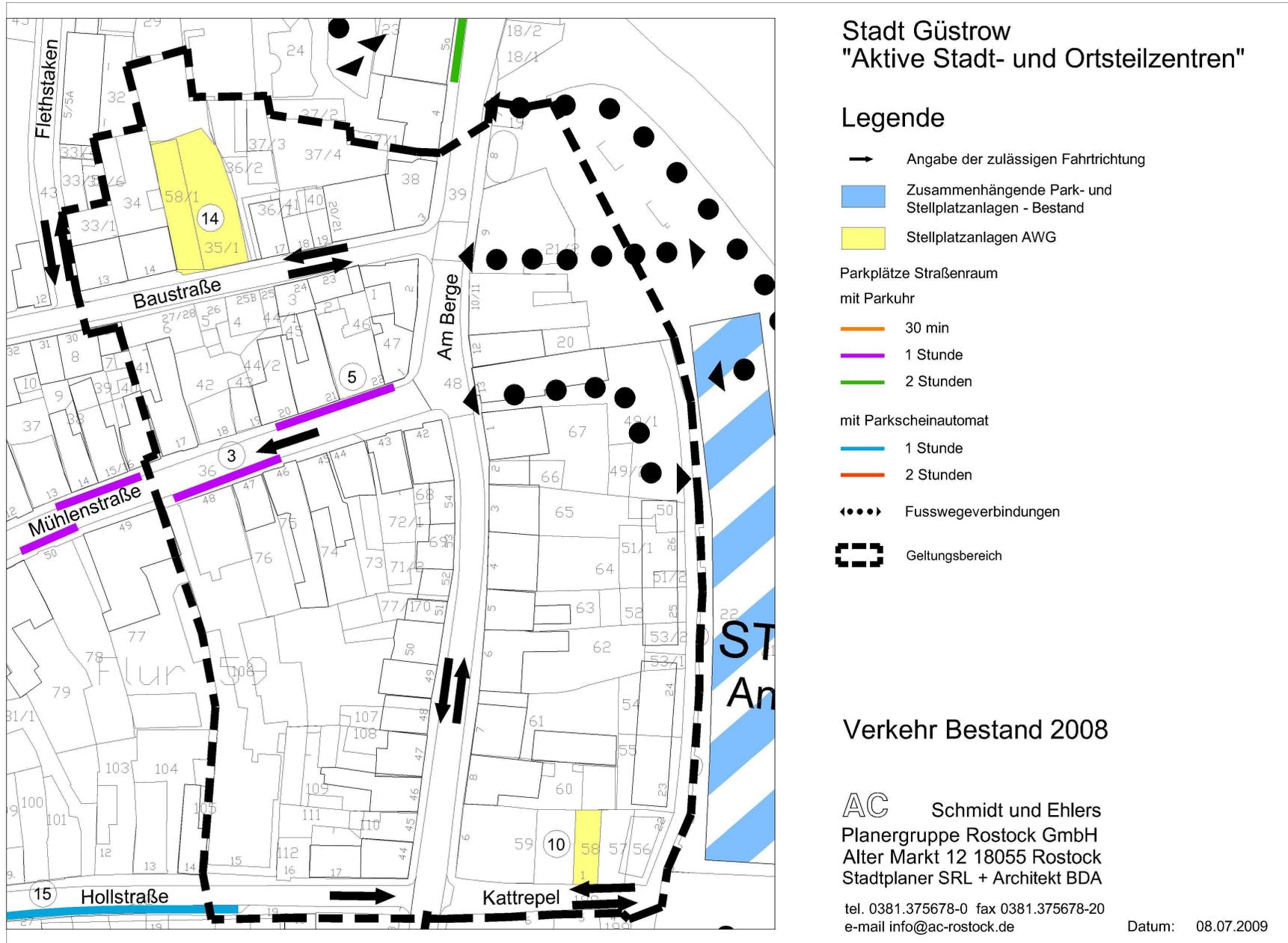
- Guter Bauzustand
(Gebäude ohne wesentliche Mängel)
- Geringe Mängel am Gebäude
(Gebäude mit Modernisierungsbedarf)
- Deutliche Schäden am Gebäude
(Gebäude mit dringendem Sanierungsbedarf)
- Gebäude vom Verfall bedroht
- Geltungsbereich
- Gebäude abgebrochen
(Abbruch in 2009!)

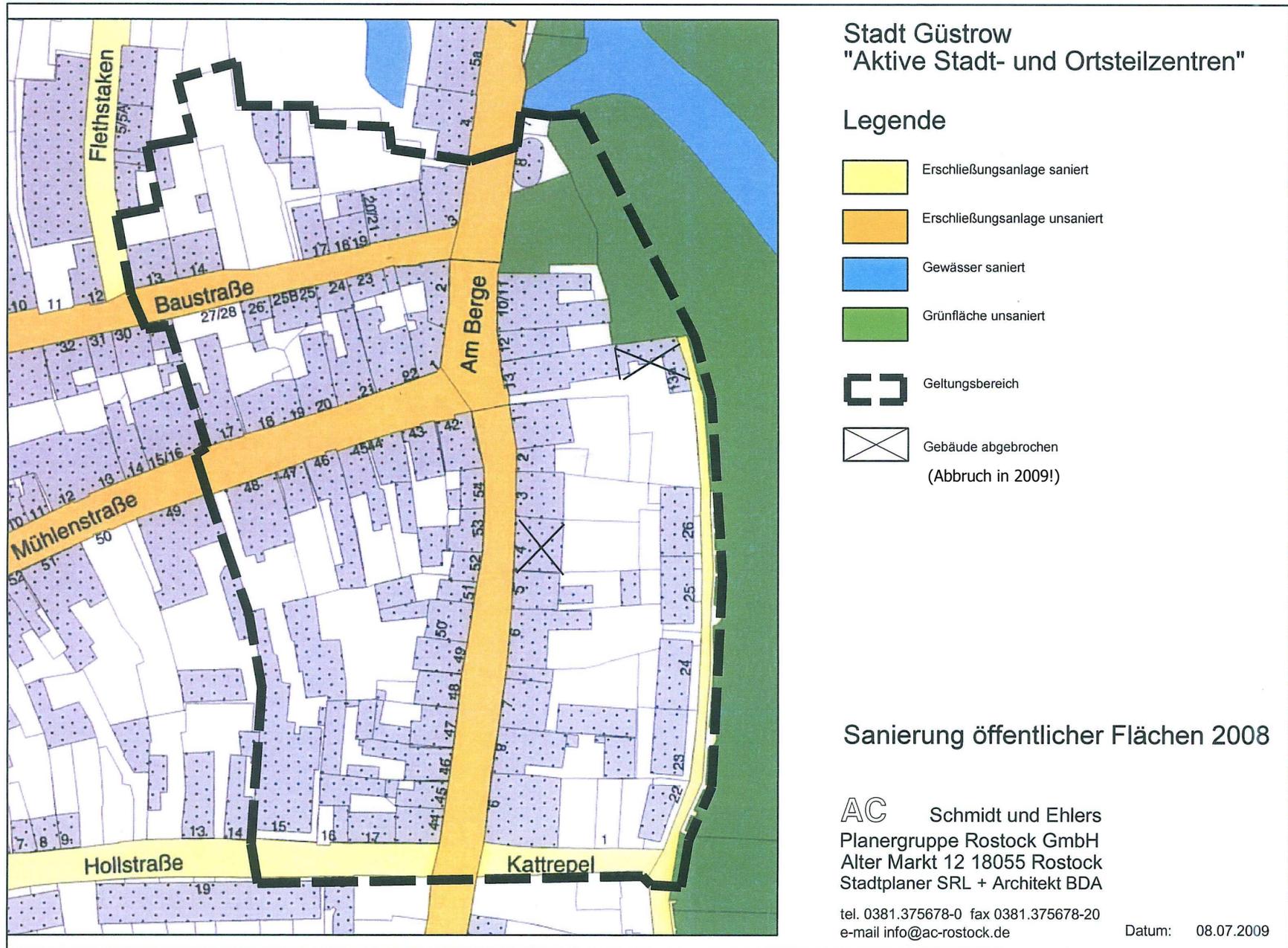
Bauzustand 2008

AC Schmidt und Ehlers
 Planergruppe Rostock GmbH
 Alter Markt 12 18055 Rostock
 Stadtplaner SRL + Architekt BDA

tel. 0381.375678-0 fax 0381.375678-20
 e-mail info@ac-rostock.de

Datum: 08.07.2009





3.2 Potenzialanalyse des Fördergebietes „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

3.2.1 Gebäude- und Wohnungsbestand

Das Fördergebiet ist Teil des erhaltenen historischen Stadtgrundrisses und weist eine nahezu vollständig erhaltene historische Bebauung aus dem 16. bis 19. Jahrhundert auf. Der in der nordöstlichen Altstadt gelegene Bereich ist gekennzeichnet durch die Stadtmauer und den angrenzenden Grünraum der Nebel, den heute nur noch durch ein Torhaus markierten historischen Stadteingang Mühltor. Auch das mittelalterliche Straßennetz, mit den je nach Bedeutung unterschiedlichen Straßenquerschnitten (die breiten Straßen Lange Strasse/ Am Berge: ehemalige Handelsstrassen und wichtige Nord- Süd- Verbindung, sowie die repräsentative und breite Mühlenstrasse, die direkt auf den Markt führt und auch historisch bereits Handels- und Gewerbestrasse war und die schmalen, eher vom Wohnen geprägten Strassen (Baustrasse, Hollstrasse, Kattrepel) prägen das Fördergebiet. Die Bebauungsstruktur ergibt sich aus der vorwiegend kleinteiligen Parzellenstruktur, der geschlossenen Straßenrandbebauung und durch Kendladen und Nebengebäude überbaute Höfe. Großzügiger stellt sich der Grundstückszuschnitt im Block Lange Strasse/ Gleviner Mauer dar. Eine Besonderheit sind die größeren, teilweise ursprünglich gewerblich genutzten Bebauungsstrukturen zwischen Holl- und Mühlenstraße.

Der Gebäudebestand, der zum großen Teil denkmalgeschützt bzw. städtebaulich bedeutsam ist, und die differenzierte Parzellenstruktur bieten gute Voraussetzungen zur Stärkung und Weiterentwicklung der Wohnnutzung in unterschiedlicher Ausprägung (von großzügigen, individuellen Wohnungen in hochwertiger Substanz mit privatem Freiraum bis zu kleineren, einfacheren Wohnungen). Das Gebiet ist heute schon wesentlich durch das Wohnen geprägt, weist aber durch den schlechten Bauzustand und hohe Verkehrsbelastung und unsanierte Strassen einen relativ hohen Leerstand auf. Weitere Potenziale für Wohnungsneubau bieten zudem die noch vorhandenen unbebaute Grundstücke und Baulücken.

Durch eine Aufwertung der vorhandenen Baustrukturen und weitere Sanierungsmaßnahmen wird nicht nur eine städtebauliche Aufwertung des Fördergebietes Aktive Stadt- und Ortsteilzentren erwartet, sondern vor allem auch eine Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität für alle Einkommensschichten.

3.2.2 Verkehrsinfrastruktur

Das Gebiet ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Die Anbindung an den ÖPNV ist hervorragend (Bahnhof- 10 Minuten Fußweg; von dort zahlreiche Bahn- und Busverbindungen). Die Bundesstrasse B104 nach Schwerin führt in unmittelbarer Nähe an der Altstadt vorbei (Anbindung Am Berge), die Autobahnen A 19 (Rostock- Berlin) und A 20 (Lübeck- Stettin) sind in 10 bzw. 30 km zu erreichen. Im Bereich des Stadteinganges Am Berge befindet sich eine große öffentliche Parkplatzanlage. Die Lange und Baustrasse werden derzeit im Zweirichtungsverkehr befahren, die Holl- und Mühlenstrasse sind Einbahnstrassen.

Die in der Güstrower Altstadt konzentrierten Einrichtungen der Verwaltung, Dienstleistung, Kultur und des Einzelhandels sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

3.2.3 Soziale Infrastruktur

Bei der Ausstattung mit sozialer Infrastruktur erreicht die Altstadt einen Platz im Mittelfeld im Vergleich der Stadtteile. Die Ausstattung mit Kindertagesplätzen und Angeboten der Tagespflege ist im Verhältnis mit den dort wohnenden Kindern unzureichend. In der Altstadt befindet sich nur eine Kindertagesstätte, die vollständig ausgelastet ist. Ferner gibt es noch Kindertagesplätze (Tagesmütter).

Die Ausstattung mit Spielplatzflächen ist im Verhältnis zu den im Gebiet wohnenden Kindern ungenügend, insbesondere bestehen Defizite an Spielplätzen für die Kleinkinder bis sechs Jahre.

Demgegenüber sind aber eine gute Grundschulversorgung sowie eine quantitativ gute Hortbetreuung vorhanden.

Zudem besteht eine sehr gute Versorgung mit altersgerechten Wohnformen. In der Altstadt befinden sich zwei Pflegeheime mit insgesamt 119 Plätzen, die auch eine Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt übernehmen. Es steht eine Einrichtung der Diakonie mit 30 betreuten Wohneinheiten und im DRK Seniorenzentrum „Viertes Viertel“ stehen der älteren Bevölkerung zudem 44 Plätze sowie seit Frühjahr 2008 15 WE zur Verfügung.

3.2.4 Wohnumfeld

Das Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ist insgesamt nur unzureichend mit öffentlichen und privaten Grünflächen versorgt¹. Potenziale zur Aufwertung des Wohnumfeldes bestehen in den vorhandenen Hofbereichen, durch Rückbau, Neuordnung und Entsiegelung. Die Schaffung von hochwertigem wohnungsnahen Freiraum und Stellplätzen hat dabei Priorität.

Die öffentliche Freifläche Am Berge 9 wird nach ihrer Realisierung zur deutlichen Aufwertung des Wohnumfeldes beitragen.

Ein Standortvorteil ist die räumliche Nähe des Gebietes zu den Grünräumen Rosengarten im Norden und Nebelniederung im Osten.

3.2.5 Ergebnisse der Eigentümer- und Mieterbefragung

In Vorbereitung der Umsetzung des Städtebauförderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und in Vorbereitung der Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes (IHK) für das Fördergebiet wurden im Zeitraum Mai bis Juni 2009 persönliche Interviews mit den Bewohnern im Fördergebiet, den Gewerbetreibenden, den Eigentümern sowie mit den Akteuren, die am integrierten Stadtentwicklungsprozess beteiligt sind, durchgeführt.

Um den Entwicklungsstand des Fördergebietes „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ darzustellen und zu bewerten sowie zukünftige Maßnahmen entsprechend den Bedürfnissen der Bewohner zu planen, sind sowohl quantitative als auch qualitative Basisdaten und Indikatoren sinnvoll. Rein quantitative Erfolgskontrollen bilden die Wirklichkeit teilweise unzureichend ab. Qualitative Indikatoren bzw. Angaben sind zur Interpretation der quantitativen Indikatoren zum Teil unerlässlich, um die Qualität und Wirksamkeit des Stadtentwicklungsprozesses und seiner Maßnahmen und Projekte abzubilden. Darum wurden die Bürger und die Eigentümer des Fördergebietes in Form einer Vor-Ort-Befragung aktiv in den Stadtentwicklungsprozess einbezogen, denn sie sind letztlich die Endbegünstigten.

Die Befragungsergebnisse sollten aber auch nicht überbewertet werden, sondern ergänzend zur quantitativen Analyse gesehen werden, denn eine Subjektivität im Urteil der Befragten ist nicht zu umgehen.

Da die Wohnungswünsche und die Wohnzufriedenheit der Bürger eine wichtige Grundlage für die künftige Stadtentwicklungspolitik in der Altstadt bilden, standen die qualitativen Aspekte der Wohnzufriedenheit und der Wohnungsnachfrage im Vordergrund der Befragung der Mieter und der Eigentümer.

Ein jeweils gesondert erarbeiteter Interviewleitfaden bildete die Grundlage für die Befragungen. Die Fragebögen wurden gemeinsam mit Vertretern der Fachämter der Stadtverwaltung Güstrow und dem Sanierungsträger BIG-STÄDTEBAU MECKLENBURG-VORMOMMERN GmbH erarbeitet. Die Befragung erfolgte in Form von persönlichen Interviews durch geschulte Interviewer.

Trotz intensiver Bemühungen (Ankündigung, mehrere Vor-Ort-Kontakte) war für die Haushaltsbefragung eine recht hohe Verweigerungsrate festzustellen. Im Vorfeld wurden alle Mieterhaushalte und Wohnungseigentümer mittels eines Informationsblattes zum Ziel, Inhalt und Zeitpunkt der Befragung informiert. Geplant war, jeden zweiten Haushalt zu befragen. Dieses Ziel wurde nicht

¹ Siehe dazu auch den Entwurf des Städtebaulichen Rahmenplanes Altstadt, AC Schmidt und Ehlers, Planungsgruppe Rostock GmbH, Alter Markt 12, 18055 Rostock

erreicht, von den rund 110 Haushalten im Gebiet waren letztlich 22 Haushalte bereit, an einem Interview teilzunehmen. Das entspricht einer Befragungsquote von 20 % (jeder fünfte Haushalt) und somit sind die Befragungsergebnissen dennoch, aufgrund des relativ kleinen Gebietes, repräsentativ.

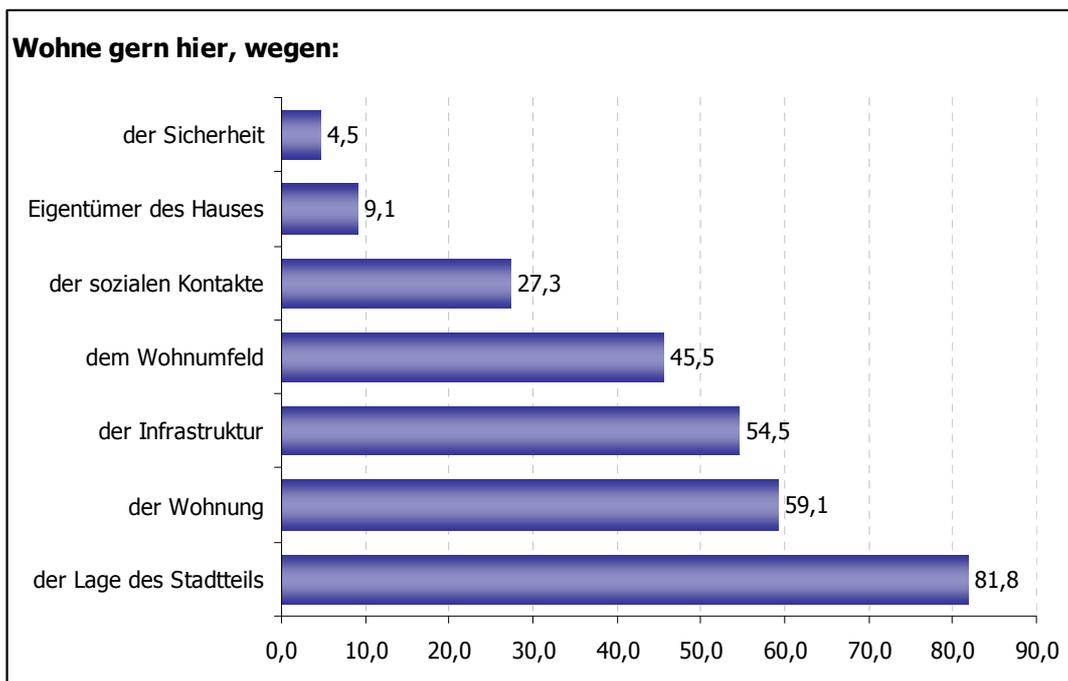
Durch die Vor-Ort-Begehung und die Kontaktversuche, möglichst viele Bewohner mit Hilfe eines persönlichen Interviews für eine Teilnahme bei der Umsetzung des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zu gewinnen, wurde deutlich, welches Klientel überwiegend im Fördergebiet wohnt. Der Anteil der Single-Haushalte unter 40 Jahre und der Anteil der sozialschwachen Haushalte (Sozialhilfe, Hartz 4) sind sehr hoch. Aber gerade diese Zielgruppe hatte keinerlei Interesse sich in irgendeiner Weise zu beteiligen. Der hohe Anteil der teilsanierten und unsanierten Wohnungen korreliert mit der im Gebiet vorhandenen Sozialstruktur der Haushalte.

Die aus den Befragungen gewonnenen Informationen geben einen Einblick:

- in objektive Problemlagen der Mieter und Eigentümer, wie die Wohnbedingungen und die Erwerbssituation,
- in subjektive Befindlichkeiten der Einwohner und der Eigentümer und ihre Interessen, Wünsche und Bedürfnisse in Hinsicht auf die Entwicklung des Fördergebietes/Altstadt sowie des Wohn- und Lebensumfeldes.

Ausgewählte Ergebnisse der Bewohnerbefragung

Die Frage „**Leben Sie gern in der Altstadt?**“, beantworteten alle Befragten mit „ja“. Warum sie gern in der Altstadt wohnen, zeigt folgende Abbildung:



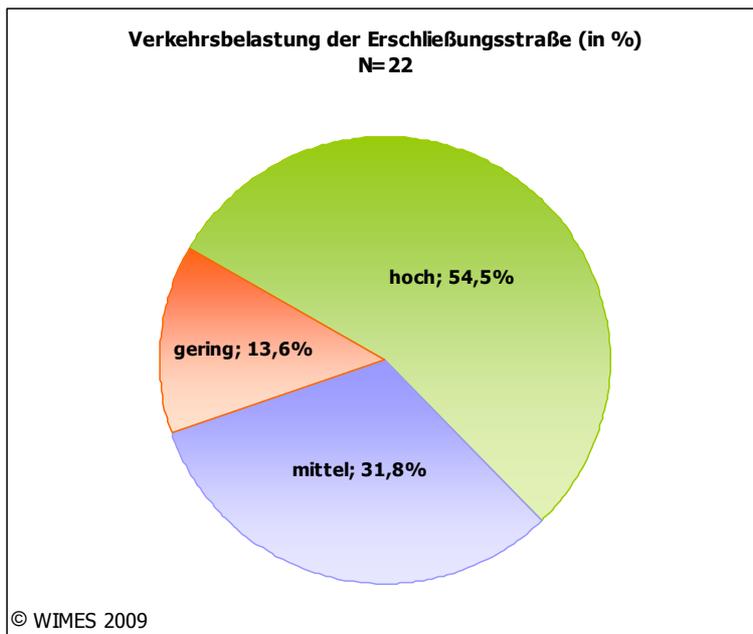
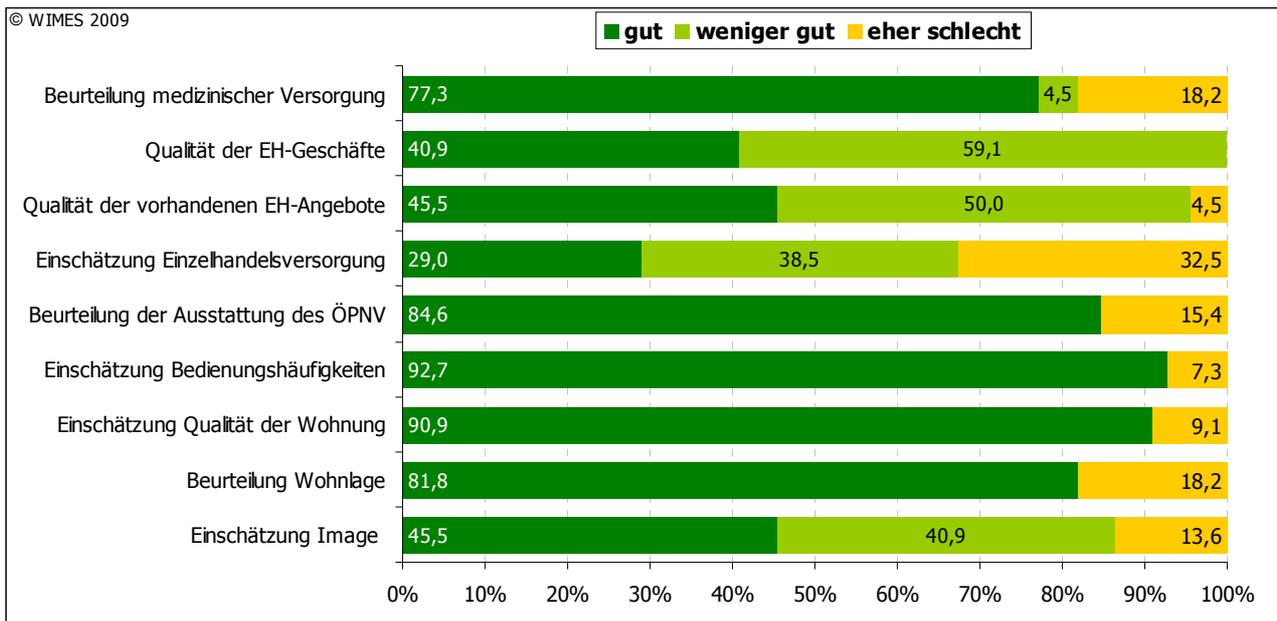
Die Frage „Wie beurteilen Sie das **Image der Altstadt?**“ beantwortete jeder zweite Befragte mit „gut“. Beachtenswert ist dabei die positive Einschätzung der Altersgruppe der 18-35jährigen. Demgegenüber ist der Anteil derjenigen, die die Imagefrage mit „weniger gut“ und „eher schlecht“ einschätzten in der Altersgruppe der 36-55jährigen relativ hoch. Über 40 % schätzten die Wohnlage mit „eher schlecht“ ein.

Insgesamt sagten 19 der 22 Befragten, dass sie gern in ihrer Wohnung leben. Drei der Befragten, die unzufrieden mit ihrer Wohnung waren, nannten als Grund den schlechten Zuschnitt der Wohnung. Die Einschätzung der **Qualität der Wohnung** wurde zu 90 % mit „gut“ eingeschätzt. In Abhängigkeit mit dem Erwerbsstatuts zeigt sich eine sehr hohe Zufriedenheit der Wohnung bei den Erwerbstätigen, „eher schlecht“ wurde von drei Befragten geantwortet, einer befand sich im Ruhestand und zwei waren arbeitslos. Dennoch äußerte keiner in nächster Zeit Umzugsabsichten.

Während von den Befragten eine hohe Zufriedenheit auch mit dem **ÖPNV** geäußert wurde, fiel die Einschätzung zur **Einzelhandelsversorgung**, zur Qualität der Angebote und der Geschäfte doch deutlich negativer aus. Nur 29 % der Befragten schätzen die Einzelhandelsversorgung mit „gut“ ein. Bemerkenswert ist dabei die unterschiedliche Einschätzung, insbesondere zur „Qualität der Angebote“ durch die ausgewählten Altersgruppen. Rund 80 % der Befragten über 55jährigen sind mit der Qualität der Einzelhandelsversorgung zufrieden, in der Altersgruppe der 18-35jährigen sind es nur 20 % und in der Altersgruppe der 36-55jährigen nur 14 %.

Die Frage nach der Zufriedenheit mit den Angeboten und der Qualität **gastronomischer Einrichtungen** wurde von 60 % der Befragten mit „gut“ beantwortet. Die Verbesserung der Qualität der vorhandenen Einrichtungen und die Schaffung eines breiteren Angebotes würden aus Sicht der Befragten die vorhandenen gastronomischen Einrichtungen deutlich aufwerten.

Die **medizinische Versorgung** wurde von drei Viertel der Befragten mit „gut“ eingeschätzt. Als Grund der Unzufriedenheit wurde das mangelnde Angebot an Fachärzten genannt.



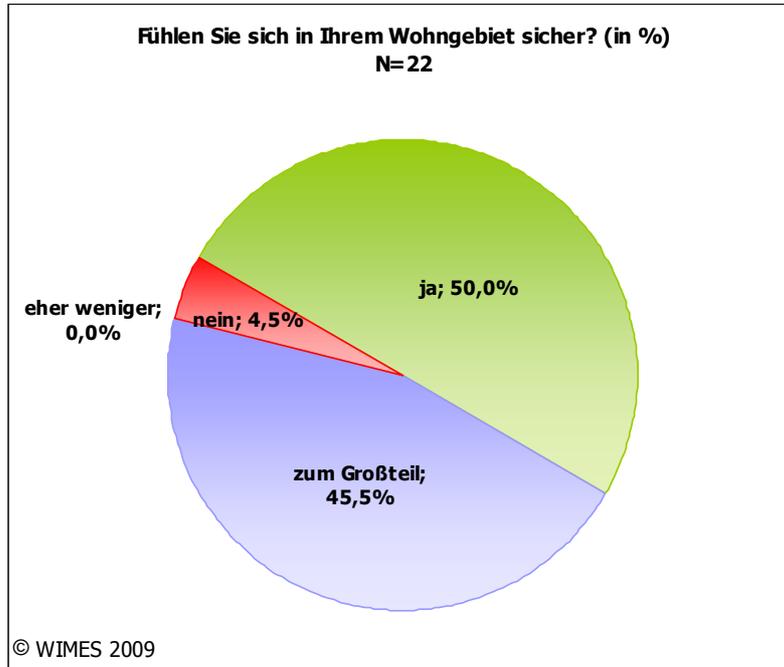
Die Frage „Wie schätzen Sie die **Verkehrsbelastung** Ihrer Erschließungsstraße vor der Sanierung ein?“ beantworteten alle Befragten.

Mehr als jeder zweite Befragte schätzte die Verkehrsbelastung mit „hoch“ ein.

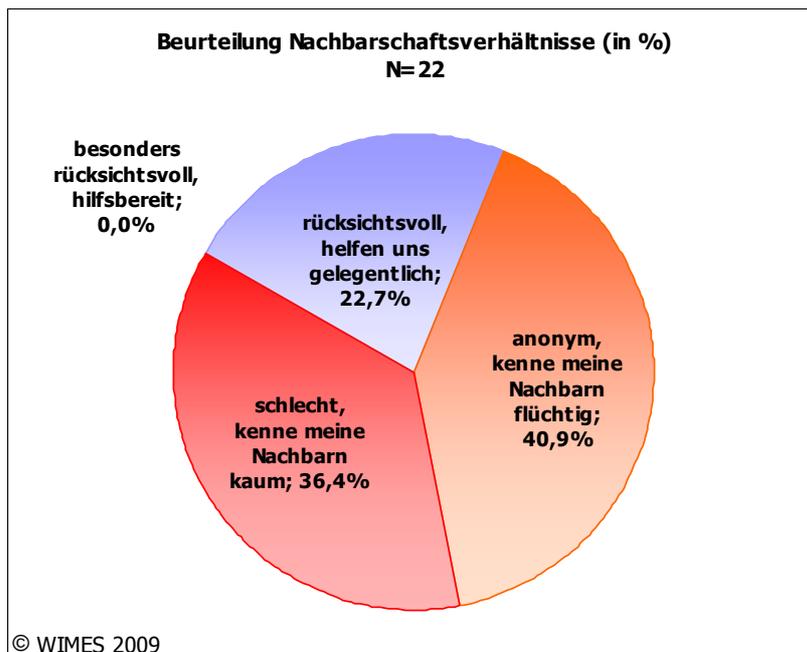
Als Vorschläge zur Verbesserung der Verkehrsbelastung wurden die Einführung einer 20/30er-Zone (Geschwindigkeitseinschränkung), die Änderung der Verkehrsführung (Einbahnstraßen) und das Verbot für den Durchgangsverkehr genannt. Letzteres sagten drei von 22.

Die Frage „Wie schätzen Sie die Ausstattung mit **Parkmöglichkeiten** ein?“ wurde nur den Personen gestellt, die ein Fahrzeug besitzen, das waren zehn der 22 Befragten. Davon waren fünf Befragte mit der Ausstattung zufrieden (hatten Parkmöglichkeit auf den Grundstück oder vor dem Haus) und fünf Befragte waren unzufrieden mit der Ausstattung von Parkmöglichkeiten im Gebiet.

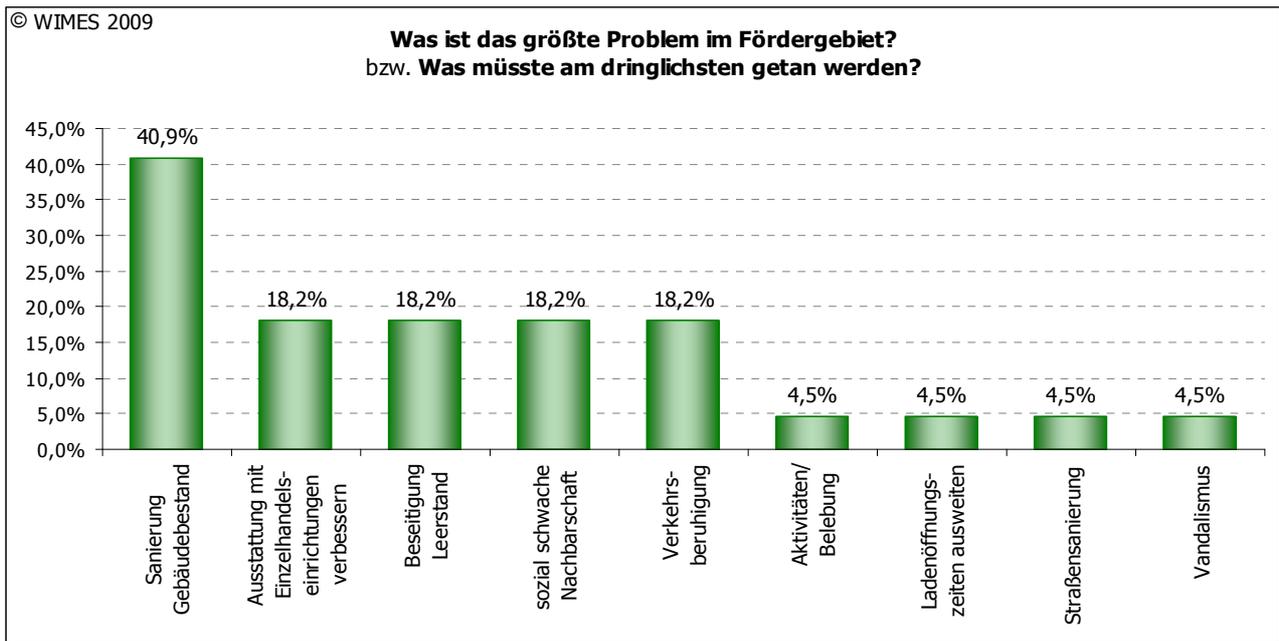
Auch die Frage nach dem **Sicherheitsgefühl** wurde gestellt. Überraschender Weise hatten die Befragten ein hohes Sicherheitsgefühl im Gebiet, nur einer schätzte die Frage „Fühlen Sie sich in Ihrem Wohngebiet sicher?“ mit „nein“ ein. Unter den Bewohnern im Fördergebiet „Aktive Stadt und Ortsteilzentren“ herrscht eine relativ hohe Anonymität. Das zeigen auch die Ergebnisse der Befragungen.



Kein einziger Befragter schätzte die **Nachbarschaftsverhältnisse** „besonders rücksichtsvoll und hilfsbereit“ ein. Fast 80 % schätzten die Nachbarschaftsverhältnisse mit „anonym“ oder „schlecht“ ein.



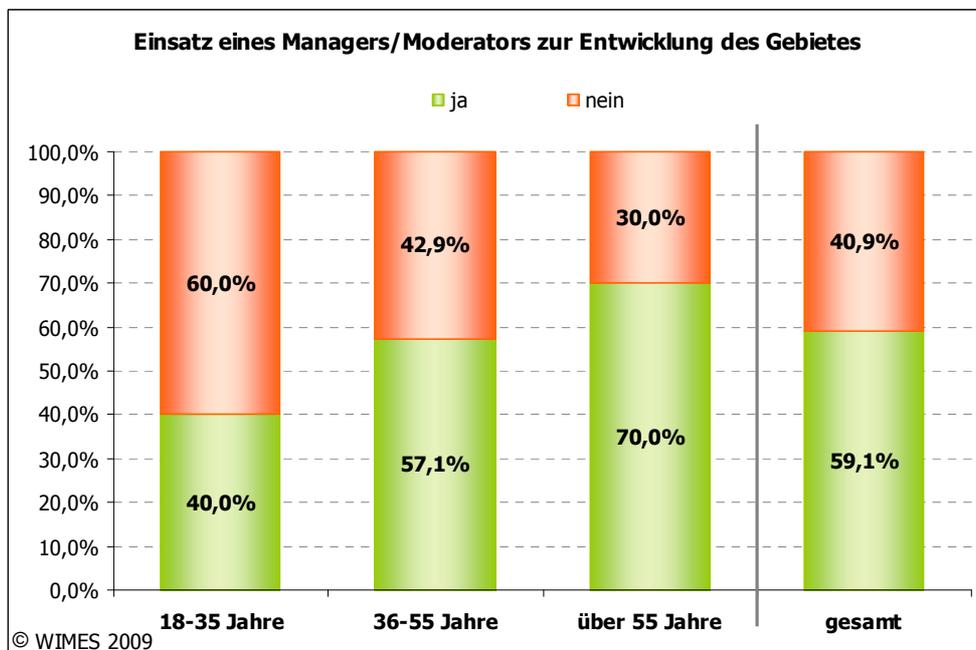
Auf die Frage „Was ist das **größte Problem** bzw. was müsste am dringlichsten getan werden?“ wurde wie folgt geantwortet:



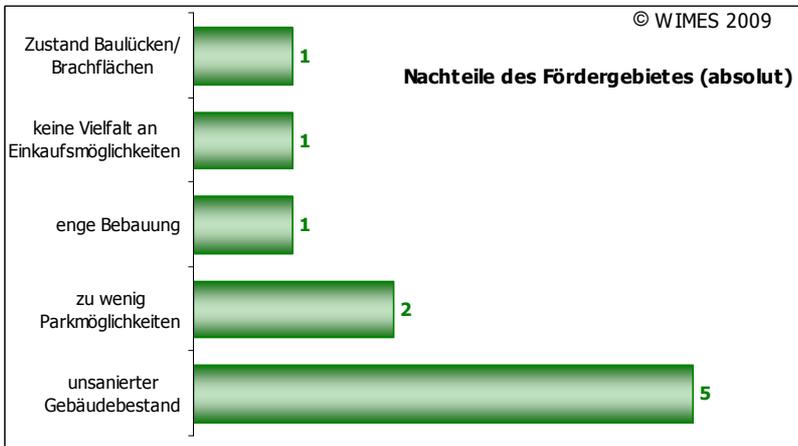
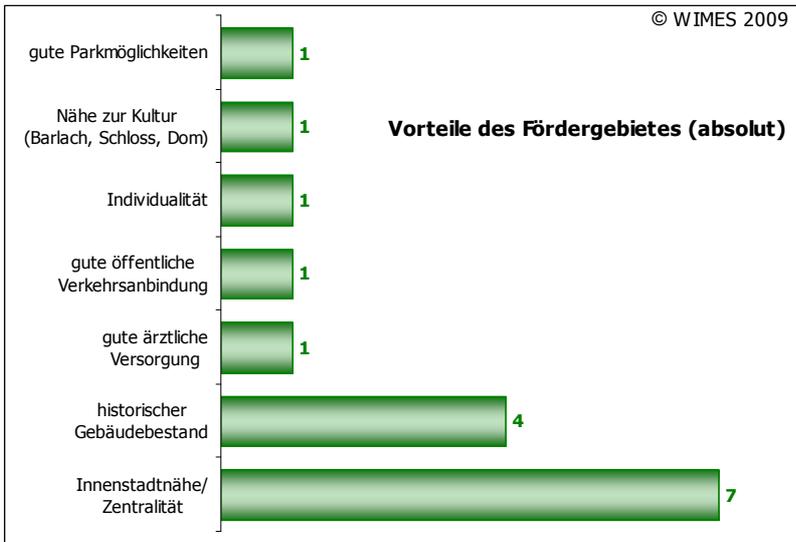
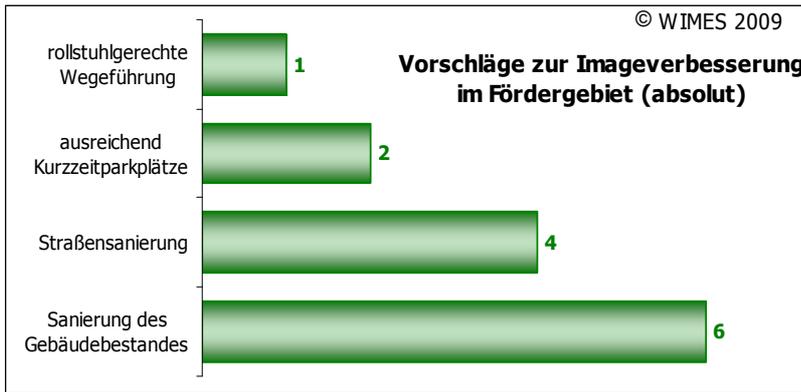
Zum Abschluss des Interviews wurden die Teilnehmer gefragt, ob sie sich an der Umsetzung des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ in ihrem Gebiet beteiligen würden und ob sie den Einsatz eines Moderators bzw. **Managers** in diesem Entwicklungsprozess begrüßen würden.

Rund 60 % der Befragten waren für den Einsatz eines Moderators bzw. Managers. Dabei ist auffällig, dass hier mehr ältere als jüngere Bewohner der Frage zustimmten.

Aber nur sechs der 22 Befragten sagten, dass sie an **Workshops** zur Entwicklung des Gebietes aktiv teilnehmen würden, darunter keiner in der Altersgruppe der 18-35jährigen!



Ausgewählte Ergebnisse der Auswertung der qualitativen Interviews mit den Gebäude- bzw. Wohnungseigentümern



Auch den Eigentümern im Gebiet wurde als Einstiegsfrage in das Interview die Frage nach dem **Image** gestellt.

Fünf der elf befragten Eigentümer beantworteten diese Frage mit „gut“, fünf mit „weniger gut“ und nur einer mit „schlecht“. Aus Sicht der befragten Eigentümer würde die Gebäude- und die Straßensanierung erheblich zur Imageverbesserung im Gebiet beitragen.

Die Innenstadt, die Zentralität des Gebietes sowie der historischen Gebäudebestand wurden als wesentliche **Standortvorteile** genannt.

Bei der Beantwortung der Frage nach den **Standortnachteilen** wurde als erstes der unsanierte Gebäudebestand genannt. Dem folgte die ungenügende Ausstattung mit Parkmöglichkeiten.

Demzufolge stand bei der Beantwortung der Frage „Was ist das größte **Problem** bzw. was müsste am dringlichsten getan werden?“ die Sanierung des Gebäudebestandes im Vordergrund.

Zum Abschluss des Interviews wurden auch die Eigentümer gefragt, ob sie sich an der **Umsetzung** des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ in ihrem Gebiet **beteiligen** würden und ob sie den Einsatz eines Moderators bzw. Managers in diesem Entwicklungsprozess begrüßen würden.

Acht der elf befragten Eigentümer würden die Durchführung von **Workshops** begrüßen und den Einsatz eines **Managers** im Rahmen der Umsetzung des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ für sinnvoll halten.

Sieben befragte Eigentümer würden sich auch aktiv am Umsetzungsprozess beteiligen.

3.2.6 Gewerbeansiedlung, Dienstleistungseinrichtungen, Unternehmensbefragung

Gewerbebestand und Gewerbeleerstand

Neben der Wohnnutzung werden die vorhandenen Gebäude im Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zum Teil aber auch, wie schon beschrieben und aus der Karte zur Gebäudenutzung erkenntlich ist, gewerblich genutzt. Insgesamt befinden sich in 26 Gebäuden im Fördergebiet 29 Gewerbeeinheiten, davon standen sieben Einheiten leer (24,1 %), d. h. etwa ein Viertel des Bestandes.

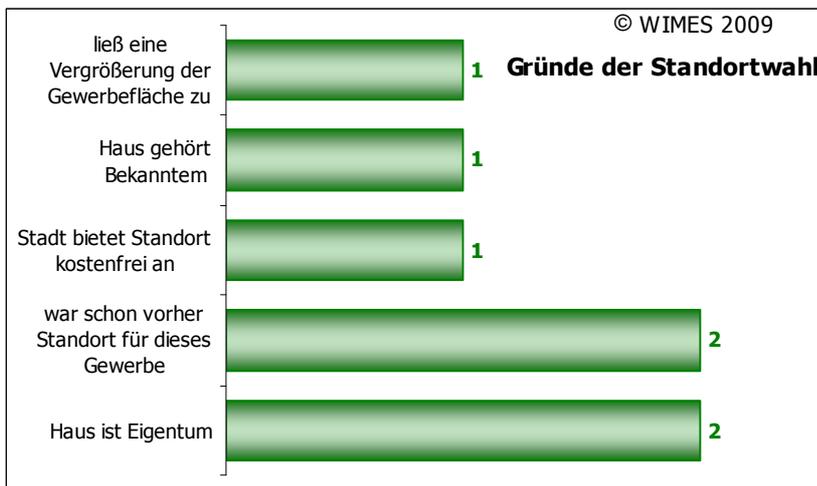
Tabelle 20: Leer stehende Gewerbeeinheiten im neues Fördergebiet

Leer stehende Gewerbeeinheiten im Fördergebiet			
Gebäude	Gewerbeeinheiten	Bemerkung	denkmalgeschützt
Am Berge 1	1	unsaniertes Wohn- und Geschäftshaus	
Am Berge 8	1	unsaniertes Geschäftshaus	ja
Lange Straße 44	1	unsaniertes Wohn- und Geschäftshaus	
Mühlenstraße 22	1	voll saniertes Wohn- und Geschäftshaus	
Mühlenstraße 45	1	teilsaniertes Wohn- und Geschäftshaus	
Mühlenstraße 46	1	unsaniertes Wohn- und Geschäftshaus	ja
Hollstraße 17	1	unsaniertes Wohn- und Geschäftshaus	ja
gesamt	7		

Überwiegend sind im Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ nichtstörende unternehmens- und personenbezogene Dienstleistungen angesiedelt, wie Steuerberater, Rechtsanwälte, Unternehmensberater, Notare, Versicherungen und eine Arztpraxis.

Ausgewählte Ergebnisse der Unternehmensbefragung

Insgesamt wurden sieben Unternehmen in die Unternehmensbefragung einbezogen. In Vorbereitung der Unternehmensbefragung wurde ein kurzer Interviewerleitfaden erarbeitet. Die Befragung erfolgte in einem persönlichen Interview Vor-Ort.



Von den sieben befragten Unternehmen haben sich drei am Standort neu gegründet und vier sind innerhalb der Altstadt umgezogen. Zwei Unternehmen sind schon länger als 15 Jahr am Standort, drei über und zwei unter fünf Jahren. Auf die Frage warum sie diesen Standort gewählt haben, wurde wie folgt geantwortet.

Fünf der befragten Unternehmen sagten, dass sich ihre Erwartungshaltung an den Standort erfüllt hat, zwei Unternehmen beantworteten die Frage mit „nein“.

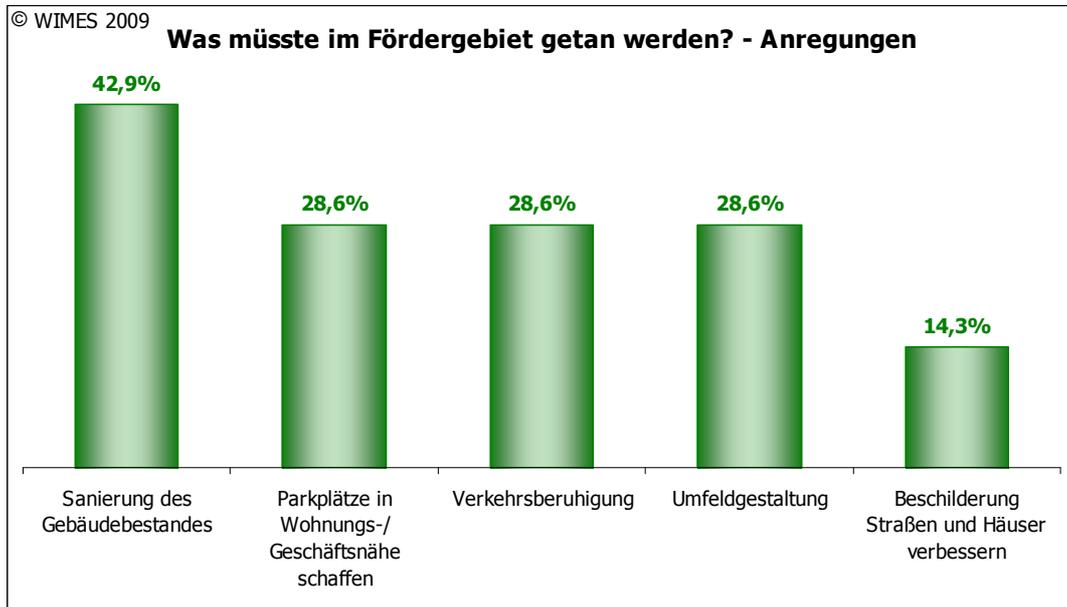
Gründe dafür sind Parkplatzmangel und Mangel an Laufkundschaft.

Als Standortvorteile wurde die Zentralität/Innenstadtnähe genannt. Standortnachteile sind aus Sicht der Unternehmen die Verkehrsbelastung und die unbefriedigende Parksituation. Die Erreichbarkeit des Gebietes wurde von fünf Unternehmen mit „gut“ bezeichnet, zwei sagten „eher schlecht“. Dennoch beabsichtigte keines der befragten Unternehmen in nächster Zeit einen Standortwechsel.

Zur Kundenstruktur schätzen die Unternehmen ein, dass rund 75 % ihren Kunden Stammkunden aus Güstrow sind, davon rund ein Viertel aus der Altstadt.

Bezüglich der Unternehmensentwicklung sagten alle Befragten, dass ihre Beschäftigtenzahl in den letzten drei Jahren stabil geblieben ist und auch für die Zukunft keine Veränderung geplant ist.

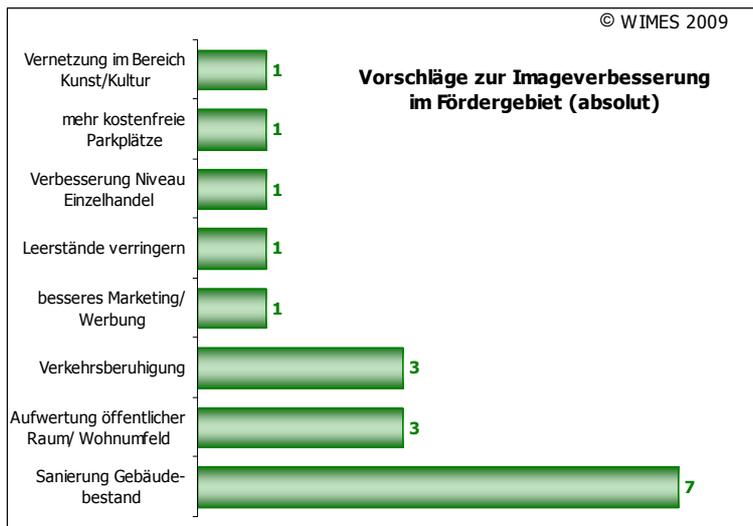
Auf die Frage „Was müsste im Gebiet am dringendsten getan werden?“ wurde von den Unternehmen wie folgt geantwortet:



Die Frage nach dem Einsatz eines Managers bzw. Moderators im Gebiet wurde von nur drei der befragten sieben Unternehmen bejaht. Demzufolge befürworteten auch nur diese drei Unternehmen die Durchführung von Workshops. Zur aktiv Beteiligung an der Umsetzung des Programms hat ein Unternehmen seine Bereitschaft bekundet.

3.2.7 Ausgewählte Ergebnisse qualitativen Interviews mit den Akteuren im Gebiet

Insgesamt wurden neun Akteure, die am integrierten Stadtentwicklungsprozess in der Altstadt aktiv beteiligt sind, zu den Stärken, den Schwächen und den Chancen im Fördergebiet und in der Altstadt gesamt befragt.



Auch den Akteuren wurde die **Image-Frage** gestellt. Nur einer von den neun Befragten Akteuren bewertete das Image des Fördergebiets mit „gut“ und zwei sagten „weniger gut“. Vier Befragte beurteilten das Image mit „eher schlecht“ und zwei sagten „schlecht“.

Diese Bewertung fiel deutlich negativer aus, als die der Bewohner, hier schätzten über 45 % das Image mit „gut“ ein und keiner mit „schlecht“.

Aus Sicht der Akteure würden insbesondere die Gebäudesanierungen, die Aufwertung der öffentlichen Räume

und die Verkehrsberuhigung zur Verbesserung des Images im Gebiet beitragen.

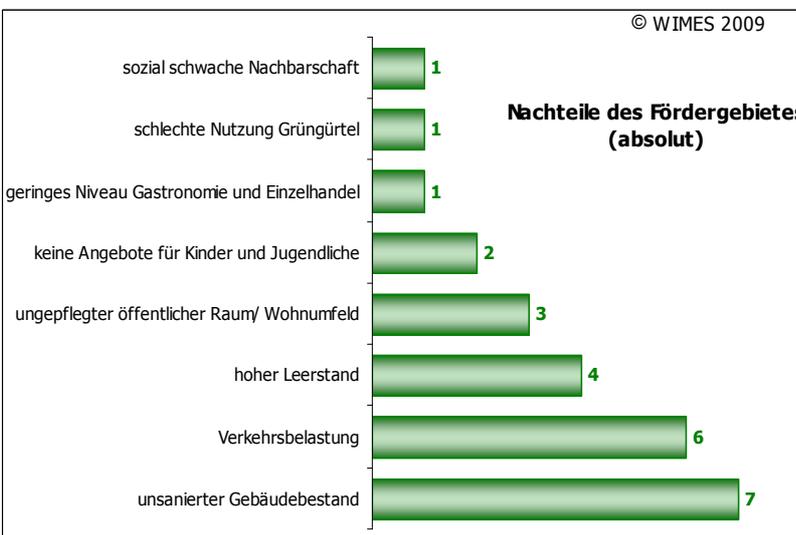
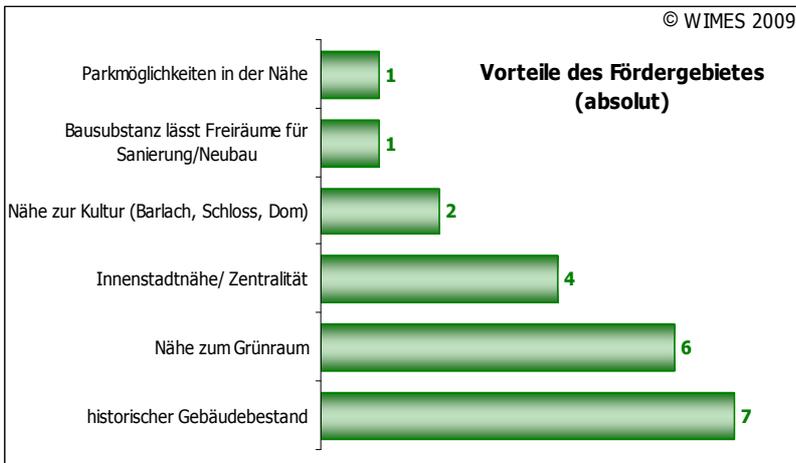
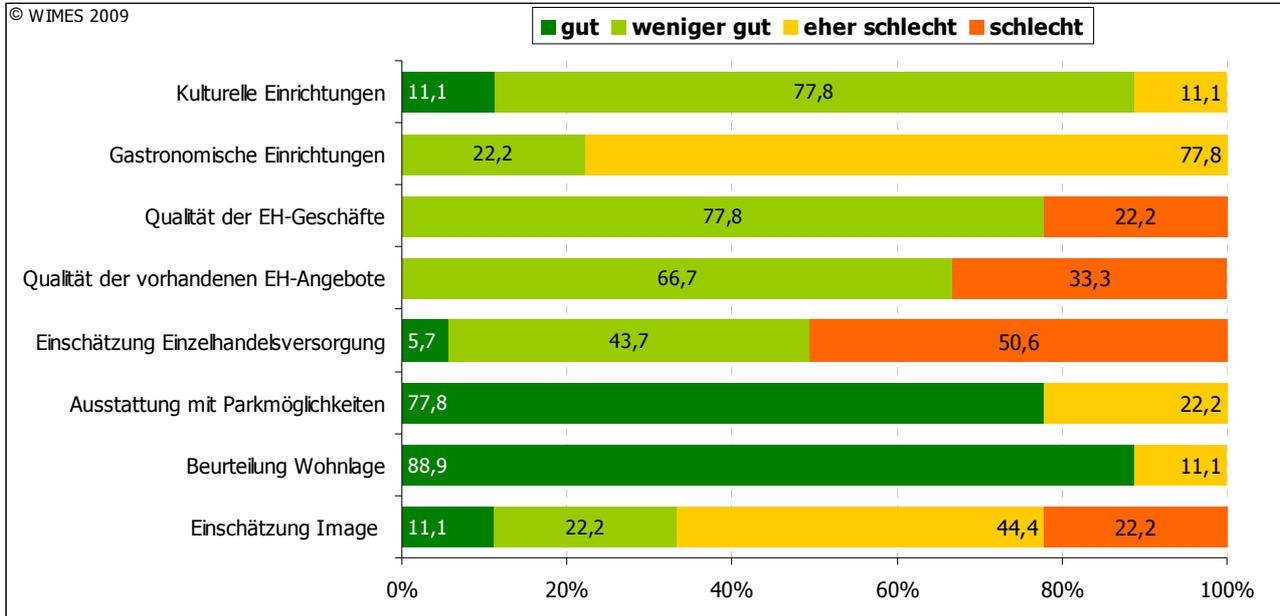
Die **Wohnlage** wurde von acht der neun Befragten Akteure mit „gut“ bewertet. Das Ergebnis ist annähernd mit der Einschätzung der Bewohner identisch.

Demgegenüber wurde die Ausstattung mit **Parkmöglichkeiten** seitens der Akteure deutlich positiver bewertet, als die der Bewohner und die Eigentümer.

Die Einschätzung der Akteure zur **Einzelhandelsversorgung**, zur Qualität der Angebote und der Geschäfte fiel ebenfalls negativer aus, als die der Bewohner und Eigentümer.

Die Frage nach der Zufriedenheit mit Angeboten und Qualität **gastronomischer Einrichtungen** wurde von zwei der Befragten mit „gut“ und sieben Befragte mit „eher schlecht“ beantwortet.

Auf die Frage zur Beurteilung der Ausstattung der Altstadt mit **kulturellen Angeboten** antworteten sieben der neun Akteure, dass ausreichend Angebote in der Altstadt vorhanden sind.



Anders als bei den Bewohnern und den Eigentümer, wo die Innenstadtnähe in der Wertigkeit ganz vorn stand, schätzten die Akteure den historischen Gebäudebestand als großen **Standortvorteil** ein.

Die Nähe zum Grünraum wurde an zweiter Stelle genannt, dieses Kriterium wurde von den Bewohnern und von den Eigentümern als Standortvorteil nicht erwähnt.

Bei der Beantwortung der Frage nach den **Standortnachteilen** wurde als erstes der unsanierte Gebäudebestand genannt. Dies zählte auch bei den Bewohnern und Eigentümern zum größten Nachteil. Dem folgte die hohe Verkehrsbelastung und die hohen Leerstände.

Demzufolge stand bei der Beantwortung der Frage „Was ist das größte **Problem?**“ auch bei den Akteuren die Sanierung des Gebäudebestandes und die Verkehrsberuhigung im Vordergrund.

3.3 Stärken- und Schwächenanalyse des Gebietes

Als Zusammenfassung der Bestandsanalyse und als ersten Schritt zur Entwicklung eines Leitbildes wurde eine Stärken- und Schwächenanalyse durchgeführt und die sich daraus ergeben Chancen und Risiken abgeleitet.

Stärken	Chancen
Das Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ist Teil derer Altstadt und gleichzeitig nördlicher Stadteingang	Imageverbesserung durch städtebauliche Aufwertung Anziehungsmagnet für Touristen und Gäste, Erhöhung der gesamtstädtische Wirkung
Durch die Innenstadtlage befindet sich das Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ in Nähe verschiedener Einrichtungen mit gesamtstädtischer Bedeutung	Potenzial für die Ansiedlung weiterer Einrichtungen in den Bereichen Kultur und Gastronomie
Gute Ausstattung mit Bildungsinfrastruktur	Anreiz zur Ansiedlung von Familien mit Kindern
Hoher Anteil an Privateigentum (selbstgenutzt und privat vermietet)	Beteiligung bzw. Mitwirkung der Eigentümer an der Entwicklung der Altstadt
Hoher Anteil an städtischem Eigentum	Möglichkeit zur Beeinflussung der Entwicklung des Gebietes
Hoher Anteil an Denkmälern	Potenzial für individuelle Nutzungen, insbesondere im höherwertigen Wohnungsteilmarkt Ansiedlung einkommensstarker Haushalte
unsaniierter historischer Gebäudebestand, Baulücke	Potenzial zur Revitalisierung und Chance für die Ansiedlung neuer Nutzergruppen (individuelles bedarfsgerechtes Wohnen)
Großzügige Grundstücke	Potenzial für Freiraumgestaltung und private Stellplätze
Investitionspotenzial für „Besserverdienende“	Stärkung des Standortes Altstadt Güstrow
Hoher Anteil an unsanierten Straßen, aber Planungssicherheit durch festgelegte Termine für Straßensanierungen	Erhöhung der Wohnverbundenheit und Lebensqualität durch Mitwirkung der Eigentümer an geplanten Straßensanierungen
Verkehrsentwicklungskonzept, Einbahnstraßenregelung	Verkehrsentlastung, Verkehrsberuhigung
Gute Erreichbarkeit (Bus, Bahn, PKW)	Anreiz zur Ansiedlung unterschiedlicher Haushaltstypen
Kein störendes Gewerbe	Entwicklung des Gebietes als Wohnstandort für alle Generationen
Vorhandene Gewerbebestand, überwiegend im personenbezogenen Dienstleistungssektor	Potenzial zur Ansiedlung weiterer nichtstörender Gewerbe, überwiegend in der Dienstleistungsbranche
Naturräumliche Bezüge bestehen durch die Nähe zur Nebelniederung	Naherholungspotenziale sind Chance auf eine hohe Wohnverbundenheit
Vorliegen eines Freiraumkonzeptes	Schaffung von qualitativ hochwertigen Freiräumen
Fördermittelbündelung und Vernetzung der Maßnahmen und Projekte	Erreichung einer ganzheitlichen, nachhaltigen Aufwertung des ausgewählten Gebietes

Schwächen →	Risiken
Hohe Ablehnung gegen Veränderung im Gebiet (Ergebnis der qualitativer Interviews mit den Bewohnern)	Weiterer Imageverlust
Geringe Mitwirkungsbereitschaft von Bewohnern und Eigentümern (Ergebnis der qualitativer Interviews)	Geringe Akzeptanz
Vorhandene, jetzige Mieterstruktur im Gebiet	Hohes Verdrängungsrisiko der sozialstärkeren Bevölkerungsschichten
Unzureichende Ausstattung mit Kinderspielplätzen	Negativwirkung bezüglich der Ansiedlung von Familien mit Kindern
Trotz teilweise realisierter Instandsetzungsmaßnahmen bestehen Ausstattungsmängel bzw. Modernisierungsrückstände	Schlechte Entwicklungsvoraussetzungen zum Entstehen einer ausgewogenen Mieter- und Sozialstruktur
Unattraktives Erscheinungsbild durch leer stehende vom Verfall bedrohte Gebäude	Gefahr des Zerfalls des historischen Gebäudebestandes Weitere Ansiedlung von sozialschwachen Haushalten und Problemmietern Entwicklung zum sozialen Brennpunkt
Überdurchschnittlich hohe Gebäude- und Wohnungsleerstände	Leerstehende Wohnungen erzeugen negative Auswirkungen auf das Gesamtgebäude und erhöhen die Gefahr einer Abwanderung der Mieter Imageverlust des Gebietes
Unsanierete leere Gebäude	Gefahr für öffentliche Ordnung und Sicherheit
Die vorhandenen Gewerbeflächen für nicht störendes Gewerbe sind zum Teil durch Leerstand gekennzeichnet	Verfestigung des Leerstandes Negativer Einfluss auf positive Wohnentwicklung
Nutzung der Langen Straße für den Durchgangsverkehr	Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Lärm- und Abgasbelästigung
Unattraktives Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes	Imageverlust des Gebietes und Erhöhung der Anonymität und Gefahr der Abwanderung
Ungestaltete Freiräume	Drohende Verwahrlosung

4 Entwicklungsstrategien, Ziele und Handlungsfelder

4.1 Entwicklungsstrategien

Wesentliche Zielstellung des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ist die Vorbereitung und Durchführung von Gesamtmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung der Stadtzentren als Standort für Wirtschaft, Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben.

Die im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes und des Städtebaulichen Rahmenplanes definierten Entwicklungsziele sind auch für die Umsetzung des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ gültig.

Die Bestandserfassung und Bestandsanalyse hat ergeben, dass sich dieses Gebiet insbesondere als Wohnstandort eignet und weiterentwickeln lässt. Daraus ergibt sich das Leitbild:

„Entwicklung als Wohnstandort mit vielfältigen Wohnungsangeboten“

4.2 Ziele und Handlungsfelder und Projekte

Die Schwerpunkte der Projekte im Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ konzentrieren sich auf die Erhöhung des Wohnwertes durch Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen insbesondere zur Verbesserung der innerstädtischen Wohnqualität. Die Projekte lassen sich wie folgt in vier Handlungsfeldern einordnen:

- Handlungsfeld 1 „Aufwertung des öffentlichen Raumes“
- Handlungsfeld 2 „Instandsetzung und Modernisierung von stadtbildprägenden Gebäuden“
- Handlungsfeld 3 „Bau- und Ordnungsmaßnahmen“
- Handlungsfeld 4 „Stadtteilmanagement und Beteiligung“

Die Stabilisierung der Erholungs- und Freiräume, die Verbesserung der Erreichbarkeit der Gebiete und die Verbesserung der Bedingungen für den motorisierten und nicht motorisierten Verkehr, führen zu einer Attraktivitätssteigerung im Gebiet.

Urbane Lebensqualität wird von städtebaulichen Lebensqualitäten maßgeblich gefördert.

Kommunikation und Beteiligung werden als Querschnittsaufgaben zur Umsetzung des gesamten Handlungskonzeptes betrachtet. Sie sollen die Umsetzung der Maßnahmen aller Handlungsfelder nachhaltig und effektiv unterstützen.

Zur langfristigen Stabilisierung wurden im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes für das Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren Altstadt Güstrow“ strategische Ziele und konkrete Handlungsziele entwickelt, die Handlungsfeldern zugeordnet wurden sowie Maßnahmen und Projekte zur Erreichung der Zielstellung erarbeitet (siehe folgende Zielpyramide).

Leitbild					
„Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ – Altstadt Güstrow Entwicklung als Wohnstandort mit vielfältigen Wohnungsangeboten					
Strategische Ziele	<ul style="list-style-type: none"> Nachhaltige Stärkung der vorhandenen Potenziale durch Aktivierung des Fördergebietes „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ Altstadt Güstrow Stärkung des Gebietes als Wohnstandort und Nutzung der Naturraumpotenziale Beseitigung des städtebaulichen und sozialen Entwicklungsrückstandes 				Die Maßnahmen sind entsprechend ihrer Umsetzungsstandes kenntlich gemacht: <ul style="list-style-type: none"> Realisierte Maßnahmen = blau Maßnahmen in Durchführung = grün Geplante Maßnahmen = rot
	Schwerpunkte	Aufwertung des öffentlichen Raumes	Instandsetzung und Modernisierung von stadtbildprägenden Gebäuden	Bau- und Ordnungsmaßnahmen	Stadtteilmanagement und Beteiligung
Entwicklungsziele	<ol style="list-style-type: none"> Sanierung von Straßen, Wegen, Plätzen Neuordnung der Verkehrsführung Neuordnung und Aufwertung von Freiräumen 	<ol style="list-style-type: none"> Weiterführung der Sanierungsmaßnahmen Energetische Erneuerung 	<ol style="list-style-type: none"> Wiedernutzung von Grundstücken mit leer stehenden fehl- oder mindergenutzten Gebäuden Maßnahmen für die Wiedernutzung von Brachen, einschließlich verträglicher Zwischenlösungen 	<ol style="list-style-type: none"> Betroffenenbeteiligung Einsatz eines Stadtteilmanagers* Öffentlichkeitsarbeit 	
Maßnahmen und Projekte*	<ol style="list-style-type: none"> Sanierung des Verkehrszuges durch Sanierung der Erschließungsanlagen Gewährleistung der Mobilität der Einwohner durch Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur Verkehrsberuhigung im Gebiet nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen durch Neuordnung der Verkehrsführung Aufwertung des Wohnumfeldes durch Neugestaltung der Freiflächen 	<ol style="list-style-type: none"> Aufwertung bzw. bedarfsgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes durch Fortsetzung der Sanierungsmaßnahmen Aktivierung des Wohnungsbestandes für vielfältige Wohnformen Reduzierung der Gebäude- und Wohnungsleerstände durch nachfragegerechte Sanierung oder ggf. Abriss ruinöser Gebäude Sanierung der Gebäude unter Beachtung der Anforderungen energieparender Bauens 	<ol style="list-style-type: none"> Aufwertung von Grundstücken durch Bau- und Ordnungsmaßnahmen zur Gestaltung von Blockbereichen und Blockinnenbereichen Verbesserung der Wohnqualität durch Grundstücksneuordnung Städtebauliche Aufwertung des Gebietes durch Schließung von Baulücken 	<ol style="list-style-type: none"> Erhöhung der Identifikation durch Aktivierung der Eigentümer, Bewohner, Unternehmen und Stärkung ihrer Eigenverantwortung Unterstützung bei der Bildung von Standortgemeinschaften durch den Stadtteilmanager Beratungen zu Finanzierung/Fördermöglichkeiten Erhöhung der Öffentlichkeitsarbeit durch den Einsatz von Informationsblättern, Internetpräsenz, Informations- und /Beteiligungsveranstaltungen 	
	<ol style="list-style-type: none"> Sanierung der Gleviner Mauer/Kattrepel Sanierung der Holzstraße Sanierung der Langen Straße Sanierung der Baustraße Sanierung Am Berge Aufwertung der Mühlenstraße Einführung einer 30er-Zone (Geschwindigkeitseinschränkung) Nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen Änderung der Verkehrsführung in der Langen Straße (Einbahnstraße, Herausnahme des Durchgangsverkehrs) - Verkehrsberuhigung Aufwertung der Freiflächen Am Berge/ Stadtmauer Aufwertung wohnungsnaher Freiräume 	<ol style="list-style-type: none"> Neubau nach Abriss in Baulücken: Baustraße 26 und 18/19, Lange Straße 9, Gleviner Mauer 22 Vollsanierung Mühlenstraße 17-22 und 42-44, Baustraße 13, 20/21, 24 und 33, Lange Straße 52-53 Sanierung des Gebäudes Am Berge 13 Am Berge 10-12- Erwerb durch Stadt, umfassende Sanierung/teilweise Neubau Vordringliche Sanierung mit hoher Priorität (Siehe Tabelle IHK Seite 23 und Plan zum Sanierungsbedarf) – 10 Gebäude Umfassende Sanierung/Ortsbildverbessernde mit mittlerer Priorität (Siehe Tabelle IHK S. 23 und Plan zum Sanierungsbedarf) – 16 Gebäude Ortsbildverbessernde Sanierungsmaßnahmen mit geringer Priorität (Siehe Tabelle IHK S. 23 und Plan zum Sanierungsbedarf) – 6 Gebäude In Abstimmung mit der Denkmalpflege Sanierung ausgewählter Gebäude unter Beachtung der "Energetischen Erneuerung" 	<ol style="list-style-type: none"> Neuordnung/Entwicklung/Gestaltung des Blockbereiches Mühlenstraße/Lange Straße/Holzstraße (Freiraum, Stellplätze) Neuordnung/Entwicklung/Gestaltung des Blockinnenbereiches Gleviner Mauer/ Lange Straße Neuordnung/Entwicklung/Gestaltung des Blockinnenbereiches nördliche Baustraße/ Am Berge Errichtung einer dauerhaften Stellplatzanlage mit räumlicher Schließung zur Baustraße in einer Baulücke (Baustraße 15/16) Schließung der Lücke Lange Straße 4- Wiederbebauung nach Abriss Räumliche Schließung der Stellplatzanlage in der ehemaligen Baulücke Baustraße 15/16 Neuordnung der Freiflächen Am Berge/ Stadtmauer Neuordnung wohnungsnaher Freiräume 	<ol style="list-style-type: none"> Gründung einer Arbeitsgruppe "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" (Akteure) Durchführung mehrerer AG-Sitzungen zur Vorbereitung des Integrierten Handlungskonzeptes Durchführung einer Auftaktveranstaltung in Form eines Workshops, danach Entscheidung über weitere Vorgehensweise Aktive Einbeziehung der sich im Rahmen der qualitativen Interviews bereitgestellten Eigentümer, Bewohner und Unternehmen bei der Umsetzung des Entwicklungsprozesses im Fördergebiet "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" Einsatz eines zeitweiligen Stadtteilmanagers* Einrichtung eines zeitweiligen Stadtteilbüros* Anfertigung von Plakaten, Informationsschildern bzw. Informationsblättern Durchführung von Öffentlichkeitsveranstaltungen Aufbau einer Internetpräsenz auf den Seiten der Stadtverwaltung Güstrow <p>* Wird im Ergebnis der Auftaktveranstaltung entschieden!</p>	

* Es handelt sich zum Teil um Mehrzielprojekte, die entsprechend dem Hauptziel zugeordnet wurden.



Das Leitbild befindet sich im A3-Format im Anhang!

5 Analyse des finanziellen Aufwandes insgesamt

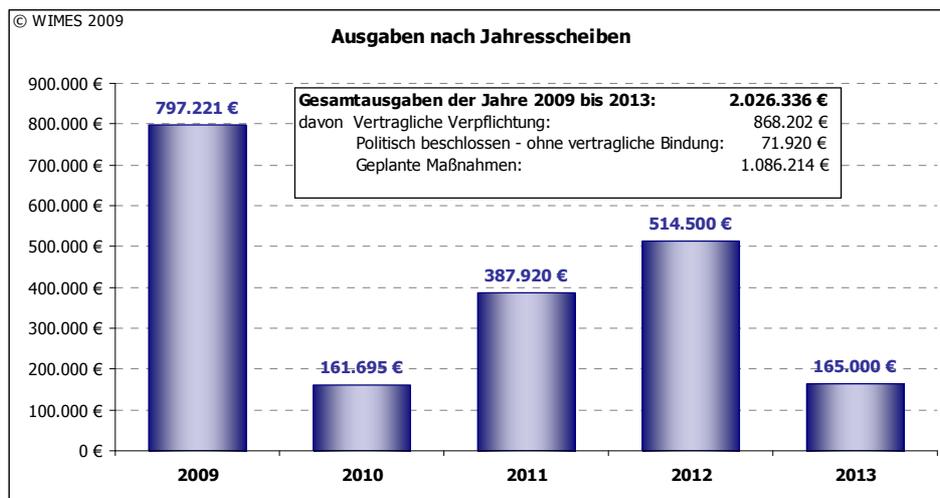
Zur Analyse des erforderlichen Sanierungsaufwandes wurden einerseits die in Tabelle 19 aufgeführten Gebäude auf ihren Sanierungsbedarf untersucht, andererseits der noch erforderliche Aufwand für die Sanierung der Straßen, Wege, Plätze dargestellt.

Für die Realisierung geplanter und teilweise finanzierten Maßnahmen, die sich an den strategischen Zielen und den formulierten Zielstellungen der einzelnen Handlungsfelder orientieren, werden Mittel in Höhe von ca. 12 Mio. € benötigt. Unberücksichtigt sind die Kosten, die für das Gebietsmanagement entstehen können!

5.1 Erschließungsanlagen

Für die Realisierung der Erschließungsanlagen im Fördergebiet werden noch rund 2.026.300 € benötigt. Davon sind ca. 50 % bereits finanziert.

Abbildung 9: Gesamtausgaben zur Realisierung der Erschließungsanlagen (Stand August 2009)



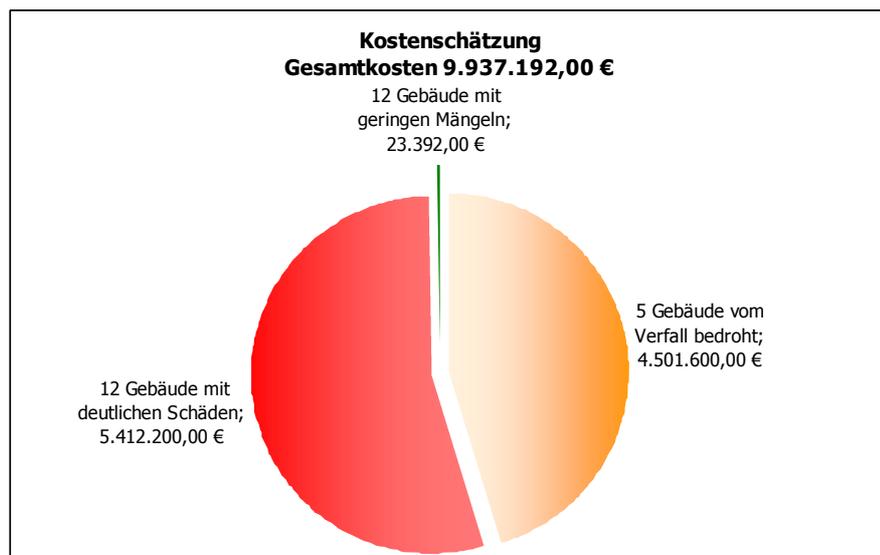
Ausgabenaufstellung nach Jahresscheiben	2009	2010	2011	2012	2013	Gesamtkosten
Vertragliche Verpflichtung	797.221 €	58.475 €			12.506 €	868.202 €
Politisch beschlossen - ohne vertragliche Verpflichtung		30.000 €	41.920 €			71.920 €
Geplante Maßnahmen		73.220 €	346.000 €	514.500 €	152.494 €	1.086.214 €
gesamt	797.221 €	161.695 €	387.920 €	514.500 €	165.000 €	2.026.336 €

Tabelle 21: Gesamtausgaben zur Realisierung der Erschließungsanlagen nach Straßen

Maßnahmenaufstellung	Gesamtkosten	2009	2010	2011	2012	2013
Vertragliche Verpflichtung						
Voruntersuchungen für Baumaßnahmen						
Mühlenstraße	12.506 €					12.506 €
Realisierung von Erschließungsanlagen						
Lange Straße	847.631 €	789.156 €	58.475 €			
Stadtmauer Mühlentor/Am Berge (BUGA)	8.065 €	8.065 €				
Politisch beschlossen - ohne vertragliche Verpflichtung						
Voruntersuchungen für Baumaßnahmen						
Am Berge	41.920 €			41.920 €		
Baustraße	30.000 €		30.000 €			
Geplante Maßnahmen						
Voruntersuchungen für Baumaßnahmen						
Mühlenstraße	12.494 €					12.494 €
Realisierung von Erschließungsanlagen						
Am Berge	479.500 €				479.500 €	
Baustraße	412.500 €		66.500 €	346.000 €		
Stadtmauer Mühlentor/Am Berge (BUGA)	181.720 €		6.720 €		35.000 €	140.000 €

5.2 Gebäudesanierung

Abbildung 10: Kostenschätzung für die noch notwendige Gebäudesanierung (Stand August 2009)



Für die Sanierung der Gebäude werden rund 10 Mio. € benötigt, dav. rund 4,5 Mio. € für fünf Gebäude, die vom Verfall bedroht sind.

Die Sanierung der Gebäude Am Berge 10/12 ist bereits politisch beschlossen und die Vorbereitung läuft. Die Gebäude Am Berge 8 und 13 und Lange Straße 54 sind finanziert und in 2009 fertig gestellt. Die Kosten dafür in Höhe von 2,1 Mio. € sind in der folgenden Tabelle nicht enthalten.

Lfd. Nr.	Straße	HNr.	Denkmale D Denkmalschutz G 3.3 Städtebau- liche Bedeutung	Bauzustand	Sanierungsbedarf	Priorität
				I guter Bauzustand II geringe Mängel III deutliche Schäden IV vom Verfall bedroht	A-umfassende Sanierung B-Teilmodernisierung/ Ortsbildverbesserung	I hoch II mittel III niedrig
1	Am Berge	1	G 3.3	III	A	II
2	Am Berge	2	D	III	A	I
5	Am Berge	10/11	D	IV	A	I
6	Am Berge	12	D	IV	A	I
9	Baustraße	14	D	II	B	III
10	Baustraße	17	G 3.3	II	B	III
13	Baustraße	23		III	A	III
15	Baustraße	25/25B	D	II	B	I
22	Hollstraße	15		III	A	III
23	Hollstraße	16		III	A	III
24	Hollstraße	17	D	III	A	I
25	Lange Straße	1	G 3.3	II	B	II
26	Lange Straße	2	G 3.3	II	B	II
27	Lange Straße	3	D	II	B	II
28	Lange Straße	4	G 3.3	III	Neubau	II
29	Lange Straße	5	D	III	A	I
30	Lange Straße	6	D	II	B	II
31	Lange Straße	7	D	II	B	II
32	Lange Straße	8	G 3.3	II	B	II
34	Lange Straße	44	G 3.3	III	B	II
35	Lange Straße	45	D	IV	A	II
36	Lange Straße	46	G 3.3	IV	A	II
37	Lange Straße	47	D	II	B	I
38	Lange Straße	48	D	IV	A	I
39	Lange Straße	49	D	III	A	II
40	Lange Straße	50	G 3.3	III	A	II
41	Lange Straße	51	G 3.3	III	A	II
54	Mühlenstraße	45	G 3.3	II	B	II
55	Mühlenstraße	46	D	III	A	I
56	Mühlenstraße	47	D	III	A	I
57	Mühlenstraße	48	D	II	B	I

Die räumliche Verteilung der erforderlichen Mitteleinsätze ergibt sich aus nachfolgenden Karten.



Stadt Güstrow "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren"

Legende

- umfassende Sanierung
- ortsbildverbessernde / kleinteilige Massnahmen / Gebäudehülle
- dringender Sanierungsbedarf/Neubau

Priorität

- I hoch
- II mittel
- III niedrig



Geltungsbereich



Gebäude abgebrochen
 (Abbruch in 2009!)

Sanierungsbedarf 2008

AC Schmidt und Ehlers
 Planergruppe Rostock GmbH
 Alter Markt 12 18055 Rostock
 Stadtplaner SRL + Architekt BDA

tel. 0381.375678-0 fax 0381.375678-20
 e-mail info@ac-rostock.de

Datum: 08.07.2009



Stadt Güstrow "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren"

Legende

Gebäudesubstanz (Hauptgebäude)

-  umfassende Sanierung
-  ortsbildverbessernde / kleinteilige Massnahmen / Gebäudehülle
-  dringender Sanierungsbedarf/Neubau

Priorität

-  hoch
-  mittel
-  niedrig

Freiraum

-  Sanierung Straßen und Gehwege
-  Neuordnung der Blockinnenbereiche (Stellplätze, wohnungsnaher Freiraum)
-  Aufwertung öffentlicher Raum
-  Geltungsbereich
-  Gebäude abgebrochen

Massnahmen 2008

AC Schmidt und Ehlers
 Planergruppe Rostock GmbH
 Alter Markt 12 18055 Rostock
 Stadtplaner SRL + Architekt BDA

tel. 0381.375678-0 fax 0381.375678-20
 e-mail info@ac-rostock.de

Datum: 08.07.2009

6 Fördermittelbündelung

Durch einen gebündelten und koordinierten Fördermitteleinsatz werden eine weitere Aufwertung des Fördergebietes und die Erhöhung der Lebensqualität der im Gebiet wohnenden Bevölkerungsschichten erwartet.

Aufgrund der genannten Problemlagen ist eine Förderung des Gebietes mit Hilfe von Städtebaufördermitteln aus dem Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ sinnvoll und Erfolg versprechend.

Ein Ziel des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ist die Bündelung von Fördermitteln aller stadtentwicklungsrelevanten Fachbereiche und Ebenen. Dazu gehören Fördermittel der Europäischen Union, der Bundesministerien, der Landesministerien Mecklenburg-Vorpommerns und der Kommune sowie eine Einwerbung privater Mittel und Gelder, z. B. von den Eigentümern, den Gewerbetreibenden, Organisationen und Stiftungen. Ziel ist eine Bündelung verschiedener Programme auf Gebietsebene, um eine ganzheitliche, nachhaltige Aufwertung des ausgewählten Gebietes erreichen zu können. Dabei geht es nicht um eine reine Zusammenführung verschiedener Förderprogramme, sondern um koordiniertes Handeln und einen daraus abgeleiteten und abgestimmten Einsatz von finanziellen und personellen Ressourcen aus unterschiedlichen Politikfeldern. Folgende Förderprogramme und kommunale und private Mittel sollen im Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ gebündelt eingesetzt werden:

1. Städtebauförderprogramme

Die Mittel aus den Städtebauförderprogrammen werden zielgerichtet zur Verbesserung des Gebietsimages, der Wohnverhältnisse, des Wohnumfeldes und zur Beseitigung von weiteren Missständen eingesetzt.

▪ Allgemeines Städtebauförderprogramm, Aktive Stadtteilzentren (neues Städtebauförderprogramm zur Innenstadtentwicklung)

Die Mittel sollen eingesetzt werden für:

- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze),
- Instandsetzung und Sanierung von stadtbildprägenden Gebäuden,
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen,
- Citymanagement, Beteiligung von Nutzungsberechtigten.

▪ Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“, Programmteil Aufwertung

Die Mittel sind zur Wohnungsmarktstabilisierung auf der Grundlage des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) und für städtebauliche Maßnahmen zur Um- und Neugestaltung des Wohnumfeldes eingeordnet.

2. Kommunale Mittel der Stadt Güstrow

Kommunale Mittel werden zur Finanzierung der erforderlichen ein Drittel Kofinanzierung, zusätzlicher Eigenanteile und darüber hinaus für nicht förderfähige Projekte eingesetzt.

3. Finanzierung durch private Mittel

Die größten privaten Investoren sind Eigentümer und die Wohnungsunternehmen, hinzu sollen Einnahmen von Gewerbetreibenden und Sozialverbänden eingeworben werden.

Zur Unterstützung privater Eigentümer kann die Gemeinde auf der Grundlage von schriftlichen Anträgen und Vereinbarungen Bescheinigungen für erhöhte steuerliche Absetzung in Sanierungsgebieten nach § 7 h, 10 f und 11 a Einkommenssteuergesetz erteilen.

7 Fazit für die Umsetzung des Städtebauförderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ Altstadt Güstrow

Am 16.04.2009 hat die Stadtvertretung beschlossen, dieses ca. 2.5 ha große Gebiet als Fördergebiet nach § 171 b Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln aus dem Programm zur Förderung von aktiven Stadt- und Ortsteilzentren festzulegen.

Einwohnerbestand

- 186 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 10 Einwohner mit Nebenwohnsitz lebten zum Stichtag 31.12.2008 in diesem Gebiet, das sind nur knapp 8 % der in der Altstadt lebenden Bevölkerung.
- Nach ausgewählten Altersgruppen wird deutlich, dass im Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ im Vergleich zur Altstadt und vor allem zur Gesamtstadt ein überdurchschnittlicher Anteil Jugendlicher vorhanden ist. Dagegen sind die Anteile im Kindesalter leicht unterdurchschnittlich, deutlich geringer fällt auch der Wert bei den Senioren ab 65 Jahre aus.
- Mit 130 Haushalten und 196 Einwohnern verzeichnet das Fördergebiet Ende 2008 mit 1,51 Personen je Haushalt einen sehr niedrigen Wert, der auf eine Dominanz von Ein-Personen-Haushalten verweist.

Bausubstanz

Auf das Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ entfallen nur 57 der 635 Gebäude in der Altstadt, das sind 9 % des Gebäudebestandes, davon sind 53 reine Wohngebäude mit 196 Wohneinheiten und vier Nichtwohngebäude.

- 40 % (23 Gebäude) finden sich im guten Bauzustand und erfordern keinen Handlungsbedarf.
- 10,5 % (Sechs Gebäude) sind vom Verfall bedroht und erfordern eine vordringliche Sanierung.
- 23,6% (15 Gebäude) verweisen auf deutliche Schäden und erfordern umfassende Sanierung.
- 22% (13 Gebäude) weisen geringe Schäden auf und erfordern ortsbildverbessernde kleinteilige Maßnahmen/Teilsanierungen.
- Bei rund 40 % der Gebäude im Fördergebiet handelt es sich um denkmalgeschützte Gebäude. Dies sind 23 der insgesamt 57 Gebäude, auf welche 86 Wohneinheiten entfallen. Im Fördergebiet noch mehr als jedes zweite denkmalgeschützte Gebäude unsaniert.

Gebäude- und Wohnungsleerstand

Insgesamt standen zum 31.12.2008 im Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ 66 Wohneinheiten leer, gemessen am Wohnungsbestand resultiert daraus eine Leerstandsquote von 33,7 %. 15 Gebäude mit 47 Wohneinheiten standen komplett leer, davon stehen 12 Gebäude unter Denkmalschutz.

Eigentümerstruktur

Im Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ befinden knapp zwei Drittel des Gebäude- und des Wohnungsbestandes im Privateigentum (selbst genutzt oder privat vermietet). Durch die Wohnungsgesellschaft werden acht Gebäude mit insgesamt 40 WE verwaltet und vermietet. Im städtischen Eigentum befinden sich 13 Gebäude, das sind ca. ein Viertel des Gebäudebestandes. Diese Gebäude stehen fast ausschließlich leer.

Erschließungsanlagen

- Die Gleviner Mauer/Kattrepel und die Hollstraße wurden bereits saniert.
- Die hohe Verkehrsbelastung in der Langen Straße ist ein großer Störfaktor für die Wohnnutzung im Gebiet. Die Langestraße befindet sich derzeit im Bau, danach ist eine Neuordnung der Verkehrsführung vorgesehen.

- Weitere im Bereich befindliche Erschließungsanlagen (Straßen und Gehwege) sind zurzeit noch in einem unsanierten Zustand. Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind ungeordnet und die Stellplatzsituation ist unzureichend.

Wohnumfeld

Die Blockinnenbereiche sind z. T. sehr dicht überbaut, es fehlt wohnungsnaher Freiraum. Die angrenzenden Frei- und Grünflächen sind ungestaltet und wirken negativ auf das Erscheinungsbild des Gebietes.

Wichtigste Ergebnisse der Qualitativen Interviews

- Hohe Verweigerungsrate bei den Mieterhaushalten im Gebiet. Durch die Vor-Ort-Kontakte wurde deutlich, welches Klientel überwiegend im Fördergebiet wohnt. Der Anteil der Single-Haushalte unter 40 Jahre und der Anteil der sozialschwachen Haushalte (Sozialhilfe, Hartz 4) sind sehr hoch. Aber gerade diese Zielgruppe hatte keinerlei Interesse an Veränderungen, weil dies ein Verdrängungsprozess für diese Zielgruppe bedeutet.
- Das Gebiet ist gegenwärtig von einer hohen Anonymität gekennzeichnet, fast 80 % schätzten die Nachbarschaftsverhältnisse mit „anonym“ oder „schlecht“ ein. Aber überraschender Weise hatten die Befragten ein hohes Sicherheitsgefühl.
- Hohe Zufriedenheit auch mit dem ÖPNV, aber die hohe Verkehrsbelastung wurde kritisiert und der schlechte Zustand der Straßen und Gehwege.
- Die Einschätzung zur Einzelhandelsversorgung, zur Qualität der Angebote und der Geschäfte und auch die Qualität der gastronomischen Einrichtungen fielen deutlich negativ aus.
- Als größte Probleme wurden die unsanierten Gebäude und die hohe Leerstände, die schlechten Straßen und die Verkehrsbelastung sowie die ungenügende Ausstattung mit Flächen für den ruhenden Verkehr und das ungeordnete Wohnumfeld genannt.
- Als Standortvorteile wurden der historische Gebäudebestand und die Zentralität genannt.
- Rund 60% der Befragten sind für den Einsatz eines Managers/Moderators, das betrifft aber überwiegend die Eigentümer und Gewerbetreibenden sowie die Akteure.

Ausblick

Gestützt auf die Ergebnisse der quantitativen sozioökonomischen, wohnungswirtschaftliche und städtebaulichen Analyse und der qualitativen Interviews mit Mieterhaushalten, Eigentümern, Unternehmen und Akteuren wurde eine Analyse zu den Stärken-Schwächen und Chancen-Risiken des Gebietes erarbeitet. Auf dieser Grundlage wurde für die zukünftige Entwicklung des Gebietes das Leitbild „Entwicklung als Wohnstandort mit vielfältigen Wohnungsangeboten“ entwickelt.

Die erarbeiteten strategischen Ziele und die konkrete Handlungsziele sowie alle Maßnahmen und Projekte sind darauf ausgelegt dieses Leitbild zu erreichen. Die Handlungsfelder und Schwerpunkte entsprechen den Anforderungen zur Umsetzung des Städtebauförderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“.

Durch die Umsetzung der Maßnahmen der Gebäudesanierung und der Erschließungsanlagen wird eine Aktivierung auch dieses Gebietes der Altstadt erwartet, so wie auch in der westlichen Altstadt, wo durch die fortschreitende Sanierung ein Einwohnerzuwachs zu verzeichnen ist. Damit verbunden ist ein deutlicher Rückgang der Wohnungsleerstände.

Zur baulichen Umsetzung werden in den Folgejahren ca. 12 Mio. € benötigt, die z. T. politisch beschlossen und finanziert sind. Aufbauend auf der in den Interviews bekundeten Mitwirkungsbereitschaft sollen in einem Workshop die Weichen für eine Entwicklung des Gebietes mit intensiver Mitwirkung der Betroffenen gestellt werden.

Das Integrierte Handlungskonzept ist ein auf Fortschreibung angelegtes Konzept. Die Veränderungen der sozioökonomischen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung sowie der Stand der Zielerreichung werden künftig mit dem jährlichen Monitoring Stadtentwicklung dargestellt und bewertet.

8 Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz im Vergleich	8
Tabelle 2: Bestände und Anteile ausgewählter Altersgruppen zum 31.12.2008 im Vergleich	8
Tabelle 3: Verteilung der Gebäude im Sanierungsgebiet Altstadt nach der Nutzung	10
Tabelle 4: Gebäude und Wohnungen nach dem Bautyp / Gebäudenutzung.....	10
Tabelle 5: Gebäude und Wohnungen Fördergebiet nach dem Eigentümer.....	11
Tabelle 6: Gebäude nach dem Sanierungsstand im Vergleich.....	11
Tabelle 7: Wohnungsbestand nach dem Sanierungsstand der Gebäude im Vergleich	16
Tabelle 8: Denkmalgeschützte Gebäude und Wohnungen in diesen Gebäuden im Vergleich	17
Tabelle 9: Denkmalgeschützte Gebäude nach dem Sanierungsstand	17
Tabelle 10: Wohnungen in denkmalgeschützten Gebäuden nach dem Sanierungsstand	17
Tabelle 11: Wohnungsleerstand zum 31.12.2008 im Vergleich.....	17
Tabelle 12: Wohnungsleerstand nach dem Sanierungsstand im Vergleich	18
Tabelle 13: Gebäude mit vollständig leerem Wohnungsbestand	19
Tabelle 14: Wohnungsleerstand nach dem Sanierungsstand im Vergleich	19
Tabelle 15: Wohnungsleerstand in denkmalgeschützten Gebäuden	20
Tabelle 16: Wohnungsleerstandsquote gemessen am denkmalgeschützten Bestand 20	
Tabelle 17: Komplett leer stehende denkmalgeschützte Gebäude	20
Tabelle 18: Haushalte im Vergleich	24
Tabelle 19: Beurteilung der Bausubstanz im Fördergebiet – Stand 2008	26
Tabelle 20: Leer stehende Gewerbeeinheiten im neues Fördergebiet.....	39
Tabelle 21: Gesamtausgaben zur Realisierung der Erschließungsanlagen nach Straßen.....	46

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Fördergebietes „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“.....	5
Abbildung 2: Einwohnerentwicklung in der Altstadt gesamt (2002 = 100 %)	7
Abbildung 3: Entwicklung der Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz (absolut)	7
Abbildung 4: Einwohner zum 31.12.2008 in der Altstadt im Vergleich.....	8
Abbildung 5: Altersstruktur im Vergleich	9
Abbildung 6: Anteil unsanierter Wohnungen im Vergleich (31.12.2008).....	16
Abbildung 7: Wohnungsleerstand zum 31.12.2008 im Vergleich.....	18
Abbildung 8: Durchschnittliche Haushaltsgröße im Vergleich.....	24
Abbildung 9: Gesamtausgaben zur Realisierung der Erschließungsanlagen.....	46
Abbildung 10: Kostenschätzung für die Gebäudesanierung/Neubau.....	47

Anhang

- Leitbild im A3-Format
- Objektdatei