



STADT GUBEN



Beteiligungsprozess zum City Quartier/Gubener Dreieck

Dokumentation

Stand: März 2024



Stadt Guben



Willkommen zu Hause!

Gubener Wohnungsgesellschaft mbH

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage	4
2 Hintergrund	6
2.1 Demografische Rahmenbedingungen	6
2.2 Betrachtungen zu Einzelhandel und Versorgung	8
2.3 Städtebauliche Entwicklung	9
2.4 Städtebauliche Ziele für die Altstadt Ost	12
2.5 Sonstige Vorhaben in der Altstadt Ost	12
2.5.1 Alte Poststraße – Neues Tuchmacherviertel	13
2.5.2 Bildungscampus	14
3 Vorhaben City Quartier/Gubener Dreieck und Umgebung	15
3.1 Bisherige Entwicklung und städtebauliche Grundidee	15
3.2 Kurzbeschreibung des Vorhabens City Quartier/Gubener Dreieck und Umgebung	18
3.2.1 City Quartier / Gubener Dreieck	18
3.2.2 Gasstraße 8	20
3.2.3 Straupitzstraße	21
4 Beteiligung zum City Quartier/Gubener Dreieck	22
4.1 Ziele der Beteiligung	22
4.2 Verlauf der Beteiligung	22
4.2.1 Bürgerversammlung am 14. März 2023	23
4.2.2 Händlerberatung am 20. März 2023	23
4.2.3 Workshop mit Jugendlichen am 27. April 2023	24
4.2.4 Stadtverordnetenversammlung am 10. Mai 2023	24
4.2.5 Bürgerinfoveranstaltung am 14. November 2023: Altstadt Ost	25
4.2.6 Bürgerinfoveranstaltung am 30. November 2023: City Quartier/Gubener Dreieck	26
5 Ergebnisse aus der Beteiligung	27
5.1 Anregungen der Bürgerinnen und Bürger	27
5.2 Ausblick	31
6 Abbildungsverzeichnis	32

1 Ausgangslage

Die Altstadt Ost ist der älteste Stadtteil der heutigen Stadt Guben und Zeugnis der historischen Hut- und Tuchmacherstadt Guben mit Industriedenkmalen und Fabrikantenvillen. Sie stellt den direkten Verbindungsraum zum polnischen Teil der Stadt dar. Während in der Gesamtstadt die Einwohnerzahl weiterhin leicht sinkt, konnte als Ergebnis des Stadtumbaus die Altstadt Ost seit einigen Jahren als einziger Stadtteil ein Bevölkerungswachstum verzeichnen.

1994 wurde die Altstadt Ost als Sanierungsgebiet „Stadtzentrum“ festgesetzt. Im Rahmen der Maßnahmen wurden zahlreiche leerstehende und marode Industriekomplexe aus dem 19. (und 20.) Jahrhundert niedergelegt. Dazu gehörte auch die Bebauung auf der Fläche zwischen Gasstraße, Straupitzstraße und Berliner Straße, die Gubener Dreieck genannt wird. Die Industrie-, Wohn- und Gewerbebauten wurden 2002/03 abgerissen.



Abb. 1: Blick auf die ehemalige Bebauung des Dreiecks

Die ursprünglich geplante Revitalisierung der zentral gelegenen Fläche durch Neubebauung konnte nicht realisiert werden, da weder von öffentlicher noch von privater Seite entsprechende finanzielle Mittel zur Verfügung standen. Die Fläche wurde vorübergehend zur nicht-gestalteten Grünfläche „Promenade am Dreieck“ umfunktionierte, blieb seitdem jedoch unbebaut.

Die Stadtverwaltung zog 2006 in das historische Produktionsgebäude des Unternehmens „Gubener Hüte“ und brachte damit wichtige Funktionen in die unmittelbar angrenzende Fläche. Rückblickend galt dies als Meilenstein für eine Zentrumsbildung in diesem Bereich. Nichtsdestotrotz hat insbesondere der Einzelhandel im Stadtkern zunehmend mit massiven Herausforderungen wie der demografischen Entwicklung und dem zunehmenden Wachstum des Online-Handels zu kämpfen. Er benötigt dringend mehr Frequenz durch komplementäre Nutzungen im Rahmen einer fortgeführten integrierten Entwicklung des Stadtzentrums. Auch dadurch rückte das Thema einer frequenzbringenden Nachnutzung der seit nun mehr als 20 Jahren brachliegenden Fläche vor ca. vier Jahren wieder in den Fokus der Stadtentwicklung.



Um die Potenziale einer Revitalisierung des Stadtteils unter den heutigen Bedingungen zu prüfen, wurde 2020 die Gubener Wohnungsgesellschaft mbH (GuWo) als Eigentümer der Flächen von der Stadt Guben beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zu erstellen. Bei der Betrachtung der Fläche des Gubener Dreiecks sollten Funktionen wie Wohnen, Arbeiten und Versorgung eine Rolle spielen. Es wurde geprüft, ob Bestandsgebäude dafür genutzt werden können oder ein Neubau als Ergänzung notwendig sei.

Ab April 2021 wurden erste Ideen für eine Bebauung des Gubener Dreiecks als „City Quartier“ entwickelt. Im Februar 2022 wurde dem Vorhaben auf dem Dreieck weitere begleitende Planungen auf den Flächen Gasstraße 8 und Straupitzstraße 4/5 hinzugefügt. Ab August 2022 wurden viele Gespräche mit potentiellen Nutzern geführt und verschiedene Ideen weiterentwickelt.

Schlussendlich wurde eine erste Projekteskizze für eine mögliche Bebauung den Stadtverordneten am 25. Januar 2023 und den Gubener Bürgerinnen und Bürgern erstmalig am 14. März 2023 auf einer öffentlichen Bürgerversammlung präsentiert. Mit dem Grundsatzbeschluss der Stadtverordneten im Mai 2023 wurde die Gubener Wohnungsgesellschaft mbH beauftragt, die Pläne zum Bau des City Quartiers/Gubener Dreieck mit begleitender Bürgerbeteiligung weiter voranzutreiben.

In einer Reihe von verschiedenen Veranstaltungsformaten wurde die Bevölkerung Gubens über die Planungen informiert und der Austausch gesucht. Im November 2023 konnten überarbeitete Darstellungen veröffentlicht werden. Im Folgenden soll dieser Prozess und seine Ergebnisse näher beleuchtet werden.



Abb. 2: Luftbild der Randbebauung des Gubener Dreiecks vor dem Flächenabriss 2002

2 Hintergrund

2.1 Demografische Rahmenbedingungen

Bei insgesamt schrumpfender Bevölkerungszahl in Guben weist die Altstadt Ost seit 2012 ein kontinuierliches Wachstum auf. Seit 2019 wohnen in der Altstadt Ost und West zusammen mehr Menschen als in den drei Wohnkomplexen WK I, II und IV. Für regional wie auch überregional Zuziehende war die Altstadt Ost in den letzten zehn Jahren der nachgefragteste Wohnstandort in Guben.

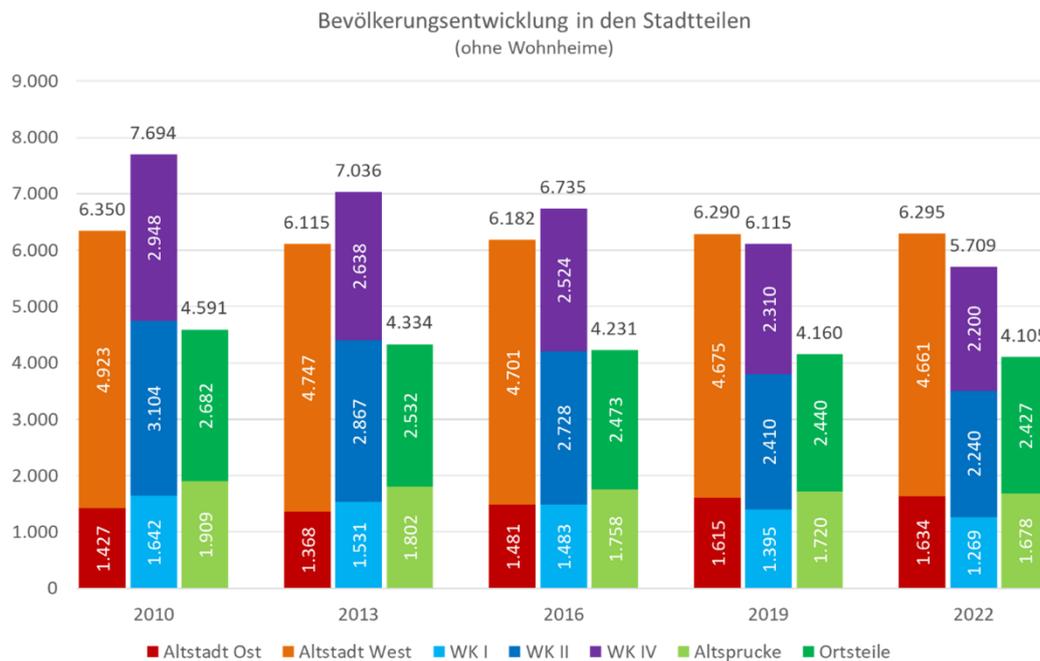


Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung in den Gubener Stadtteilen

Aktuell investieren gleich drei große Unternehmen und schaffen hunderte Arbeitsplätze in Guben. Mit den Investitionen im Gubener Industriegebiet ziehen potentiell auch weitere Menschen nach Guben. Ein attraktives Wohnungsangebot in der Altstadt bleibt auch zukünftig notwendig.

Während die demografische Entwicklung in der Stadt auch mit einer kontinuierlichen Abnahme der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter ist, ist die Anzahl der Beschäftigten über viele Jahre stabil geblieben und sogar gewachsen. Immer mehr Beschäftigte pendeln daher nach Guben.

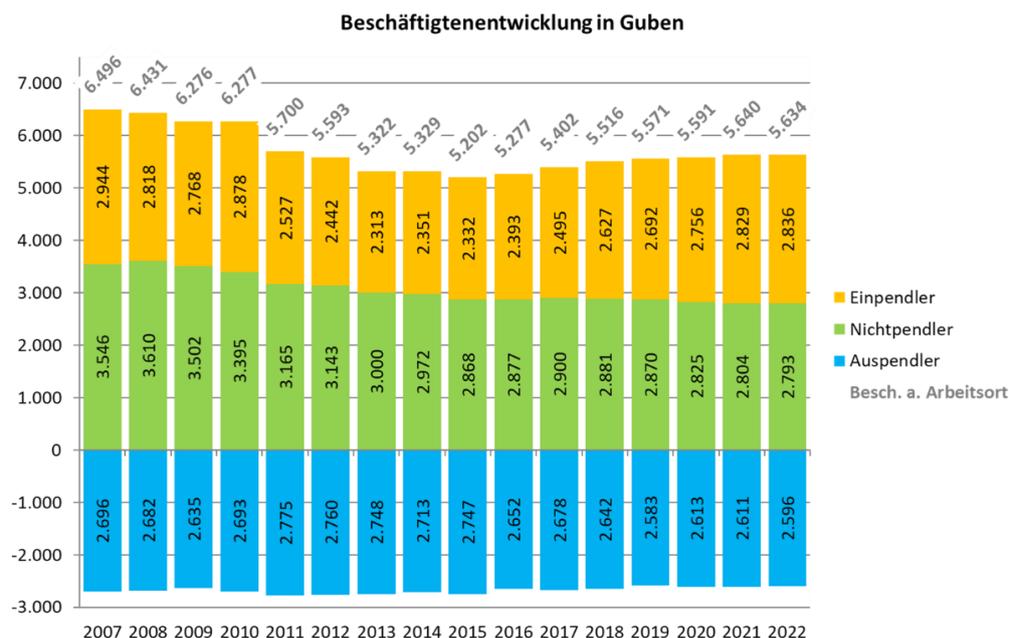


Abb. 4: Entwicklung der Beschäftigten-, Einpendler- und Auspendlerzahlen

Auch zukünftig wird der Rückgang der Bevölkerung insgesamt wie auch in dieser Altersgruppe anhalten. Guben hingegen verfügt über eine demografische Struktur, die von einem größeren Anteil noch jüngerer Menschen im arbeitsfähigen Alter gekennzeichnet ist. Bezogen auf den Standort Guben/Gubin lässt sich – bezogen auf den Arbeitsmarkt – von einem Vorteil gegenüber anderen Städten in der Lausitz sprechen. Die Altstadt Ost übernimmt als Stadtteil direkt an der Grenze eine wichtige Funktion, um den Wirtschaftsstandort tatsächlich auch gemeinsam zu entwickeln.

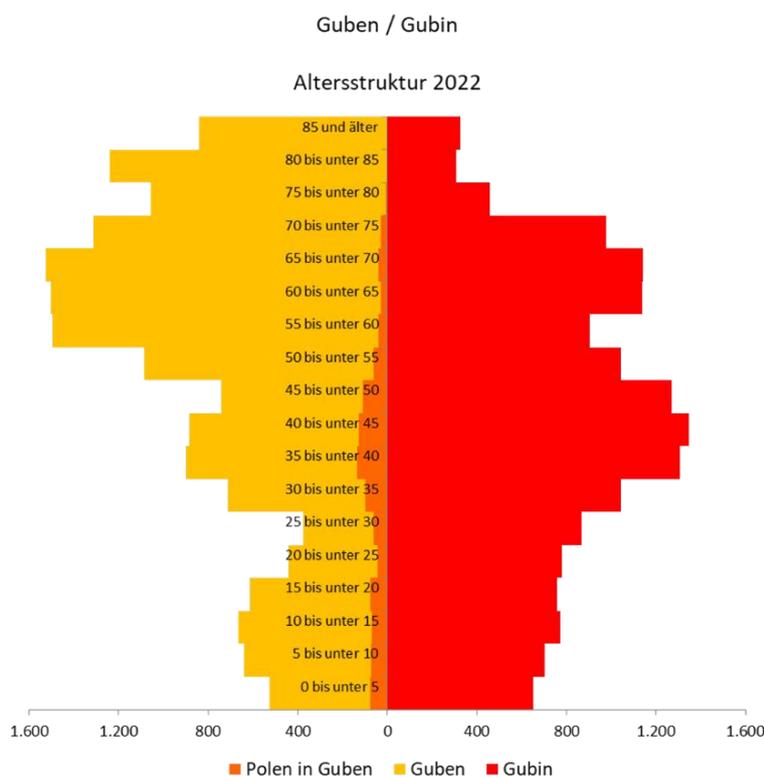


Abb. 5: Altersstruktur in Guben und Gubin

2.2 Betrachtungen zu Einzelhandel und Versorgung

Dr. Ulrich Kollatz von der BBE Handelsberatung GmbH erläuterte in der Bürgerinformationsveranstaltung am 30. November 2023 die Ergebnisse der *flächendeckenden Einzelhandelserfassung im Land Brandenburg 2022*, die die drei Brandenburger Industrie- und Handelskammern, der Handelsverbandes Berlin-Brandenburg e. V. und die Landesregierung Brandenburg (Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Energie, Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz, Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg) in Auftrag gegeben hatten. Dabei wurden Schlüsse für die Stadt Guben gezogen und an der generellen Situation in Brandenburg gespiegelt und eingeordnet.

Als Versorgungszentrum hat Guben eine relativ hohe Verkaufsfläche pro Einwohner, die ähnlich den anderen zentralen Orten in Brandenburg ist. Zwischen den Untersuchungen von 2016 und 2022 ist die Verkaufsfläche insgesamt gestiegen, jedoch durch Non-Food-Großmärkte und Lebensmittel-discounter, meist in nicht-integrierter Lage (Neiße-Zentrum, Hellweg-Baumarkt).

Vor allem die Betriebszahlen im zentrenrelevanten Einzelhandel – also kleine, oft inhabergeführte Fachgeschäfte – sind rückläufig. 2022 gab es in Guben 18 solcher Betriebe weniger als 2016. Für Innenstädte stellt das einen großen Verlust dar, da diese Geschäfte für Individualität und Abwechslung in der Angebotsstruktur sorgen.

Von einem starken Rückgang betroffen ist in Guben auch das Lebensmittelhandwerk. Die Anzahl der Anbieter in diesem Bereich ist von 2016 bis 2022 von 21 auf 16 gesunken.

Diese Rückgänge zeigen sich vor allem in der Innenstadt, die ohnehin nur einen sehr geringen Anteil an Verkaufsfläche aufweist: in Guben finden sich heute hier nur 3,3 Prozent der Gesamtverkaufsfläche – ein extrem niedriger Wert für Brandenburg, wo die Stadt- und Ortszentren im Durchschnitt 18 Prozent der Verkaufsfläche aufweisen.

Um die Innenstadt und damit den Einzelhandel zu unterstützen, ist es wichtig, einen breiten Mix von Angeboten dort zu bündeln und so die Publikumsfrequenz zu steigern. Es sollten Aufenthaltsanlässe geschaffen und die Aufenthaltsqualität erhöht werden. Das Gubener Dreieck ist hierfür von großer Bedeutung, da es vielfältige Nutzungen beherbergt und zudem eine zentrale Brachfläche revitalisiert und für eine Nachverdichtung sorgt. Es schafft damit günstige Bedingungen für einen erfolgreichen Einzelhandel, da dieser eine attraktive Innenstadt braucht.



2.3 Städtebauliche Entwicklung

Die Geschichte der Altstadt Ost begann als Kloostervorstadt. Sie lag, von der Kernstadt aus gesehen, jenseits der Neiße. Durch den Bahnanschluss auf dieser Seite entwickelte sich der Stadtteil zum wichtigsten Gubener Industriestandort.

Mit der Grenzziehung zu Polen entlang der Neiße sowie der Entwicklung in der Obersprucke befand sich die Altstadt Ost (wieder) in einer Randlage. Obwohl die Altstadt Ost als Kern der heutigen Stadt Guben zu betrachten ist, gelang es zu keiner Zeit, den Stadtteil als wirkliches Zentrum zu entwickeln. Bis in die 1990er Jahre war der industriell geprägte Stadtteil durch eine starke Verdichtung und Versiegelung gekennzeichnet.



Abb. 6: Messtischblatt 1938 (zeitreise.cc) und Blick in die Alte Poststraße vor dem Abriss der Gubener Wolle (Stadt Guben)

Seit 1990 wurde eine Vielzahl von leerstehenden Fabrik- und Gewerbegebäuden abgerissen (Abb. 9). So entstanden große städtebauliche Leerstellen und Brachen. Ein Teil der entstandenen Freiräume wurde als Grünflächen gestaltet. Insbesondere ist das Neißeufer gegenüber der Theaterinsel erlebbar gemacht worden. Mit dem Rathausstandort wurden bauliche Nachnutzung und Freiflächengestaltung zu einem wichtigen Baustein für ein zukünftiges Zentrum verbunden.



Abb. 7: Neißeterrassen und Rathaus (Stadt Guben)

Nur an wenigen Stellen wurden bisher neue Gebäude in der Altstadt Ost errichtet. Aktuell sind die Flächen überwiegend Brachflächen mit Rasenansaat und teilweise nicht zugänglich. Diese Freiflächen bilden heute ein großes Potenzial, die Altstadt Ost durch Neubebauung mit innerstädtischen Funktionen zu stärken und im Übergang zum polnischen Teil der Doppelstadt ein Stadtzentrum für Guben zu gestalten.



Abb. 8: Entwicklung von Bebauung und Freiflächen in der Altstadt Ost – Zustand Ende der 1990er Jahre



Abb. 9: Entwicklung von Bebauung und Freiflächen in der Altstadt Ost – heutiger Zustand

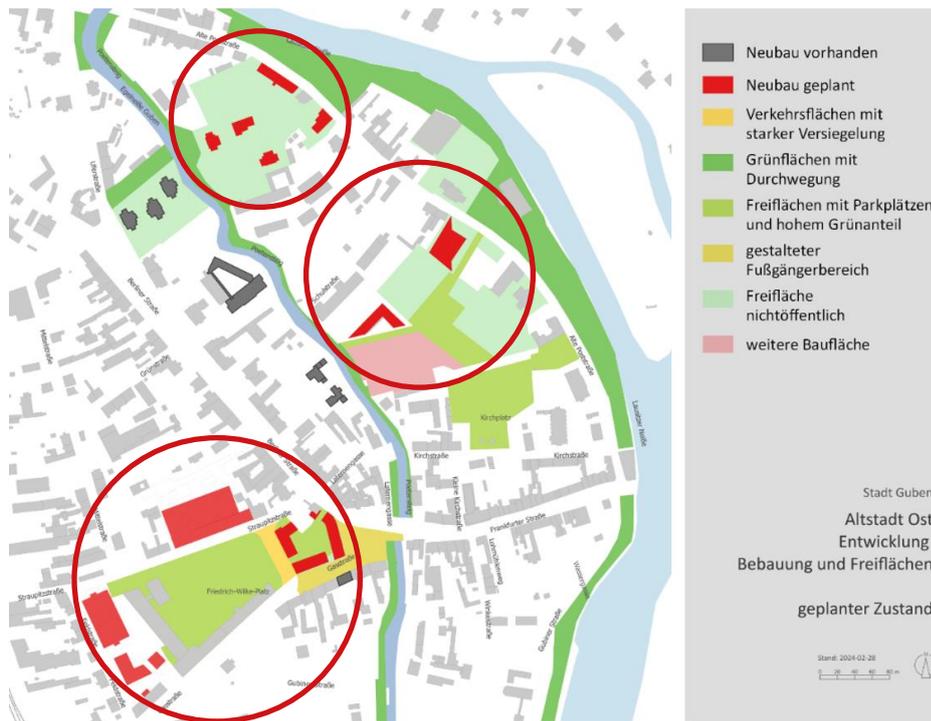


Abb. 10: Entwicklung von Bebauung und Freiflächen in der Altstadt Ost – geplanter Zustand



Abb. 11: Entwicklung von Bebauung und Freiflächen in der Altstadt Ost – Abriss und Neubau im Vergleich

2.4 Städtebauliche Ziele für die Altstadt Ost

Aus städtebaulicher Sicht zeigen sich im Bereich der Altstadt Ost zahlreiche Anforderungen und Bedarfe, die grundlegend für die Gesamtentwicklung als Ziel definiert und im Planungsprozess beachtet werden müssen.

- Entwicklung der historischen Industrievorstadt zum belebten Stadtzentrum und attraktiven Wohnstandort
- Stärkung der Altstadt Ost mit einer Konzentration an relevanten Funktionen (Arbeiten, Dienstleistungen, Einzelhandel, Bildung, Freizeit, Versorgung)
- Verdichtung der Angebote an Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Hotellerie und Wohnraum (Aufgaben aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Guben)
- Räumliche Bündelung publikumsintensiver Angebote mit gesamtstädtischer Bedeutung Guben/Gubin (Gesamterlebnis Innenstadt kreieren)
- Frequenzbringende Funktion durch Unternehmensverlagerung in die Innenstadt
- Touristisches Angebot verbessern
- Lebensqualität steigern
- Wohnstandort stärken und den weiteren Zuzug in den Stadtteil fördern
- Stadt der kurzen Wege (Arbeiten, Wohnen, Versorgen, Freizeit)
- Verbindung zu Polen/Gubin stärken
- Innerstädtische Industriebrachen als Entwicklungsräume nutzen

2.5 Sonstige Vorhaben in der Altstadt Ost

Wie in den Abbildungen 10 und 11 verdeutlicht, ist das Projekt City Quartier mit der Bebauung des Gubener Dreiecks nur eines von mehreren größeren Vorhaben, um die Altstadt Ost zu stärken und als innerstädtischen Stadtteil mit vielfältigen Funktionen weiterzuentwickeln. Im übergeordneten Konzept soll so ein möglichst großer Teil an den zuvor benannten städtebaulichen Zielen verfolgt werden und entsprechend zur positiven Entwicklung der Altstadt Ost beitragen.

Im Folgenden sind diese weiteren Projekte kurz vorgestellt.



2.5.1 Alte Poststraße – Neues Tuchmacherviertel

Zur Schaffung von weiterem Wohnraum plant die GuWo in der Alten Poststraße ein kleines Neubauquartier mit 46 Wohnungen. Ausgehend von einem denkmalgeschützten Wohnhaus in der Alten Poststraße 46, das leer steht und stark sanierungsbedürftig ist, soll der umgebende Bereich mit ca. 12.900 m² Grundstücksfläche entwickelt werden. Der Standort ist mit Blick auf die aktuellen Ansiedlungen von Unternehmen für (höherwertiges) Familienwohnen geeignet. Eine positiv beschiedene Bauvoranfrage liegt bereits vor.

Gebaut werden soll in zwei Bauabschnitten. Der 1. Bauabschnitt umfasst die Sanierung des bestehenden Gebäudes in der Alten Poststraße 46. Dort sollen dann nach aktueller Planung 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit Balkon entstehen. Die Nachbarbebauung in der Alten Poststraße 45 wird ein Neubau mit Aufzug. Hierbei sollen kleine 2-Zimmer-Wohnungen und zwei 4-Zimmer-Wohnungen entstehen. In einer weiteren Nachbarbebauung entsteht in der Alten Poststraße 47 ein Neubau mit Aufzug und ausschließlich großen Familienwohnungen.

Der 2. Bauabschnitt umfasst den Neubau von drei weiteren Gebäuden mit insgesamt 30 Familienwohnungen. Zudem sollen im Tuchmacherviertel gleichzeitig neue Zuwegungen, Stellplätze sowie Verkehrs- und Aufenthaltsflächen geschaffen werden.

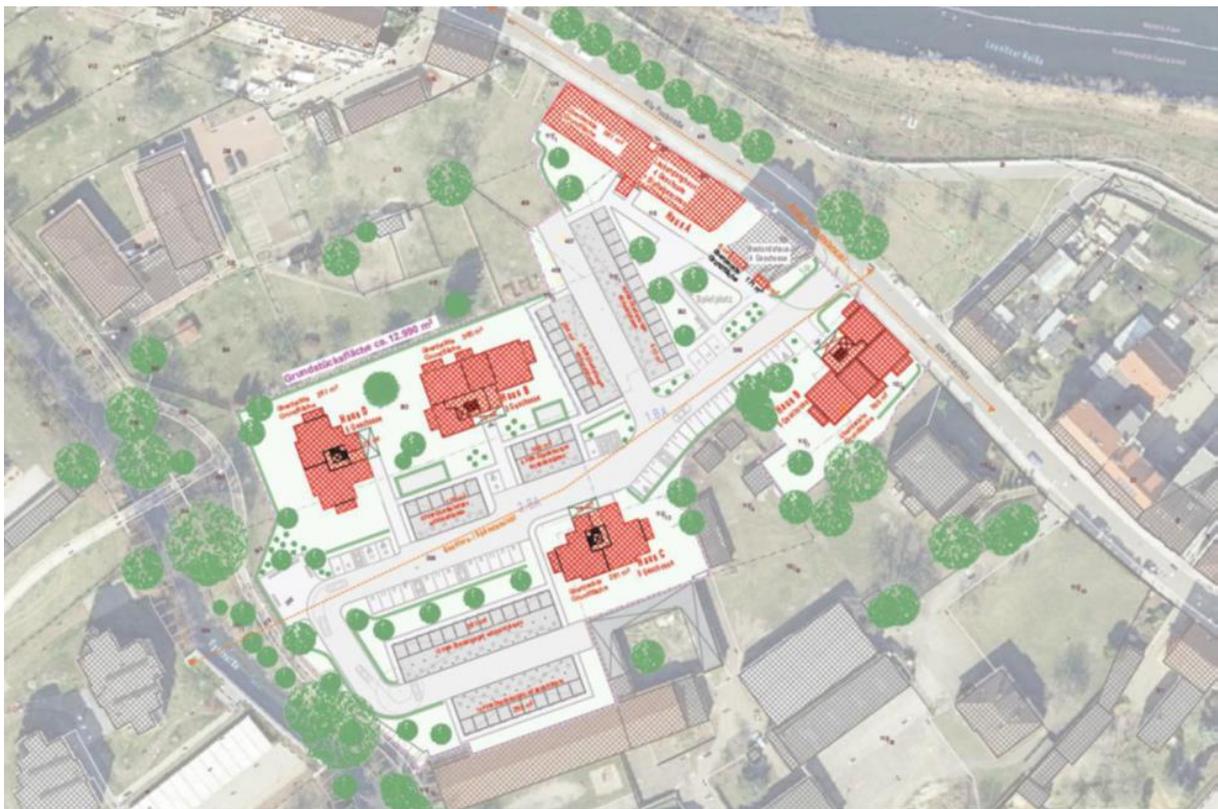


Abb. 12: Entwurf Neubauvorhaben Alte Poststraße 45-47

2.5.2 Bildungscampus

Das *Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) von 2016* sieht eine Stärkung der Altstadt auch im Bereich der Bildungsinfrastruktur vor. Dazu hat die Stadt Guben im Jahr 2019 ein Gutachten in Auftrag gegeben, das die Weiterentwicklung der Bildungsinfrastruktur unter besonderer Berücksichtigung des Standortes Schulstraße/Alte Poststraße untersucht und die Errichtung eines *Bildungscampus Altstadt Ost* mit verschiedenen Varianten genauer betrachtete. Daraus ergaben sich vier Handlungsschwerpunkte, welche die Stadtverordnetenversammlung mit einem Grundsatzbeschluss am 7. Dezember 2022 festhielten.

Bei der Untersuchung der Friedensschule Grundschule wurden erhebliche Defizite festgestellt: Das ehemalige Fabrikgebäude ist geprägt von engen Räumlichkeiten sowie fehlenden Fachräumen und fehlender Aula. Das Schulgebäude ist nicht in allen Etagen barrierefrei erreichbar und die Turnhalle ist zur Abdeckung des Bedarfs als sehr kritisch anzusehen. Deshalb soll das bestehende Schulgebäude durch einen Neubau ergänzt und die Turnhalle durch einen Neubau ersetzt werden. Nur so kann die Schule auch der ab 2026 gesetzlichen Verpflichtung einer Ganztagschule nachkommen.

Im Gutachten wurde weiterhin festgestellt, dass im Bereich der Kindertagesbetreuung eine Unterversorgung in der Altstadt Ost vorherrscht. Um das Angebot in der Altstadt Ost den Bedarfen anzupassen, wurde die Nachnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes in der Alten Poststraße 63 als Kita mit zusätzlichen sozialen Angeboten von einem Träger vorgeschlagen. Dazu hat die Stadtverordnetenversammlung die Erarbeitung der Leistungsphasen 1-3 beschlossen.

Das denkmalgeschützte *Gebäude D* (ehemaliges Produktionsgebäude der Tuchfabrik Guben) war ebenfalls Bestandteil des Gutachtens. Eine Verlagerung des Oberschulstandortes in die Altstadt steht jedoch mittelfristig aufgrund der hohen Schülerzahlen in der Europaschule nicht zur Diskussion und auch eine Unterbringung von Grund- und Oberschule in einem gemeinsamen Gebäude ist kritisch. Das Gebäude D soll vorrangig als Standort der Erwachsenenbildung für Aus- und Weiterbildungsträger und in einer Mischform für ergänzende Nutzungen wie Co-Working weiterentwickelt werden.

Mit der Qualifizierung der Bildungsangebote in der Altstadt Ost ist es erforderlich, den öffentlichen Verkehrsraum (Verkehrsführungen, Parkangebote, usw.) anzupassen.



Abb. 13: Entwurf Bildungscampus



3 Vorhaben City Quartier/Gubener Dreieck und Umgebung

3.1 Bisherige Entwicklung und städtebauliche Grundidee

2020 wurde die Gubener Wohnungsgesellschaft mbH (GuWo) von der Stadt Guben beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zur Bebauung der Gubener Dreiecks als neues City Quartier zu erstellen. Bei der Betrachtung der Fläche sollten Funktionen wie Wohnen, Arbeiten und Versorgung geprüft und an den städtebaulichen Zielen angepasst entwickelt werden. Bevor die eigentlichen Planungsideen zu Papier gebracht wurden, entstanden in Zusammenarbeit zwischen GuWo, Stadt Guben und Planungsbüro igb AG erste städtebauliche Grundideen zur Entwicklung des Areals am Dreieck:

- Die ursprünglich bebauten städtebaulichen Kanten sollen wieder geschlossen werden, damit der Platz am Dreieck tatsächlich als Platz eine Form erhält und erlebbar wird.
- Im Innenhof des entstehenden Quartiers sollen Ruhezonen bzw. eine Aufenthaltsqualität geschaffen werden.
- Bei der Gebäudeanordnung ist so viel Grün wie möglich zu erhalten.
- Mit den Gebäudehöhen wird auf die umliegende Bebauung reagiert: indem in Richtung Torhaus die niedrigste Geschossigkeit und in Richtung Gasstraße die höchste Geschossigkeit geplant wurde.
- Das Areal soll nicht mit einem großen Gebäude („Burg“) bebaut werden soll, sondern mehrere Gebäude errichtet werden. Dies ermöglicht zum einen Wegebeziehungen und Sichtachsen durch das Areal, zum anderen wird damit auch eine schrittweise Umsetzung in Bauabschnitten ermöglicht.

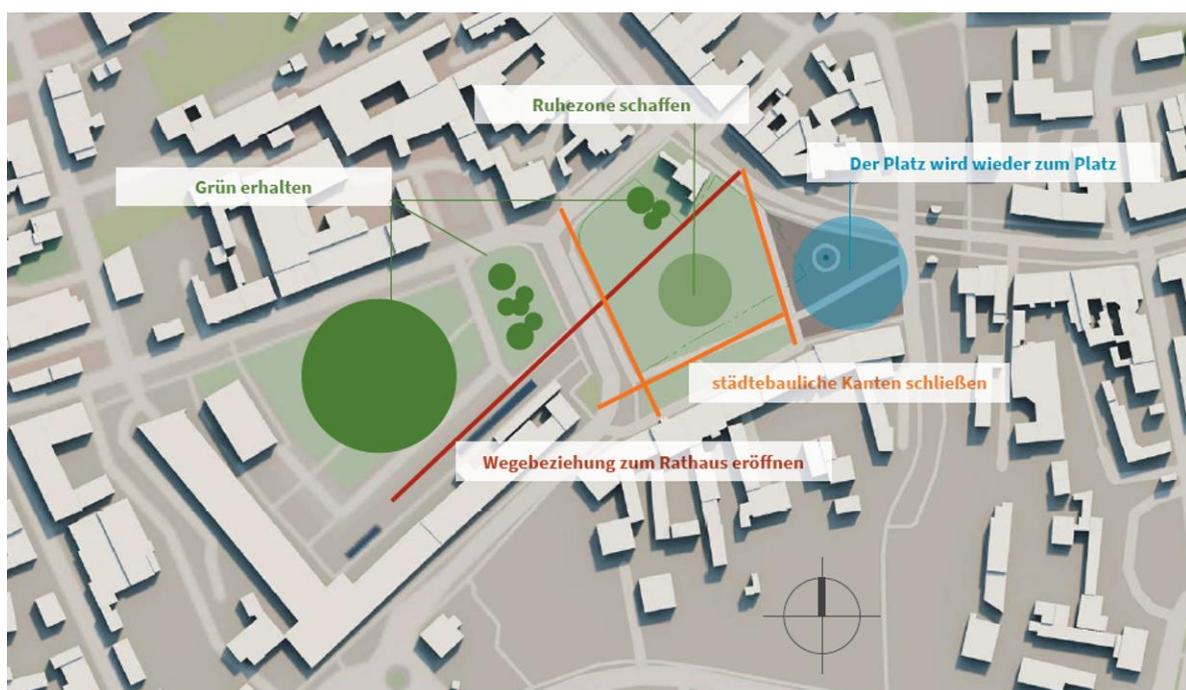


Abb. 14: Städtebauliche Grundidee zur Quartiersentwicklung am Gubener Dreieck

Zunächst ging es 2021 darum, ein Projekt zu entwickeln und zu visualisieren, mit dem man auf potentielle Investoren oder Mieter zugehen konnte um entsprechend realistische Auslastungen der Gebäude zu generieren und damit in einem wirtschaftlich sinnvollen Projekt weiter zu arbeiten. Konkrete Mietinteressenten gab es nicht. In diesem Prozess zeigte sich, dass weitere begleitende Vorhaben in der unmittelbaren Umgebung des City Quartiers entstehen sollten, um z.B. den steigenden Bedarfen an PKW-Stellplätzen und der Nachfrage nach einem Nahversorger gerecht zu werden. Das Vorhaben umfasst mittlerweile als Gesamtkonzept ebenso das Areal Gasstraße/ Feldstraße sowie als Nachfolgenutzung das Areal Straupitzstraße/Berliner Str. (GuWo/Polizei).

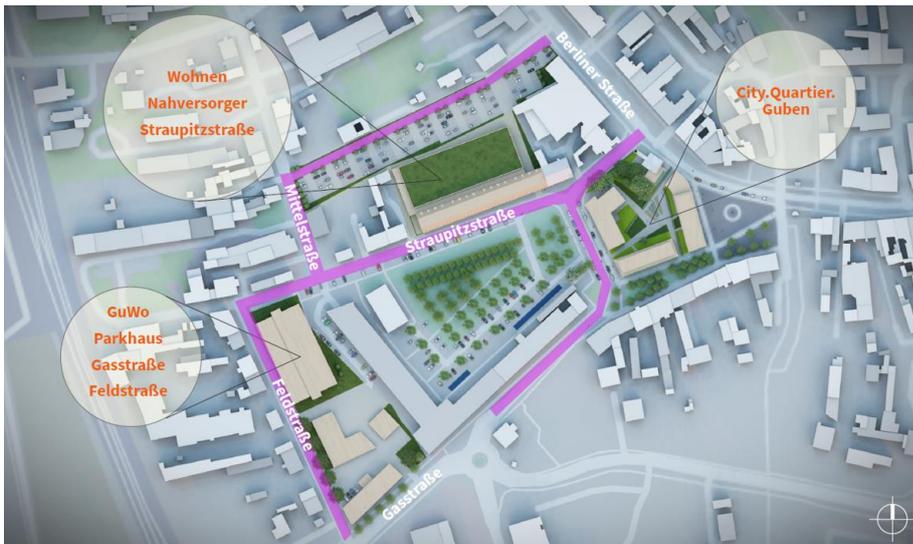


Abb. 15: Projekt City Quartier/Gubener Dreieck mit begleitenden Vorhaben am GuWo-Gelände Straupitzstraße und Areal Gasstraße/Feldstraße

Daraus entwickelte sich in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat der GuWo und entsprechend der Gespräche mit potentiellen Nutzern eine Weiterentwicklungsvariante vom 25.01.2023. In der Präsentation der ersten Bürgerversammlung am 14.03.2023 wurden die Planungen des City Quartiers erstmalig der Öffentlichkeit präsentiert.

Basierend auf dem Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 10. Mai 2023 hat die GuWo im Jahr 2023 in Abstimmung mit den potentiellen Nutzern das Vorhaben City Quartier weiter vorangetrieben. Für alle Gebäude und fast alle Teileinheiten sind mittlerweile konkrete Mietinteressenten vorhanden, so dass man sagen kann, dass ca. 90 Prozent der Flächen vergeben sind. In der aktuellen Variante vom 30. November 2023 sind bereits mit den potentiellen Nutzern abgestimmte Grundrisse für jedes Gebäude und jede Etage eingearbeitet. Damit ist die geplante Bebauung nun nicht mehr nur als grobe Projektskizze, sondern als realistische Baukörper in Grundfläche und Geschossigkeit zu verstehen. Mit der Gesamtfläche und einer groben Kostenschätzung wird die Finanzierung des Vorhabens geprüft.

Sobald für alle drei Areale die konkreten Nutzer mit ihren Kunden-, Mitarbeiter- und Lieferströmen feststehen, muss das Areal rund um den Rathauskomplex mit einem Verkehrskonzept überplant werden, um die Auswirkungen des fließenden und ruhenden Verkehrs inklusive des öffentlichen Personennahverkehrs auf die Innenstadt in den Planungen zu berücksichtigen. Neben den baulichen Aktivitäten der Einzelvorhaben bedarf es auch der öffentliche Straßenraum nebst Gehwegen, Parkplätzen und Freiflächen einer grundsätzlichen Überarbeitung (insbesondere Sanierung Feldstr.).



Vorbereitende Entwicklungsschritte:



Abb. 16: Stand Juli 2021: Erste Projektskizzen

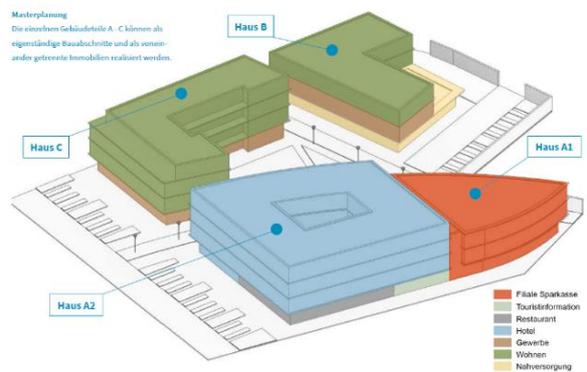


Abb. 17: Stand Juni 2022: Zwischenvariante mit Nahversorger und Parkhaus (im Aufsichtsrat verworfen)

Veröffentlichte Projektstände:

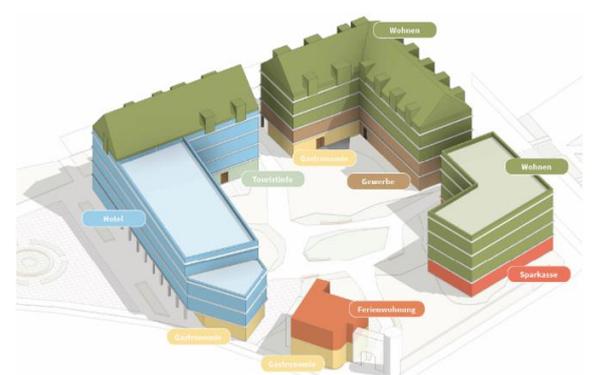


Abb. 18: Stand Januar 2023: Präsentation bei der ersten Bürgerversammlung am 14.03.2023



Abb. 19: Stand November 2023: Aktuelle Projekt-Variante; Bürgerversammlung vom 30.11.2023

3.2 Kurzbeschreibung des Vorhabens City Quartier/Gubener Dreieck und Umgebung

3.2.1 City Quartier / Gubener Dreieck

Die GuWo will im geplanten City Quartier am Gubener Dreieck in einen Neubau investieren. Insgesamt drei Gebäude und ein Anbau sollen errichtet werden. Für alle Gebäude und fast alle Teileinheiten sind mittlerweile konkrete Mietinteressenten vorhanden, so dass man sagen kann, dass ca. 90 Prozent der Flächen vergeben sind.

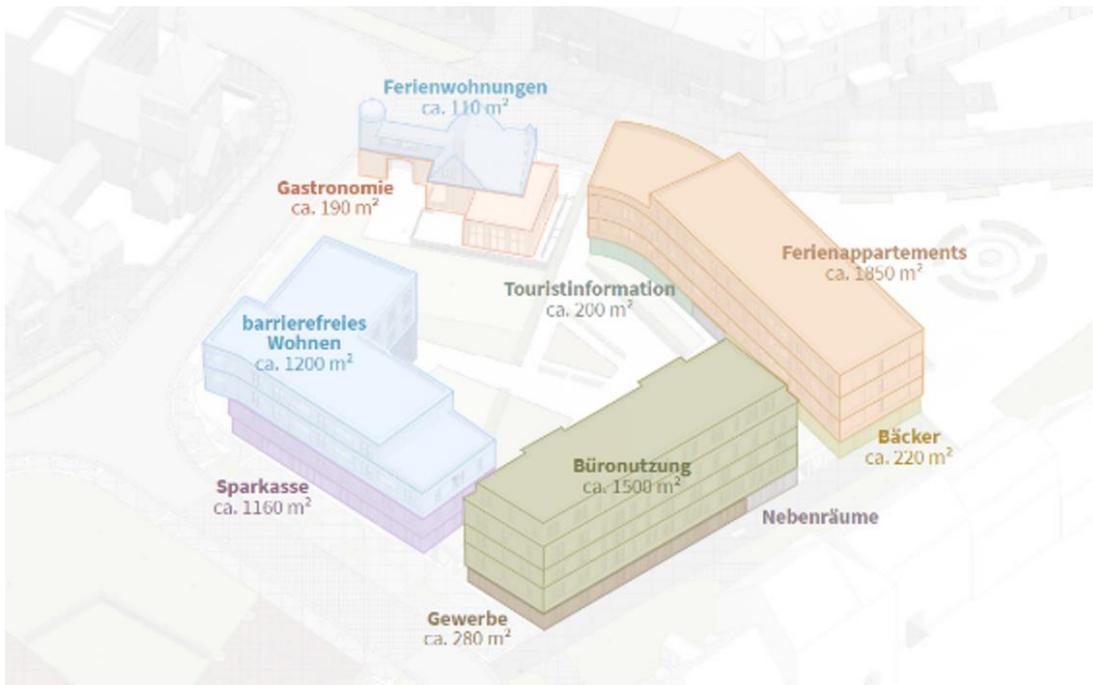


Abb. 20: aktueller Stand der Nutzungsbelegung der einzelnen Baukörper (November 2023)

Zudem soll das frühere Torhaus der Wilke-Villa saniert und reaktiviert werden. Als letzter verbleibender Bestandteil der historischen Anlage soll das Torhaus mit einem modernen Anbau ein Restaurant und zwei Ferienwohnungen beherbergen und das stadtbildprägende Denkmal von 1900 so für die Öffentlichkeit zugänglich werden.



Abb. 21: aktueller Stand des Teil-Projektes zur Revitalisierung des Torhauses (November 2023)



In dem benachbarten Neubau neben dem Torhaus sind weitere Übernachtungskapazitäten für Touristen und Gäste geplant. Passend dazu soll die Touristeninformation in den Komplex einziehen – ein zentraler Anlaufplatz im Herzen der Altstadt, um sich über den Aufenthalt in der Neißestadt zu informieren. Die aktuellen Räumlichkeiten der Touristeninformation in der Frankfurter Straße sind mittlerweile sehr beengt und lassen weder Barrierefreiheit noch die Ausstattung mit digitalen Medien zu.

Der Hauptteil der geplanten Nutzungen werden attraktive Büroflächen werden, die unter anderem Flächen für den Landkreis Spree-Neiße bieten. Außerdem sollen die Sparkasse sowie ein Backshop/Bistro einziehen. Somit werden allein durch die konzentrierte Verdichtung von Arbeitsplätzen etwa 90 Arbeitnehmer im City Quartier beschäftigt. Hinzu kommt der Kundenverkehr durch Gastronomie, Bäcker, Hotel, Touristeninformation, Jobcenter, Volkshochschule, Sparkasse und Büros mit schätzungsweise bis zu 1.500 Kunden am Tag. Diese Menschen beleben das Gubener Stadtzentrum und strömen auch in die Berliner und Frankfurter Straße aus. Genau hier liegt der Ansatz des City Quartiers als maßgeblichen Frequenzbringer für die Stadtmitte und Ausgangspunkt für weitere Geschäftsansiedlungen.

Zusätzlich werden durch die Neugestaltung des Areals am Dreieck grüne Aufenthaltsflächen mit Kleinspielgeräten und Sitzmöglichkeiten im öffentlichen Innenhof des City Quartiers geschaffen. Dieser neu gestaltete Außenbereich wird immerhin zwei Drittel der Gesamtfläche des Gubener Dreiecks ausmachen.



Abb. 22: aktueller Stand des Projektes (November 2023)

3.2.2 Gasstraße 8

2023 erwarb die GuWo das Grundstück Gasstraße 8 mit den darauf stehenden Gebäuden, die teilweise durch einen Brand stark beschädigt sind. Als Ergänzung zum City Quartier/Gubener Dreieck, sollen nun die Verwaltungssitze der GuWo, der GuWo.services sowie der Gubener Sozialwerke GmbH (GSW) und der GSW-Service von der Straupitzstraße in die Gasstraße umziehen. Der Platz am aktuellen Standort in der Straupitzstraße reicht seit der Eingliederung der GSW in die GuWo und der Gründung der GSW-Service nicht mehr aus. Das bestehende Bürogebäude in der Gasstraße 8 wird saniert und umgenutzt. Ein Vorteil neben der Größe des Bestandsgebäudes ist der vorhandene Aufzug für den barrierefreien Zugang zu allen Etagen. Nach dem Abriss der brandgeschädigten Nebengebäude werden auf dem freien Gelände neue Werkstätten für die GuWo-Services gebaut werden.

Außerdem ist ein Parkhaus mit maximal 341 Stellplätzen in Planung, welches den Stellplatzbedarf der Mitarbeiter der GuWo und ihrer Tochterunternehmen, der Stadtverwaltungsmitarbeiter sowie der Mitarbeiter im geplanten City Quartier decken soll. Dieser Stellplatzbedarf liegt bei etwa 300 Plätzen. Nicht enthalten sind dabei die Kundenparkplätze für das City Quartier. Die Kunden können künftig die Stellflächen vor dem Rathaus, an der Straupitzstraße oder in der Berliner Straße und Frankfurter Straße nutzen.

In Ergänzung zum Vorhaben City Quartier wird 2024 an der Entwicklung des Areals Gasstraße/ Feldstraße als neuer Unternehmenssitz der GuWo und ihrer Tochterunternehmen gearbeitet. Hierzu wird voraussichtlich noch im ersten Halbjahr 2024 die nicht mehr benötigte Bausubstanz abgebrochen und parallel die Planung für die Sanierung des Objektes Gasstraße 8 und die notwendigen Neubauten vorangetrieben. Die Errichtung des Parkhauses auf dem Areal erfolgt nur in Abhängigkeit der Realisierung des Vorhabens City Quartier.



Abb. 23: Aufsicht Bebauung Gasstraße mit Verwaltungsgebäude, Werkstätten und Parkhaus



3.2.3 Straupitzstraße

Auf dem Areal an der Straupitzstraße (aktuell Sitz der GuWo) ist ein Nahversorgungsstandort mit einer maximalen Verkaufsfläche von 4.000m² geplant. Durch eine geplante darüber liegende Wohnbebauung wird sich das Gebäude ins Stadtbild eingliedern. Die GuWo ist bereits mit verschiedenen potentiellen Nutzern sowie Projektentwicklern in Verhandlung. Im Idealfall entsteht zur Stärkung der fußläufigen Nahversorgung der Bewohnerinnen und Bewohner der Altstadt Ost ein kleines Fachmarktzentrum aus Nahversorger/Discounter und Drogeriemarkt. Vorab müssen jedoch noch die Eigentumsverhältnisse geklärt werden und der Geschäftssitz der GuWo und GSW in die Gasstraße 8 verlagert werden.



Abb. 24: Planungen Supermarkt und Wohnen an der Straupitzstraße

4 Beteiligung zum City Quartier/Gubener Dreieck

4.1 Ziele der Beteiligung

Die Stadt Guben möchte mit der Entwicklung des Projektes gegebene Chancen nutzen, um sich – im Sinne ihrer Bürgerinnen und Bürger – weiterzuentwickeln. Aus diesem Grund wurden verschiedene Bevölkerungsgruppen in unterschiedlichen Formaten über die Planungen informiert und aktiv einbezogen. Dabei sollen die städtischen Ziele, Beweggründe und Planungsideen in Bezug auf die Altstadt Ost und konkret das Vorhaben City Quartier transparent kommuniziert und generell ein Verständnis für die Stadtentwicklungsziele geschaffen werden. Zudem soll die Kommunikation mit den Bürgerinnen und Bürgern ein Bewusstsein für die Bedeutung, die Potenziale und Qualitäten der Altstadt Ost schaffen. Für die Stadtverwaltung Guben ist es dabei essentiell, die Fragen und Bedenken der Bürgerinnen und Bürger kennenzulernen und Antworten darauf zu geben. Anregungen, Ideen und Wünsche der Bürgerinnen und Bürger werden im Planungsprozess aufgenommen.

4.2 Verlauf der Beteiligung

Nachdem im Januar 2023 erste Projektideen in der Stadtverwaltung und vor den Stadtverordneten vorgestellt worden waren, wurden im März auch die Bürgerinnen und Bürger zum Stand der Planungen informiert. In den folgenden Monaten unterschiedliche Zielgruppen über verschiedene Formate einbezogen. Im Folgenden sind die einzelnen Veranstaltungen kurz dokumentiert.



Abb. 25: Verlauf der Beteiligungen



4.2.1 Bürgerversammlung am 14. März 2023

Am 14. März 2023 fand eine offene Bürgerversammlung statt, bei der erstmalig die laufenden Planungen präsentiert wurden. Rund 200 interessierte Gubenerinnen und Gubener nahmen daran teil. In der anschließenden Gesprächsrunde wurden sowohl offene Fragen der Bürger als auch ein erstes Stimmungsbild aufgenommen. Viele Bürgerinnen und Bürger zeigten sich optimistisch zu den Überlegungen der Planer und waren zum grundlegenden städtebaulichen Bestreben, die Altstadt Ost punktuell zu verändern, positiv eingestellt. Es zeigte sich jedoch auch, dass die vorgestellte Planung ein emotionales Thema für viele Anwesenden war. Kritik, die geäußert wurde, bezog sich vor allem auf die Dimensionierung der Baukörper („großer Klotz“) oder die fehlende Einordnung des Vorhabens in den Kontext der gewünschten Stadtteilentwicklung hin zu einer lebendigen Innenstadt. Außerdem gab es Nachfragen zu Parkmöglichkeiten. Diese Punkte wurden als Aufgabenstellung für die folgende Weiterentwicklung und Kommunikation der Entwürfe aufgenommen.



Abb. 26: Planungsstand März 2023, Darstellung igb AG

4.2.2 Händlerberatung am 20. März 2023

Am 20. März 2023 wurde das Projekt durch Bürgermeister Fred Mahro im Rahmen der regelmäßig stattfindenden Händlerberatung den städtischen Einzelhändlern präsentiert. Ebenfalls stellte Dr. Ulrich Kollatz die Ergebnisse und Konsequenzen der IHK-Einzelhandelserfassung Brandenburg 2022 im Verflechtungsbereich Guben vor.

Insbesondere als Frequenzbringer durch die geplanten Nutzungen in den Bereichen Büro, Hotellerie, Gastronomie und Wohnen stellt das Projekt aus Einzelhandelsicht eine Chance für die Zukunft dar. Auch vor diesem Hintergrund wurde das Projekt von den Anwesenden begrüßt. Einige detaillierte Fragen und Hinweise konnten zudem für die weitere Planung aufgenommen werden.

4.2.3 Workshop mit Jugendlichen am 27. April 2023

Im April 2023 gab es im Rahmen des Zukunftstages einen Workshop mit Jugendlichen aus Guben, zu dem die GuWo in ihre Räume geladen hatte. 16 Jugendliche im Alter von 13 bis 18 Jahren nahmen daran teil. Nachdem die GuWo ihnen die Vorstellungen für Gubens Stadtzentrum präsentiert hatte, wurden sie nach ihren eigenen Wünschen befragt und im Anschluss darüber diskutiert. Ideen gab es reichlich: von Outlet-Center, Adidas-/Nike-Store, Shopping-Tempel über Kino, Bowling, Fast-Food Kette („KFC wäre cool...“) bis hin zum Jugendtreff („Internet-Café“) und Disco. Die Wünsche wurden gesammelt und an den Bürgermeister übergeben.



Abb. 27: Skizze und Ideensammlung von Jugendlichen aus dem Workshop zum City Quartier

4.2.4 Stadtverordnetenversammlung am 10. Mai 2023

In der Stadtverordnetenversammlung vom 10. Mai 2023 wurde der **Grundsatzbeschluss** „**Qualifizierung City Quartier** (SVV 019/2023) gefasst. Gegenüber der eingebrachten Fassung durch die Verwaltung wurden im Rahmen der Sitzung allerdings Änderungen am Beschluss vorgenommen. Der Beschlusstext lautet wie folgt:

- „Die Stadtverordnetenversammlung beschließt,
- 1.) den Bürgermeister in Kooperation mit der Gubener Wohnungsgesellschaft mbH zu beauftragen, die Entwicklung der Potenzialfläche am “Gubener Dreieck” weiter zu qualifizieren.
 - 2.) eine Entscheidung über die Bebauung und/oder Neugestaltung der vorhandenen Grünanlagen gemäß § 3 Förmliche Einwohnerbeteiligung der Hauptsatzung gemäß § 13 BbgKVerf herbeizuführen.“

Infolgedessen lud die Stadtverwaltung die Bürgerinnen und Bürger im November 2023 zu zwei Bürgerinformationsveranstaltungen ein. Auf die Veranstaltung wurde im Amtsblatt der Stadt Guben, in den städtischen Social-Media-Kanälen und per Pressemeldung hingewiesen.



4.2.5 Bürgerinfoveranstaltung am 14. November 2023: Altstadt Ost

Die Stadt Guben lud im November 2023 gemeinsam mit der GuWo zu einer zweiteiligen Bürgerinformationsveranstaltung ein. Die Gesamtheit der Bürger wurde dazu über die Print- und Online-Medien eingeladen. Beim ersten Termin sollte der Schwerpunkt auf der generellen Entwicklung der Altstadt Ost liegen. Darauf aufbauend sollte beim zweiten Termin die Bebauung des City Quartiers mit der Bürgerschaft diskutiert werden. Der Einladung zum ersten Termin am 14. November 2023 folgten rund 50 Bürgerinnen und Bürger.

Bürgermeister Fred Mahro warf einen Blick auf die letzten Jahre des Stadtumbaus, wies auf bereits erfolgreich umgesetzte Projekte hin und stellte die aktuellen Planungen für die Altstadt Ost vor. Deutlich wurde dabei, dass die Brachfläche – so wie sie sich heute in der Örtlichkeit darstellt – kaum ein Verbesserungspotential für die städtebaulichen Ziele bietet.

Roland Fröhlich von der Brandenburgischen Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung B.B.S.M. präsentierte einen kurzen Abriss zur Geschichte der Altstadt Ost, zu den demografischen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen sowie zur städtebaulichen Entwicklung seit den 1990er Jahren und stellte dar, welche Daten für eine Konzentration der städtischen Entwicklungsmaßnahmen auf den Bereich der Altstadt Ost sprechen.

Im Anschluss an die Vorträge hatten die Bürger Gelegenheit, sich an fünf Themen-Standorten über die einzelnen Projekte zu informieren. Im Gespräch mit Mitarbeitenden von GuWo und Stadtverwaltung konnten sie Fragen stellen sowie Anregungen und Ideen einbringen, sie diskutieren und auf bereitgestellten Karten notieren. Außerdem hatten sie die Möglichkeit, anonym Fragen oder Hinweise abzugeben, die sie in eine Box am Ausgang einwerfen konnten.



Abb. 28: Direktgespräche bei der Bürgerversammlung vom 14.11.2023

4.2.6 Bürgerinfoveranstaltung am 30. November 2023: City Quartier/Gubener Dreieck

Die zweite Bürgerinformationsveranstaltung fand am 30. November 2023 statt. Sie legte den Schwerpunkt auf die Planungen für das City Quartier und stellte zudem die begleitenden Projekte der Gasstraße und Straupitzstraße vor. Der Einladung folgten rund 70 Bürgerinnen und Bürger.

Olaf Lalk, 1. Beigeordneter des Landkreises Spree-Neiße, hob hervor, wie wichtig ein attraktives Lebensumfeld, mit Versorgung, Wohnangebot und sozialer Infrastruktur, für die Anziehung von Fachpersonal sei.

Dr. Ulrich Kollatz von der BBE Handelsberatung GmbH stellte Ergebnisse der Einzelhandelserfassung für das Land Brandenburg 2022 vor und leitete daraus Konsequenzen für die Entwicklung Gubens ab.

Bürgermeister Fred Mahro stellte Wünsche der Bürgerinnen und Bürger aus vorherigen Veranstaltungen dar und erläuterte die entsprechenden Potenziale des Bauvorhabens. Zentrale Frage war dabei, welche Anforderungen an das Stadtzentrum gestellt werden und inwiefern verschiedene Szenarien von einer Bebauung bis hin zur Belassung als Brachfläche diese überhaupt beeinflussen können.

Dr. Martin Reiher, Geschäftsführer der GuWo, stellte im Anschluss die geplanten Projekte im City Quartier detailliert vor und verwies vor allem auf die wirtschaftlichen Aspekte der Planungen sowie den aktuellen Stand von gesicherten Belegungen.

Thomas Grimm, Architekt von igb, ging näher auf Verschattung und Größenverhältnisse der Bebauung auf dem Dreieck ein.

Im Anschluss hatten die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeiten, im Plenum Fragen an Fred Mahro, Thomas Grimm und Dr. Martin Reiher zu stellen.



5 Ergebnisse aus der Beteiligung

5.1 Anregungen der Bürgerinnen und Bürger

Im Laufe des Prozesses wurden in verschiedenen Formaten Bedenken, Anregungen, Ideen und Wünsche der Gubener Bürgerinnen und Bürger eingeholt. Sie zeigen, wie vielfältig die Bedürfnisse und Anforderungen an das eigene Lebensumfeld sind. Im Folgenden sind die aufgenommenen Anmerkungen zu City Quartier und Altstadt Ost zusammengefasst und nach Themenfeldern geclustert.

Anregungen der Bürgerschaft aus der bisherigen Beteiligung	Kommentar
Versorgung	
<ul style="list-style-type: none"> • Wunsch nach Nahversorger • Wunsch nach Kita / Kindergarten • Gastronomie fehlt • Gastronomie kann sich nicht tragen • Wunsch familiengerechten 4- und 5-Raumwohnungen • Bedarf an barrierefreien bzw. -armen Wohnungen inklusive barrierefreiem Zugang ins Gebäude • Wunsch nach ebenerdigen Abstellmöglichkeiten für Fahrrädern an/in Wohnhäusern (schwere E-Bikes, Keller ungeeignet) • Neue Wohnungsangebote sind wichtig • Gibt es überhaupt Bedarf an Wohnraum auf deutscher Seite? 	<p>Die Stadt teilt den Wunsch zur Ansiedlung eines Nahversorgers in der Altstadt Ost. Als Standort kommt dafür das aktuelle GuWo-Gelände an der Straupitzstraße in Frage. Dazu laufen Gespräche.</p> <p>Im Rahmen einer gesamtstädtischen Untersuchung zur Bildungsinfrastruktur wurde ebenfalls das Defizit an Kita-Kapazitäten in der Altstadt gegenüber der Obersprucke im Verhältnis zu den jeweiligen Einwohnerzahlen deutlich. Daher bemüht sich die Stadt im Rahmen des <i>Bildungscampus</i> um die Schaffung von Kita-Kapazitäten in der Alten Poststraße 63.</p> <p>Die Planungen zum City Quartier beinhalten ein Restaurant und ein Bäcker/Bistro. Grundsätzlich ist die Tragfähigkeit gastronomischer und auch sonstiger Angebote abhängig davon, dass sie auch regelmäßig genutzt werden. Diese aktuell in der Innenstadt mangelnde Frequenz soll mit dem Gesamtvorhaben durch Wechselwirkungen der verschiedenen Nutzungen ebenfalls verbessert werden. Ziel ist die Verdichtung und eine Stadt der kurzen Wege: Wohnen, Arbeiten, Freizeit.</p> <p>Dazu gehört auch eine ausreichende Zahl von Einwohnern im Stadtteil. Diese ist aktuell hinsichtlich der möglichen Frequenz für die verschiedenen Funktionen wie Nahversorger und Gastronomie eher als gering einzustufen, wächst aber seit einigen Jahren kontinuierlich an. Die stetige Nachfrage nach saniertem Wohnraum zeigt, dass hier Potenzial für weitere Entwicklung besteht. In der Bebauung des City Quartiers selbst sind nur wenige Wohnungen vorgesehen, mit der Bebauung entlang der Straupitzstraße und dem neuen Wohnquartier an der Alten Poststraße entsteht weiterer barrierefreier und familiengeeigneter Wohnraum.</p>

Verkehr	
<ul style="list-style-type: none"> • Zusätzlicher Lieferverkehr für City Quartier könnte entstehen und die Anwohner der Gasstraße belasten • Bedenken aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens • Sichere Überwege schaffen (Fußgängerüberweg) • Geschwindigkeitskontrollen • Verkehrsberuhigte Zonen/Tempo 30 (Alte Poststraße / Frankfurter Straße / ganze Altstadt Ost) • Kennzeichnung der Radwege • Instandhaltung von Straßen (Ausbesserung Fußgängerwege Pestalozzistraße, Fahrbahn Frankfurter Straße) • Ladesäulen und Carsharing • Parkplatzmangel bereits jetzt aktuell, bei Verdichtung der Altstadt Ost muss mehr Parkraum geschaffen werden • Parkhaus ist zu überdimensioniert • Zu viele parkende Autos in der Frankfurter Straße, stören Ortsbild • Befürchtung, dass Parkhaus für Zunahme von Verkehr sorgt • Parkmöglichkeiten auch am Kreisverkehr (Richtung Bahnhof) nötig • ÖPNV flexibler (Rufbusse) • Grenzübergreifender Rufbus • Höhere Taktung und zeitliche Ausweitung des ÖPNV (ggf. Kleinbusse), auch in Randzeiten • Bessere ÖPNV-Anbindung der Ortsteile an Altstadt Ost • Auslastung der Busse anzeigen • Live-Daten zu ÖPNV anzeigen • Alternative Antriebe 	<p>Die Verkehrssituation wird kontinuierlich durch Verkehrszählungen und sonstige Messungen überprüft. Sobald Grenzwerte überschritten werden, müssen aus gesetzlichen Gründen Gegenmaßnahmen erfolgen, die durch laufende Verwaltungsaufgaben abgedeckt werden. Bisher wurden diese Grenzwerte nicht erreicht.</p> <p>Der Hauptteil der vorgesehenen Nutzungen des City Quartiers auf dem Gubener Dreieck beinhaltet Büronutzungen. Daher ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht mit einer erheblichen Steigerung von Lieferverkehr zu rechnen.</p> <p>Das geplante Parkhaus auf dem Gelände der Gasstraße 8 schafft neuen Parkraum für Angestellte der Stadt, der GuWo, der GSW und Angestellte des City Quartiers mit einem kumulierten Bedarf von ca. 300 Stellplätzen. Dadurch werden die Flächen in der Straupitzstraße, am Rathaus und am City Quartier für kurzzeitparkende Besucher frei. Dies soll auch die allgemeine Verkehrssituation in der Innenstadt entlasten.</p> <p>Eine Ladesäule für E-Autos befindet sich bereits auf dem Rathausvorplatz. Insbesondere bei der Schaffung von neuem Parkraum (Parkhaus, Nahversorger) wird zudem die Schaffung weiterer Lademöglichkeiten geprüft.</p> <p>Hinweise zum ÖPNV nimmt die Stadt gern auf und trägt diese an den Landkreis Spree-Neiße als leitende Behörde weiter.</p>



Öffentlicher Raum	
<ul style="list-style-type: none"> • Wunsch nach Sitzmöbeln (mobil = flexibel für verschiedene Gruppengrößen ODER fest einbetoniert gegen Vandalismus) • Sitzgelegenheiten im Stadtteil verteilt, um Ruhepausen auf dem Weg zu ermöglichen • Mehr Papierkörbe • Spielplätze / Angebote für Kinder • Angebot für Jugendliche (z.B. BMX-Bahn) • Legale Graffiti-Orte mit ausreichend Müll-eimern schaffen • Keine Angebote für Jugendlichen in zentraler Lage • Barrierefreie, öffentliche Räume und Zugänge zu Geschäften/Gebäude • Öffentliche Toiletten • Kunst im öffentlichen Raum • Gebäude ist zu groß / hoch für Guben und verbaut Sicht auf Rathaus • Bebauung an dieser Stelle nicht gewünscht, stattdessen Aufwertung mit Spielplatz für Grünfläche als Herz der Altstadt • Bebauung muss sich einpassen in Umgebung • Hochwertige Bebauung für diesen zentralen Punkt 	<p>Die Schaffung neuer Sitzmöglichkeiten wird insbesondere im Innenbereich des neuen City Quartiers mitgedacht. Dieser soll im Ergebnis auch eine eigene Aufenthaltsqualität bieten. Weitere Sitz- und Aufenthaltsgelegenheiten bieten der angrenzende Rathauskomplex mit Vorplatz der Platz mit Brunnen zwischen City Quartier und Frankfurter Straße nahe der Egelneißer sowie die weitere Innenstadt bis hin zu den Neißeterrassen und der Theaterinsel.</p> <p>Die Bebauung der Freifläche am Dreieck wird nur etwa ein Drittel der Gesamtfläche beanspruchen und sich auch bei der Höhe in die umliegende Bebauung einfügen. Diese Thematik wurde in den Darstellungen und Erläuterungen zum Projekt in den Beteiligungen von November 2023 mit aufgenommen.</p> <p>Da es sich um ein Neubauvorhaben handelt, besteht auch ausreichend gestalterische Freiheit, um den Anforderungen an Barrierefreiheit umfassend gerecht zu werden.</p> <p>Öffentliche Toiletten befinden sich im Rathauskomplex und sind auch im City Quartier denkbar.</p>
Freizeit/Tourismus/Kultur/historisches Erbe/Gebäude	
<ul style="list-style-type: none"> • Fehlende Hotel-Kapazitäten • Geschichte/Bedeutung/Funktion von historischen Gebäuden sichtbar machen (Hinweistafeln und Audio-Guide) • Wunsch Gebäude D, Gefängnis und Poststraße 13 wieder in Nutzung zu bringen • Vorschlag städtische/kulturelle Funktionen ins Gebäude D zu verlagern (Museum, Musikschule, Volkshochschule (VHS), Bibliothek, Maker Space für Jugendliche) • Wunsch nach einem Kino • Räume für Vereine (z.B. in Gebäude D) • Mehr Platz für das Museum • VHS: Bessere Räume, bessere Lage • Treffpunkte für Jugendliche fehlen • Treffpunkte für die Einwohner / Nachbarschaftstreff schaffen 	<p>Übernutzungskapazitäten sind im City Quartier vorgesehen. Sollte sich die Nachfrage künftig verringern, ist aufgrund der Bauweise eine flexible Umnutzung in Wohnraum möglich. Die Touristeninformationen und die Volkshochschule beabsichtigen, aufgrund der zentralen Lage und größeren Räumlichkeiten in das City Quartier einzuziehen.</p> <p>Ein Audio-Guide zum Erleben der Doppelstadt existiert bereits über die kostenfreie App „Hearonymus“.</p> <p>Bezüglich der Nachnutzung historischer Gebäude wie dem Gebäude D, dem Gefängnis und weiteren ist immer zunächst ein tragfähiges Konzept und eine Finanzierung für die Reaktivierung zu erstellen. Erst wenn beides zusammenkommt, kann eine Idee umgesetzt werden. Die Stadt ist hier kontinuierlich bemüht und dankbar für Konzeptideen.</p>

Sonstiges/Allgemeines	
<ul style="list-style-type: none"> • Leerstand der Geschäfte muss angegangen werden, keine neue Konkurrenz! • Leerstand durch Online-Handel • Fehlende Laufkundschaft / Kundenzahlen • Guben muss sich gegen die Konkurrenz der umliegenden Städte behaupten und attraktiver werden • Innenstädte leben nur durch Bebauung, in denen Leben von morgens bis abends ist → Projekt ist richtig und wichtig • Guben muss attraktiver werden, denn neue Unternehmen suchen Arbeitskräfte und junge Leute ziehen lieber nach Cottbus • Nicht nur eine Stelle in der Altstadt Ost entwickeln, sondern gesamten Stadtteil im Blick haben (Gebäude in Nebenstraßen in schlechtem Zustand) 	<p>Das City Quartier bündelt vielfältige Funktionen am zentralen Ort Gubens, wobei explizit <u>keine</u> Schaffung von neuem Einzelhandel vorgesehen ist. Stattdessen soll der Nutzungsmix aus Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Freizeit und sozialer Infrastruktur die Innenstadt und ihren Einzelhandel beleben und ihre Attraktivität wieder erhöhen. Dies strahlt positiv auf die umliegenden Bereiche aus.</p> <p>Auf private Objekte hat die Stadt keinen unmittelbaren Einfluss, steht jedoch gern für Gespräche und Unterstützung bereit.</p>



5.2 Ausblick

Die bisherigen Beteiligungsformate haben eine große Vielzahl an Bedarfen und Wünschen aufgezeigt, die die Bewohner Gubens an die Altstadt Ost als Stadtmitte und das Projekt City Quartier stellen. Die Stadtverwaltung sieht in der Bebauung des Areals am Dreieck und den beiden benachbarten Flächen an der Straupitzstraße und in der Gasstraße 8 ein großes Potential, einer Vielzahl von Anforderungen – sei es der Bewohner oder von öffentlichen und privatwirtschaftlichen Akteuren – zu begegnen und damit die städtebaulichen Ziele zu verwirklichen.

Diese Dokumentation ist explizit als Zwischenfazit eines weiterhin laufenden Beteiligungsprozesses zu verstehen. Es sollen dabei sowohl quantitativ als auch qualitativ neue Formate gefunden und umgesetzt werden, um möglichst vielen Bürgerinnen und Bürgern eine fundierte Meinungsbildung zu diesem Thema zu ermöglichen. Die Herausforderung dabei besteht, aus den verschiedenen Ansichten innerhalb der Bürgerschaft den gemeinsamen Konsens zu finden, durch den sich alle Bürgerinnen und Bürger mehr mit der Altstadt Ost als neues und belebtes Stadtzentrum identifizieren können.

Gesetztes Ziel der GuWo für die Projektentwicklung 2024 wird die Fertigstellung der „Machbarkeitsstudie“ als Basis der Entscheidung zur Bebauung des Gubener Dreiecks als neues City Quartier sein. Hierzu gehört vor allem die Sicherung der Finanzierung des Gesamtvorhabens. Seit Dezember 2023 führt die GuWo Verhandlungen mit verschiedenen Banken, um eine tatsächliche Realisierbarkeit des Projektes zu gewährleisten. Mit Ergebnissen wird im zweiten Halbjahr 2024 gerechnet.

Um die öffentliche Meinungsbildung und Identifizierung mit dem Projekt zu unterstützen, soll weiter an der Architektur (insbesondere Fassadengestaltung) gearbeitet werden. Bisher wurde weitgehend nur „Klötzchen“ als Platzhalter für die Gebäude dargestellt. Um die Größenverhältnisse einordnen zu können, wurde in Vorbereitung der Architekturphase bereits ein 3D-Modell der umliegenden Bebauung gefertigt, so dass das künftige Areal City Quartier in seiner architektonischen Umgebung erfahrbar wird.

Als entscheidender Meilenstein für oder gegen eine Bebauung des Gubener Dreiecks wird eine Einwohnerbefragung gegen Ende 2024 forciert, wofür zunächst die Einwohnerbeteiligungssatzung der Stadt Guben mit ihren Ortsteilen überarbeitet werden muss. Dazu sind diverse Erläuterungsformate in Form von analogen Bürgerversammlungen und digitalen Berichten seitens der GuWo und der Stadt Guben geplant, sodass sich die Bürgerinnen und Bürger mit der Komplexität des Projektes City Quartier intensiv auseinandersetzen und schlussendlich eine für die Stadt Guben zukunftsweisende Entscheidung treffen können.

6 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Blick auf die ehemalige Bebauung des Dreiecks.....	4
Abb. 2: Luftbild der Randbebauung des Gubener Dreiecks vor dem Flächenabriss 2002.....	5
Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung in den Gubener Stadtteilen	6
Abb. 4: Entwicklung der Beschäftigten-, Einpendler- und Auspendlerzahlen	7
Abb. 5: Altersstruktur in Guben und Gubin.....	7
Abb. 6: Messtischblatt 1938 (zeitreise.cc) und Blick in die Alte Poststraße vor dem Abriss der Gubener Wolle (Stadt Guben)	9
Abb. 7: Neißeterrassen und Rathaus (Stadt Guben).....	9
Abb. 8: Entwicklung v. Bebauung u. Freiflächen in der Altstadt Ost – Zustand Ende d. 1990er Jahre .	10
Abb. 9: Entwicklung von Bebauung und Freiflächen in der Altstadt Ost – heutiger Zustand	10
Abb. 10: Entwicklung von Bebauung und Freiflächen in der Altstadt Ost – geplanter Zustand	11
Abb. 11: Entwicklung von Bebauung und Freiflächen in der Altstadt Ost – Abriss und Neubau im Vergleich	11
Abb. 12: Entwurf Neubauvorhaben Alte Poststraße 45-47.....	13
Abb. 13: Entwurf Bildungscampus	14
Abb. 14: Städtebauliche Grundidee zur Quartiersentwicklung am Gubener Dreieck	15
Abb. 15: Projekt City Quartier/Gubener Dreieck mit begleitenden Vorhaben am GuWo-Gelände Straupitzstraße und Areal Gasstraße/Feldstraße	16
Abb. 16: Stand Juli 2021: Erste Projektskizzen.....	17
Abb. 17: Stand Juni 2022: Zwischenvariante mit Nahversorger und Parkhaus	17
Abb. 18: Stand Januar 2023: Präsentation bei der ersten Bürgerversammlung am 14.03.2023.....	17
Abb. 19: Stand November 2023: Aktuelle Projekt-Variante; Bürgerversammlung vom 30.11.2023 ...	17
Abb. 20: aktueller Stand der Nutzungsbelegung der einzelnen Baukörper (November 2023)	18
Abb. 21: aktueller Stand des Teil-Projektes zur Revitalisierung des Torhauses (November 2023)	18
Abb. 22: aktueller Stand des Projektes (November 2023).....	19
Abb. 23: Aufsicht Bebauung Gasstraße mit Verwaltungsgebäude, Werkstätten und Parkhaus	20
Abb. 24: Planungen Supermarkt und Wohnen an der Straupitzstraße	21
Abb. 25: Verlauf der Beteiligungen	22
Abb. 26: Planungsstand März 2023, Darstellung igb AG.....	23
Abb. 27: Skizze und Ideensammlung von Jugendlichen aus dem Workshop zum City Quartier	24
Abb. 28: Direktgespräche bei der Bürgerversammlung vom 14.11.2023.....	25