

STADTGEFLÜSTER

Das kostenfreie Magazin der GuWo für Gub'ner und Nachbarn

03-2024



Sonderausgabe City-Quartier

Zusammen gestalten wir Gubens Zukunft

 GuWo

Liebe Gubenerinnen und Gubener, verehrte Leserinnen und Leser des Stadtgeflüsters,



ich freue mich, Sie zu dieser Sonderausgabe begrüßen zu dürfen, die ganz im Zeichen eines zukunftsweisenden Projektes steht: dem City-Quartier. Unsere Stadt befindet sich im Wandel und die Innenstadt spielt dabei eine zentrale Rolle. Das Projekt City-Quartier ist mehr als ein reines Bauvorhaben – es ist ein Symbol für gemeinsames Handeln und dafür, wie wir Guben zukunftsfähig gestalten können.

Das Gelände des City-Quartiers hat eine langjährige Geschichte, geprägt von unterschiedlichsten Nutzungen, welche den Wandel unserer Stadt widerspiegeln. Während wir gleichzeitig

eine moderne und nachhaltige Vision für die Zukunft entwerfen, ist es ebenso wichtig die Vergangenheit zu würdigen. Die vorgestellten Architektur-entwürfe schaffen Raum für Wohnen, Arbeiten und Freizeit. Das City-Quartier soll ein lebendiger Ort werden, der Guben stärkt und die Frequenz in der Innenstadt erhöht, sowohl für Bewohner der Stadt als auch für unsere Gäste. Das Projekt ist weiterhin ein zentraler Bestandteil unserer langfristigen Stadtumbaustrategie. Durch das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (INSEK) sichern wir eine zukunftsorientierte Entwicklung.

In dieser Ausgabe werfen wir zudem einen Blick auf andere Städte, die vor ähnlichen Herausforderungen standen und ihre Innenstädte erfolgreich neugestaltet haben. Die Erfahrungen der Städte Spremberg und Anklam fließen in die Planungen für unser City-Quartier ein. Sie zeigen uns, dass es möglich ist, eine Stadt nicht nur funktional, sondern auch ästhetisch ansprechend, nachhaltig und lebenswert zu gestalten. Guben hat jetzt das Potenzial, von diesen positiven Beispielen zu profitieren und dabei selbst Vorbild für andere Städte zu werden. Besonders stolz bin ich darauf, dass die Bürgerbeteiligung in diesem Prozess

eine so zentrale Rolle spielt. Von Anfang an war es uns wichtig, die Menschen unserer Stadt einzubeziehen, ihre Meinungen und Wünsche zu hören und sie aktiv in die Planungen mit einzubinden. Sei es durch Informationsveranstaltungen, Bürgerversammlungen aber auch durch Online-Teilnahmen – Sie, liebe Gubenerinnen und Gubener, haben die Möglichkeiten genutzt, sich einzubringen und mitzuwirken. Es gibt viele Gründe für eine Bebauung, aber genauso achte ich Argumente, die eine Bebauung ablehnen.

Auch in Zukunft wird die Bürgerbeteiligung, so wie hier, ein entscheidender Faktor sein. Da die Planungen für das City-Quartier noch nicht abgeschlossen sind, lade ich Sie herzlich ein, weiterhin aktiv dabei zu sein. Zuhören und sachlich argumentieren müssen dabei die Basis sein. Denn nur gemeinsam können wir die besten Lösungen finden und unsere Stadt so gestalten, dass sie den Bedürfnissen aller gerecht wird.

Ich danke allen Beteiligten für ihre Unterstützung. Viel Freude beim Lesen dieser Sonderausgabe und auf die nächsten Schritte, die wir hoffentlich gemeinsam gehen!

Fred Mahro, Ihr Bürgermeister

1902: Der Hutfabrikant Max Wilke ließ sich am heutigen Gubener Dreieck eine Villa errichten.

Das Torhaus – es war damals das Pfortnerhaus – steht heute noch als Zeugnis aus jener Zeit und soll erhalten und neu belebt werden



Impressum

Herausgeber
Gubener Wohnungsgesellschaft mbH
Straupitzstraße 4/5, 03172 Guben
HRB 172 CB
Geschäftsführung (V.i.S.d.P.):
Dr. Martin Reiher
Tel.: 03561 400-0, guwo@guwo.de
www.guwo.de

Konzept & Redaktion
zwei helden GmbH
www.zweihelden.de
Layout & Satz
Büro 68, www.buero68.de
Fotos: Johannes Zantow
GuWo, Freepik, istockphoto.com
Coverfoto: Ulrike Schöll

Nachdrucke sind – auch auszugsweise – nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers gestattet. Das Stadtgeflüster erscheint drei Mal jährlich. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben nicht unbedingt die Meinung des Herausgebers wieder. Für unverlangt eingesandte Texte und Bilder wird keine Gewähr übernommen. Rücksendungen können nur erfolgen, wenn ausreichend Porto beiliegt.



Die Ansicht von 2002 zeigt den Platz erneut mit Bebauung. Die Häuser sind mittlerweile abgerissen worden.

Ein neues Gesicht für die Gubener Stadtmitte

Das Gubener Dreieck im Wandel der Zeit

Das Gubener Dreieck liegt im Herzen der Stadt und es liegt vielen Gubern am Herzen. Das ist deutlich geworden, seitdem die ersten Pläne zur Neugestaltung der Brachfläche öffentlich präsentiert wurden. Anfang 2023 hat die Gubener Wohnungsgesellschaft (GuWo) die Ideen für die Neugestaltung der zentralen Fläche den Stadtverordneten vorgestellt. Bereits im März 2023 folgte die erste öffentliche Informationsveranstaltung für die Bürger von Guben.

Fast 200 Menschen wollten sich die Pläne für die Zukunft des Dreiecks erläutern lassen und ihre Ideen beisteuern. Die Diskussion hat vor allem eins gezeigt: Die Fläche liegt den Menschen in Guben am Herzen. Doch so wie sie aktuell gestaltet ist, ist sie wenig attraktiv. Es ist eine grüne Flä-

che, die mitten im Zentrum liegt, aber kaum genutzt wird.

Ein Blick auf historische Aufnahmen zeigt, dass die Fläche mitten im Zentrum immer schon belebt und in den vergangenen 130 Jahren die größte Zeit bebaut war. Bis zum Ende des 19. Jahrhunderts trieben dort die Hirten ihre Herden zusammen, was der Fläche den Namen „Kuhplatz“ einbrachte, den ältere Einwohner noch kennen dürften. Um 1900 ließ sich der Hutfabrikant Max Wilke an dieser Stelle eine große Villa errichten. Während des Zweiten Weltkriegs wurde das prachtvolle Wohnhaus fast vollständig zerstört, einzig das Torhaus blieb erhalten. Auch ein Lichtspielhaus, das spätere Kino-Café und ein Restaurant befanden sich dort. Zu DDR-Zeiten wurde die Bebauung am Gubener

Dreieck erweitert, die Nutzungen wechselten, so fanden sich dort eine Bäckerei, ein Friseur, ein Sport- und ein Elektrogeschäft und zwischenzeitlich Hoffmann-Möbel. Im Jahr 2002 folgte der komplette Abriss der Bebauung am Gubener Dreieck – einzig das Torhaus blieb stehen.

Seit 20 Jahren nun ist das Gubener Dreieck eine Leerstelle mitten in der Innenstadt. Die GuWo will diese Baulücke schließen und am Gubener Dreieck investieren. Mit dem Bau des City-Quartiers soll die Innenstadt wieder belebt werden und das Gubener Dreieck wieder zu dem werden, was es in den vergangenen 100 Jahren die meiste Zeit war: Ein belebter Ort des Miteinanders – ein Ort zum Leben und Arbeiten, zum Genießen und Erleben.

Diese Freifläche mitten in der Innenstadt ist die meiste Zeit des Jahres ungenutzt. Eine Bebauung soll das ändern.



Stadtumbau in Guben: außen Rückbau, innen Verdichtung

Stadtentwicklung braucht eine Strategie, das sind die Empfehlungen für Guben

Wie entwickelt sich eine Stadt? Wie wirkt sich Bevölkerungsrückgang aus? Und welche Auswirkungen hat das auf Infrastruktur und Einzelhandel? Für Guben finden sich Antworten auf diese Fragen in drei wichtigen Konzepten.

Das INSEK

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) bildet den großen Rahmen. Darin werden Ziele, Strategien und zentrale Vorhaben formuliert und Möglichkeiten der Umsetzung aufgezeigt. Verschiedene Themen wie Bildung, Kultur, Handel, Gewerbe, Wohnen, Tourismus werden zusammen betrachtet und miteinander verknüpft. In Guben wird derzeit das INSEK von 2016 für den Zeitraum bis 2035 fortgeschrieben, über einen Bürgerrat und Möglichkeiten der Online-Beteiligung konnten die Gubener ihre Ideen einbringen. Noch bis Ende des Jahres wird am INSEK weitergearbeitet, im Frühjahr 2025 soll es dann von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen werden.

Die Stadtumbaustrategie

Das zweite wichtige Konzept, wenn es um die weitere Entwicklung Gu-

Im Kontext des Strukturwandels der Braunkohleregion sollen mehrere Hundert Arbeitsplätze entstehen. (...) Die Stadt Guben sieht hier in jedem Fall Bedarf und Chance, mit entsprechenden Wohnangeboten zur wirtschaftlichen und demografischen Stabilisierung in der Region beizutragen.

Auszug Stadtumbaustrategie Guben 2024

bens geht, ist die Stadtumbaustrategie. Während das INSEK auf das große Ganze schaut, geht die Stadtumbaustrategie bei der Bebauung ins Detail. Sie enthält Vorschläge zum weiteren Rückbau, Umbau und Neubau in den einzelnen Wohngebieten und sie ist Voraussetzung, um Fördermittel für den Stadtumbau beantragen zu können. Die jüngste Fassung, die schwerpunktmäßig den Umbau in den Wohnkomplexen II und IV betrachtet, wurde Ende September von der Stadtverordnetenversammlung bestätigt. Während es in den genannten WK aufgrund des Bevölkerungsrückgangs vor allem um Rückbau geht, soll die Altstadt Ost auf-

gewertet werden. Denn die Stadt muss von außen nach innen schrumpfen.

Beide Konzepte empfehlen daher eine weitere Verdichtung und Belebung des Zentrums. Die Innenstadt mit den beiden Wohnquartieren in der Altstadt soll weiter wachsen, indem Arbeitsplätze und Wohnraum geschaffen und die Aufenthaltsqualität verbessert wird. Für Guben kann das mit dem Neubau des City-Quartiers erreicht werden. Dort sollen attraktive, neue Wohnungen entstehen, um damit Zuzug nach Guben zu generieren. Zudem wird durch die Ansiedlung von Gewerbe, sowie die



Schaffung eines Hotels und einer Gastronomie die Innenstadt belebt.

Das Einzelhandelskonzept

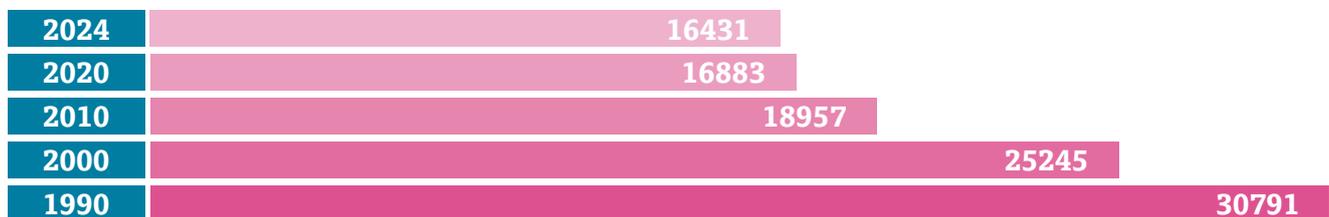
Als drittes Strategiepapier dient das Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das sich auf den Handel und die Entwicklung der Innenstadt fokussiert. Es empfiehlt – orientiert am INSEK – die Altstadt Ost in ein „Lebendiges Stadtzentrum mit Flair für Jung und Alt“ zu entwickeln. Die Innenstadt soll ein attraktiver Erlebnis- und Wohnstandort sein, die Mitte der Stadt, mit der sich Bewohner identifizieren und wo Gäste eine ansprechende touristische Infrastruktur vorfinden. Zudem stellt das Konzept

„Die Stärkung der Nutzungsvielfalt in der Innenstadt soll erreicht werden durch eine Verdichtung der Angebote an Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Hotellerie und Wohnraum.“

Auszug aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Guben

eine Unterversorgung in der östlichen Altstadt beim Thema Nahversorgung fest. In der Altstadt Ost fehlt ein fußläufig erreichbarer Lebensmittelmarkt. Weitere wichtige Nutzungen in der In-

nenstadt, die für eine Belebung sorgen, sind Angebote in den Bereichen Kultur, Kunst, Freizeit, Bildung und Soziales. Die Innenstadt soll der Funktion Gubens als Mittelzentrum gerecht werden.

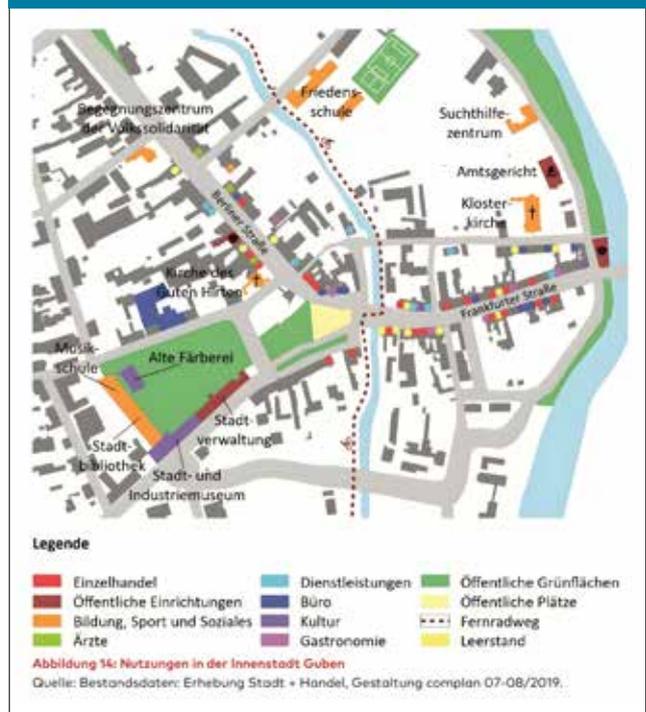


Die Bevölkerung Gubens hat sich seit 1990 fast halbiert, allerdings: Zuletzt sind mehr Menschen nach Guben gezogen als von hier weggezogen. Durch die anstehenden Investitionen wird weitere Zuwanderung erwartet. Schon jetzt hat sich die Zahl der Einpendler erhöht. Mit attraktiven Wohnungen könnte man einige von ihnen sicherlich zum Umzug in die Stadt bewegen. Guben steht hier im direkten Wettbewerb mit Städten wie Spremberg, Forst oder Cottbus.

Die wichtigsten Empfehlungen für Gubens Entwicklung

- Stadumbauprozess konsequent fortsetzen
- den Wohnungsmarkt nachhaltig konsolidieren
- Stadt und Infrastrukturen an reduzierte und veränderte Bedarfe anpassen
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und Verkleinerung der Stadt
- Guben als attraktiven Wohnstandort weiterentwickeln
- das Wohnraumangebot vielfältig und nachfrageorientiert gestalten
- Aufwertung bzw. Umbau von erhaltenswertem Wohnraum
- innerstädtische Brachflächen reaktivieren
- Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung
- soziale Durchmischung der Wohnquartiere
- klare räumliche Prioritäten zugunsten der innerstädtischen Stadtteile setzen
- Aktivierung der Altstadt hat höchste Priorität
- Entwicklung und Belebung des Stadtzentrums
- Gesamterlebnis Innenstadt kreieren
- Unternehmensverlagerungen in die Innenstadt anregen
- Nutzungsvielfalt, Nutzungsdichte und Aufenthaltsqualität verbessern
- Ansiedlung eines Nahversorgers in der Innenstadt

Nutzungen im Gubener Stadtzentrum



Diese Karte aus dem städtischen Einzelhandelskonzept zeigt deutlich die leblose Fläche in der Mitte des Stadtzentrums.



Darum braucht die Innenstadt eine Belebung

Wie das City-Quartier Arbeiten, Wohnen und Freizeit ins Zentrum holt

Die Gubener Innenstadt braucht ein neues Gesicht: Das, was einst Industrievorstadt war, soll in den kommenden Jahren wieder zum belebten Stadtzentrum entwickelt werden. Zwischen Berliner Straße und Feldstraße könnten Wohnungen entstehen, Büros und Gewerbe sowie neue Angebote für Freizeit und Tourismus. „Wir wollen, dass die Altstadt Ost wieder zum lebendigen Zentrum für Guben wird“, wünscht sich GuWo-Geschäftsführer Martin Reiher. Damit das gelingt, sollen wichtige Funktionen wie Arbeiten, Dienstleistungen, Einzelhandel, Bildung, Freizeit und Versorgung rund um das Gubener Dreieck konzentriert werden – so wie es auch das Integrierte Stadtentwicklungs- und das Einzelhandelskonzept vorsehen.

Das City-Quartier ermöglicht durch die neuen Angebote eine Innenstadt der kurzen Wege. Die Gewerbe- und die Dienstleistungsangebote, die für den Neubau vorgesehen sind, bringen Kundschaft und Beschäftigte in die Innenstadt – so wird das City-Quartier zum Frequenzbringer, von dem auch das bestehende Gewerbe und die Händler in der Frankfurter Straße profitieren werden. Ein weiterer positiver Nebeneffekt: Durch die Neubelebung des Viertels wird die Verbindung zur Nachbarstadt Guben gestärkt. Zusätzlich werden durch die Neugestaltung des Areals am Dreieck grüne Aufenthaltsflächen mit Kleinspielgeräten und Sitzmöglichkeiten im öffentlichen Innenhof des City Quartiers geschaf-



„Eine Bebauung der Freifläche würde der zentralen Lage gerecht. Eine ungestaltete Freifläche mit wenig Aufenthaltsqualität, wie wir sie jetzt haben, gehört nicht an so eine zentrale Stelle. Das City-Quartier würde mehr Nutzung und Frequenz in die Innenstadt bringen: Touristen und Mitarbeiter des dort einziehenden Gewerbes.“

Roland Fröhlich, Brandenburgischen Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung

fen. Dieser neu gestaltete Außenbereich wird immerhin zwei Drittel der Gesamtfläche des Gubener Dreiecks ausmachen.

Allein durch die konzentrierte Verdichtung von Arbeitsplätzen in den vermieteten Büros werden etwa 100 Arbeitnehmer im City-Quartier beschäftigt. Hinzu kommt dann noch der Kundenverkehr durch Gastronomie, Bäcker, Hotel, Touristinformation, Jobcenter, Volkshochschule, Sparkasse und Büros mit schätzungsweise 1.500 Kunden am Tag. Zusätzlich sollen durch attraktive Wohnungen mehr Menschen in die Altstadt ziehen. Mit derzeit 1.800 Einwohnern ist das Wohngebiet zu klein, um einen Lebensmitteleinzelhändler anzusiedeln. Den aber braucht es an dieser Stelle, einen fußläufig erreichbaren

Nahversorger gibt es bisher nicht. Das Einzelhandelskonzept spricht hier von Unterversorgung. Die Supermarktketten aber haben klare Anforderungen an mögliche neue Standorte. Die Neueröffnung einer Filiale lohnt sich für sie erst ab einer Mindesteinwohnerzahl von 3.000 Menschen. Um diese Zielgröße für die Altstadt Ost zu erreichen, will die GuWo im Bereich der Alten Poststraße neue Wohnungen bauen. Zusätzlich könnte der Bau des City-Quartier eine wichtige Funktion als Frequenzbringer erfüllen, indem er Arbeitsplätze schafft und Kunden in die Innenstadt holt. Davon wiederum würden auch der bestehende Einzelhandel beispielsweise in der Frankfurter Straße profitieren: „Prinzipiell profitiert der Einzelhandel von einer gewissen Dichte und Frequenz, denn mit dem City-Quartier kommen mehr

Daten	Discounter	Supermarkt	Großer Supermarkt / SB-Warenhaus
Verkaufsfläche	ab 800 m ²	ab 1.200 m ²	ab 2.500 m ²
Sortiment	75 - 80 % Foodanteil	80 - 85 % Foodanteil	60 - 70 % Foodanteil
Artikelzahl	ca. 2.000 - 4.000	ca. 10.000 - 15.000	ca. 25.000 - 50.000
Parkplätze	ab 60 Stück	ab 80 Stück	ab 150 Stück
Grundstück	ab 4.000 m ²	ab 5.000 m ²	ab 7.000 m ²
Kernbevölkerung	ab 3.000 EW	ab 4.000 EW	ab 10.000 EW

Standortanforderungen des Lebensmitteleinzelhandels; Quelle: GMA-Standortforschung 2022, ausgewählte Faktoren, ca.-Werte

Menschen in die Innenstadt, die sich in der Pause etwas zu Essen kaufen oder den Arbeitsweg mit einem Einkauf verbinden“, weiß Roland Fröhlich von der Brandenburgischen Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung, welche den Stadtbau in Guben schon viele Jahre begleitet.

Auch Gottfried Hain, ehemals Bürgermeister von Guben, würde sich freuen,

wenn das City-Quartier kommt: In seiner Funktion als Bürgermeister von 1994 bis 2002 hat er schon einmal versucht das Areal zu beleben: „Unser Konzept damals sah eine Art „Knochen“ vor, wobei ein Ende des Knochens in Guben und einer Gubin liegen sollte.“ Gescheitert sind die Pläne an der fehlenden wirtschaftlichen Substanz. Die Stadtverwaltung zog zwar in die Innenstadt, private

Investoren fehlten aber. Das ist heute anders und aus Sicht von Gottfried Hain ein Glücksfall für die Stadt: „Mit der Stadtverwaltung allein konnte das Gubener Dreieck nicht richtig belebt werden. Ein Stadtkern sollte zudem mehrere Funktionen erfüllen. Dazu gehören Gastronomie und Kultur, Wohn- und Büroräume, aber auch die Sparkasse und eine touristische Unterkunft, so wie es die Pläne vorsehen.“

Kurz erklärt: Frequenzbringer



Im ursprünglichen Sinne ist ein Frequenzbringer ein besonders gefragtes Produkt oder eine Dienstleistung, die Menschen regelmäßig in ein Geschäft lockt – ein klassisches Beispiel sind Zeitschriften in der Tankstelle oder die Paketannahme im Lottoshop. Übertragen auf Innenstädte, die in Groß- und Kleinstädten gleichermaßen mit Leerstand zu kämpfen haben, sind Frequenzbringer Orte, die regelmäßig von Menschen aufgesucht werden. Idealerweise wird dabei auf einen Nutzungsmix, der über mehrere Tageszeiten und über das ganze Jahr hinweg Menschen in die Innenstadt holt. Im Falle des geplanten City-Quartiers eine Mischung aus Wohnen und Arbeiten, sowie Tourismus und Dienstleistung. Allein die Sparkasse würde täglich bis zu 1.000 Menschen als Laufkundschaft in die Innenstadt holen.



Der „Teufelskreis der Nahversorgung“ macht das Dilemma deutlich: Je weniger Menschen in einem Wohnviertel leben und arbeiten, desto schwieriger wird die wohnortnahe Versorgung.

Das sind die Vorhaben für die umliegenden Straßen

Geplant sind Wohnungen, Supermarkt, Parkhaus und GuWo-Verwaltungssitz



Die bei einem Brand 2023 schwer beschädigten Baracken an der Gasstraße 8 werden derzeit abgerissen.

Während ein möglicher Baustart auf dem Gubener Dreieck nicht zuletzt vom Ergebnis des Bürgerentscheids abhängt, haben die Arbeiten für die Neugestaltung des Umfelds bereits begonnen. Wir stellen die einzelnen Projekt vor.

Gasstraße: Neuer GuWo-Verwaltungssitz und Parkhaus

In der Gasstraße 8 entsteht der neue Sitz für die GuWo-Unternehmensgruppe. In dem derzeit leerstehenden Bürogebäude wird künftig die Ver-

waltung der GuWo, der Gubener Sozialwerke, der GSW Service und der GuWo.services sitzen. Das Haus bietet nach Modernisierung und Umbau die Möglichkeit, alle Verwaltungsmitarbeiter der zuletzt gewachsenen Unternehmensgruppe künftig an einem Ort unterzubringen. Ein weiterer Vorteil an dem Gebäude ist die barrierefreie Erreichbarkeit durch einen Aufzug im Haus. Auf dem Hof sollen Werkstätten für die Handwerker der GuWo.services entstehen. Aktuell werden die Baracken abgerissen, die bei einem Brand im vergangenen Jahr schwer be-

schädigt wurden. Die GuWo hatte das Grundstück erworben um das Areal noch im diesem Jahr von den Brandresten zu befreien. Ein leerstehendes Wohnhaus, das bei einem Feuer in diesem Jahr beschädigt wurde, wird ebenfalls abgerissen. Zusätzlich ist an der Feldstraße ein Parkhaus mit etwa 340 Stellplätzen vorgesehen, um die Parksituation in der Innenstadt zu entspannen. Umbau und Neubau sollen im kommenden Jahr starten, so dass die Beschäftigten den neuen Unternehmenssitz 2026 beziehen können.

Straupitzstraße: Neubau Nahversorger und Wohnungen

Nach dem Umzug wird der jetzige Verwaltungssitz in der Straupitzstraße abgerissen, damit dort Platz für einen Nahversorger entsteht, der bisher in der Innenstadt fehlt. Vorgesehen ist eine Verkaufsfläche von max. 4.000 m², darüber entstehen Wohnungen. Die GuWo ist bereits mit potenziellen Nutzern sowie Projektentwicklern in Verhandlung. Im Idealfall entsteht zur Stärkung der fußläufigen Nahversorgung der Anwohner der Altstadt Ost ein kleines Fachmarktzentrum aus Nahversorger oder Discounter und Drogeriemarkt.



GuWo Haus aktuell in Straupitzstraße 4/5



GuWo Haus neu in Gasstraße 8

Was kommt ins neue City-Quartier?

Das sind die Pläne für die Bebauung am Gubener Dreieck



Das Torhaus bleibt erhalten und soll – wie schon vor 100 Jahren – als Eingang zur dahinterliegenden Bebauung dienen. © igb AG

A Haus A: Das Torhaus am Dreieck will die GuWo sanieren und umbauen. Entstehen sollen zwei Ferienwohnungen im Obergeschoss und ein gastronomisches Angebot im Erdgeschoss. Dafür wird der historische Bestand um einen modernen Neubau in Richtung Wiese erweitert, so dass dann bis zu 40 Personen Platz finden.

B Haus B: In Neubau neben dem Torhaus sind Übernachtungskapazitäten für Touristen und Gäste geplant. Eine von der GuWo beauftragte Potenzialstudie der ift Freizeit- und Tourismusberatung kommt zu dem Ergebnis, dass es in Guben eine zu geringe Anzahl an verfügbaren Übernachtungskapazitäten gibt. In der Innenstadt fehlt ein Hotel. Dabei werden schon jetzt durch die Ansiedlung großer Investoren zusätzliche Übernachtungsmöglichkeiten benötigt. Dieses Defizit soll durch den Bau eines Apartment-Hotels mit 30 Zimmern behoben werden. Je nach Auslastung könnten die Hotel-Apartments auch einzeln oder etagenweise als normale Wohnung zur dauerhaften Vermietung angeboten werden, sollte sich der Übernachtungsbedarf wieder reduzieren. Passend dazu soll die Touristinformation im Erdgeschoss einziehen sowie ein Backshop oder Bistro.

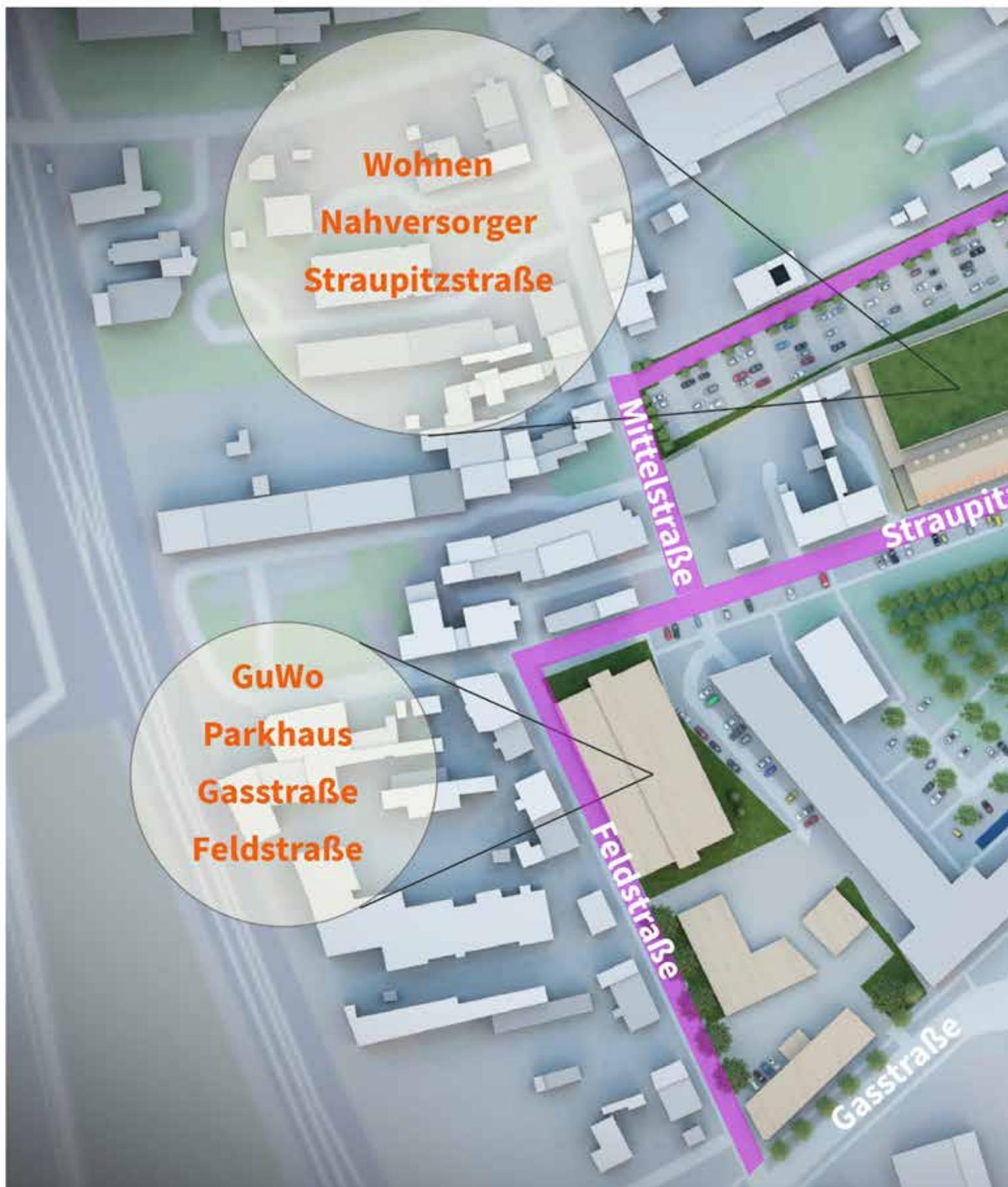
C Haus C: Für dieses Gebäude in direkter Nachbarschaft zum Rathaus und zur alten Färberei sind im Erdgeschoss Gewerberäume vorgesehen. Darüber ist Platz für Büroräume. Aktuell gibt es Gespräche mit dem Landkreis SPN zu den Raumbedarfen des Jobcenter, der Volkshochschule und einzelnen Fachbereichen.

D Haus D: Dieses Haus soll sowohl Wohnungen als auch Gewerbe beherbergen. Im Erdgeschoss ist die Sparkasse als Hauptmieter vorgesehen. Für sie wäre es eine

Rückkehr in die Innenstadt, die vermutlich vielen Gubernern entgegenkäme. In den Etagen über den Büroräumen sollen Wohnungen entstehen.

Ein Grüner Innenhof: 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.







Der Masterplan für die Innenstadt sieht Veränderungen im Bereich Feldstraße, Straupitzstraße und Gaststraße vor. Neben dem geplanten Neubau des City-Quartiers sind ein Nahversorger und neue Wohnungen vorgesehen. Die GuWo wird in die Gasstraße 8 umziehen. Dort soll mit einem neuen Parkhaus auch der Stellplatzbedarf im neuen Stadtzentrum gedeckt werden. © igb AG

Eine städtebauliche Einordnung

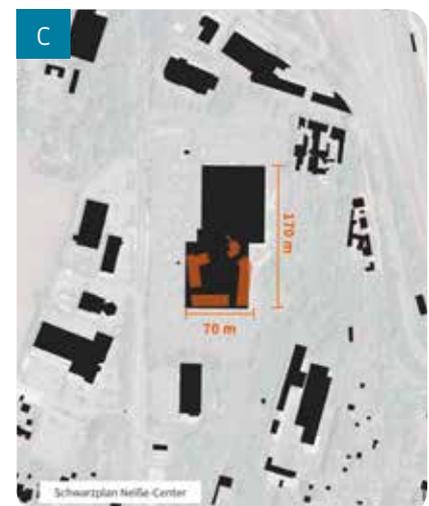
Warum das City-Quartier zwei Mal ins Neisse Center passen würde

Die geplante Bebauung des Gubener Dreiecks mit dem City-Quartier verunsichert einige Gubener: Sie haben Sorge, dass der Neubau zu groß wird und wichtige Sichtachsen in der Innenstadt versperrt. Daher wollen wir mit drei Visualisierung zeigen, dass die geplante Bebauung kleiner ist, als sie auf den ersten Entwürfen wirkt. Tatsächlich würde sie sich harmonisch ins Stadtbild einfügen.

A Die geplante Höhe der Bebauung liegt in etwa gleich auf mit jener der benachbarten Gebäude und des Torhauses. Mit einer maximalen Höhe von 16,65 m für Haus D und deutlich geringeren Höhen bei den übrigen Gebäuden fügt sich das City-Quartier auch in dieser Hinsicht in die Umgebung ein.

B Die Fläche, die an dieser Stelle bebaut werden soll, ist nur ca. 50 mal 90 Meter groß und würde beispielsweise auch auf den Rathausvorplatz, auf dem Standort des Pflegefachzentrums oder des Freibads passen. Nur **ein Drittel** der Fläche wird tatsächlich bebaut, der Rest wird als Grünfläche gestaltet

C Die Gegenüberstellung von Luftbild und Schwarzplan des Neissecenters zeigt, dass die vorgesehene Bebauung mit dem City-Quartier (im Schwarzplan orange eingefärbt) zwei Mal auf die Fläche des Neisse-Centers passen würde.





Und wo feiern wir dann unser Frühlingsfest?

Die wichtigsten Fragen & Antworten zum City-Quartier

Zwischen Klosterkirche und Neiße gibt es gute Alternativen für ein gemeinsames Frühlingsfest an der Neiße mit Gubin. Erfolgreich erprobt wurde das Ganze bereits beim Europatag im Jahr 2022. Aber auch beim diesjährigen Frühlingsfest rückten die Gubiner Schausteller mit ihren Fahrgeschäften erstmalig nahe an die Neiße, so daß der Gubener nur noch über die Grenzbücke zum Fest laufen musste.

Ist dort überhaupt ausreichend Platz für die Stände und Fahrgeschäfte?

Die Visualisierung auf dieser Seite zeigt, dass rund um den Kirchplatz, an den Neißeterrassen und auf der Theaterinsel sogar mehr Platz zur Verfügung steht als auf dem Dreieck. Wenn eine Entscheidung für das City-Quartier fällt, würde die Stadt die Grünflächen am Kirchplatz infrastrukturell so vorbereiten, dass sie dort Stromanschlüsse für die Aussteller bereitstellen kann.

Wo haben wir dann in der Innenstadt noch Grünflächen?

Wenn das City-Quartier kommt, wird nicht die gesamte Fläche bebaut. Etwa zwei Drittel des Gubener Dreiecks bleiben unbebaut und werden als attraktive Grünfläche gestaltet, die deutlich mehr Aufenthaltsqualität bietet als die jetzige Wiese. Zusätzlich gibt es direkt

am Rathausplatz eine große Grünfläche mitten im Zentrum.

Warum soll noch ein Einkaufstempel gebaut werden, der dann leer steht so wie in Gubin das Galeria-Hosso?

Das City Quartier wird kein Einkaufstempel. Dort sollen Flächen für Büros (z.B. Jobcenter, Volkshochschule, Jugendamt etc.), die Touristinformation, ein kleines Apartment-Hotel, eine Bäckerei/Bistro, die Sparkasse, moderne Wohnungen und das Restaurant im Torhaus angesiedelt werden. Bis auf zwei kleinere Gewerberäume im Haus C sind alle anderen Gewerberäume bereits mit konkreten Nutzungen belegt.

Können nicht erstmal die leeren Geschäfte in der Innenstadt vermietet werden?

Durch den Bau des City-Quartiers sollen in der Innenstadt sogenannte Frequenzbringer angesiedelt werden. Allein durch die konzentrierte Verdichtung von Arbeitsplätzen werden ca. 100 Arbeitnehmer im City Quartier beschäftigt. Hinzu kommt dann noch der Kundenverkehr mit schätzungsweise 1.500 Kunden am Tag. Sofern für das Areal Straupitzstraße ein Nahversorger (und ggf. eine Drogerie) gefunden wird, löst dies weitere Kundenströme aus. Diese Menschen beleben das Gubener Stadtzentrum

und strömen auch in die Berliner und Frankfurter Straße aus.

Wo sollen die Leute in der Innenstadt parken?

Um die Parkflächen für die Kunden des City-Quartiers auf dem Rathausvorplatz, der Straupitzstraße und der Gasstraße als Kurzzeitparkplätze vorzuhalten, soll ein Parkhaus in der Gasstraße 8 gebaut werden. Dieses Parkhaus ist unter der Woche vorrangig für die Mitarbeiter von Stadtverwaltung, GuWo, GSW, City-Quartier und für Hotelgäste vorgesehen.

Können noch Angebote für Kinder sowie das Thema Kunst & Kultur berücksichtigt werden?

Im Innenhof des City-Quartiers sind Kleinspielgeräte vorgesehen, so dass die Eltern in Ruhe ihren Kaffee auf der Terrasse des „Torhauses“ oder beim Bäcker genießen können. Das Thema Kunst und Kultur könnte eine Bühne auf der Dachterrasse des Hauses B, über der Tourist-Information, bekommen. Der Standort wäre bei gutem Wetter zum Beispiel ideal für Vorträge der Volkshochschule oder Bibliothek. Auch die Einmietung eines Kinos wurde geprüft, ist aber ohne Zuschüsse allein nicht realisierbar. In Spremberg kommen zum Beispiel jährlich 500 TEUR Zuschuss für das Kino aus der Stadtkasse.

Anklam: Eine Stadt im Aufwind

Guben hat sich angeschaut, wie andere Städte ihre City aufwerten



Bei der Neubebauung der Quartiere am Marktplatz (links vorher, rechts nachher) hat Anklam auf traditionelle Architekturformen der Hansestadt Bezug genommen.

Während in Guben noch diskutiert wird, ob die Innenstadt überhaupt durch das neue City-Quartier belebt werden soll, haben andere Städte den Stadtumbau längst angepackt. Aus diesem Grund waren Vertreter aus Guben sowohl in Anklam als auch in Spremberg, um sich dort in einem Erfahrungsaustausch über die Chancen und Herausforderungen beim Stadtumbau zu informieren.

Anklam: Rückbau und Neubau

Die Stadt an der Peene ist vergleichbar mit Guben: Mit etwa 12.500 Einwohnern gehört sie ebenfalls zu den Mittelzentren. Es gibt viele Plattenbauten, ein Teil der Wohnungen musste wegen

zurückgehender Einwohnerzahlen abgerissen werden. Doch parallel zum Rückbau setzt die Stadt auf Neubau. Bereits 2010 hat die Stadt damit begonnen, Wohnquartiere rund um den zentralen Marktplatz umzubauen bzw. neu zu bauen. Zu den großen Bauvorhaben der vergangenen Jahre zählen der Umbau der Nikolaikirchenruine zum neuen Otto-Lilienthal-Museum, die Entwicklung eines innerstädtischen Schulcampus, der Aufbau eines „Stadtwärmenetzes“ in der Innenstadt, Straßenumbau bis hin zu neuen Wohn- und Geschäftshäusern, ein Hotelneubau, Lückenschließungen und Sanierungsvorhaben denkmalgeschützter Gebäude wie der histo-

rischen Post. Von insgesamt drei geplanten neuen Wohnvierteln wurden zwei bereits umgesetzt. Parallel wurden die wassertouristischen Angebote entlang der Peene ausgebaut. Alle Vorhaben ordnen sich dem Stadtumbaukonzept und einem Masterplan unter. Zusätzlich wurde dort, wo es sinnvoll und notwendig ist, die Meinung der Bürger eingeholt und berücksichtigt.

Spremberg: Neubau im Färberquartier

Die Stadt an der Spree wirbt im Zuge des Strukturwandels und mit Blick auf die Ansiedlungen im Industriepark Schwarze Pumpe ebenfalls um Fachkräfte. Spremberg mit aktuell 21.500 Einwohnern will weiter wachsen. Allein im Industriepark soll die Zahl der Beschäftigten von derzeit 5.000 auf 8.000 steigen. Schon jetzt suchen Fachkräfte nach attraktiven Wohnungen im Umfeld. Um sie für die Stadt zu gewinnen, plant der kommunale Vermieter GeWoBa den Neubau von fünf Mehrfamilienhäusern zwischen Innenstadt und Spreeufer. Auf einer Freifläche im Färberquartier sollen 53 moderne Mietwohnungen entstehen, der Baustart ist für 2026 vorgesehen. Langfristig soll das neue Wohnquartier um Übernachtungskapazitäten für Gäste und Touristen ergänzt werden, ebenso soll ein Vollsortimenter für die Innenstadt gewonnen werden.

Ein wichtiges Fazit für die Stadt Guben: Wenn sie Menschen als Neugubener gewinnen möchte, dann sollte die Belebung der Innenstadt schnellstmöglich beginnen und den Neubau von Wohnungen berücksichtigen.



Visualisierung des Färberquartiers in Spremberg © mks Architekten Ingenieure GmbH

So gestalten andere Kommunen ihre Innenstadt

Sechs Architektur-Beispiele von historisch bis modern

Wann immer es darum geht, ein Stadtzentrum neu oder wieder zu bebauen, gehört die Entscheidung über die passende Architektur zu den wichtigsten

Kriterien. Welche Form, welche Fassade passt sich in die bestehende Bebauung ein? Sollten sich die Neubauten an den Bestand anpassen oder will man

etwas Modernes wagen? Mit den Fotos auf dieser Seite zeigen wir, wie andere Städte neue Architektur in ihren historischen Bestand integriert haben.

Gmunder Höfe - München



Neue Mitte - Bad Kronsingen



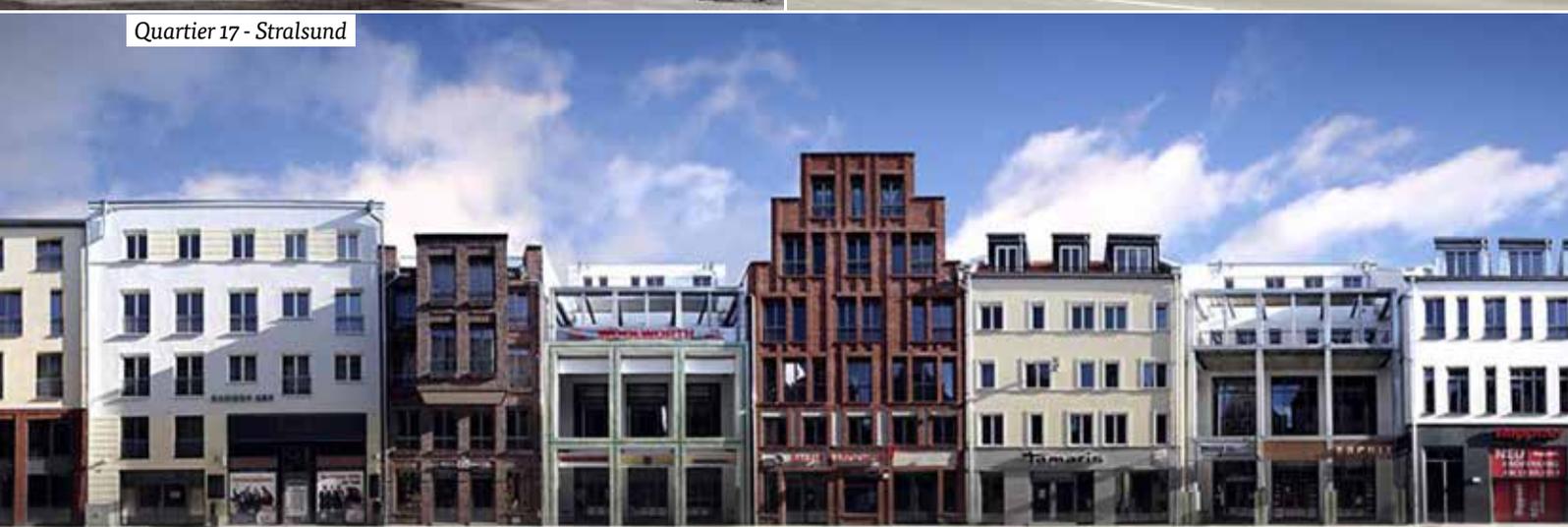
Potsdamer Mitte



Kaiser-Forum - Friedberg



Quartier 17 - Stralsund



Wie könnte das City-Quartier aussehen?

Das soll in einem Architekten-Wettbewerb entschieden werden.



Eine von vielen möglichen Varianten zeigt, wie sich die farbliche Gestaltung der Fassade auf die Wirkung des City-Quartiers auswirkt. Hier ist der Blick vom Springbrunnen in Richtung Dreieck dargestellt.

Das Wichtigste vorweg: Noch wurde die Architektur für das City-Quartier nicht festgelegt. Die bisherigen Entwürfe sind reine Platzhalter, um die Grundrisse für die Nutzungen zu planen und die Neubauten städtebaulich einordnen zu können. Dabei standen die verfügbare Grundfläche und die Geschossigkeit der Gebäude im Fokus. Dank der Platzhalter war es der GuWo möglich, Gespräche mit möglichen Mietinteressenten zu führen, so dass bereits etwa 90 Prozent der künftigen Gewerbeflächen vorgemerkt sind.

Gleichwohl haben diese ersten Platzhalter-Entwürfe, die 2023 öffentlich vorgestellt wurden, für Unmut bei vielen Menschen gesorgt. Während einerseits die Idee der Belebung der Altstadt Ost begrüßt wird, wurde Kritik an der Dimensionierung der Baukörper („großer Klotz“) geäußert. Nach den Gesprächen mit den potenziellen Nutzern und den Rückmeldungen der Gubener wurden die Pläne überarbeitet und erste mögli-

che Entwürfe für die Gestaltung der Fassade entwickelt. Dabei wurden folgende Wünsche berücksichtigt:

- Die ursprünglich bebauten städtebaulichen Kanten sollen wieder geschlossen werden, damit der Platz am Dreieck tatsächlich als Platz eine Form erhält und erlebbar wird.
- Bei der Gebäudeanordnung ist so viel Grün wie möglich zu erhalten.
- Im Innenhof des entstehenden Quartiers sollen Ruhezonen bzw. eine Aufenthaltsqualität geschaffen werden.
- Mit den Gebäudehöhen wird auf die umliegende Bebauung reagiert, indem in Richtung Torhaus die niedrigste Geschossigkeit und in Richtung Gasstraße die höchste Geschossigkeit geplant wird.
- Das Areal soll nicht mit einem großen Gebäude („Burg“) bebaut werden, es werden mehrere Gebäude errichtet.
- Ein durchgängiges, materiell bzw. farblich abgesetztes Sockelgeschoss verbindet die Gebäude optisch.
- Durch die bewusst gesetzten Lücken zwischen den Einzelgebäuden entstehen Öffnungen des Quartiers nach außen und es werden Wegebeziehungen und Sichtachsen durch das Areal geschaffen. Dies ermöglicht zum anderen damit auch eine schrittweise Umsetzung in Bauabschnitten.
- Die einzelnen Häuser nehmen jeweils die Fluchten der anderen auf, sodass klare städtebauliche Kanten entstehen.
- Das im ersten Entwurf vorgesehene Flachdach wird aufgrund der dadurch kompakten Wirkung der Gebäude nicht mehr in Betracht gezogen. Alternativ kommt ein Mansardenflachdach in Betracht, bei dem das Dachgeschoss leicht zurückgesetzt wird.
- Die Baukörper könnten durch farbliche Akzente, eine vertikale oder horizontale Einteilung, ein Sockelgeschoss und Fassadenöffnungen weniger klobig wirken.
- Die Verwendung von Klinker als ortstypisches Material wird geprüft.



Ministerpräsident Dietmar Woidke (2.v.l.) ließ sich im Juni gemeinsam mit Bürgermeister Fred Mahro (li.) sowie Martin Reiher und Ricarda Weigel von der GuWo die Vorhaben für das Torhaus und das City-Quartier erläutern. Er begrüßt die Pläne für die Belebung der Innenstadt.

Architektenwettbewerb geplant

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. Damit sollen die Auswirkungen des fließenden und ruhenden Verkehrs inklusive des öffentlichen Personennahverkehrs auf die Innenstadt in den Planungen berücksichtigt werden. Neben den baulichen Aktivitäten der Einzelvorhaben bedarf auch der öffentliche Straßenraum samt Gehwegen, Parkplätzen und Frei-

flächen einer grundsätzlichen Überarbeitung.

Wenn bei der Einwohnerbefragung für die Bebauung des Gubener Dreiecks gestimmt wird, soll ein Architektenwettbewerb ausgeschrieben werden. Anschließend soll eine Jury mit Vertretern der Stadt über den finalen Entwurf entscheiden, der dann umgesetzt wird. Damit soll die Entscheidung über die Architektur in die Hände einer „Fachjury“ gelegt werden um sie den Geschmack einzelner Entscheidungsträger zu entziehen.



Bisheriger Projektverlauf City-Quartier

seit April 2021: Erarbeitung erster Ideen für städtebauliche Masterplanung Gubener Dreieck

Nov. 2021: Vorstellung erster Ergebnisse vor dem GuWo-Aufsichtsrat

seit Feb. 2022: Konkretisierung der Gestaltung und möglicher Nutzungen; Erweiterung der Planungsstandorte auf Straupitzstr. 4/5 & Gasstraße 8

Juli 2022: Vorstellung vor dem GuWo-Aufsichtsrat

Aug. 2022: erste Gespräche mit potenziellen Nutzern

Jan. 2023: Vorstellung Projektidee vor Stadtverwaltung und Stadtverordneten

März 2023: Bürger-Informationsveranstaltung

April 2023: Workshop für Jugendliche

Mai 2023: Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung für das City-Quartier

Sept. 2023: Projektvorstellung beim Landratsamt

Okt. 2023: Projektvorstellung vor dem GuWo-Aufsichtsrat

Nov. 2023: Bürger-Informationsveranstaltung

Jan-Mai 2024: Bearbeitung und Herleitung der Fassadenentwürfe

Juni 2024: Vorstellung erster Fassadenentwürfe vor dem GuWo-Aufsichtsrat

Juli 2024: Vorstellung Projektstand beim Unternehmerbeirat der Stadt Guben

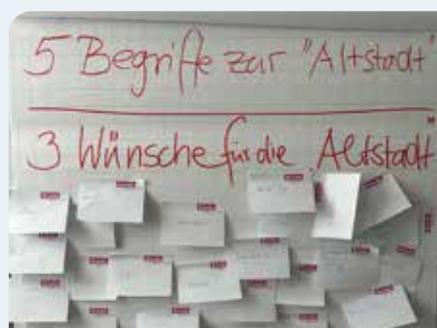
Sept. 2024: Vorstellung Projektstand beim Unternehmerstammtisch der Stadt Guben

Sept. 2024: Vorstellung Projektstand beim Seniorenbeirat der Stadt Guben

Sept. 2024: Tag der Baukultur am Torhaus

Okt. 2024: Sonderausgabe Stadtgeflüster zum City-Quartier

Foto links: Ergebnisse aus dem Workshop für Jugendliche am 27.04.2023
Foto rechts: Bürgerbeteiligung am 14.11.2023;



Einwohner-Befragung ab November

Das sind die Termine für die Bürgerbeteiligung

Mit dem Grundsatzbeschluss der Stadtverordneten im Mai 2023 wurde die GuWo beauftragt, die Pläne zum Bau des City-Quartiers unter Berücksichtigung einer Bürgerbeteiligung weiter voranzutreiben. Daher wird es eine Bürgerbefragung zur Bebauung geben. Zuvor werden auf zwei Informationsveranstaltungen im Oktober die aktuellen Planungen für die Umsetzung und städtebauliche Gestaltung des City-Quartiers öffentlich vorgestellt. Im November folgt dann die Einwohnerbefragung. Dazu erhält jede wahlberechtigte Person in Guben bis spätestens 15. November auf dem Postweg die Abstimmungsunterlagen. Die Abstimmung ist dann schriftlich bis Mitte Dezember möglich. Die eingereichten und gültigen Abstimmungszettel werden am 18. Dezember öffentlich ausgezählt. Anfang 2025 wird das Ergebnis öffentlich in den zuständigen Gremien der Stadtverordnetenversammlung diskutiert, bevor diese einen Beschluss darüber fasst, ob das City-Quartier gebaut werden soll oder nicht.

Die GuWo will das City-Quartier umsetzen und am Gubener Dreieck inves-



tieren – die Gründe dafür haben wir Ihnen in diesem Stadtgeflüster dargestellt. Dazu braucht es ein positives Votum bei der Bürgerbefragung. Jetzt liegt es bei Ihnen, liebe Gubenerinnen

und Gubener. Nutzen Sie die beiden anstehenden Bürgerversammlungen, um sich über das Vorhaben zu informieren und bei der Einwohner-Befragung über den Bau abzustimmen!

So geht es weiter:

- **15.10.2024** Bürgerversammlung, Aula Corona-Schröter-Schule, 18 Uhr
- **17.10.2024** Bürgerversammlung, Alte Färberei, 18 Uhr
- **06.11.2024** Beschluss zur Einwohnerbefragung, Stadtverordnetenversammlung
- **bis 15.11.2024** Versand Befragungsunterlagen, „Soll das Gubener Dreieck bebaut werden? ja/ nein“
- **15.11.-14.12.** Befragungszeitraum schriftlich & online
- **18.12.2024** öffentliche Auszählung, Alte Färberei



„Wir finden es gut und richtig, dass die Brache endlich wieder belebt wird. Über das Wie kann man sicherlich streiten, aber das ist ja auch noch gar nicht festgelegt. In jedem Fall erhoffen wir uns von der Bebauung mit Wohnungen und Gewerbe eine Belebung der Innenstadt. Insofern käme ein solcher „Frequenzbringer“ auch unserem Geschäft zu gute.“

Manuela und Roger Hentzschel
Inhaber Ringfoto Hentzschels



„Während meiner Zeit als Bürgermeister gab es schon einmal Planungen für eine Bebauung des Stadtzentrums. Das ist damals u. a. an fehlender Finanzkraft aus der Wirtschaft gescheitert. Jetzt haben wir – dank des Strukturwandels und des Interesses größerer Unternehmen an unserer Stadt – erneut die Chance unser Stadtzentrum zu gestalten. Diese sollten wir nutzen.“

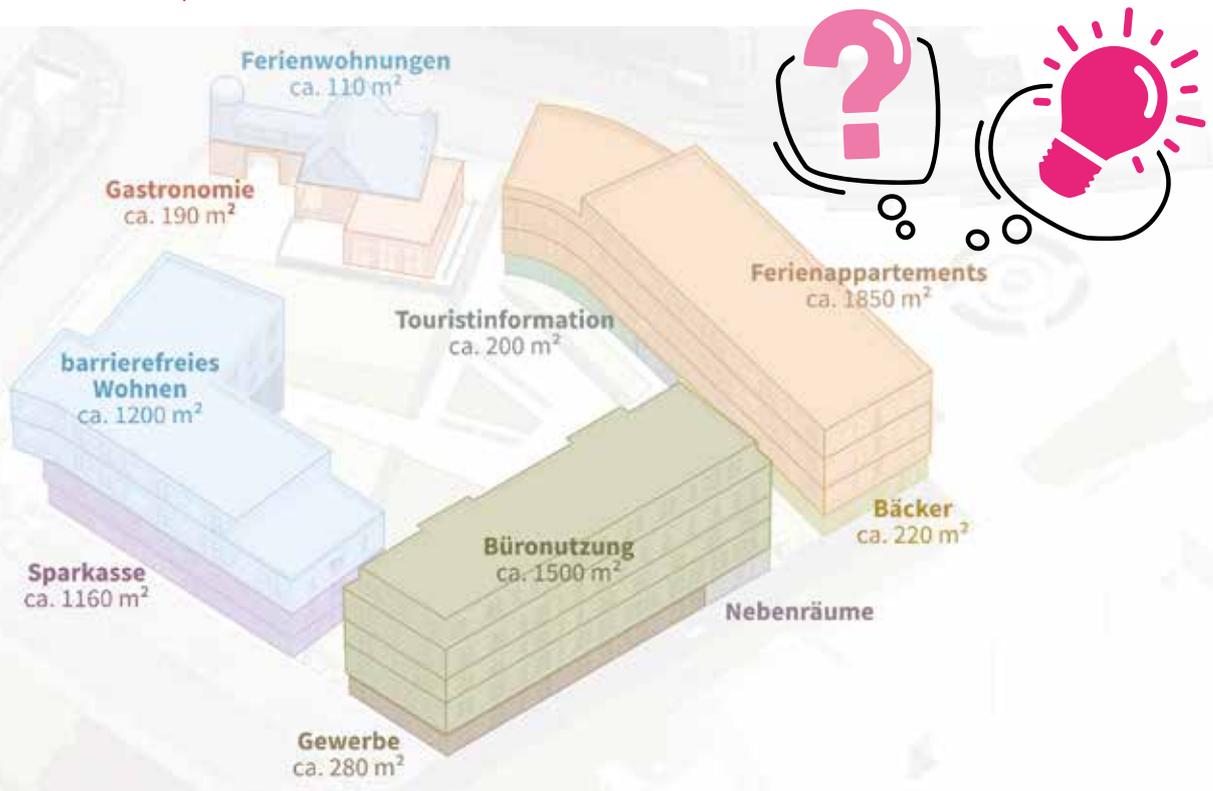
Gottfried Hain
ehemaliger Bürgermeister von Guben



„Vor allem in den Sommermonaten haben wir zu wenig Übernachtungskapazitäten, das gilt insbesondere für die Innenstadt. Zugleich ist aufgrund der Industrieansiedlungen die Zahl der Dienstreisen und der damit verbundenen Übernachtungen erheblich gestiegen und weiterer Bedarf absehbar. Daher braucht Guben zusätzliche Betten in der Innenstadt.“

Kerstin Geilich, Geschäftsführerin
Marketing und Tourismus Guben e. V.

CITY QUARTIER Gubener Dreieck



Was ist bisher geplant ?

Haben Sie Anregungen oder Ideen ?

Informieren Sie sich gern unter www.guwo.de



Jetzt ist Ihre Meinung gefragt!

Was wünschen Sie sich für die Altstadt ? Nennen Sie uns Ihre Ideen und Vorschläge.

Was halten Sie von der Idee das Gubener Dreieck zu bebauen und damit das Stadtzentrum zu beleben?



GuWo

Willkommen zu Hause!

Name

Straße / Haus-Nr.

PLZ / Ort



**Gubener Wohnungs-
gesellschaft mbH**

**Straupitzstraße 4/5
03172 Guben**