

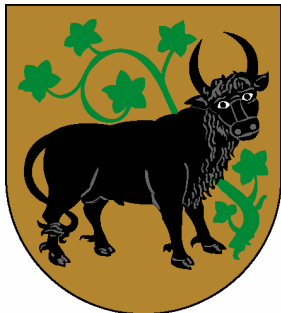


Sanierung Altstadt

Förderschwerpunkte



Sanierungsmaßnahme „Altstadt“ Güstrow



**Barlachstadt Güstrow
Rathaus
Markt 1
18273 Güstrow
Tel. 03843/769101**



**BIG-STÄDTEBAU
MECKLENBURG-VORPOMMERN GmbH
Treuhandischer Sanierungsträger
der Stadt Güstrow
Regionalbüro Güstrow
Kerstingstraße 3
18273 Güstrow
Tel. 03843/69340**

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Altstadt" Güstrow

Allgemeine Angaben

Gemeinde:	STADT GÜSTROW
Einwohner:	29.938 (31.12.2013)
Zentralörtliche Bedeutung:	Mittelzentrum

Kurzbezeichnung des Sanierungsgebietes

Sanierungsgebiet:	„ALTSTADT“ – im umfassenden Verfahren förmlich festgelegt
Größe:	62,5 ha
Beginn der Förderung:	1991

Städtebauliche Planungen

Vorbereitende Untersuchungen	1991
Grün- und Landschaftsplanung	1992
Verkehrsplanung	1992
Erhaltungssatzung	1994
Rahmenplanung	1995
Verkehrsentwicklungsplan Teil 1	1995
Stadtbildplanung	1995
Sanierungssatzung	1996
Diverse Bebauungspläne:	seit 1993
Einzelhandelsfachplan	2007
Fortschreibung Rahmenplan mit Integriertem Handlungskonzept	Beschluss 12.09.2013
Parkraumbewirtschaftungskonzept	Beschluss 20.06.2013

Wettbewerbe

Architekten- und Investorenwettbewerb STAHLHOF	1994
Neugestaltung MARKT/PFERDEMARKT	1997
Baulückenschließung DOMPLATZ 18	2005
Neugestaltung ÖSTLICHER und SÜDLICHER ALTSTADTRAND	2006

Wesentliche Sanierungsziele

Sicherung wertvoller Bausubstanz (650 Gebäude im Sanierungsgebiet, davon 40 % Einzeldenkmale und 40 % von besonderem städtebaulichem Wert)

Erhaltung des denkmalgeschützten Stadtgrundrisses

Sichtbarmachen von historischen Entwicklungen der Stadtgestalt

Steigerung der Attraktivität der Altstadt als Wohnstandort

Reduzierung der Verkehrsintensität

Vorbereitung und Durchführung der Neugestaltung historischer Platz- und Straßenräume

Verbesserung der Handels- und Dienstleistungsfunktionen und der touristischen Infrastruktur

Verkehrsberuhigung durch Schaffung von Auffangparkplätzen am Altstadtrand

Leerstands-beseitigung

Baulückenschließung/Neubau

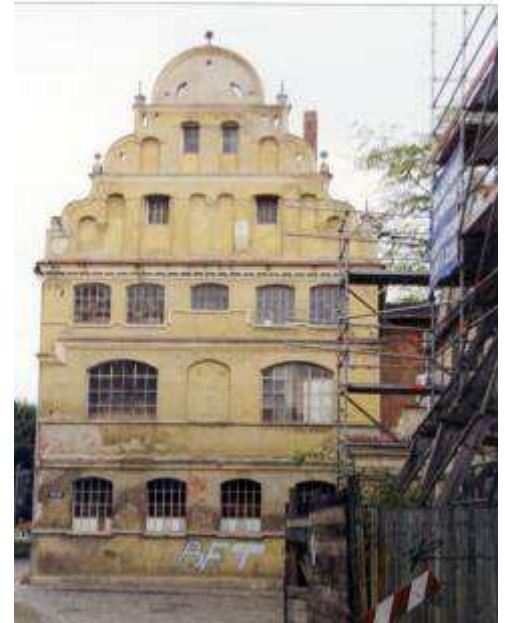
Beschleunigte Umsetzung innerstädtischer Entwicklungs/Förderschwerpunkte



Förderschwerpunkt 1: Domschule

Maßnahme: Domschule

Die Domschule ist das älteste erhaltende Schulgebäude Mecklenburgs. Sie ist geprägt durch eine über vierhundertjährige Nutzungsgeschichte als Schule.



Das als Einzeldenkmal geschützte Gebäudeensemble setzt sich aus dem Bauteil 1579, der sogenannten „Alten Domschule“ und dem Bauteil aus dem Jahr 1868, dem Schulanbau an der Nordseite der Schule zusammen. Im Rahmen der Erweiterung 1868 kam es auch zu Veränderungen und Anpassungen innerhalb des Bauteils 1579.



Der Anbau wurde massiv backsteinsichtig errichtet, ist fast unverändert erhalten und verfügt über zwei nahezu identische Geschossebenen sowie ein nichtausgebautes Kaltdach als Satteldach mit flacher Dachneigung und hohem Drempe. Der Bauteil 1868 ist vom Bauteil 1579 nicht durch eine eigene abschließende Wandscheibe getrennt, sondern schließt unmittelbar an die Nordfassade an, die damit zur Innenwand wird.

Die Konstruktion und das Erscheinungsbild der Alten Domschule gehen zurück auf seine Entstehungszeit 1579, es ist im Renaissancebaustil errichtet. Das Gebäude erlebte mehrfache Überformungen.

Nach außen präsentiert sich dieser Bauteil als eine einzigartige, rekonstruierte, repräsentative Fassadenmalerei auf Putzgrund der südlichen Längsseite in Richtung Domplatz sowie der östlichen Giebelseite mit Wirkung in die Kerstingstraße hinein.

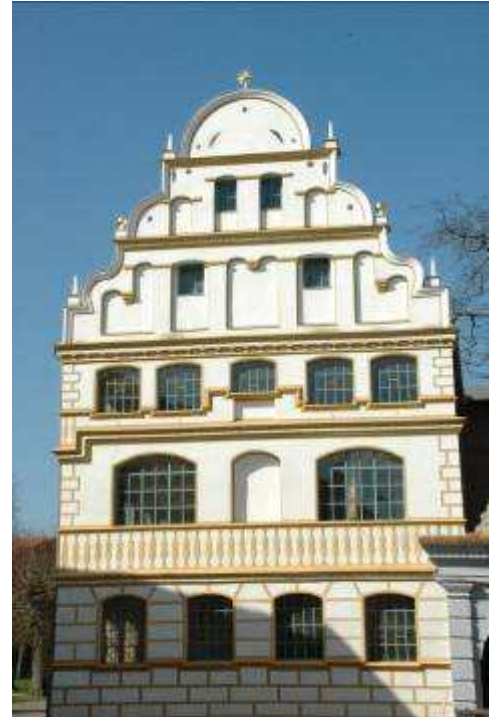
Die westliche Giebelwand, als Grenz wand zum Nachbargrundstück ist unverputzt und backsteinsichtig. Die nördliche Längswand ist ebenfalls unverputzt, wurde im Erdgeschoss massiv gemauert, darüber als Fachwerk wand hergestellt.



Die vorerst letzte schulische Nutzung endete 2001, danach wurde es kurzzeitig als Lager für das Museum genutzt, steht seitdem leer.

Die äußere Gebäudehülle des Altschulteils wurde bereits umfassend saniert.

Die Untersuchungen, Abstimmungen und Arbeiten zur Rekonstruktion der illusionistischen Fassadenmalerei, des Daches und der Abdichtungen im erdberührten Bereich erfolgten zwischen Mai 2002 bis September 2004.



Das spektakuläre äußere Erscheinungsbild des Bauteils 1579 täuschte darüber hinweg, dass die materielle Substanz im Gebäudeinneren dringend sanierungsbedürftig war. Im gesamten Gebäude waren erhebliche Schäden durch Eingriffe, Alterung, Abnutzung, Schädlingsbefall und Feuchteinwirkung festzustellen. Es gab erhebliche statische, strukturelle und gestalterische Mängel.

Das Gebäude wird seit 2012 vollständig saniert und soll nach der Sanierung das zukünftige Haus III des John-Brinckmann-Gymnasiums aufnehmen.

Für die Vergabe der Planungsleistungen ist 2010 gemäß VOF das Verfahren einer freihändigen Vergabe nach vorgeschaltetem Teilnehmerwettbewerb gewählt worden. In dem mehrstufigen Verfahren ist das Büro Rohling aus Jena mit der Planung und Umsetzung des Vorhabens beauftragt worden.

Nach umfangreichen Untersuchungen von Denkmalpflegern und Restauratoren werden alte Farb- und Putzbeefunde gesichert, erhalten und in ausgewählten Wand- und Deckenbereichen gezeigt.

Die Fassade im Bauteil 1868 wurde nach energetischen Gesichtspunkten saniert. Hier wurden neue Fenster eingebaut, die Fassade im Inneren gedämmt und das Sichtmauerwerk gereinigt und neu verputzt.

Im Bauteil 1868 entstehen 6 Klassenräume, Sanitärbereiche auf jeder Etage und ein zweites Treppenhaus an der Nordfassade als zweiter Fluchtweg.





Im Bauteil 1579 entstehen Arbeitsräume für den Werk-, Kunst- und Computerunterricht sowie das Lehrerzimmer.



Die Statik des Bauteils 1579 musste komplett neu hergestellt werden. Alle alten Deckenbalken wurden fast vollständig erhalten, mussten jedoch mit Stahlträgern ergänzt und die Decken komplett neu aufgebaut werden. Alle Einfachfenster werden aufgearbeitet und erhalten im Inneren Vorsatzfenster.



Zwischen den Gebäudeteilen entsteht ein Erschließungsgebäude, um die unterschiedlichen Fußbodenhöhen der Gebäudeteile miteinander zu verbinden. Durch die Glasfassade bleibt die ehemalige Außenwand des Altschulteils voll einsichtig und erlebbar.



Bauzeit: August 2012 bis August 2014
Gesamtbaukosten gemäß Kostenberechnung: ca. 4.400 T€,
Fördermittel aus unterschiedlichen Fördertöpfen

Förderschwerpunkt 2 Heiligengeisthof Maßnahme: G.-F.-Kerstingschule

Der Heiligengeisthof befindet sich im südlichen Eingangsbereich zur Altstadt. Durch seine kurze Entfernung zum Gleviner Platz (öffentlichen Parkplatz) hat dieser Bereich eine große Bedeutung für die touristische Anbindung.

Durch die Sanierung der Heilig-Geist-Kirche (Heiligengeisthof 5) mit ihrer einmaligen Krippenausstellung und ihrer Zuordnung zur „Route der Backsteingotik“ ist diese Bedeutung weiter ausgebaut worden.

Auf der Nordwestseite des Heiligengeisthofes befindet sich die 2. Grundschule G.-F.-Kersting (Heiligengeisthof 3-4), die die einzige Grundschule innerhalb der Altstadt ist. Sie besteht aus drei Gebäudeteilen. Das westliche Gebäude wurde 1831 als zweigeschossiges, unterkellertes, massives Schulgebäude mit klassizistisch verputzter Vorderfassade errichtet (Heiligengeisthof 3).



Anfang des 20. Jahrhunderts wurde auf der Nordseite des Heiligengeisthofes ein weiteres Schulgebäude als dreigeschossiger Massivbau, Kellergeschoss und mit einem runden Erkerturm an der Ecke zum zweigeschossigen Schulgebäude dazu errichtet. (Heiligengeisthof 4).

In Richtung Norden schließt sich die Sporthalle als eingeschossiges massives verputztes Gebäude mit Mansarddach an. (Heiligengeisthof 4a). In den siebziger Jahren wurden die Fenster erneuert und ein Geräte-raum an die Sporthalle angebaut, im Jahr 2000 wurden die Dächer aller drei Gebäudeteile erneuert und die Toiletten saniert.

Zur Vorbereitung der Sanierung wurden Bestandsunterlagen, ein



Im Zusammenhang mit der Aufwertung des Gesamtbereichs ist beabsichtigt, den Heiligengeisthof (momentaner Schulhof, über den auch die Heiligengeistkirche erschlossen wird) insgesamt wieder einer öffentlichen Nutzung zuzuführen, um so einen attraktiven innerstädtischen Platz zu schaffen.



Bauzeit: noch offen
Gesamtkosten Platz: ?

Förderschwerpunkt 2 Heiligengeisthof Maßnahme: Gleviner Straße 23-25

In direkter Nachbarschaft zum Heiligengeisthof/Heiligengeistgang befinden sich die Gebäude Gleviner Straße 23-25.

Das Gebäude Gleviner Straße 23, das bis 2009 teilweise genutzt wurde, wurde im Rahmen einer Zwangsversteigerung durch die Barlachstadt Güstrow erworben. Die Gebäude Gleviner Straße 24 - 25 befanden sich im privaten Eigentum und wurden durch Eigentumsverzicht von der Barlachstadt Güstrow übernommen. Diese Gebäude sind fast 20 Jahre leerstehend.

Auf Grund des desolaten Bauzustandes mussten 2009 die rückwärtigen Gebäudeteile (Kemläden) abgebrochen werden, so dass sich heute nur noch die Haupthäuser auf den Grundstücken befinden. Diese mussten teilweise gesichert werden, da Einsturzgefahr bestand und um damit einen weiteren Verfall der Gebäude zu verhindern.

Die Bebauung selbst stellt sich sehr differenziert dar:



Die Gleviner Straße 23 ist ein Einzeldenkmal mit einem Dachstuhl aus dem Spätklassizismus (nach 1850). Es befindet sich in relativ gutem Bauzustand.



Die Gleviner Straße 24 ist ein Einzeldenkmal mit ausgebautem Dachgeschoss aus dem Historismus (um 1900). Es befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand



Die Gleviner Straße 25, erbaut in der Renaissance (um 1600), hat durch umfangreiche Umbauarbeiten um 1905 seine Denkmaleigenschaft verloren. Durch Hausschwammbefall ist der Bauzustand als sehr schlecht zu bezeichnen.

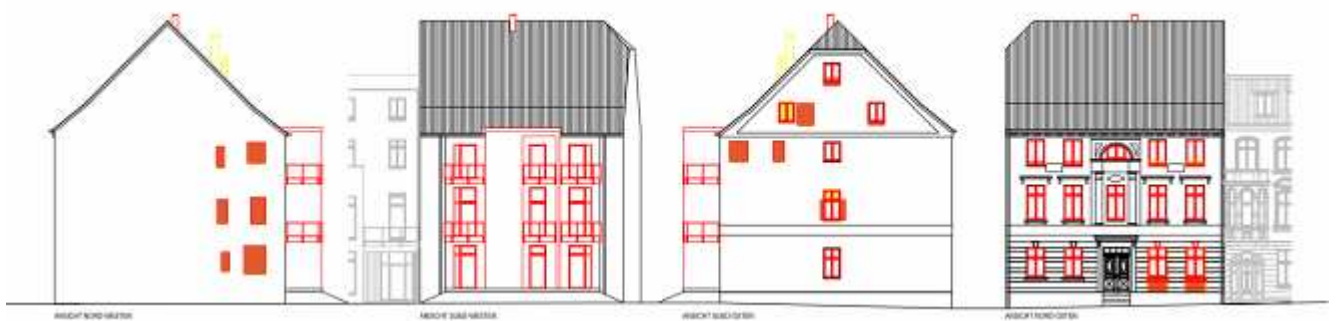
Die Gebäude verfügen durch den Abbruch der Nebengebäude über großzügige Höfe, die über den Heiligengeistgang gemeinsam erschlossen werden.

Um den städtebaulichen Misstand an dieser Stelle zu beseitigen und zur Attraktivitätssteigerung der Altstadt als Wohn- und Geschäftsstandort beizutragen wurden im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung von 4 Büros Nutzungs- und Gestaltungskonzepte einschließlich der grob geschätzten Baukosten erarbeitet.



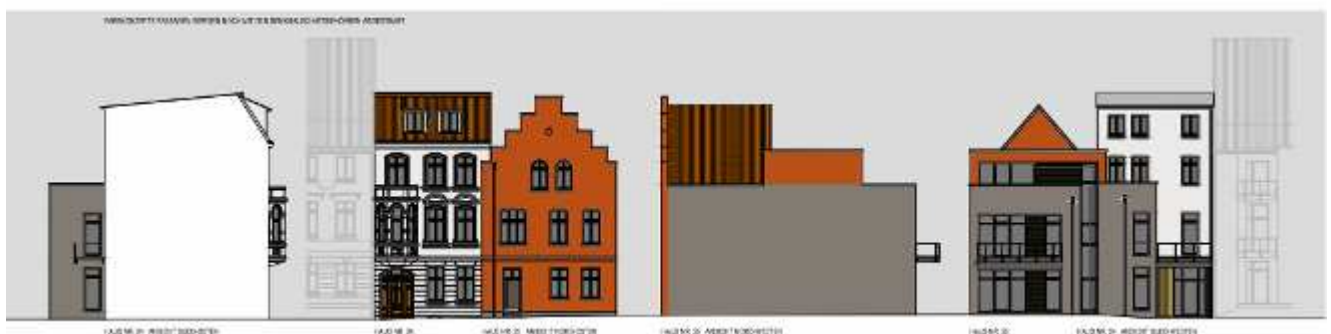
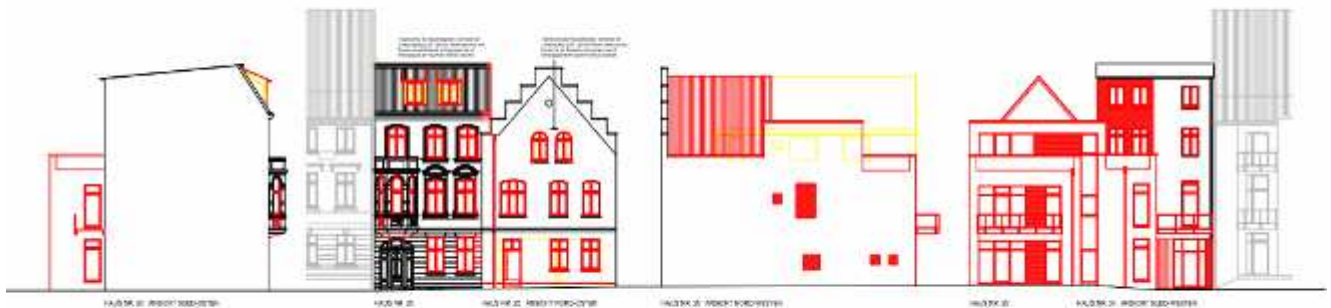
Die eingereichten Konzepte waren sehr unterschiedlich und wurden von der Jury alle als interessante und umsetzbare Möglichkeiten einer Nachnutzung dieser Gebäude angesehen. Deshalb wurden alle 4 Konzepte als mögliche Sanierungsvarianten bei der öffentlichen Ausschreibung im September 2012 mit vorgegeben.

Aufgrund fehlender Kaufinteressenten begann die Stadt Güstrow selbst die Planung für die Sanierung der 3 Objekte unter Vorgabe der politisch beschlossenen Vorzugsvariante von Architekturbüro Kruse & Fliege vorzubereiten.



Während der Planungsphase konnte ein Kaufwilliger für alle 3 Objekte gefunden werden, der die Sanierungsbindung ab Leistungsphase 5 (Genehmigungsplanung) weiter betreibt.

Die Gebäude werden zukünftig als reine Wohngebäude genutzt. In der Gleviner Straße 23 werden 6 altersgerechte Wohnungen entstehen. Die 7 Wohnungen in der Gleviner Straße 24 und 25 werden durch ein gemeinsames Treppenhaus erschlossen, straßenseitig bleibt die historische Gebäudestruktur erhalten. Zur Verbesserung der Wohnqualität sind private Freiräume in Form Terrassen, Balkonen und Loggien auf der Hofseite vorgesehen. Stellplätze und Abstellräume werden städtebaulich verträglich in den Hofbereich integriert.



Nach Erteilung der Baugenehmigung konnte im April 2014 mit der Baumaßnahme begonnen werden

Bauzeit: 2014 bis 2015

Gesamtkosten: ca. 2.350 T€ nach Planung von AB Kruse & Fliege, Anteil Fördermittel ca. 947 T€

Förderschwerpunkt 3 Am Berge: Maßnahme: Am Berge 10-12



Die Gebäude Am Berge 10 12 sind eingetragene Einzeldenkmale in der Denkmalliste des Landkreises Rostock und haben städtebaulich und denkmalrechtlich eine sehr hohe Bedeutung. Die Gebäude befinden sich im Sanierungsgebiet „Altstadt“ Güstrow, am nordöstlichen Altstadtrand und bilden einen wichtigen Blickpunkt vom Marktplatz über die Mühlenstraße. Die Gebäude befinden sich gleichzeitig im Förderbereich „Aktives Stadt- und Ortsteilzentrum“.

Nach einer gescheiterten Privatisierung mit Sanierungsbindung befanden sich die Gebäude wieder im Sanierungssondervermögen. Da der zwischenzeitliche private Eigentümer es nicht geschafft hatte, die dringend notwendige Sanierung durchzuführen, hatte sich der Gebäudezustand über die Jahre dramatisch verschlechtert. Der vorhandene echte Hausschwamm hatte sich trotz bereits erfolgter Sanierung weiter verbreitet und die Standsicherheit war gefährdet



2009 hat sich die Barlachstadt Güstrow, nach erneuter Rückabwicklung des Verkaufs entschieden, nicht länger auf einen Investor zu warten, sondern die notwendigen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen selber vorzunehmen, um damit die Gebäude im Bestand zu retten.

Als erster Schritt wurden umfangreiche bauhistorische, denkmalpflegerische, dendrochronologische Untersuchungen durchgeführt, dabei wurden Decken - und Wandmalereien von hohem Wert gefunden. Holzschutzgutachten bildeten die Entscheidungsgrundlage für den Umfang der zu erhaltenden Bausubstanz.

Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung wurde der Entwurf mit Nutzungskonzept ermittelt, der der zukünftigen Sanierung zu Grunde gelegt werden sollte.

Ausgewählt wurde der Entwurf des Architekturbüros Kruse und Fliege aus Güstrow, der nach Auffassung der Jury am sensibelsten mit der denkmalgeschützten Substanz umgeht und gleichzeitig erforderliche Um- und Anbauten bewusst in moderner Formensprache ergänzt.



Vorgesehen werden in den drei Gebäuden insgesamt 10 Wohnungen. Dabei bleibt jedes Gebäude als Einheit erhalten, eine parzellenübergreifende Nutzung erfolgt nicht. Lediglich der Hof, der ebenfalls Bestandteil der Maßnahme ist, wird gemeinschaftlich genutzt.

Im Juli 2010 konnte dann doch noch kurz vor Baubeginn ein Investor gefunden werden, der bereit war, die Objekte mit Baugenehmigung und Sanierungsverpflichtung unter Beachtung der hohen denkmalpflegerischen Anforderungen zu sanieren.

Wesentliche Voraussetzung für seine Entscheidung war aber auch die verbindliche Zusage von Fördermitteln.



Bauzeit: 2010 bis Mitte 2012

Kosten: 2.633 T€, davon Fördermittel 1.308 T€

Förderschwerpunkt 3 Am Berge: Maßnahme: Am Berge 1. BA und Freifläche Am Berge



Straßenneugestaltung Am Berge mit gestalterische Hinweis auf den historischen Ziegenmarkt



Nach Abbruch des Gebäudes Am Berge 9 erfolgte hier eine Freiraumgestaltung mit Verbindung zum Landschaftsraum und dem Altarm der Nebel.

Bauzeit: 2012 bis Ende 2013

Kosten:

**Am Berge 498 T€,
davon Städtebaufördermittel 231 T€,
Freifläche 268 T€,
davon 186 T€ EFRE-Mittel**

Förderschwerpunkt 3 Am Berge:

Maßnahme: Lange Straße 1-5

Am östlichen Altstadtrand, in direkter Fortsetzung der Gebäude Am Berge 10-13 schließt sich Lange Straße 1- 5 an und bildet eine wichtige Gebäudezeile in der vorhandenen geschlossenen Blockrandbebauung. Die Grundstücke liegen gleichzeitig im Förderbereich „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Der Standort war bislang von strukturellen Schwierigkeiten gekennzeichnet.



Bei der Lange Straße 1-3 handelt es sich um rekonstruierte Gebäude in Plattenbauweise aus dem Jahr 1985 deren Fassadengestaltung zur Straßenseite hin in Anlehnung an die Vorgängerbauten historisierend erfolgte.



Die Gebäude, die sich im Eigentum der städtischen Wohnungsgesellschaft (WGG) befinden, sind vermietet und wurden als erster Bauabschnitt saniert und aufgewertet.

Die Lange Straße 4 war bis 2009 mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut, das über Jahre leer stand. Trotz Sicherungsmaßnahmen musste 2010 festgestellt werden, dass eine Sanierung bautechnisch und wirtschaftlich nicht mehr möglich war. Auf Grund der zu diesem Zeitpunkt laufenden Straßensanierung der Langen Straße wurde entschieden, das Gebäude kurzfristig abzureißen, da zu befürchten war, dass das Gebäude während dieser Straßenbaumaßnahme einstürzt. 2010 hat die WGG dieses Grundstück im Zusammenhang mit der Langen Straße 5 erworben.

Die Lange Straße 5 ist ein eingetragenes Einzeldenkmal in der Denkmalliste des Landkreises Rostock und befand sich im Sanierungs Sondervermögen der Barlachstadt Güstrow.



Bei dem Gebäude handelt es sich um ein seit 1990 leer stehendes Gebäude, das als Wohn- und Geschäftshaus genutzt wurde. Bereits 1994 wurde der Kegladen des Gebäudes durch einen Brand zerstört. Bemühungen, das Gebäude zu privatisieren sind immer wieder gescheitert.



Ziel der WGG war es, die Lange Straße 4 neu zu bebauen, während für die Lange Straße 5 eine Sanierung vorgesehen wurde. Dafür hatte die Wohnungsgesellschaft auf Grundlage von städtebaulichen Vorgaben einen Ideenwettbewerb unter der Beteiligung von 5 Planungsbüros durchgeführt. Städtebauliche Vorgabe war es, die Baulücke, so wie in der Rahmenplanfortschreibung vorgesehen, mit einer Blockrandbebauung wieder zu schließen. Mit einer zeitgemäßen Architektur soll eine optische Trennung vom

vorhandenen historischen Gebäudebestand dokumentiert werden. Die Planungen sahen funktionale und wirtschaftliche Wohnungsgrundrisse vor, die durch das Angebot von Balkonanlagen und Freisitzen optimiert wurden. Es entstanden 7 Wohnungseinheiten mit einer Wohnungsgröße von 55m² bis 70m², die unterschiedlichsten Mieter interessierten, die der unterschiedlichen Bevölkerungsstruktur in diesem Bereich entspricht.

Mit dem vorgelegten Sanierungskonzept konnten in der Langen Straße 4+5 trotz Schwierigkeiten vermietbare und rentierliche Wohnungen geschaffen werden, die den sanierbaren, historischen Gebäudebestand einbezogen. Im Bereich der Rückfassade konnten historische Elemente wegen des Schwammbefalls nicht erhalten werden. Diese Fassade und auch der Kegladen wurden durch die gewählte moderne Architektur interpretiert und ersetzt.

Mit dem Vorhaben will die Wohnungsgesellschaft nach der erfolgten Straßensanierung der Langen Straße ihren Wohnungsstandort „Altstadt“ stärken und die Attraktivität des Standortes wiedergewinnen. Zu dem Vorhaben zählen auch die Gestaltung der Innenhöfe und damit die funktionale Verknüpfung weiterer im Wohnungsbestand der Wohnungsgesellschaft befindlicher Gebäude in der unmittelbar angrenzenden Gleviner Mauer. Die Energie- und Wärmeversorgung erfolgt durch ein kleines BHKW.

Die Gesamtmaßnahme wurde durch Städtebauförderungsmittel unterstützt

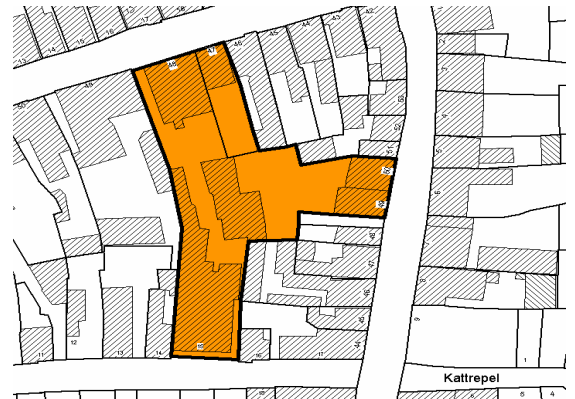
Bauzeit: 2010 bis Mitte 2012
Kosten: ca. 2.030 T€, davon Fördermittel 772.000 €



Förderschwerpunkt 4 Derzscher Hof: Maßnahme: Mühlenstraße 48



Das Derzsche T-förmige Grundstück mit mehreren denkmalgeschützten Gebäuden hat eine Belegenheit an drei Straßen und dokumentiert die geschichtliche Entwicklung der Stadt Güstrow. Wichtigstes Objekt in diesem Ensemble ist das Einzeldenkmal Mühlenstraße 48. Es zählt zu den ältesten und wichtigsten massiven Bürgerhäusern der Barlachstadt Güstrow.



Das große, zweigeschossige Backsteingiebelhaus aus dem frühen 16. Jh. ist vor allem durch den reich verzierten Staffelgiebel gekennzeichnet, der mit aufwendigem Blendenschmuck bereichert wird. Der Giebel der Rückseite präsentiert sich in ähnlich aufwendiger Form.

Mitte des 18. Jh. wurden im Inneren bauliche Veränderungen vorgenommen. So wurde zugunsten eines Obergeschosses die hohe Diele aufgegeben. Das Gebäude stand seit Jahrzehnten leer.

Um den drohenden Verfall zu stoppen waren die Außenwände und das Dach 2001 von der Stadt umfassend gesichert worden. Das Gebäudeinnere blieb weiterhin unsaniert. Dabei wurden auch Deckenmalereien auf den Unterseiten der Holzdielen gefunden.





Auf Grund des hohen Sanierungsaufwandes schlugen jegliche Vermarktungsversuche über lange Zeit fehl. Erst Anfang 2011 konnte ein Architekt als Bauherr und Bauunternehmer gefunden werden, den seine langjährigen Erfahrungen und eine Menge Idealismus schließlich zum Kauf bewegen haben.

Als erster Schritt wurde das Gebäude von seinen nachträglichen Einbauten befreit, so dass die ursprüngliche hohe Diele wieder erlebbar gemacht werden konnte.



Im rückwärtigen Bereich wurde das Hinterhaus (Kemladen), von dem nur noch die östliche und südliche Wand erhalten geblieben war, wieder hergestellt.

Dabei wurden die erhaltenen Backsteinaußenwände saniert und die fehlenden Außenwände in moderner Formensprache ergänzt.

Der ehemalige Dachstuhl wurde durch „Sparren“ angedeutet. Er bleibt offen und nimmt eine großzügige Dachterrasse auf.



Parallel wurde mit der Restaurierung der Deckenmalereien aus der Zeit um 1600 vor Ort begonnen.





Die Mühlenstraße 48 hat Einrichtungen der Güstrower Werkstätten aufgenommen, so dass durch diese halböffentliche Nutzung das Gebäude während der Geschäftszeiten zugänglich ist. Im Obergeschoss entstand eine großzügige Wohnung mit Zugang zur Dachterrasse.

Bauzeit: 2011 bis Mitte 2013
Kosten: ca. 1.765 T€, davon Fördermittel ca. 690.000 €

Maßnahme: Mühlenstraße 48 a



Auch die Werkstattgebäude im rückwärtigen Grundstücksteil wurden saniert. Sie nehmen im Erdgeschoss die Druckerei der Güstrower Werkstätten auf und in den Obergeschossen sehr individuell gestaltete Wohnungen.



Förderschwerpunkt 5: Klosterhof/Armesünderstraße

Der Bereich beidseits der Armesünderstraße zwischen Schnoienstraße und Baustraße ist mit ca. 10.000 Quadratmetern eine der größten durch Baulücken und Leerstand gekennzeichneten Flächen in der Altstadt, die auf Grund ihres städtebaulichen Missstandes einer dringenden Neuordnung bedürfen.

Angesichts ihrer stadt-räumlichen Lage mit guter Anbindung an den Hauptgeschäftsbereich Markt/Pferdemarkt im Süden und die Stadtmauer im Norden kommt der Entwicklung dieses Gebietes eine besondere Bedeutung zu.



Blick auf das Gebiet Richtung Süden

Das Gebiet umfasst einerseits die gesamten Flächen des historischen Bauhofs und des ehemaligen Hotels „Haus Sonne“ in der Baustraße 1, andererseits die Flächen um den historischen Klosterhof mit den Gebäuden Pferdemarkt 45 und 46 und den Baulücken in der Armesünderstraße.

Während im Bereich des historischen Bauhofs sich bereits das Projekt „Sonnenhof“ in Realisierung befindet, ist die Zukunft des historischen Klosterhofes noch völlig ungeklärt

Förderschwerpunkt 5: Klosterhof/Armesünderstraße Maßnahme: Sonnenhof

Bereits im Grundrissplan von 1835 war der Bauhof entlang der Armesünderstraße dargestellt. 1819/20 entstand hier neben dem Bauhof ein Armenhaus, das später auf den heutigen Standort des Senioren und Pflegeheims der Diakonie verlagert wurde, der im Norden des Plangebiets anschließt. Seitdem wurde auch diese Fläche vom städtischen Bauhof und später bis kurz nach der Wende durch die Stadtwirtschaft genutzt.

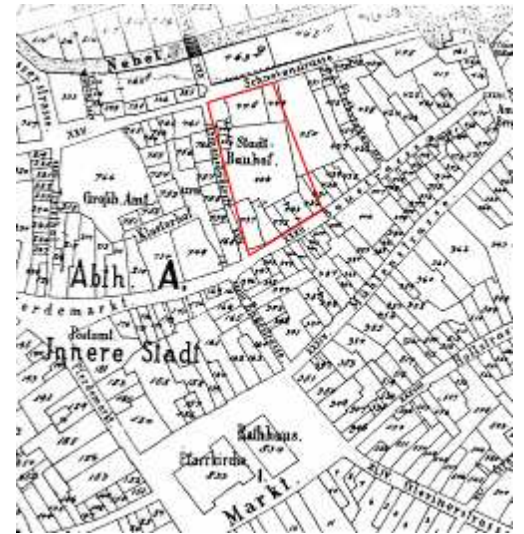


waltungsgebäude genutzt wurde.

Die unter Denkmalschutz stehenden Verwaltungs- und Lagergebäude an der Armesünderstraße sowie die Remise im Blockinneren standen ebenso wie die Baustraße 1 seit langem leer.

Trotz vielfältiger Bemühungen gelang es über zwei Jahrzehnte nicht, Interessenten oder Investoren für eine Sanierung zu gewinnen.

Immer wieder waren Notsicherungen erforderlich, um



Südlich schloss sich das teilweise aus dem 16. Jahrhundert stammende, denkmalgeschützte Gebäude „Hotel Haus Sonne“ an, das jedoch bereits zu DDR-Zeiten nicht mehr als Hotel, sondern als Ver-



die zunehmend vom Verfall bedrohten Gebäude zu erhalten.

Der gesamte Bereich wies durch Leerstand und ungeordnete Freiflächen zunehmend städtebauliche Missstände auf. Als sich 2008 die Situation dramatisch zuspitzte - in der Baustraße 1 hatte es Teileinstürze gegeben - waren sich das Landesamt für Denkmalpflege, die Untere Denkmalbehör-



de des Landkreises, die Untere Bauaufsicht und die Barlachstadt mit ihrem treuhänderischen Sanierungsträger der BIG Städtebau einig, dass eine Sanierung der Gebäude weder aus wirtschaftlicher noch aus denkmalpflegerischer Sicht zu dem gewünschten Erfolg führen würde.

Ein Abbruch sollte jedoch nur dann genehmigt werden, wenn gleichzeitig ein Neubaukonzept vorgelegt wird, das hohen funktionalen und stadtgestalterischen Anforderungen genügt. Um ein entsprechendes Planungsergebnis zu erreichen, erfolgte in Abstimmung mit dem Ministerium eine Mehrfachbeauftragung für die Erarbeitung eines städtebaulichen und stadtgestalterischen Konzeptes zur Neubebauung.

Das von einer Jury ausgewählte Ergebnis, das auch die Zustimmung der Rahmenplanerin und der Stadtvertretung fand, fügt sich in die Umgebung der historischen Altstadt ein.



Vorteilhaft war, dass sich der gesamte Planbereich nach Ankauf der Baustraße 1 im städtischen Besitz befand. Nur so war es möglich, das Grundstück europaweit, mit der Verpflichtung zur Umsetzung des Neubaukonzeptes auszuschreiben. Einziger Bewerber war die Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft Güstrow (AWG). Die Stadtvertretung hat die Veräußerung des Grundstücks verbunden mit der Verpflichtung zur Umsetzung des Neubaukonzeptes aber auch mit der Zusage von finanzieller Unterstützung durch Städtebaufördermittel und eigener Haushaltsmittel beschlossen.

Am 01.08.2012 war der Baubeginn der Neubaumaßnahme „Sonnenhof“. Es entstehen insgesamt 51 Wohnungen, von denen 45 altersgerecht ausgestattet werden, davon sind 3 Wohnungen barrierefrei. 6 Wohnungen sollen für junges Wohnen in der Altstadt zur Verfügung gestellt werden. Ergänzt wird das Projekt durch eine Begegnungsstätte. In der Baustraße 1 wird im Erdgeschoß eine Gewerbeeinheit entstehen.



Mit der beispielgebenden Neubebauung wird auf die Bedürfnisse unterschiedlicher Zielgruppen eingegangen. Gleichzeitig werden Aspekte des klimagerechten Bauens insbesondere durch die Integration einer Nahwärmeversorgung berücksichtigt. Abgerundet wird das Projekt durch eine öffentliche parkähnliche Hofgestaltung, in die auch Stellplätze integriert sind. Das Vorhaben „Sonnenhof“ ist ein weiterer wichtiger Baustein zur Attraktivitätssteigerung des Wohnens in der Altstadt.



Die Baustraße 1 wurde Mitte 2013 fertig und hat die Büroräume der Wohnungsverwaltung aufgenommen.

Auch das angrenzende Gebäude mit barrierefreien Wohnungen wurde zum Teil noch in 2013 bezogen

Derzeit läuft die Herrichtung der Außenanlagen, die auch der Öffentlichkeit zugänglich sein werden.

Bauzeit: 2012 bis voraussichtlich 2014
Kosten: ca. 5.500 T€, davon Fördermittel: 1.139 €T (unterschiedliche Fördertöpfe)



Förderschwerpunkt 5: Klosterhof/Armesünderstraße

Maßnahme: Klosterhof

Der Bereich westlich der Armesünderstraße war ursprünglich der Standort des Klosters. Dieser Bereich wurde mehrfach überformt und die ursprüngliche Anlage ist heute nicht mehr erkennbar. Leerstand, untergenutzte Gebäude und Brachflächen prägen das Gebiet. Die Neuordnung des ehemaligen Klosterhofgeländes umfasst mehrere Gebäude und Grundstücke und bildet mit den Gebäuden Pferdemarkt 45 und 46 den östlichen Endpunkt der Hauptgeschäftszone. Es gab eine Reihe von konzeptionellen Überlegungen diesen städtebaulich bedeutenden Bereich neu zu ordnen, um so die städtebaulichen Missstände zu beseitigen die jedoch an Finanzierungsproblemen bisher gescheitert sind.

Maßnahme: Pferdemarkt 45 / Klosterhof 10



Der Kern des Gebäudes stammt vermutlich aus der zweiten Hälfte des 17. Jahrhunderts und wurde in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts zu einem zweigeschossigen Wohnhaus mit Durchfahrt auf der Ostseite umgebaut. Später entstand der an der Straße Klosterhof gelegene zweigeschossige Seitenflügel. Weitere Umbauten folgten und Nebengebäude wurden angrenzend zum Klosterhof errichtet. Aus der Umbauzeit sind einige Innentüren erhalten. Das Gebäude ist kein Denkmal, besitzt aber auf Grund seiner Lage eine besondere städtebauliche Bedeutung.

Das Gebäude steht seit Anfang 2000 leer und bedarf einer dringenden Sanierung. Privatisierungsversuche aus dem Sanierungssondervermögen blieben bislang erfolglos.



Bauzeit: offen
Kosten: ca. 810 T€

Maßnahme: Pferdemarkt 46



Das Hauptgebäude Pferdemarkt 46 wurde 1939 abgebrochen und das Grundstück wurde mit Garagen und Nebengebäuden bebaut, die sich städtebaulich nicht einfügen. Nicht nur durch ihre Nutzung sondern auch durch ihren baulichen Zustand stellen sie einen städtebaulichen Missstand im zentralen Bereich der Altstadt dar.

Nur mit einer Beräumung des gesamten Gebäudebestandes ist es möglich, hier eine städtebaulich neue Lösung zu entwickeln, die



diesem Standort gerecht wird. Das Gelände befindet sich im privaten Eigentum. Aus finanziellen Gründen hat 2013 ein Eigentümerwechsel stattgefunden, der diese Fläche neu entwickeln möchte.

Bauzeit: offen

Kosten: 935 T€ plus Abbruchkosten

Maßnahme: Armesünderstraße

Die Armesünderstraße wurde als eine der ersten Maßnahmen nach der Wende oberflächlich neu verlegt, eine grundhafte Sanierung der Straße ist erst sinnvoll, wenn die Hochbaumaßnahmen/ Baulückenschließungen beidseits der Straße erfolgt sind.

Bauzeit: 2014 bis 2020

Kosten: 198 T€



Maßnahme: Klosterhof 6 / Armesünderstraße 1

Die Grundstücke sind zurzeit nicht bebaut. Das Gebäude Klosterhof 6 wurde 2003 abgebrochen und ist ungenutzt.

Für das Grundstück besteht eine Verkaufsoption an einen Investor mit einer Neubauverpflichtung.

Bis zur endgültigen Überplanung dieser Baulücken werden diese interimswise als Stellplätze für die angrenzende Nachbarbebauung genutzt.



Bereits 1984 erfolgte der Abbruch des zweigeschossigen Wohnhauses Armesünderstraße 1. Danach wurde das Grundstück mit einer Garage bebaut, die gleichfalls abgebrochen wurde.

Danach befand sich auf dieser Fläche bis 2013 eine Reinigungsanlage für Grundwasser. Bis zur endgültigen Überplanung dieser Baulücken werden diese interimswise als Stellplätze für die angrenzende Nachbarbebauung genutzt.

Bauzeit: offen, Kosten: ca. 264 T€

Armesünderstraße 2

Das Gebäude befindet sich gegenüber dem Armesünderturm und erlangt durch seine Eckrandlage eine besondere städtebauliche Bedeutung. Das im ausgehenden 19. Jahrhundert errichtete Gebäude stellt sich mit einer schlichten Putzfassade dar. Die Fassade und Fenster wurden bereits 2000 mit Hilfe von Städtebauförderungsmitteln in einem 1. Bauabschnitt saniert. Das Gebäude befindet sich im privaten Eigentum. Der neue Eigentümer saniert gegenwärtig mit Hilfe von Städtebauförderungsmitteln das Gebäude. Ziel ist es, mit den jetzt geplanten Sanierungsmaßnahmen des Daches und des Gebäudeinneren vermietbare Wohnungen zu schaffen, die den heutigen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechen.

Bauzeit: 2014 bis 2025

Kosten: ca. 23 T€, davon Fördermittel ca. 19.000 €



Um den städtebaulichen Missstand rund um den Klosterhof insgesamt zu beheben, beabsichtigt die Barlachstadt Güstrow in Zusammenarbeit mit den betroffenen Eigentümern ausgehend vom Rahmenplan und bereits vorliegenden konzeptionellen Überlegungen ein städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln.

Förderschwerpunkt 6: Domstraße

Die Domstraße ist eine von den Touristen stark frequentierte Verbindung zwischen Renaissanceschloss bzw. Dom und Markt. Im Kreuzungsbereich Domstraße/Burgstraße/Kerstingstraße befinden sich die seit langem leer stehenden Gebäude Domstraße 6 und vis-a-vis Domstraße 14, die durch ihren schlechten baulichen Zustand einen städtebaulichen Missstand darstellen.

Maßnahme: Domstraße 6

Das große Bürgerhaus Domstraße 6 ist ein Einzeldenkmal. Der Gebäudekomplex besteht aus mehreren, einen Innenhof umschließenden Gebäuden. Das Gebäude wurde bis 1994 genutzt und steht seitdem leer.

Das Grundstück verfügt über eine relativ große Hoffläche mit eigener Grundstückszufahrt.

Nach Rückabwicklung eines Verkaufs befand sich das Gebäude wieder im städtischen Besitz.

Um das Objekt nicht dem Verfall preiszugeben, wurde eine denkmalpflegerische Zielstellung beauftragt, die nicht nur die unterschiedlichen Bauphasen aufzeigt, sondern auch mögliche Nutzungen an Hand von Grundrissen und diese mit einer Kostenschätzung untersetzt.

Es stellte sich heraus, dass sich das Objekt, insbesondere auch wegen seiner Freiflächen für die Schaffung von attraktiven Wohnungen, in der auch die Unterbringung von Büroeinheiten möglich ist, eignet. Auch andere Nutzungen entsprechend eines Mischgebietes sind möglich.

Im März 2012 wurde das Objekt mit dem Nachweis eines Nutzungs-, Sanierungs- und Finanzierungskonzeptes öffentlich ausgeschrieben. In diesem Rahmen wurde ein Investor gefunden, der im Juni 2012 durch die Stadtvertretung den Zuschlag erhielt, verbunden mit der verbindlichen Zusage von Fördermitteln.



Der neue Eigentümer begann im Frühjahr 2014 mit der Vollsaniierung des Objektes und plant durch die Neuaufteilung der Nutzflächen in den einzelnen Geschossen 9 Wohnungen und eine Büroeinheit. Zur Aufwertung der geplanten Mietwohnungen wird der Hofbereich mit entsprechenden begrünt angelegten Aufenthaltsflächen sowie erforderlichen Nebengelassen gestaltet.



Ansicht Hofseite von der Domstraße



Ansicht Burgstraße / Ecke Domstraße

Bauzeit: 2014 bis 2015

Kosten: ca. 3.370 T€

Förderschwerpunkt 6: Domstraße Maßnahme: Domstraße 14



Das zweigeschossige Gebäude ist ein Einzeldenkmal, das vermutlich im 16./17. Jahrhundert errichtet wurde.

Anfang des 19. Jahrhunderts wurde eine klassizistische Putzfassade mit einem Attika ähnlichen Aufsatz vorgeblendet, während die Rückfassaden Fachwerksichtig blieben.



Das Gebäude steht seit Jahren leer und bedarf dringend einer kurzfristigen Sanierung.

Das Gebäude befindet sich im Besitz einer jüdischen Erbgemeinschaft. Es besteht ein seit 1995 geschlossener Kaufvertrag, der wegen Zahlungsunfähigkeit der Käufer nicht rechts-wirksam wurde. Die damaligen Käufer erklärten sich mit der Rückabwicklung des Kaufvertra-ges einverstanden. Seit 2007 bemüht sich die Barlachstadt um den Erwerb des Objektes und hat Kontakt zu den Erben, die in unterschiedlichen Regionen der Welt wohnen, aufgenom-men. Die seit 2007 laufenden Bemühungen der Barlachstadt Güstrow um den Erwerb dieses Objektes waren erfolgreich. Sie erwarb das Gebäude 2013.



Zwischenzeitlich erfolgte eine bauauf-sichtlich angeordnete Sicherung an dem Gebäude. Die Stadt möchte das Gebäude nach Erreichung des Eigen-tums im Sanierungssondervermögen sanieren oder an einen Investor mit einer Sanierungsbindung zusammen mit dem angrenzenden Gebäude Kersting-straße 4 verkaufen.

Bauzeit: 2013 bis 2017

Kosten: Ankauf 97. T€

**Baukosten: ca. 1.050 T€, davon
Fördermittel ca. 525.000 T€**

Förderschwerpunkt 7: Östlicher Bereich Grüner Winkel

Im Zentrum der Altstadt, auf der südwestlichen Marktseite befinden sich 5 Gebäude die auf Grund der exponierten Lage eine besondere städtebauliche Bedeutung besitzen. Alle Gebäude sind Einzeldenkmale und durch ihr Bauvolumen Stadtbild prägend.



Durch den baulichen Zustand und überwiegenden Leerstand stellen sie einen städtebaulichen Missstand dar. Die Privateigentümer sind überwiegend selbst mit Fördermittelzusagen nicht in der Lage diesen Missstand zu beseitigen, so dass für jedes Haus individuelle Wege zur Sanierung gefunden werden müssen.

Die Notwendigkeit der Beseitigung dieses Missstandes ist umso bedeutender, da sich diese Gebäude am Anfangs- bzw. Endpunkt der touristischen Achse Domstraße befinden.



Maßnahme: Markt 27/28



Der traufständige Gebäudeteil Markt 27 wurde 1911 zu einem dreigeschossigen Gebäude umgebaut. Der Kern des Gebäudes, ein zweigeschossiger Fachwerkbau, ist älter.

Das anschließende klassizistische Giebelhaus Markt 28 ist Anfang des 19. Jahrhunderts umgebaut worden. Auch hier ist der Kern des Gebäudes älter. Das Gebäude stellt sich als repräsentative Eckbebauung dar.



Die Fassade des Giebelhauses ist gekennzeichnet durch Pilaster, Maskenköpfe, verzierte Brüstungsfelder, Lünettenfenster und floralen Fassadenschmuck.

Die Gebäude 27 und 28 wurden vor kurzem von einer Erbengemeinschaft an einen Privateigentümer verkauft. Der neue Eigentümer beabsichtigt die Sanierung des Gebäudes.

Bauzeit: 2014 bis 2020
Kosten: ca. 2.263 T€,
davon Fördermittel ca. 1.131 T€

Maßnahme: Markt 29

Das Gebäude ist ein besonderes Beispiel eines Fachwerk-giebelhauses, dass im 16. Jahrhundert mit Kemladen errichtet wurde. Die Giebelfassade wurde Ende des 18. Jahrhunderts verändert.



Die sich in den Grünen Winkel erstreckende Trauffassade weist aus dieser Zeit noch vierflüglige, klassizistische Blockzargenfenster auf. Von der älteren Bebauung aus dem 16. Jahrhundert ist ein zweigeschossiger Fachwerkgebäudeteil, mit zweigeschossigem Ständerbau, erhalten. Die Eichenständer mit Zapfenschloß und profilierten Knaggen dokumentieren die Fachwerkbauweise in dieser Zeit.

Das Gebäude ist unsaniert und wird nur im Erdgeschoss gewerblich genutzt.



Im Zuge der Straßenbaumaßnahme Grüner Winkel mussten bereits Sicherungsmaßnahmen an der Fassade vorgenommen werden.

Der ehemalige Eigentümer ist verstorben und der Sohn hat das Erbe ausgeschlagen.

Im Jahre 2013 wurde ein neuer Eigentümer gefunden, deren abgestimmte Sanierungsabsichten 2014 umgesetzt werden sollen. Für die Vollsanierung wurden Fördermittel bewilligt.

Der Eigentümer beabsichtigt die Durchführung einer Vollsanierung mit dem Ziel, die nutzbare Gebäudebestandsfläche sinnvoll, unter Beibehaltung der historischen Ansichten und erhaltenswerten Bauteilen auszubauen. Dabei wird der abgängige und nicht mehr sanierungsfähige überdachte Auffahrtsbereich abgebrochen, damit die Wohnungen auf dem derzeit zu 100 Prozent überbautem Grundstück eine natürliche Belichtung erhalten. Die Schließung der Freifläche erfolgt über eine Einfriedung mit Tor.



Ansichten vom Markt und Grüner Winkel

Neben dem Erhalt der Ladenfläche im Erdgeschoss, werden insgesamt 4 Wohnungen in das Gebäude neu integriert. Mit der vorgesehenen Sanierung wird der historisch erhaltene Marktbereich, insbesondere die touristische Straßenführung zum Dom und Schloss, städtebaulich aufgewertet.

Bauzeit: 2014 bis 2015

Kosten: ca. 580 T€, davon Fördermittel ca. 280 T€

Maßnahme: Markt 30



Das Gebäude ist ein Fachwerkgiebelhaus von Anfang des 18. Jahrhundert. Der Kern des Gebäudes ist vermutlich älter.

Die Straßenfassade präsentiert sich als klassizistische Putzfassade, mit auffälligen Gestaltungselementen. Neben Pilaster gibt es ein rundes Lünettenfenster im Giebeldreieck. 1911 erfolgte ein erneuter Umbau.

Das Gebäude wird im Erdgeschoss zu gewerblichen Zwecken und teilweise im Obergeschoss zu Wohnzwecken genutzt. Der restliche Gebäudebestand ist leerstehend. Das Gebäude bedarf einer dringenden Sanierung.

Der Eigentümer hat trotz mehrfacher Aufforderung die notwendige Sanierung nicht durchgeführt.

Die Verwaltung wurde mit der Vorbereitung eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot für das Gebäude Markt 30 beauftragt. Parallel wurde versucht, mit dem Eigentümer eine einvernehmliche Einigung zur Sanierung des Gebäudes unter in

Aussichtstellung von Städtebauförderungsmitteln, zu erreichen. Eine Einigung konnte wegen einer fehlenden Finanzierung bislang nicht erzielt werden. Der Eigentümer will aus diesem Grund das Gebäude veräußern. Unabhängig davon wird die Stadt das Verfahren zur Umsetzung des Sanierungsgebots weiter vorantreiben.



Bauzeit: 2012 bis 2016

Kosten: ca. 609 T€, davon Fördermittel ca. 305 T€

Maßnahme: Domstraße 21



einer Modernisierungsvereinbarung getroffen, ein entsprechender politischer Beschluss lag bereits vor.

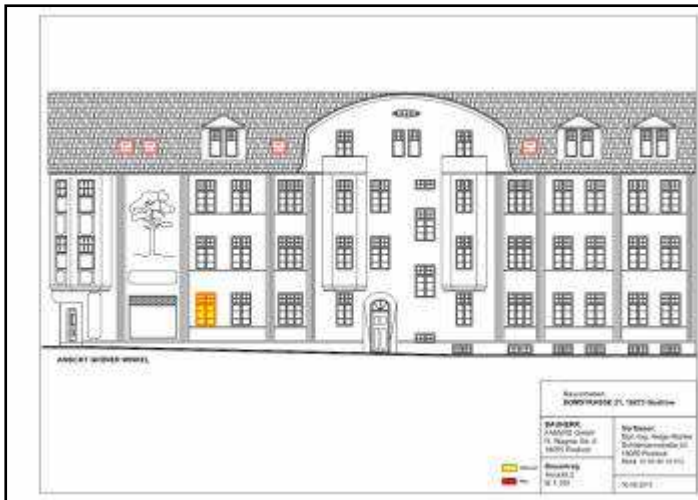
Da sich auch bei diesem Eigentümer finanzielle Probleme ankündigten, kam durch eine erneute Weiterveräußerung an 3 Eigentümer eine Modernisierungsvereinbarung zustande.

Das Gebäude wurde 1913 durch den Maurermeister Lintz mit schlichten Jugendstilfassaden als Wohn- und Geschäftshaus errichtet. Das Grundstück ist fast 100%ig überbaut. Die großzügigen Wohnungsgrundrisse aus der Entstehungszeit wurden bereits zu DDR-Zeiten geteilt, dies führte zu schlecht geschnittenen Wohnungen und ungenügenden Belichtungsverhältnisse. Dadurch steht das Gebäude seit Jahren leer und sollte bereits abgebrochen werden. Die Güstrower Bürger konnten dies jedoch mit ihrem Protest verhindern. Ziel ist es das Gebäude entsprechend der vorhandenen historischen Gestaltung zu sanieren, damit es wieder seiner städtebaulichen Bedeutung gerecht wird und einer neuen Nutzung zugeführt werden kann.

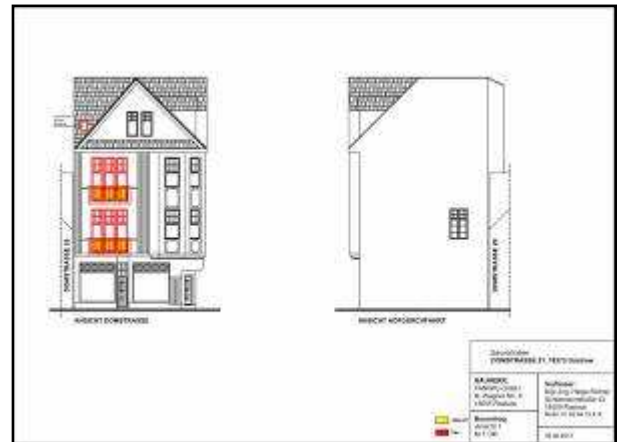
Der private Eigentümer sollte bereits mit einem Sanierungsgebot belegt werden. Die Anwendung des Instandsetzungsgebots wurde ausgesetzt, als das Gebäude veräußert wurde. Mit dem neuen Eigentümer wurden die Vorbereitungen für den Abschluss



Der Sanierungsbeginn wird voraussichtlich im April 2014 erfolgen. Für die Sanierung wurden Städtebaufördermittel beantragt.



Ansicht Grüner Winkel



Ansicht Domstraße

Bauzeit: 2014 bis 2015
Kosten: ca. 1.481 T€,
davon Fördermittel ca. 675 T€

Förderschwerpunkt 8 Gleviner Straße/Lange Straße: Gleviner Straße 14/16 Lange Straße 26 bis 31



Der Förderschwerpunkt befindet sich gegenüber dem Förderschwerpunkt 2, im südlichen Eingangsbereich zur Altstadt. Durch seine kurze Entfernung zum Gleviner Platz (öffentlichen Parkplatz) hat dieser Bereich eine große Bedeutung für die touristische Anbindung.



Nach Abbruch der städtischen Gebäude Gleviner Straße 14 und 16 sowie der Langen Straße 26 bis 31 verblieb auf einem Areal nur noch das Gebäude Gleviner Straße 15, welches vollständig als Wohn- und Geschäftshaus genutzt wird. Damit stellt sich ein Bereich von ca. 2.000 m² als städtebaulicher Missstand dar.

Förderschwerpunkt 9 Tiefetal/Schnoienstraße: Maßnahme: Tiefetal 12

Bei dem seit Anfang 1990 leer stehende Gebäudekomplex handelt es sich um ein dreigeschossiges in massiver Bauweise errichtetes Werkstattgebäude mit flach geneigten Pappdach entlang der östlichen Grundstücksgrenze und ein Wohngebäude mit einer Wohnung und einem Sozialtrakt auf der nördlichen Grundstücksgrenze, das in das vorhandene Werkstattgebäude baulich und funktional eingebunden ist. Der Gebäudekomplex ist Ende des 19. Jahrhunderts an Stelle einer Vorgängerbebauung errichtet worden. Durch die Nutzung des Gebäudekomplexes als Werkstatt sind Altlasten im Boden vorhanden.



Der gesamte Gebäudekomplex stellt sich als städtebaulicher Missstand dar und eignet sich nicht mehr zur Sanierung und Nutzung.

Städtebauliches Ziel ist es, den städtebaulichen Missstand durch eine Ordnungsmaßnahme zu beseitigen

Das Parkraumbewirtschaftungskonzept sieht zur Deckung der Nachfrage an Stellflächen im öffentlichen Straßenraum für die

Zukunft an dem Standort eine Stellplatzanlage in attraktiver Lage vor. Diese könnte bei einer ebenerdigen Lösung bis zu 52 Stellflächen aufnehmen und dass in günstiger Lage zu den Einkauf- und Dienstleistungseinrichtungen der Fußgängerzone Pferdemarkt in der Altstadt.

Ein Teilabbruch der Objekte auf dem Grundstück mit einer anschließenden Schaffung von Interimsstellplätzen erfolgt Ende April 2014.

Bauzeit: ca. 2014 bis 2016
Kosten: ca. 392 T€
davon Fördermittel 100



Förderschwerpunkt 10 Stadteingang Parkplatz Mühlentor: Maßnahme Am Berge (Straßenbaumaßnahme 2. BA)/ Parkplatz Mühlentor:

Im Bereich Am Berge/Mühlentor befand sich der nördliche Stadteingang zur Altstadt.



Hier befand sich die ehemalige natürliche Furt (Erhöhung) über die Nebel. Als Insel ausgebildet, diente sie gleichzeitig als Teil der Stadtbefestigung auf der ein Stadttor angelegt war. Das Stadttor ist nicht mehr vorhanden. Der historische Stadteingang wird heute nur noch durch ein von ehemals zwei vorhandenen vorhandene Torhäusern dokumentiert.

Durch die Verlagerung des Nebellaufes und dessen Verrohrung, ist die historische Topographie nicht mehr nachweisbar. Das östliche Torhaus ist nicht mehr vorhanden, so dass in östlicher Richtung ein Freiraum anschließt, der seither als ebenerdige Stellplatzanlage genutzt wird.

Daran anschließend befindet sich die Liebnitzbrücke /-straße (Verkehrsohr), die den östlichen Landschaftsraum von der Altstadt trennt. Die Liebnitzstraße besitzt jedoch eine überregionale verkehrstechnische Bedeutung und muss erhalten werden.



Die gestalterischen und funktionalen Mängel dieser Stadteingangssituation sollen im Zusammenhang mit der Erschließungsmaßnahme Am Berge 2. Bauabschnitt behoben werden. Hier gilt es nicht nur die historische Situation wieder erkennbar zu machen sondern auch Entlastungseffekte für die Altstadtstraße zu generieren. Die Fortführung des Verlaufs der in diesem Bereich vermuteten Stadtmauer ist zur Zeit nicht bekannt und muss im Rahmen der geplanten Straßenbaumaßnahmen und der geplanten Aufwertungsmaßnahmen des vorhandenen Stellplatzes untersucht werden.

Für die Verkehrsentslastung der Altstadt ist die Verknüpfung eines attraktiven Standortes eines öffentlichen Parkplatzes außerhalb der Altstadt, welcher neben Langzeit- auch Kurzzeitparker aufnimmt, mit dem Eingang in die Altstadt im Nordosten städtebaulich von Bedeutung.

Gegenwärtig sind sowohl in der Eingangssituation als auch beim Parkplatz Missstände deutlich erkennbar. Darüber hinaus besteht ein Konflikt zum Landschaftsraum der durch die



flächige Ausdehnung der Stellplatzanlage und der mangelhaften Gestaltung begründet wird. Der Standort des Parkplatzes ist im Parkraumbewirtschaftungskonzept entsprechend herausgestellt und soll bei Notwendigkeit einer zunehmenden Nachfrage und abnehmenden Angebot an öffentlichen Stellflächen noch an Bedeutung zunehmen. Die Neuordnung und -gestaltung ist deshalb in den kommenden Jahren vorgesehen.

Bauzeit: im Zeitraum 2014 bis 2025

Kosten: Straße ca. 380 T€, Parkplatz/Parkpalette ? : max. 3.060 T€

Förderschwerpunkt 0 Maßnahme: „Viertes Viertel“

Das „Vierte Viertel“ in Güstrow ist eines von elf Projekten des vom Bundesfamilienministerium initiierten Modellprogramms „Das intelligente Heim — Ablaufoptimierung, kurze Wege, Entbürokratisierung“.



Inmitten des historischen Stadtkerns befand sich ein sehr heterogen bebautes Quartier. Unansehnliche Wohnblöcke aus den 70er Jahren, eine größere Baulücke, angrenzend ein bedeutendes palaisartiges Gebäude und abbruchreife Fachwerkhäuser. Um dieses Gebiet entwickeln zu können, galt es zunächst Rückbaumaßnahmen durchzuführen. Nach dem mit Mitteln des Stadtumbaus geförderten Rückbau von drei Plattenbauten (56 WE) entstand im Zentrum der Altstadt eine großflächige Baulücke in unmittelbarer Nähe zum Markt.



Bei dem klassizistischen Palaisgebäude mit Stuckverzierungen handelt es sich um ein Einzeldenkmal von überregionaler Bedeutung, das 1792 als Posthalterei errichtet wurde, zu DDR-Zeiten als Schule und später durch unterschiedliche andere Nutzungen belegt war. Seit Mitte der 1990er Jahre stand das Gebäude leer.



Heute ist das „Vierte Viertel“ ein nahezu gesamtes Quartier für Senioren. Besonderes Anliegen der Barlachstadt Güstrow war es, das kulturhistorisch bedeutsame Gebäude Lange Straße 41 in dieses Projekt einzubeziehen.



Angesichts des demografischen Wandels und der Zuwanderung von Senioren aus anderen Regionen sowie fehlender Barrierefreiheit im Altbaubestand gewann die Fläche zunehmend an Bedeutung.



Darüber hinaus engagierte sich die Kommune darin, Angebote für Familien und für Senioren in die Altstadt zu bringen. Letzteres gelang erfolgreich zusammen mit dem Deutschen Roten Kreuz (DRK) bei dem realisierten Projekt „Viertes Viertel“, einem Seniorenzentrum mit einem Pflegeheim für 44 Personen in vier Hausgemeinschaften, 36 Seniorenwohnungen und einem weitläufigen, differenziert gestalteten Innenhof inmitten der Altstadt, der öffentlich zugänglich ist.

Die Kommune knüpfte die Baugenehmigung und Förderung für die Neubauten an die Sanierungsaufgabe für das Palaisgebäude. In diesem befindet sich heute eine Begegnungs- und Veranstaltungsstätte für Senioren sowie die Tagespflege des Heimes.



Bauzeit: 2006 bis 2011

Kosten: über 8.000 T€, davon Fördermittel aus verschiedenen Töpfen

