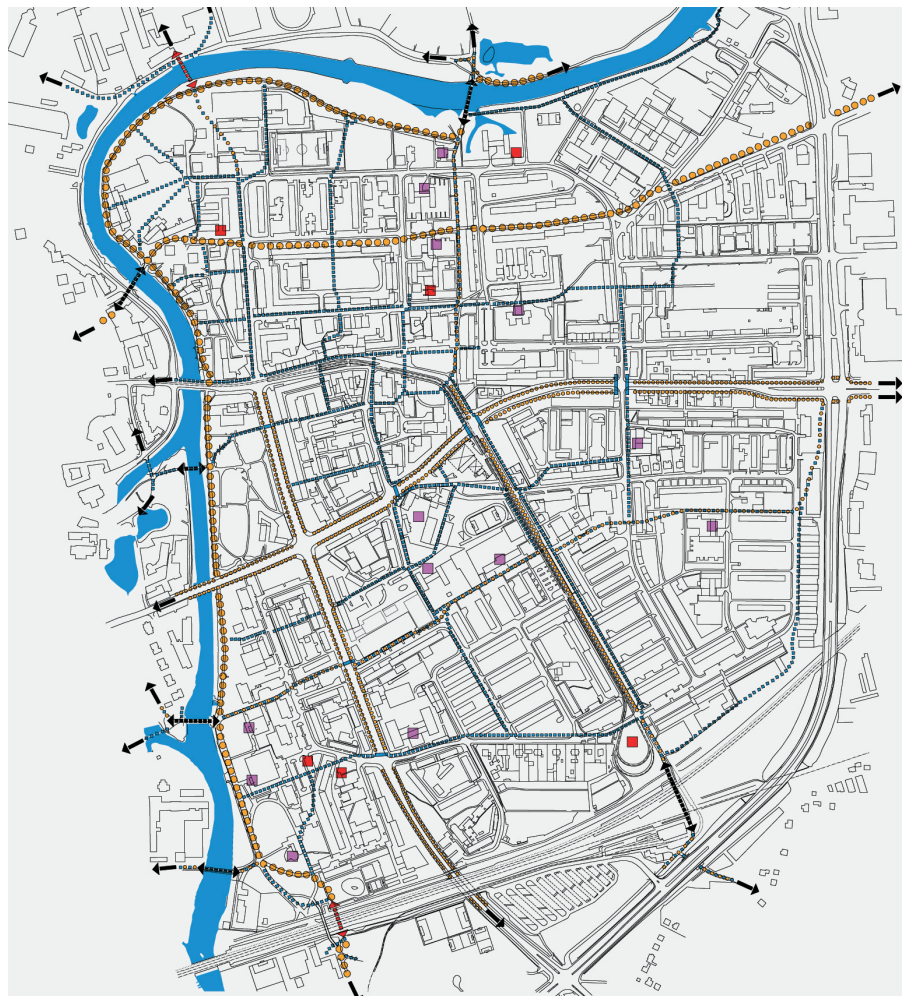




„Nordstadt“ (Schmellwitz). Die Erreichbarkeit der BTU und die Verbindungen nach Sielow und zum Ärztehaus Nord/ TKC-Einkaufszentrum würden sich deutlich verkürzen.

Für ein sicheres, barrierefreies und zügiges Fortbewegen mit dem Fahrrad werden neben dem bestehenden Radwanderweg entlang der Spree und der prioritären Schaffung einer barrierefreien Querung der Bahnanlagen die bestehenden Velorouten ergänzt, vervollständigt bzw. in wichtigen Teilstücken als zügige Radfahrerachse (Fahrradstraßen bei Anliegermitnutzung) komfortabler auszubauen sein.

Die Fährgasse, die A.-Förster-Str., die E.-Wolf-Str. (südlicher Straßenteil) und die Muskauer Str. sollen zukünftig im Netz des motorisierten Verkehrs keine Rolle spielen und vorrangig für den Radverkehr ausgebaut werden. Diese Achse soll anknüpfend an den Radwanderweg aus Richtung Puschkinpromenade ein großzügiges Radfahrerlebnis zwischen Brunschwig/ Altstadt und dem geplanten Ostsee bieten.





#### ■ Gehwege

Das dichte Sandower Wegenetz ist ein besonderer Standortvorteil. Viele Wege haben einen hohen Erholungswert und führen zur Spree, zur Innenstadt oder in die Parkanlagen. Das Leitbild legt großen Wert auf eine Qualifizierung und Verdichtung in Verbindung mit der angestrebten fingerartigen Verknüpfung von Spreeraum und Wohnfreiräumen.

Mit dem Tunnelbau (Unterführung der Bahnanlagen) zwischen L.-Leichhardt-Allee und Eliaspark soll die bisherige Barriere zwischen dem Bearbeitungsgebiet und dem Spreeauenpark für weniger mobile Fußgänger und zur Verbesserung des Querungskomforts für Mütter mit Kleinkindern und für Radfahrer beseitigt werden.

Die Achse Sanzebergbrücke – Lokales Versorgungszentrum – Branitzer Siedlung hat in der Mitte erhebliche Defizite in der Struktur, der Lage und der Benutzungsqualität für den Fußgänger, wie auch den Radfahrer. Diese gilt es vordringlich abzubauen. Hier besteht Einvernehmen, dass die komplexe Neugestaltung der Sandower Hauptstraße „zur Reduzierung der Attraktivität für den Durchgangsverkehr unter dem Primat des Quell- und Zielverkehrs“ mit stärkerer Berücksichtigung der Belange des Fußgängers und Radfahrers führen muss.

Mit der Beruhigung des motorisierten Durchfahrverkehrs in der Sandower Hauptstraße und der Muskauer Str. soll die zentrale N-S-Wegeverbindung angenehmer und sicherer werden.

In der Folge des qualitätvollen Umbaus der H.-Beimler-Str. wird der verkehrsberuhigende Umbau der Muskauer Str. auf voller Länge möglich und eine Stärkung dieser wichtigen Grün- und Gehwegachse erreicht. Dadurch erhöht sich auch die Schulwegsicherheit der aus der Branitzer Siedlung bzw. aus den nördlichen Bearbeitungsbereichen kommenden Schüler.

## Stadtechnik

Das Bearbeitungsgebiet Sandow schafft für die stadttechnischen Anlagen und Netze keine leichten Bedingungen und mit dem Leitbild bleiben auch dort noch Risiken, wo Entwicklungen nur kurzfristig entschieden sind. Die Versorgungsunternehmen haben im Rahmen der Beteiligung keinen eigenen Bedarf zu notwendigen Erneuerung oder Sanierung an den Netzen in Sandow vorgetragen.

Als vorteilhaft erweist sich, dass die Anlagen und Netze zum großen Teil auf nichtöffentlichen Grundstücken liegen und nicht in Sammelkanälen und Leitungsgängen innerhalb der Häuser geführt werden. Das ist wesentlich günstiger und erleichtert die bei Veränderung notwendigen Anpassungs- und Investitionsmaßnahmen. Dadurch ist die Stadttechnik im Bearbeitungsgebiet Sandow überschaubar und einfacher zu beherrschen als in den Gebieten des Wohnungsbaus der 80er Jahre mit komplexer Verknüpfung von Hochbau und Stadttechnik.



Zusammenfassend kann festgestellt werden:

- Beim Gebäuderückbau fallen keine bedeutenden Investitionskosten an.
- Ausnahmen treten auf, wenn technisch-ökonomische Mindestlasten unterschritten werden. Solche Situationen sind aus den derzeit definierten Abrissen nicht ableitbar.
- Beim Rückbau von Gebäuden verändern sich die nutzerunabhängigen Betriebskosten negativ. Diese Veränderungen werden jedoch nur selten die Begründungen für stadttechnische Zusatzinvestitionen liefern.
- Das Liegenlassen von nicht mehr benötigten Leitungen sollte den Vorrang haben vor deren Rückbau, wobei dies in erster Linie für Kabel und kleine Leitungen unter DN 100 gilt.

Nach den Aussagen der Versorgungsunternehmen wird es, in Bezug auf das Alter und den Zustand der Anlagen und Netze, keine kostenrelevanten notwendigen und planmäßigen Sanierungsmaßnahmen geben müssen. Obwohl im großen Umfang bei den älteren Netzen ein Erneuerungsbedarf besteht, wird dieser erst dann sinnvoll planbar, wenn die grundlegende Entscheidungen der Bedarfsträger des Wohnens definiert vorliegen.

Die Strategie für das Bearbeitungsgebiet Sandow sieht neben den Erhaltungsgebieten auch eine Vielzahl von Abwartegebieten vor. Die darin eingeschlossenen Anlagen und Netze müssen so auch als „Abwarteanlagen“ und „Abwartenetze“ betrachtet werden können. Die festgelegten Abbruchmaßnahmen bis 2010 sind kein Anlass für umfangreiche Investitionen bzw. Anpassungsmaßnahmen. Es ist vorerst wirtschaftlicher, die Anlagen und Netze bis zur Grenze der Brauchbarkeit zu betreiben und die Versorgungssicherheit vorrangig durch betriebstechnische Maßnahmen aufrecht zu erhalten. Das ist solange sinnvoll bis Schwellenwerte (Mindestauslastung) erreicht sind.

Unabhängig von den vorgenannten Betrachtungen und Schlussfolgerungen ergeben sich für die Anpassungs- und Investitionsmaßnahmen grundrechtliche und bautechnische Probleme hinsichtlich einer verbleibenden Grundstücksbelastung nach Abbruch von Gebäuden. In der Arbeitshilfe „Anpassung der technischen Infrastruktur beim Stadtumbau“ (ISW-Schriftenreihe 2-2003) wird daher empfohlen:

„Die rechtliche Situation vor Ort zu überprüfen oder Rechtssicherheit zu schaffen. Aufgrund Fristsetzung in § 9 Abs. 1 Satz 3 GBBerG haben die beschränkten außergrundbuchlichen Dienstbarkeiten im Fall des Verkaufes eines Grundstückes keinen Bestand über den 31.12.2010 hinaus. Die Grundstücksbenutzung ist danach ungesichert. Im Falle des Liegenlassens von Leitungen sind klare Rechtsverhältnisse zu schaffen. Dies können z. B. Verträge zur Verlängerung des Nutzungsrechtes über die 5 Jahresfrist der AVB's hinaus oder eine Übernahme des Anlagen- und Leitungsbestandes durch den Grundstückseigentümer sein.“



## Strategie

Für die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung wurde im Rahmen der Erarbeitung des Teilräumlichen Konzeptes das konsensuale, auf vollständiges Einvernehmen ausgerichtete Vorgehen praktiziert.

Die beteiligten Stadtumbaupartner haben mit eigener Stimme ihre wohnungswirtschaftlichen Ziele und Vorhaben in die städtebauliche Planung eingebracht.

Das im Handlungskonzept - Strategie dargestellte Ergebnis kann als einvernehmlich abgestimmte Steuerungsgrundlage angesehen werden.







Für den Erhalt, den Abbruch, die Aufwertung bzw. die Aktivierung und Nachnutzung vorgeschlagene Bereiche sind räumlich bestimmt worden. Eine zweckmäßige, einheitliche und zügige Durchführung kann auf dieser Grundlage erfolgen. Bereiche ohne Entscheidungsdringlichkeit sind in der Gebietskategorie Abwarte- (Beobachtungs-) gebiet dargestellt, weil sie zwar gegenwärtig einen weitgehend stabilen Charakter aufweisen, aber wegen der prognostizierten, alterstrukturell begründeten Funktionsverluste von Wohnungen mittelfristig Handlungsbedarf erwarten lassen.

Es wird empfohlen für räumlich festgelegte Stadtumbaugebiete, in denen ein Gebäudeabbruch erfolgen soll und unmittelbar anschließend eine städtebauliche Neuentwicklung zu aktivieren ist, eine vertragliche Fristsetzung zu vereinbaren. Ein Stadtumbauvertrag zwischen Stadt und Wohnungseigentümer nach § 171c BauGB sollte regeln, dass dort Nachnutzungen zügig und zweckmäßig grundrechtlich und organisatorisch vorbereitet werden. Dazu kann es beim Fehlen eigener Liquidität erforderlich sein, investitionstragende Dritte einzuwerben und als Leistende heranzuziehen.

### Vertiefende Planungen



Als Schwerpunktbereiche für eine stadtplanerische Vertiefung haben sich im Rahmen der Beteiligungen und Abstimmungen die umzustrukturierenden Quartiere QEK 1 - 5 und das Aufwertungsgebiet SEK (Schulentwicklung auf den zentralen Schul- und Schulsportentwicklungsflächen) herausgestellt. In diesen Schwerpunktbereichen sollen die Finanzmittel der öffentlichen Hand erstrangig eingesetzt werden.

Die für eine Quartierentwicklung vertiefend zu beplanenden Bereiche sind die Haupthandlungsfelder für die öffentliche und private Investitionstätigkeiten der nächsten Jahre. Mit einer Konzentration der Mittel wird ein effektiveres und nachhaltigeres Ergebnis erzielt werden. Das schwerpunktmäßige Vorgehen soll auch die Bereitschaft privater Träger zur konzertierten, mittelkonzentrierenden Durchführung der empfohlenen Maßnahmen anregen. Synergien des abgestimmten Handelns versprechen eine komplexe Verbesserung des Stadtbildes und deutlich sichtbare Positivveränderung in diesen Bereichen.

Um die beabsichtigte Entwicklung in den Schwerpunktbereichen sowie Planungssicherheit für Investitionen zu gewährleisten, ist die Umstrukturierung, Nachnutzung und Aktivierung von Flächen mit vorhabenbezogenen Bebauungsplänen oder qualifizierten Bebauungsplänen städtebaulich zu ordnen.



## Kurzfristige Maßnahmen

### ■ Handlungsfeld **Abbruch im Rahmen Stadtbau Ost bis 2009**

Durchführung des Abbruchs von Wohngebäuden zur Minderung des Überangebotes an Wohnungen bzw. zur Altschuldenentlastung

### ■ Handlungsfeld **Sanierung und Modernisierung / Aufwertung und Umbau**

Im Zuge der Abstimmungen zum Leitbild sind nachfolgende Sanierungs- und Modernisierungsempfehlungen gegeben worden. Zustimmung der Eigentümer gab es nur für die hervorgehobenen Gebäude.

Schaffen der Wiedervermietungsvoraussetzungen von Denkmälern:

- **F.-Mehring-Str. 40 - 44**
- F.-Mehring-Str. 25 - 28
- **T.-Müntzer-Str. 1 - 4**
- Am Doll 6 - 7

Sanierung Schulgebäude und Nebengebäude (2. Realschule)

- **Muskauer Platz 1**

Sanierung, Fassaden- und Grundstücksqualifizierung zur Stadtbildverbesserung in wichtigen Stadterlebnisräumen

- Sandower Hauptstr. 5 - 12
- Sandower Hauptstr. 16a und 22
- W.-Brandt-Str. 9

Komplexe Umstrukturierung und altengerechter Wohnungsumbau

- Am Anger 2 – 14
- Fährgasse 1 – 3
- E.-Wolf-Str. 74 - 76

### ■ Handlungsfeld **Sporthallenneubau im Aufwertungsgebiet am Muskauer Platz**

Neubau einer Dreifeld-Sporthalle für das Ganztageschulzentrum und den Freizeit- und Vereinssport (Arbeitstitel „Sandow-Arena“)

### ■ Handlungsfeld **Neubau auf Aktivierungsflächen oder Neuentwicklungsgebieten**

Anspruchsvoller Neubau von 1- bis 4-Familienhäusern (Stadtviellen, Stadthäuser, Hausgruppen) im Spreebogenbereich zwischen Fährgasse und Sportplatz an der E.-Wolf-Str. sowie langfristig auch östlich angrenzender Neubau von Einzelhäusern für 5 bis 7 Familien mit dem Ziel einer Cottbuser Wohnbau-EXPO 2020

Aufgelockerter Wohnungsneubau als 2- bis 7-Familienhausbau (Miet- oder Eigentumswohnungsbau) auf den Nachnutzungs- bzw. Umstrukturierungsflächen an der A.-Förster-Str. und östlich der H.-Beimler-Str.