



Gemeinsam die Zukunft gestalten

3. Zukunftswerkstatt Oberstadt – Lauenburg/Elbe

25. Januar 2014

10:00 – 13:15 Uhr

in der Albinus-Gemeinschaftsschule, Lauenburg/Elbe

Dokumentation



+punkte

Eine Veranstaltung des Prozesses Zukunftswerkstatt Oberstadt - Lauenburg/Elbe im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Gefördert aus Mitteln des Bundes, des Landes und der Stadt Lauenburg/Elbe.



Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung

Innenministerium
des Landes
Schleswig-Holstein



AnsprechpartnerInnen Prozessgestaltung:



Stadt Lauenburg/Elbe
Amt für Planung und Bauen

Reinhard Nieberg
Christiane Manuel

Amtsplatz 5
21481 Lauenburg/Elbe

Tel.: 04153/ 59 09-400 /-440

Fax: 04153/ 59 09-499

info@lauenburg.de
www.lauenburg.de



Raum & Energie
Institut für Planung, Kommunikation und
Prozessmanagement GmbH

Katrin Fahrenkrug
Teike Scheepmaker

Hafenstraße 39
22880 Wedel

Tel.: 04103/ 16041

Fax: 04103/ 2981

institut@raum-energie.de
www.raum-energie.de

Protokolllegung: 26.02.2014, *Institut Raum & Energie*

Inhalt

1 Programm.....	3
2 Begrüßung und Einführung	4
3 Ziele der Entwicklung „Oberstadt-Lauenburg“	4
4 Maßnahmenkonzept für die Oberstadt.....	5
5 Gestaltung Marktgalerie	7
6 Ausblick.....	9

1 Programm

10:00	Begrüßung und Einführung <i>Andreas Thiede, Bürgermeister der Stadt Lauenburg/Elbe</i>
10:10	Ziele der Entwicklung „Oberstadt-Lauenburg“ Rückblick auf die 2. Zukunftswerkstatt <i>Katrin Fahrenkrug, Institut Raum & Energie</i>
10:15	Maßnahmenkonzept für die Oberstadt Vorstellung der vorläufigen Maßnahmen aus der Vorbereitenden Untersuchung <i>Gerd Kruse, ELBBERG</i> <i>Norbert Thiele, GOS</i>
11:30	Pause
11:45	Diskussionen weiterer Themenschwerpunkte
12:00	Vorstellung des Entwurfs der Marktgalerie <i>Kai Ratschko, Ratschko Architekt</i>
12:15	Diskussion
13:15	Geselliger Ausklang / Mittagsimbiss
Moderation:	Katrin Fahrenkrug / Teike Scheepmaker



Impressionen aus der 3. Zukunftswerkstatt

2 Begrüßung und Einführung

Etwa 75 Lauenburgerinnen und Lauenburger haben sich in der Albinus-Gemeinschaftsschule zur „3. Zukunftswerkstatt Oberstadt Lauenburg / Gemeinsam die Zukunft gestalten“ eingefunden. Herr Bürgermeister Thiede begrüßt alle Anwesenden und bedankt sich, dass sie sich an diesem Samstag die Zeit genommen haben, gemeinsam die Zukunft Lauenburgs zu gestalten. Er freut sich, dass so vielen Jugendlichen die Entwicklung ihrer Stadt wichtig ist und sie an dieser Zukunftswerkstatt teilnehmen.

Gleich zu Beginn der Veranstaltung stellt Herr Bürgermeister Thiede klar, dass die Pressemitteilung des Vortages, nach der Edeka seine Neubaupläne in Lauenburg „auf Eis“ legen wolle, falsch ist. Edeka Nord arbeitet vielmehr mit Hochdruck daran, das Edeka-Zentrum in Lauenburg zeitnah zu realisieren. Er merkt an, dass derartige Presseberichte „keine Werbung für Lauenburg“ sind, da sie den Projektentwicklern in Lauenburg ihre Arbeit, die Suche nach Investoren und Mietern, erschweren.

3 Ziele der Entwicklung „Oberstadt-Lauenburg“



Frau Fahrenkrug, *Institut Raum & Energie*, verantwortlich für die Gesamtmoderation der Veranstaltung, begrüßt die Teilnehmenden. Bei einer Abfrage zeigt sich, dass etwa 30-40% der Teilnehmerinnen und Teilnehmer bereits an der zweiten Zukunftswerkstatt und ca. 50% an der Einwohnerversammlung am 28.11.2013 teilgenommen haben.

In einem kurzen Rückblick stellt Frau Fahrenkrug die zentralen Ergebnisse der letzten Zukunftswerkstatt vor. Dabei geht Sie in erster Linie auf die damals festgelegten Ziele der Entwicklung für die Lauenburger Oberstadt ein (siehe Abb. 1), die sich in den sogenannten Entwicklungszielen, die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung erarbeitet wurden, wiederfinden (siehe Ausführungen von Herrn Thiele, GOS, Seite 6).

Abbildung 1: Ziele und Maßnahmen für Entwicklung der
Lauenburger Oberstadt, 2. Zukunftswerkstatt am 09. Juni 2012

4 Maßnahmenkonzept für die Oberstadt

Ausgangsanalyse, Gerd Kruse, ELBBERG Hamburg.

Herr Kruse stellt die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung (gemäß § 141 BauGB) vor. Die Vorbereitende Untersuchung wird durchgeführt im Rahmen des Städtebauförderungsprogramm „Aktive Orts- und Stadtteilzentren“ in das Lauenburg im Jahr 2011 aufgenommen worden ist. Die Vorbereitende Untersuchung ist eine Bestandsaufnahme u.a. zur Aufnahme der baulichen Mängel und Defizite und wird durch eine öffentliche Beteiligung begleitet. Als weitere formale Voraussetzungen für die Gewährung finanzieller Mittel aus dem Städtebauförderungsprogramm muss seit dem Jahr 2013, also nachdem Lauenburg in das Programm aufgenommen worden ist, darüber hinaus ein sogenanntes *Integriertes Entwicklungskonzept* (kurz: IEK) erarbeitet werden. Ein solches Entwicklungskonzept dient dazu, die Entwicklungsziele der Oberstadt und die der Gesamtstadt sowie der verschiedenen Handlungsfelder zu bündeln und untereinander abzustimmen.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung werden folgende **Schwächen in der Oberstadt** festgestellt, aus denen sich besonderer Handlungsbedarf ableitet:

- ein insgesamt zunehmender Funktionsverlust, v.a. im Einzelhandel,
- Qualitätsverlust und ein unzureichender Branchenmix,
- teilweise negative Gestaltung und ein schlechtes Image,
- fehlende gastronomische und touristischen Angebote sowie eine fehlende Vernetzung mit Angeboten der Unterstadt,
- Konkurrenz zu Nachbargemeinden und anderen Einzelhandelsstandorten in Lauenburg/Elbe,
- hoher Leerstand sowohl bei gewerblichen Flächen als auch bei Wohnungen,
- Leerstände schwer vermarktbare und Befürchtung weiterer Leerstände,
- Grundrisse und Ausstattung von Gewerbe- und Wohngebäuden nicht mehr zeitgemäß
- hoher Anteil an Gebäuden in mittlerem bis schlechtem baulichen Zustand,
- hohe Belastung durch Verkehr, z.B. durch Barrierewirkungen und Nutzungskonflikte entlang der Berliner Straße,
- fehlende Verknüpfungen und Verbindungen, auch zwischen Unter- und Oberstadt
- eingeschränkte Aufenthaltsqualitäten

Neben diesen negativen Punkten brachte die Untersuchung auch eine Reihe von **Chance und Potentialen** für die Oberstadt zutage:

- Lagegunst am Elbufer
- gute verkehrliche Erreichbarkeit
- Wochenmarkt
- Flächenpotenziale
- attraktive Platzräume
- stadtbildprägende Gebäude und Denkmäler (historische Straßenzüge)
- Nähe zur Unterstadt
- attraktive Grünflächen Fürstengarten und Schlosspark
- aktuelle Entwicklungen im Gebiet (Lauenburg ist eine wachsende Kommune)

Zur Veranschaulichung der geplanten Maßnahmen in der Berliner Straße hat ELBBERG eine 3-D Animation erstellt, die Herr Kruse am Ende seines Vortrages zeigt. Diese Animation (Online verfügbar unter www.raum-energie.de) visualisiert die Baukörper der geplanten Marktga-

lerie und des Edeka-Neubaus, indem der Betrachter auf Augenhöhe die Berliner Straße entlang geführt wird.

Auf Rückfrage eines Teilnehmers zum Zeitrahmen für die Umsetzung des Förderprogrammes antwortet Herr Kruse, dass die übliche Programmlaufzeit ca. 5 - 10 Jahre beträgt. Herr Nieberg ergänzt, dass dies von der Fördermittelvergabe sowie von der Stadt abhängt und deshalb auch länger dauern kann. Ein anderer Teilnehmer fragt, ob auch eine Straßenraumumgestaltung im Rahmen des Förderprogramms möglich ist. Daraufhin erläutert Herr Kruse, dass es für Fördermittelvergabe von verkehrlichen Maßnahmen unterschiedliche Anforderungen gibt, von daher ist dies jeweils im Einzelfall zu prüfen.

Ziele und Handlungsfelder für die Oberstadt Lauenburg, Norbert Thiele, GOS Schwerin

Im zweiten Teil des Vortrages geht Herr Thiele zunächst auf die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ein. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung hat sich die ergeben, dass das ursprüngliche Sanierungsgebiet verkleinert werden kann, da z.B. Quartiere wie die Fischkoppel keine erheblichen Mängel aufweisen (siehe Präsentationscharts). Anschließend stellt Herr Thiele die geplanten Entwicklungsziele und daran anlehnend die erforderlichen Handlungsfelder und Maßnahmen vor:

Ziele:

- Erhalt der Ortsmitte als zentralen Versorgungsbereich
- Aufwertung des öffentlichen Raums
- Erhaltung der städtebaulichen Strukturen und Aufwertung des Stadtbildes
- barrierearme Umgestaltung von Verkehrsräumen
- Erhalt und Stärkung des Wohnens in der Oberstadt
- Beteiligung und Öffentlichkeit

Handlungsfelder:

- Sicherung und Stärkung des Ortskerns als zentraler Versorgungsbereich
- Einzelhandel und Dienstleistungen
- öffentlicher Raum und Stadtgestalt
- Infrastruktur und öffentliche Dienstleistungen
- Mobilität und Verkehr
- Wohnen

Herr Thiele macht deutlich, dass für die Belebung des Stadt-/ Ortskernes mehr notwendig ist, als *nur* eine Sanierung der Gebäude, sondern sie erfordert z.B. ein gezieltes Leerstandsmanagement.

Hinsichtlich der Finanzierung geht er von Gesamtkosten von ca. 22 Mio. €, bei einem Förderbedarf von ca. 14 Mio. €, aus. Die Sanierungssatzung soll ab April beschlossen werden, so dass ab dann Fördermittel fließen können.

Aus dem Plenum wird nachgefragt, ob die Erhaltung der Alten Wache als Fußgängerzone, berücksichtigt worden ist. Dies war während der 2. Zukunftswerkstatt (vorbehaltlich bestimmter Voraussetzungen) einstimmig befürwortet worden. Frau Fahrenkrug stellt klar, dass die abgestimmten Ergebnisse der Zukunftswerkstätten nachwievord gelten.

Die Präsentationscharts stehen unter dem nachfolgenden Link zum Download bereit: www.raum-energie.de

5 Gestaltung Marktgalerie

Aufgrund des großen Interesses an der Gestaltung der geplanten Marktgalerie nimmt der mit der Planung beauftragte Architekt, Kai Ratschko an der Zukunftswerkstatt teil und erläutert den vorgestellten Entwurf. Für die Marktgalerie hat das Büro Ratschko intern folgende Ziele entwickelt:

- Identifikations- und Aufenthaltsräume schaffen
- öffentlichen Raum bilden (z.B. durch Torcharakter)
- Wegeverbindungen und Vernetzungen etablieren
- Zusammenhänge schaffen (durch Material Fassaden oder Struktur der Gebäude – lange Abwägung im Haus ob Sattel- oder Flachdach)

Die Präsentationscharts stehen unter dem nachfolgenden Link zum Download bereit: www.raum-energie.de

6 Diskussion

In der anschließenden sehr engagierten Diskussion zeigt sich, dass die Anwesenden hinsichtlich des Entwurfs der Marktgalerie geteilter Meinung sind. Ein Teil der Lauenburgerinnen und Lauenburger stehen dem Entwurf kritisch gegenüber und befürchten eine *Verunstaltung* des Stadtbildes:

- Viele der Anwesenden sorgen sich über den Erhalt des kleinstädtischen Charakters. Die Marktgalerie und der Edeka-Neubau werden als nicht ins Stadtbild passend angesehen. Insbesondere die Marktgalerie wird aufgrund des Flachdaches als „protzig“ empfunden. Aufgrund eines rechtskräftigen Bebauungsplanes für den geplanten Edeka-Neubau haben die Bürger hier kein Mitspracherecht.
- Es wird befürchtet, dass die neue Marktgalerie (potentielle) Touristen verschrecken könnte, da diese im Urlaub von einer anderen Architektur umgeben sein wollen als sie von Zuhause (Großstadt) gewohnt sind.
- Die Marktgalerie trägt nicht dazu bei Ober- und Unterstadt architektonisch zu verbinden, was als wichtig angesehen wird.
- Es wird gefordert, dass eher kleinteiliger und feiner gebaut werden sollte um so Architektur zur Identifikation zu schaffen.
- Zurzeit neuentstehende Outletcenter zeichnen sich durch kleinstädtischen Charakter aus. Die geplanten Neubauten in Lauenburg folgen diesem „Trend“ nicht, dies verunsichert einige der Lauenburgerinnen und Lauenburger.
- Einige der Anwesenden befürchten, dass das was heute als „modern“ gebaut wird in 10-20 Jahren möglicherweise nicht mehr aktuell ist.
- Es wird kritisiert, dass Klimaschutzbelange beim Bau nicht genug Beachtung finden.

Ein anderer Teil der Lauenburgerinnen und Lauenburger begrüßt den Entwurf im Grundsatz. Zu den Befürwortern zählen insbesondere auch die anwesenden Jugendlichen und jüngeren Erwachsenen.

- Ein Neubau in der Berliner Straße sollte zeigen, dass Lauenburg modern und offen für Neues ist.

- Ein Nebeneinander von neuer und historischer Architektur wird die Lauenburger Oberstadt aufwerten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die in der Oberstadt vorhandene Bausubstanz qualitativ nicht überbewertet werden sollte (die Oberstadt ist nicht mit Fachwerkhäusern bestückt) und es nur wenige Highlights aufweist.
- Die vorhandene Bebauung kann durch moderne Architektur nur aufgewertet werden, so eine Teilnehmerin.
- Es wird zu bedenken gegeben, dass die Markthalle für die Menschen in Lauenburg und nicht vorrangig für Touristen gedacht ist.
- Ober- und Unterstadt sind von der Art der Bebauung höchst unterschiedlich. Eine architektonische Verbindung herzustellen ist nicht Aufgabe der Marktgalerie.
- Es wird gefordert, dass man sich nicht an Kleinigkeiten wie z.B. dem Flachdach der Markthalle festhängen sollte, sondern dem Projekt erst einmal eine Chance geben sollte.
- Einige anwesende Schüler schlagen vor, dass in der Schule eine Unterrichtsstunde zum Projekt abgehalten werden sollte, um den jungen Leuten städtebauliche Fragestellungen näher zu bringen und das Projekt zu erörtern.

Herr Nieberg, Amt für Planung und Bauen Stadt Lauenburg/Elbe, spricht sich klar gegen „Historismus“ aus und betont, dass Neubauten auch als solche zu erkennen sein müssen („Der Laie soll erkennen, da ist was Neues!“) Das „Hervorstehen der Markthalle“ in die Straße hinein begrüßt er, da sich das neue Gebäude so „präsentieren“ kann. Aus seiner Sicht kann es nicht das Ziel der Markthalle sein, Touristen anzuziehen.



Impressionen aus der 3. Zukunftswerkstatt

7 Ausblick

Frau Fahrenkrug fasst die wichtigsten Punkte der Diskussion zusammen und erklärt, dass es keine Lösung geben wird, mit der alle zu 100 Prozent zufrieden sind. Sie fragt Herrn Ratschko, was dieser als Architekt aus der Veranstaltung mitnehme. Dieser verspricht den Anwesenden zu prüfen, ob bzw. wie sein Büro die von vielen gewünschte Kleinteiligkeit bzw. kleinstädtischen Charakter in moderne Architektur übersetzen kann. Auch das Thema Flachdach will er noch einmal intensiv abwägen.

Aufgrund der intensiven Diskussion zur Gestaltung der Marktgalerie verständigen sich die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Zukunftswerkstatt darauf, die weiteren Themen auf einem nächsten Termin (Abendveranstaltung) vertiefend zu erörtern. Auf einer bereitstehenden Moderationswand tragen einige Teilnehmerinnen und Teilnehmer folgende Themenwünsche ein:

- Parkplatzsituation (Lütter Markt, Brunnenplatz) - Gibt es ein Parkplatzkonzept?
- Überarbeitung des Radverkehrskonzeptes (Erarbeitung von alternativen Routen „Weg von der B5“) → Dies erfordert eine entsprechende Beschilderung
- attraktive und anregende Gestaltung von Plätzen
- Erhalt kleinteiliger Strukturen
- Umgestaltung des Straßenraumes entlang der B 5 (Kreisel, ZOB, etc.)

Während des geselligen Ausklangs beim Mittagsimbiss steht der Architekt Kai Ratschko an dem Entwurfsmodell der Marktgalerie für Fragen zur Verfügung. Herr Scheepmaker, *Institut Raum & Energie*, nimmt Anregungen für den Beteiligungsprozess auf.

Der Bürgervorsteher, Herr Dittmer, bedankt sich, dass so viele Jugendliche an der Zukunftswerkstatt teilgenommen haben und würde sich freuen, wenn die Jugendbeteiligung in Lauenburg fest institutionalisiert werden könnte. Er nimmt die Anregung gern auf, das Thema in die Schule zu tragen.

Herr Bürgermeister Thiede bedankt sich bei den Teilnehmerinnen und Teilnehmern für ihre Mitarbeit und die engagierte Diskussion um die zukünftige Gestaltung der Oberstadt. Um die weiteren Maßnahmenvorschläge für die Oberstadt vertieft diskutieren zu können, wird zu einer gesonderten Abendveranstaltung eingeladen. Zuvor werden die im Sanierungsgebiet ansässigen Bewohner und Eigentümer zu einer Informationsveranstaltung zur Vorbereitenden Untersuchung „Oberstadt“ in Lauenburg/Elbe eingeladen, um mit dem Sanierungsträger u.a. über Fördermöglichkeiten für Eigentümer, Einsatzbereiche des Verfügungsfonds sowie Rechte und Pflichten für Mieter und Eigentümer zu sprechen.

Wedel, 26.02.2014

Katrin Fahrenkrug, M. A.,
Teike Scheepmaker, M. Sc.,
Patrick Gruschka, B. Sc.