



Frank Peter Jäger

Individuelles Wohnen im historischen Stadtkern

Qualitative Innenentwicklung in Gransee



Brandenburgs Städte haben seit langem die Notwendigkeit erkannt, das Potenzial ihrer historischen Stadtkerne zu aktivieren – auch mit dem Ziel, die Altstädte demografisch zu verjüngen. Die Stadt Gransee in Nordbrandenburg demonstriert, wie sich hochwertige Einfamilienhäuser städtebaulich überzeugend in einen klassizistischen Baublock integrieren lassen. Gransee ist ein typisches Ackerbürgerstädtchen in Brandenburg. Die 6.000-Einwohner-Stadt liegt rund 70 Kilometer nördlich von Berlin – die Stadt ist das Tor zur Rheinsberg-Ruppiner Seenlandschaft, und auch die Uckermark beginnt nördlich des Stadtgebietes.

Weil die Entwicklung der Stadt schon vor der Industrialisierung stagnierte, hat sich das Bild ihres mittelalterlichen Stadtgrundrisses in bemerkenswerter Klarheit erhalten – und ebenso die wichtigsten Bauten aus ihrer Frühzeit: Backsteingotik, wohin man schaut, die gut erhaltene Stadtmauer mit Toren und Türmen sind Wahrzeichen der Stadt ebenso wie die mächtige Marienkirche in ihrem Zentrum. Obwohl die Stadt zu Beginn der 1990er Jahre mit Bildung der brandenburgischen Großkreise ihren Status als Kreisstadt verloren hatte, konnte sie sich demografisch gegen den insgesamt negativen Trend außerhalb des engeren Verflechtungsraums Berlin stemmen: Von 3.478 Einwohnern im Jahre 1996 stieg die Zahl der Bewohner im engeren Stadtgebiet bis Ende 2009 auf 4.150 Personen. Hinzu kommen knapp 2.000 Bewohner dörflicher Stadtteile.

Dieser für eine kleine Landstadt erstaunlich positive Trend ist nicht zuletzt auf das Engagement der Stadt Gransee für die



Abb. 1: Luftbild der Stadt Gransee

Aufwertung ihres historischen Stadtkerns zurückzuführen. Ein weiterer Baustein im Zuge dieser Entwicklung wird jetzt in Angriff genommen: Die Stadt Gransee hat die Vorarbeiten für die städtebauliche Revitalisierung eines Blocks an der innerstädtischen Baustraße abgeschlossen. In dem zuvor von Leerstand betroffenen, rd. 5.000 m² großen Bereich unmittelbar zwischen Schinkelplatz (Marktplatz) und Rathaus weist die Stadt insgesamt sieben Grundstücke für hochwertiges Wohnen aus – vier davon am Blockrand, drei im Blockinnenbereich, der inzwischen von baufälligen Nebengebäuden beräumt wurde.



Abb. 2: Stadtmauer und Ruppiner Tor in Gransee

„Grüne Mitte Gransee“ taufte die Stadt ihr jüngstes Entwicklungsgebiet, denn der attraktive Bauplatz markiert nahezu die geografische Mitte des Stadtgrundrisses. Jedes der Häuser wird über einen eigenen Garten verfügen, die größeren Grundstü-



cke umfassen rund 400 m². Sonnige Terrassen und ein privater Erschließungsweg gewährleisten hohen Wohnkomfort.

„Die Vorbereitung des Bauplatzes ist jetzt abgeschlossen, spätestens Anfang 2011 wollen wir mit den Bauarbeiten beginnen!“, erklärt der Granseer Baudezernent Manfred Richter. Die Bereitstellung von modernen Häusern mit eigenem Garten direkt in der Innenstadt sieht er als wichtigen Schritt, um das Stadtzentrum wieder als Wohnstandort für Familien attraktiv zu machen und damit in ihrer Bewohnerstruktur zu verjüngen. Alle sieben Häuser sind individuell geplante Architektenhäuser. Dennoch bleiben die Kaufpreise ausgesprochen moderat. Rund 189.000 Euro kosten die günstigsten Häuser inkl. Grundstück und Architektenhonorar. Die straßenseitigen Stadthäuser korrespondieren in ihren Proportionen mit den denkmalgeschützten Nachbargebäuden. Die modernen Gebäude im Blockinneren besitzen Fassaden aus rotem Ziegelmauerwerk – so wie die Remisen, die hier traditionell das Bild der Gartenhöfe prägen.

Vermarktung zum Selbstkostenpreis

„Das Preis-Leistungs-Verhältnis spricht für sich – am Standort verbinden sich eine zentrale Lage mit den Vorzügen ruhigen, familienfreundlichen Wohnens“, sagt Architekt Peter Köster, der das Bebauungskonzept entwickelt hat und auch die Bauherren betreuen wird. Weil am Projekt keiner der Partner finanzielle Gewinne erzielt, fallen lediglich die Kosten für Planung und Erschließung an – was für die Bauherren gegenüber einem vergleichbaren Bauträgerprojekt bis zu 15% Ersparnis bedeutet.

Die kaufmännische Betreuung des Projektes liegt in den Händen der stadteigenen Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft mbH (GeWo) Gransee und des Sanierungsträgers BSG (Brandenburgische Stadtentwicklungsgesellschaft). Diese Träger-schaft bringt für Bauherren einige Vorzüge:



Abb. 3: Grundrisse und Fassadenabwicklung



Abb. 4: Perspektive Hofbereich

- Die Arbeit ohne kommerziellen Bauträger erlaubt es, die Kosten zu minimieren und die eingesparten Mittel unmittelbar an die Bauherren weiterzugeben.
- Die Stadt Gransee als Partner gewährleistet eine professionell betreute Projektabwicklung.
- Es gibt keine versteckten Kosten; jedes Haus hat einen festen Endpreis, in dem alle Nebenkosten schon enthalten sind.
- Es fallen weder Provision noch Maklercourtage an.
- Bauherren werden bei der Wahl geeigneter Förderwege unterstützt.

Das Nonprofit-Projekt verfolgt das Ziel, die zentrale Innenstadtlage Baustraße in einen hochwertigen, familienfreundlichen Wohnstandort zu verwandeln.

Historische Stadtkerne stärken

Doch in der Grünen Mitte wird nicht alles neu sein: Ein historisches Fachwerkhaus, errichtet unmittelbar nach dem Stadtbrand von 1710, wurde in den vergangenen Monaten nach Plänen des Büros Köster in traditioneller Zimmermannstechnik sensibel wiederhergestellt – bis zum Spätherbst erstrahlt das Haus in altem Glanz und freut sich auf seine neuen Nachbarn.

Mit der Grünen Mitte verwirklicht die Stadt Gransee ein Projekt, das in Einklang steht mit den Zielen der Landesregierung Brandenburg und der Arbeitsgemeinschaft historische Stadtkerne, in der Gransee Mitglied ist: Qualitative Innenentwicklung vor expansiver Außenentwicklung – statt die Stadtkerne als museale Inseln zu verstehen, gilt es, sie nicht zuletzt durch ein zeitgemäßes Wohnungsangebot als zukunftsfähige Bestandteile des städtischen Lebens zu sichern.

Frank Peter Jäger

Architekt und Stadtplaner, Publizist in den Bereichen Architektur und Bauen, Journalist und Autor von Architekturbüchern, Berlin

Weitere Information und Ansprechpartner:

www.gruene-mitte-gransee.de