

Zielplanung Stadtumbau Schwedt/Oder 2035+ Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WNE)

Juli 2022



WEBER+PARTNER

Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
Emser Straße 18, 10719 Berlin



Fachbereich 3
Stadtentwicklung und Bauaufsicht

Zielplanung Stadtumbau Schwedt/Oder 2035+ Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WNE)

Juli 2022

Dipl.-Ing. Stephanie Marsch
M.Sc. Ceren Tosun-Arnet
M.Sc. Christiane Wichtmann

im Auftrag der Stadt Schwedt
Fachbereich 3 Stadtentwicklung und Bauaufsicht

WEEBER+PARTNER

Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
W+P GmbH
Emser Straße 18, 10719 Berlin
Tel.: 030/8616424 Fax: 030/8616630
E-Mail: wpberlin@weeberpartner.de
www.weeberpartner.de



Fachbereich 3
Stadtentwicklung und Bauaufsicht
Frank Hein, Manja Pohling, Johann Reichstein

Inhaltsübersicht

1	Erfordernis der Neuausrichtung	4
2	Rückblick auf erfolgreichen Stadtumbau.....	7
3	Demografische Entwicklung	12
4	Entwicklung von Wohnungsbestand und Leerstandssituation	17
5	Eckpunkte für "Wachstum und nachhaltige Erneuerung"	20
6	Ausweisung neuer Förderkulissen.....	23
7	Förderkulisse "Zentrum" als funktionaler Kern.....	28
8	Förderkulisse "Obere Talsandterrasse" als stabiler Wohnort	64
9	Quellen- und Abbildungsnachweis.....	73

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden, soweit es für die Aussage erforderlich ist, dabei ausdrücklich auch gemeint.

1 Erfordernis der Neuausrichtung

Fördersystematik auf Bundesebene umstrukturiert

Mit den Programmen der Städtebauförderung unterstützt der Bund seit Langem die Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen – vor allem in Quartieren und Stadtteilen, die durch erhebliche städtebauliche Funktionsverluste gekennzeichnet sind. Mit den Maßnahmen und Projekten sollen Städte in die Lage versetzt werden, stabile und funktionierende Strukturen zu befördern, Lebens- und Arbeitsbedingungen zu verbessern und gute Voraussetzungen zur Behebung sozialer Missstände zu schaffen. In Anbetracht der jüngsten Entwicklungen rücken hierbei auch stärker als bisher Fragen einer klimagerechten und damit ressourcenschonenden Stadt- und Ortsentwicklung in den Vordergrund.

Die vom Bund zur Verfügung gestellten Finanzhilfen (vgl. VV Städtebauförderung, Artikel 1 "Städtebauförderungsmittel des Bundes") werden durch Mittel der Länder und der Kommunen ergänzt. In der Regel beteiligen sich Bund, Land und Kommune zu je einem Drittel an den förderfähigen Kosten.¹

2020 hat der Bund die vormaligen Programme, darunter auch das Programm Stadtumbau bzw. Stadtumbau Ost, zu drei Programmen zusammengeführt:

- Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne
- Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten
- **Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten**

Die Fördergegenstände des Programms Stadtumbau wurden vollständig in das Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WNE) übernommen. Auch die Sonderregelungen für die östlichen Bundesländer – Sanierung und Sicherung von Altbauten und Rückbau leerstehender, dauerhaft nicht mehr nachgefragter Wohnungen – sind weiterhin Bestandteil des Programms. Anders als das bisherige Stadtumbau-Programm, das nun mittlerweile fast 20 Jahre in Schwedt/Oder seit 2002 zum Tragen kommt, setzt das neue Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung auf Bundesebene auch stärker auf die Entwicklung von Brachen, um den Wohnungsbau und die Quartiersentwicklung zu unterstützen sowie auf ökologische und umweltbezogene Aspekte und Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung. Insbesondere sollen jedoch die Folgen des demografischen und wirtschaftlichen Wandels bewältigt werden und im Sinne einer präventiven Strategie die "Städte und Gemeinden [...] frühzeitig in die Lage versetzt werden, sich auf Strukturveränderungen und auf die damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen einzustellen"².

Anpassung der Stadtumbaustategie vom Land Brandenburg gefordert

Mit dieser Umstrukturierung auf Bundesebene gehen auch Anpassungen auf Landesebene einher. Maßgebliche Veränderungen im Vergleich zur bisherigen Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Brandenburg sind vor allem darin zu sehen, dass eine Konzentration der Programme auf die erhaltende Umnutzung und Anpassung geeigneter Gebäude (anstelle von Infrastruktureneubauten und als ressourcen- und klimaverträgliche Transformation des Bestands) erfolgen soll und dass Maßnahmen und Ansätze zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung Fördervoraussetzung sind. Die seit September 2021 vorliegende neue

¹ Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Städtebauförderung, https://www.staedtebaufoerderung.info/DE/Startseite/startseite_node.html, Zugriff 14.01.2022.

² ebd., Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung, https://www.staedtebaufoerderung.info/DE/Programme/Wachstum-NachhaltigeErneuerung/wachstumnachhaltigeerneuerung_node.html, Zugriff 14.01.2022.

Städtebauförderungsrichtlinie³ berücksichtigt diese Anforderungen.

Zur ersten Grobdarstellung einer Gesamtmaßnahme ist von den Kommunen ein Eckpunktepapier, inklusive einer Überprüfung bisheriger Kulissen, vorzulegen. Darin sind die Missstände und der Förderbedarf aus kommunaler Sicht darzustellen.⁴ So ist auch die Stadt Schwedt/Oder aufgefordert für die bisherige Stadtumbaukulisse eine nachvollziehbare Neuausrichtung "vom Stadtumbau zu Wachstum und nachhaltiger Erneuerung" zu erarbeiten.

Die vorliegende Zielplanung "Stadtumbau Schwedt/Oder 2035+ Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WNE)" berücksichtigt das sich in Aufstellung befindliche INSEK, das im Jahr 2022 beschlossen wird. Die Ergebnisse des Integrierten Handlungskonzeptes für das Programmgebiet Sozialer Zusammenhalt in der Oberen Talsandterrasse sind in die Erarbeitung eingeflossen. Dieses soll im Laufe des Jahre 2022 final beschlossen werden. Die Zielplanung stellt eine Konkretisierung der Ziele, Strategien und Maßnahmen auf Gebietsebene dar und erläutert mit welchen städtebaulichen Maßnahmen im Programm WNE ein Beitrag im Sinne des INSEK geleistet werden soll.

Bedarf für "Stadtumbau" in Schwedt/Oder auch weiterhin

Im Hinblick auf die Ziele – Rückbau von Wohnungsbestand und Aufwertung von Stadtstrukturen – konnte im Programm Stadtumbau in den zurückliegenden Jahren durchaus ein zufriedenstellender Umsetzungsstand erreicht werden.

Jedoch zeigt sich, dass man längst noch nicht am Ziel ist, wenn es darum geht, die Stadtstrukturen an die Bedarfe zukünftiger Generationen anzupassen und auch künftig als Wohn-, Lebens- und Arbeitsort attraktiv zu sein. Auf äußere Bedingungen, wie den demografischen Wandel, der in Schwedt besonders zu beachten ist, und den Klimawandel mit seinen Folgen für Wohlbefinden und Gesundheit sind (auch städtebauliche) Antworten erforderlich. Die städtebaulichen Herausforderungen müssen identifiziert und fortlaufend bearbeitet werden.

Eine Weiterführung der bestehenden Förderinhalte und -ziele ist daher von großer Bedeutung, um Entwicklungschancen zu nutzen und eine positive Entwicklungsdynamik zu ermöglichen. So gesehen ist der Prozess des "Stadtumbaus" im wörtlichen Sinne noch längst nicht abgeschlossen. Eine Fortführung der festgeschriebenen Maßnahmen des Stadtumbaus wird als zielführend eingeschätzt. Dies umfasst (auch weiterhin):

- ein Vorgehen mit gleichzeitigem Rückbau von Wohngebäuden und der Aufwertung des Wohnumfelds, des öffentlichen Raums, von Grün- und Freiflächen und Wegen,
- die Qualifizierung und konsequente Anpassung des Wohnungsbestandes demografie- und generationengerecht auch unter Klimaschutzaspekten, vor allem quartiersweise durch Rückbau, Umbau, Wohnungszusammenlegungen oder Neubau,
- eine vernetzte Stadtstruktur, die Stadtteile und Quartiere miteinander in Bezug setzt und stadtverträgliche Mobilitätsformen unterstützt,
- Freiräume und Wohnumfelder mit Aufenthaltsqualität, Nutzungsvielfalt und vor allem auch barrierefreier Ausgestaltung, im Sinne grüner Infrastrukturen, die insbesondere auch Klimaanpassungsfunktionen übernehmen können sowie
- an veränderte Nachfragen und Bedarfe angepasste städtische Infrastrukturen, die ggf.

³ vgl. Richtlinie des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinie - StBauFR 2021).

⁴ Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (2021): Die neue Städtebauförderungsrichtlinie StBauFR 2021, Informationsveranstaltungen Oktober 2021, https://lbv.brandenburg.de/dateien/staedtebauforderung/2021_10_21_Info%20zur%20StBauFR_2021_.pdf

zu erweitern, mit neuen Qualitäten auszustatten und in neuen Partnerschaften zu überarbeiten sind, aber auch Rückbau einschließt.

Die nachfolgenden Ausführungen umreißen den städtebaulichen Handlungsbedarf und stellen Maßnahmen zusammen, für die eine Förderung aus dem Städtebauförderungsprogramm Wachstum und nachhaltige Erneuerung in Frage kommen könnte, um die Entwicklungsdefizite und städtebaulichen Missstände auszugleichen.

Bewohnerschaft und Akteure bei der Konzepterarbeitung eingebunden

In die Erarbeitung des vorliegenden Konzeptes "Zielplanung Stadtumbau Schwedt/Oder 2035+, Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WNE)" wurden die Fachbereiche der Schwedter Stadtverwaltung, die Wohnungsunternehmen und weitere Akteure eingebunden. Es erfolgten:

- Gespräche des Fachbereichs 3 mit den Wohnungsunternehmen zu deren Perspektiven und Zielen für ihre Bestände,
- ein diskursives Austauschverfahren, bei dem die Fachämter und Wohnungsunternehmen Hinweise und Anmerkungen zum Entwurf der Zielplanung eingebracht haben und
- öffentliche Vorstellung, Erläuterung und Diskussion des Zielplanungsentwurfs im April 2022 mit Anwohnerinnen und Anwohnern sowie lokalen Partnerinnen und Partnern (Präsentation und Plakate).

Abbildung 1: Öffentliche Vorstellung des Entwurfs der Zielplanung WNE 2035+ in der Aula der Grundschule Am Waldrand im April 2022)



Quelle: Weeber+Partner

2 Rückblick auf erfolgreichen Stadtumbau

Seit 2002 ist die Kernstadt Schwedt/Oder im Programm Stadtumbau Ost. Enorme Schrumpfungprozesse, gravierende Wohnungsleerstände, soziokulturelle Disparitäten und eine schwache wirtschaftliche Entwicklung waren charakteristisch für viele Stadtteile Schwedts in den 1990er Jahren. Daher erfolgte 2002 auch die Festlegung der Förderkulisse auf die Kernstadt. Zunächst fokussierte der Stadtumbau auf die Teilprogramme Aufwertung und Rückbau. Es folgte ab 2008 die Anwendung des Teilprogramms Rückführung städtischer und sozialer Infrastruktur und ab 2016 das Teilprogramm Herrichtung von Flüchtlingswohnungen.

Zweigleisige Stadtumbaustategie ist aufgegangen

Die Stadtumbaustategie – Verbindung von flächenhaftem Rückbau am Stadtrand und gleichzeitig Aufwertung langfristig gesicherter Wohnquartiere –, die auf eine umfassende Aufwertung der stabilen Siedlungskerne (Neue Zeit, Zentrum, Talsand und einzelne Quartiere im Wohngebiet am Waldrand) und auf den flächenhaften Rückbau der Quartiere mit geringen Entwicklungsperspektiven (Obere Talsandterrasse, insbesondere Am Waldrand) ausgerichtet war, hat sich durchaus bewährt. Rückblickend kann die Durchführung der geplanten Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen als erfolgreich gewertet werden.⁵ Es wurde ein wichtiger Beitrag zum äußeren Erscheinungsbild geleistet und die städtebaulichen Strukturen wurden der durchgehend kleiner werdenden Einwohnerzahl angepasst – wenngleich sich die Dynamik der Schrumpfung in den letzten Jahren stark verringerte.

Geplanter Rückbau von Wohngebäuden fast vollständig umgesetzt

Mit finanziellen Ressourcen aus dem Stadtumbau wurde kontinuierlich und stetig in den Rückbau dauerhaft nicht mehr benötigter Wohnungsbestände investiert und so der Leerstand abgebaut und der Wohnungsmarkt stabilisiert.

Bis September 2019 wurden in Schwedt/Oder 6.727 Wohnungen, vor allem im Rahmen des Stadtumbauprogramms, durch Abriss vom Markt genommen. 88 % der abgerissenen Wohnungen (5.930) befanden sich im Programmgebiet Obere Talsandterrasse. Besonders umfangreich war der flächenhafte Rückbau im Quartier Am Waldrand zwischen Werner-Seelenbinder- und Friedrich-Engels-Straße.

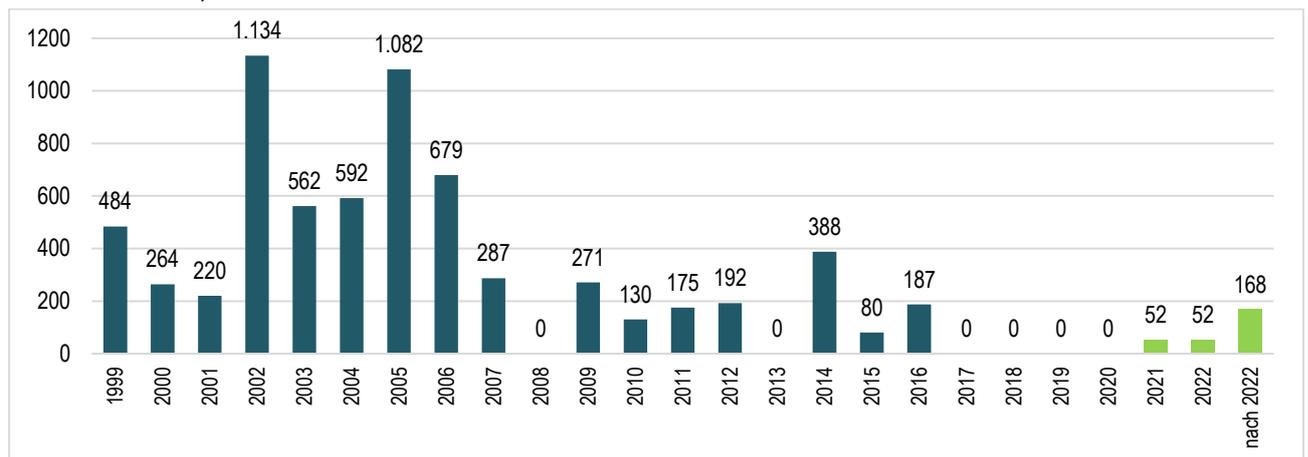
Dem "Rückbau", gemessen an der Zielplanung zu Beginn des Schwedter Stadtumbaus, wird ein überdurchschnittlich hoher Umsetzungsgrad zugewiesen, was auch dazu führte, dass die beiden Wohnungsunternehmen Wohnbauten und WOBAG, die immerhin fast 75 % des aktuellen Bestands halten, ihre Leerstände kontinuierlich abbauen und sich konsolidieren konnten.⁶ Gegenwärtig haben beide Unternehmen keine signifikanten strukturbedingten Leerstandsprobleme.

Aus städtebaulicher und auch aus wohnungspolitischer Sicht sind in den nächsten Jahren jedoch noch einige weitere Wohngebäude für den Rückbau vorgesehen: So wurde für weitere 272 Wohnungen ab 2021 der Abriss bereits konzipiert: abgerissen (2021: Kummerower Straße 2-10), für den Abriss freigezogen (Ehm-Welk-Straße 59-68), gegenwärtig zurückgebaut (Rosa-Luxemburg-Straße 19-24) und in Vorbereitung für den Abriss, weil für die qualitativ verbessernde Bestandsquartiersentwicklung "Kastanienhöfe" vorgesehen (Kastanienallee 9-23, Verbinder 25).

⁵ Stadt Schwedt/Oder (2018): Fortschreibung der Stadtumbaustategie 2030+, S. 1.

⁶ Ebenda. S. 7.

Abbildung 2: Anzahl jährlich im Rahmen des Stadtumbaus zurückgebaute Wohnungen bis einschließlich 2020 (und absehbare Rückbauten ab 2021)



Quelle: Abgang von Wohnungen aus dem Wohnungsbestand durch das Stadtumbauprogramm, Fachbereich Ordnung, Brandschutz und Bürgerangelegenheiten, Sachgebiet Wohnungswesen; Darstellung: Weeber+Partner.

Während es zu Beginn des Stadtumbaus darum ging, den Wohnungs- und auch den Infrastrukturbestand vor allem in der Oberen Talsandterrasse zurückzubauen, um die baulichen Strukturen der kleiner werdenden Einwohnerzahl anzupassen, zeichnete sich in den letzten Jahren bereits ein Strategiewechsel beim Rückbau ab. Es wurde auch Rückbau betrieben, um an gleicher Stelle neue bauliche und neue Nutzungsqualitäten zu schaffen. Bestes Beispiel hierfür ist die innerstädtische Regenbogensiedlung an der Heinersdorfer Straße (Wohngebäude-Rückbau). Diese Art des konzeptionellen Rückbaus zur Schaffung anderer und differenzierter (Wohn-)Qualitäten wird, und so konstatierte es bereits die Fortschreibung des Stadtumbaukonzepts 2018, für die Stadt in den kommenden Jahren eine wesentliche Aufgabe sein, um differenzierte und nachfragegerechte Wohnangebote in der Innenstadt unterbreiten zu können. Damit wird sich der auch weiterhin notwendige Rückbau auch in das Zentrum verschieben. Dieser, unter qualitativen Aspekten der Städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Stadtumbaustrategie zugrundeliegende Transformationsprozess, wird als langfristige Aufgabe definiert und dessen Umsetzung umfasst sämtliche Aufgabenbereiche der Stadt.

Abbildung 3: Abrisse in der Oberen Talsandterrasse Kummerower Straße 2021 (links) und Leverkusener Straße 1999 (rechts)



Quellen: Weeber+Partner (links), Stadt Schwedt (rechts)

Stadtumbau hat zur Bestandsqualifizierung beigetragen

Gleichzeitig wurde, und das zeichnet die Strategie des Stadtumbaus seit jeher in Schwedt/Oder aus, in die Aufwertung des öffentlichen Raumes und der sozialen Infrastrukturen investiert.

Mit Zuwendungen aus dem Teilprogramm "Rückführung städtischer Infrastrukturen" erfolgten aufgrund der enormen Nachfragerückgänge wegen des Bevölkerungsrückgangs auch Ausdünnungen in der Infrastrukturlandschaft, so durch Abrisse von Kitas, Schulen, Sporthallen und Sozialgebäuden. Jedoch konnte so auch eine dauerhafte Bereitstellung und ein nachfragegerechtes Angebot geschaffen werden. Um einen intakten, rentablen und leistungsfähigen Betrieb der technische Infrastruktur erhalten zu können, fand eine Anpassung der vorhandenen technischen Infrastruktur nördlich der Friedrich-Engels-Straße und die Verkleinerung des Straßenquerschnittes der Friedrich-Engels-Straße statt.⁷ Auch in Vorbereitung auf quartiersweise Bestandsentwicklungen kamen Städtebauförderungsmittel zum Einsatz, wie bei der Siedlung am Bahnhof (mit Rückbau der ehemaligen Polizei aus dem Teilprogramm Rückführung städtischer Infrastruktur).

Die Aufwertung der Gebäude, des öffentlichen Raums und der Gemeinbedarfseinrichtungen erfolgte parallel zu den Wohnumfeldmaßnahmen der Wohnungsunternehmen. Die vielfältigen Aufwertungsmaßnahmen erfolgten zeitlich und räumlich abgestimmt mit den Abrissmaßnahmen, um der Bevölkerung Sicherheit zu vermitteln. Die Maßnahmen zielten auf eine nachhaltige Verbesserung der räumlich-funktionellen Stadtstruktur, auf die Qualifizierung und Anpassung bestehender Wohnbestände und auf die Qualifizierung bestehender Freianlagen durch die Aufwertung öffentlicher Räume. Aufwertungsmaßnahmen erfolgten oftmals auch in Kombination mit anderen Förderinstrumenten bzw. aus anderen Förderprogrammen (v.a. Städtebauliche Sanierungsmaßnahme, Soziale Stadt, Weiterentwicklung großer Neubaugebiete, Zukunft im Stadtteil, Nachhaltige Stadtentwicklung).

Abbildung 4: "Landschaftszeichen" im Quartier Am Waldrand (links) und Grünfläche an der Leverkusener Straße (im Hintergrund Ärztehaus am Bertolt-Brecht-Platz) (rechts)



Quelle: Weeber+Partner (beide)

⁷ Stadt Schwedt/Oder (2018): Fortschreibung der Stadtumbaustrategie 2030+, S. 5.

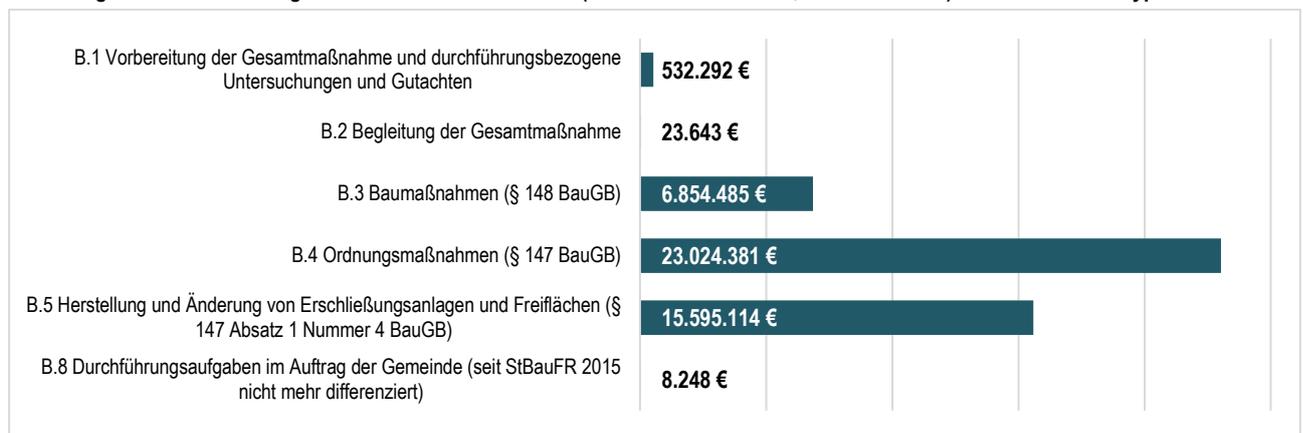
Kontinuierliche Mittelverfügbarkeit hat Umsetzung gesichert

Durch Städtebauförderungs- und eigene kommunale Mittel wurde ein gesicherter und kontinuierlicher Stadtumbauprozess ermöglicht. Seit Beginn des Stadtumbauprogramms in Schwedt/Oder wurden bis einschließlich 2020 fast 46 Mio. Euro von Bund, Land und Stadt mit unterschiedlichen Anteilen eingesetzt. Die Fördermittel verteilen sich wie folgt auf die drei in Anspruch genommenen Teilprogramme⁸:

- Teilprogramm Rückbau: 17,9 Mio. Euro
- Teilprogramm Aufwertung: 25,5 Mio. Euro
- Teilprogramm Rückführung städtischer Infrastruktur (RSI): 2,5 Mio. Euro

Mit den Mitteln der Teilprogramme wurden unterschiedliche Maßnahmen gefördert. Differenziert nach der Brandenburgischen Maßnahmenstruktur wird deutlich, wo der Stadtumbau in Schwedt/Oder seine Schwerpunkte hatte. Gut die Hälfte der Fördermittel wurde für Ordnungsmaßnahmen (B.4) eingesetzt (für den Rückbau der Wohngebäude und u.a. für Rückbau des Albert-Schweitzer-Gymnasiums 2004-2005, Rückbau Gebäudekomplex Dreiklang 2006-2008). Ein Drittel floss in die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und Freiflächen (B.5) (u.a. für Gehwege und Verkehrsraumgestaltungen der Friedrich-Engels-Straße 2019-2020, Heinersdorfer Straße 2008-2014). Weitere fast 15 % entfielen auf Baumaßnahmen (B.3) (u.a. am KOMM und am Jugendclub Karthaus). Der Rest verteilt sich auf vorbereitende (B.1), begleitende (B.2) und durchführende (B.8) Maßnahmen und Aufgaben.

Abbildung 5: Fördermittel Programm Stadtumbau 2000-2020 (Bund/Land/Kommune, Gesamtsumme) nach Maßnahmentyp

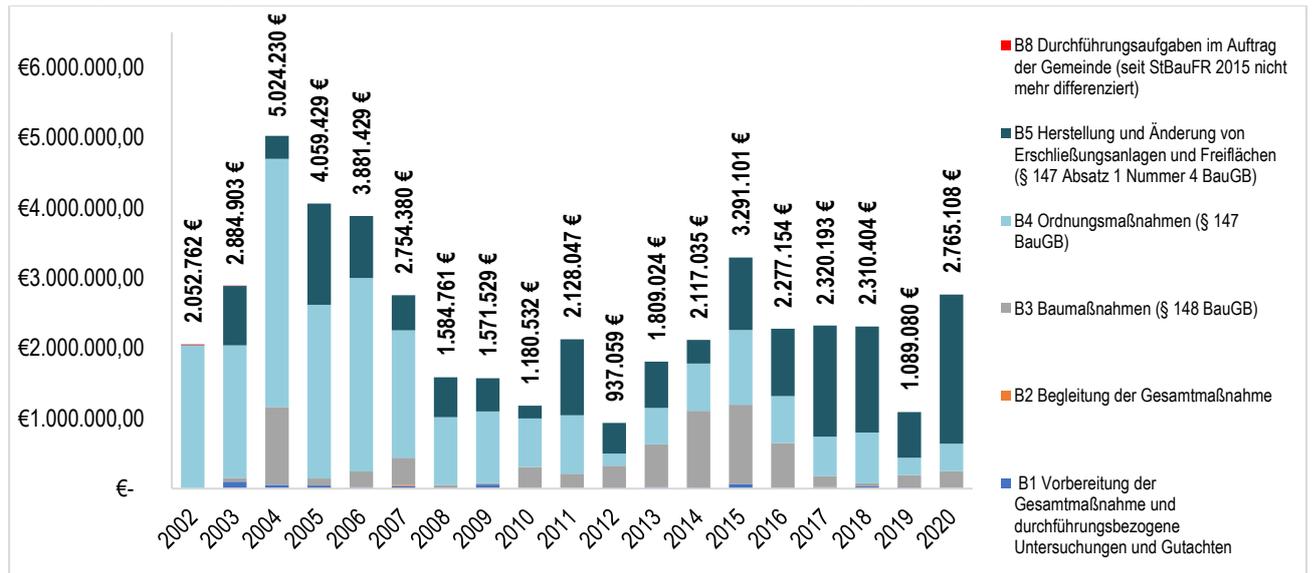


Quelle: Schwedt/Oder, Fachbereich Stadtentwicklung/Bauaufsicht, Abteilung Baucontrolling/Sanierungsstelle, Maßnahmengesamtübersicht gemäß ZWA, Darstellung: Weeber+Partner.

In den insgesamt 19 Jahren des Stadtumbaus in Schwedt/Oder wurden pro Jahr im Schnitt 2,42 Mio. Euro an Städtebauförderungsmitteln (Bund, Land und Kommune) eingesetzt. Die nachfolgende Darstellung verdeutlicht, dass es in Abhängigkeit der Maßnahmen und der von Bund und Ländern zur Verfügung gestellten Fördermittel über die Jahre Schwankungen gab.

⁸ Das Teilprogramm "Sanierung, Sicherung und Erwerb von Altbauten" kam in Schwedt/Oder bis dato nicht zum Einsatz.

Abbildung 6: Höhe der jährlichen Stadtumbau-Fördermittel differenziert nach Maßnahmentyp von 2002-2020



Quelle: Schwedt/Oder, Fachbereich Stadtentwicklung/Bauaufsicht, Abteilung Baucontrolling/Sanierungsstelle, Maßnahmengesamtübersicht gemäß ZWA, Darstellung: Weeber+Partner.

Mit dem Stadtumbau auch Beteiligungskultur etabliert

Ein transparentes Vorgehen mit einer begleitenden Beteiligung der Bewohnerschaft (u.a. über das Programm Soziale Stadt in der Oberen Talsandterrasse, über die kommunale Webseite) und eine umfangreiche Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen kennzeichneten den gesamten Stadtumbauprozess und haben auch zu dessen Erfolg beigetragen.

Die Auseinandersetzung mit den Herausforderungen des Struktur- und demografischen Wandels durch integrierte Stadtentwicklungskonzepte und weitere spezifische Konzepte sowie deren regelmäßige Fortschreibungen ermöglichten es der Stadt, sich langfristig mit den prognostizierten Aufgaben und Prioritäten auseinanderzusetzen sowie zentrale Zielvorstellungen zu benennen. Vor allem konnten so erforderliche Rück- und Umbaumaßnahmen nachvollziehbar dargestellt werden.

Wesentlichen Anteil am Gelingen des Stadtumbaus haben auch die Schwedterinnen und Schwedter, die sich seit jeher intensiv in den Stadtumbauprozess einbrachten und die Entwicklung ihrer Stadt auch heute noch sehr genau beobachten.

Künftig mehr qualitative Bestandsentwicklung gefragt

Wenngleich, wie in der Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes 2030+ aus dem Jahr 2018 festgestellt wurde, der Stadtumbauprozess in Schwedt als Erfolg gewertet werden kann, wird konstatiert, dass es weiterhin Bedarfe für städtebauliche Anpassungen gibt und der künftige Stadtumbau stärker den qualitativen Umbau von Beständen anzugehen hat: "... das schließt weitere Bestandsreduzierungen ebenso ein wie den Umbau und den Neubau von Gebäuden, um auf eine sich weiter ausdifferenzierenden Wohnungsnachfrage zu reagieren."⁹ Der quartiersweise Umbau, wie er gegenwärtig in der Oberen Talsandterrasse mit den Kastanienhöfen (WOBAG) erfolgt, ist eine Reaktion auf eine differenzierte Wohnungsnachfrage unterschiedlicher Haushalte und zielt auf den qualitativen Umbau von Beständen mit Bestandsreduzierungen sowie Umbau und Neubau von Gebäuden. Zusätzlich werden Bedarfe insbesondere in der klimafreundlichen und attraktiven Quartiers-/Wohnraumentwicklung immer deutlicher.

⁹ Stadt Schwedt/Oder (2018): Fortschreibung der Stadtumbaustrategie 2030+, S. 7.

Abbildung 7: Blick auf die Karl-Marx-Straße vor (links) und nach (rechts) den Stadtumbaumaßnahmen

Quelle: Stadt Schwedt/Oder

Abbildung 8: Die Alte Fabrik vor (2011) und nach (2015) den Stadtumbaumaßnahmen

Quelle: Stadt Schwedt/Oder

3 Demografische Entwicklung

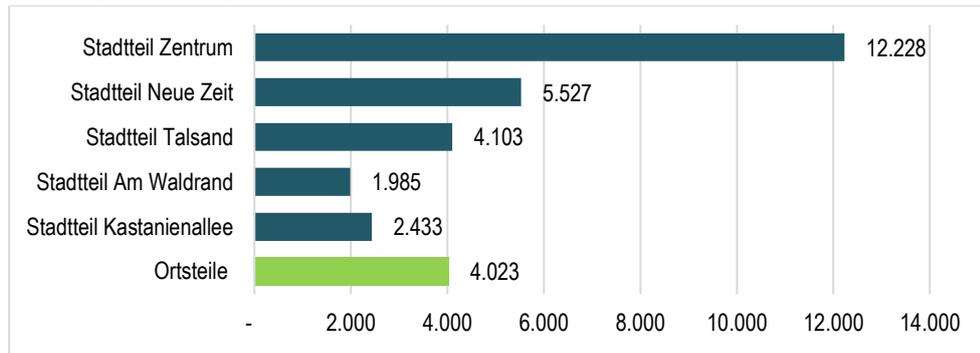
Sich verändernde übergeordnete Entwicklungen haben Einfluss auf den kommunalen Handlungsbedarf. Dazu zählen insbesondere der wirtschaftliche Strukturwandel, der kommunale Finanzrahmen und die demografische Entwicklung.

Da die Zahl der Einwohner und ihrer Zusammensetzung eine direkte Auswirkung auf die Nachfrage nach Wohnraum und Infrastrukturen hat, wird vertiefend auf die demografische Entwicklung geschaut, die absehbar mit großen Herausforderungen verbunden sein wird – mit Folgen für die Stadtstruktur, für die Versorgung mit städtischer Infrastruktur und für die Attraktivität der Stadt insgesamt.

Einflüsse durch die demografische Entwicklung halten an

Die Stadt Schwedt/Oder hatte Ende 2020 inklusive seiner Ortsteile¹⁰ ca. 30.300 Einwohner. In der Kernstadt, bestehend aus den Stadtteilen Zentrum, Neue Zeit, Talsand, Am Waldrand und Kastanienallee, lebten 26.276 Einwohner. Der einwohnerreichste Stadtteil ist das Zentrum.

¹⁰ Berücksichtigt sind die Ortsteile zum Stand 31.12.2020: Heinersdorf, Blumenhagen, Kunow, Gatow, Kummerow, Criewen, Zützen, Stendell, Hehenfelde, Vierraden; ergänzend: seit 01.01.2021 gehören auch Schöneberg, Felchow, Flensdorf zu Schwedt/Oder, die Einwohnerzahl betrug 31.051.

Abbildung 9: Verteilung der Einwohner auf die Stadt- und Ortsteile in Schwedt/Oder 2020

Quelle: Einwohnermelderegister der Stadt Schwedt/Oder, Stand 31.12.2020; Darstellung Weeber+Partner.

Die Einwohnerzahl geht, wenn auch wesentlich langsamer als zu Beginn der 2000er Jahre, kontinuierlich zurück. Im Schnitt hatte Schwedt seit 2010 einen Verlust von rund 250 Einwohnern jährlich. Die Einwohnerveränderung von 2010 zu 2020 betrug in der Kernstadt -8,7 %.

Abbildung 10: Einwohnerentwicklung in Schwedt/Oder nach Hauptwohnsitz

Stadtteil	2010 zu 2020	2015 zu 2020	2019 zu 2020
Talsand	-5,0%	-1,5%	0,3%
Am Waldrand	-8,4%	-4,2%	-1,4%
Kastanienallee	-27,9%	-19,5%	-3,6%
Zentrum	-7,2%	-0,3%	-0,7%
Neue Zeit	-3,4%	-2,9%	-1,4%
Kernstadt	-8,7%	-3,5%	-1,0%
Ortsteile	-0,8%	0,9%	1,0%
Stadt insgesamt	-7,7%	-2,9%	-0,8%

Quelle: Einwohnermelderegister der Stadt Schwedt/Oder, Stichtag jeweils 31.12., Berechnung und Darstellung: Weeber+Partner.

In Schwedt/Oder sterben seit Jahren mehr Menschen als geboren werden. Der Saldo aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist durchweg negativ. Der Saldo aus den Wanderungsbewegungen (Zuzüge/Fortzüge) ist zwar in den letzten Jahren wieder positiv – es ziehen mehr Menschen nach Schwedt als weg – aber das reicht nicht, um die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung auszugleichen. Im Ergebnis beider Faktoren, wird die Einwohnerzahl geringer.

Ebenso relevant für die Wohnungsnachfrage und damit auch für die Entwicklung von Leerständen ist die Entwicklung der Haushaltsgrößen in Schwedt/Oder.¹¹ Die Spanne reichte 2019 von 1,6 Personen/Wohnung im Zentrum bis 1,8 Personen/Wohnung im Stadtteil Kastanienallee. Kleine Haushalte kennzeichnen die Struktur Schwedts und die Tendenz, der sich verkleinernden Haushalte hält (weiterhin) an.

Weitere Schrumpfung wird prognostiziert

Die vom Landesamt für Bauen und Verkehr 2021 veröffentlichte Prognose geht ebenso von weiteren Einwohnerrückgängen aus und prognostiziert der Gesamtstadt (inkl. der Ortsteile, die auch seit 01.01.2021 dazugehören)

- 2025 eine Einwohnerzahl von 28.871 und
- 2030 eine Einwohnerzahl von 27.325.¹²

¹¹ Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz im Verhältnis zur Anzahl der Wohnungen im jeweiligen Stadtteil.

¹² Landesamt für Bauen und Verkehr, Dezernat Raumbewertung und Stadtmonitoring (2021): Berichte der Raumbewertung – Juni 2021, Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030 - Ämter, Verbandsgemeinden und amtsfreie Gemeinden des

Das wäre, gemessen an der gesamten Einwohnerzahl und dem gegenwärtigen Gebietsstand, ein Rückgang von -3.158 Personen von 2019 zu 2030, was einer Schrumpfung von -10,4 % entsprechen und somit die oben beschriebene Entwicklung fortsetzen würde.

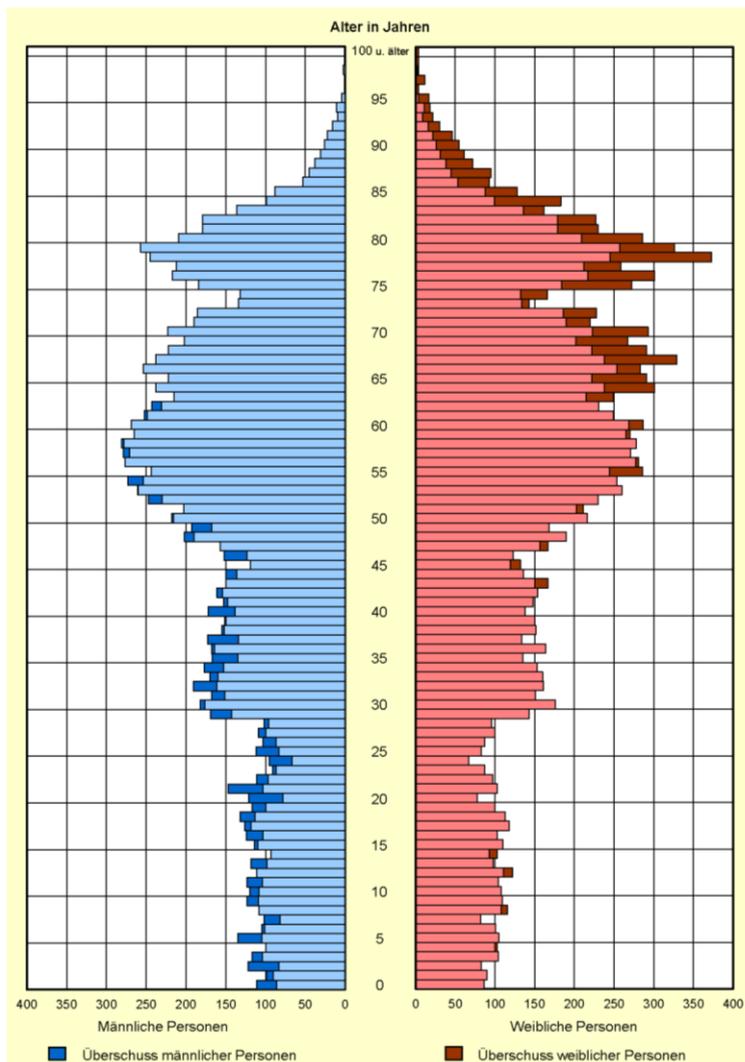
Im Landkreis Uckermark werden für alle Ämter, Verbandsgemeinden und amtsfreien Gemeinden negative Entwicklungen prognostiziert, wenngleich in unterschiedlichem Ausmaß: z. B. Lychen (-13,4 %), Templin (-12,2 %), Angermünde (-8,0 %) und Prenzlau (-5,9 %). Generell geht die Prognose davon aus, dass die Gemeinden im Berliner Umland weiterhin wachsen, während die im weiteren Metropolenraum weiter schrumpfen werden.

Bereits heute überalterte Gebiete in der Stadt

In der Kernstadt (Schwedt ohne Ortsteile) war 2020 mehr als jeder zweite im erwerbsfähigen Alter ab 15 bis unter 65 Jahren, jeder dritte ist jedoch älter als 65 Jahre und nur jeder zehnte jünger als 15 Jahre. Besonders hoch ist der Anteil älterer Menschen im Zentrum. In den Stadtteilen Talsand und Kastanienallee ist er am geringsten, dort gibt es auch die höchsten Anteile an Kindern unter 15 Jahren.

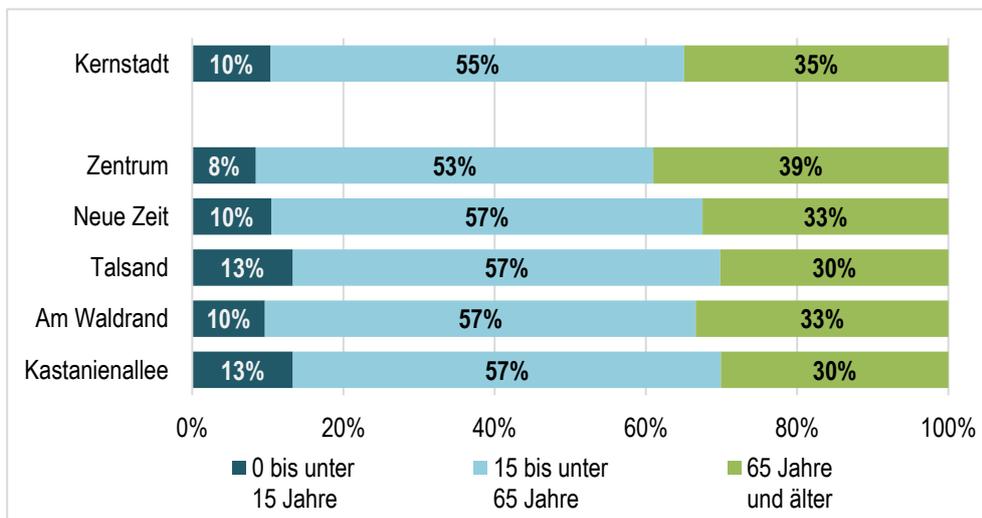
Durch ausbleibende Geburten und zu geringe Zuwanderung (auch junger) Menschen steigt das Durchschnittsalter in Schwedt/Oder kontinuierlich. Es lag Ende 2019 bei 51,2 Jahren. Dieses hohe Durchschnittsalter ist vor allem auf die homogene Besiedlung in den 1970er Jahren zurückzuführen. Die damals der Ausbildung und Arbeit wegen nach Schwedt Zugezogenen sind mittlerweile 40 Jahre älter und haben das Rentenalter erreicht. Die nachfolgenden Generationen haben – verstärkt durch den Geburtenknick Anfang der 1990er Jahre - diese Homogenität nicht ausgleichen können. Der Blick auf die jüngeren Altersjahrgänge verdeutlicht, welche Richtung die demografische Entwicklung nehmen wird.

Abbildung 11: Altersstruktur der Bevölkerung der Stadt Schwedt/Oder, Stichtag 31.12.2019



Quelle: Stadt Schwedt/Oder, Einwohnermelderegister, Statistikstelle.

Abbildung 12: Altersstruktur der Stadt- und Ortsteile nach Anteilen der Altersgruppen gemessen an der jeweiligen Einwohnerzahl 2020



Quelle: Einwohnermelderegister der Stadt Schwedt/Oder, Stichtag jeweils 31.12., Berechnung und Darstellung Weeber+Partner.

In den Gebieten mit sehr alter Bewohnerschaft steht in den kommenden Jahren ein Generationenwechsel an. Kombiniert mit zunehmenden Bewohnerverlusten, die nicht ausgeglichen werden, besteht die Gefahr steigenden Leerstands.

Da das Zentrum fast die Hälfte aller Schwedter beheimatet, sind hier die Anteile innerhalb der verschiedenen Altersgruppen besonders hoch. Jedoch besonders auffällig ist, dass von allen Schwedtern über 65 Jahre 2020 die Hälfte im Zentrum lebte.

Abbildung 13: Sozialräumliche Verteilung der Altersgruppen in Schwedt/Oder 2020 bezogen auf die Stadtteile

Stadtteile (Kernstadt)	0 bis unter 15 Jahre	15 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und älter
Zentrum	39%	45%	52%
Neue Zeit	22%	22%	20%
Talsand	20%	16%	13%
Am Waldrand	7%	8%	7%
Kastanienallee	12%	10%	8%
	100%	100%	100%

Quelle: Einwohnermelderegister der Stadt Schwedt/Oder, Stichtag jeweils 31.12., Berechnung und Darstellung Weeber+Partner.

Die Zahl der Kinder unter 15 Jahren in Schwedt/Oder wird nach der LBV-Prognose bis 2030 um -8,9 % zurückgehen, die der erwerbstätigen Personen ab 15 bis unter 65 Jahren um -19,6 % und die Zahl, der über 65-Jährigen um 4,7 % steigen.¹³

¹³ Landesamt für Bauen und Verkehr, Dezernat Raumbewachung und Stadtmonitoring (2021): Berichte der Raumbewachung – Juni 2021, Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030 - Ämter, Verbandsgemeinden und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg; Basisjahr 2019, Gebietsstand: 01.01.2021, Anlage 3,4 und 5; <https://lbv.brandenburg.de/5319.htm>.

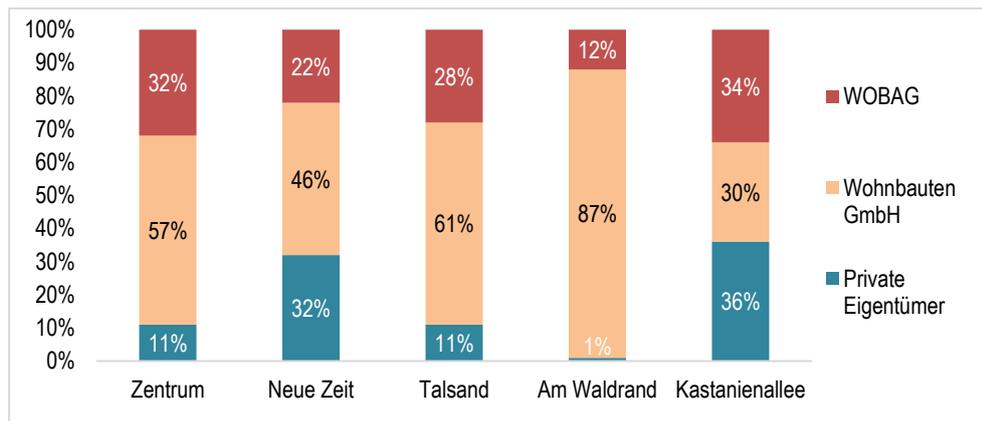
4 Entwicklung von Wohnungsbestand und Leerstandssituation

17.693 Wohneinheiten hatte Schwedt/Oder Ende 2020, davon entfielen 15.852 auf die Stadtteile der Kernstadt und weitere 1.841 auf die Ortsteile.

Wohneinheiten in der Hand weniger Akteure

Das städtische Unternehmen Wohnbauten GmbH hält etwas mehr als die Hälfte aller Wohnungen in der Kernstadt, 28 % gehören der Genossenschaft WOBAG und 16 % privaten Eigentümern. Auf die Wohnungsbestände in den Ortsteilen wird hier nicht näher eingegangen, dort liegt, wie zu erwarten, der Anteil privater Eigentümer bei 96 %. Nachfolgend aufgeschlüsselt ist der Wohnungsbestand in den Stadtteilen Schwedts:

Abbildung 14: Wohnungsbestand in den Wohngebieten Schwedts nach Eigentümern 2020

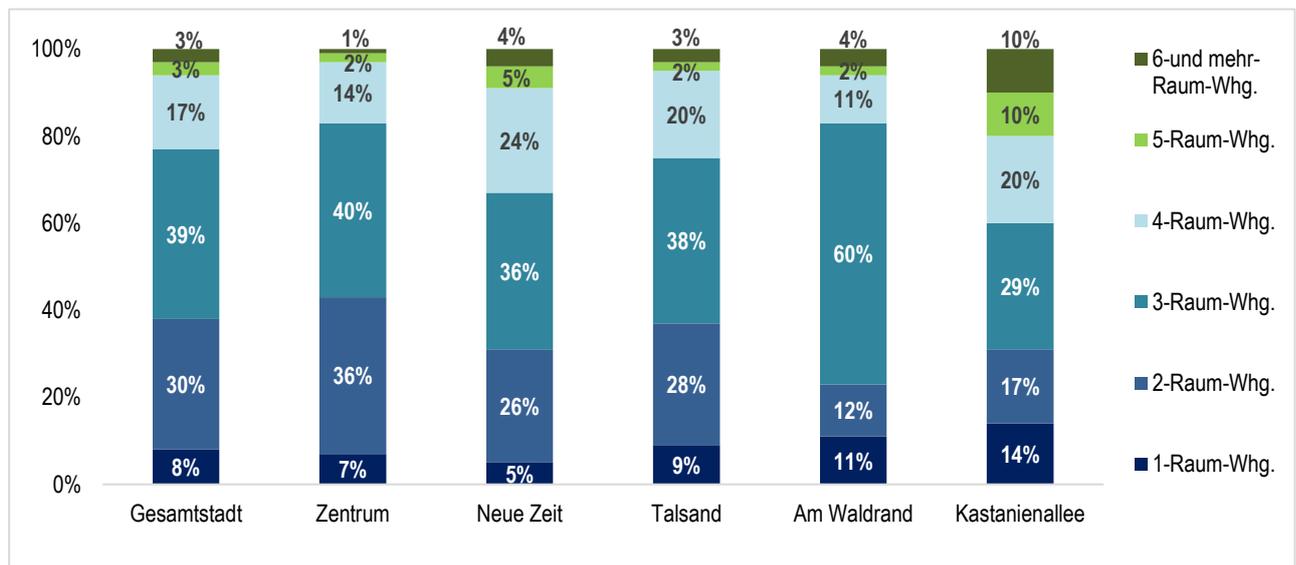


Quelle: Fachbereich Ordnung, Brandschutz und Bürgerangelegenheiten, Sachgebiet Wohnungswesen, Stand 30.12.20, Darstellung und Berechnung: Weeber+Partner

Wohnungsbestand mit hohem Anteil an 2- und 3-Raum-Wohnungen

Den größten Anteil an allen Wohneinheiten in der Kernstadt haben die 3-Raum-Wohnungen mit 39 %. 30 % sind 2-Raum-Wohnungen, gefolgt von 17 % 4-Raum-Wohnungen. Es fehlt an großen Wohnungen mit mehr als 5 Räumen.

Abbildung 15: Wohnungsbestand nach Wohnungsgrößen und Wohngebieten in Schwedt/Oder 2020



Quelle: Fachbereich Ordnung, Brandschutz und Bürgerangelegenheiten, Sachgebiet Wohnungswesen, Stand 30.12.2020; Berechnung und Darstellung: Weeber+Partner

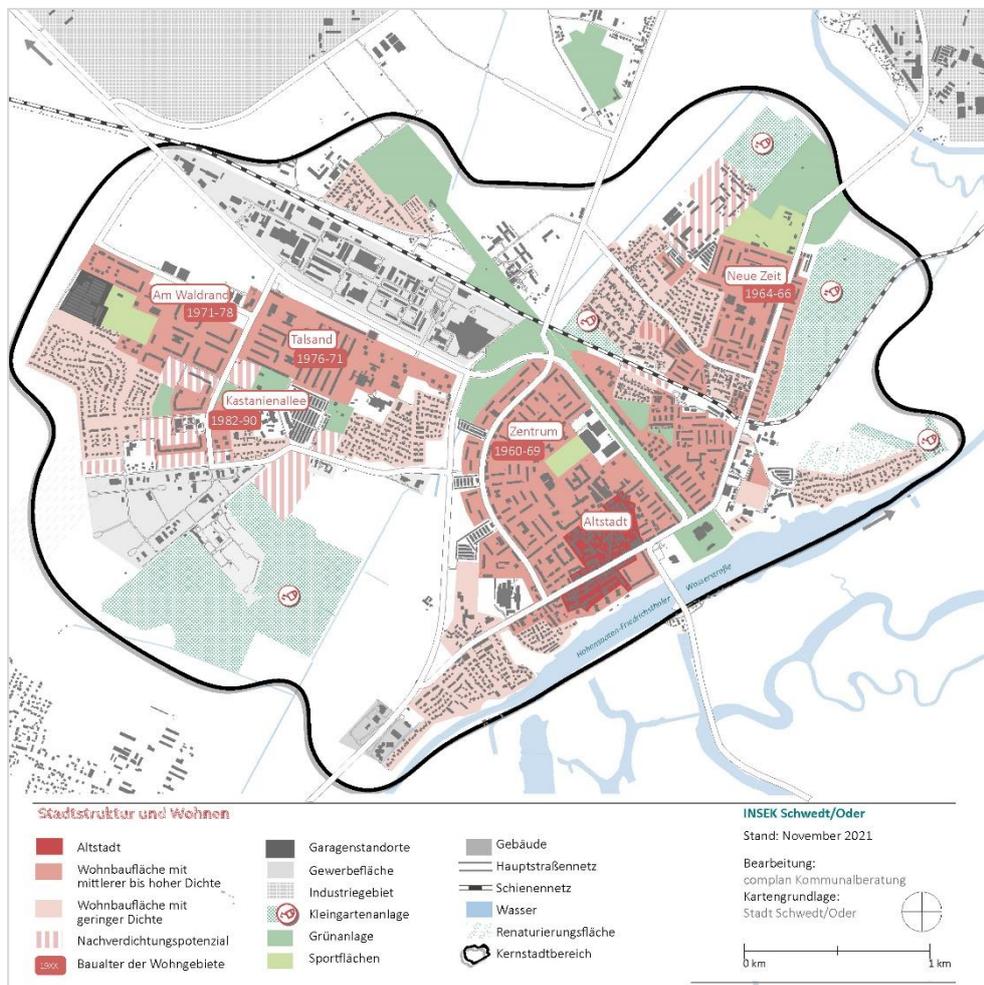
Gebäudealter und Sanierungsstand

Schwedt/Oder hat eine kompakte, klar gegliederte Stadtstruktur. Die Kernstadt besteht aus fünf Stadtteilen: Zentrum, Neue Zeit, Talsand, Kastanienallee und Waldrand. Prägend für die Stadtstruktur sind zudem die Industrie- und Gewerbeareale im westlichen Teil. Ausgehend von der historischen Altstadt, die sich vom Ufer der Hohensaaten-Friedrichsthaler Wasserstraße bis zum Stadtpark erstreckt, sind ab den 1960er Jahren die meisten der heutigen Quartiere der Unteren Talsandterrasse planmäßig entstanden. In den 1970er und 1980er Jahren folgten dann die westlichen Gebiete der Oberen Talsandterrasse. Die letzten Plattenbauten dort wurden in den 1990er Jahren vollendet.

In der Kernstadt sind zwei Drittel (66,3%) der Wohneinheiten (WE) in einem guten bis sehr guten Modernisierungszustand. Der Anteil der WE mit einem einfachen Modernisierungszustand liegt nur bei 5%, diese liegen vor allem im Bereich Kastanienallee und Neue Zeit.

Sanierungs- und Umbaumaßnahmen erfolgen vor allem auch, um den vorhandenen Wohnraum bedarfsgerecht anzupassen und seine Qualität zu verbessern. Künftige Sanierungsmaßnahmen sollen darüber hinaus Anpassungen an die Folgen des Klimawandels (z. B. mit nachhaltigen Energie-, Wasser- und Heizsystemen) als auch Bedürfnisse unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen berücksichtigen.

Abbildung 16: Wohngebiete nach Baualter (Stand 2021)



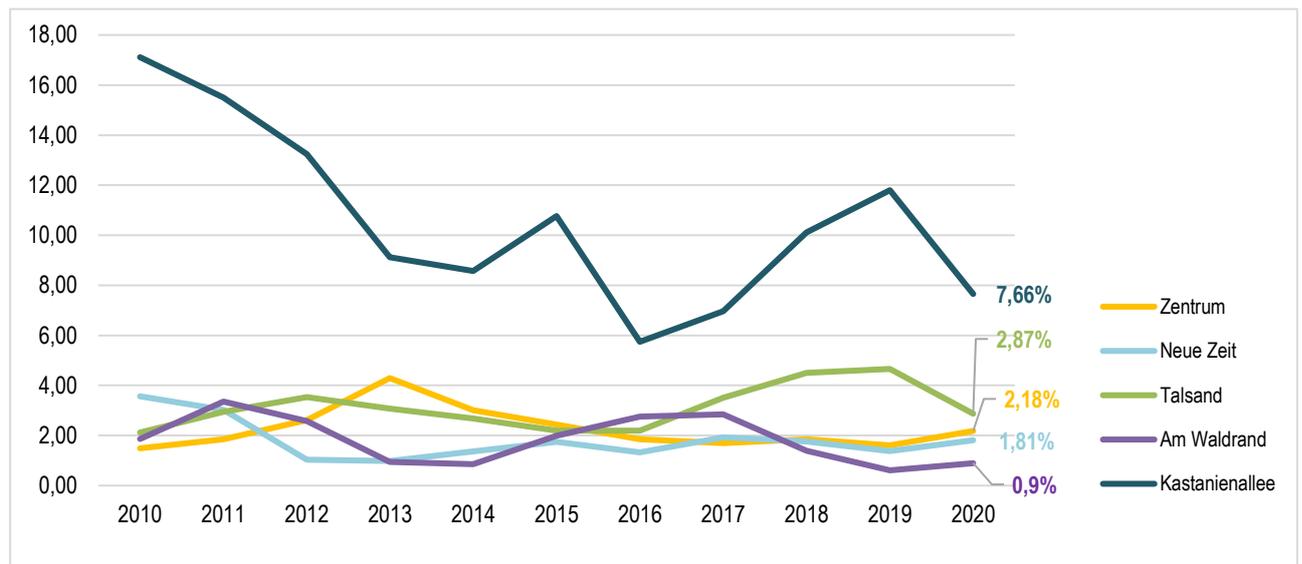
Quelle: Entwurf des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Schwedt/Oder, Fortschreibung, Anlage zum Konzept.

Leerstand mittlerweile auf stabilem Niveau

Alle Schwedter Stadtteile hatten 2020 einen durchschnittlichen Wohnungsleerstand von 2,7 % und damit einen über alle Bestände gesehenen Leerstand, der sogar geringer als die Fluktuationsreserve ist.

Innerhalb der Stadtteile variieren die Leerstandszahlen jedoch. So ist der Anteil im Stadtteil Kastanienallee mit 7,66% vergleichsweise hoch, hier sind jedoch auch die bereits für den Abriss vorgesehenen Bestände (z. B. in der Ehm-Welk-Straße) enthalten. Diese stellen keine "echten" Leerstände dar, weil sie dem Wohnungsmarkt ohnehin entzogen werden. Die Stadtteile Zentrum, Neue Zeit und Am Stadtteil Waldrand haben dagegen einen so geringen Leerstand, dass die Wohnungsunternehmen derzeit kaum Spielraum bei der Vermietung haben.

Abbildung 17: Anteil leerstehender Wohnungen am Wohnungsbestand (in %) in den Stadtteilen 2010 bis 2020 (jeweils am Jahresende)



Quelle: Fachbereich Ordnung, Brandschutz und Bürgerangelegenheiten, Sachgebiet Wohnungswesen, Darstellung: Weeber+Partner

5 Eckpunkte für "Wachstum und nachhaltige Erneuerung"

Schwedt als lebendige Stadt mit aktiven Stadtteilen soll mit ihrer heterogenen Nutzungsstruktur weiterhin erhalten und gefördert werden. Eine attraktive Mitte, die von der Bevölkerung angenommen wird und die somit generationenübergreifende soziale Interaktion und Kommunikation ermöglicht, soll gestärkt werden. Anhand der demografischen Entwicklung wird deutlich, dass sich die Stadt Schwedt/Oder in den kommenden Jahren weiteren städtebaulichen Funktionsverlusten und Strukturveränderungen stellen muss, um dennoch als Wohnstandort und Lebensmittelpunkt für alle Generationen attraktiv zu bleiben.

Wesentliche Herausforderungen der künftigen Entwicklung Schwedts können insbesondere in den folgenden Punkten gesehen werden:

- demografische Entwicklung mit einer alternden Stadtgesellschaft und dem Ziel eine Stadt für Jung und Alt zu sein
- wirtschaftlichen Strukturwandel betreiben mit differenzierten Angeboten und unter Berücksichtigung von Fachkräftebedarfen und differenzierten neuen Bildungs- und Qualifizierungsmöglichkeiten
- Folgen des Klimawandels mindern für gesundes Stadtleben und aktiven Klimaschutz betreiben
- kooperative Stadtentwicklung mit transparenten Verfahren und Auswirkungen der zunehmenden Digitalisierung in allen Wohn-, Arbeits- und Lebenswelten

Mit entsprechenden städtebaulichen Maßnahmen soll durch das Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung ein Beitrag geleistet werden. In der bisherigen Stadtumbaukulisse stellten die quantitativen Rückbaumaßnahmen einen wichtigen Schwerpunkt dar.

- Mit der neuen Programmausrichtung soll die Konzentration auf Umbaumaßnahmen bzw. Teilrückbau, Abriss und Neubau sowie auf eine nachhaltige Qualifizierung öffentlicher Räume und Infrastrukturen – in einem räumlichen Zusammenhang – mehr als bisher verstärkt werden.
- Eine Transformation und Qualifizierung von Quartieren soll weiterhin vorangetrieben und symbiotische Strukturen zwischen den Stadtquartieren gefördert werden.
- Ziel bleibt die kompakte Stadt mit kurzen Wegen unter Beibehaltung der städtebaulichen Grundordnung und eine angemessene Weiterentwicklung des Schwedter Stadtgefüges.
- Die Verflechtung der Grünräume und eine gut vernetzte Stadt sind wesentliche Voraussetzungen, um die Quartiere und Stadtteile besser miteinander zu verbinden.

In Anlehnung an die Strategie Stadtentwicklung und Wohnen 2021 "Brandenburger Städte: Lebenswert und zukunftsfest"¹⁴ vom Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) soll Schwedt/Oder mit dem Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung in den aufgeführten Handlungsfeldern aktiv werden, die benannten Querschnittshemen berücksichtigen und sich räumlich konzentrieren.

¹⁴ Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) (2021): Strategie Stadtentwicklung und Wohnen 2021 "Brandenburger Städte: Lebenswert und zukunftsfest", <https://mil.brandenburg.de/mil/de/presse/detail/-12-08-2021-neue-stadtentwicklungsstrategie>

Städtebauliche und baulich-räumliche Handlungsfelder

Maßnahmen in den nachfolgenden Handlungsfeldern dienen dem Abbau städtebaulicher Missstände und der zeitgemäßen und nachhaltigen Weiterentwicklung gewachsener baulicher Strukturen nach dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung. Sie zielen auf eine Anpassung bestehender Strukturen und Angebote, um den Anforderungen der Bewohner gerecht zu werden, den sozialen Zusammenhalt zu fördern und auch um neue Bewohner zu gewinnen, um so die Bevölkerungszusammensetzung stärker zu mischen und die Folgen des demografischen Wandels zu mindern.

- **Handlungsfeld Wohnungsbestand und Wohnungsstrukturen:** Wohnungsbestände in ihrer Wohnfunktion konsequent anpassen, qualifizieren und ausdifferenzieren – notwendige Abrisse aufgrund des monostrukturierten Wohnungsüberhangs weiterführen – die räumlich-funktionelle Struktur der Stadt nachhaltig verbessern – quartiersweisen Neubau für Ausdifferenzierung der Wohnungsbestände und städtebauliche Neuordnung nutzen
- **Handlungsfeld Daseinsvorsorge und Infrastrukturbestand:** soziale, technische und verkehrliche Infrastrukturen an veränderte Nachfragen und Anforderungen durch demografischen Wandel anpassen – adäquate und gut erreichbare Versorgungsstruktur vorhalten – Mehrfachnutzungen und multifunktionale Strukturen bedenken
- **Handlungsfeld Öffentlicher Raum und Erschließungen:** öffentliche Räume mit hoher und differenzierter Aufenthaltsqualität, Erholungsfunktion und Nutzungsvielfalt schaffen – Stadträume barrierefrei aufwerten und verbessern – Erreichbarkeiten sicherstellen und Barrieren an Verkehrswege abbauen – klimafreundliche innerstädtische Mobilität unterstützen
- **Handlungsfeld Grünflächen und Naturraum:** grüne und blaue Infrastrukturen im Hinblick auf deren soziale, ökologische und klimatische Bedeutsamkeit qualifizieren – Ansprüche an gesunde und naturnahe Grünstrukturen berücksichtigen – markante und einzigartige Strukturen mit hohem Identifikationswert schaffen – Grün- und Freiräume als Teil einer vernetzten Stadtstruktur verstehen

Übergeordnete Querschnittsthemen

- **Klimaanpassung und Klimaschutz:** Resilienz der Stadt und der Bewohner gegenüber Klimafolgen (Hitze, Trockenheit, Starkregen) stärken – lokale Versorgungsstrukturen im Rahmen der Wärme- und Energiewende umbauen – klimaneutrale Mobilität ermöglichen – energetische Standards bei Um- und Neubau berücksichtigen
- **Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung:** Flächeninanspruchnahme durch Bestandsentwicklung begrenzen – räumliche Potenziale im Bestand durch Innenentwicklung nutzen – nachhaltige und ressourcenschonende Materialien einsetzen und wiederverwerten
- **Barrierefreiheit und Mobilität:** bauliche und sozio-integrative Maßnahmen unter Aspekten der Barrierearmut/Barrierefreiheit entwickeln – ganzheitliche Konzepte entwickeln "von der Wohnung, dem Gebäude über das Wohnumfeld bis zu Versorgungszentren – uneingeschränkt mobil" – Barrierefreiheit als Mehrwert für alle generationenübergreifend verstehen
- **Partizipation und Teilhabe:** angemessene, generationenübergreifende und zielgruppenspezifische Partizipationsformate, analog und digital, anwenden – authentische Mitwirkung an städtischen Entwicklungsprozessen ermöglichen – soziale Infrastrukturen als Orte der Kommunikation und des Austausches ausbauen

- **Digitalisierung und Transparenz:** digitalen Transformationsprozess mit Ansprüchen an das Wohnen, Arbeiten, Lernen, für Freizeit und Versorgung steuern – Digitalisierung auch als Voraussetzung für Teilhabe voranbringen – Folgen der Digitalisierung für städtische Räume erörtern
- **Baukultur und Identifikation:** lebendige und identitätsstiftende Stadtquartiere schaffen – Berücksichtigung der baukulturellen Eigenheiten bei der Weiterentwicklung der Stadt

Räumliche Schwerpunkte

- **Innenstadt (Stadtteil Zentrum):** Funktions- und Attraktivitätsverlusten mit geeigneten Maßnahmen entgegenwirken – Umgang mit städtebaulichen Missständen und erhaltenswerter Bausubstanz – funktionsgemischte Räume mit hoher Nutzungsintensität schaffen
- **zentrumsnahe (ältere) Stadtquartiere (wie Julian-Marchlewski-Ring, Berliner Straße):** Potenzial aus Lage und Anbindung nutzen – energetischen Bestandsumbau voranbringen – Generationenwechsel steuern – Stadtbildmängel und Verkehrsbelastungen beheben – Gebiete maßvoll ergänzen, umstrukturieren, städtebaulich, architektonisch und wohnungswirtschaftlich weiterentwickeln, als langfristigen Prozess verstehen und schrittweise umsetzen
- **Großwohnsiedlungen (Stadtteile Am Waldrand, Kastanienallee und Talsand):** weitere Maßnahmen der Stabilisierung ergreifen – punktuell auch Rückbau von Wohneinheiten zum Quartiersumbau vornehmen, Weiterführung der Doppelstrategie Bestandsentwicklung und Neubau in unterschiedlichster Form, einhergehend mit einer deutlichen Aufwertung und Qualifizierung der kommunalen Verkehrsinfrastruktur und der öffentlichen und halböffentlichen Frei- und Grünflächen

Die Eckpunkte für die Fortführung des Städtebauförderungsprogramms "Wachstum und Nachhaltige Erneuerung" greifen die bisherigen Zielsetzungen aus dem Stadtumbau auf und entwickeln diese weiter: Es bleibt erklärtes gesamtstädtisches Programmziel, einerseits den notwendigen quantitativen Rückbau- und Neustrukturierungsprozess zu organisieren und andererseits durch Umbau- und Umstrukturierungsmaßnahmen die Stadt als Wohn- und Lebensstandort nachhaltig weiterzuentwickeln.

6 Ausweisung neuer Förderkulissen

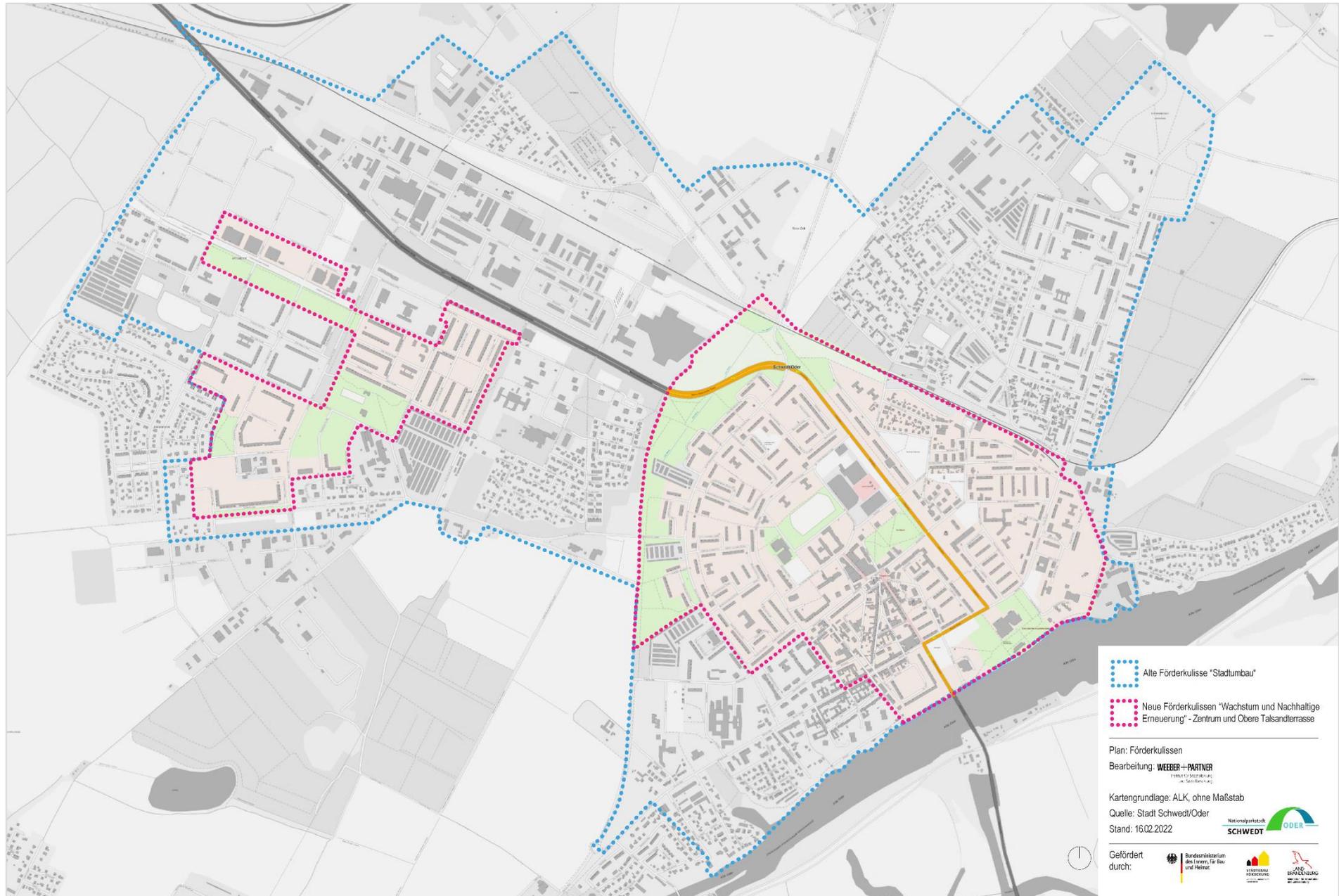
Während die bisherige Stadtumbaukulisse weitestgehend die gesamte Stadt umfasste, erfolgt mit der Neuorientierung eine Anpassung der Gebietskulisse, auch weil in Anbetracht der umfangreichen sowie erfolgreichen Maßnahmen einige Gebiete aus heutiger Sicht einen zufriedenstellenden Zustand erreicht haben, die aktuell keine massive, städtebaulich ausgerichtete Interventionsunterstützung im Sinne der Städtebauförderrichtlinie mehr rechtfertigt. Hier ist zunächst mit keinen weiteren umfangreichen Maßnahmen zu rechnen (z. B. Aufwertung Am Waldrand) bzw. werden bereits im Stadtumbaukonzept 2018 vorgesehene Maßnahmen mit entsprechenden Fördermitteln bis 2025 umgesetzt (z. B. Neue Zeit Aufwertung/Rückbau/Rückführung städtischer Infrastruktur).

Neue Gebietskulissen "Wachstum und nachhaltige Erneuerung"

Die Gesamtmaßnahme Wachstum und nachhaltige Erneuerung wird sich künftig auf die beiden Gebiete "Zentrum" und "Obere Talsandterrasse" (mit den Stadtteilen Am Waldrand, Talsand und Kastanienallee) konzentrieren. Es sind wichtige Stadtteile für die Versorgung mit Wohnraum, sozialen und städtischen Infrastrukturen mit übergeordneter Bedeutung. Sie verfügen sowohl über gewachsene bauliche wie soziale Strukturen. Darüber hinaus sollen mit entsprechenden stadträumlichen Maßnahmen diese Entwicklungspole stärker zusammengebracht werden. Vor allem zeigen sich jedoch in diesen Stadtteilen für die kommenden Jahre städtebauliche Handlungs- und Anpassungsbedarfe, auf die mit dem Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WNE) eine Antwort gefunden werden soll. Die Entwicklung beider Gebiete hat für die gesamtstädtische Entwicklung eine große Bedeutung, das trifft insbesondere auf den innerstädtischen Bereich zu.

Sollte sich herausstellen, dass im Laufe der Zeit auch andere Stadtbereiche aufgrund ihrer Entwicklungen städtebaulichen Handlungs- und Anpassungsbedarf haben, ist zu gegebener Zeit über eine erneute Kulissenanpassung zu entscheiden.

Abbildung 18: Alte Kulisse Stadtumbau und neue Gebietsabgrenzungen WNE "Zentrum" und "Obere Talsandterrasse"



Neue Gebietskulissen der Wohnraumförderung

Die Erfahrung der vorangegangenen Jahre hat zudem gezeigt, dass eine Kombination von Städtebauförderungsmitteln und Mitteln der Wohnraumförderung in ausgewählten städtischen Teilbereichen Schwedts gute Ergebnisse erzielte. Um diese Synergieeffekte auch für die Zukunft nutzen und die Wohnungseigentümer in die Lage versetzen zu können, mit ergänzenden finanziellen Mitteln ihre Bestände zu qualifizieren¹⁵, sei an dieser Stelle auch auf die neuen Kulissen der Wohnraumförderung in Schwedt/Oder verwiesen.

Gebietskulisse "Vorranggebiet Wohnen" (WVG)

Mit der Ausweisung eines "Vorranggebietes Wohnen" sollen "Abrundungen von innerstädtischen Sanierungs- und Entwicklungsgebieten sowie im Einzelfall weitere nachhaltig stabile Stadtgebiete" unterstützt werden.¹⁶ In diesem Sinne ist in Schwedt/Oder vorgesehen,

- die bestehende Gebietskulisse "Vorranggebiet Wohnen" innerhalb der Kernstadt großflächig, um den Stadtteil Neue Zeit zu erweitern und
- den bis dato als Konsolidierungsgebiet ausgewiesenen Teil der Oberen Talsandterrasse ebenfalls als "Vorranggebiet" Wohnen auszuweisen.

Es handelt sich um Gebiete, die im Hinblick auf ihre zentrale Lage, auf die gesicherte Infrastrukturversorgung und die Eignung der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur für eine Stabilisierung der innerstädtischen Wohnfunktion wesentlich beitragen. Die Besonderheit der Stadt Schwedt/Oder liegt darüber hinaus in dem überdurchschnittlich hohen Anteil an mehrgeschossigem Mietwohnungsbau, der eine großflächige Ausweisung der Plattenbaugebiet als "Vorranggebiet Wohnen" in der Kernstadt zwingend notwendig macht, da diese die Wohnraumversorgung garantieren. Aufgrund der besonderen bautypologischen Struktur der Kernstadt, die sich durch Zeilenbebauung in Plattenbauweise auszeichnet und in ihren Teilbereichen als monostrukturiert zu charakterisieren ist, wird annähernd die gesamte Kernstadt als Förderkulisse ausgewiesen. Die Differenzierung der Angebote und die Anpassung an zukunftsfähige Anforderungen sowohl im Bestand als auch im Neubau – generationengerecht, barrierefrei, neue Wohnformen – stellen die Kernaufgabe der kommunalen Stadtentwicklung dar. Durch die Ausweisung wird die stadtzentrale Bedeutung dieser Wohnstandorte – Zentrum, Neue Zeit und nördliche Obere Talsandterrasse – als Potenzial für die Stadtentwicklung unterstrichen. Die neuen Flächen stellen eine sinnvolle Ergänzung zum Sanierungsgebiet Neue Zeit dar und sollen mit ihrer Ausweisung für die weitere Stabilisierung dieser Wohnbereiche sorgen.

Ein Großteil der Gebäude in der Kulisse "Vorranggebiet Wohnen" befindet sich im Eigentum des kommunalen Wohnungsunternehmens bzw. der Wohnungsbaugenossenschaft. Aufgrund aufeinander abgestimmter Rückbau- und Investitionspläne wurden Maßnahmen für die kommenden Jahre erarbeitet, die bei der Gebietsabgrenzung herangezogen wurden. Um den Anforderungen an eine generationen- und klimagerechte Wohnraumversorgung nachzukommen, sind in naher Zukunft neue ergänzende (Teil-)Maßnahmen (u. a. der Einbau von Fahrstühlen) zur Arrondierung erforderlich.

¹⁵ Im Rahmen der Wohnraumförderung (MietwohnungsbauförderR mit letzter Änderung vom 17.03.2022) fördert das Land Brandenburg die Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohngebäuden zur Sicherstellung sozial verträglicher Mieten. Für Wohnungsunternehmen werden Darlehen und Zuschüsse gewährt, um ihre Bestände generationengerecht und barrierefrei umzubauen z. B. durch den nachträglichen Ein- oder Anbau von Aufzügen. Es wird differenziert in Vorranggebiete und Konsolidierungsgebiete.

¹⁶ Landesamt für Bauen und Verkehr des Landes Brandenburg (LBV), Gebietskulissen der Wohnraumförderung (URL: [Ge-bietskulissen der Wohnraumförderung | LBV \(brandenburg.de\)](https://www.lbv.brandenburg.de), Zugriff: 04.07.2022)

Gebietskulisse "Konsolidierungsgebiet der Wohnraumförderung" (KG)

Als Konsolidierungsgebiete gelten jene Wohngebiete, die "auch zukünftig maßgeblich zur Wohnraumversorgung der Stadt benötigt werden und deren Mietwohngebäude einen baulichen und energetischen Sanierungsbedarf aufweisen."¹⁷ Vor diesem Hintergrund

- werden Wohnungsbestände im Stadtteil Kastanienallee als neues "Konsolidierungsgebiet" ausgewiesen, denn dieser Bereich stellt einen wichtigen und integrierten Wohnstandort innerhalb des Stadtgefüges dar.

Die Festlegung des Konsolidierungsgebietes basiert auf der Analyse der Sanierungsstände und der Sanierungszeiten. Im Vergleich zu anderen bereits gefestigten Quartieren, wurde hier bisher deutlich weniger umfangreich saniert. Dennoch prägen jahrelange Wohndauer und kaum Leerstand den Bestand. Die Entwicklung des direkten Umfeldes ist bzw. wird in den kommenden Jahren durch Neubau und Umbau im Mietwohnungs- aber auch im Eigentumssegment geprägt (sein). Städtebaulich spielt dieser Bereich für die Funktion als Wohngebiet auch eine wichtige verbindende Rolle zwischen dem Plattenbaubestand und den neuen Quartieren.

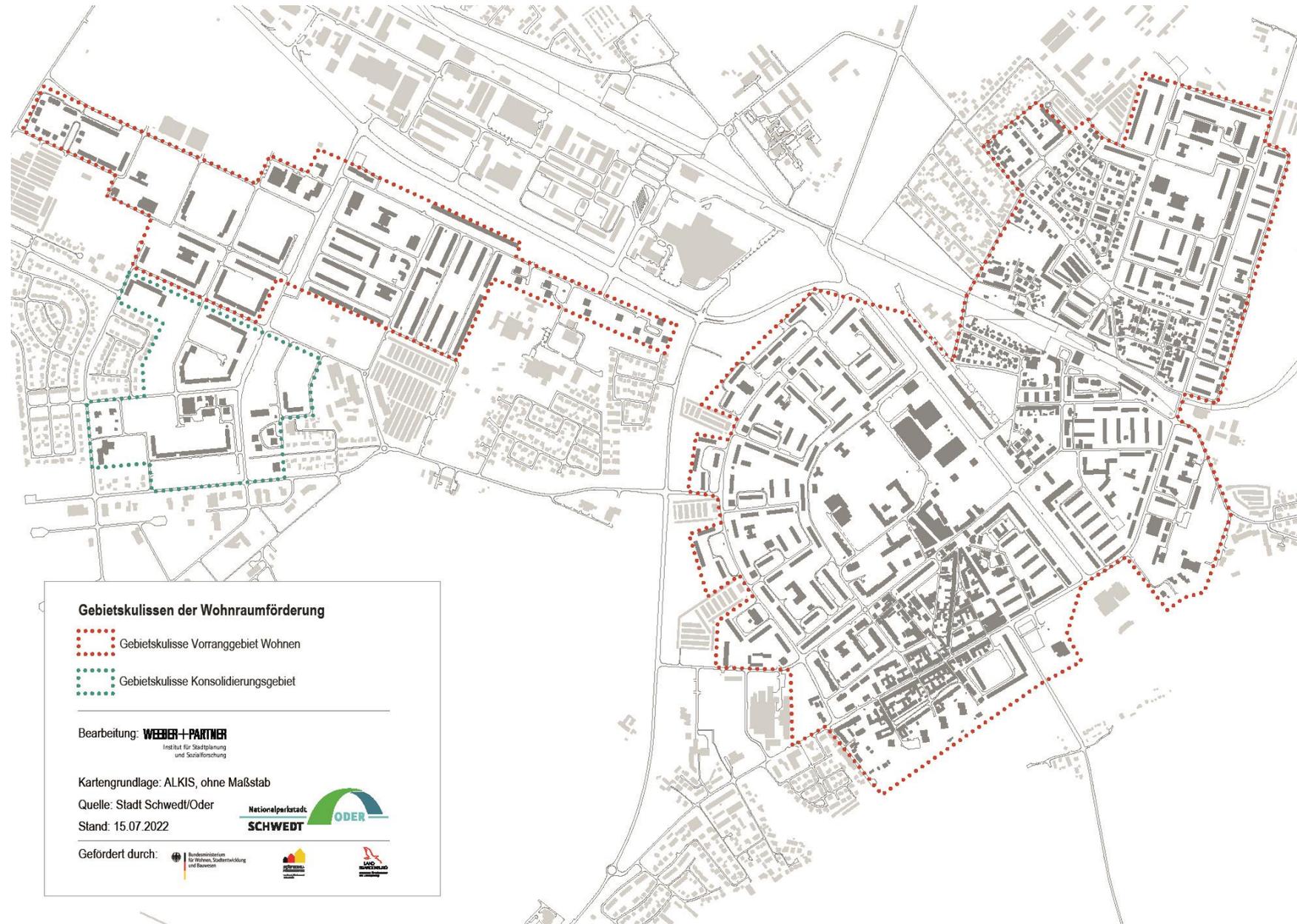
Nach weiteren geplanten Rückbaumaßnahmen wird es innerhalb dieses Gebietes vornehmlich um Sanierungen im Bestand bzw. Ergänzungsneubauten im Sinne von Nachverdichtung und qualifizierter Quartiersentwicklung gehen. Angesichts steigender Anforderungen an zukunftsfähigen generationsgerechten Wohnraum, an geänderte Wohnbedürfnisse sowie an möglichst barrierefreie Wohn- und Eingangssituationen soll durch die Ausweisung als Konsolidierungsgebiet auch die Voraussetzung für neue Qualitäten durch Modernisierung und Instandsetzung, Wiederherstellung, Erweiterung oder Nutzungsänderung geschaffen werden.

Im Hinblick auf bereits vorhandene soziale und technische Infrastrukturen kann durch die Konsolidierung des Gebietes auch deren Fortbestand in den nächsten Jahren gewährleistet werden. Die bereits beschriebene Vorgehensweise der doppelten Innenentwicklung in diesem Bereich entspricht den Vorgaben des Landes.

Die festgelegten Kulissen "Vorrang" und "Konsolidierung" beinhalten die Erkenntnisse der kommunalen Stadtumbaustrategie sowie der aktuellen Zielplanung. Ein Selbstbindungsbeschluss der Stadtverordneten sichert die Gebietskulissen und legt sie verbindlich fest.

¹⁷ Ebd.

Abbildung 19: Neue Gebietskulissen der Wohnraumförderung ab 2022



Gebietskulissen der Wohnraumförderung

- Gebietskulisse Vorranggebiet Wohnen
- Gebietskulisse Konsolidierungsgebiet

Bearbeitung: **WEEBER+PARTNER**
Institut für Stadtplanung und Sozialforschung

Kartengrundlage: ALKIS, ohne Maßstab

Quelle: Stadt Schwedt/Oder

Stand: 15.07.2022




Gefördert durch:





7 Förderkulisse "Zentrum" als funktionaler Kern

Das Zentrum spielt eine erhebliche Rolle für die städtebauliche, soziokulturelle und wohnungswirtschaftliche Entwicklung der Gesamtstadt. Die Entwicklung dieses zentralen und innerstädtischen Bereichs hat entscheidende gesamtstädtische Auswirkungen auf die Versorgung mit Dienstleistungen, Einzelhandel, Bildung, Freizeit, Kultur, Betreuungs- und Wohnangeboten für die eigene Bewohnerschaft und auch für die der umliegenden Gemeinden.

Gebietsbeschreibung "Zentrum"

rund 12.200 Einwohner – räumlicher und funktionaler Mittelpunkt – überregionales Zentrum für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, für soziale und Verwaltungsdienstleistungen, für Kultur- und Bildungsangebote – kleinteilige Altstadtquartiere und vor allem Zeilenbebauung aus den 1950/60er Jahren prägen den Stadtteil – größter Wohnstandort in Schwedt/Oder – Mietobjekte je zur Hälfte teil- oder vollmodernisiert – neben dem kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsanbietern auch private mit größeren Anteilen – großer Anteil älterer Bevölkerung, die Hälfte aller Schwedter über 65 Jahre lebt hier – Abwanderung seit jeher gering, Stadtteil profitierte von Zuzügen aus anderen Teilen der Stadt

Im Zentrum konzentrieren sich vielfältige soziale, kulturelle, Bildungs- und Versorgungsinfrastrukturen sowie Beratungs- und Verwaltungsangebote. Zu den wesentlichen Kernbereichen zählen:

- die Flächen beidseitig der Dr.-Theodor-Neubauer-Straße (Stadtverwaltung, Polizei, Grund- und Oberschule, Sportanlage Dreiklang, Kindertagesstätten, Jugendclub, Einzelhandelsstandorte, Wohnen)
- der historische Altstadtbereich zwischen Stadtpark, Vierradener Platz und Berliner Straße bis hin zur Uferpromenade/am Bollwerk,
- der Bereich Lindenallee/Bahnhofstraße mit dem Platz der Befreiung, der stadtbildprägenden 11-geschossigen Bebauung und historischen Achse der Lindenallee, und den sich anschließenden Linden- und Bahnhofsquartier am Bahnhof sowie
- der Bereich entlang der Berliner Straße mit der Konzentration von Kultur-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen auch mit überörtlicher Bedeutung und der Wohnbebauung der frühen 1960er Jahre.

Die zentral gelegenen Infrastruktureinrichtungen tragen nicht nur zur reinen Versorgung bei, sondern sind auch Orte für Gemeinschaft, Nachbarschaft, generationenübergreifendes Lernen, soziales Zusammenleben und Integration. Herausragende Kulturorte, wie die Uckermärkischen Bühnen Schwedt, sind ein imageprägendes Aushängeschild der Stadt, wirken weit über die Stadtgrenzen hinaus und fungieren daher auch als touristische und kulturelle Standortfaktoren.

Besonders markant für die städtebauliche Struktur des Zentrums sind die vielen Grün- und Freiräume, aber insbesondere die historische Achse von den Uckermärkischen Bühnen zum Park Monplaisir über die heutige Lindenallee.

- Die zahlreichen Parks, wie der Stadtpark, der Urbane Naturraum am Landgraben, der Hugenottenpark und der Park am Aufbauweg, Stengerhain sind ortsbildprägend.
- Typischerweise ist auch die Wohnbebauung entlang des Julian-Marchlewski-Rings, als geplante Siedlungsstruktur der 1960er Jahre, sehr umfangreich durchgrünt.
- Ergänzt wird diese Grün- und Freiraumstruktur durch die zahlreichen grünen Innenhöfe der Wohnstandorte und durch die Uferpromenade, die sich mittlerweile zu einem sehr attraktiven öffentlichen Raum für Anwohner und Gäste etabliert hat.

Abbildung 20: Soziale, Bildungs- und Kulturinfrastruktur sowie Verwaltungsangebote im Zentrum 2021

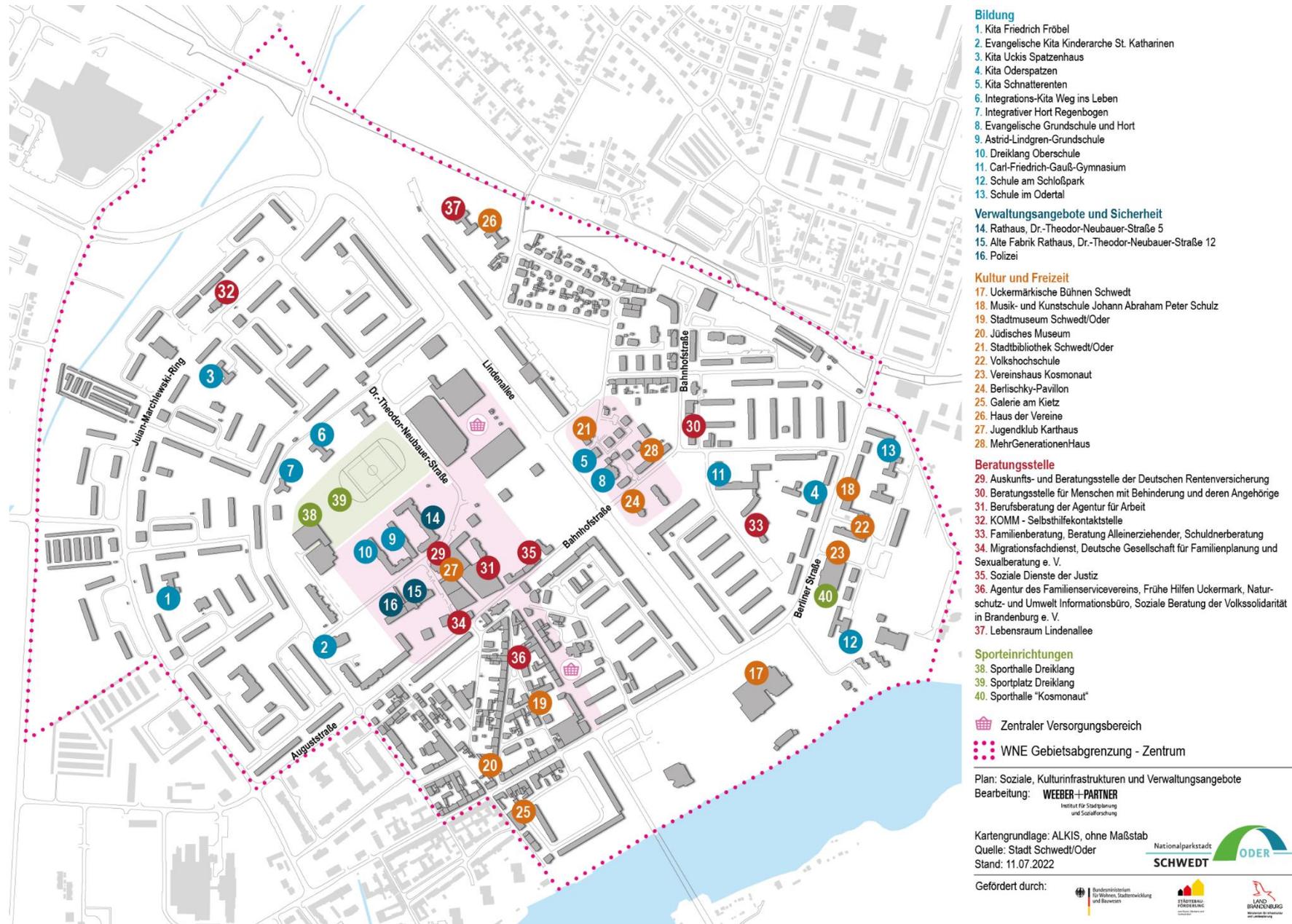
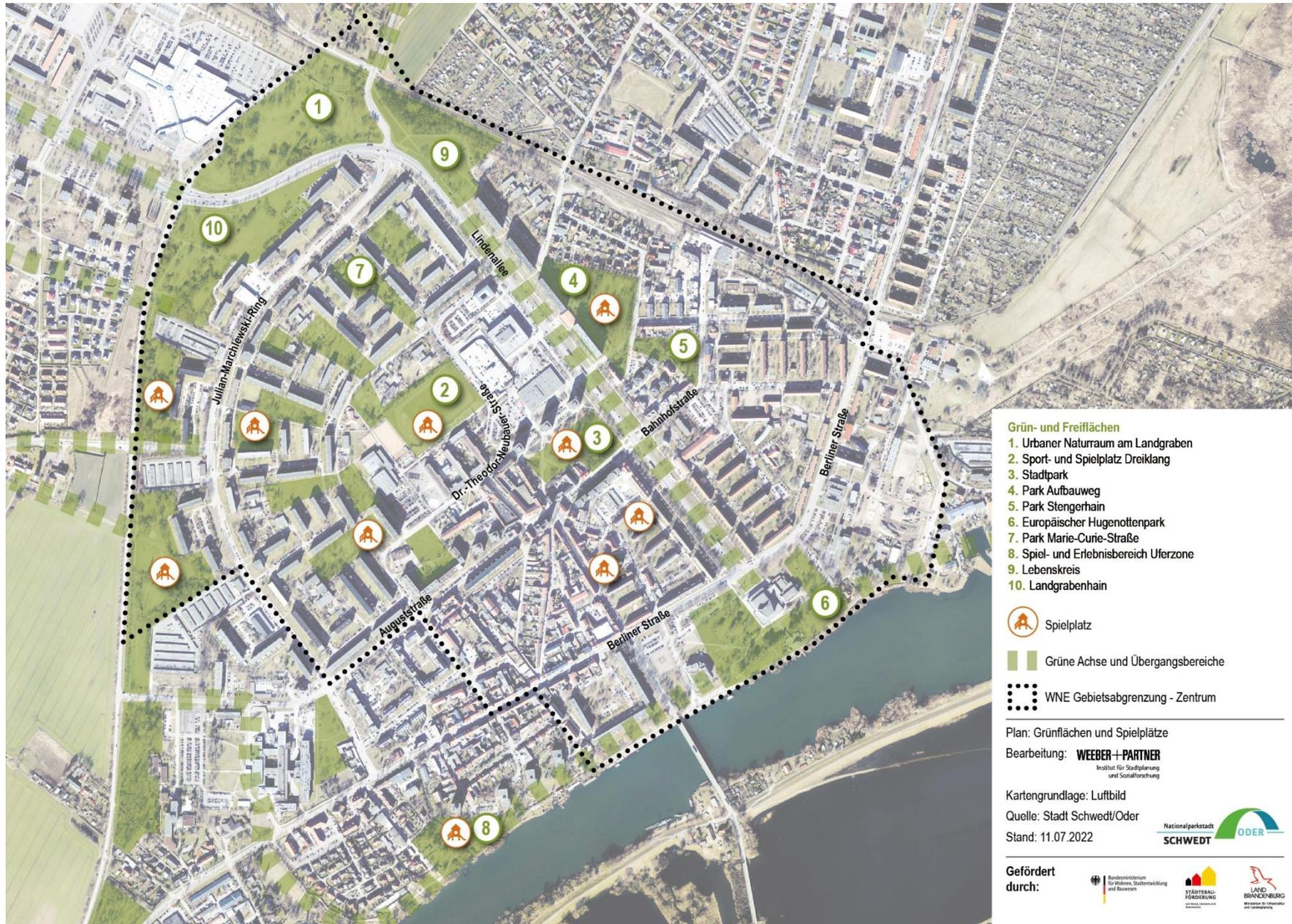


Abbildung 21: Grün- und Freiräume mit öffentlichen Spielplätzen im Zentrum 2021



Rückblick auf quartiersbezogenen Stadtumbau im Zentrum

In den letzten Jahren sind viele städtebauliche Einzelprojekte im öffentlichen Raum, an sozialen Infrastrukturen sowie am Gebäudebestand erfolgt, unterstützt durch Städtebauförderungsmittel (Teilprogramm Aufwertung, Teilprogramm Rückführung städtischer Infrastrukturen, Teilprogramm Rückbau Wohngebäude) und Mittel der Wohnungsunternehmen.

Im bisherigen Stadtumbauprogramm erfolgten im Zentrum kaum Anpassungen des Wohnungsbestands durch reinen Rückbau (der Schwerpunkt lag auf der Oberen Talsandterrasse). Seit Längerem verfolgen die Wohnungsunternehmen jedoch die Strategie der quartiersweisen Bestandsentwicklung im Inneren – wo der Rückbau von Wohngebäuden eine Entwicklungsvoraussetzung für eine städtebauliche Neuordnung darstellt. Hier erwähnt seien die Vorhaben am Bahnhof (u. a. Abriss ehemaliger Polizeistandort mit Mitteln aus Teilprogramm RSI) und die Regenbogensiedlung (Komplettabriss mehrerer Wohnblöcke sowie ein Teilrückbau aus dem Rückbauprogramm). Im Sinne der Neubebauung einer Konversionsfläche wurde auch das Lindenquartier neu gebaut.

Diese komplexen Umbauvorhaben mit Angeboten für das Mehrgenerationen-, Familien- und Seniorenwohnen zeigen, dass der quartiersweise Umbau sukzessive zu ausdifferenzierten attraktiven Wohnstandorten führen kann. Damit kann dafür gesorgt werden, dass sich Menschen bewusst für die zentralen Bereiche entscheiden, bleiben und stabilisieren.

Abbildung 22: Quartier am Bahnhof 2005 und 2021



Abbildung 23: Regenbogenquartier 2005 und 2021



Abbildung 24: Lindenquartier 2005 und 2021



Quellen: alle Luftbilder der Jahre 2005 und 2021 für die benannten Quartiere der Stadt Schwedt/Oder.

Mittel aus dem Stadtumbau kamen auch für andere vorbereitende Abrissmaßnahmen zum Einsatz, um an gleicher Stelle neue Qualitäten zu schaffen: Abriss des alten Rathauses (in Vorbereitung auf das Neubauvorhaben Augustiner Tor aus dem Teilprogramm RSI) und des Lenné-Gymnasiums (auch aus dem Teilprogramm RSI), welches ab 2022 als Neubauvorhaben „Grüne Terrasse“ realisiert wird.

Weitere wohnungspolitische Investitionsschwerpunkte (Umstrukturierung/Umbau) benannten die Wohnungsunternehmen bereits in der Fortschreibung des Stadtumbaukonzepts 2018:

- Teilrückbau und Umbau/Sanierung im Areal Robert-Koch-Straße (WOBAG) und im nördlichen Bereich des Julian-Marchlewski-Rings (Wohnbauten) – jeweils Rückbau/Teilrückbau mit anschließendem Ersatzneubau mit weniger Wohnungen, geringerer Dichte und neuen Qualitäten.
- Außerdem besteht auch weiterhin der Bedarf, sich mit der Qualifizierung des inneren Julian-Marchlewski-Rings auseinanderzusetzen. Im Zusammenhang mit der Quartiersentwicklung sind dann auch Grunderneuerung und Sanierungen von Anliegerstraßen zu sehen. Ebenso müssen bei diesen Quartiersumbaumaßnahmen die Grün- und Freianlagen den gestiegenen Nutz- und Gestaltungsanforderungen angepasst werden. Dabei sind Klimaanpassungsmaßnahmen wie ein neuer Umgang mit Regenrückhaltemaßnahmen, Stärkung der Klimaresilienz der Grünanlagen und Vegetationen als solches oder auch Verschattungsanlagen für öffentliche Aufenthaltsbereiche zu erproben.
- Die Ertüchtigung der sozialen Infrastruktur bleibt ebenso auf der Agenda. Hier sind bereits etliche Vorhaben am Standort "Astrid-Lindgren-Grundschule, Dreiklang-Oberschule und Sportanlage Dreiklang mit Sporthalle und Sportplatz" erfolgt (Umbau, Schulhofersatzfläche, Anpassung/Sanierung Sportflächen). Das Sozialgebäude wurde mit Städtebaufördermitteln neu gebaut.
- Rückbau und Ersatzneubau raumbedeutsamer Einzelobjekte (Feuerwehr-Standort Heinersdorfer Straße/Karlsplatz) mit anschließendem quartiersübergreifenden Wohnungsneubau als Abschluss des Quartiersneubaus
- Denkmalgerechte Standortentwicklung des Gebäudes Auguststraße 2 und des Gerberspeichers

Stärken und Schwächen des Gebietes Zentrum

Zusammenfassung der Analyseergebnisse aus der Fortschreibung der Stadtumbaustrategie 2030+ (2018) und dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2035+ (INSEK) für den Stadtteil Zentrum:

Stärken:	Schwächen:
<ul style="list-style-type: none"> ■ städtebaulicher, soziokultureller und wohnungswirtschaftlicher Schwerpunkt der Stadt und des Umlands sowie kompaktes Zentrum mit erhaltenen Altstadtstrukturen ■ Identifikation der Bewohnerschaft mit ihrer Stadt ■ preisgünstige Wohnungsangebote und sanierte Wohnbestände mit viel Frei- und Grünraum und durchgrünte Stadt mit zentralen Parkanlagen sowie ortsbildprägenden Plätzen ■ nur geringe Anzahl an Wohneinheiten mit geringem Modernisierungsstand ■ gute Durchmischung von Haushalten unterschiedlicher Einkommensverhältnisse ■ Bildungslandschaft mit breitem Spektrum an bedarfsgerechten Angeboten ■ einzigartige Kulturangebote u. a. Stadtmuseum, Jüdisches Museum und Uckermärkische Bühnen Schwedt (mit regionaler/überregionaler Bedeutung) ■ vielfältige Gemeinbedarfsangebote, u. a. Musik- und Kunstschule, Jugendclub, Vereinshaus Kosmonaut, Vereine, Volkshochschule, Gerberspeicher ■ attraktive Uferzone (mit Aufenthaltsbereichen und Oder-Neiße-Radweg) und wassertouristisches Zentrum als Anziehungspunkt ■ differenzierte Sport- und Spielangebote: wohnortnahe Versorgung und moderner Ausbaustandard bei Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie Sporthallen und Plätzen ■ fortgeschrittene energetische Sanierung im Gebäudebestand und flächenhafte Verfügbarkeit von E-Ladeinfrastruktur ■ Stadt der kurzen Wege und gut ausgebautes Fahrradwegsystem 	<ul style="list-style-type: none"> ■ homogene Wohnungsbestände der 1960er Jahre in bestimmten Bereichen ■ höchster Altersdurchschnitt aller Stadtteile ■ große Bedarfe an barrierefreiem Wohnraum und individuellen Wohnformen ■ unzureichende Wegeverbindungen zwischen Oberer und Unterer Talsandterrasse und Lücken im Radwegenetz ■ Verkehrsbelastung durch MIV/Schwerlastverkehr (Lärm und Abgasbelastung) und Pendlerverkehr, Barrierewirkung der Verkehrsstrassen, insbesondere der Eisenbahntrassen und Straßenraum Lindenallee (B 166, Transitverkehr) ■ wenig differenzierte Gastronomie- und Beherbergungsangebote und fehlende Funktion im Altstadtbereich und geringe Nutzungsintensität und Aufenthaltscharakter ■ hoher Investitionsbedarf für Gebäude der Uckermärkischen Bühnen Schwedt (inkl. Überdachung Zuschauerbereiche Odertalbühne) ■ Nutzungs- und Gestaltungsqualität der Gebäude um den Platz der Befreiung deutlich verbesserungswürdig ■ geringe Resilienz der Grünanlagen, sodass ein hoher Pflegeaufwand besteht ■ keine räumliche Erweiterungsmöglichkeiten für das Stadtmuseum ■ fehlende alternative Mobilitätsangebote (u.a. Leihsysteme) ■ große halböffentliche Flächen zwischen den Gebäuden

Chancen und Risiken für Entwicklung des Zentrums

Zusammenfassung der Analyseergebnisse aus der Fortschreibung der Stadtumbaustrategie 2030+ (2018) und dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2035+ (INSEK) für den Stadtteil Zentrum:

Chancen:	Risiken:
<ul style="list-style-type: none"> ■ kleinteiliger Umbau von Stadtquartieren für soziale Durchmischung und Potenzialflächen für innovative Wohnkonzepte und individuelles Wohneigentum vorhanden ■ Entwicklung von Brachen und Nachverdichtung in ausgewählten Bereichen für städtebauliche Ergänzungen (Altstadt, Quartier J.-Marchlewski-Ring) ■ klare und übersichtliche Eigentümerstruktur in den Baugebieten des industriellen Wohnungsbaus erleichtert Abstimmungen und Umsetzungen ■ durch Qualifizierung zahlreich vorhandener Grünflächen Stärkung der Erholungsfunktion und der bestehenden Struktur aus Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen und Nutzungsqualität erhöhen ■ vorhandene Grünräume zur Verflechtung innerhalb des Stadtteils und in angrenzende Stadtteile nutzen ■ wertvolle, vor allem historische Gebäudesubstanz zur Stärkung der Identifikation, denkmalgerechte Standortentwicklung in der Innenstadt/Altstadt ■ weiterer Ausbau der Uferpromenade, Vernetzung von Natur- und Kulturtourismus sowie Hotel- und Gastronomieansiedlungen, Qualifizierung und Ausbau gastronomischer Angebote an der Uferzone ■ Steigerung der Nutzung von regenerativen Energieressourcen, Steigerung der Energieeffizienz durch energetische Gebäude- und Quartierssanierung im öffentlichen und privaten Bereich ■ Nutzung digitaler Ressourcen für partizipative und transparente Stadtentwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> ■ fehlende Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, u.a. Erhöhung der Resilienzfähigkeit öffentlicher Grünflächen ■ Steigende Investitionskosten für den Erhalt von Grünräumen ■ Auswirkungen von Hochwasser und Starkregenereignissen ■ Überalterung der Bevölkerung ■ fehlender Ausgleich durch Zuzug und zunehmender Fortzug ■ Zunahme einkommensschwacher Haushalte ■ Funktionsverlust der Innenstadt: zunehmender Leerstand in der Kernstadt ■ Entstehen perforierter Stadträume und brachliegender Flächen durch unkoordinierten Rückbau ■ Fachkräfte- und Nachwuchsmangel ■ Folgen des demografischen Wandels (fehlender Nachwuchs und Nachfrage in den Bildungseinrichtungen, Sport, Kultur) ■ Überlastung sozialer Einrichtungen: steigende Infrastrukturkosten bei sinkender Bevölkerungs- und Nutzungsdichte ■ Generationenwechsel gelingt nicht, weitere Leerstände folgen

Städtebauliche Ziele und Entwicklungsideen für das Zentrum

Um langfristig den Anforderungen eines funktionierenden und damit lebendigen Zentrums gerecht zu werden, vor allem in Anbetracht der sich abzeichnenden demografischen Entwicklung mit einem hohen Anteil älterer Menschen, bedarf es weiterer Anstrengungen und städtebaulicher Maßnahmen. Es muss gelingen, einen Generationenwechsel im Zentrum zu meistern, indem Belange älterer und jüngerer Menschen gleichermaßen berücksichtigt werden.

Die Stärken für die qualitative Weiterentwicklung des Zentrums liegen in der zentralen Lage, in den gut erreichbaren Versorgungsangeboten (Dienstleistungen, Schulen, Kitas, Einzelhandel, Stadtverwaltung, Kultur, Freizeit) und in der Chance, durch die lockere Zeilenbebauung den Bestand maßvoll zu ergänzen und die homogene städtebauliche Struktur aufzubrechen und dadurch auch (neue) Nutzungen vorzubereiten und miteinander zu kombinieren.

Die sich ändernden qualitativen und funktionalen wohnungswirtschaftlichen Nachfragekriterien lassen sich im Bestand oft nur unzureichend und mit schwierigen Kompromissen verwirklichen. Durch gezielten Rückbau nicht mehr benötigter Strukturen und Gebäude, die durch eine schlechte- und unflexible Bausubstanz gekennzeichnet sind, soll u. a. der Weg freigemacht werden für neue, zeitgemäße und nachhaltige innerstädtische Bau- und Freiraumstrukturen.

- **kleinteiliger und quartiersweiser Umbau und Umstrukturierung im Sinne von "Bestandsentwicklung durch Rückbau und Neubau"** (Beibehaltung der städtebaulichen Grundordnung, der Wahrung der Struktur und eine angemessene Weiterentwicklung des vorhandenen Stadtgefüges, Teilrückbau, Rückbau und Ersatzneubau zur Qualitätssteigerung und gleichzeitig zur Reduzierung des Wohnungsbestandes, bedarfsgerechte Wohnungsanpassung und zeitgemäße Ausstattung, differenziertes Preis- und Mietniveau)
- **bauliche Verdichtung bei gleichzeitiger Qualifizierung vorhandener Grünflächen nach dem Grundsatz der "Doppelten Innenentwicklung"** (flächensparendes Bauen und bauliche Nachverdichtung, ökologisch und klimatisch wertvolle sowie nutzerbezogene Grünflächen und aneignungsfähiges Wohnumfeld)
- **kompakte Stadt mit kurzen und attraktiven Wegen** (sinnhaft miteinander verbundene Wege zur Erschließung von Wohn-, Arbeits-, Freizeit- und Kulturstätten, nutzungs- und funktionsgemischte Stadtbereiche zur Sicherstellung kurzer Wege, nahtlose, barrierearme Übergänge von der Wohnung ins direkte Wohnumfeld und ins gesamte Quartier) überproportionale Förderung/Verbesserung des nicht motorisierten Individualverkehrs
- **vielfältige und gut erreichbare Orte der Versorgung und Daseinsvorsorge** (für alle Bewohner und Angebote attraktiver sozialer und Verwaltungseinrichtungen, Anpassung räumlicher Gegebenheiten - Barrierefreiheit, Multi- und Mehrfachnutzungen, flexible Grundrisse und Raumstrukturen, nutzungsbezogene Außenanlagen -, passgenaue, gut erreichbare soziale, kulturelle und andere Versorgungsinfrastrukturen ohne Barrieren)
- **attraktiver öffentlicher Raum, der die unterschiedlichen Angebote gut und barrierearm miteinander verbindet** (zeitgemäße öffentliche Räume – Straßen, Wege, Plätze – mit energiesparender, innovativer Beleuchtung und Eliminierungen, mit attraktiven Grünflächen, klimaresiliente Grünausstattungen und finanzierbarerem Instandhaltungs- und Pflegeaufwand, Konzept für Klimaanpassungsmaßnahmen)
- **Gebäudebestand ertüchtigen und nachhaltig baulich qualifizieren** (klimaangepasste Stadt- und Gebäudestruktur, Verwendung nachwachsender Rohstoffe, Einsatz erneuerbarer Energien, Anpassung an Klimawandel durch moderne Klimatisierung und

Belüftung/Verschattung etc.

- **Einbindung der Nutzer und Nachbarschaft bei der Bestandsentwicklung** (Akzeptanz für "Stadtumbau" in der Bevölkerung, Einsatz partizipativer Methoden, breite Öffentlichkeitsbeteiligungen (Teilhabe))

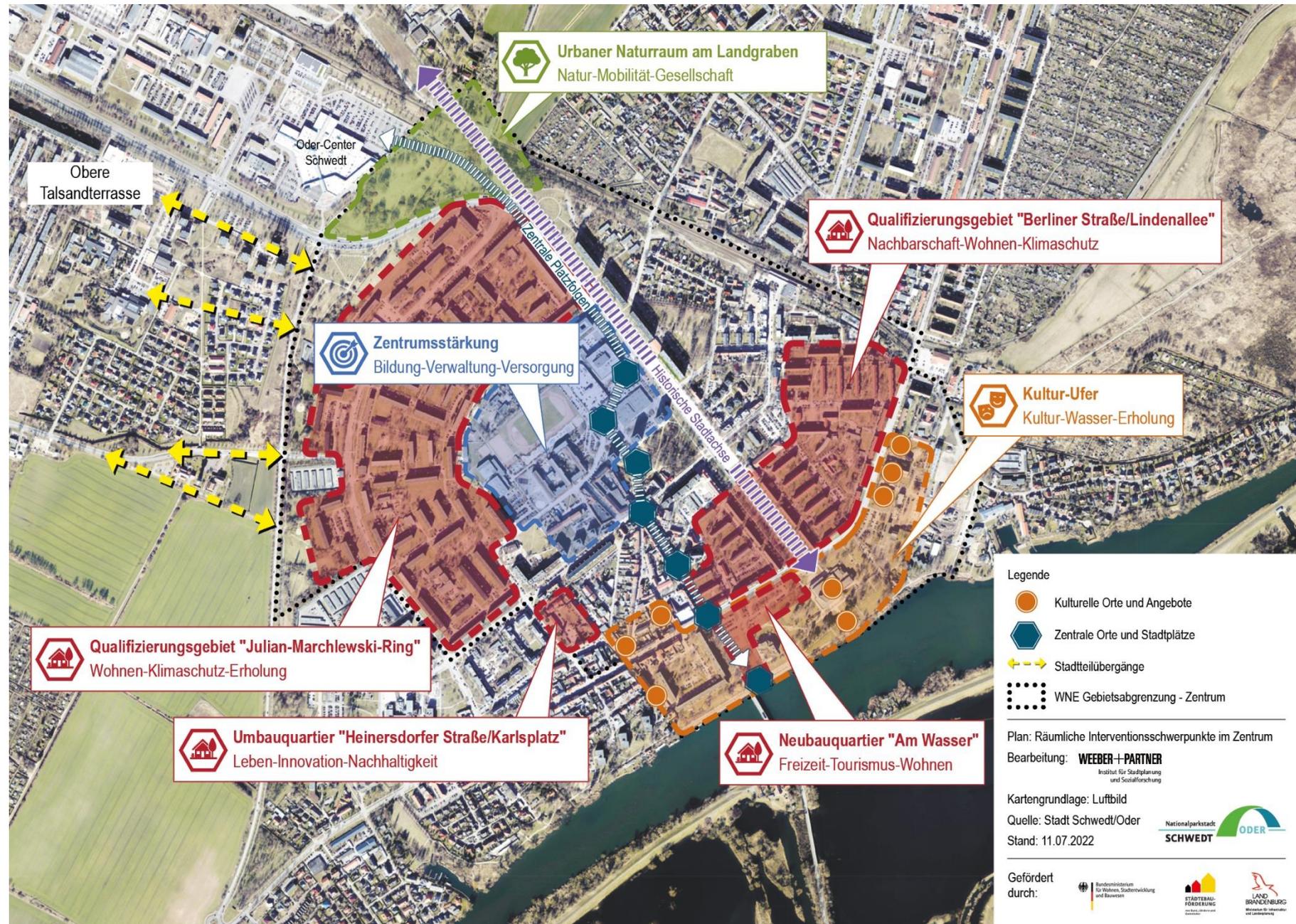
Räumliche und inhaltliche Interventionsschwerpunkte

Die demografische und städtebauliche Analyse hat offenbart, dass nicht alle Teilräume im Gebiet Zentrum gleichermaßen städtebaulichen Handlungsbedarf haben. Mit der Auswahl von sieben räumlichen Interventionsschwerpunkten soll auch einem konzentrierten Mittel- und Ressourceneinsatz Rechnung getragen werden.

- **zentraler Dienstleistungs-, Bildungs- und Verwaltungsstandort**
- **Qualifizierungsgebiet Julian-Marchlewski-Ring**
- **Umbauquartier Heinersdorfer Straße/Karlsplatz**
- **Qualifizierungsgebiet Berliner Straße/Lindenallee**
- **Neubauquartier "Am Wasser"**
- **Kultur-Ufer**
- **Urbaner Naturraum am Landgraben**

Diese aufgrund ihrer städtebaulichen und funktionalen Bedarfe ausgewählten Interventionsräume sollen durch eine übergeordnete stadträumliche Struktur – der **Idee der Platzfolgen** – miteinander in Verbindung gesetzt werden und so auch voneinander profitieren.

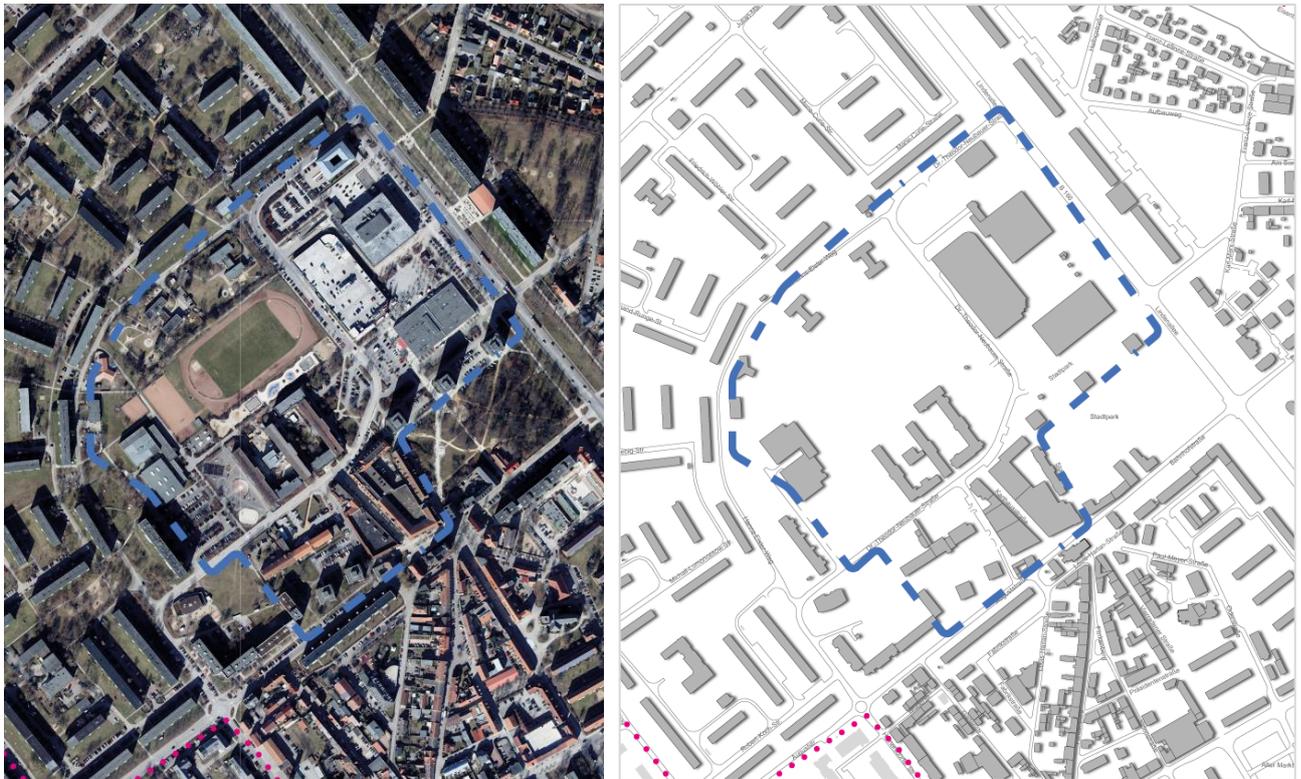
Abbildung 25: Räumliche Interventionsschwerpunkte im Zentrum



ZENTRUMSSTÄRKUNG – zentraler Dienstleistungs- und Verwaltungsstandort

Im Interventionsschwerpunkt "Zentrumsstärkung" befinden sich verschiedene zentrale Einrichtungen der Daseinsvorsorge: die Integrationskita, die Astrid-Lindgren-Grundschule mit dazugehörigem Hort, der Jugendclub Karthaus, die Dreiklang-Oberschule, die Stadtverwaltung, das Sportareal Dreiklang sowie umfassende Einzelhandelsangebote, Restaurants und private oder öffentliche Dienstleistungen (AOK, Agentur für Arbeit und andere). Mit dieser Bündelung wichtiger öffentlicher und anderer Einrichtungen spielt dieser Bereich für die gesamtstädtische und auch für die überörtliche Versorgung der Ortsteile und angrenzender Gemeinden bereits heute eine große Rolle.

Abbildung 26: Abgrenzung des zentralen Interventionsbereiches



Quelle: Luftbild und Karte Stadt Schwedt/Oder, Bearbeitung Weeber+Partner

Herausforderungen:

Mit umfangreichen Investitionen in Verwaltungsgebäude, Jugendclub, Schulen und Sportanlagen wurden bereits gute bauliche Rahmenbedingungen geschaffen. Jedoch fällt auf, dass dieser Bereich trotz der Nutzungsdichte und -vielfalt und der beschriebenen Qualität, hinter seinen Potenzialen als attraktiver Versorgungskern zurückbleibt. Das zeigt sich u. a. in einer eher geringen Nutzungsintensität öffentlicher Freiräume und ist in Teilbereichen, wie dem Platz der Befreiung, auf eine fehlende Gestaltungs- und damit unzureichende Aufenthaltsqualität zurückzuführen. Insbesondere hier ist das Mitwirken von privaten Akteuren als Eigentümer von großen Immobilien (CKS, Kompaktbau) oder der Pavillions von großer Wertigkeit. Derzeit ist das Potenzial deutlich größer als die eigentliche Ausstrahlung und Wirkung, sowohl funktionell wie auch insbesondere baulich/gestalterisch. Nach dem Motto "hin und weg" werden Angebote zwar wahrgenommen, aber wenn Nutzerinnen und Nutzer diesen Stadtraum als unattraktiv einschätzen, verbleiben sie nicht länger als notwendig und andere Angebote werden nicht wahrgenommen.

Um diesen Entwicklungstendenzen entgegenzuwirken und ein lebendiges Zentrum mit vielfältigen Funktionen zu bewahren bzw. zu schaffen, bedarf es neben den privaten, derzeit

noch recht erhaltenen Aktivitäten auch Anpassungen im Bereich der sozialen und Gemeinweseninfrastruktur sowie im öffentlichen Raum. Ein attraktiver, zeitgemäßer Stadtraum, der auch die unterschiedlichen Angebote gut und barrierearm miteinander verbindet, ist gefragt. Denn die zentral gelegenen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen bieten sehr gute Voraussetzungen, um Orte für Gemeinschaft, Nachbarschaft, generationenübergreifendes Miteinander, soziales Zusammenleben und Integration zu sein.

Idee: Standort für "Bildung-Verwaltung-Versorgung"

Die Herausforderung besteht darin, den bisherigen Investitionen in den Gebäudebestand und in den Stadtraum sowie den vorhandenen Angeboten mit entsprechenden weiteren Maßnahmen auf Freianlagen und im öffentlichen Raum Rechnung zu tragen. Es geht um funktionalen Strukturwandel und insbesondere auch um Funktionserhalt, um die Sicherung der Daseinsvorsorge – Bildung, Verwaltung und Versorgung – sowie um die Entwicklung eines spezifischen und individuellen Charakters, der das Zentrum attraktiv für breite Bevölkerungsgruppen macht. So wird es im öffentlichen Stadtraum darauf ankommen mit ansprechendem Mobiliar, guten Verbindungen, wettergerechter Nutzungsmöglichkeit sowie mit interessanten Angeboten öffentliche Orte mit Erlebnischarakter gemeinsam mit der Bewohnerschaft zu entwickeln und zu schaffen, um so auch zu einer stärkeren Identifikation mit dem Zentrum beizutragen.

Maßnahmen zur Zentrumsstärkung:

- Platz der Befreiung: behutsame Neugestaltung und Aufwertung, klimagerechte und weitere Verbesserung der barrierearmen und barrierefreien Platzgestaltung, angepasstes Stadtmobiliar und LED-Beleuchtung, Umgang mit vorhandenen Pavillons, neue Nutzung, zentrale Funktion im städtischen Gefüge ausbauen, Gebäude im Umfeld (Komplektbau und CKS) deutlich in ihrer Substanz und Funktion erneuern, stärken und verändern
- Sportplatz Dreiklang: komplexe Sanierung der Sportflächen und der Sporthalle Dreiklang (Maßnahme 13 im Teilprogramm Aufwertung) incl. Schaffung von weiteren freizeitorientierten/sportbedeutenden Nutzungen im Umfeld
- Bessere Integration der Karthausstraße in das Zentrenkonzept, Erhöhung der Aufenthaltsqualität und funktionale Ausstattung, Branchenmix und Angebote
- Vernetzung des zentralen Bereichs als Teil des Platzfolgen-Konzeptes, sowohl baulich, gestalterisch, aber auch insbesondere funktionell (Gastronomie/Branchenmix)

Abbildung 27: Ort mit Handlungsbedarf – Platz der Befreiung



Quelle: Stadt Schwedt/Oder.

Abbildung 28: Projektbeispiel für eine resiliente, klimagerechte Platzgestaltung aus Rotterdam, Benthemplein



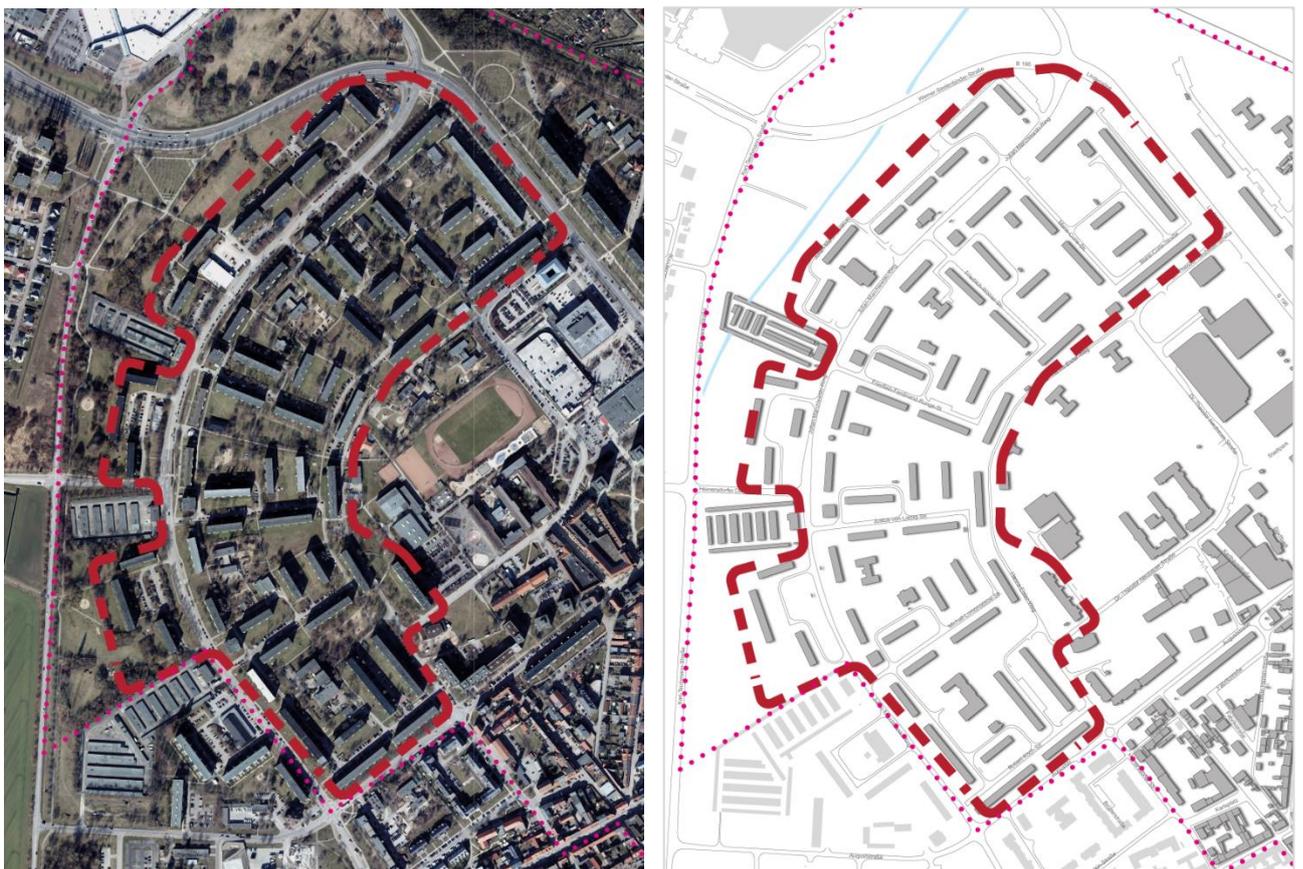
Quelle: https://www.planet-wissen.de/kultur/westeuropa/niederlande_land_und_leute/watersquare-100.html

Die Umgestaltung des Benthemplein in Rotterdam ist ein innovatives Beispiel, bei dem sowohl soziale als auch Umweltaspekte berücksichtigt werden. Der Wasserplatz in der Mitte des Platzes dient bei gutem Wetter als ein Begegnungs-, Spiel- und Sportplatz und bei Starkregen als ein urbanes Wasserbecken.

QUALIFIZIERUNGSGEBIET Julian-Marchlewski-Ring

Westlich vom zentralen Versorgungsbereich erstreckt sich mit dem Julian-Marchlewski-Ring ein wichtiges innerstädtisches Wohngebiet. Typisch für dieses Wohngebiet ist die einheitliche Bebauung mit Zeilenbauten aus den 1960er Jahren mit den für diese städtebauliche Struktur typischen weitläufigen Grünanlagen im direkten Wohnumfeld (Rasenflächen, Parkanlage Marie-Curie-Straße, Spielplätzen, teilweise älterer Baumbestand). Das Gebiet verfügt zudem über soziale und ergänzende Versorgungseinrichtungen (u. a. Kindertagesstätte, Pflegeangebot, Restaurant, Lebensmittelmärkte, Selbsthilfe-Kontaktstelle KOMM, Ärzte) und ist aufgrund seiner zentralen und gut erschlossenen Lage ein interessanter Wohnstandort.

Abbildung 29: Abgrenzung des Interventionsbereiches Qualifizierungsgebiet Julian-Marchlewski-Ring



Quelle: Stadt Schwedt/Oder, Bearbeitung Weeber+Partner

Herausforderungen:

Mit Blick auf die demografische Entwicklung, der Julian-Marchlewski-Ring zählt zu den Wohngebieten in Schwedt/Oder mit dem höchsten Altersdurchschnitt, wird deutlich, welche Herausforderungen in den kommenden Jahren zu bewältigen sind, insbesondere in den sehr homogen strukturierten und besiedelten Gebieten.

Hinzukommt, dass der prägende Wohnungsbestand aus den 1950er/1960er Jahren mit seinen typischen Wohnungsgrundrissen langfristig als Wohnsegment für nachfolgende Generationen, für jüngere und heterogene Haushalte oder solche, die auf barrierefreie und individuell Wohnformen angewiesen sind, wenig attraktiv sein könnte und sich die Nachfrage in anderen Segmenten und Gebieten niederschlägt. So besteht die Gefahr, dass dieser zentrale Wohnstandort als solcher an Bedeutung verlieren und soziale wie städtebauliche Missstände hervorrufen könnte.

Ebenso ist die grundsätzliche Verkehrsinfrastruktur dem gleichen Baualter der Wohngebäude zuzuordnen. Auch hier bestehen die deckungsgleichen Aufgaben von Barrierefreiheit/Erneuerungsbedarf/Anpassung an technische und ökologische Erfordernisse aktueller und zukünftiger Natur, Einsatz von energieeffizienter Straßenbeleuchtung etc.

Herausfordernd für die qualifizierte Gebietsentwicklung wird es sein, die (städtebaulichen) Voraussetzungen zur Bewältigung des Generationenwechsels für eine alters- und sozial durchmischte Bewohnerstruktur zu schaffen und den Wohnungs- und Infrastrukturbestand zukunftsfähig aufzustellen. Um attraktiv für Familien sein, bedarfs es zudem differenzierter Betreuungs- und Förderungsangebote für Kinder in Wohnortnähe sowie einer gesicherten und möglichst barrierearmen Gebietsmobilität.

Idee: Qualitäten "Wohnen-Klimaschutz-Erholung"

Die Stärken der qualitativen Weiterentwicklung des Julian-Marchlewski-Rings liegen in der zentralen Lage, in den gut erreichbaren Versorgungsangeboten (Dienstleistungen, Schulen, Kitas, Einzelhandel, Stadtverwaltung, Kultur, Freizeit) und den großflächigen halböffentlichen Grünflächen zwischen den Gebäuden.

Hier ergänzend zum bisherigen Bestand bzw. als Ersatz weitere individuelle und bedarfsgerechte differenzierte Wohnangebote mit barrierearmen und -freien Grundrissen und Ausstattungen zu schaffen, soll dazu beitragen, dieses Wohngebiet im Zentrum langfristig zu sichern und zu stärken. Hierbei kann auf die Erfahrung der Wohnungsunternehmen mit der qualitativen Weiterentwicklung von Teilbereichen (u. a. durch quartiersweise und kleinteilige Qualifizierung der Wohnbestände mit Rückbau und Neubau am gleichen Standort) zurückgegriffen werden. Das Gesamtgebiet bietet gute Voraussetzungen für einen kleinteiligen quartiersorientierten, schrittweisen transformativen Umbau. So wurde die Idee des "Quartiersumbau Marchlewski-Ring" bereits in die 2018 vorgelegte Fortschreibung der Stadtumbaustrategie mit dem Ziel der städtebaulichen Neuordnung und Umstrukturierung aufgenommen.

Die vorherrschende Zeilenbebauung bietet einerseits die Chance die Abstandsflächen für Lückenschließungen und Nachverdichtung nach erfolgten Rückbau von Einzelgebäuden zu nutzen und andererseits das Gebiet zu einem klimafreundlichen und resilienten Stadtquartier weiterzuentwickeln. Im Zusammenhang mit quartiersweisen Anpassungen sollte sich daher auch dem wohnungsnahen Freiraum sowie den Umbau der Verkehrs- und stadttechnische Infrastruktur gewidmet werden. Ein differenziertes Wohnumfeld privat bis öffentlich stärkt die Erholungsfunktion und erhöht auch die Nutzungsqualität. Modellhaft und partizipativ sollen so neue Qualitäten im Freiraum- und Wohnsegment geschaffen werden, um etwaigen

städtebaulichen Funktionsverlusten offensiv entgegenzuwirken. Es geht um eine maßvolle Ergänzung des baulichen Bestands bei gleichzeitiger Freiraumaufwertung unter Klimaanpassungsaspekten, Neugestaltung der Grünflächen und Durchführung von Klimaanpassungsmaßnahmen bei Umbauvorhaben. Dazu zählen auch die Aufgaben der Anpassung und Erneuerung von Infrastrukturen wie insbesondere Kindertagesstätten, die dem Quartier zuzuordnen sind, aber auch durchgängige und barrierearme Fuß- und Radwegeverbindungen im Gebiet, aber vor allem auch in die angrenzenden Stadträume.

Maßnahmen zur Gebietsqualifizierung:

- Rückbau Wohngebäude Friedrich-Wöhler-Straße mit anschließendem Ersatzneubau (Maßnahme 30), Rückbau Julian-Marchlewski-Ring 123-129 (Maßnahme 31) und Rückbau Friedrich-Ferdinand-Runge-Str. 17-20 (Maßnahme 32)
- Straßenraumgestaltung durch Straßensanierung, Geh- und Radweggestaltung, Umgestaltung und Aufwertung der öffentlichen Räume, Freiflächen und Stellplätzen unter Berücksichtigung von Klimawandels und Klimaresilienz (Maßnahme 23, 24, 25, 26, 27, 28,29)
- Kita Fröbel-Multifunktionsraum, Justus-von Liebig-Straße 1a – Ausbau Dachterrasse-Qualifizierung und Erweiterung des Gebäudes (Maßnahme 8 im Teilprogramm Aufwertung)

Abbildung 30: Orte mit Handlungsbedarf



Quellen: Stadt Schwedt/Oder

Abbildung 31: Projektbeispiel für Bestandsentwicklung durch Neubau auf Brache Future Living Berlin-Adlersdorf (links) und Fortuna Kiezpark in Berlin Marzahn-Hellersdorf als Beispiel für gemeinschaftlich genutzte Parkanlage mit Gärten (rechts)



Quellen: GSW Sigmaringen, <https://www.regenwasseragentur.berlin/future-living/> (links), Foto Weeber+Partner (rechts)

Das neue Wohnquartier "Future Living Berlin" (oben links) ermöglicht umweltfreundliches und generationenübergreifendes Wohnen in Berlin-Adlersdorf. Neben den neu geschaffenen 90 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten trägt das nachhaltige Quartiersmodell zur CO₂-Reduzierung und Energieeinsparung auf Quartiersebene bei. Die dezentrale Stromerzeugung mit Photovoltaikanlagen auf den Dächern und der gekoppelte Betrieb von Luft-Wasser-Wärmepumpen für Raumheizung und Warmwasserbereitung sind die wesentlichen Elemente des Energiekonzepts. Darüber hinaus fördert die barrierefreie, offene Architektur der Wohnblöcke die soziale Interaktion und das Miteinander in der Nachbarschaft.

Der Fortuna Kiezpark in Berlin-Marzahn (oben rechts) war eine weitgehend brachliegende Freifläche, ist jedoch heute ein wichtiger Teil des Alltags und der Begegnung für alle Menschen in der Nachbarschaft. Die Fläche wurde gemeinsam mit Anwohnern, Wohnungsunternehmen und Architekten entwickelt. Das Areal mit Blumenbeeten, Sommerblumenwiese, Selbstnutzungsflächen, Streuobstwiese, Teich mit Bachlauf und Wasserspielplatz bietet gute Voraussetzungen für Artenreichtum in der Stadt.

UMBAUQUARTIER Heinersdorfer Straße/Karlsplatz

Das betreffende Areal befindet sich zwischen Heinersdorfer Straße, Gartenstraße, Brüderstraße und Karlsplatz. Die städtebauliche Struktur ist geprägt von einer weitgehend geschlossenen Blockrandbebauung und dem Feuerwehrstandort an der Heinersdorfer Straße. Der innere Bereich ist durch eine große Rasenfläche, aber bedingt durch die Feuerwehmnutzung, auch durch großflächige versiegelte Bereiche gekennzeichnet. Beide Flächen sind, wie das Feuerwehrgebäude und die Liegenschaft Karlsplatz 6, kommunale Grundstücke.

Abbildung 32: Abgrenzung des Interventionsbereichs Umbauquartier Heinersdorfer Straße/Karlsplatz



Quelle: Stadt Schwedt/Oder, Bearbeitung Weeber+Partner (Schraffur = Privateigentum)

Herausforderungen:

Im aktuell gültigen Fachplan (Gefahrenabwehrbedarfsplan, Beschluss vom 28. Februar 2019 Nr.: 362/21/19) ist die Zielstellung formuliert, eine neue zentrale Feuerwehrwache zu schaffen, da der Erhalt mehrerer Feuerwehr-Standorte in der Stadt (Bäckerstraße und Heinersdorfer Straße) mit der erforderlichen funktionalen Erneuerung und den stetigen Gebäudeinstandsetzungen als nicht effizient und zweckmäßig eingeschätzt wird.

So wird der Feuerwehr-Standort in der Heinersdorfer Straße absehbar aufgegeben, die Gebäude damit obsolet und voraussichtlich leer stehen, denn aufgrund der spezifischen baulichen Gestaltung, ist eine Nachnutzung der Gebäude aus heutiger Sicht nicht denkbar bzw. nur mit unverhältnismäßigem Aufwand herzustellen.

Da es sich bei diesem Areal jedoch um einen sehr zentralen und gut erschlossenen Stadtbereich handelt, kann diese Entwicklung nicht sich selbst überlassen werden. Vielmehr ist es eine große Chance, präventiv auf diesen städtebaulichen Funktionsverlust zu reagieren und den Standort umgebungsgerecht in Wert zu setzen. Durch die brachfallenden Liegenschaften in der Heinersdorfer Straße/Karlsplatz entsteht ein Potenzial für die städtebauliche Weiterentwicklung des gesamten Wohnquartiers.

Idee: Quartiersneuordnung "Leben-Innovation-Nachhaltigkeit"

Mit dem Umbauquartier Heinersdorfer Straße/Karlsplatz bietet sich eine gute Chance den quartiersweisen Umbau im Zentrum Schwedts in Nachbarschaft zum historischen Bestand fortzusetzen und damit Impulse für eine qualitative innerstädtische Entwicklung zu geben.

In Anlehnung an die Gestaltung in der Regenbogensiedlung können dort neue und andere Wohn- und Lebensqualitäten, ggf. auch ergänzt um soziale oder andere Versorgungsangebote, geschaffen werden. Mit dem Rückbau der ehemaligen Feuerwache lässt sich an die

Regenbogensiedlung städtebaulich anschließen und neue Wohnungsnutzungen mit differenzierten Angeboten und einem gemischt strukturierten Wohnumfeld umsetzen. Die benachbarte Regenbogensiedlung zeigt, dass mit einem quartiersweisen Umbau der Innenstadt sukzessive attraktiv Wohnstandorte geschaffen werden, die die soziale Bindung mit dem Quartier stärkt.

Voraussetzung für die Quartiersentwicklung und städtebauliche Neuordnung ist der Rückbau mit dem entsprechenden Flächenrecycling der Gebäude Heinersdorfer Straße/Karlsplatz.

Maßnahmen zur Quartiersentwicklung:

- Rückbau Feuerwehrstandort Heinersdorfer Straße 6 sowie Karlsplatz 6 (ehemalige Feuerwehr mit Altlastenuntersuchung) (Maßnahme 9) und anschließende Neuordnung für modernen Wohnungsbau, Nachnutzung von zukünftig brachliegendem Grundstück
- Nachhaltiges Bauen und nachhaltige Frei- und Grünflächengestaltung
- Abrundung des benachbarten Regenbogenquartiers und städtebauliche Arrondierung des historischen Umfelds, kleinteiliger Umbau

Abbildung 33: Ansicht des Areals Heinersdorfer Straße/Karlsplatz von oben (links) und von der Heinersdorfer Straße (rechts)



Quelle: Luftbild links Stadt Schwedt/Oder, Foto rechts Weeber+Partner

Abbildung 34: Projektbeispiel für die Neugestaltung des Areals aus Växjö, Schweden. Skarvet Neighborhood



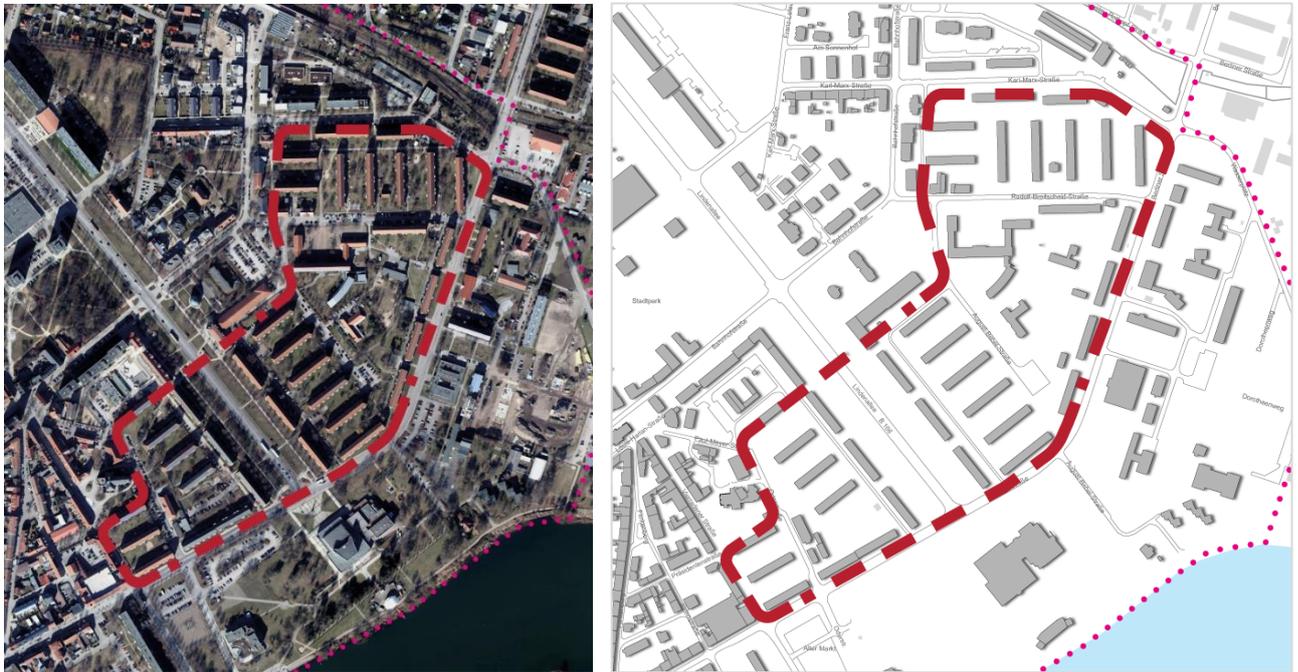
Quelle: Kjellander + Sjöberg Architects (K+S), archdaily.com.

Dieses Projekt aus Schweden ist ein gutes Beispiel für die Schaffung sozialer und klimagerechter Wohngebiete. Die Nutzungsmischung (inkl. Seniorenwohnungen, Studentenwohnungen, Schule und Geschäfte) verbessert die soziale Inklusion. Zugleich tragen die neuen technischen Lösungen für z. B. das Regenwassersystem zur Klimaanpassung der Stadt bei.

QUALIFIZIERUNGSGEBIET Berliner Straße/Lindenallee

Prägend für das Wohngebiet Berliner Straße/Lindenallee ist die Zeilenbebauung aus den frühen 1960er Jahren mit den dafür typischen Freiflächen zwischen den Wohngebäuden. Im nördlichen Bereich des Gebietes befindet sich mit dem Gauß-Gymnasium eine Infrastruktureinrichtung mit überörtlichem Einzugsgebiet, außerdem gibt es eine Kita und weitere soziale Angebote. Die B 166 (Lindenallee/Berliner Straße) führt zentral durch das Gebiet und prägt durch eine starke Nutzungsfrequenz das umgebende Wohngebiet.

Abbildung 35: Abgrenzung des Interventionsbereiches Umbauquartier Berliner Straße/Lindenallee



Quelle: Stadt Schwedt/Oder, Bearbeitung Weeber+Partner

Herausforderungen:

Dem Gebäudealter entsprechend wird der prägende Wohnungsbestand mit seinen typischen, eher kleinen Wohnungsgrundrissen langfristig den Bedürfnissen nachfolgender Generationen, jüngerer und heterogener Haushalte voraussichtlich nicht gerecht werden. Es besteht, aufgrund der homogenen Bewohnerstruktur, zudem die Gefahr, dass in einigen Jahren ein umfangreicher Nachfragerückgang zu städtebaulichen und auch sozialen Missständen führen könnte.

Es gilt daher mit entsprechenden Ansätzen und Lösungen einem etwaigen städtebaulichen Funktionsverlust offensiv entgegenzuwirken. Vor allem, weil das Gebiet aufgrund seiner zentralen Lage für die Stadtstruktur, für die Versorgung mit Wohnraum sowie ergänzenden Infrastrukturen sehr wichtig ist. Ein passgenaues Konzept mit ausgewählten und abgestimmten Maßnahmen kann einerseits dazu beitragen, auch langfristig ein stabiles Nachbarschaftsgefüge mit differenzierten Altersgruppen und Haushaltsstrukturen zu haben und andererseits die vorhandene Potenziale zur Ausgestaltung eines klimaangepassten und -gerechten Stadtquartier zu nutzen.

Idee: qualifizierte Wohngebietsentwicklung "Nachbarschaft-Wohnen-Klimaschutz"

Gemäß dem Ansatz des flächensparenden Bauens und der ressourcenschonenden Stadtentwicklung sowie dem Grundsatz der Doppelten Innenentwicklung (bauliche Verdichtung bei gleichzeitiger Qualifizierung vorhandener Grünflächen) sollen Möglichkeiten der baulichen Neugestaltung in der Innenstadt erst einmal gesucht und planerisch entwickelt werden, die

homogene städtebauliche Struktur im Zentrum aufbrechen, um dadurch auch neue, angepasste Wohn- und Städtebaustrukturen vorzubereiten und miteinander zu kombinieren.

Es bedarf demnach auch im Qualifizierungsgebiet Berliner Straße/Lindenallee bedarfsgerechter und differenzierter Wohnungsgrundrisse, einer barrierearmen und -freien Ausgestaltung der Wohnangebote, um zukunftsfähig aufgestellt zu sein (Barrierefreiheit, Multi- und Mehrfachnutzungen, flexible Grundrisse und Raumstrukturen). Außerdem gilt es das Wohnumfeld zeitgemäß, ökologisch und nutzerbezogen anzupassen und attraktive Freiräume für alle Generationen zu schaffen. Für eine nachhaltige Quartiersentwicklung spielen zudem die Aspekte Klimaschutz- und Klimaanpassung, Mobilität, soziale Gerechtigkeit und Digitalisierung eine Rolle.

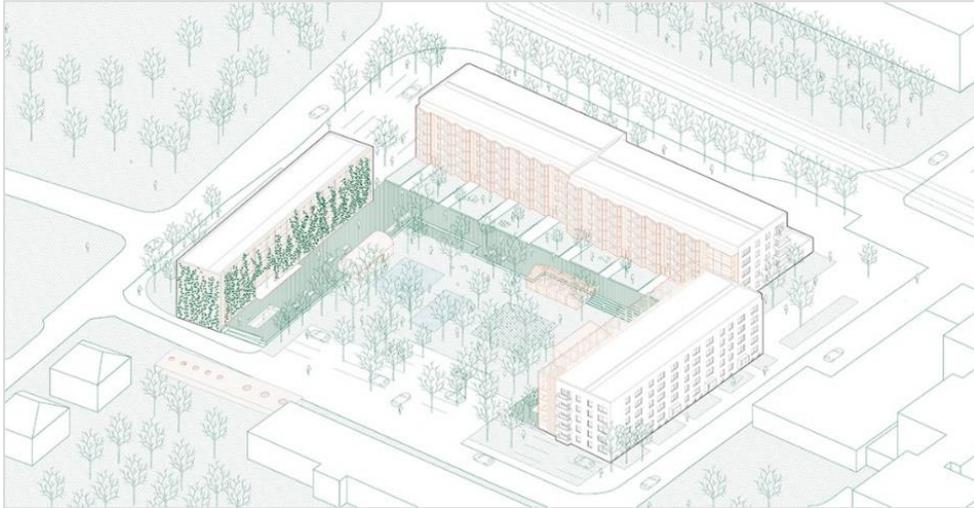
Abbildung 36: Bestandssituation



Quelle: Weeber+Partner

Planerische Vorbereitung der Maßnahmen zur Quartiersentwicklung:

- Neugestaltung und Umnutzung sowie Nutzungsmix der Gebäude entlang der Berliner Straße
- Lösungen für den Umgang mit der Lärmbelastung durch Berliner Straße (Marchlewski-Ring bis Vierradener Straße) (Maßnahme 14 im Teilprogramm Aufwertung)
- klimagerechte Anpassung und neue Konzepte zur Nutzung der Außenbereiche im Zusammenhang mit baulichen Anpassungen, u. a. zügige praktische Umsetzung des Baus eines Sandfangs August-Bebel-Straße (Maßnahme 12 im Teilprogramm Aufwertung) und Sanierung des Abschnitts der August-Bebel-Straße von Kreuzung Breitscheid-Straße, Richtung Berliner Straße durch Renovierung der Gehwege, öffentlicher Parkplätze sowie Entwässerung und Beleuchtung (Maßnahme 22).
- Erörterung geeigneter Standorte zur Ausgestaltung eines differenzierten, barrierearmen Wohnstandortes und Qualifizierungen durch Lückenschließungen

Abbildung 37: Beispiel für klimagerechte Quartiersentwicklung, Plattenbaubestand in Nordhausen/Thüringen

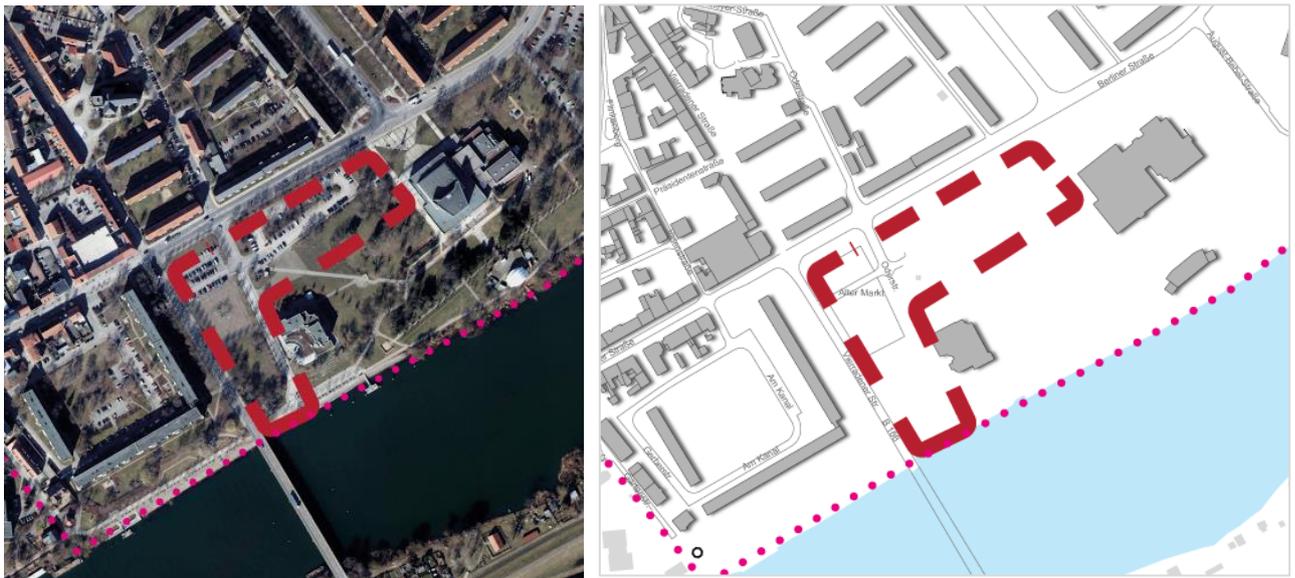
Quelle: Nordhausen, Ossietzky-Höfe.

Das modellhafte Umbauprojekt "Ossietzky Hof" in der thüringischen Stadt Nordhausen zeigt, wie ein typisches Plattenbauquartier in einen modernen und nachhaltigen Wohnort für alle Altersgruppen umgewandelt werden kann. Die zukunftsorientierten Lösungen der Modernisierung und Umgestaltung integrieren verschiedene Aspekte wie Wohnen, Soziales, Freiraum, Mobilität, Energie, Wasser und Versorgung auf der Quartiersebene. Neben vielfältigen Wohngrößen und -formen, bietet das Quartier unterschiedliche Freiflächennutzungsmöglichkeiten in privaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen. Dadurch kann die Bewohnerschaft den Hof, der vorher hauptsächlich Parkplatz- und Erschließungsfunktion hatte, nun individuell oder gemeinschaftlich nutzen. Die Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen sowie das Regenwasserssystem auf dem Hof tragen zur Verbesserung des Mikroklimas und der Nachhaltigkeit im Quartier bei. Darüber hinaus wirken sich die energiesparenden Sanierungsmaßnahmen (z. B. Austausch von Pumpen, Nutzung von Abluftwärme) positiv auf die Umwelt aus und senken auch die Betriebskosten für die Mieter.

NEUBAUQUARTIER Am Wasser

Zentral am Ufer der Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße und angrenzend an die Uckermärkischen Bühnen gelegen, befindet sich der Interventionsschwerpunkt "Neubauquartier am Wasser". Der betreffende Bereich zwischen Vierradener Straße und Oderstraße sowie entlang der Berliner Straße ist teilweise unbebaut und umfasst eine Multifunktionsfläche die regelmäßig als Stellplatzanlage genutzt wird und einen großen, unsanierten Parkplatz für die Uckermärkischen Bühnen, das unbebaute Grundstück am Bollwerk (gegenüber vom Haus Polderblick), den historischen Alten Markt (eine weitere Multifunktionsfläche) sowie Freiflächen im Randbereich des Europäischen Hugenottenparks. Das Areal reicht bis an die Uferpromenade, wo sich am Ufer ein Anlieger für Fahrgastschiffahrt befindet, und der Oder-Neiße-Radweg verläuft.

Abbildung 38: Abgrenzung des Interventionsbereiches Neubauquartier am Wasser



Quelle: Stadt Schwedt/Oder, Bearbeitung Weeber+Partner

Herausforderungen:

Trotz der zentralen Lage und der attraktiven Wassernähe offenbart dieser Bereich weit mehr Potenzial als Freizeit-, Erholungsort und Treffpunkt vor allem für die Einheimischen, obwohl mit dem zu einer Uferpromenade umgebauten ehemaligen Bollwerk ein interessanter innerstädtischer öffentlicher Raum am Wasser zur Verfügung steht. Hier setzen seit Jahren die Überlegungen an, diesen Bereich neu zu deuten, zu planen, zu bebauen und intensiver zu nutzen.

Auch der als Multifunktionsfläche umgebaute Bereich auf dem Alten Markt erfährt nicht die Frequentierung, die man sich bei der Umgestaltung erhoffte.

Durch die Vierradener Straße und die Berliner Straße, die als räumliche Barrieren fungieren, ist auch die Anbindung und der Übergang zu den angrenzenden Stadtgebieten, insbesondere in die Altstadt, erschwert. Hinzukommt, dass der Parkplatz für die Uckermärkischen Bühnen vollständig versiegelten Flächen und sehr Autoorientiert ist und keinen interessanten Stadtraum darstellt, der als einladendes Entree in diesen öffentlichen Stadtraum wirken könnte. Die beiden attraktiven Stadtpole Uferpromenade und Altstadt werden an dieser Stelle unterbrochen. Es besteht die Gefahr des Funktionsverlustes dieses zentral gelegenen innerstädtischen Platzes.

Idee: Qualitäten "Freizeit-Tourismus-Wohnen"

Die Chancen und Stärken dieses Areals liegen in der zentralen und gut erschlossenen Lage und in der Flächenverfügbarkeit. Wenngleich der Bereich noch hinter seinen Potenzialen zurückbleibt, ist es doch ein interessanter Stadtbereich am Wasser und ein gern gesehenes (touristisches) Ausflugsziel. In der Nähe gibt es die Uckermärkischen Bühnen, ein Restaurant und Café, den Hugenottenpark und den fortlaufenden Uferbereich zum Spaziergehen und Radfahren.

Dieser zentral und funktional wichtige Bereich ist in Wert zu setzen, auch indem andere Funktionen (u. a. Neubau von Freizeit-, Wohn-, Bildungs- und Tourismusangeboten, Veranstaltungen und Events) ergänzt, der Bereich vielfältig und differenziert gestaltet ist, Aneignungen zulässt und somit breite Nutzergruppen anspricht. Mit ausgewählten Ansätzen und Maßnahmen sollte zudem auch ein Beitrag dazu geleistet werden, die Attraktivität des Wasserzugangs auch in die Altstadt zu "tragen" und umgekehrt. Die Herausforderung besteht insbesondere darin, die erforderlichen Funktionen PKW-Parken, Raum für öffentliche Events (Multifunktionsflächen und die beabsichtigten Nachverdichtungspotenziale planerisch so zu bearbeiten, dass die vorhandenen Flächen möglichst einer Mehrfachnutzung zugeführt werden. Hier bietet sich insbesondere der große abs. Parkplatz für eine Überbauung mit einem Nutzungsmix an (u. a. zum Beispiel Wohnen, Dienstleistungen, Kultur, Gewerbe, aber auch PKW-Stellflächen). Ein ähnlicher Ansatz wird auch auf dem unbebauten Grundstück am Bollwerk verfolgt. Im nächsten planerischen Schritt sind die möglichen Funktionen, Wechselwirkungen und städtebauliche Lösungen der Bebauungsoptionen dieser beiden Grundstücke zu untersuchen.

Maßnahmen zu Flächenaktivierung:

- Nutzung zentraler Potenzialflächen auch zur Nachverdichtung und mit Funktionen für angrenzende Kulturstandorte
- Planung und schrittweise Umsetzung der Umgestaltung um den zentralen Platz (Alter Markt) als weiteres Highlight im öffentlichen Raum inklusive der Anpassungen im Bereich Bollwerk (Maßnahme 19: Alter Markt/Bollwerk/Berliner Straße, Konzept und Umsetzung Teilprogramm Aufwertung)
- Angebotserweiterung Gastronomie, Beherbergung, insbesondere auch für Bildungsveranstaltungen und Firmenevents
- Kino-, Hotel- und Dienstleistungskomplex im Einklang und im Kontext des Umfeldes und Bedeutsamkeit des Standortes, ggf. auch mit Wohnfunktionen

Abbildung 39: Bestandssituation am Alten Markt





Quelle: Weeber+Partner

KULTUR-UFER

In Schwedt/Oder gibt es ein breites und umfangreiches Spektrum kultureller, Freizeit- und Bildungsorte – manche mit überörtlicher Bedeutung und regionalem Einzugsbereich. Ein Großteil dieser Angebote befindet sich gut erreichbar zwischen Berliner Straße und Uferbereich im Zentrum.

Die Uckermärkischen Bühnen Schwedt sind ein Aushängeschild der Stadt, wirken weit über die Stadtgrenzen hinaus und fungieren als touristischer und kultureller Standortfaktor. Die Freilichtbühne verstärkt diese Außenwirkung für diesen bedeutenden Kulturstandort. Die Musik- und Kunstschule (MKS) in Schwedt, die bereits seit 50 Jahren besteht, unterbreitet für Kinder, Jugendliche und Erwachsene ein breites Ausbildungs- und Beteiligungsangebot. Nur um zwei Angebote zu nennen, die auch imageprägend für die Stadt sind und wichtige Elemente der Kultur-Landschaft bilden.

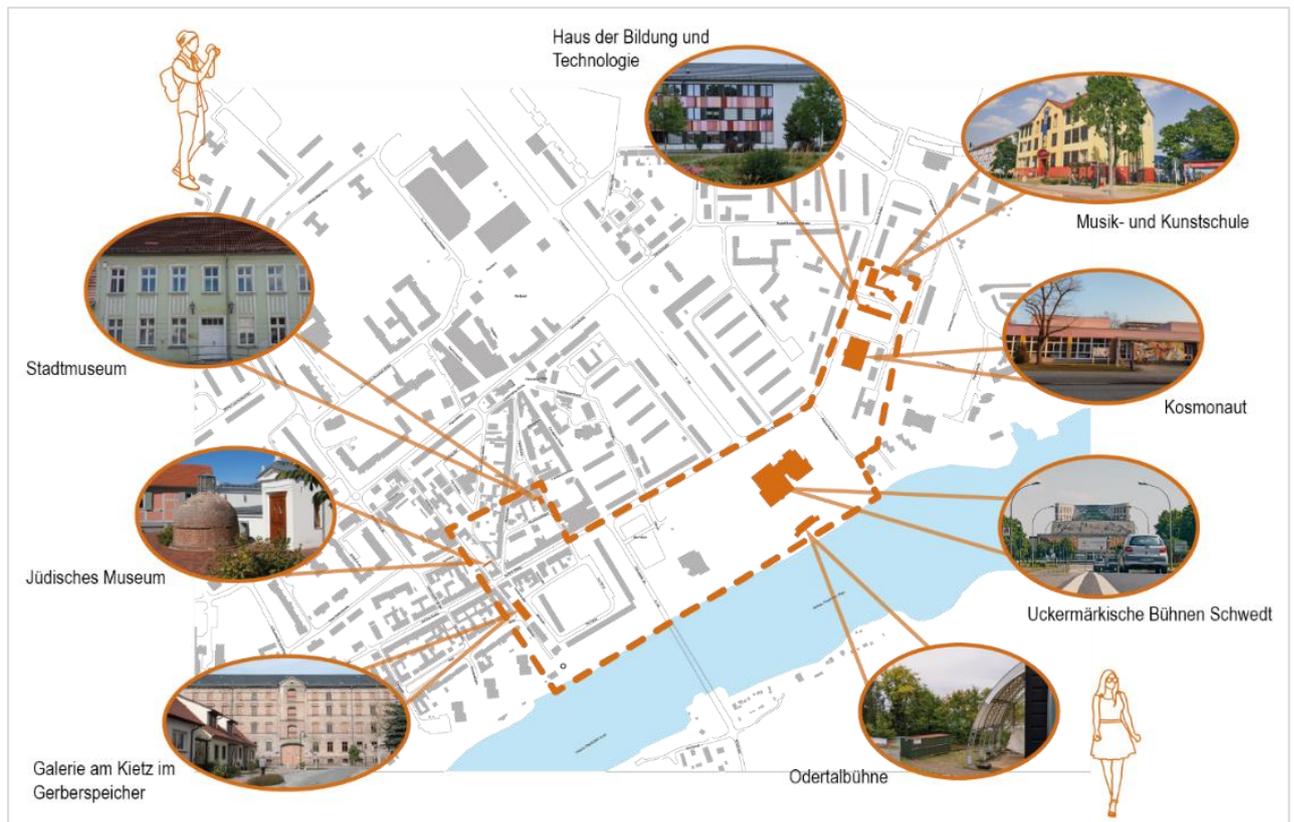
Das Vereinshaus Kosmonaut in der Berliner Straße beherbergt eine Vielzahl städtischer Akteure und Angebote, u. a. das Kinder- und Jugendtheater Stolperdraht, das seit über 30 Jahren fester Bestandteil der Schwedter Stadtkultur ist, den Kulturverein Die Brücke e.V., der hier seine Veranstaltungen durchführt und auch den Schwedter Kulturbund e. V., der hier seinen Sitz hat. Außerdem nutzt die Stadtverwaltung den Saal für Beratungen, Workshops und SVV-Ausschusssitzungen. Das Multifunktionsgebäude reiht sich ein in die verschiedenen Kultur- und Freizeitangebote entlang der Berliner Straße: Uckermärkischen Bühnen Schwedt, Volkshochschule und dem "Haus der Bildung und Technologie" sowie Musik- und Kunstschule und ergänzt als wichtiger Kultur- und Bildungsschwerpunkt das Angebot der Innenstadt, wozu auch die Museumsgebäude und die Bibliothek gehören.

Abbildung 40: Abgrenzung des Interventionsbereichs Kultur-Ufer



Quelle: Stadt Schwedt/Oder, Bearbeitung Weeber+Partner

Abbildung 41: Elementare Bestandteile des Kultur-Ufers



Quelle: Darstellung Weeber+Partner

Herausforderungen:

Noch fehlt dem gesamten Gebiet eine langfristig angelegte Bestands- und Entwicklungsperspektive, die die Potenziale der vielfältigen kulturellen Angebote sichert und somit langfristig qualitativ sichtbar und erlebbar macht. Außerdem bedarf es einer Qualifizierung der Räume und Wege zwischen den Kulturstandorten – möglichst barrierearm, attraktiv, funktions- und nutzergerecht.

Idee: Bereichsinwertsetzung "Kultur-Wasser-Erholung"

Das Kultur-Ufer ist das kulturelle Rückgrat der Stadt und fungiert wie ein kulturelles Eingangstor für Gäste und Besucher der Stadt. Die angedachten Maßnahmen sollen die Stadt dabei unterstützen, auch langfristig etablierte Orte des Gemeinwesens, der Kultur und Freizeit bereitzustellen, damit hierüber auch soziale Kontakte gepflegt, Partnerschaften aufgebaut, Beratung und Unterstützung entgegengenommen und ein verlässliches soziales Netz entstehen kann, das wiederum Teilhabe am gesellschaftlichen Leben ermöglicht.

Der Fokus soll auf der Vernetzung der vielen Angebote entlang des Kultur-Ufers liegen, um die Kulturachse zu stärken und sichtbar zu machen und auch, um eine zeitgemäße, moderne Nutzung und Vermarktung der Angebote umzusetzen. Durch die Gesamtheit der Angebote entsteht ein übergeordnetes Kulturzentrum, welches überörtliche Bedeutung haben und so zu einem noch stärkeren Anziehungspunkt und imageprägendem Aushängeschild Schwedts werden kann.

Dazu bedarf es auch der baulichen Qualifizierung vorhandener Gebäude und Einrichtungen. Dies umfasst sowohl funktionelle Erweiterungen und Anpassungen als auch energetische Sanierungen und Beiträge für ein klimafreundliches Kultur-Ufer. Zu überprüfen wäre beispielsweise, welches Potenzial die vielen Flachdächer für Dachbegrünungen, u. a. im Rahmen von Dachsanierungen, hätten.

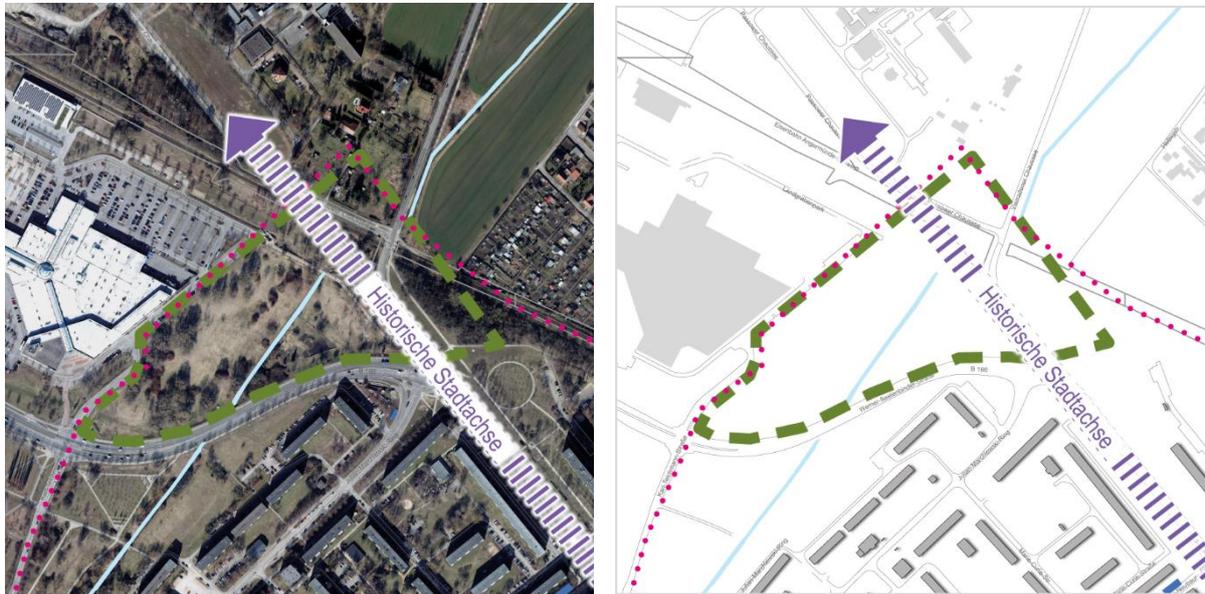
Maßnahmen zur Kulturstandortstärkung:

- Stärkung der Kultur-Achse entlang des Ufers und ihrer Funktion als Ankerort für kulturelle Angebote – überörtlich und lokal; bauliche Voraussetzungen zur Nutzung der Angebote schaffen, u. a. mit einer Verschattungseinrichtung/Überdachung Odertalbühne (Maßnahme 3 im Teilprogramm Aufwertung)
- abgestimmte Entwicklung von Natur und Kulturtourismus und Inwertsetzung als attraktive grün-blaue Achse
- qualitative Standortsicherung und Vorbereitung der Erweiterung des Stadtmuseums als Teil der Umsetzung des Museumskonzeptes "Netzwerk" (Maßnahme 4)
- bauliche Qualifizierung der Kultur- und Freizeitorte u. a. energetische Sanierung der Uckermärkischen Bühnen Schwedt, Dachsanierung des Mehrzweckgebäude "Kosmonaut" (Maßnahme 5), die Qualifizierung der Musik- und Kunstschule durch Anbau und Kühlungs- und Lüftungssystem (Maßnahme 6), Stellplätzen bei der Regattastraße (Maßnahme 18).

Urbaner Naturraum am Landgraben

Eine für die Stadtstruktur sehr markante Grünachse ist der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Urbane Naturraum am Landgraben zwischen Oberer und Unterer Talsandterrasse. Der umzugestaltende Bereich umfasst die Fläche zwischen dem Oder-Center, der Bundesstraße 166 und geht etwas über den Kreuzungsbereich in Richtung Vierraden, auf Höhe der Bahntrasse, hinaus. Damit umfasst er auch einen Abschnitt der historischen Achse zwischen Schloss und Park Monplaisier.

Abbildung 42: Abgrenzung des Interventionsbereiches Naturraum am Landgraben



Quelle: Stadt Schwedt/Oder, Bearbeitung Weeber+Partner

Herausforderungen:

Dieser weitgehend ungestaltete Bereich des Urbanen Naturraums am Landgraben hat dennoch wichtige Funktionen zur Durchlüftung und Kühlung der bebauten Stadt (Teil der Kaltluftschleuse), des Stadtraums sowie für die Quartiersverbindung. Als attraktive Freifläche mit Aufenthaltsqualität wird dieser jedoch kaum wahrgenommen. Auch wirken die großen Verkehrsflächen und der Kreuzungsbereich eher wie eine Zäsur und erschweren die Zugänglichkeit. Die hier verlaufende historische Achse – Schlossstandort und Park Monplaisier – ist durch die Verkehrsinfrastrukturen überformt und heute nicht mehr erkennbar.

Aber gerade, weil sich der Naturraum zwischen den verschiedenen Stadtteilen befindet, hat er großes Potenzial für die Erschließung und Verbindung der angrenzenden Quartiere der Unteren und Oberen Talsandterrasse. Gleichzeitig befinden sich hier nur wenige störungssensible Nutzungen in direkter Nähe und so könnte an diesem zentralen Standort ein Freiraumangebot mit vielfältigen Nutzungen unterbreitet werden.

Die historische Stadtachse wieder sichtbar und erlebbar zu machen, soll zudem die Identität der Bewohnerschaft mit ihrer Stadt erhöhen, und Historie erlebbar machen.

Idee: Freiraumqualifizierung "Natur-Mobilität-Gesellschaft"

Die Gestaltung des Naturraums am Landgraben als "Scharnier" zwischen den Stadtteilen bedarf unterschiedlicher Angebote für verschiedene Zielgruppen, einer Mischung aus Erholung und Aktivitäten, aus gestaltetem und naturnahem Raum, deren Konzept mit den Nutzerinnen und Nutzern möglichst unterschiedlichen Alters gemeinsam erarbeitet wird. Hier bieten sich zudem gute Möglichkeiten modellhaft auch Klimaanpassungsmaßnahmen, beispielsweise mit Versickerungsflächen und dem eigentlichen Landgraben, umzusetzen.

Der Naturraum soll dabei auch insbesondere Angebote für Jugendliche enthalten. Diese sind gemeinsam mit den Interessengruppen zu entwickeln. Insgesamt wird es darauf ankommen, ökologische, klimatische wie auch soziale Anforderungen zu vereinen und die Erholungsfunktion durch Qualifizierung zu stärken.

Maßnahmen und Aufgaben zur Freiraumaufwertung:

- landschaftliche Neugestaltung mit resilienzfähigen öffentlichen Grünflächen durch Entwicklung des Urbanen Naturraumes am Landgraben (Maßnahme 11 im Teilprogramm Aufwertung)
- Beitrag zur Verflechtung innerhalb des Stadtteils und angrenzender Gebiete durch Ausbau/Qualifizierung Geh- und Radweg W.-Seelenbinder-Straße (Julian-Marchlewski-Ring bis K.-Teichmannstraße) (Maßnahme 20 im Teilprogramm Aufwertung)
- klimagerechte baulichen Anpassungen, u. a. Bau eines Sandfangs Lindenallee/ J.-Marchlewski-Ring (Maßnahme 13)

Abbildung 43: Projektbeispiel einer Parkanlagengestaltung aus Augsburg, Westpark.



Quelle: Eckart Matthäus, Lohaus Carl Köhlmos, [Westpark Augsburg | Lohaus Carl Köhlmos Landschaftsarchitektur \(lohauscarlkoehlmos.de\)](https://www.lohauscarlkoehlmos.de)

Der Westpark in Augsburg ist auf einem ehemaligen Kasernengelände entstanden. Er dient als Frischluftschneise, übergeordnete Freiraumverbindung und als zentraler Park für die angrenzenden Wohngebiete. Multifunktionale Flächen mit Sport- und Spieleangebote für alle Altersgruppen ermöglichen eine vielseitige Nutzbarkeit.

STADTVERBINDUNGEN Platzfolgen

Dieses Konzept der verbindenden Platzfolgen erstreckt sich von der Kanalbrücke (Bollwerk) über den Altstadtbereich, den Versorgungskern entlang der Lindenallee, über den Urbanen Naturraum am Landgraben bis hin zum Oder-Center. Es tangiert dabei weitgehend alle zuvor beschriebenen Interventionsschwerpunkte und stellt die verbindende Struktur dar.

Die Idee der Stadtverbindungen "Platzfolgen" greift die Potenziale der Stadt Schwedt/Oder auf, die bereits durch die vielen prägenden Plätze und "points of interests" vorhanden sind. Besonders markante und wichtige Orte in der Kernstadt sind: Bollwerk am Ufer, Alter Markt, Kirchplatz (Platz an der Evangelischen Stadtkirche St. Katharinen), Vierradener Platz, Stadtpark, die Fußgängerzone zum Platz der Befreiung und der Platz der Befreiung. Viele von ihnen sind mit Statuen, Pflanzflächen oder Brunnen gestaltet und haben eine hohe Aufenthaltsqualität.

Abbildung 44: Platzfolgen-Ansatz zur Stadtraumverknüpfung



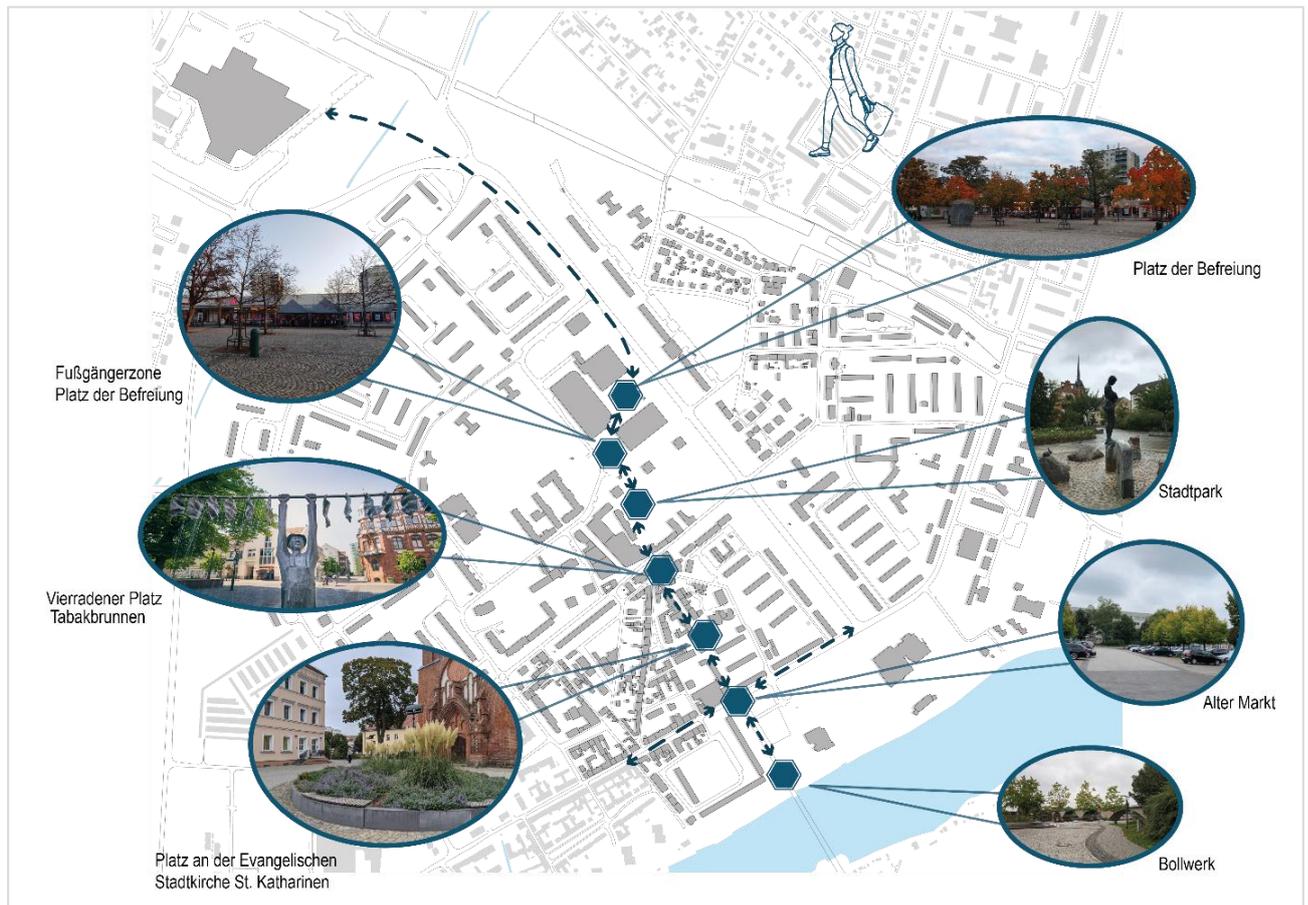
Quelle: Foto Stadt Schwedt/Oder, Darstellung Weeber+Partner.

Herausforderung:

In den vorhandenen markanten Strukturen und Stadtelementen liegt ein Potenzial zur Ausgestaltung individueller Stadträume und der Verbindung zwischen den Stadtelementen und der Interventionsschwerpunkte im Zentrum und darüber hinaus.

Bisher fehlt es noch an einer funktionalen und stadträumlichen Verknüpfung (auch der einzelnen Interventionsbereiche). Die Verbindung von räumlichen und stadtbildprägenden Elementen könnte jedoch dazu beitragen, dass sich positive Entwicklungseffekte auch auf angrenzende Stadtteile übertragen. Sichtbare und gut nutzbare (auch im Sinne der Barrierefreiheit) Verbindungen wichtiger Funktionen sind dafür erforderlich.

Abbildung 45: Platzfolgen-Verbindung mit markanten städtischen Elementen



Quelle: Darstellung Weeber+Partner

Idee: Verknüpfung "Öffentlicher Raum-Versorgung-Aufenthalt"

Das Ziel besteht darin, positive Stadtraumwahrnehmungen entlang der Platzfolgen auch in die inneren Zentrumsbereiche zu tragen. Das gilt insbesondere für die Effekte durch die Nutzung des Uferbereiches. Damit soll auch die Aufenthaltsqualität im innerstädtischen Bereich gestärkt werden und sollen Synergien durch Nutzungsabfolgen entstehen.

Hierfür bedarf es einer Leitidee oder einer inhaltlichen Schnittmenge, die wie ein roter Faden wirkt. Gegebenenfalls bietet sich das Thema Wasser in all seinen Facetten an, um als verbindendes Element zu wirken – vom Ufer bis zum Oder-Center (u. a. Brunnen, Wasserspiel, Versickerungsmaßnahmen)

Aufgaben und Maßnahmen:

- positive Stadtraumwahrnehmung entlang der Platzfolgen auch in die inneren Zentrumsbereiche tragen
- sichtbare und gut nutzbare Verbindungen wichtiger Funktionen, Stärkung der Aufenthaltsqualität und Synergien durch Nutzungsabfolgen
- positive Prägung des Stadtraums auch für die angrenzenden Stadtbereiche nutzbar machen
- Wasser als Gestaltungselement aufgreifen (u. a. Brunnen, Wasserspiel, Versickerungsmaßnahmen)

Maßnahmen außerhalb der Interventionsbereiche

Weitere städtebauliche Maßnahmen, die jedoch zunächst keinem Interventionsschwerpunkt zugeordnet sind, aber sich in der WNE-Kulisse befinden, sind im Teilprogramm Aufwertung:

- Regattastraße – Rekonstruktion (Maßnahme 17) und Freiflächengestaltung Quartier Regattastraße (Maßnahme 16)
- Neugestaltung westlicher Bahnhofplatz (Maßnahme 15)
- Haus der Vereine – energetische Sanierung und bedarfsgerechter Umbau (Maßnahme 7)
- Blumenvillen Stellplätze (Maßnahme 21)

Abbildung 46: WNE-Maßnahmen im Zentrum

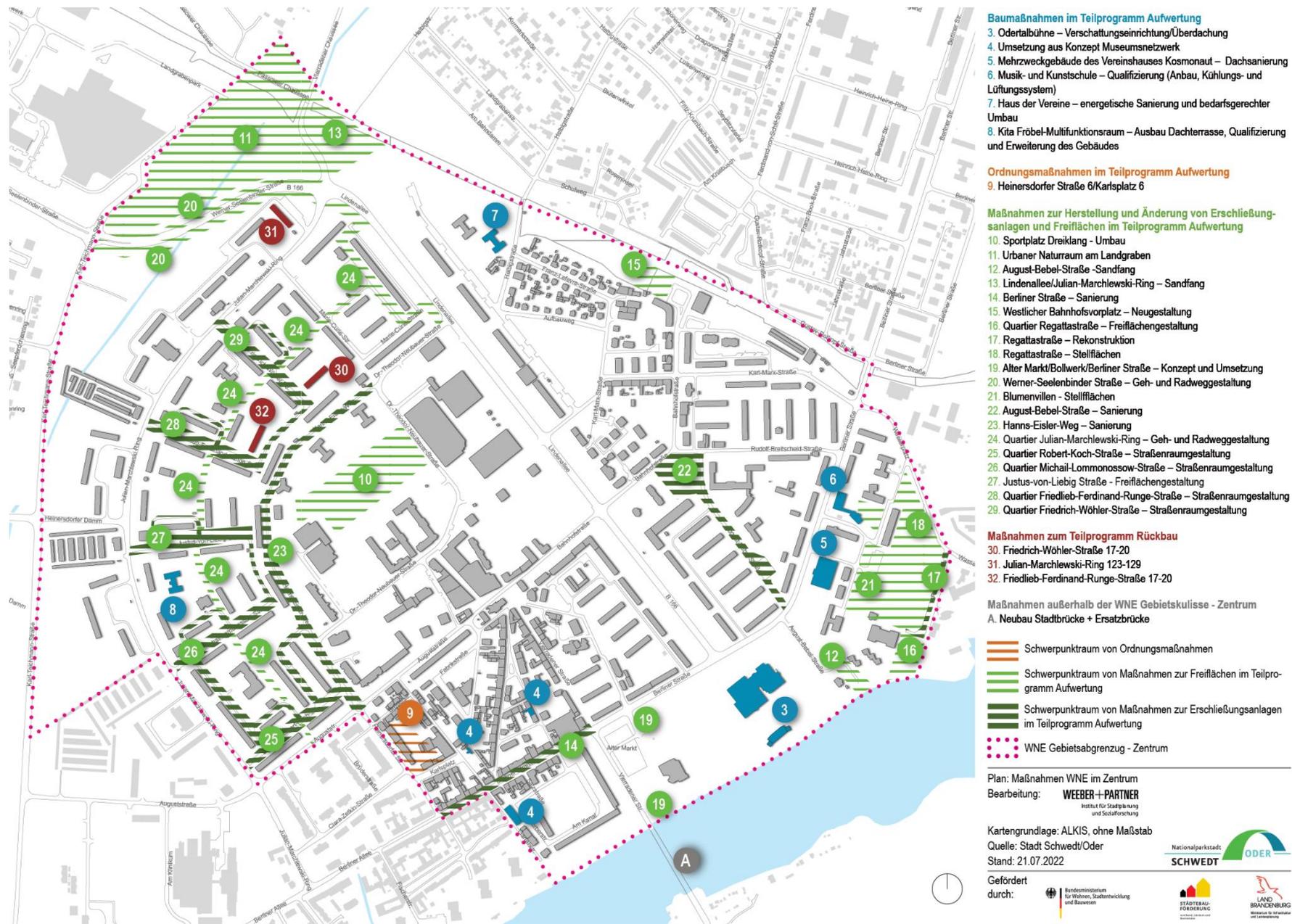


Abbildung 47: Maßnahmentabelle zum Teilprogramm Aufwertung im Zentrum

Lfd. Nr.	Einzelvorhabenbezeichnung	Handlungsfeld	Priorität	Geplanter Umsetzungszeitraum	Gesamtkosten in €	einzusetzende StBauFöMi (B/L/K) in €
1	Städtebauliche Planungen WNE	B.1	1	ab 2022	360.000	360.000
2	Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit WNE	B.2	1	ab 2022	55.000	55.000
3	Odertalbühne – Verschattungseinrichtung/Überdachung	B.3	1	2022-2026	800.000	640.000
4	Umsetzung Ergebnisse aus Konzept Museumsnetzwerk	B.3	1	2026-2035	4.500.000	4.500.000
5	Mehrzweckgebäude des Vereinshaus Kosmonaut (Berliner Straße 52a) – Dachsanierung	B.3	1	2022-2023	700.000	560.000
6	Musik- und Kunstschule (Berliner Straße 56) – Qualifizierung (Anbau, Kühlungs- und Lüftungssystem)	B.3	1	2022-2025	515.000	412.000
7	Haus der Vereine (Lindenallee 62a) – energetische Sanierung und bedarfsgerechter Umbau	B.3	2	2023-2026	700.000	560.000
8	Kita Fröbel – Multifunktionsraum (Justus-von-Liebig-Straße 1a) – Ausbau Dachterrasse, Qualifizierung und Erweiterung des Gebäudes	B.3	1	2022-2024	1.100.000	880.000
9	Heinersdorfer Straße 6/ Karlsplatz 6 (ehemalige Feuerwehr mit Altlastenuntersuchung)	B.4	1	2024-2026	1.500.000	1.500.000
10	Sportplatz Dreiklang – Umbau	B.5	1	2025-2027	1.500.000	1.500.000

Lfd. Nr.	Einzelvorhabenbezeichnung	Handlungsfeld	Priorität	Geplanter Umsetzungszeitraum	Gesamtkosten in €	einzusetzende StBauFöMi (B/L/K) in €
11	Urbaner Naturraum am Landgraben	B.5	1	2022-2025	630.000	630.000
12	August-Bebel-Straße – Sandfang	B.5	1	2021-2023	350.000	-
13	Lindenallee/Julian-Marchlewski-Ring – Sandfang	B.5	1	2024-2025	400.000	-
14	Berliner Straße (Julian-Marchlewski-Ring bis Vieradener Straße) – Sanierung	B.5	1	2025-2027	250.000	250.000
15	Westlicher Bahnhofsvorplatz – Neugestaltung	B.5	1	2022-2023	480.000	-
16	Quartier Regattastraße – Freiflächengestaltung	B.5	1	2026-2028	385.000	385.000
17	Regattastraße – Sanierung	B.5	1	2028-2032	300.000	300.000
18	Regattastraße – Stellflächen	B.5	1	2027-2028	335.000	335.000
19	Alter Markt/Bollwerk/Berliner Straße – Konzept und Umsetzung	B.5	2	2026-2032	700.000	700.000
20	Werner-Seelenbinder-Straße (Julian-Marchlewski-Ring bis Karl-Teichmannstraße) – Geh- und Radweggestaltung	B.5	3	2023-2028	400.000	400.000
21	Blumenvillen - Stellflächen	B.5	1	2026-2027	200.000	200.000
22	August-Bebel-Straße – Sanierung (inkl. Gestaltung öffentlicher Parkplatz)	B.5	3	2028-2033	800.000	800.000
23	Hanns-Eisler-Weg – Sanierung	B.5	3	2029-2032	600.000	600.000

Lfd. Nr.	Einzelvorhabenbezeichnung	Handlungsfeld	Priorität	Geplanter Umsetzungszeitraum	Gesamtkosten in €	einzusetzende StBauFöMi (B/L/K) in €
24	Quartier Julian-Marchlewski-Ring (von Rober-Koch-Straße bis Seelenbinder Straße) – Sanierung innenliegender zentraler Fuß- und Radweg	B.5	1	2024-2026	500.000	500.000
25	Quartier R.-Koch-Straße/ Julian-Marchlewski-Ring – Straßenraumgestaltung	B.5	1	2024-2028	1.000.000	1.000.000
26	Quartier Michail-Lommonossow-Straße/ Justus-von-Liebig-Straße –Straßenraumgestaltung	B.5	3	2031-2035	Nur Nennung	Nur Nennung
27	Quartier Friedlieb-Ferdinand-Runge-Straße – Straßenraumgestaltung	B.5	3	2033-2037	Nur Nennung	Nur Nennung
28	Quartier Friedrich-Wöhler-Straße – Straßenraumgestaltung	B.5	2	2028-2032	1.200.000	1.200.000
29	Justus-von-Liebig-Straße - Freiflächengestaltung	B.5	2	2033-2038	250.000	250.000
	Bedarf insgesamt				20.510.000	18.517.000

Abbildung 48: Maßnahmentabelle zum Teilprogramm Rückbau im Zentrum

Nr.	Einzelvorhabenbezeichnung	Handlungsfeld	Geplanter Umsetzungszeitraum	StBauFöMi bereits eingesetzt ja/nein	einzusetzende StBauFöMi (B/L/K) in €	davon Bedarf im HHJ 2022 (B/L/K) in €	davon Bedarf im HHJ 2023 (B/L/K) in €	davon Bedarf im HHJ 2024 (B/L/K) in €	davon Bedarf im HHJ 2025 (B/L/K) in €	davon Bedarf im HHJ 2026 (B/L/K) in €
30	Friedrich-Wöhler-Straße 17-20	B.4	III/2024	n	277.200		50.000	227.200	0	0
31	Julian-Marchlewski-Ring 123-129	B.4	III/2024	n	277.200		50.000	227.200	0	0
32	Friedlieb-Ferdinand-Runge-Str. 17-20	B.4	III/2026	n	277.200		0	0	50.000	227.200
	Bedarf insgesamt				831.600		100.000	454.400	50.000	227.200

8 Förderkulisse "Obere Talsandterrasse" als stabiler Wohnort

Das Gebiet "Obere Talsandterrasse", besteht aus den drei Stadtteilen Am Waldrand, Kastanienallee und Talsand. Um dem durch enorme Abwanderungen nach der politischen Wende 1989 entstandenen Wohnungsleerstand in Schwedt/Oder und insbesondere in diesen drei Stadtteilen zu begegnen, wurde im Rahmen des Stadtumbaus intensiv in den Wohnungsbestand eingegriffen und wurden etliche Wohn- und Infrastrukturgebäude sowie technische Infrastrukturen zurückgebaut.

Heute lebt in der Oberen Talsandterrasse rund ein Drittel aller Schwedter – damit ist sind die drei Stadtteile weiterhin wichtige Wohn- und Lebensorte in der Gesamtstadt. Es ist ein Wohnquartier mit vielfältigen sozialen Angeboten für Begegnung, Versorgung, Miteinander, Sport und Freizeit.

Gebietsbeschreibungen

Talsand: rund 4.100 Einwohner – zentrumsnaher Wohnstandort mit dichter Zeilenbebauung aus den 1970er Jahren – Wohnungsbestand mit hohem Modernisierungsgrad (voll-/teilsaniert) – attraktive und differenzierte Außenräume und Wohnumfelder in den Hof- bzw. Zwischenräumen – 91 % des Wohnungsbestands im Besitz der beiden Wohnungsunternehmen Wohnbauten und WOBAG mit gegenwärtig wenig bis kaum Leerstand – neu gebaute Eigenheimstandorte als Siedlungsergänzung und städtebaulicher Lückenschluss zum Zentrum – gemischte Bewohnerstruktur – fußläufig gut erreichbare soziale Infrastrukturen (Kita, Grundschule, weiterführende Schule, Hort, sowie Sport- und Freizeitanlagen)

Am Waldrand: rund 2.000 Einwohner – nachhaltig stabilisierter Wohnstandort – Wohnungen im Külzviertel und am Erich-Weinert-Ring gut belegt – Leerstandsquote derzeit bei rund 3 % - Konzentration von sozialen, Freizeit- und Bildungseinrichtungen (Grundschule am Waldrand, Bürger-Sport-Park, Jugendclub "Külz", Sporthalle "Am Külzviertel" und Kindergarten "Hans-Christian-Andersen") – Gebietsversorgung u. a. durch Einzelhandel und ärztliche Versorgung an der Friedrich-Engels-Straße/Leverkusener Straße – brachliegende Gebäude Uckermark-Passagen als städtebaulicher Missstand

Kastanienallee: rund 2.400 Einwohner – aufgrund wenig umfangreicher Sanierungsmaßnahmen geringste Mieten und somit für Haushalte interessant, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind – Konzentration von Gemeinwesenangeboten und Vereinstätigkeit im Süden des Stadtteils – stark ausgedünnte Struktur durch Rückbauten in Ehm-Welk-, Flemsdorfer und Felchower Straße – Nachnutzung der Flächen zur Arrondierung des benachbarten Einfamilienhausgebiets – jüngster und familienreichster Stadtteil durch EFH-Gebiete – Umbauprojekt Kastanienhöfe wird neue Wohnqualitäten schaffen

Ein Großteil der Wohnungen in der Oberen Talsandterrasse hat einen sehr guten bis guten Sanierungsstand. Nur wenige Wohngebäude, wie im Quartier Kastanienallee, sind kaum bis wenig saniert/modernisiert (Felchower Straße: einfacher Bauzustand, Fensteraustausch erfolgt). Nach Aussagen des städtischen Wohnungsunternehmens haben die Stadtteile durch umfangreiche Investitionen einen guten baulichen Stand erreicht, den es in den nächsten Jahren mit entsprechenden Pflege- und Instandsetzungsmaßnahmen (wie Aufzugsreparaturen, Malerarbeiten, Hausflur, Eingangsbereiche, Treppenhäuser) aufrechtzuerhalten gilt. Weitere umfangreichere Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen sind daher zunächst nicht geplant. Die WOBAG hat in den letzten Jahren weitere Maßnahmen umgesetzt und beispielsweise Bestände im Friedrich-Wolf-Ring vor zwei Jahren mit Aufzügen barrierearm ausgestaltet (ILB Fördermittel). Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen erfolgten 2020/2021 in der Katja-Niederkirchner-Straße (Strangsanierung, Fassaden, Personenaufzüge, Klingeltableaus). In der Ehm-Welk-Straße ist ab 2022 der Anbau von Aufzügen

vorgesehen. Mit Sanierungsmaßnahmen für mehr Barrierearmut und Barrierefreiheit leisten beide Wohnungsunternehmen einen Beitrag für ein gutes Wohnen im Alter oder mit Behinderungen. Der Bedarf danach steigt stetig.

Weitere aktuelle Wohnbauvorhaben werden sowohl das städtebauliche Erscheinungsbild als auch die demografische Zusammensetzung beeinflussen: Kastanienhöfe als Umbauquartier mit ergänzendem Neubau von Wohnhäusern, Kita und Palliativstation, ein Einfamilienhaus-Standort am Biologischen Schulgarten an der Bruno-Plache-Straße sowie der geplante Einfamilienhaus-Standort an der Felchower Straße/Uckermärkische Straße.

Rückblick auf den Stadtumbau in der Oberen Talsandterrasse

Dem Ansatz "von außen nach innen" folgend waren die drei Quartiere Hauptschauplatz des erforderlichen Rückbaus von Wohngebäuden und sozialen und technischen Infrastrukturen in der Stadt, jedoch in unterschiedlich intensivem Maße, und so ist die ursprüngliche städtebauliche Struktur in Teilbereichen heute stark perforiert. Der Rückbau in den drei Wohngebieten begann in Schwedt/Oder bereits vor Initiierung des Programms Stadtumbau im Jahr 1999. Seitdem wurden fast jedes Jahr Wohnungen durch Abriss vom Markt genommen. Bis einschließlich 2019 waren das 5.930 Wohneinheiten. Besonders umfangreich war der Rückbau im Wohnquartier Am Waldrand zwischen Werner-Seelenbinder- und Friedrichs-Engel-Straße. Dieser Bereich wurde inklusive der sozialen und technischen Infrastrukturen komplett zurückgebaut. Heute zeugen nur noch einige brachliegende Funktionsbauten (wie die Uckermark-Passagen), die immer wieder auch Gegenstand von Vandalismus und Brandstiftung sind, von der einstigen Siedlungsstruktur.

Die vorerst letzten Abrisse erfolgen ab 2021 im Quartier Kastanienallee: Ein Block wurde im Frühjahr 2021 in der Kummerower Straße abgerissen, bereits leer gezogene in der Ehm-Welk-Straße werden alsbald folgen und am Gebäude in der Rosa-Luxemburg-Straße wird aktuell gearbeitet. Andere Abrisse wie beim Projekt Kastanienhöfe dienen der Umstrukturierung des Quartiers. Der Abriss stellt auch weiterhin einen Beitrag zur Konsolidierung der Wohnungsunternehmen, zur städtebaulichen Anpassung bzw. städtebaulichen Transformation der Quartiere dar. Wenngleich die Wohnungsunternehmen berichten, dass sie derzeit einen gut vermieteten und ausgelasteten Bestand haben, ist es mit Blick auf die demografische Entwicklung der Gesamtstadt und der Oberen Talsandterrasse wichtig, rechtzeitig aktiv zu werden.

Gleichzeitig fanden und finden Aufwertungsmaßnahmen zur Stabilisierung der langfristig zu erhaltenden Bereiche statt. Im Talsand kamen aus dem Stadtumbau vor allem Mittel aus dem Teilprogramm Aufwertung zum Einsatz. Es fanden nur wenige Rückbauten statt, auch um den städtebaulichen Anschluss an den Stadtteil Zentrum im Sinne des Ansatzes "innen vor außen" weiter zu qualifizieren. Dadurch ist der Stadtteil heute im Kern in seiner ursprünglichen Struktur weitgehend erhalten. Auf notwendige Abrisse, wie in der Leverkusener Straße, folgten umfangreiche Freiraumgestaltungen auf den Rückbauflächen. Sie bilden heute eine der grünen straßenbegleitenden Achsen. Weitere Wohnumfeldverbesserungen erfolgten im Külz-Viertel und im Erich-Weinert-Ring.

Mittel aus dem Teilprogramm Rückführung städtischer Infrastruktur im Programmgebiet wurden eingesetzt, um die Sporthalle Schillerring (Am Waldrand), die Kita 25 und die Kaufhalle in der Friedrich-Engels-Straße zurückzubauen.



Abbildung 49: Die Obere Talsandterrasse in den 1990er Jahren

Quelle: Stadt Schwedt/Oder.

Abbildung 50: Die Obere Talsandterrasse nach den Stadtumbaumaßnahmen 2013

Quelle: Stadt Schwedt/Oder.



Abbildung 51: Blick auf die Leverkusener Straße 1999 (links) und 2015 (rechts)



Quelle: Stadt Schwedt/Oder.

Stärken und Schwächen des Gebietes Obere Talsandterrasse

Zusammenfassung der Analyseergebnisse aus der Fortschreibung der Stadtumbaustrategie 2030+ (2018), dem INSEK Schwedt 2021 und der 5. Fortschreibung des IHK Obere Talsandterrasse

Stärken:	Schwächen:
<ul style="list-style-type: none"> ■ ausdifferenzierte Wohnangebote (mit neuen, sanierten/modernisierten und barrierearmen Wohnungen) ■ preisgünstiger Wohnungsmarkt ■ kompakte Wohngebiete, hohe Erreichbarkeit 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Rückbau- und Sanierungsbedarf im Wohnungsbestand ■ begrenzte soziale Angebote und Versorgungsangebote

<ul style="list-style-type: none"> ■ gute Zusammenarbeit mit leistungsfähigen Wohnungsbauunternehmen ■ vielfältige Angebote an öffentlichen Spielplätzen ■ energetisch und barrierefrei sanierte Bildungseinrichtungen: Grundschule Am Waldrand und Erich-Kästner-Grundschule und Kita Hans-Christian-Andersen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ städtebauliche Missstände durch leerstehende Gewerbegebäude (z. B. Uckermark-Passagen, Kaufhalle Felchower Straße) als Überrest der früheren Bebauung ohne städtebauliche Einbindung ■ unattraktive Wege und Verbindungen zwischen den drei Wohngebieten und dem Zentrum
<p>Am Waldrand:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Sanierte/Modernisierte Wohnbereiche mit viel Frei- und Grünraum ■ Wohnen am Stadtwald ■ viele aufgeforstete Flächen ■ Nahversorgungszentrum mit dem Ärztehaus und dem Discounter am Bertolt-Brecht-Platz ■ Vielfalt an Angeboten: Bürger-Sport-Park, Jugendclub "Külz", Sporthalle "Am Külzviertel" und neue Aula der Grundschule Am Waldrand <p>Kastanienallee:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ hoher Anteil an großen Wohnungen (ab 4 Zimmer) ■ größere Einfamilienhausgebiete als ergänzendes Wohnungsangebot ■ Kastanienhöfe: Umbau und Neubau Wohnungen, Neubau einer Kita und einer Pflegeeinrichtung und Freiraumgestaltung <p>Talsand:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ städtisches Erlebnisbad AquariUM: Sport-, Aufenthalt- und Begegnungsort und auch touristisches Merkmal ■ Biologischer Schulgarten: wichtiger Raum für Umweltbildung und ökologische Bewirtschaftung ■ diverse Infrastruktur- und Versorgungsangebote ■ größere Einfamilienhausgebiete als ergänzendes Wohnungsangebot, insbesondere für junge Familien 	<p>Am Waldrand:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ begrenzte Begegnungs- und Aufenthaltsorte: Nahversorgungszentrum am Bertolt-Brecht-Platz funktioniert bedingt als zentraler Treffpunkt ■ Ruine Uckermark-Passagen <p>Kastanienallee:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Sanierungs- und Modernisierungsbedarf für Barrierefreiheit/-armut ■ schlechtes Image ■ brachliegende Freifläche <p>Talsand:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Sanierungs- und Modernisierungsbedarf für Barrierefreiheit/-armut Investitionsbedarf des Erlebnisbads AquariUM

Chancen und Risiken für die Entwicklung der Oberen Talsandterrasse

Zusammenfassung der Analyseergebnisse aus der Fortschreibung der Stadtumbaustrategie 2030+ (2018), dem INSEK Schwedt 2021 und der 5. Fortschreibung des IHK Obere Talsandterrasse

Chancen:	Risiken:
<ul style="list-style-type: none"> ■ große Grün- und Freiflächen zwischen Häusern und Quartieren, die durch Rückbau entstanden sind ■ Investitionsmöglichkeiten aus dem Programm Sozialer Zusammenhalt ■ lange vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Wohnungsunternehmen <p>Kastanienallee:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Nachnutzung der leerstehenden sozialen Infrastrukturgebäude (z. B. ehem. Ehm-Welk-Grundschule) ■ Klimaanpassungsmaßnahmen auf Rückbauflächen (z. B. Entsiegelung, klimaresiliente Pflanzungen) <p>Talsand:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Entwicklung des Biologischen Schulgartens als Treffpunkt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Leerstandszunahme ■ Rückgang der Angebote (z. B. Bibliothek) ■ Gefahr weiterer brachliegender Freiflächen

Bedarfe und Schwerpunkte für Obere Talsandterrasse

Mit Mitteln aus dem Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung sollen vor allem die Bestände mit Funktionsverlusten, die zudem auf die benachbarten stabilen Strukturen negativ wirken, zurückgebaut werden. Da sich die WNE-Gebietskulisse in der Programmkulisse Sozialer Zusammenhalt befindet, sind Qualifizierungsmaßnahmen an sozialen Infrastrukturen, im öffentlichen Raum, auf Grün- und Freizeitanlagen in dem Programm vorgesehen.

Innerhalb des Programms Wachstum und nachhaltige Erneuerung erfolgt dagegen vor allem der notwendige Rückbau von Wohn- und Infrastrukturgebäuden. Die beabsichtigten Rückbaumaßnahmen haben unterschiedliche Projektstände und verfolgen unterschiedliche Ziele in ihrem jeweiligen Quartierskontext:

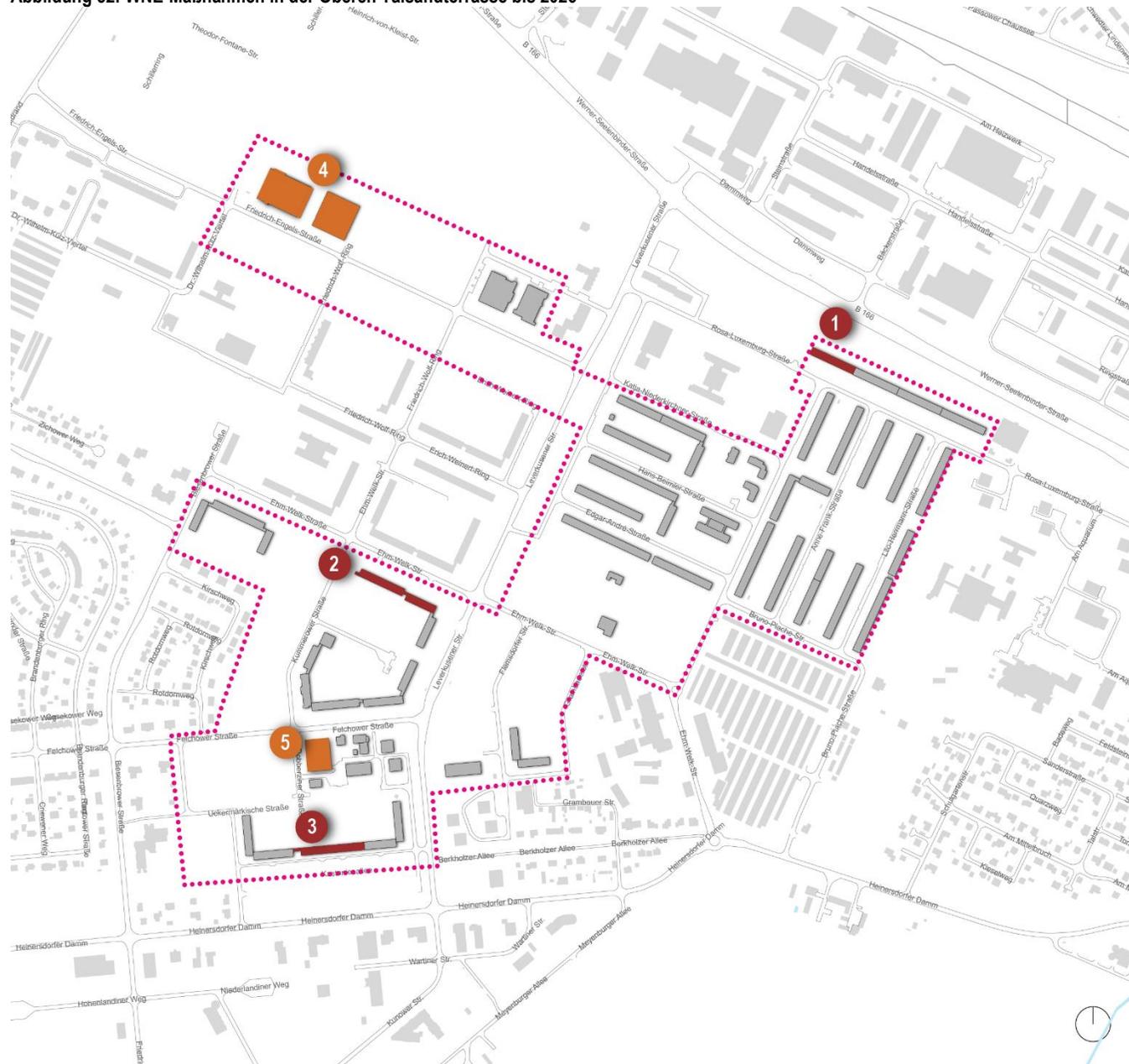
- Die Abrissarbeiten bei dem Wohnblock der WOBAG in der **Rosa-Luxemburg-Straße 19-24** sind abgeschlossen. Hiermit wird nicht nur der Wohnungsbestand reduziert und angepasst, sondern auch eine städtebauliche Barriere "aufgebrochen". Nach dem Abriss verlängert sich die Sichtachse der Bertha-von-Suttner-Straße auf die außerhalb des Quartiers gelegene Bäckerstraße. Außerdem dient der Abriss einer weiteren Aufwertung des Wohnumfeldes.
- Des Weiteren in Vorbereitung und deshalb auch seit längerem leerstehend sind zwei Wohnblöcke in der **Ehm-Welk-Straße 59-68**. Hier vollendet der Abriss die bauliche Bereinigung des Karrees Ehm-Welk-Straße und Kummerower Straße. Die Zwischen- oder Nachnutzung der Fläche soll gemeinsam mit der Bewohnerschaft diskutiert und ggf. auch partizipativ umgesetzt werden. Städtebauliche Planungsprozesse dienen dazu, diesen Umbauprozess des Quartiers aufzuzeigen. Auch hier ist beabsichtigt, eine bauliche Nachnutzung der Flächen umzusetzen, um einer dauerhaften Perforation des Wohngebietes einer städtebaulichen Neuausrichtung entgegenzustellen.
- Demnächst sollen im **Quartier Kastanienallee (9-15, 17-23, Verbinder 25)** weitere Wohnblöcke abgerissen werden. Dieser Abriss ist notwendiger Bestandteil des sehr

komplexen Umbauvorhabens "Kastanienhöfe" von der WOBAG. Der Gebäudebestand zwischen Uckermärkischer und Dobberziner Straße wird grundlegend angepasst, modernisiert oder abgerissen und durch Neubauten (Kita, Palliativ-Station, Reihenhäuser und teilweise mehrgeschossiger, moderner Wohnungsneubau) ergänzt. Im Zuge des Bauvorhabens werden auch die Außenanlagen nachhaltig und klimagerecht neugestaltet. Eine intensive und umfangreiche Öffentlichkeitsinformation der Genossenschaft begleitet das Vorhaben. Schwerpunkte der inhaltlichen Ausgestaltung dieses komplexen Quartiersumbaus werden insbesondere Barrierefreiheit, Energieeffizienz, Einsatz regenerierender Energiequellen, Regenwasserversickerung, Gründächer etc. sein. Mit diesem Pilotprojekt der WOBAG sollen diese neuen Qualitäten beispielhaft und komplex beim Quartiersumbau umgesetzt werden.

- Die Gebäude in der Friedrich-Engels-Straße 18 und 20, gemeinhin bekannt als **Uckermark-Passagen (ehemaliger Einzelhandelsstandort aus den 1990er Jahren)**, liegen seit 2011 brach. Auf Grund fehlender Standortinvestitionen und Nachnutzungen stellt das Objekt zum jetzigen Zeitpunkt funktional sowie städtebaulich einen Missstand dar. Es gab keinerlei ernsthafte Signale oder Aktivitäten vom Eigentümer, hier irgendwann aktiv zu werden. Die mit gravierenden Mängeln, sowohl baulich als auch technisch, behafteten Gebäude lassen eine Instandsetzung, eine Erneuerung oder einen Wiederaufbau nicht zu. Viele Bewohnerinnen und Bewohnern, das haben Gespräche im Sommer 2020 im Rahmen der Konzepterstellung für das Programm Sozialer Zusammenhalt ergeben, bemängeln diese Situation sehr, da diese Brache die Wohn- und Lebensqualität beeinträchtigt, zumal die Friedrich-Engels-Straße erst vor Kurzem aufwändig an heutige Anforderungen angepasst wurde. Es ist bislang beabsichtigt, dass die Stadt Schwedt/Oder das Objekt erwirbt, um es danach zurückzubauen. Dieser Bereich wird entsiegelt, anschließend als Ausgleichsmaßnahme aufgeforstet und damit die Idee, dort einen Stadtwald zu schaffen, vollendet.
- Ähnlich stellt sich die Situation im Quartier Kastanienallee dar. Dort steht in der **Felchower Straße 6 ein Einzelhandelsfunktionsbau** seit vielen Jahr leer (2016) und beeinträchtigt die Qualität des umliegenden Wohngebiets, zieht Vandalismus und Müll an. Über die Jahre hat sich die ehemalige Kaufhalle zu einem städtebaulichen Missstand entwickelt. Investitionen vom Eigentümer oder gar eine Nachnutzung des Gebäudes sind auch in näherer Zukunft nicht in Sicht. Die Stadt Schwedt/Oder bemüht sich Langem um den Kauf des Gebäudes, um hier selbst aktiv werden zu können. Auch bei der alten Kaufhalle ist vorgesehen, dass die Stadt Schwedt das Grundstück erwirbt und dann das Gebäude zurückbaut (Kosten in Höhe von ca. 180.000 € im Jahr 2025). Die Fläche wird entsiegelt, ein städtebaulicher Missstand wird behoben und beeinträchtigt die Gesamtquartiersentwicklung nicht mehr. Eine Nachnutzung der Fläche ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt ange-dacht, eine erneute Bebauung sollte vorbereitet werden.

In diesem Fall trägt die Rückführung der beiden brach liegenden Einzelhandelsobjekte in den Quartieren Am Waldrand und Kastanienallee dazu bei, die Fläche zu bereinigen und an den jeweiligen Standorten städtebauliche Missstände zu beheben, Flächen zu entsiegeln und für etwaige Nachfolgenutzungen vorzubereiten

Abbildung 52: WNE-Maßnahmen in der Oberen Talsandterrasse bis 2026



Maßnahmen zum Teilprogramm Rückbau

- 1. Rosa-Luxemburg-Straße 19-24
- 2. Ehm-Werk-Straße 59-68
- 3. Kastanienallee 9-23

Maßnahmen zum Teilprogramm Rückführung städtischer Infrastruktur

- 4. Fr.-Engels-Straße 18 und 20 (Uckermarkpassagen)
- 5. Felchower Straße 6 (ehemalige Kaufhalle)

WNE Gebietsabgrenzung - Obere Talsandterrasse

Plan: Maßnahmen WNE in der Oberen Talsandterrasse bis 2026

Bearbeitung: **WEEBER+PARTNER**
Institut für Stadtplanung
und Sozialforschung

Kartengrundlage: ALKIS, ohne Maßstab
Quelle: Stadt Schwedt/Oder
Stand: 11.07.2022



Gefördert durch:



Abbildung 53: Maßnahmentabelle zum Teilprogramm Rückbau in der Oberen Talsandterrasse

Nr.	Einzelvorhabenbezeichnung	Handlungsfeld	Baubeginn (Qu. Jahr)	StBauFöMi bereits eingesetzt ja/nein	einzusetzende StBauFöMi (B/L/K)	davon Bedarf im HHJ 2022 (B/L/K)	davon Bedarf im HHJ 2023 (B/L/K)	davon Bedarf im HHJ 2024 (B/L/K)	davon Bedarf im HHJ 2025 (B/L/K)	davon Bedarf im HHJ 2026 (B/L/K)
1	Rosa-Luxemburg-Straße 19-24	B.4	I/2022	j	341.156,00 €	300.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2	Ehm-Welk-Straße 59-68	B.4	II/2022	j	658.680,00 €	658.680,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
3	Kastanienallee 9-23, Verbind. der 25	B.4	I/2023	n	492.030,00 €	50.000,00 €	442.030,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	<i>Rosa-Luxemburg-Straße 25-42</i>	<i>B.4</i>	<i>ab 2027</i>	<i>n</i>	<i>1.101.870,00 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>150.000,00 €</i>	<i>451.870,00 €</i>
	Bedarf insgesamt				2.593.736,00 €	1.008.680,00 €	442.030,00 €	0,00 €	150.000,00 €	451.870,00 €

Abbildung 54: Maßnahmentabelle zum Teilprogramm Rückbau Sozialer Infrastrukturen

Nr.	Einzelvorhabenbezeichnung	Handlungsfeld	Baubeginn (Qu. Jahr)	StBauFöMi bereits eingesetzt ja/nein	einzusetzende StBauFöMi (B/L/K)	davon Bedarf im HHJ 2022 (B/L/K)	davon Bedarf im HHJ 2023 (B/L/K)	davon Bedarf im HHJ 2024 (B/L/K)	davon Bedarf im HHJ 2025 (B/L/K)	davon Bedarf im HHJ 2026 (B/L/K)
4	Fr.-Engels-Straße 18 und 20 (Uckermarkpassagen)	B.4	IV/2024	n	2.200.000,00	0,00	50.000,00	500.000,00	580.000,00	600.000,00
5	Felchower Straße 6 (ehemalige Kaufhalle)	B.4	IV/2025	n	300.000,00	0,00	0,00	30.000,00	270.000,00	0,00
	Bedarf insgesamt				2.500.000,00	0,00	50.000,00	530.000,00	850.000,00	600.000,00

9 Quellen- und Abbildungsnachweis

Abbildung 1: Öffentliche Vorstellung des Entwurfs der Zielplanung WNE 2035+ in der Aula der Grundschule Am Waldrand im April 2022)	6
Abbildung 2: Anzahl jährlich im Rahmen des Stadtumbaus zurückgebauter Wohnungen bis einschließlich 2020 (und absehbare Rückbauten ab 2021).....	8
Abbildung 3: Abrisse in der Oberen Talsandterrasse Kummerower Straße 2021 (links) und Leverkusener Straße 1999 (rechts).....	8
Abbildung 4: "Landschaftszeichen" im Quartier Am Waldrand (links) und Grünfläche an der Leverkusener Straße (im Hintergrund Ärztehaus am Bertolt-Brecht-Platz) (rechts).....	9
Abbildung 5: Fördermittel Programm Stadtumbau 2000-2020 (Bund/Land/Kommune, Gesamtsumme) nach Maßnahmentyp	10
Abbildung 6: Höhe der jährlichen Stadtumbau-Fördermittel differenziert nach Maßnahmentyp von 2002-2020	11
Abbildung 7: Blick auf die Karl-Marx-Straße vor (links) und nach (rechts) den Stadtumbaumaßnahmen	12
Abbildung 8: Die Alte Fabrik vor (2011) und nach (2015) den Stadtumbaumaßnahmen	12
Abbildung 9: Verteilung der Einwohner auf die Stadt- und Ortsteile in Schwedt/Oder 2020	13
Abbildung 10: Einwohnerentwicklung in Schwedt/Oder nach Hauptwohnsitz	13
Abbildung 11: Altersstruktur der Bevölkerung der Stadt Schwedt/Oder, Stichtag 31.12.2019	15
Abbildung 12: Altersstruktur der Stadt- und Ortsteile nach Anteilen der Altersgruppen gemessen an der jeweiligen Einwohnerzahl 2020.....	15
Abbildung 13: Sozialräumliche Verteilung der Altersgruppen in Schwedt/Oder 2020 bezogen auf die Stadtteile.....	16
Abbildung 14: Wohnungsbestand in den Wohngebieten Schwedts nach Eigentümern 2020	17
Abbildung 15: Wohnungsbestand nach Wohnungsgrößen und Wohngebieten in Schwedt/Oder 2020.....	17
Abbildung 16: Wohngebiete nach Baualter (Stand 2021).....	18
Abbildung 17: Anteil leerstehender Wohnungen am Wohnungsbestand (in %) in den Stadtteilen 2010 bis 2020 (jeweils am Jahresende)	19
Abbildung 18: Alte Kulisse Stadtumbau und neue Gebietsabgrenzungen WNE "Zentrum" und "Obere Talsandterrasse"	24
Abbildung 19: Neue Gebietskulissen der Wohnraumförderung ab 2022.....	27
Abbildung 20: Soziale, Bildungs- und Kulturinfrastruktur sowie Verwaltungsangebote im Zentrum 2021	29
Abbildung 21: Grün- und Freiräume mit öffentlichen Spielplätzen im Zentrum 2021	30
Abbildung 22: Quartier am Bahnhof 2005 und 2021	31
Abbildung 23: Regenbogenquartier 2005 und 2021.....	31

Abbildung 24: Lindenquartier 2005 und 2021.....	32
Abbildung 25: Räumliche Interventionsschwerpunkte im Zentrum.....	37
Abbildung 26: Abgrenzung des zentralen Interventionsbereiches.....	38
Abbildung 27: Ort mit Handlungsbedarf – Platz der Befreiung.....	39
Abbildung 28: Projektbeispiel für eine resiliente, klimagerechte Platzgestaltung aus Rotterdam, Benthemplein.....	40
Abbildung 29: Abgrenzung des Interventionsbereiches Qualifizierungsgebiet Julian-Marchlewski-Ring.....	40
Abbildung 30: Orte mit Handlungsbedarf.....	43
Abbildung 31: Projektbeispiel für Bestandsentwicklung durch Neubau auf Brache Future Living Berlin-Adlersdorf (links) und Fortuna Kiezpark in Berlin Marzahn-Hellersdorf als Beispiel für gemeinschaftlich genutzte Parkanlage mit Gärten (rechts).....	43
Abbildung 32: Abgrenzung des Interventionsbereichs Umbauquartier Heinersdorfer Straße/Karlsplatz.....	44
Abbildung 33: Ansicht des Areals Heinersdorfer Straße/Karlsplatz von oben (links) und von der Heinersdorfer Straße (rechts).....	45
Abbildung 34: Projektbeispiel für die Neugestaltung des Areals aus Växjö, Schweden. Skarvet Neighborhood.....	45
Abbildung 35: Abgrenzung des Interventionsbereiches Umbauquartier Berliner Straße/Lindenallee.....	46
Abbildung 36: Bestandssituation.....	47
Abbildung 37: Beispiel für klimagerechte Quartiersentwicklung, Plattenbaubestand in Nordhausen/Thüringen.....	48
Abbildung 38: Abgrenzung des Interventionsbereiches Neubauquartier am Wasser.....	49
Abbildung 39: Bestandssituation am Alten Markt.....	50
Abbildung 40: Abgrenzung des Interventionsbereichs Kultur-Ufer.....	52
Abbildung 41: Elementare Bestandteile des Kultur-Ufers.....	52
Abbildung 42: Abgrenzung des Interventionsbereiche Urbaner Naturraum am Landgraben.....	54
Abbildung 43: Projektbeispiel einer Parkanlagengestaltung aus Augsburg, Westpark.....	55
Abbildung 44: Platzfolgen-Ansatz zur Stadtraumverknüpfung.....	56
Abbildung 45: Platzfolgen-Verbindung mit markanten städtischen Elementen.....	57
Abbildung 46: WNE-Maßnahmen im Zentrum.....	59
Abbildung 47: Maßnahmentabelle zum Teilprogramm Aufwertung im Zentrum.....	60
Abbildung 48: Maßnahmentabelle zum Teilprogramm Rückbau im Zentrum.....	63
Abbildung 49: Maßnahmentabelle zum Teilprogramm Rückführung städtischer Infrastruktur im Zentrum.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Abbildung 50: Die Obere Talsandterrasse in den 1990er Jahren.....	66
Abbildung 51: Die Obere Talsandterrasse nach den Stadtumbaumaßnahmen 2013.....	67

Abbildung 52: Blick auf die Leverkusener Straße 1999 (links) und 2015 (rechts)	67
Abbildung 53: WNE-Maßnahmen in der Oberen Talsandterrasse bis 2026	71
Abbildung 54: Maßnahmentabelle zum Teilprogramm Rückbau in der Oberen Talsandterrasse	72
Abbildung 55: Maßnahmentabelle zum Teilprogramm Rückbau Sozialer Infrastrukturen	72