

<h1 style="margin: 0;">Vorlage</h1>		<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	Vorlage-Nr.: <b>153/10</b>
Der Bürgermeister Fachbereich: 3		<input type="checkbox"/> nichtöffentlich	
Stadtentwicklung und Bauaufsicht	zur Vorberatung an:	<input type="checkbox"/> Hauptausschuss <input type="checkbox"/> Finanz- und Rechnungsprüfungsausschuss <input checked="" type="checkbox"/> Stadtentwicklungs-, Bau- und Wirtschaftsausschuss <input type="checkbox"/> Kultur-, Bildungs- und Sozialausschuss <input type="checkbox"/> Bühnenausschuss <input type="checkbox"/> Ortsbeiräte/Ortsbeirat:	
Datum: 30. März 2010	zur Unterrichtung an:	<input type="checkbox"/> Personalrat	
		zum Beschluss an: <input type="checkbox"/> Hauptausschuss	
		<input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung 20. Mai 2010	

**Betreff:** Beschluss über den Masterplan Wohnen 2025+, Schwedt/Oder

**Beschlussentwurf:**

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder bestätigt den Masterplan Wohnen 2025+ als strategisches Wohnungs- und Stadtumbaukonzept für die Stadt Schwedt/Oder.
2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beauftragt den Bürgermeister, im Rahmen des Stadtumbauprogramms II (STUB II, 2010 - 2020) für die weitere Untersetzung des Rückbaus von Wohnungen im Zeitraum nach 2015 Quartiers- bzw. Gebietskonzepte zu erarbeiten und zur Beschlussfassung bis spätestens 2014 vorzulegen.
3. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beauftragt den Bürgermeister, den Masterplan Wohnen 2015+ bei Bedarf und Notwendigkeit fortzuschreiben und zur Beschlussfassung erneut vorzulegen.

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> keine	<input type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/> im Finanzhaushalt	
<input type="checkbox"/> Die Mittel <u>sind</u> im Haushaltsplan eingestellt.		<input type="checkbox"/> Die Mittel <u>werden</u> in den Haushaltsplan eingestellt.	
Erträge:	Aufwendungen:	Produktkonto:	Haushaltsjahr:
Einzahlungen:	Auszahlungen:		
<input type="checkbox"/> Die Mittel stehen <u>nicht</u> zur Verfügung.			
<input type="checkbox"/> Die Mittel stehen <u>nur in folgender Höhe</u> zur Verfügung:			
<input type="checkbox"/> <u>Mindererträge/Mindereinzahlungen</u> werden in folgender Höhe wirksam:			
Deckungsvorschlag:			
Datum/Unterschrift Kämmerin			

Bürgermeister/in	Beigeordnete/r	Fachbereichsleiter/in
------------------	----------------	-----------------------

Die Stadtverordnetenversammlung  hat in ihrer Sitzung am  
 Der Hauptausschuss  hat in seiner Sitzung am

den empfohlenen Beschluss mit  Änderung(en) und  Ergänzung(en)  gefasst  nicht gefasst.

F.d.R.d.A.

## **Begründung:**

Derzeit wird durch das zuständige Ministerium die Fortführung des Stadtumbaus im Land Brandenburg für den Zeitraum 2010 - 2020 vorbereitet. Die Stadt Schwedt/Oder ist fachlich sowie beschlusseitig darauf insofern gut aufgestellt, dass bereits seit 2009 das objektscharf fixierte Rückbauvolumen bis zum Jahr 2015 definiert und beschlossen ist.

Aufbauend auf diesen Daten ist mit dem Masterplan Wohnen 2025+ der strategische Ausblick auf die Zeitschiene nach dem Jahr 2015 möglich.

In allen Plänen des hier vorliegenden Beschlusses ist daher als Ausgangsbasis der (zukünftige) Stand im Jahr 2015 dargestellt. Dies ist bitte bei der Interpretation der Pläne zu beachten.

Objektscharfe bzw. maßnahmescharfe Festlegungen sind im Masterplan nicht enthalten. Um jedoch den Gesamtüberblick 2010 - 2020 zu erhalten, ist der komplette Beschlussinhalt aus dem Jahr 2009 im Plananhang beigefügt. Dieser enthält die konkreten Entscheidungen zum Rückbau bis Ende 2015 in unveränderter Form (lediglich nachrichtliche Darstellung).

Zur Vorbereitung weiterer konkreter Schritte sind städtebauliche wie wohnungswirtschaftliche Quartiers- oder, bei größeren Einheiten, Gebietskonzepte zu erarbeiten und mit allen Beteiligten im Stadtumbauprozess abzustimmen. Diese Konkretisierung wird dann abschnittsweise auf Basis der hier dargestellten Gesamtkonzeption erfolgen können. Der Masterplan Wohnen 2015+ ist den Versorgungsträgern vorab vorgestellt und mit ihnen besprochen worden.



# Stadt Schwedt/Oder

## Masterplan Wohnen 2025+

Strategisches Wohnungs- und Stadtumbaukonzept



Fachbeitrag zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK)  
SVV - Vorlage

März 2010

## **Stadt Schwedt/Oder**

### **Masterplan Wohnen 2025+**

Strategisches Wohnungs- und Stadtumbaukonzept

Stand: November 2009

**Auftraggeber:**



Stadt Schwedt/Oder  
Fachbereich Stadtentwicklung und Bauaufsicht  
Lindenallee 25 - 29, 16303 Schwedt/Oder

Ansprechpartner:  
Herr Frank Hein, Tel. 03332 446341

**Auftragnehmer:**



B.B.S.M. Brandenburgische Beratungsgesellschaft  
für Stadterneuerung und Modernisierung mbH  
Behlerstraße 3 a, 14467 Potsdam

Ansprechpartner:  
Herr Wolfgang Wüntsche, Tel. 0331 2899749  
Herr Axel Pohle, Tel. 0331 2899781

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Aufgabenstellung des Masterplan Wohnen 2025+</b>	<b>4</b>
1.1 Ausgangssituation	4
1.2 Fortschreibungsbedarf	4
1.3 Vorgehensweise	5
<b>2 Analyse der Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
2.1 Analyse der Bevölkerungsentwicklung bis 2008	6
2.1.1 Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt	6
2.1.2 Teilräumliche Bevölkerungsentwicklung	7
2.1.3 Entwicklung der gesamtstädtischen Altersstruktur	9
2.1.4 Altersstrukturen der Wohngebiete und Ortsteile	10
2.1.5 Haushaltsgrößen	10
2.2 Analyse der Wohnungsbestände bis 2008	12
2.2.1 Grundzüge des gesamtstädtischen Wohnungsmarkts	12
2.2.2 Leerstandsentwicklung	20
2.2.3 Sanierungsstand	22
2.3 Wohnbaulandentwicklungen	22
2.4 Technische Infrastruktur	24
2.5 Prognosen der Einwohnerentwicklung bis 2030	25
2.5.1 Bevölkerungsprognosen 2030	25
2.5.2 Altersstrukturprognose	26
2.5.3 Prognose der Haushaltsgrößenentwicklung	28
2.6 Prognosen zu Wohnungsbedarf und Wohnungsüberhang bis 2030	29
2.6.1 Haushaltsentwicklung und privater Wohnungsmarkt	29
2.6.2 Wohnungsbedarf und Wohnungsüberhang	30

<b>3 Gesamtstädtisches Konzept</b>	<b>31</b>
3.1 Erarbeitung eines Leitbildes mit gesamtstädtischer Entwicklungsstrategie	31
3.2 Städtebauliche Strategien für die Kernstadt	35
3.2.1 Definition von Gebietstypen	36
3.2.2 Einordnung der Stadtteile/Ortsteile in die Gebietstypen	36
3.3 Rückbau- und Aufwertungsstrategien in den Vertiefungsbereichen	41
3.3.1 Umstrukturierungsgebiete	42
3.3.2 Umbauquartiere	42
3.4 Vergleich Rückbaubedarf/Rückbaupotenzial	44
<b>4 Wohnvorrang- und Konsolidierungsgebiete</b>	<b>45</b>
<b>5 Schlussbetrachtung/Ausblick</b>	<b>47</b>

## Plandarstellungen

## Plananhänge

<b>Tab.12 S.29</b>	<b>Variante B Kernstadt</b>	<b>2010</b>	<b>2015</b>	<b>2020</b>	<b>2025</b>	<b>2030</b>	<b>Ermittlung des privaten Wohnungsbestandes</b>
E	<b>Einwohner</b> mit Hauptwohnsitz	28.751	25.969	23.766	21.874	19.819	
HG	<b>Haushaltsgröße</b> (Pers./HH Gesamtstadt)	1,84	1,78	1,74	1,71	1,69	
E/HG=H	<b>Anzahl der Haushalte</b> (belegte WE Gesamt)	15.626	14.589	13.659	12.792	11.727	
<b>privater Wohnungsbestand</b>							
	<b>priv. WE</b> (mit Zugängen EFH, MFH, priv. Vermieter)	2.301	2.411	2.601	2.741	2.881	
	<b>priv. FLR 5%</b>	115	121	130	137	144	
P	<b>priv. belegte Wohnungen</b> (inkl. -5% FLR)	2.186	2.290	2.471	2.604	2.737	

<b>Tab.13 S.30</b>	<b>Wohnungsbestand der WU</b>	<b>2010</b>	<b>2015</b>	<b>2020</b>	<b>2025</b>	<b>2030</b>	<b>Wohnungsbestände der WU ohne Stadumbaumaßnahmen</b>
H - P	<b>belegte Mietwohnungen der WU</b>	13.440	12.299	11.188	10.188	8.990	
	<b>FLR 6% WU</b>	806	738	671	611	539	
B	<b>Bedarf an Mietwohnungen</b> im Bestand der WU (einschl. Fluktuationsreserve 6%)	14.246	13.037	11.859	10.799	9.529	
A*	<b>Voraussichtlicher WE- Bestand der WU</b>	14.103	14.103	14.103	14.103	14.103	
<b>Wohnraumüberhang</b>							
A - B	<b>Rückbaubedarf abs.</b>	/	1.066	2.244	3.304	4.574	
	<b>Rückbaubedarf in %</b>	/	7,6%	15,9%	23,4%	32,4%	
	<b>Leerstandsquote (einschl. 6% FLR) abs.</b>	663	1.804	2.915	3.915	5.113	
	<b>Leerstandsquote (einschl. 6% FLR) in %</b>	5%	12,8%	20,7%	27,8%	36,3%	

<b>Tab.14 S. 44</b>	<b>Variante B Kernstadt</b>	<b>2010</b>	<b>2015</b>	<b>2020</b>	<b>2025</b>	<b>2030</b>	<b>Ermittlung der WE Zu- und Abgänge</b>
A - B	<b>Rückbaubedarf ohne Stadumbaumaßnahmen</b>	-143	1.066	2.244	3.304	4.574	
5-Jahresscheiben (nicht kumuliert)	<b>Rückbaubedarf in 5-Jahresvolumen</b>			1.178	1.060	1.270	
nach Angaben der WU X	<b>WE-Zugänge</b>	43	32	0	0	0	
nach Angaben der WU Y	<b>gerundetes Rückbaupotential gemäß Investitionsplan</b>	143	407	450	450	450	
	<b>Rückbaupotential Gesamt</b>	143	776	750	750	750	
<b>Wohnungsbestand der WU</b>							
A	<b>Voraussichtlicher WE-Bestand der WU zum 31.12.</b>	14.103	14.033	13.341	12.591	11.841	
A + X - Y= C	<b>WE-Bestand WU nach Rückbau und Zugängen</b>	14.033	13.341	12.591	11.841	11.091	
B	<b>belegte Mietwohnungen der WU einschl. FLR 6%</b>	14.246	13.037	11.859	10.799	9.529	
<b>Wohnraumüberhang</b>							
C - B= D	<b>Rückbaubedarf nach durchgeführten Stadumbaumaßnahmen</b>	-213	304	732	1.042	1.562	
D (ausgehend von 14.103 WE (100%))	<b>Rückbaubedarf in %</b>	-1,5%	2,3%	5,8%	8,8%	14,0%	
D+ 6%	<b>Rückbaubedarf einschl. FLR 6%</b>	4,5%	8,3%	11,8%	14,8%	20,0%	

Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder \* Ausgangszahl 14.103 WE basierend auf Schätzung der WOBAG Schwedt eG Statistikstelle Schwedt/Oder

## 1 Aufgabenstellung des Masterplan Wohnen 2025+

### 1.1 Ausgangssituation

Die Stadt Schwedt/Oder ist wie zahlreiche Kommunen in den neuen Bundesländern vom demografischen Wandel betroffen. Um die daraus resultierenden Herausforderungen für die Stadtentwicklung aktiv steuern zu können, wurde frühzeitig ein Prozess des Stadtumbaus eingeleitet.

Mit Auslaufen des ersten Förderprogramms „Stadtumbau Ost“ (2002 - 2009) blickt die Stadt Schwedt/Oder auf erfolgreich abgeschlossene Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen zurück.

Die durchgeführten Maßnahmen waren notwendig, um die betroffenen Stadtteile zu stabilisieren und um eine zentrumsgerechte Entwicklung voranzutreiben.

Kritischen Leerstandsentwicklungen von bis zu 13,5 % im Jahr 2002 wurde mit großflächigen Rückbaumaßnahmen und infrastrukturellen Eingriffen vorwiegend in den Wohngebieten der Oberen Talsandterrasse entgegengewirkt.

Der entstandene Wohnraumüberhang konnte sukzessive auf ca. 4 % im Jahr 2008 abgebaut werden.

In den Jahren nach 2010 ist mit einem weiter anhaltendem, wenngleich auch abgeschwächten Bevölkerungsrückgang zu rechnen. Im Rahmen des Masterplan Wohnen 2025+ werden dazu die Prognosen der Bevölkerungsentwicklung und des daraus resultierenden Wohnungsbedarfs aktualisiert, um den lang anhaltenden Prozess des Stadtumbaus mit frühzeitig eingeleiteten, neuen strategischen Maßnahmen fortzuführen.

### 1.2 Fortschreibungsbedarf

Mit Beginn der zweiten Förderperiode zum Stadtumbau Ost im Jahr 2010 besteht für die Stadt Schwedt/Oder die Möglichkeit, an bereits abgeschlossene und andauernde Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen des Stadtumbaus anzuknüpfen, um somit auf den anhaltenden Bevölkerungsrückgang weiterhin angemessen reagieren zu können.

Vorraussetzung für die Aufnahme in das Förderprogramm STUB II, mit einem Förderzeitraum von 2010 bis 2016, ist die Erarbeitung eines fortgeschriebenen und aktualisierten integrierten Stadtumbauplans als eine zielgenaue, konkrete Umsetzungsplanung für diese Jahre als auch eine ebenso schlüssige wie ganzheitlich ausgerichtete langfristige Stadtumbaustrategie.

Auf Grundlage bereits bestehender Planungen der Stadt Schwedt/Oder, vor allem dem kommunalen Entwicklungskonzept 2004, dem Stadtumbauplan 2006 und der Fortschreibung Dezember 2008 mit Zeithorizont bis 2015 sowie dem INSEK aus dem Jahr 2007, werden zugrunde liegende Rahmendaten überprüft und fortgeschrieben sowie zukunftsfähige, wohnungspolitische Handlungsempfehlungen mit einem Zeithorizont bis 2025 formuliert, um neue gesamtstädtische Strategien zu entwickeln. Für den aktuellen Zeitraum bis 2015 gilt weiterhin der Stadtumbauplan, Dezember 2008. Eine Veränderung der generellen Ansätze wie auch der konkreten Rückbaugrößen, deren Verortung oder die zeitliche Reihenfolge ist nach nochmaliger Überprüfung und nach intensiver Abstimmung der am Stadtumbau beteiligten Akteure in Schwedt nicht vorzunehmen. Die vorhandene Beschlusslage der Stadtverordnetenversammlung aus dem Jahre 2008 hat bis 2015 uneingeschränkte Gültigkeit.

Aus diesem Grund ist der vorliegende Planansatz ausschließlich für die Zeiträume nach 2015 herausgearbeitet worden. Unter dem Ansatz, dass die bislang geplanten Maßnahmen auch bis zum Jahr 2015 realisiert werden, sind sämtliche planerische Aussagen dieses Masterplans von diesem Stand geführt. Die Planzeichnungen berücksichtigen daher auch den dann erreichten Stand der Stadtentwicklung (Rückbau/Neubau) als Status quo 2015 und stellen dies auch in den Grundkarten so dar. Auf dieses Bezugsjahr wird auf den Plänen gesondert hingewiesen.

Die Stadt Schwedt/Oder erarbeitet parallel zu diesen Stadtumbaustrategien die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK). Das INSEK liegt mit Stand 12/2007 vor und diente zur Bestimmung der wesentlichen Ziele und Handlungsfelder der Stadt- und Wirtschaftsentwicklung sowie zur Formulierung und Definition der wichtigsten stadtentwicklungspolitischen Maßnahmen, die im Rahmen der Nachhaltigen Stadtentwicklung (NSE) nun umgesetzt werden. Schwerpunkt war dabei inhaltlich die Innenstadtentwicklung und ihre maßnahmebezogene Umsetzung bis zum Jahr 2010.

Mit der Fortschreibung und Weiterentwicklung des INSEK sollen die zukünftigen stadtentwicklungspolitischen Aufgaben definiert und insbesondere auch die Vorhaben und Projekte für die zweite Phase der Nachhaltigen Stadtentwicklung (2011 - 2013) bestimmt werden. Die INSEK-Fortschreibung wird im Laufe des I. Quartals 2010 vorgelegt werden. Im Zuge der inhaltlichen Erarbeitung wurden die nachstehenden Aussagen des Masterplans Wohnen bzw. zur Stadtumbaustrategie 2025 mit den INSEK-Überlegungen abgeglichen und abgestimmt bzw. die Aussagen werden in die INSEK-Fortschreibung aufgenommen.

### 1.3 Vorgehensweise

Die Schwedter Doppelstrategie, mit der Herangehensweise von „Sanierung/Rückbau“ und gleichzeitiger „Stabilisierung/Vitalisierung“ im Wechselspiel zwischen Wohngebiet und Gesamtstadt, wird als strategischer Ansatz weiter verfolgt.

Dabei sind die zeitnahe Einbeziehung und der Dialog aller am Stadtumbau beteiligten Akteure Voraussetzungen für die Schaffung von langfristiger Planungssicherheit und Koordination des Stadtumbauprozesses.

Die Zielsetzungen des Masterplans betreffen neben den gesamtstädtischen Wohnraumentwicklungsprognosen auch Aussagen zu strategischen Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen unter Beachtung von wohnungswirtschaftlichen, städtebaulichen und funktionalen Erfordernissen sowie auf der Umsetzungsebene der mögliche Fördermitteleinsatz.

Die Anpassung der technischen, sozialen sowie kulturellen Infrastruktur steht dabei ebenso im Fokus wie die Vermeidung von sozialer Segregation durch die Schaffung von lebenswerten vitalen Quartieren für alle Bevölkerungsgruppen.

Die im Stadtumbauplan 2008 getroffenen Aussagen zur Umstrukturierung im Stadtteil „Kastanienallee“ sind bis 2015 durch die Stadtverordnetenversammlung objektscharf beschlossen und stellen damit auch die Basis für die weiteren Überlegungen in diesem Gebiet dar (siehe Plananhang A).

Der Masterplan Wohnen 2025+ untersucht und konkretisiert zeitlich darüber hinaus gesamtstädtisch ausgerichtete langfristige Strategien und Maßnahmen in allen Stadtgebieten zur Bewältigung der voraussehbaren Leerstandsentwicklung.

Die aktuellen Daten beziehen sich auf die von der Stadt Schwedt zur Verfügung gestellten Einwohner- und Wohnungsstatistiken mit Stand vom Juni/Juli 2009, das Stadtumbaumonitoring mit Stand vom Dezember 2008 sowie die Bevölkerungsprognose des Landes Brandenburg 2007 - 2030, herausgegeben vom Amt für Statistik Berlin- Brandenburg mit Stand vom April 2008. Eigene Prognosen der Stadt ergänzen die Aussagedichte auf dem Sektor der Einwohner- und Wohnungsbedarfsprognosen.

## 2 Analyse der Rahmenbedingungen

### 2.1 Analyse der Bevölkerungsentwicklung bis 2008

Ausgangsgrößen für die Analyse der Bevölkerungsentwicklung sind die Bevölkerungsprognose 2007 - 2030 des Amtes für Statistik der Länder Berlin-Brandenburg (VÖ 2008) und die Auskunfts Kartei der Statistikstelle Schwedt/Oder mit Zahlen des Einwohnermelderegisters (VÖ 2009).

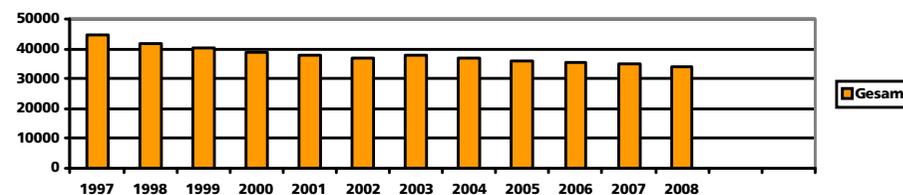
#### 2.1.1 Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt

Die Stadt zählt zum Stichtag 31.12.2008 inklusive der 10 Ortsteile **33.997 Einwohner** mit Hauptwohnsitz (mit Nebenwohnsitz zusammen: 35.670 EW)<sup>1</sup>. Damit ist die Einwohnerentwicklung mit -2,1% im Vergleich zum Vorjahr 2007 (34.729 EW) weiterhin im negativen Saldo.

<sup>1</sup> Bevölkerungsprognose für Schwedt/Oder, Statistikstelle, Stand 31.12.2008

Seit dem Bevölkerungshöchststand von rund 54.800 Einwohnern im Jahr 1980 (inkl. OT Heinersdorf) ist kumuliert bis Dezember 2008 ein Bevölkerungsverlust von 38% (inkl. allen 10 Ortsteilen) zu verzeichnen<sup>2</sup>.

Durch die Eingemeindungen im Jahr 2003 und die Binnenwanderungen innerhalb der erweiterten Stadt ist eine Verlangsamung beim Bevölkerungsrückgang festzustellen<sup>3</sup>. In den Jahren 1997 bis 2000 sind 4.685 Einwohner aus dem Schwedter Stadtgebiet abgewandert, während im Vergleich dazu zwischen 2004 und 2007 ein Einwohnerverlust von 2.102 Personen aus den Stadt- und dazu gewonnenen Ortsteilen zu verzeichnen war<sup>4</sup>



Tab.1.: Übersicht Einwohnerentwicklung (Hauptwohnsitz) 1997 - 2008 jeweils am 31.12.

Der leicht positive Anstieg im Jahr 2003 um 502 Einwohner<sup>5</sup> ist auf die Eingemeindung der Orte Vierraden und Hohenfelde zurückzuführen.

<sup>2</sup> Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK), Urbane Projekte Schmitz Potsdam, Stand 31 Juli 2002

<sup>3</sup> Integriertes Handlungskonzept (IHK) Schwedt/Oder, 2.Fortschreibung, Stand Dezember 2008

<sup>4</sup> nur Einwohner mit Hauptwohnsitz, Einwohnermelderegister, Bev. der Stadt Schwedt/Oder nach Stadt/Ortsteilen, städtische Statistikstelle, Stand Juni 2009

<sup>5</sup> ebenda

**Vergleichend zum Stadtentwicklungskonzept 2004 vollzogen sich folgende Entwicklungen:**

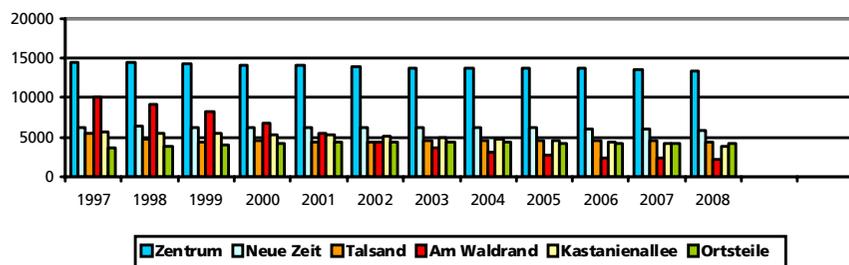
Der Verlust durch Wanderungsbewegungen vollzog sich schwerpunktmäßig im Stadtgebiet der oberen Talsandterrasse, hier namentlich im Wohngebiet Am Waldrand sowie zunehmend im Wohngebiet Kastanienallee.

Die anderen Wohngebiete zeigen kontinuierliche Bevölkerungsverluste mit verschiedenen Dynamiken im Rückgang. Mit Abschluss der Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen konnten die beteiligten Wohngebiete Talsand und Am Waldrand gefestigt und der Bevölkerungsrückgang auf jeweils unter 60 Personen in den Jahren von 2007 - 2008 verringert werden.

Ein zunehmender Bevölkerungsrückgang wird im Bereich Kastanienallee verzeichnet, bedingt auch durch den fortlaufenden und gesteuerten Freizug von Wohnungen, um den bereits begonnenen Stadtumbauprozess im Wohngebiet weiter umzusetzen

Die 10 Ortsteile haben seit 2003 einen leichten Rückgang der Einwohnerzahlen zu verbuchen.

**2.1.2 Teilräumliche Bevölkerungsentwicklung**



Dia.1: Einwohnerentwicklung der Stadt- und Ortsteile 1997 - 2008 jeweils am 31.12.

Stichtag	Kernstadt					Ortsteile	Summe
	Untere Talsandterrasse		Obere Talsandterrasse				
	Zentrum	Neue Zeit	Talsand	Am Waldrand	Kastanienallee		
31.12.97	14.416	6.239	5.555	10.159	5.649	1.320	<b>43.338</b>
31.12.98	14.400	6.363	4.677	9.227	5.549	1.503	<b>41.719</b>
31.12.99	14.335	6.228	4.453	8.183	5.410	1.581	<b>40.190</b>
31.12.00	14.123	6.278	4.472	6.866	5.273	1.641	<b>38.653</b>
31.12.01	14.042	6.264	4.351	5.513	5.231	2.668	<b>38.069</b>
31.12.02	13.867	6.265	4.459	4.388	5.044	3.101	<b>37.124</b>
31.12.03	13.856	6.260	4.552	3.671	4.948	4.339	<b>37.626</b>
31.12.04	13.713	6.235	4.528	3.201	4.830	4.324	<b>36.831</b>
31.12.05	13.696	6.186	4.611	2.684	4.667	4.287	<b>36.131</b>
31.12.06	13.681	6.140	4.564	2.415	4.459	4.271	<b>35.530</b>
31.12.07	13.521	5.988	4.510	2.317	4.174	4.219	<b>34.729</b>
31.12.08	13.378	5.904	4.454	2.283	3.814	4.164	<b>33.997</b>
gesamt 97-08	-7,20 %	-5,40 %	-19,90 %	-77,50 %	-32,50 %	215 %*	-21,60 %

Tab.2: Bevölkerung der Stadt Schwedt/Oder (Hauptwohnsitz) nach Stadt- und Ortsteilen

\* Die starke Zunahme der Einwohner in den Ortsteilen begründet sich durch die sukzessive Eingemeindung von umliegenden Kommunen und den aus der Kernstadt zuziehenden Einwohnern.

### Wohngebiet Zentrum und Neue Zeit

Die Untere Talsandterrasse stellt mit den Wohngebieten Zentrum und Neue Zeit die bevölkerungsstabilsten Gebiete seit Beginn der Wanderungsverluste in der Kernstadt\* dar (19.282 EW, Stand 31.12.2008). Stadtumbaumaßnahmen wurden hier schwerpunktmäßig im Teilprogramm Aufwertung durchgeführt.

### Wohngebiet Talsand

Das nordwestlich an das Zentrum anschließende Wohngebiet Talsand geht durch frühzeitig durchgeführte Aufwertungsmaßnahmen als stabilisierter Wohnbereich aus dem Stadtumbau hervor. Die Bevölkerungszahl stieg in den Jahren von 2001 bis 2005 durch Zuzüge der vom Rückbau betroffenen Einwohner aus dem Wohngebiet Am Waldrand an. Seit 2006 ist jedoch bereits eine schwach rückläufige Tendenz wieder festzustellen.

### Wohngebiet Am Waldrand

Durch die Anfang der neunziger Jahre eintretenden Bevölkerungsabwanderungen und dem folgenden massiven Rückbau von Wohngebäuden ab 1998 war dieser Teil der Stadt am stärksten vom Wandel betroffen. Dieses Wohngebiet verlor von 1993 bis 2008 rund 11.200 Einwohner. Nach Abschluss der massiven Rückbaueingriffe im Jahr 2005 verlangsamte sich der Einwohnerverlust zunehmend, sodass seit 2007 eine Stabilisierung festzustellen ist.

---

\* Anmerkung: Die räumliche Gliederung in der Stadt ist wie folgt definiert:

- Gesamtstadt: alle Stadt- und Ortsteile
- Kernstadt: alle Stadtteile
- Stadtteile: Untere Talsandterrasse/Obere Talsandterrasse
- Wohngebiete: Zentrum/Neue Zeit/Talsand/Am Waldrand/Kastanienallee

Durch die Konzentration der Eingriffe fielen bis 2007 rund 95 % aller städtischen Rückbaumaßnahmen auf das Wohngebiet Am Waldrand.

### Wohngebiet Kastanienallee

Dieses Wohngebiet stellt die jüngste Siedlungserweiterung in Großtafelbauweise dar. Im Jahr 1995 bewirkte die Errichtung eines Einfamilienhausgebietes am westlichen Siedlungsrand, trotz abwandernder Bevölkerung in den Geschosswohnungen, eine Einwohnerzunahme. Nach dieser Zuzugswelle ist ein kontinuierlicher Rückgang der Einwohner zu verzeichnen.

In Vorbereitung der bereits fest verorteten Rückbaumaßnahmen bis zum Jahr 2015 werden hier bewusst Leerstände akzeptiert und erzeugt, die einen weiteren Bevölkerungsrückgang verursachen und damit den Rückbau von leer stehenden Gebäuden ermöglichen.

### Die Ortsteile

Einige umliegende Gemeinden haben durch die Zuzüge der Kernstadtbewohner nach 1990 zunächst einen Zuwachs erfahren. Durch die seit 1993 stattgefundenen Eingemeindungen addierte sich hinzukommend die statistische Einwohnerzahl in der Gesamtsumme der Schwedter Ortsteile (siehe Tab.2) Von 2003 bis 2008 ist die Tendenz mit insgesamt -4,1% (=175 Einwohnern) leicht rückläufig<sup>6</sup>.

Daraus resultierend ergibt sich für die Gesamtstadt ein Bevölkerungsstand von insgesamt **33.997 EW** (Hauptwohnsitz) mit Stand vom 31.12.2008.

---

<sup>6</sup> Auskunftskartei Statistikstelle Schwedt/Oder, EW-Entwicklung Stadt- und Ortsteile, VÖ Juni 2009

Im Vergleich zum Jahr 2007 liegt der Schwerpunkt des Bevölkerungsrückgangs weiterhin in der Oberen Talsandterrasse. Bis auf vier Ortsteile (Blumenhagen, Gatow, Zützen und Stendell) weisen aber auch alle anderen Stadt- und Ortsteile Einwohnerverluste in einer unterschiedlichen Dynamik auf.

Übersicht der Einwohner in den Wohngebieten und Ortsteilen

Wohngebiete/ Ortsteile	Ein- wohner	Veränderun g ggü. 2007						
Zentrum	13.378	-143	Untere Talsandterrasse	Stadtteile	Schwedt/Oder			
Neue Zeit	5.904	-84				19.282	29.833	<b>33.997</b>
vgl. 2007		-227	-1,17%		-732			
Talsand	4.454	-56	Obere Talsandterrasse					
Am Waldrand	2.283	-34				10.551		
Kastanienallee	3.814	-360						
vgl. 2007		-450	-4,26%		-2,15%			
Heinersdorf	672	-11	Ortsteile	Ortsteile				
Blumenhagen	248	4				4.164	4.164	
Kunow	387	-11						
Gatow	242	5						
Kummerow	99	-3						
Criewen	557	13						
Zützen	444	-7						
Stendell	376	1						
Hohenfelde	199	-18						
Vierraden	940	-29						
vgl. 2007		-56				-1,34%		

Tab. 3: Einwohnerstand 31.12.2008<sup>7</sup>

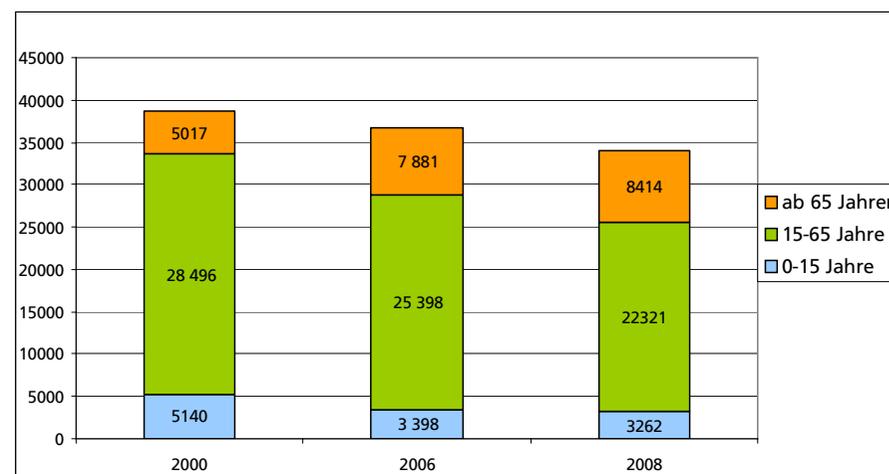
<sup>7</sup> Nur Einwohner mit Hauptwohnsitz, Einwohnermelderegister, Bev. der Stadt Schwedt/Oder nach Stadt/Ortsteilen, städtische Statistikstelle, Stand Juni 2009

2.1.3 Entwicklung der gesamtstädtischen Altersstruktur

Die zugrunde liegenden Daten der Altersstruktur in den Jahren 2000, 2006 und 2008 dienen als Vergleichsansatz und stellen die momentane Entwicklungsdynamik der Bevölkerung in der Gesamtstadt dar. Im Folgenden sind die Veränderungen zwischen 2006 und 2008 aufgeführt.

Bei den Kindern und Jugendlichen bis 15 Jahre ist mit -4 % (-135 EW) ein leichter Rückgang festzustellen. Die auffälligsten Veränderungen weist die Altersgruppe der 15- bis 65-Jährigen auf. Die Einwohner im arbeitsfähigen Alter, die gleichzeitig auch den Hauptanteil des Bevölkerungsrückgangs ausmachen, sind mit -12,1 % (-3.077 Personen) im negativen Saldo.

Dem allgemeinen demografischen Trend des Landes folgend, nimmt die Zahl der über 65-jährigen Bevölkerung um 6,8 % (533 Personen) zu.



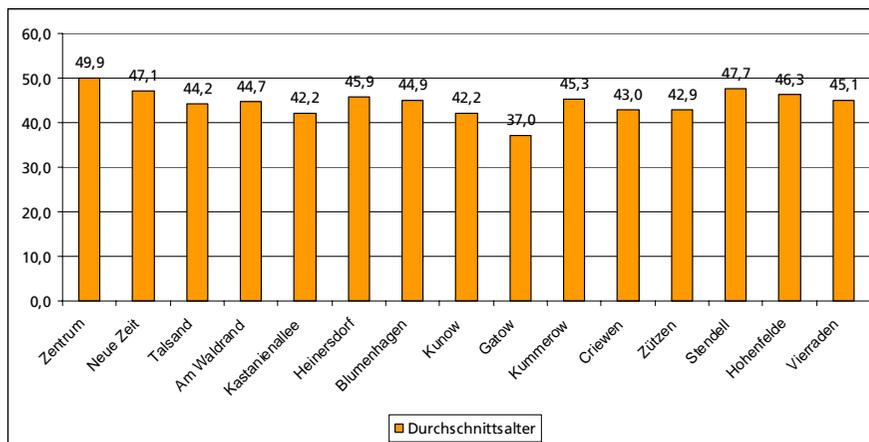
Dia 2: Vergleich der Altersstrukturen Schwedt/Oder, Gesamtstadt mit Hauptwohnsitz<sup>8</sup>

<sup>8</sup> Melderegister, städtische Statistikstelle Schwedt/Oder, Stand Juni 09

### 2.1.4 Altersstrukturen der Wohngebiete und Ortsteile

Im Hinblick auf die Altersstrukturen der einzelnen Stadtbereiche ist deutlich erkennbar, dass das Zentrum das einwohnerstärkste Wohngebiet ist, aber auch das mit dem höchsten Durchschnittsalter. In der Kernstadt ist die Bevölkerung in der Kastanienallee mit durchschnittlich 42,2 Jahren am jüngsten.

Der Altersdurchschnitt in den Ortsteilen ist insgesamt etwas niedriger als in der Kernstadt. Im Ortsteil Gatow ist durch ein neu entstandenes Einfamilienhausgebiet und durch die Zuzüge von jungen Familien der Altersdurchschnitt gesunken.



Dia.3: Vergleich der Altersstrukturen in den Stadt-/Ortsteilen, Schwedt/Oder, Gesamtstadt mit Hauptwohnsitz<sup>9</sup>

<sup>9</sup> Bevölkerung nach Stadt- und Ortsteilen für Schwedt/Oder, Statistikstelle/ Melderegister, Stand 31.12.2008

### 2.1.5 Haushaltsgrößen

Im Hinblick auf die Analyse des Wohnungsmarktes und die Prognose des zukünftigen Wohnungsbedarfs kommt der Entwicklung der Haushaltsgrößen eine große Bedeutung zu. Generell ist eine Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen (hier definiert als Zahl der Einwohner je Wohneinheit) zu beobachten. Dadurch fällt der Rückgang der Wohnungsnachfrage geringer aus als der Bevölkerungsrückgang.

Als Motor für die Verringerung der Personenzahl ist zum einen die Änderung in der Sozialgesetzgebung vom Jahr 2005 zu nennen. Mit Inkrafttreten der Hartz IV-Regelungen werden Unterkunft und Heizkosten als Grundsicherung für Arbeitssuchende von Bund und Kommunen übernommen. Dies hatte zur Auswirkung, dass sich jüngere ALG II- Empfänger von ihren Familien lösten, um in einen eigenen Haushalt zu ziehen.

Grundsätzlich erklären jedoch altersbedingte, sprich demografische Veränderungen die Verringerung der Haushaltsgröße. Der Aus- bzw. Wegzug der Kinder sowie der Tod des Lebensgefährten führen zu Haushaltsverkleinerungen. Mit der zunehmenden Alterung der Bevölkerung wirkt sich dies immer stärker aus. Die Unterschreitung der gesamtstädtischen Haushaltsgrößenzahl von 2,00 vollzog sich, wie von der städtischen Statistikstelle im Stadtentwicklungskonzept 2004 prognostiziert, im Jahr 2007. Die Werte stellen sich in den einzelnen Stadt-/Ortsteilen als sehr differenziert dar.

	Schwedt Gesamt	Zentrum	Neue Zeit	Talsand	Am Waldrand	Kastanienallee	Ortsteile
1998	2,29	2,00	2,44	2,23	2,53	2,62	2,94
2000	2,23	1,95	2,38	2,14	2,45	2,60	3,01
2003	2,19	1,94	2,3	2,14	2,37	2,47	2,94
Sep 08	1,96	1,76	1,97	1,94	2,02	2,25	2,52

Tab 4. Entwicklung der Haushaltsgrößen in der Gesamtstadt (**Haupt- und Nebenwohnsitz**), Stand 30.09.2008<sup>10</sup>

In den Wohngebieten Zentrum sowie Talsand leben viele Personen in kleinen Haushalten. Anzunehmen ist, dass viele inzwischen ältere Personen, die häufig allein oder zu zweit leben, seit der Gründung dieser Stadtgebiete hier sesshaft sind.

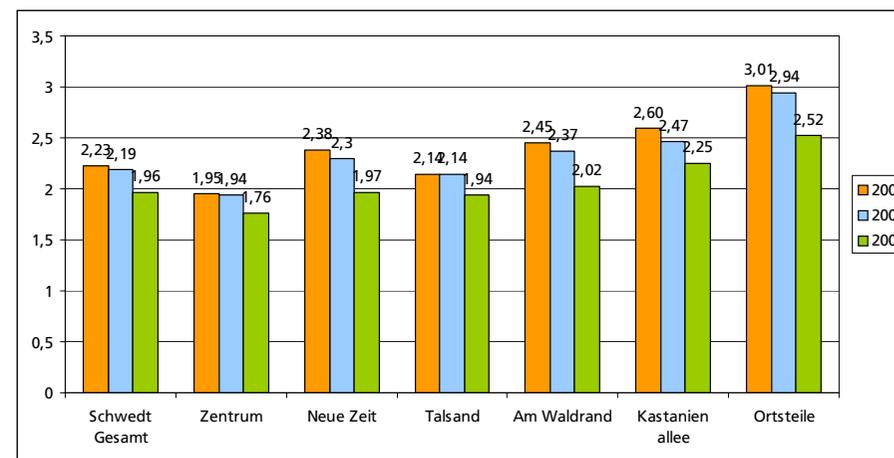
Die Stagnation im Bereich Talsand wurde durch den Zuzug der am Abriss beteiligten Bewohner aus dem Wohngebiet Am Waldrand bedingt.

Das einst kinderreichste Wohngebiet Am Waldrand hat trotz der umfangreichen Rückbaumaßnahmen die Haushaltsgröße von 2,0 noch nicht unterschritten. Hier ist durch die realisierten Aufwertungsmaßnahmen eine Stabilisierung, mindestens jedoch eine starke Verlangsamung des Rückgangs der Haushaltsgrößenzahl eingetreten.

Als familienreichster bzw. jüngster Stadtteil mit der höchsten durchschnittlichen Haushaltsgröße zeigt sich das Wohngebiet Kastanienallee.

Zum einen ergibt sich der Wert aus der Vielzahl junger Familien, die hier günstigen Wohnraum vorfinden, zum anderen wird die Größe durch das Einfamilienhausgebiet an der Biesenbrower Straße, in dem viele Familien mit Kindern leben, beeinflusst.

Die Haushaltsgrößen sind in den einzelnen Ortsteilen durch den höheren Anteil der Familien zumeist größer als in den Kernstadtbereichen. Der anhaltende Bau von Einfamilienhäusern trägt zur Stabilisierung der Haushaltsgrößen bei. Generell sind jedoch auch die Ortsteile von der Verringerung der Haushaltsgrößen betroffen, seit 2003 sogar in einer stärkeren Intensität als in den Stadtteilen.



Dia.5: Entwicklung der Haushaltsgrößen Stadt-/Ortsteile, 2000 - 2008

<sup>10</sup> kursiv: STEK 2004, Urbane Projekte Schmitz Potsdam, ,S. 21, Stand Februar 2004, regulär: Wohnungsbestand nach Bevölkerung, städtische Statistikstelle Schwedt/Oder , Stand 30.09.2008

Bezogen auf die Gesamtstadt war zwischen 2000 und 2008 eine Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen von 2,23 auf 1,96 EW/ HH zu verzeichnen. Dies entspricht einem durchschnittlichen Rückgang um über 0,03 jährlich. In den städtischen Wohngebieten lag der durchschnittliche jährliche Rückgang in diesem Zeitraum zwischen 0,02 und 0,05, in den Ortsteilen bei 0,06.

## 2.2 Analyse der Wohnungsbestände bis 2008

### 2.2.1 Grundzüge des gesamtstädtischen Wohnungsmarkts

Die Eigentümerstrukturen des Schwedter Wohnungsmarktes sind sehr homogen. Grund für diese besondere Struktur ist die enorme Bautätigkeit in den Jahren zwischen 1960 und 1990. In dieser Zeit sind die überwiegend industriell errichteten Wohngebäude entstanden. Diese Gebäude sind im Eigentum der zwei lokalen Wohnungsunternehmen.

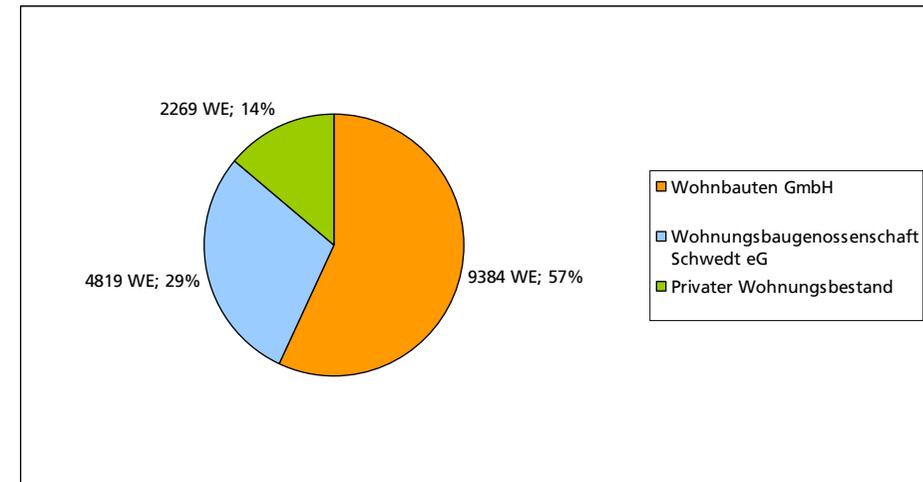
Der nur kleine Altstadtkern mit privaten Vermietern und Hauseigentümern und die geringe Anzahl von Ein- und Zweifamilienhäusern spielen auf dem Wohnungsmarkt und in Bezug auf den Stadtumbau keine wohnungswirtschaftlich entscheidende Rolle.

In den letzten zehn Jahren ist die Errichtung von Eigenheimen als Möglichkeit zur wohnlichen Veränderung für die Schwedter Bewohner in den Vordergrund gerückt.

Der Wohnungsmarkt lässt sich in drei Bereiche aufteilen:

- die Bestände der zwei Wohnungsunternehmen (Wohnbauten GmbH als städtische Gesellschaft sowie
- die WOBAG Schwedt eG als Genossenschaft) sowie
- die privaten Vermieter und Hauseigentümer.

Die für den Stadtumbau relevanten Wohnungsbestände verorten sich ausschließlich in den Plattenbaubeständen in der Kernstadt und werden nachstehend analysiert.



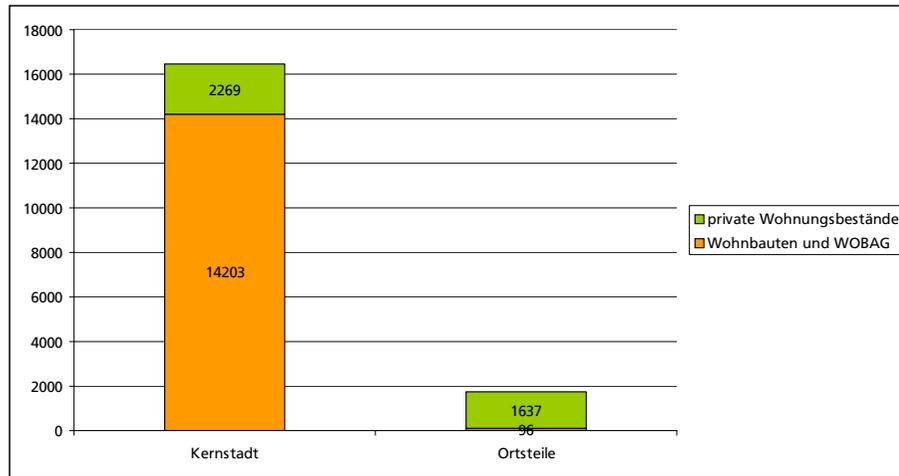
Dia. 6: Eigentümerübersicht der Wohneinheiten in der Kernstadt, Stand 22.06.2009

Das hier dargestellte Diagramm bezieht sich mit Stand vom Juni 2009 auf die Kernstadt und stellt den Wohnungsbestand dar. In den Ortsteilen zählt die Wohnbauten GmbH zusätzliche 96 WE, die privaten Wohnungsbestände sind mit weiteren 1.637 WE in den Ortsteilen vertreten, die Wohnungsgenossenschaft verfügt über keine Wohnungsbestände außerhalb der Kernstadt. Der gesamtstädtische Wohnungsbestand beträgt insgesamt **18.205 WE**.<sup>11</sup>

<sup>11</sup> Stadtverwaltung Schwedt/Oder, Fachbereich 3.4, VÖ Juni 2009

Zum Vergleich sind nachfolgend die Eigentumsstrukturen der Wohnungsbestände dargestellt.

Hier wird deutlich, dass die Anteile der Wohnbauten GmbH in den Ortsteilen nur sehr gering sind und aus wohnungswirtschaftlicher Sicht für den Stadtumbau keine Größe darstellen.



Dia. 7: Eigentumsstrukturen der Wohnungsbestände in den Stadt- und Ortsteilen, Stand 22.6.2009

### Die Entwicklung des selbst genutzten Wohneigentums

Jahr	1992		2002		2008	
	WE abs.	WE in %	WE abs.	WE in %	WE abs.	WE in %
Wohnbauten GmbH und WOBAG	20.406	97	17.512	86	14.299	78,5
private Vermieter	100*	<1	607	3	3.906**	21,5
selbst genutztes Eigentum	538	3	2.184	11		

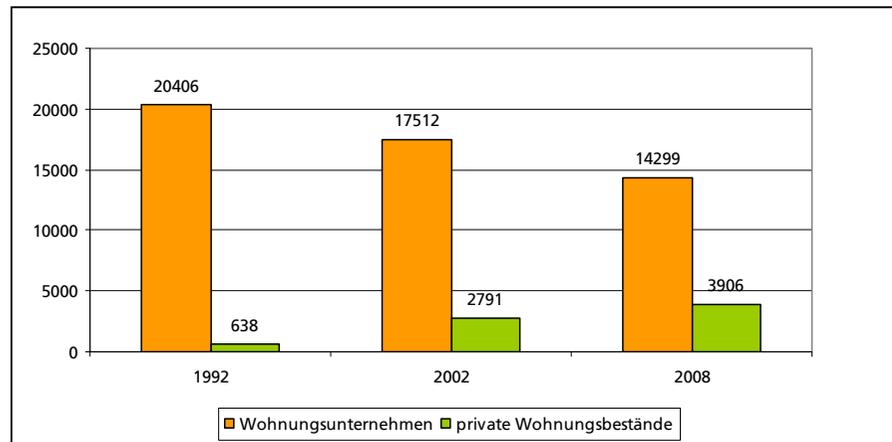
Tab.5: Verteilung der Akteure des Schwedter Wohnungsmarktes 1992 - 2008

\* geschätzter Wert

\*\* selbst genutztes Eigentum und private Vermieter zusammengefasst

Im Vergleich mit dem brandenburgischen Durchschnitt von 41,4%<sup>12</sup> selbst genutztes Wohneigentum ist auf dem Schwedter Wohnungsmarkt ein niedrigeres Niveau, aber dennoch dynamische Umschichtung der Eigentumsstrukturen zu beobachten. Dennoch sind nach wie vor die beiden Wohnungsunternehmen mit rd. 80% Wohnungsbestand die Hauptakteure am Markt.

<sup>12</sup> Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2008 des Statistischen Bundesamtes, VÖ 2008

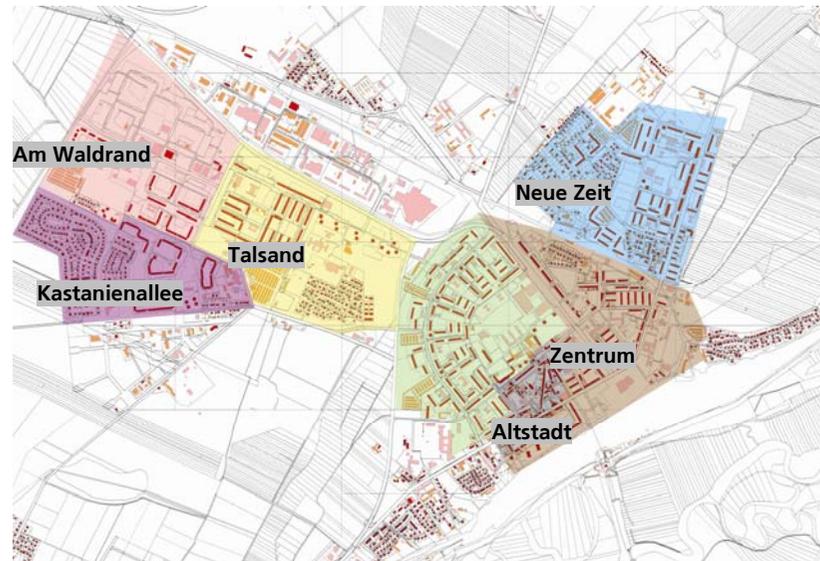


Dia. 8: Zunahme der privaten Wohnungsbestände 1992 - 2008

Durch die Ankündigung des Wegfalls der Eigenheimzulage kam es im Jahr 2006 im Marktsegment des selbst genutzten Wohneigentums zu erhöhter Nachfrage nach Eigenheimstandorten und Bautätigkeiten. Seit 2007 ist die Nachfrage wieder geringer, aber relativ konstant.

Seit 2002 ist der Marktanteil im privaten Segment auf 3.906 Wohnungen (vorwiegend freistehende Doppel- oder Reihenhäuser) angestiegen.

Die Wohnungsbestände in den Stadt- und Ortsteilen<sup>13</sup>



Ortsteile nicht dargestellt

Abb.1: Bestandsplan Schwedt/Oder, Wohngebiete in der Kernstadt, Stand 2009, ohne Maßstab

Wohngebiet Zentrum



7710 WE  
WU-Anteil 91%  
Leerstand 1,18%

Der Bereich Zentrum ist mit 6.957 WE das städtische Wohngebiet mit dem größten Bestand an Mietwohnungen. Eine bautypologische Vielfalt in dem von 1959 bis 1965 errichteten Stadtteil wird durch die im Süden des Stadtteils gelegene „Altstadt“ erreicht. Die im Halbkreis um die Altstadtfragmente errichteten fünfgeschossigen Zeilenbauten aus den sechziger Jahren bilden groß dimensionierte Wohnhöfe aus. Typologische Besonderheiten bilden die drei Hochhäuser am Stadtpark und die zentrale, 11-geschossige Bebauung an der Lindenallee. In den achtziger Jahren wurden einzelne Bereiche am Marchlewskiring mit fünfgeschossigen Würfelhäusern nachverdichtet.

<sup>13</sup> Wohnungsbestand in Schwedt/Oder nach Stadt-/Ortsteilen, städtische Statistikstelle Schwedt/Oder, Stand 31.09.2008 und Zusammenfassung der Wohnungsbestände mit Modernisierungsgrad, FB 6.6, SG Wohnungswesen, Stand 22.6.2009

Der Anteil der Wohnungsunternehmen am stadtteilbezogenen Wohnungsbestand liegt bei 91 % und bildet den Angebotsschwerpunkt in der Gesamtstadt. Der Zentrumsbereich ist zu einem Drittel voll saniert, alle übrigen Gebäude wurden teilsaniert. Nach Abriss des sogenannten Mittelganghauses ist der Wohnungsbestand im Stadtteil fast vollständig vermietet und weist mit 1,18 % die niedrigste kernstädtische Leerstandsquote auf. Der Anteil an selbst genutztem Wohneigentum ist gering ausgebildet und konzentriert sich in der kleinteiligen Altstadtstruktur.

### Wohngebiet Neue Zeit



3077 WE  
WU-Anteil 74%  
Leerstand 2,18%

Nach den umfangreichen Rückbaumaßnahmen im Bereich Am Waldrand ist die nordöstliche Stadterweiterung Neue Zeit inzwischen der zweitgrößte Standort des Mietwohnungsangebotes der Wohnungsunternehmen. Die vorwiegend aus den 1960er Jahren stammenden Zeilenbauten bilden den Großteil des Wohnungsangebotes.

Von den 3.077 WE sind 2.276 im Bestand der beiden großen Wohnungsunternehmen. Die Zahl der privaten Wohnungsbestände beträgt rd. 800 WE<sup>14</sup>. In dem Stadtteil finden sich Fragmente alter Kasernenanlagen wieder, die in den Wohnungsbestand integriert wurden. Entlang der Berliner Straße fanden Privatisierungen in kleinteiligen Baustrukturen statt.

Eine als traditionelles Bestandsgebiet bezeichnete Siedlung verfügt mit über 600 WE<sup>15</sup> als selbst genutztes Wohneigentum auch über den Großteil der Eigenheime in der Kernstadt.

Durch die Umwidmung einer Gewerbefläche in einen Eigenheimstandort an der Ferdinand-von-Schill-Straße wird in dem Stadtteil eine weitere Zunahme des Wohnungsbestandes im privaten Sektor vorbereitet.

Die Modernisierungen im Bereich des Mietwohnungsbaus wurden immer mit Quartiersbezug bis 2008 als Voll- und Teilsanierung durchgeführt und gelten in diesem Stadtgebiet als vorbildlich und sehr gut angenommen.

<sup>14</sup> Zusammenfassung des Wohnbestandes der Stadt Schwedt/Oder, FB 3.4, Stand 22.6.2009

<sup>15</sup> Kommunales Entwicklungskonzept zum Stadtumbau, STEK 2004, Urbane Projekte Schmitz Potsdam, Februar 2004, S. 24

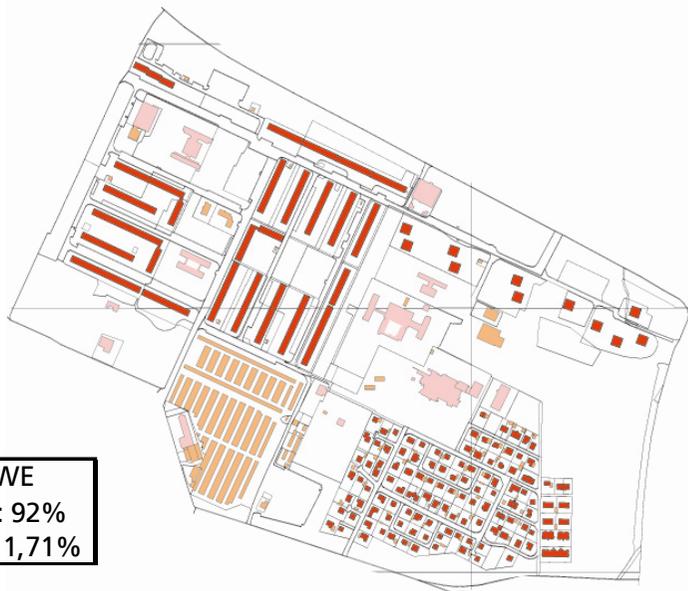
Letzter erfasster Stand vom Februar 2004, es liegen seitdem keine Aussagen über private Vermieter und deren Wohnbestände vor. Es ist davon auszugehen das die weiteren 200 WE privat weitervermietet werden.

Im Bereich Am Kniebusch sowie an der Gatower Straße stehen zwei unsanierte Quartiere mit P2-Typenbauten, die städtebaulich zusammenhanglos in Randlagen errichtet wurden. Zwei Gebäude in der Gatower Straße sind bereits bis 2015 zum Abriss vorbereitet.

Langfristig ist eine komplette Umstrukturierung des Gesamtareals bis 2020 sinnvoll und vorgesehen.

Im Wohngebiet Neue Zeit ist der Leerstand mit rd. 2 % gering und im Stadtbild nicht wahrnehmbar.

### Wohngebiet Talsand



2401 WE  
WU-Anteil: 92%  
Leerstand: 1,71%

Das vorwiegend aus P2-Typenbauten bestehende Wohngebiet wurde in strengem orthogonalem Raster angelegt. Die städtebauliche Figur formuliert mit parallel angeordneten Zeilen eine dichte Bebauung mit dazwischen liegenden halböffentlichen Grünflächen.

Entlang der Rosa-Luxemburg-Straße bilden Ensembles aus Würfelhäusern den Auftakt der Wohnbebauung auf der oberen Talsandterrasse. Durch den Zuzug von Bewohnern aus dem Wohngebiet Am Waldrand nahm die Einwohnerzahl in den Jahren 2001 bis 2005 deutlich zu.

Mit Fertigstellung der Rückbaumaßnahmen bis 2002 sowie baulichen Maßnahmen an den Gebäuden im Umfeld ist das Wohngebiet aktuell stabil.

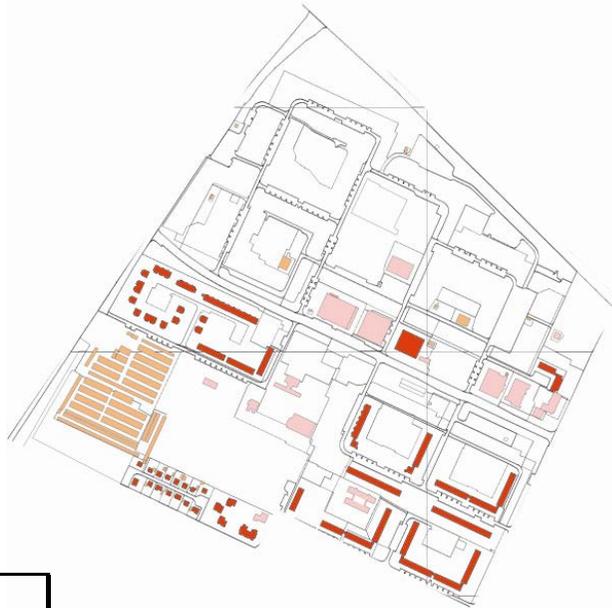
Die Wohnungsbestände befinden sich mit 92 % fast ausschließlich im Eigentum der Wohnungsunternehmen.

Der Anteil der Wohnbauten GmbH liegt bei zwei Dritteln, das verbleibende Drittel befindet sich im Eigentum der WOBAG.

Ein städtebaulicher Lückenschluss zwischen Unterer und Oberer Talsandterrasse wurde mit der Errichtung des Einfamilienhausstandortes Heinersdorfer Damm vorgenommen. Die maximale Auslastung ist mit rd. 180 WE erreicht. Vorhandene Erweiterungsmöglichkeiten sind planerisch und technisch noch vorzubereiten. Der Aufstellungsbeschluss für einen B-Plan ist gefasst.

Es ist davon auszugehen, dass an diesem Eigenheimstandort das selbst genutzte Wohneigentum im Vordergrund steht. Durch Zuzüge der vom Abriss betroffenen Bevölkerung aus anderen Stadtteilen ist der aktuelle Leerstand in Höhe von 1,7 %, mit Stand Juni 2009, äußerst gering.

## Wohngebiet Am Waldrand



1177 WE
WU-Anteil: 99%
Leerstand: 3,99%

Das vormalige Schwerpunktgebiet des Stadtumbauprozesses ist durch die massiven Rückbaumaßnahmen am stärksten von den bisherigen Wohnungsabgängen betroffen.

Der Wohnungsbestand verringerte sich von ehemals rd. 4.700 Wohneinheiten auf ca. 1.170 WE. Der Rückbau beträgt Am Waldrand somit 75 % und gilt als abgeschlossen. Rückbaumaßnahmen stehen lediglich im Nichtwohnbereich, in der städtischen Infrastruktur und bei leer stehenden Handels- und Gewerbeobjekten nördlich der Friedrich-Engels-Straße noch an.

Da sich in diesem Stadtteil die Abwanderungswelle nach der Wende und die Wohnungsleerstände konzentrierten, entschied sich die Stadt Schwedt hier zur Strategie des flächenhaften Rückbaus nördlich der Friedrich-Engels-Straße. Die Quartiere Friedrich-Wolf-Ring/Erich-Weinert-Ring/Ehm-Welk-Straße wurden im Rahmen der Doppelstrategie aufgewertet, insbesondere auch das Wohnumfeld.

Der Teilrückbau im Dr.-Wilhelm-Külz-Viertel mit den neu entstandenen Stadtvillen, die durch Umbau von Wohnblöcken entstanden, gilt als qualitativ hochwertig. Die verbliebenen unterschiedlichen Wohngebäude sind alle voll saniert und in ihrer städtebaulichen Struktur so weit erhalten worden, dass sie mit begrünten Wohnhöfen nun eine hohe räumliche Qualität aufweisen.

Bedingt durch die geringe typologische Vielfalt bestehen die Wohnungsbestände zu 99 % aus Mietobjekten im Eigentum der Wohnungsunternehmen. Die Leerstandsentwicklung ist durch die Rückbaueingriffe von 47 % im Jahr 2002 auf 4 % (2008) drastisch gesunken.

### Wohngebiet Kastanienallee



<p>2107 WE  WU-Anteil: 75,5%  Leerstand: 17,4%</p>
--

In der letzten sozialistischen Stadterweiterung, errichtet ab dem Jahr 1985, begann der Stadtumbau 2008 und wird bis 2015 fortgesetzt. Die aus sechsgeschossigen P2-Zeilen bestehenden Baugruppen formen größendifferenzierte, variierte Wohnhöfe. An der Leverkusener Straße markieren sechs jeweils sechsgeschossige Würfelhäuser den südlichen Stadtteileingang. Der Mietwohnungsbestand befindet sich, ausgenommen die Gebäude Grambauer Straße 26 - 32 sowie Kummerower Straße 37 - 43, im Eigentum der beiden Wohnungsunternehmen.

Die P2-Gebäudezeilen sind unsaniert, die Umfeldanlagen teilweise ebenfalls. Dagegen wurden die Würfelhäuser in den Jahren 2004 - 2006 komplett saniert.

Zählt man das angegliederte Einfamilienhausgebiet zum Stadtteil „Kastanienallee“ dazu, liegt der Anteil des privaten Wohneigentums bei 25 %. Auf dem seit 1990 errichteten Eigenheimstandort „Biesenbrower Straße“ zählen auch mehrgeschossige Gebäude mit privaten Mietwohnungen zum Wohnungsbestand.

Seit der letzten Erfassung des privaten Wohnungsbestandes im Jahr 2004 gibt es keine Differenzierungen über den Bestand der privaten Mietwohnungen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass durch die bereits damalige Auslastung des Neubaugebiets „Biesenbrower Straße“ und Berkholzer Allee der Bestand von ca. 200 Wohnungen sich nicht wesentlich verändert hat.

Mit ca. 510 privaten Wohneinheiten ist der Stadtteil „Kastanienallee“ größter Einfamilienhausstandort auf der Oberen Talsandterasse.

Der mit 17,4 % deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegende Leerstand wurde von der Stadt und den Wohnungsunternehmen gezielt herbeigeführt und dient der Vorbereitung noch anstehender Abrissmaßnahmen bis 2015.

**Ortsteile**

<p>1733 WE WU-Anteil: 5,5% Leerstand: 4,2%</p>
--

Die zehn Ortsteile wurden durch die ehemalige Landwirtschaft, vorwiegend aus älteren Drei- und Vierseithöfen (Wohnhaus in Traufstellung, seitliche Stall- und Wirtschaftsgebäude, rückwärtige Scheune) geprägt. Die Siedlungsstrukturen sind landestypisch in klassischer Angerform oder als Straßendorf angelegt worden. Der Ortsteil Vierraden ist durch seinen verdichteten Siedlungskern mit kleinstädtischem Charakter besonders hervorzuheben.

Zum heutigen Dorfbild zählen oftmals die neu errichteten Eigenheime ebenso wie vereinzelte Typenbauten aus der Vorwendezeit, die damals vorwiegend für Angehörige der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften errichtet wurden.

Die Wohnbauten GmbH ist mit einem Anteil von 5,5 % in den Ortsteilen vertreten und hat somit dort keine spürbare Präsenz auf dem Mietwohnungsmarkt.

Seit 1990 wurden in den Ortsteilen ca. 480 Wohnungen, meist Einfamilienhäuser innerhalb der historisch gewachsenen Dorfstruktur sowie auf neu ausgewiesenen Eigenheimstandorten in Randlagen gebaut.

Der Anteil an privaten Mietwohnungen (Stand 2004, ca. 100 - 120 WE)<sup>16</sup> hat sich schätzungsweise durch die Errichtung weiterer vermietbarer Objekte leicht erhöht (Stand 2009, ca. 130 WE)<sup>17</sup>.

Es ist davon auszugehen, dass das Marktsegment der Mietwohnungen in den Dörfern in den letzten fünf Jahren weitgehend gesättigt wurde.

Die Leerstände sind mit 4,2 % im Durchschnitt relativ gering, auffällig ist jedoch der kleinste Ortsteil, Kummerow, der mit einer Leerstandsquote von 23,3 % (14 von 60 WE, keine davon im Besitz der Wohnbauten GmbH) heraussticht.

**2.2.2 Leerstandsentwicklung**

Seit der Konsolidierung des Schwerpunktgebietes Am Waldrand bleiben die Zahlen in einer akzeptablen Größenordnung.

Festzustellen ist, dass die laufenden Rückbaumaßnahmen bei anhaltendem Bevölkerungsverlust (Mortalität und Wegzug) zur erfolgreichen Bewältigung der gesamtstädtischen Leerstände führen.

Die Ausnahme bildet dabei das Wohngebiet Kastanienallee, das durch vorbereitende Rückbaumaßnahmen gesteuert leer gezogen wird. Laut geschlossenem Stadtumbaukonzept 2008 wird sich die Baumasse der Typenbauten in diesem Gebiet bis zum Jahr 2015 halbieren. Der Bestand wird fortlaufend der geringer werden Nachfrage angepasst werden müssen, ansonsten würde sehr schnell die Leerstandsquote über ein verträgliches und handelbares Maß ansteigen.

<sup>16</sup> Kommunales Entwicklungskonzept zum Stadtumbau, STEK 2004, Urbane Projekte Schmitz Potsdam, Februar 2004, S. 25

<sup>17</sup> Annahme B.B.S.M., Juli 2009

Das Ziel von Stadt und Wohnungsunternehmen, gesamtstädtisch Stabilität herbeizuführen und geringe Leerstandsdaten in den Stadtteilen bis 2010 zu erreichen, wurde (das im Umbau befindliche Wohngebiet Kastanienallee ausgenommen) erreicht.

Um dem erneuten Anstieg der Leerstände bei anhaltendem Bevölkerungsrückgang vorzubeugen, bedarf es einer vorausschauenden Beobachtung und Prüfung der einzelnen Stadtteile, um Rückbaupotentiale frühzeitig festzulegen und um gesamtstädtische Handlungsstrategien formulieren zu können.

Nachfolgend ist die Leerstandsentwicklung zusammenfassend tabellarisch dargestellt. Die Höchstwerte der Leerstände in den Stadt- und Ortsteilen sind rot markiert.

Anteil leer stehender Wohnungen am Wohnungsbestand in Prozent												abs.
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	09/08	
Zentrum	3,85	4,25	5,11	6,18	6,94	5,67	7,20	1,44	0,94	1,21	1,18	91
Neue Zeit	2,93	4,96	4,70	3,83	3,95	3,57	3,02	2,56	1,83	2,15	2,18	67
Talsand	20,59	3,73	1,78	1,74	2,03	2,10	2,53	1,05	1,34	2,26	1,71	41
Am Waldrand	28,27	33,15	39,17	43,63	46,93	45,54	38,29	32,37	12,75	3,65	3,99	47
Kastanienallee	9,44	10,9	11,60	9,90	9,42	8,88	9,84	9,98	11,63	16,62	17,42	367
Ortsteile	3,84	5,13	6,34	3,54	4,33	6,87	6,55	4,96	4,33	3,93	4,16	72
Gesamtstadt	12,57	12,21	13,50	13,50	13,54	11,75	10,28	6,06	3,65	3,87	3,70	679

Tab.6: Entwicklung der Leerstände in den Stadt-/Ortsteilen, 1998 - 2008

Betrachtet man die Leerstände differenziert auf die Wohnungsgrößen verteilt, ergibt sich folgendes Bild:

- insgesamt sind die Leerstände mit rund 5 % gering und bewegen sich im Rahmen der nötigen Mobilitätsreserve,
- auf die Gesamtstadt bezogen sind Dreiraumwohnungen als häufigste Wohnungsgröße am Markt vertreten,

- Dreiraumwohnungen sind auch am stärksten vom Leerstand betroffen, dies hängt teilweise mit der Vorbereitung von Abrissmaßnahmen in der Kastanienallee zusammen,
- prozentual sind die Bestände der Sechsräumwohnungen am stärksten vom Leerstand betroffen, stellen aber mit lediglich 23 WE keine gravierende Größe dar,
- trotz der zunehmenden Verkleinerung der Haushaltsgrößen (Stand 2008 rd. 2,0 EW/WE) ist eine sehr niedrige Leerstandsrate in den Vierraumwohnungen festzustellen,
- der geringste Leerstand besteht in den Zweiraumwohnungen, welche den zweitgrößten Bestand an Wohnungsgrößen in den Stadt- und Ortsteilen repräsentieren.

	1-RWE		2-RWE		3-RWE		4-RWE		5-RWE		6-RWE		7-RWE	
	WE	Leerstand												
Zentrum	597	13	2808	29	3047	28	1014	5	148	1	50	0	10	0
Neue Zeit	125	8	809	11	1144	30	715	14	161	0	63	0	3	0
Talsand	216	6	679	8	937	28	473	10	43	2	52	1	0	0
Am Waldrand	127	8	135	5	711	20	146	6	20	5	34	1	0	0
Kastanienallee	277	20	293	30	754	168	412	42	174	10	159	21	13	0
Ortsteile	18	1	158	5	293	3	343	1	227	0	75	0	35	0
Gesamtstadt	1360	56	4882	88	6886	277	3103	78	773	18	433	23	61	0
		4,10%		1,80%		4,01%		2,50%		2,30%		5,30%		

Tab.7: Wohnungsbestände nach Wohnungsgrößen und Leerständen, 31.12. 2008<sup>18</sup>

<sup>18</sup> Gesamtwohnungsbestand nach Wohnungsgrößen, Jahresbericht 2008, Sachgebiet Wohnungswesen, Stand 31.12.2008

Nicht aufgeführt sind die Zweckentfremdungen (in WE enthalten) sowie der verbleibende, private Wohnungsbestand von 700 WE. Hier sind keine Angaben über die Größenverteilungen vorhanden.

### 2.2.3 Sanierungsstand

Die Sanierungen in Teil- oder Vollausführung sind in den einzelnen Wohngebieten und Quartieren in den letzten beiden Jahrzehnten in unterschiedlichster Art und Intensität erfolgt. Der Zeitpunkt der Sanierung, aber auch die Tiefe, Qualität und der Umfang wurden je nach Bedarf, der städtebaulichen Wertigkeit und Lage der Objekte in vielfältigster Form von den Wohnungsunternehmen durchgeführt.

Für Aussagen über die Eigentumsstrukturen, den Sanierungsgrad und den Sanierungszeitraum befinden sich Anhänge im hinteren Kartenteil (Plananhänge B - D).

## 2.3 Wohnbaulandentwicklungen

Ab dem Jahr 2003 wurde zunächst eine steigende Nachfrage nach Baulandflächen verzeichnet. Dieser Trend ist weitgehend beendet, dennoch wird von einer konstanten Anzahl von rund 40 neugebauten Wohneinheiten jährlich<sup>19</sup> in den kommenden Jahren bis 2020 ausgegangen.

Der Trend zur Bildung von Wohneigentum, vor allem im individuellen Eigenheim, wird sich gerade bei jüngeren Familien mit Kindern fortsetzen.

Die Kommune ist in der Pflicht, adäquat Bauflächen auszuweisen und vorzubereiten, um Einwohner nicht an andere Gemeinden zu verlieren und um die Stadt für alle Altersgruppen attraktiv zu gestalten.

Städtebaulich ist eine differenzierte Bebauungs- und Nutzungsstruktur mit direktem Bezug zur Kernstadt eine wesentliche Komponente der Stadtqualität. Eine kompakte Stadt mit kurzen Wegen entspricht nicht nur städtebaulich-funktionalen Anforderungen und sozialen Erfordernissen, sondern ist ebenso aus Klima- und Naturschutzgründen ein aktuelles kommunales Ziel. Die Erschließung von notwendigen Baulandreserven in der Kernstadt hat oberste Priorität und kann einer ungewollten Abwanderung von Bauwilligen in das Umland entgegenwirken und ist auch der neuen Ausweisung von Bauland in den Ortsteilen ebenso voranzustellen.

Seitens der Stadt Schwedt möchte man dabei auf mögliche Bedarfe von bauwilligen BürgerInnen vorbereitet sein und bereitet, trotz Einwohnerrückgang und Wohnungsabriss kleinteilige Eigenheimstandorte vor. Dabei wird die städtische Strategie der Nachverdichtung von innenstadtnahen Bereichen aus städtebaulicher Sicht umgesetzt. Wichtige Standorte befinden sich im Wohngebiet Neue Zeit, am Aquarium und zukünftig im Wohngebiet Kastanienallee.

---

<sup>19</sup> Tab. Entwicklung des Wohnungsbestandes in Schwedt, städtische Statistikstelle Schwedt/Oder, Stand Juni 2009

Die Ausweisung von Bauland im städtischen Kontext ist aus mehreren Gründen sinnvoll:

- die Gebiete knüpfen an die bestehende Infrastruktur an,
- damit werden Kosten vermieden, die sonst auf die Bewohner umgelegt werden müssten,
- Baulücken können geschlossen werden, zusammenhängende Flächen werden geschaffen,
- natürliche Lebensräume werden nicht zerschnitten,
- zusätzliche, versiegelnde Flächeninanspruchnahme wird verhindert,
- kurze Wege und Anschluss an das ÖPNV-Netz, Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs werden ermöglicht,
- klare Abgrenzungen zwischen Stadt- und Landschaftsraum werden gewährleistet.

Durch Ausweisung von Baulandflächen, vornehmlich in zentrumsnahen Bereichen (Eigenheimgebiet Schillstraße/Krumbachstraße, am Aquarium, am Kanal, etc.), konnte eine kontinuierliche Nachfrage bislang bedient werden. diese Standorte sind weiterzuwickeln.

Im Rahmen von Konversionsmaßnahmen sollen dann teilweise auch auf ehemals nachverdichteten, von Großstrukturen bestimmten Flächen kleinteilige, offene Baustrukturen entstehen.

Die Eigenheimstandorte Kastanienallee, Biesenbrower Straße, Gramzower Straße, Heinersdorfer Damm, Ortseingang, Rohtabakgelände, Schlosswiesen, ehemaliges Kraftverkehrsgelände und Monplaisir im Stadtgebiet sind vollständig belegt. In den Ortsteilen Gatow und Zützen gibt es noch freie Kapazitäten mit erschlossenen Grundstücken. In den Ortsteilen Heinersdorf und Criewen existieren Flächen mit rechtskräftigen Bebauungsplänen, jedoch sind hier die Grundstücke noch nicht erschlossen.

Die Stadt Schwedt/Oder sieht vorerst 12 weitere kernstädtische Standorte für mehr als 300 Wohneinheiten als Wohnbaulandpotenzialflächen vor:

Eigentümer	Standort	Realisierung	Anzahl/WE	Auslastung
Wohnbauten	1. Haus Polderblick	2009- 2010	26	Interessenbekundung läuft
Wohnbauten	2. Berlinerstrasse- Neue Querstraße	2009- 2010	15	Interessenbekundung läuft
WOBAG	3. Lindenquartier	2009- 2010	82	Interessenbekundung läuft
/	4. Bahnhofsquartier	nach 2013	ca. 40	/
/	5. EFH-Gebeit Krumbach-/Schill -Straße	ab 2010	ca. 45	/
/	6. Rotkopfstraße	/	ca. 5	noch nicht vermarktet
priv. Bauträger	7. Hintere Berliner Straße	/	8	3 von 7 Grundstücken
/	8. Am neuen Holzhafen (B-Plan erford.)	/	ca. 15	/
priv. Bauträger	9. Roseninsel	2008 ff.	9	2 von 11 Grundstücken
/	10. Gatower Straße	nach Abriss 2013	ca. 20	/
/	11. Am Aquarium	B-Plan erforderlich	ca. 60	/
/	12. Felchower Strasse	nach Abriss 2011	ca. 15	/
			<b>ca. 340</b>	

Tab. 8: Übersicht der Potenzialflächen für Eigenheimgebiete, Stand August 2009



Abb.2: Potenzialflächen für Eigenheimgebiete (Vorläufiger Stand, August 2009)

Die bis zum Zeithorizont 2015 zur Verfügung gestellten Flächen sollten die erwartete Nachfrage an Bauland bedienen und ausreichend Spielraum lassen, um auch bei einem Mehrbedarf entsprechend flexibel reagieren zu können. Um bauwillige Bürger im Stadtgebiet zu halten, ist es oberstes Ziel, für die möglichen Wohnbauflächen bedarfsgerecht und zügig Baurecht zu schaffen. Zukünftige Bevölkerungsabwanderungen aus dem Kernstadtbereich, hervorgerufen durch mangelnde oder nicht marktkonforme Baulandflächen, sind durch städtische, attraktive Standortangebote entgegenzuwirken.

## 2.4 Technische Infrastruktur

Der Zustand der technischen Versorgungsmedien (Trink- und Löschwasser, Schmutzwasser, Regenwasser, Fernwärme, Gas, Strom und TV-Kabelnetz) ist in gutem Zustand.

Da die bisherigen Stadtumbaumaßnahmen etappenweise mit Schwerpunkt im Wohngebiet Am Waldrand durchgeführt wurden, konnten sukzessiv Teilbereiche des kompakt geplanten Ringnetzes bis zur völligen Stilllegung rückgebaut werden.

Die bis zum Jahr 2015 festgelegten Stadtumbaumaßnahmen sind zwischen der Stadt und den technischen Versorgern abgestimmt.

Einhergehend mit der neuen Stadtumbaustrategie „weg vom quantitativen, flächigen hin zum punktuellen, quartiersbezogenen Eingriff“ sind auch die Versorgungsunternehmen in der Lage, kleinteilige, quartiersbezogene Lösungsansätze zu formulieren.

Ziel der Stadt ist es, bei der Stadtumbaustrategie nach 2015 den Prozess der frühzeitigen Beteiligung der technischen Dienstleister fortzuführen, um auch weiterhin alle erforderlichen technischen Belange im Rück- und Umbauprozess steuern zu können.

Eine genaue Betrachtung dieser Thematik erfolgt dann rechtzeitig in der weiteren Konkretisierung des Stadtumbaus auf der Quartiersebene, wobei dann ebenso der technische Zustand, das Anlagenalter und die aktuellen Bedarfsparameter über die Einzelmaßnahmen der Versorger mitentscheiden.

## 2.5 Prognosen der Einwohnerentwicklung bis 2030

### 2.5.1 Bevölkerungsprognosen 2030

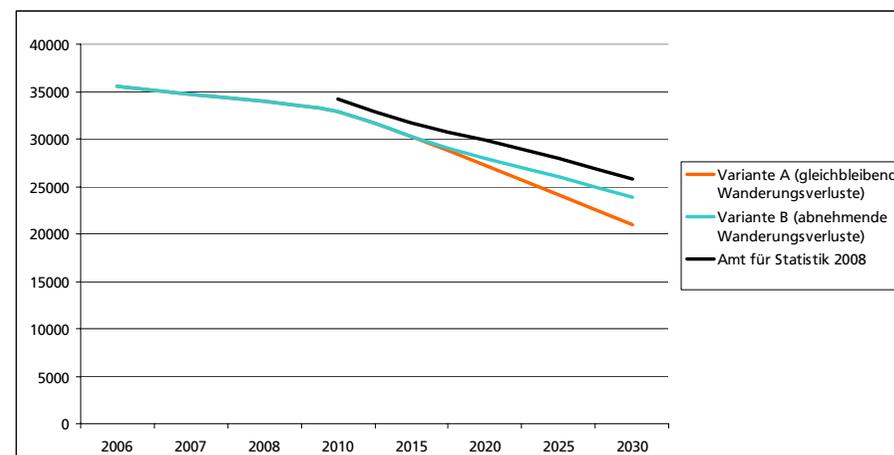
Ausgangsgrößen für die Entwicklungsaussagen sind die Bevölkerungsprognose 2007 - 2030 des Amtes für Statistik der Länder Berlin-Brandenburg (VÖ 2008) und die städtische Prognose 2008 - 2030, erstellt von der Statistikstelle der Stadt Schwedt (VÖ 2009).

Bei der Auswertung beider Quellen sind unterschiedliche Entwicklungen und Zwischenstände, die aufgrund unterschiedlicher Grundlagenermittlung entstanden sind, zu verzeichnen. Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung wird die Herangehensweise des kommunalen Entwicklungskonzepts 2004 fortgeführt. Dabei werden zwei städtische Entwicklungsszenarien erarbeitet, die einen Korridor bilden und mit den Prognosedaten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg in Vergleich gestellt werden.

Wie im kommunalen Stadtentwicklungskonzept wurden auch hier aufgrund der Unwägbarkeiten in der wirtschaftlichen Entwicklung, als Faktor für Bevölkerungswanderung, zwei städtische Varianten (A, B) erarbeitet.

Die aktuelle Voraussage zeigt in allen Szenarien einen anhaltenden Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2030. Nach vorliegenden Prognosen ist davon auszugehen, dass bei *gleichbleibender* Schrumpfdynamik zwischen 2015 und 2020 die Zahl von 30.000 Einwohnern unterschritten wird.

Kumuliert ist damit von 2006 bis 2030 mit einem weiteren Verlust von rund 11.000 Einwohnern zu rechnen.



Dia. 9: Bevölkerungsprognose für Schwedt/Oder bis 2030 (Basisjahr 2006)<sup>20</sup>

<sup>20</sup> Amt für Statistik Berlin- Brandenburg, Bevölkerungsprognose des Landes Brandenburg 2007 - 2030, Stand 2008 und städtische Prognosen der Statistikstelle Schwedt/Oder (VÖ 2009)

Zur weiteren Bearbeitung wurde von der Stadt und den Wohnungsunternehmen die Variante B als realistisches Zukunftsszenario favorisiert, sodass der mögliche Entwicklungskorridor durch die AfS-Prognose als Positiv-Szenario und die städtische Prognose (Variante B) als Negativszenario gebildet wird.

Jahr	2006	2007	2008	2010	2015	2020	2025	2030	2006 zu 2025	
									abs.	%
<b>Variante A</b> (gleichbleibende Wanderungsverluste)	35.530	34.729	33.997	32.951	30.196	27.286	24.152	20.956	-11.378	-32,0%
<b>Variante B</b> (abnehmende Wanderungsverluste)	35.530	34.729	33.997	32.951	30.196	27.960	26.041	23.878	-9.484	-26,7%
Amt für Statistik 2008	36.677			34.276	31.705	29.894	27.910	25.726	-8.767	-23,9%

Tab. 9: Bevölkerungsprognose für Schwedt/Oder bis 2030 (Basisjahr 2006)<sup>21</sup>

### Stadtteilbezogene Annahme der Einwohnerentwicklung<sup>22</sup>

Eine beabsichtigte stadtteilbezogene Annahme der Einwohnerentwicklung führte zu folgender Problematik: Bei der kleinteiligen Betrachtung auf Wohngebieteebene spielen planerische, beeinflusste städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Maßnahmen wie Wohnungsrückbau/Wohngebäudeumbau, quartiers- und grundstücksbezogene Einzelfälle (Alten- und Pflegeheime/ Betreutes Wohnen) aufgrund der Einwohner- und WE-Zahlen zu sehr großen, selbst verursachten Schwankungen. Ähnlich verhält es sich mit neuen Wohnstandorten (Eigenheim/Lückenschließungen/Brachflächennach- oder -umnutzungen).

<sup>21</sup> ebenda

<sup>22</sup> Annahme B.B.S.M., Juli 2009

Im Wohngebiet wirken sich - anders als im gesamtstädtischen Kontext - diese stadt-eigenen Veränderungen zahlenmäßig aus. Unbeeinflusste Wohngebiete durch den Stadtumbau wird es nicht geben.

Mögliche Tendenzen der Einwohnerstruktur- und -verteilung lassen sich aus dem städtebaulichen Leitbild mit den angestrebten städtebaulichen Dichten/ Nutzungsdichten und den Funktionszuordnungen am ehesten ableiten.

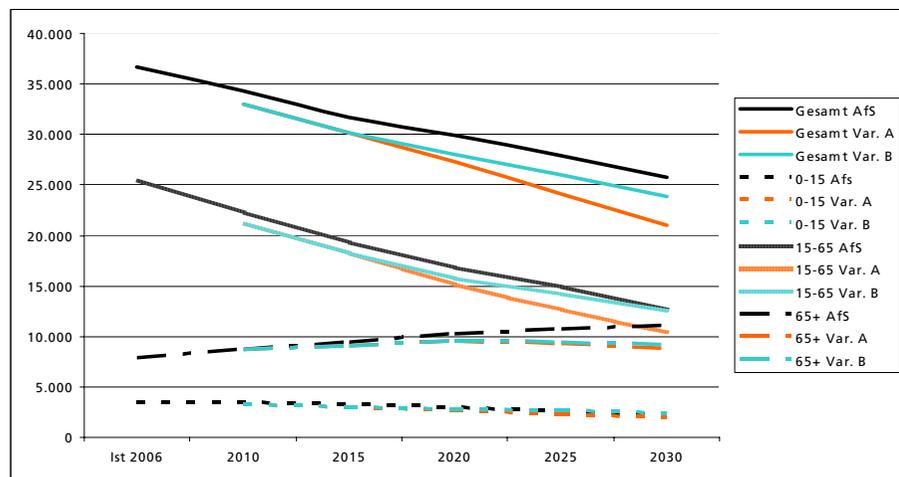
Da die Einwohnerentwicklungen von einer Vielzahl von Parametern und Einflüssen abhängig sind, werden keine absoluten Zahlenaussagen auf Gebiets-ebene getätigt.

### 2.5.2 Altersstrukturprognose

Wie in Kapitel 2.5.1 Bevölkerungsprognose besteht auch die Altersstrukturprognose aus drei Szenarien. Die beiden städtischen Szenarien (A, B) bilden mit der Prognose des Amtes für Statistik einen Entwicklungskorridor. Dabei liegt die Altersentwicklung der Stadt Schwedt/Oder im landesweiten Trend der Städte im äußeren Entwicklungsraum<sup>23</sup>.

<sup>23</sup> Amt für Statistik Berlin- Brandenburg, Bevölkerungsprognose des Landes Brandenburg 2007 - 2030, Stand 2008

Die zunehmende Alterung und die stark rückläufige Entwicklung der arbeitsfähigen Bevölkerung werden auch für Schwedt/Oder prognostiziert.



Dia. 10: Prognose der Altersstrukturen bis 2030<sup>24</sup>

Für die Altersgruppe der 0- bis 15-Jährigen wird eine Abnahme bis zum Jahr 2030 eingeschätzt. Alle drei Prognoseansätze ergeben ein vergleichsweise homogenes Entwicklungsbild. Der Rückgang ist mit rund -30 % ein starker Einschnitt in der Entwicklung der Zahl der Kinder.

Die stärkste Abnahme wird in der Altersgruppe der 15- bis 65-Jährigen prognostiziert. Hier stellen sich die Szenarien als sehr differenziert mit breitem Entwicklungskorridor dar. Erwartet wird ein Rückgang von ca. -40 bis -50% in der Gruppe der erwerbstätigen Bevölkerung.

<sup>24</sup> Amt für Statistik Berlin- Brandenburg, Bevölkerungsprognose des Landes Brandenburg 2007 - 2030, Stand 2008 und städtische Prognosen der Statistikstelle Schwedt/Oder (VÖ 2009)

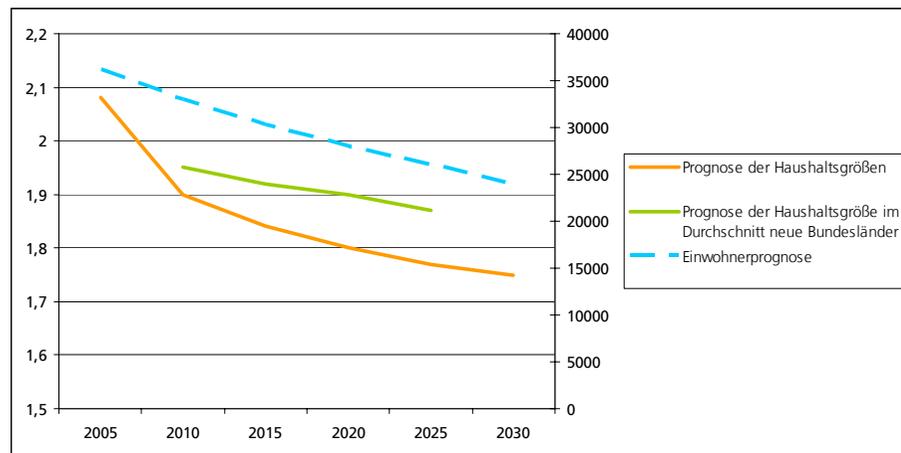
Bei den Vorausschätzungen der Anteile der älteren Menschen über 65 Jahre zeigen sich ebenso stark veränderte Werte. Die Prognosen gehen kumuliert von 2006 bis 2025 von einer Zunahme von ca. 20 bis knapp 35 % aus.

Altersgruppe	Ist 2006	2010	2015	2020	2025	2030	2006 zu 2025	%
Bevölkerung	36.677	34.276	31.705	29.894	27.910	25.726	-8.767	-23,90
Var. A		32.951	30.196	27.286	24.152	20.956	-12.525	-34,10
Var. B		32.951	30.196	27.960	26.041	23.878	-10.636	-28,90
0 bis u. 15 Jahre	3.398	3.391	3.185	2.915	2.484	2.078	-914	-26,80
Var. A		3.215	2.949	2.666	2.308	1.891	-1.090	-32,10
Var. B		3.215	2.949	2.779	2.583	2.325	-815	-23,90
15 bis u. 65 Jahre	25.398	22.170	19.191	16.726	14.802	12.590	-10.596	-41,70
Var. A		21.072	18.167	15.120	12.622	10.280	-12.776	-50,30
Var. B		21.072	18.167	15.641	14.076	12.412	-11.322	-44,60
ab 65 Jahre	7.881	8.715	9.329	10.253	10.623	11.058	2.742	34,70
Var. A		8.654	9.080	9.500	9.222	8.785	1.341	17,10
Var. B		8.654	9.080	9.540	9.382	9.141	1.501	19,10

Tab.10: Prognose der Altersstrukturen bis 2030<sup>25</sup>

<sup>25</sup> Amt für Statistik Berlin- Brandenburg, Bevölkerungsprognose des Landes Brandenburg 2007 - 2030, Stand 2008 und städtische Prognosen der Statistikstelle Schwedt/Oder (VÖ 2009)

### 2.5.3 Prognose der Haushaltsgrößenentwicklung



Dia. 11: Vergleich der Einwohnerprognose mit der Prognose der Haushaltsentwicklung bis 2030<sup>26</sup>

Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gesunken, dabei ist zu beobachten, dass sich die Einwohnerzahl nicht im gleichen Verhältnis reduziert wie die Anzahl der Haushalte.

Der Prozess wird sich nach Angaben der städtischen Statistikstelle in dieser Dynamik (durchschnittlich 0,03 jährlich) bis 2010 fortsetzen und dann den Wert von 1,9 (Personen je belegte Wohnung) erreichen.

<sup>26</sup> EW-Entwicklung Stadt- und Ortsteile, Statistikstelle Schwedt/Oder, VÖ Juni 2009, Annahme für Einwohner mit HW je belegte Wohnung, Statistikstelle Schwedt/Oder, Stand: 28.07.09, Entwicklung der Privathaushalte bis 2025, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, Stand 5.10.2007

Ab 2010 wird mit einer leichten Entspannung in der Rückgangsdynamik der Haushaltsgrößen gerechnet (durchschnittlich 0,02). Nach 2015 ist sogar von einem Rückgang von durchschnittlich unter 0,02 jährlich auszugehen.

Im Vergleich zur Prognose für die neuen Bundesländer liegt die Stadt Schwedt/Oder mit einer Haushaltsgröße von durchschnittlich -0,05 ab 2020 sogar mit -0,1, deutlich unter dem ostdeutschen Durchschnitt.

Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2015	2020	2025	2030
Gesamtstadt entwicklung	2,07	2,08	2,05	1,97	1,94						
<b>Gesamtstadt Prognose 2009</b>						<b>1,92</b>	<b>1,90</b>	<b>1,84</b>	<b>1,80</b>	<b>1,77</b>	<b>1,75</b>
Kernstadt entwicklung	2,02	1,96	1,93	1,91	1,88						
<b>Kernstadt Prognose 2009</b>						<b>1,86</b>	<b>1,84</b>	<b>1,78</b>	<b>1,74</b>	<b>1,71</b>	<b>1,69</b>
Vgl. Neue Bundesländer im Durchschnitt				2,00	1,98	1,97	1,95	1,92	1,90	1,87	

Tab.11: Prognose der Haushaltsgrößenentwicklung bis 2030 (Einwohner mit **Hauptwohnsitz** je belegte Wohnung)<sup>27</sup>

<sup>27</sup> Annahme für Einwohner mit HW je belegte Wohnung, städtische Statistikstelle Schwedt/Oder, Stand: 28.07.09, Entwicklung der Privathaushalte bis 2025, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, Stand 5.10.2007

## 2.6 Prognosen zu Wohnungsbedarf und Wohnungsüberhang bis 2030

### 2.6.1 Haushaltsentwicklung und privater Wohnungsmarkt

Die Prognose zum Bedarf an Mietwohnungen zielt im weiteren Verlauf auf die Kernstadt ab, da nur hier die stadumbaurelevanten Rückbaupotentiale verortet sind. Der Mietwohnungsbestand der Wohnbauten GmbH, in den Ortsteilen spielt mit ca. 100 WE im Hinblick auf den „aktiven“ Stadtumbau eine untergeordnete Rolle. Als grundlegende Ausgangsdaten werden die Zahlen der Variante B (abnehmende Wanderungsverluste) der Einwohnerprognose der städtischen Statistikstelle herangezogen. Für einen ausgeglichen Wohnungsmarkt wird eine Fluktuationsreserve von 6 % als zusätzlicher Bedarf zu den belegten Mietwohnungen als zwar etwas erhöht, aber verkraftbar eingeschätzt.

Variante B Kernstadt	2010	2015	2020	2025	2030
<b>Einwohner</b> mit Hauptwohnsitz	28.751	25.969	23.766	21.874	19.819
<b>Haushaltsgröße</b> (Pers./HH Gesamtstadt)	1,84	1,78	1,74	1,71	1,69
<b>Anzahl der Haushalte</b> (belegte WE Gesamt)	15.626	14.589	13.659	12.792	11.727
<b>privater Wohnungsbestand</b>					
<b>priv. WE</b> (mit Zugängen EFH, MFH, priv. Vermieter)	2.301	2.411	2.601	2.741	2.881
<b>priv. FLR 5%</b>	115	121	130	137	144
<b>priv. belegte Wohnungen</b> (inkl. -5% FLR)	2.186	2.290	2.471	2.604	2.737

Tab.12: Entwicklung der Haushaltsgrößen und des privaten Wohnungsmarktes in der Kernstadt<sup>28</sup>

<sup>28</sup> Städtische Statistikstelle Schwedt/Oder, Stand: 28.07.2009, eigene Berechnungen B.B.S.M. mbH, Stand 11.11.2009

Trotz des demografischen Wandels und des fortwährenden Bevölkerungsrückganges werden weitere Zunahmen des selbst genutzten Wohneigentums in den Stadt- und Ortsteilen bis 2030 prognostiziert. Der Trend zum Bau von Eigenheimen setzt sich in abgeschwächter Form weiter fort.

In der Kernstadt wird ein Zugang von ca. 20 bis maximal 35 WE jährlich eingeschätzt.

In den Ortsteilen erscheint mit jährlich 2 - 4 WE-Zugängen pro Jahr eine abgeschwächtere Bautätigkeit im Vergleich zu den Vorjahren realistisch<sup>29</sup>.

Für die erwartete Nachfrage an innerstädtischen Bauflächen gibt es bereits umfangreiche Standortangebote, die für den Zeitraum bis 2025 Baulandflächen für rund 350 WE ausweisen.

Für eine genaue Beschreibung siehe Kapitel 2.3 Baulandentwicklung.

### Neubau

Mit den in Durchführung befindlichen Neubauvorhaben 2009 - 2010 von der Wohnbauten GmbH (Haus Polderblick und Lückenschließung an der Berliner Straße - 43 WE und dem Haus für generationsübergreifendes Wohnen am Bertolt-Brecht Platz - 32 WE) sowie der WOBAG eG (Lindenquartier - 82 WE) ergibt sich eine ergänzende Diversifizierung des Mietwohnangebots auf dem Schwedter Wohnungsmarkt. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht wird damit auf die Bedürfnisse der Einwohner eingegangen und eine innerstädtische Alternative mit höherwertigem Wohnraum zum Einfamilienhaus angeboten.

<sup>29</sup> Wohnungsbedarf Kernstadt – Variante B, städtische Statistikstelle Schwedt/Oder, Stand: 30.07.2009

Die Neubauten ergänzen mit ihren zusätzlichen Gewerbe- und Dienstleistungsflächen das vorhandene Innenstadtangebot. Durch die Errichtung auf Konversions- und Brachflächen tragen die Neubauten zur Lückenschließung und Stadtreparatur bei.

## 2.6.2 Wohnungsbedarf und Wohnungsüberhang

Zur Verdeutlichung der Relationen zwischen dem Wohnungsbedarf und der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung wurden die Wohnungsbestände der beiden Wohnungsunternehmen ab 2010 ohne WE Neu- und Rückbauten aufgeführt.\*

Wohnungsbestand der WU	2010	2015	2020	2025	2030
<b>belegte Mietwohnungen der WU</b>	13.440	12.299	11.188	10.188	8.990
<b>FLR 6% WU</b>	806	738	671	611	539
<b>Bedarf an Mietwohnungen</b> im Bestand der WU (einschl. Fluktuationsreserve 6%)	14.246	13.037	11.859	10.799	9.529
<b>Voraussichtlicher WE- Bestand der WU*</b>	14.103	14.103	14.103	14.103	14.103
<b>Wohnraumüberhang</b>					
<b>Rückbaubedarf abs.</b>	/	1.066	2.244	3.304	4.574
<b>Rückbaubedarf in %</b>	/	7,6%	15,9%	23,4%	32,4%
<b>Leerstand (einschl. 6% FLR) abs.</b>	663	1.804	2.915	3.915	5.113
<b>Leerstandsquote (einschl. 6% FLR) in %</b>	5%	12,8%	20,7%	27,8%	36,3%

Tab.13: Entwicklung des Mietwohnungsbedarfs und des Wohnraumüberhanges *ohne Stadtumbaumaßnahmen* in der Kernstadt<sup>30</sup>

<sup>30</sup> Städtische Statistikstelle Schwedt/Oder, Stand: 28.07.2009, eigene Berechnungen B.B..S.M. mbH, Stand 11.11.2009

Bei gleichbleibender Dynamik in der Bevölkerungsentwicklung ergibt sich im Jahr 2010 ein Leerstand von ca. 650 WE, der durch die nötige Fluktuations- bzw. Mobilitätsreserve gedeckt wird und effektiv keinen Rückbaubedarf darstellt. Kurzfristig steigt der Leerstand jedoch wieder an, wenn keine Rückbaumaßnahmen erfolgen würden. Jedoch ist mit dem Stadtumbauplan 2008 ein objektscharfes und umsetzungskonkretes Jahresprogramm bis 2015 in Realisierung, das auf den jährlichen Zuwachs an Leerstands-WE ausgerichtet ist und somit bis zu diesem Jahr eine angemessene und vorhersehbare Reaktion darstellt.

Die dargestellten Leerstandzuwächse in der Tabelle 13 berücksichtigen kein aktives Handeln durch Rückbau. Sie sollen lediglich die Dramatik für die städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Situation verdeutlichen, wenn nicht aktiv in den Bestand eingegriffen wird.

In den Folgejahren bis 2030 wird ein steigender Überhang im Mietwohnungssegment prognostiziert.

Durch Bevölkerungsabwanderungen und den steigenden Sterbeüberschuss sinkt der Wohnungsbedarf in den Jahren zwischen 2025 und 2030 in der Gesamtstadt auf unter 10.000 WE. Bei einem Wohnungsbestand von knapp 14.000 WE würde ohne aktive Eingriffe durch Umstrukturierung und Rückbau im Jahr 2030 ein Drittel aller Wohnungen auf dem Mietwohnungsmarkt leer stehen.

Die **Rückbaubedarfe** werden im **Kapitel 3.3** unter wohnungswirtschaftlichen, städtebaulichen und sozialen Aspekten zu räumlichen Strategien zusammengefasst und daraus Handlungsempfehlungen abgeleitet.

### 3 Gesamtstädtisches Konzept

Die seit dem kommunalen Entwicklungskonzept zum Stadtumbau von 2004 formulierten Zielstellungen zur gesamtstädtischen Entwicklung bedürfen einer ständigen Überprüfung, Anpassung Fortschreibung. Die heutige Ausgangsposition der Betrachtungen stellt der Stadtumbauplan von 2008 dar, in dem bis zum Jahr 2015 alle städtebaulich und wohnungswirtschaftlich notwendigen Maßnahmen fixiert sind. Die Gültigkeit hat sich bei der aktuellen Überprüfung bestätigt.

Die Aufgabenstellung des aktuellen Masterplans Wohnen 2025+ umfasst die Erstellung eines Konzeptes, das Investitionssicherheit schafft und eine langfristige Perspektive für die am Stadtumbau beteiligten Akteure ermöglicht. Die erarbeiteten Aussagen sollen als strategischer Ansatz der städtebaulichen Entwicklung für den Zeitraum nach 2015 dienen.

Als Stadtumbaukulisse wird die Gesamtstadt betrachtet. Die künftigen Eingriffe werden in der gesamten Kernstadt zu verorten sein.

Es werden wohngebietsbezogene sowie quartiersorientierte Aussagen getroffen, um für die Stadt Schwedt/Oder eine wohnungswirtschaftliche Zukunftsperspektive bis 2025 aufzuzeigen. Dabei dienen die erarbeiteten Planwerke der langfristigen Einschätzung und Bewertung der zeitlich gestaffelten Maßnahmen. Mit dem Masterplan Wohnen 2025+ sollen städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Ziele konzeptionell erfasst und mit den konkret möglichen und realistischen Maßnahmen sowohl gesamtstädtisch als auch wohngebiets- und quartiersweise untersetzt werden.

In Einzelfällen sind auch objektscharfe, langfristige Umsetzungsmaßnahmen vorgeschlagen worden. Aufgrund des großen zeitlichen Vorlaufs bei den Maßnahmen, insbesondere nach dem Jahr 2020, sind die Aussagen als strategisch wichtige Lösungen anzusehen, die notwendigen Konkretisierungen müssen zeit- und bedarfsgestaffelt nach den dann aktuellen Notwendigkeiten und Bedingungen (gesamtstädtisch wie quartiers- und blockweise) erarbeitet und untersetzt werden.

Der Masterplan ist bei Bedarf fortzuschreiben.

#### 3.1 Erarbeitung eines Leitbildes mit gesamtstädtischer Entwicklungsstrategie

Grundsätzlich wird bei der Formulierung eines gesamtstädtischen Leitbildes eine Anlehnung an die Stadtumbaustrategie des kommunalen Stadtentwicklungskonzepts 2004 für sinnvoll gehalten. Im Einzelnen werden nachstehend auch neue Zielsetzungen benannt, die auf eine erneute Zunahme des Wohnungslieferstandes ab 2015 eingehen, um die Lebens- und Wohnqualität der Bewohner aktiv zu sichern. Der gesamtstädtische langfristige Aspekt spielt dabei eine verbindende Rolle.

### Ziele des Leitbildes

Die Veränderungen der beiden Siedlungsschwerpunkte auf der oberen und der unteren Talsandterrasse sind durch die bestehenden teilräumlichen Planungen und durchgeführten Stadtumbaumaßnahmen weiter fortgeschritten.

Die gesteuerte Umverteilung der ehemals gleichgewichtigen Stadtmassen mit ähnlicher Bevölkerungszahl und Dichteverhältnissen wird fortgesetzt. Durch bauliche Nachverdichtungen im Zentrumsbereich sowie weitere Rückbaumaßnahmen auf der oberen Talsandterrasse wird das neue Leitbild weiterentwickelt.

Aus dieser übergeordneten Ausgangssituation ergeben sich die Zielstellungen zur Gewährleistung von zukunftsfähigen städtebaulichen Strukturen.

### Ziel Nr. 1: Städtebaulich-strukturelle Gliederung der Stadt

Zur Ausbildung von eigenständigen urbanen Charakterzügen wird die Stadt in differenzierte Bereiche eingeteilt.

Primäres Ziel der stadtstrukturellen Gliederung ist die Definition von einzelnen typologischen Bereichen zur Entwicklung von quartiersspezifischen Stadtumbaumaßnahmen und Handlungsempfehlungen, um einer Fragmentierung der einzelnen Stadtteile durch den anhaltenden Schrumpfungsprozess entgegenzuwirken (siehe Plan 1 „Städtebauliches Leitbild“).

*Zone des urbanen Kerns (bestehend aus vier Unterkategorien)*

*- städtische Hauptachse*

*- stadtzentrale Solitärbebauung*

*- Altstadtstruktur in Blockrandbebauung*

*- städtischer Uferbereich*

*Zonen des Geschosswohnungsbaus*

*Zonen der kleinteiligen Eigenheimstandorte*

*Stadtnahe Gewerbeflächen*

*Ortsteile*

Ausgehend vom Altstadt- und Zentrumsbereich entwickelt sich eine radiale (fächerartige) Siedlungsstruktur entlang der Haupterschließungsstraßen in Richtung Westen.

Die Untere Talsandterrasse ist baulich von dem oberen Teilbereich losgekoppelt und bildet durch den einfließenden Landschaftsraum einen grünen Ring entlang des Marchlewskiquartiers. Die klare Trennung von Industrie und Wohnen war einer der Grundgedanken der damaligen Planstadtentwicklung. Die Industriegebiete befinden sich außerhalb des städtischen Siedlungsraumes und auch die Weiterentwicklung findet nach außen gerichtet statt.

Wie eingangs erwähnt, ist nicht mehr überall „gleich viel Stadt“ verfügbar. Der Schwerpunkt der Stadt in ihrer vielfältigen Funktion wird ausdrücklich in der Unteren Talsandterrasse, explizit im Bereich Marchlewskiring, Altstadt, Lindenallee, im Uferbereich und im Bereich der Neuen Zeit gesehen. Hierbei übernimmt der urbane Kern der Altstadt die Funktion des ideellen sowie geschichtlich-kulturellen Zentrums der Stadt Schwedt/Oder ein. Die kontextorientierte, bauliche Nachverdichtung sowie die Stärkung des öffentlichen Raums in diesen Bereichen wurde bereits begonnen und ist zur weiteren Stabilisierung der Altstadt weiterzuentwickeln.

Siedlungsstrukturen mit Wohnnutzung, die direkt am urbanen Kernbereich liegen, definieren sich durch unterschiedliche typologische und dichteabhängige Parameter.

Die „Zonen des Geschosswohnungsbaus“ mit aufgelockerten Zeilenbebauungen in mittlerer Dichte vermitteln städtischen Charakter auch außerhalb des urbanen Kerns.

Diese Bereiche werden in ihrer städtebaulichen Anordnung und Baumasse lediglich punktuell oder quartiersweise verändert. Um das städtebaulich-funktionale Korsett der Planstadt zu erhalten, werden nötige Eingriffe am Siedlungskörper in stadtbildverträglichem Maße durchgeführt.

Ergänzt werden diese städtischen Strukturen durch die „Zone der aufgelockerten, kleinteiligen Eigenheimstandorte“.

Angelagert sind die teils historisch gewachsenen, teils in der Nachwendezeit entstandenen Eigenheimgebiete an den historischen Siedlungswegen sowie am Uferbereich der Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße.

Der Bereich Kastanienallee wird dem langfristigen Transformationsprozess der Entdichtung unterzogen. Bis zum Jahr 2015 sind Rückbaumaßnahmen in diesem Gebiet bereits beschlossen. Die Umwandlung vom Geschosswohnungsbau zum Eigenheimstandort knüpft an dieses Rückzugsszenario an und wird in einer Zeitspanne bis 2030 fokussiert.

Gewerbeflächen sind zu stadtnahen Gewerbeclustern zusammengefasst worden.

Die in den vergangenen Jahren verfolgte Konversion von innerstädtischen Gewerbeflächen zu Wohnbauland ist mit der Durchführung im Wohngebiet Neue Zeit an der Ferdinand-von-Schill-Straße im Wesentlichen abgeschlossen.

Die Ortsteile, baulich losgelöst vom kernstädtischen Gefüge, tragen als Siedlunginseln zur Identitätswahrung des ländlichen Raumes bei und sollten in ihren dörflichen Strukturen entsprechend Art und Maß der baulichen Nutzung erhalten bleiben.

Durch die großflächigen Eingemeindungen bietet Schwedt/Oder mit seinen zehn Ortsteilen ein erweitertes Spektrum an Wohnraum auf dem privaten Miet- sowie Eigentumssektor im ländlichen geprägten Raum an. Städtebaulich mittel- bis langfristig verträglich und sinnvoll sind lediglich kleinteilige Flächenneubelegungen im Sinne von Lückenschließungen und Einzelarrondierungen. Gesamtstädtisch ist dies der sinkenden Einwohnerzahl und dem Nachfrage- rückgang geschuldet, da in den Ortslagen nachfolgend Leerstände im Bestand zu erwarten sind. Die Entwicklung in diesen Bereichen ist zu verfolgen, um bei auftretendem Handlungsbedarf mit Maßnahmen gegensteuern zu können.

Der ehemalige Stadtumbaubereich Am Waldrand und das Gebiet Langer Grund werden dem Naturraum zugeführt und erhalten großflächige Neuauf- forstungen.

Weitere innerstädtische Grün- und Parkanlagen sind den Leitbildkategorien untergeordnet und werden nicht gesondert dargestellt.

### **Ziel Nr. 2: Mix der Rückbau- und Aufwertungsstrategien**

Die grundsätzliche Strategie „Schwedt atmet aus“ (Umstrukturierung auf der Oberen und Umbau/Nachverdichtung auf der Unteren Talsandterrasse) ist nach wie vor Leitbild und prägend für die Schaffung von zeitgemäßer Lebens- und Wohnqualität in den Stadtteilen.

Ein deutlicher Unterschied wird künftig in der Art der Rückbaumaßnahmen bestehen.

Als Reaktion auf die Rahmenbedingungen (anhaltender Bevölkerungsrückgang, stark reduzierte Baumasse) wird der Rück- und Umbau in der nächsten Stadt- umbauphase ab 2016 nicht mehr flächenhaft und dann möglichst kleinteilig in mehreren Stadtteilen der Kernstadt quartiersorientiert durchgeführt.

Dabei kommen je nach Quartier und unter Berücksichtigung der wohnungs- wirtschaftlichen und sozialen Aspekte Komplettrückbau, Teilrückbau, Umbau und auch ebenso Ersatzneubau zum Einsatz. Zur Sicherung der eingesetzten wohnungswirtschaftlichen Investitionen in den Quartieren werden seitens der Stadt parallel Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum vorgeschlagen.

Es werden zwei Arten von Aufwertungsstrategien formuliert:

1. Aufwertungsmaßnahmen zur Stärkung der Altstadt/Zentrum (nicht von Rückbau abhängig)
2. Kopplung von Rückbau und Aufwertung außerhalb des Zentrumsbereichs

### **Ziel Nr. 3: Stadtumbau muss sozial gestaltet werden**

Ein weiteres Kriterium ist der behutsame Umgang mit den vom Stadtumbau betroffenen Bewohnern.

Der schnelle städtebauliche Wandel führt bei vielen Bewohnern zum Verlust von Vertrautheit und Sicherheit im eigenen Quartier. Soziale Bindungen werden aufgebrochen, das neue Umfeld entspricht nicht dem gewohnten Bild und es kann zu sozialen Spannungen und Unzufriedenheiten kommen.

Der Stadtumbau darf nicht zu einem sozialen Problem werden, deshalb gilt es folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- die frühzeitige Beteiligung der Bewohner am Stadtumbau und regelmäßige Aktivierung der Mithilfbereitschaft sind weiter gefordert,
- die soziale, altersspezifische und nachfrageorientierte Komponente bei der Mieter- und Betroffenenbetreuung ist in allen Wohnlagen wichtig und muss beibehalten werden,
- für die Bewohner muss ein vielfältiges Spektrum an zeitgemäßen Wohnraum angeboten werden.
- verschiedenste Preissegmente werden bedarfsorientiert nachgefragt und sollten weiterhin von den Wohnungsunternehmen abgedeckt werden,
- Umzüge mit Aussicht auf langfristige Wohnsicherheit werden von den Bewohnern eher akzeptiert und sollten beim Umzugsmanagement angestrebt werden.

Vor dem Hintergrund der Leitbildzielstellungen wird der Investitionsplan mit differenzierten Gebietstypologien und neuen teilräumlichen Strategien für die Kernstadt formuliert.

### 3.2 Städtebauliche Strategien für die Kernstadt

siehe Plan 2: „Investitionsplan 2016 - 2030“

Für die Wohngebiete werden - in Anlehnung an die vorherigen kommunalen Planungen - die Gebietstypen benannt und deren räumliche Zuordnungen angepasst.

Die Gebietstypen sind partiell stadtteilübergreifend und weisen unterschiedliche Handlungsbedarfe und Intensitäten in den Maßnahmen auf. Als Basis-karte wird eine Plandarstellung an Wohngebäuden des bis 2015 erreichten Standes der Stadtentwicklung berücksichtigt, da planerische Aussagen erst von diesem Jahr an erfolgen. Das Bezugsjahr 2015 ist auf den Plänen vermerkt. Rückbauten wie auch bis dahin sicher fertig gestellte Neubauvorhaben sind berücksichtigt.

Die Strategie für die der Obere Talsandterrasse knüpft inhaltlich mit flächig angelegten Umstrukturierungsgebieten an die städtebaulichen Zielstellungen des bestehenden teilräumlichen Umsetzungsplans 2008 (siehe Plananhang A) an. Während der Bereich Zentrum und Altstadt zur Profilierung als individueller und verdichteter Wohnstandort in Zentrumslage weiterhin mit quartiersbezogenen Maßnahmen gestärkt wird, werden im Wohngebiet Neue Zeit lediglich punktuelle Eingriffe beim Rückbau, aber deutlich mehr Standorte für eine Nachverdichtung in Richtung Eigentumsbildung zur Weiterentwicklung des sonst stabilen Wohngebietes vorgeschlagen.

Die einzelnen Ortsteile übernehmen eine Rolle als externe Wohnorte, werden aber aufgrund der geringen Wohnungsbestände und der untergeordneten Rolle für den Stadtumbau in die Kategorie „Bestandserhaltung“ eingestuft.

### 3.2.1 Definition von Gebietstypen

Die teilräumliche Zuordnung der *übergeordneten Strategien* erfolgt in den nachstehenden Gebietstypen:

#### **Investitions- und Qualifizierungsgebiet im Bestand**

Bestanderhaltung und -qualifizierung mit langfristiger Sicherung von wohnungswirtschaftlichen Investitionen, Anpassung an Wohnungsnachfrage und Bedarf.

Städtebaulich stabiler Bereich.

#### **Konsolidiertes Erhaltungsgebiet**

Wohnungswirtschaftliche Stabilisierung des Gebietes durch abgeschlossene Umbau- und Aufwertungsmaßnahmen.

Keine weiteren Eingriffe bis 2030 vorgesehen.

#### **Neue Wohnstandorte**

Gebiete zur Absicherung des privaten Wohnungsbedarfes in der Kernstadt außerhalb von Umstrukturierungsgebieten.

#### **Bestandserhaltung der dörflichen/kleinstädtischen Strukturen**

Kleinteilige Maßnahmen und punktuelle Eingriffe. Beobachtung der Einwohner- und Wohnungsmarktentwicklungen.

Handlungsbedarf mit intensiver Förderpriorität:

#### **UBQ/UBO - Umbauquartier/Umbauobjekt**

Intensive stadtstrukturelle Veränderung durch Teilrückbau, Rückbau und Ersatzneubau in unterschiedlicher Intensität, jedoch mit dem Ziel der deutlichen Qualitätssteigerung, bei gleichzeitiger deutlicher Reduzierung der WE-Anzahl städtebaulich integrierte Quartierskonzepte vor Maßnahmebeginn erforderlich. In stadtnahen Lagen punktuelle Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung und zur Zentrumsstärkung.

#### **USG - Umstrukturierungsgebiet**

Stadtstrukturelle Auflockerung durch komplexen Rückbau. Bestandserhaltung ohne Sanierungspriorität mit punktuellen Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung nach Rückbau.

*(Schwerpunktbereich Kastanienallee)*

### 3.2.2 Einordnung der Stadtteile/Ortsteile in die Gebietstypen

#### **Altstadt/Zentrum:**

Ableitend aus den Leitbildzielstellungen ergeben sich folgende Strategien zur Entwicklung des Zentrumsbereichs.

- Die Zentrumsstärkung auf städtebaulicher, soziokultureller sowie wirtschaftlicher Ebene hat höchste Priorität bei der Erfüllung der gesamtstädtischen Daseinsvorsorge.

- Die Sicherung der baulichen (auch historischen) Substanz in ihren Grundstrukturen dient der Wahrung des städtebaulichen Gerüsts und muss in Entsprechung der integrierten gesamtstädtischen Zielstellungen entwickelt werden.
- Das Zentrum soll in einer heterogenen Nutzungsstruktur erhalten werden, um eine gestärkte Mitte zu repräsentieren, die von der Bevölkerung angenommen wird und die soziale Interaktion und Kommunikation zwischen den Bewohnern ermöglicht.
- Zur Erzeugung eines schlüssigen stadträumlichen Gesamteindrucks mit urbanem Flair sollen die zentrumsrelevanten Lagen fortführend baulich verdichtet und Lücken geschlossen werden.
- Die Stadt muss sich weiterhin in ihrer baulichen Entwicklung zum Wasser öffnen. Die bestehende Qualität der Nähe zur Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße muss mit der Vernetzung des Zentrumsbereichs mit den öffentlich zugänglichen Uferbereichen fortgeführt werden.
- Für die zeitgemäße Weiterentwicklung und Qualifizierung der Wohnungsbestände ist eine städtebaulich zukunftsfähige Perspektive erforderlich, um für die Wohnungsunternehmen Finanzierungssicherheit schaffen zu können.
- Durch die Dynamik der Bevölkerungsentwicklung sind auch städtebauliche Eingriffe im teilsanierten Bestand nach 2015 im Zentrumsbereich nötig. Der neue Fokus der geplanten Maßnahmen zielt auf den Marchlewskiring ab.
- Der größtenteils von der Gründergeneration bewohnte Marchlewskiring muss mit veränderten und zeitgemäßen Grundrissanpassungen und ergänzenden Neubauten wieder attraktiver für alle Altersgruppen *und Einkommenschichten* gerade bei kontinuierlichem Bevölkerungsrückgang werden.
- Es ist zwingend erforderlich, neue Impulse für den Mix der Altersstrukturen in diesem Bereich zu setzen, will man einer weiteren und zunehmenden Überalterung der innenstädtisch hochwertigen Lagen entgegenwirken.
- Die ausgewiesenen Umbauquartiere entlang des Marchlewskirings sind in jeweils speziellen städtebaulich-wohnungswirtschaftlichen Quartierskonzepten integriert zu untersuchen und zu beplanen sowie schrittweise umzugestalten. Neben den insbesondere angestrebten wohnungswirtschaftlichen qualitativen Verbesserungen sind städtebaulich verträgliche quantitative Reduzierungen zu prüfen und gegebenenfalls umzusetzen.
- Als Beitrag zur Bewältigung des prognostizierten kernstädtischen Leerstandes wird - abweichend von den sonstigen Zielstellungen im Zentrum - der nördliche Auftakt des Marchlewskirings als Umstrukturierungsgebiet vorgeschlagen.
- Zur Überbrückung der Zwischenphasen im geplanten Stadtumbau müssen Mieter mit entsprechenden Wohnraumangeboten in verschiedenen Mietpreissegmenten angesprochen und gebunden werden.

- Die Strategien werden im gemeinsamen Konsens zwischen Stadt und Wohnungsunternehmen erarbeitet. Die Investitionen der Wohnungsunternehmen in den Quartieren am Marchlewskiring müssen mit Aufwertungsmaßnahmen der Stadt gekoppelt werden, um Synergieeffekte zu generieren und ein gesamteinheitliches Quartiersbild zu erzeugen.
- Der Bahnhofsbereich dient als Auftakt der Stadt für zugreisende Pendler und Touristen. Das Umfeld muss im angemessenen Maße aufgewertet werden. Die Entwicklungsmöglichkeiten als neuer Wohnstandort, entsprechend dem städtebaulichen Leitbild im Bereich an der ehemaligen Polizeiwache, sind im Rahmen eines Quartierskonzeptes zu ermitteln.

#### Gebietstyp Zentrum/Altstadt:

Die Einordnung des Zentrums-/Altstadtbereichs erfolgt als städtebaulich urbaner Kern überwiegend als **Investitions- und Qualifizierungsgebiet**. Die vorgesehenen Maßnahmen zur hochwertigen Wohnraumanpassung am Marchlewskiring werden in die Kategorie **Umbauquartier** eingestuft; einen Sonderfall bildet der nördliche Bereich des Marchlewskirings, der als **Umstrukturierungsgebiet** festgelegt wird. Wegen der bereits durchgeführten vollständigen Sanierung der 11-Geschosser an der Lindenallee und am Stadtpark werden diese Bereiche zusammen mit dem neuen Lindenquartier als stadtzentrales **konsolidiertes Erhaltungsgebiet** ausgewiesen. Der Bereich am Bahnhof wird zur städtebaulichen Neugestaltung als **Neuer Wohnstandort** deklariert.

#### Neue Zeit

Durch umfangreiche, abgeschlossene Teil- und Vollmodernisierungen am Wohnungsbestand und den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen ist das Wohngebiet Neue Zeit als stabil zu betrachten.

- Aufwertungsmaßnahmen und die dringend notwendige Anpassung der verkehrlichen Infrastruktur im Bereich des Heinrich-Heine-Rings werden das Wohngebiet nachhaltig sichern. Wohnungswirtschaftlich und städtebaulich ist dies längst erreicht. Die Maßnahmen dienen der weiteren Stärkung der Kernstadt und müssen weiter forciert werden.
- Nach der Umwidmung der Gewerbefläche zum neuen Wohnstandort an der ehemaligen Kraftverkehrsfläche Ferdinand-von-Schill-Straße ist durch diverse Neubebauung die Lücke im innerstädtischen Siedlungsgefüge zu schließen.
- Zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung sind Arrondierungen in den Randbereichen vorgesehen. Dabei kann der Bereich an der Gatower Straße entsprechend den Dichtevorgaben des städtebaulichen Leitbildes entwickelt werden.
- Um dem gesamteinheitlichen Gestaltungswillen des Stadtteils gerecht zu werden, bietet sich die Ausformulierung eines ansprechenden Stadteingangs bzw. der städtebaulich gestaltete Übergang in den Landschaftsraum im nördlichen Bereich der Berliner Straße an.
- Der L-förmige 6-Geschosser am südlichen Rand des Kniebuschs stellt in seiner Größe und Form einen Maßstabsbruch zu der umliegenden Bebauung dar. Maßnahmen zur Anpassung oder Rückbau sind entsprechend des Leitbildes zu prüfen.

- Die Altersstrukturen sind in diesem Gebiet ähnlich wie im Zentrum. Der hohe Altersdurchschnitt der Bewohner wird sich zwar aufgrund der erwarteten Zuzüge im neu erschlossenen Eigenheimgebiet verändern, jedoch muss auch im Geschosswohnungsbau durch vorhandene, attraktive Wohnangebote und die Lagegunst des Wohngebietes mit einer stabilen Wohnbevölkerung gerechnet werden.

#### Gebietstyp Neue Zeit:

Für eine kontinuierliche, qualitative Anpassung des Wohnungsbestandes wird der Bereich entlang der Berliner Straße als **Investitions- und Qualifizierungsbereich** eingestuft. Die Bereiche „Am Kniebusch“ und entlang der Straße der Jugend gelten nach durchgeführter Aufwertung/Sanierung und wegen der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen als **Konsolidierte Erhaltungsgebiete**. Die in dem westlichen Kernstadtrandbereich liegende Geschossbebauung sowie das Gebäude Berliner Straße 188 - 202 gelten aufgrund ihrer exponierten Lage als **Umbauquartier bzw. Umbauobjekt**.

#### Obere Talsandterrasse (Am Waldrand, Talsand, Kastanienallee)

Die Stadterweiterung Obere Talsandterrasse wird aufgrund ihrer zusammenhängenden Siedlungsstruktur und der großflächigen Gebietstypenzuordnungen in einem Bereich zusammengefasst.

- Die erwartete Größenordnung des Bevölkerungsrückganges in diesem Gebiet lässt eine Grundorientierung zur notwendigen Reduzierung der Einwohnerdichte zu.

- Nach den Zielstellungen des städtebaulichen Leitbildes bleiben zwei Siedlungskörper in unterschiedlichen Dichteausbildungen bestehen.
- Bereiche der Wohngebiete Am Waldrand sowie Talsand bilden einen städtischen Bereich mit Geschosswohnungsbau mittlerer Dichte. Der Bereich Kastanienallee und der südöstliche Teil des Gebietes Talsand werden im langfristigen Stadtumbauprozess zur aufgelockerten Zone mit kleinteiliger, offener Bebauung umstrukturiert bzw. ergänzt/arrondiert.
- Städtebauliche Entwicklungen in den Jahren nach 2015 werden in diesem Ost-West-Korridor stattfinden. Das breite Angebot der Oberen Talsandterrasse an sozialen Infrastruktureinrichtungen, die größtenteils über Fördermittel des Landes und des Bundes im Rahmen der sozialen Stadt baulich und qualitativ dem Bedarf entsprechend angepasst wurden, kann somit auch langfristig im städtischen Gefüge erhalten werden.
- Ein Ausfransen der Siedlungsränder nach Norden oder Süden wird vermieden und die bestehenden technischen Infrastrukturen können mit geringen Mitteln, in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen, erhalten bleiben und weitergenutzt werden.
- Die Umstrukturierungsmaßnahmen im Wohngebiet Kastanienallee können nach 2015 in Durchführungsphasen gestaffelt werden, um die bestehenden städtebaulichen Strukturen im Ost-West-Korridor nicht zu fragmentieren.
- Der preisgünstige, unsanierte Mietwohnungsbestand ist für einkommensschwache Familien und Singles weiterhin attraktiv. Der anhaltenden sozialen Segregation muss dringend mit finanziell bescheidenen, aber effektiven Aufwertungsmaßnahmen entgegengewirkt werden, um den Stadtumbauprozess bis 2015 und insbesondere auch danach zu überbrücken.

- Die Auffälligkeit der Mieterstruktur im Bereich der unsanierten Plattenbauten verlangt auch auf dem sozialen Sektor verstärkten Einsatz, um der Entwicklung eines sozialen Brennpunkts vorzubeugen.
- Das Wohngebiet Kastanienallee muss in seiner Gesamtheit einen Imagewandel erfahren. Günstiger, dennoch hochwertiger Wohnraum sowie Flächen zur Eigentumsbildung, die auch für andere Einkommenschichten ansprechend wirken, müssen geschaffen werden, um eine heterogene Bewohnerstruktur zukünftig zu gewährleisten
- Die Dichte der Zeilenstruktur im Bereich Talsand entspricht nicht mehr der umliegenden Stadtstruktur und wird im Hinblick auf die prognostizierte Leerstandsentwicklung in Übereinstimmung mit dem Leitbild (Zone des Geschosswohnungsbaus mittlerer Dichte) zur Umstrukturierung und Auflockerung vorgeschlagen. In einem Wohngebietsentwicklungskonzept müssen diese städtebaulichen Lösungen weiter kleinteilig untersucht und vorbereitet werden.

#### **Gebietstyp Obere Talsandterrasse:**

Das Wohngebiet **Am Waldrand** wird nach Abschluss der durchgeführten Stadtumbaumaßnahmen südlich der Friedrich-Engels-Straße als **Konsolidiertes Erhaltungsgebiet** für die Zone des Geschosswohnungsbaus eingestuft.

Das Wohngebiet **Talsand** wird überwiegend in den Zeilenstrukturen für mögliche Eingriffe als **Umstrukturierungsgebiet** ausgewiesen.

Der östliche Teil von Talsand wird wegen der abgeschlossenen Aufwertungsmaßnahmen an den elf Würfelhäusern als zweites **konsolidiertes Erhaltungsgebiet** in der Oberen Talsandterrasse eingestuft. Südlich des Standortes wird in Anknüpfung an das Eigenheimgebiet „Heinersdorfer Damm“ mit der Einstufung zum **Neuen Wohnstandort** eine kleinteilige Nachverdichtung in Zentrumsnähe angestrebt.

Die Plattenbaubestände im Wohngebiet **Kastanienallee** werden entsprechend der Zone der geringen Dichte aus dem städtebaulichen Leitbild zum **Umstrukturierungsgebiet** kategorisiert.

Ausgenommen von der Zuordnung der Gebietstypen sind die stabilen Eigenheimgebiete Kastanienallee, Biesenbrower Straße sowie Heinersdorfer Damm.

## Ortsteile

Zu den Ortsteilen sind vertiefende wohnungswirtschaftliche Entwicklungsstrategien im Rahmen des Masterplans Wohnen 2025 aufgrund der geringen Bestände nicht erforderlich.

- Tendenziell wird jedoch ab dem Jahr 2015 aufgrund der auffälligen Altersstrukturen und dem eintretenden demographischen Echo mit einer Zunahme der Wohnungsleerstände gerechnet. Aus städtebaulicher Sicht dürfen durch eintretende Leerstandsentwicklungen keine Missstände zulasten der Ortsteile entstehen. Hier sind die teilweise vorhandenen Dorfentwicklungskonzeptionen bei Bedarf und Notwendigkeit bei städtebaulich relevanten Leerständen partiell dann fortzuschreiben und weiterführende informelle sowie rechtliche Instrumente zur Entwicklung der Ortsteile anzuwenden.
- Im Hinblick auf die Wohnungsbestände der Wohnbauten ist im Ortsteil Vierraden ein Objekt im Dorfkern zu 50 % (6 von 12 WE) vom Leerstand betroffen. Hier sind die Entwicklungen mit besonderer Aufmerksamkeit zu verfolgen, da dieses Gebäude in Zentrumslage einer kleinstädtischen Stadtstruktur liegt.
- Zur Wahrung des Ortsbildes und zur Erhaltung des Wohnstandortes mit landwirtschaftlich geprägtem Charakter sind kleinteilige, punktuelle Maßnahmen zur Beseitigung von vorhandenen strukturellen Brüchen vorzunehmen.

### Gebietstyp Ortsteile:

Die einzelnen Ortsteile werden aufgrund ihrer Lage, Größe und der vornehmlichen Wohnfunktion in die Kategorie **Bestandserhaltung der dörflichen/kleinstädtischen Strukturen** mit punktuellen Eingriffen sowie der weiteren Beobachtung der Wohnungsmarktentwicklung eingestuft. Städtebauliches Ziel ist die langfristige Sicherung der Nutzung der vorhandenen Wohngebäude, Einfamilienhäuser und Hofstellen.

### 3.3 Rückbau- und Aufwertungsstrategien in den Vertiefungsbereichen

siehe Plan 2: „Investitionsplan 2016 - 2030“

Aus den durchgeführten Bevölkerungs- und Wohnraumbedarfsanalysen ergibt sich bei gleichbleibendem Wohnungsbestand bis zum Jahr 2030 eine Leerstandsquote von ca. 36% in der Kernstadt.<sup>31</sup> Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, sind mengenmäßige Anpassungen der Wohnungsbestände an die Bevölkerungsentwicklung vorzunehmen. Die zwischen den Wohnungsunternehmen und der Stadt intensiv abgestimmten Rückbauvolumen belaufen sich auf ca. 2.400 WE und stehen sowohl städtebaulich als auch wohnungswirtschaftlich aufgrund ihres baulichen Zustandes oder der prognostizierten Vermietungsauslastung zur Disposition.

<sup>31</sup> vgl. Tab. 13, S. 30

Entsprechend den Gebietstypen (Kap. 3.2.2) werden nachfolgend die *quartiersbezogenen Strategien* zum Stadtumbau benannt.

### 3.3.1 Umstrukturierungsgebiete

#### **Umstrukturierungsgebiet 1: Transformation und Nachverdichtung**

Die Umbaustrategie im Stadtteil Kastanienallee folgt einer langfristigen Transformationssystematik. Von Fragmenten unsanierter Geschosswohnungsbauten ausgehend, wird der Stadtteil, mit Ausnahme der Würfelhäuser, über einen langen Zeitraum kontinuierlich zur Zone mit kleinteiligen Bebauungsstrukturen unterschiedlichster Eigentumsform in geringer Dichte umstrukturiert.

In der Felchower Straße werden die vorhandenen Einrichtungen zur Nahversorgung sowie die soziale Infrastruktur mit dieser Perspektive nachhaltig stabilisiert.

#### **Umstrukturierungsgebiet 2: Dichteanpassung und Auflockerung**

Die Dichtekonzentration der Zeilenbebauungen im Stadtteil Talsand entspricht nicht mehr der umliegenden Stadtstruktur und wird auch im Hinblick auf den prognostizierten Bevölkerungsrückgang als mögliches Umstrukturierungsgebiet zur Entdichtung eingestuft. Zur Aufwertung des Wohnumfeldes zwischen den Zeilenbebauungen werden die entstehenden Freiflächen zur Nachnutzung mit zeitgemäßen Freiraumplanungen gestaltet.

#### **Umstrukturierungsgebiet 3: Stabilisierung durch Entdichtung**

Der Randbereich des Marchlewskirings ist zur Anpassung der Wohnungsbestände an die prognostizierten Einwohnerzahlen vorgesehen. Eine deutliche Dichteverringering ist an diesem Standort geeignet, da aus städtebaulicher und wohnungswirtschaftlicher Sicht keine negativen Auswirkungen auf das Gesamtgefüge des Marchlewskirings entstehen. Von den beiden Wohnungsunternehmen wird die Strategie zur Stabilisierung des Zentrums und zur Sicherung zukünftiger Investitionen im Konsens durchgeführt. Zur Ausprägung der städtebaulichen Auftaktsituation am inneren Marchlewskiring sollte der Stadteingang durch eine möglichst bessere bauliche Gestaltung des Einzelobjekts betont werden.

### 3.3.2 Umbauquartiere

Generell wird mit den vorgeschlagenen Umbaustrategien das Ziel verfolgt, zeitgemäßen Wohnraum für alle Altersschichten anzubieten. Vornehmlich im einwohnerstärksten Zentrumsbereich ist die Durchmischung der auffälligen Mieterstrukturen erforderlich, um einer Überalterung entgegenzuwirken. Um den hier wohnenden Bürgern eine Perspektive zu geben und um neue Mieter gewinnen zu können muss attraktiver und bezahlbarer Wohnraum in der Stadt als Alternative zum Wohnen im Eigenheim geschaffen werden.

Entscheidend wird sein, dass in den jeweiligen Quartierskonzepten der Konsens zwischen wohnungswirtschaftlichen Erfordernissen, bautechnischen Möglichkeiten, gestalterischem Anspruch, der städtebaulichen wünschenswerten Lösung und dem finanziell Machbaren ein integrierter Gesamtentwurf erstellt werden kann, der Basis für eine konzertierte Umsetzung aller Beteiligten sein wird.

#### **Umbauquartier 1 + 2:**

Die vorgesehenen Teilrück- und Umbauten werden entsprechend den Dichtezonen des städtebaulichen Leitbildes durchgeführt. Die städtebauliche Struktur bleibt vorrangig erhalten. Einhergehend mit den Investitionen der Wohnungsunternehmen werden in den Umbauquartieren Aufwertungsmaßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung mit durchgeführt.

#### **Umbauquartier 3:**

Das Quartier an der Robert-Koch-Straße ist mit Ausnahme eines Objektes im Besitz der WOBAG und für den Um- und Teilrückbau vorgesehen. Die homogene Eigentümerstruktur ermöglicht die ganzheitliche Aufwertung der Wohnobjekte. Die städtebauliche Struktur des Ringes bleibt unverändert, es bietet sich hier die Chance, mit angemessenen Gestaltungseingriffen ein eigenständiges Quartier im übergeordneten Ensemble des Marchlewskiringes zu schaffen.

#### **Umbauquartier 4:**

Das Umbauquartier 4 ist vollständig im Besitz der Wohnbauten GmbH und nimmt mit der Lage in direkter Nachbarschaft zur Altstadt eine Sonderstellung ein. Die günstige Lage wird als Potenzial gesehen, den städtebaulichen Charakter der angrenzenden Altstadt in Art und Maß weiterzuentwickeln. Dafür sind intensive Neubau- sowie Rückbaumaßnahmen der vorhandenen Gebäudesubstanz notwendig. Entsprechend der Einwohnerentwicklung ist eine Neuerrichtung mit qualitativen, wenig geschossigen Ersatzbauten von bis zu 50 % der vorhandenen Baumasse vorstellbar. Vor vollständiger Neugestaltung des Quartiers ist ein qualitativ hochwertiger, integrierter Planungsprozess notwendig.

#### **Umbauquartier 5:**

Der verbliebene Winkelbau an der Gatower Straße stellt im Umfeld der kleinteiligen Eigenheimbebauung in seiner Größe einen deutlichen Maßstabsbruch dar. Langfristig wird an diesem Standort die städtebauliche Anpassung an die vorhandene kleinteilige Gebäudestruktur angestrebt. Aufgrund einer ähnlichen städtebaulichen Situation steht das Objekt an der Fritz-Krumbach-Straße 25 - 38 aus den genannten Gründen vorerst unter Beobachtung. Vertiefende Planungen an allen Standorten sollen abschließende Aussagen dazu vorbereiten.

#### **Umbauobjekt:**

Das Einzelobjekt an der Berliner Straße fungiert als städtebaulicher Auftakt für den nördlichen Stadteingang. Es ist beabsichtigt, mit qualitativen Umbaumaßnahmen an diesem Standort eine ansprechende Eingangssituation entstehen zu lassen.

### 3.4 Vergleich Rückbaubedarf/Rückbaupotenzial

In der folgenden Tabelle werden die Handlungsempfehlungen aus Kapitel 3.3 zu überschlägigen Rückbaupotenzialen gemäß den Umstrukturierungs- und Umbauquartieren aus dem Investitionsplan zusammengefasst. Das Rückbaupotenzial ist bis zum Jahr 2015 konkret verortet und durch den Stadtumbauplan beschlossen. Aufgrund des strategischen Handlungsansatzes sind die Rückbaumassen zwischen den Jahresscheiben 2020 bis 2030 gerundet aufgeführt. Die Ergebnisse werden mit dem Rückbaubedarf verglichen und stellen den Wohnungsüberhang in Tabelle 15 dar.

Variante B Kernstadt	2010	2015	2020	2025	2030
Rückbaubedarf <b>ohne Stadtumbaumaßnahmen</b>	-143	1.066	2.244	3.304	4.574
Rückbaubedarf in 5-Jahresvolumen			1.178	1.060	1.270
WE-Zugänge	43	32	0	0	0
	30	52	0	0	0
gerundetes Rückbaupotential gemäß Investitionsplan	143	407	450	450	450
	0	369	300	300	300
Rückbaupotential Gesamt	143	776	750	750	750

Tab. 14: Rückbaubedarf im Vergleich zum Rückbaupotenzial<sup>32</sup>

Die Rückbaubedarfe in Zeile 2 werden erst im Zeitraum von 2015 - 2020 angegeben, da bis 2015 alle Rückbaumaßnahmen beschlossen sind.

Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder  
WOBAG Schwedt eG

<sup>32</sup> städtische Statistikstelle Schwedt/Oder, Stand: 28.07.09, eigene Berechnungen B.B.S.M. mbH, Stand 11.11.2009

In der Summe sind bis zum Jahr 2030 weitere 3.500 WE vom Wohnungsmarkt zu entfernen, um eine wohnungswirtschaftlich ausgeglichene (*Wohnraumüberhangslose*) Stadtentwicklung betreiben zu können.

Anhand des *gesamten Rückbaupotenzials* lässt sich die gegenwärtige, betriebswirtschaftlich verortbare Rückbaumasse auf rund 2.300 WE beziffern. Verteilt auf 5-Jahresscheiben ergibt sich ein Rückbauvolumen von 750 WE. Ab dem Jahr 2015 wären somit durchschnittlich 150 Mietwohnungen vom Markt zu entfernen, um den Zielstellungen des Masterplans Wohnen 2025 zu entsprechen.

Wohnungsbestand der WU	2010	2015	2020	2025	2030
Voraussichtlicher WE-Bestand der WU zum 31.12.*	14.103	14.033	13.341	12.591	11.841
WE-Bestand WU nach Rückbau und Zugängen	14.033	13.341	12.591	11.841	11.091
belegte Mietwohnungen der WU einschl. FLR 6%	14.246	13.037	11.859	10.799	9.529
<b>Wohnraumüberhang</b>					
Rückbaubedarf <b>nach durchgeführten Stadtumbaumaßnahmen</b>	-213	304	732	1.042	1.562
Rückbaubedarf in %	-1,5%	2,3%	5,8%	8,8%	14,0%
Rückbaubedarf einschl. FLR 6%	4,5%	8,3%	11,8%	14,8%	20,0%

Tab. 15: Wohnungsbestand und Wohnungsüberhang *nach durchgeführten Stadtumbaumaßnahmen*<sup>33</sup>

<sup>33</sup> ebenda

Die Leerstandsquoten zeigen, dass die vorgeschlagenen Stadtumbaumaßnahmen eine deutliche Entlastung auf dem Wohnungsmarkt bewirken<sup>34</sup>. Inklusiv der Fluktuationsreserve (von 6 %) liegt die Leerstandsquote bis zum Jahr 2025 unter 15%, mit Zeithorizont bis zum Jahr 2030 bei 20%.

Angesichts der Unwägbarkeiten in der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung über diesen langen Zeitraum können durchaus tendenzielle Abweichungen entstehen. Eine weitergehende, genauere und exakt ausgeformte zahlenmäßige Angleichung zwischen Überhang und Rückbau erscheint den Beteiligten vor Ort nicht belastbar und seriös.

Die durchaus erkennbaren mengenmäßigen „Zwischenräume“ sind jedoch überschaubar und nicht essenziell. In weiteren Fortschreibungen der Stadtumbauplanungen wird zu gegebener Zeit und bei Bedarf eine zielführende Konkretisierung der Planaussagen erfolgen. Im Hinblick auf diese Entwicklung wird die geplante Anpassung des Wohnungsbestandes seitens der Stadt und den Wohnungsunternehmen als realistisch und betriebswirtschaftlich durchführbar eingeschätzt. Die mögliche Rückbaumasse in den festgelegten Quartieren entspricht einer städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen verkraftbaren Größenordnung.

Alle beteiligten Schwedter Wohnungsunternehmen haben die Bearbeitung dieses strategischen Konzeptes konstruktiv, mit Kreativität und auch mit Mut zu neuen und in ihrer Tragweite entscheidenden Vorschlägen voran- und auch erst möglich gemacht.

Die hier vorliegenden Aussagen zu den Ausgangsdaten, den Prognosewerten und Annahmen wie auch die Rückbauvolumen sowie die konkreten Darstellungen der Maßnahmenbündel in den Plänen, Tabellen und Texten sind jeweils von den Wohnungsunternehmen gemeinsam bewertet und abgestimmt worden.

Der sicherlich schwierige Anfang für eine Neuausrichtung der Stadtumbaumaßnahmen im gesamtstädtischen Kontext konnte somit umsetzungsorientiert auf den Weg gebracht werden.

Die Einbindung der Stadtumbaumaßnahmen in den integrierten Stadtentwicklungsprozess hat damit langfristig wieder eine Basis. In den nächsten Jahren sind diese verfolgenswerten strategischen Lösungsansätze, die beweisen, dass Schwedt eine abgestimmte Antwort für die Zukunftsfragen hat, weiter zu untersetzen und die Umsetzung sicherzustellen.

Einer weiteren erfolgreichen Zusammenarbeit ist der Weg bereitet. Dank an die Beteiligten.

#### **4 Wohnvorrang- und Konsolidierungsgebiete**

Zur Beantragung von Wohnraumförderung wird eine strategisch nachhaltige Perspektive zur Stadtentwicklung für die nächsten 15 Jahre seitens des Landes gefordert. Die Bereiche des Fördermitteleinsatzes sind durch Gebietskulissen festzulegen und grundstücksscharf einzutragen.

---

<sup>34</sup> vgl. Tab. 15 S. 44

Um die Möglichkeiten, Fördermittel des Landes in Anspruch nehmen zu können, zu sichern, wird die Ausweisung eines „Vorranggebietes Wohnen“ im Zentrum und eines „Konsolidierungsgebietes“ auf der Oberen Talsandterrasse und im Wohngebiet Neue Zeit vorgenommen.

Zur Entwicklung eines strategischen Planwerkes wurden nach Abstimmung mit der Stadt und den Wohnungsunternehmen die erforderlichen Rückbaupotenziale in einem Investitionsplan mit dem Zeithorizont bis zum Jahr 2030 zusammengefasst. Die daraus abgeleiteten aktuellen Handlungsempfehlungen sind bei der Gebietsabgrenzung der Gebietstypen nochmals herangezogen worden. Bei dem Wohnvorranggebiet ergaben sich aktuell keine Änderungen. Weitere Aussagen in dem hier vorliegenden Masterplan 2025+ sowohl auf der analytischen Ebene (u. a. Sanierungsstände, -zeiten) wie auch die Schlussfolgerungen im planerisch-konzeptionellen Teil ermöglichen nun eine deutlich schärfere, kleinteiligere Abgrenzung (auf Quartiersebene) der Konsolidierungsgebiete im Stadtgebiet.

Die beantragten Fördergebietskulissen sind im Plan 4 (Gebietskulissen) festgelegt und berücksichtigen die eingeflossenen Erkenntnisse, den aktuellen Stand und die Planungsziele des Masterplans Wohnen 2025+.

#### Vorranggebiet Wohnen

Die Gebietskulisse umfasst den gesamten Zentrumsbereich der Unteren Talsandterrasse und unmittelbar angrenzende Teilflächen des Wohngebietes Neue Zeit.

Die (beibehaltene) Abgrenzung der Gebietskulisse entspricht dem vom Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) vom 13.11.2008 bestätigten Vorranggebiet Wohnen. Damit wird die Bedeutung der stadtzentralen Wohnstandorte unterschiedlichster Ausprägung mit ihrem wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Potenzial für die langfristige Stadtentwicklung unterstrichen.

In zentrumsnahen Bereichen ist die individuelle Entwicklung von Wohneigentum aufgrund der großflächigen industriellen Bauweise und des kleinen Sanierungsgebietes der Altstadt stark eingeschränkt.

Die erweiterten Teilflächen für das Vorranggebiet Wohnen jenseits der Bahnanlage stellen somit einen adäquaten Standort in zentraler Lage dar. Mögliche förderfähige Szenarien an diesem Standort wären Baulückenschließung und Umnutzung frei werdender Flächen zur Wohneigentumsbildung.

Die Erhöhung des privat genutzten Wohneigentums zielt auf eine mittel- bis langfristige Einwohnerstabilisierung des Zentrums ab.

#### Konsolidierungsgebiete Neue Zeit

Die Anpassung der Konsolidierungsgebiete Neue Zeit erfolgte entsprechend dem abgestimmten Investitionsplan und der Einwohnerprognose. Die Fördergebietskulisse umfasst den Bereich südlich der Berliner Straße (11 Gebäude), Quartiere im Bereich des Stadtteilzentrums, der Schule, Kita, Sporthalle (13 Gebäude) und das Quartier Kniebusch (6 Gebäude). Die städtebaulichen Maßnahmen zur Reduzierung des Wohnraums werden NICHT in der Gebietskulisse Konsolidierungsgebiet Neue Zeit gesehen. Die Schwerpunkte des neuen, städtebaulich feingliedrigen Stadtumbaus für die nächsten 15 Jahre liegen im Wohngebiet Talsand, Zentrum und Kastanienallee.

Die Festlegungen der Konsolidierungsgebiete basiert auch auf der Analyse der Sanierungsstände und der Sanierungszeiten.

Städtebauliche Veränderungen wird es in den umgrenzten Bereichen nicht geben. Sie sind alle als Erfolgsmodell wohnungswirtschaftlich und städtebaulich nicht angreifbar.

#### Konsolidierungsgebiete Zentrum

Die Ausweisung der Konsolidierungsgebiete im Bereich des Zentrums korrespondiert mit planerischen Aussagen im Investitionsplan, der diese Quartiere als nicht veränderbare, feste städtebauliche Größen definiert, deren Erhalt langfristig gesichert ist. Alle Gebäude sind vollständig saniert.

Mit der Übernahme dieser Darstellung in die separate Karte der Gebietsabgrenzung kommt die neue Qualität der Tiefenschärfe und Aktualität zum Ausdruck, mit der nun diese Abgrenzungen kleinteilig und quartierskonkret gefasst werden können. Wohnungswirtschaftlich und städtebaulich sind diese Gebäude unverzichtbar im stadtzentralen Bereich.

Weitere Quartiere werden in den nächsten Jahren ebenso in den Status eines Konsolidierungsgebietes gehoben werden können (müssen), sodass auch dieser Plan fortgeschrieben werden muss.

#### Konsolidierungsgebiet Obere Talsandterrasse

Der verbliebene Geschosswohnungsbaus auf der oberen Talsandterrasse fungiert als städtebauliche Klammer von Zentrum bis zum Külz-Viertel am westlichen Siedlungsrand.

Im Hinblick auch auf die bestehenden sozialen und technischen Infrastrukturen kann somit deren Fortbestand in den nächsten Jahren gewährleistet werden.

Die bis zum Jahr 2015 im Stadtumbaukonzept beschlossene Wohnungsreduktion im Bereich Kastanienallee wird zugunsten der konsolidierten Objekte nördlich der Ehm-Welk-Straße, südlich der Rosa-Luxemburg-Straße sowie zur Stabilisierung des Zentrums durchgeführt. Der Rückbau von den Randbereichen ausgehend entspricht den städtebaulichen Vorstellungen des Landes. Die durchgeführten umfassenden Sanierungsmaßnahmen an, in und um die Wohngebäude in beiden Gebieten haben einen solchen Stand und eine solche Qualität, dass diese Bereiche langfristig nachgefragt sind. Städtebaulich ambitionierte Maßnahmen sind dort ausgeschlossen.

Ein Selbstbindungsbeschluss der Stadtverordneten sichert die Gebietskulissen und legt sie verbindlich fest.

## 5 Schlussbetrachtung/Ausblick

Zur Erstellung dieses konzeptionellen Leitbildes wurden verschiedene Szenarien zur Wohnraumreduzierung zwischen Stadt und Wohnungsunternehmen diskutiert. Die Erkenntnisse haben deutlich gemacht, wie schwierig die Benennung der notwendigen Rückbaumasse ist, ohne dabei das städtebauliche Korsett der Planstadt aufzulösen.

Im Ergebnis wird eine klar gegliederte, zukunftsfähige Stadtstruktur definiert, die mit verschiedenen Dichtezonen nachfragegerechte Angebote in Kombination mit Wohnraumreduzierung schafft und somit wohnungswirtschaftlich auf den prognostizierten Bevölkerungsrückgang reagieren kann.

Die Stadtumbaustrategie wird quartiersweise durchgeführt, um den sanierungsbedingten Umzug zielgerichtet und mit ausreichend zeitlichem Vorlauf steuern zu können.

Erforderliche Bausteine zur erfolgreichen Umsetzung dieses Quartierumbaus sind Planungssicherheit, politischer Rückhalt, Öffentlichkeitsarbeit und Mieterbetreuung.

Die bisherigen Erfahrungen im Stadtumbauprozess haben gezeigt, wie wichtig die richtige Einbindung und Aufklärung der Bewohner ist, um mit den städtischen Zielstellungen eine transparente Perspektive für die Stadtentwicklung zu vermitteln. Diese sozialverträgliche Vorgehensweise sollte auch bei den weiterführenden Stadtumbaumaßnahmen ab dem Jahr 2016 fortgesetzt werden.

Die Akzeptanz der Rück- und Umbaumaßnahmen bei den Mietern wird entscheidend davon bestimmt, ob es gelingt, gleich- oder höherwertigen Wohnraum in attraktiver Nachbarschaft in Aussicht zu stellen, ohne erheblichen finanziellen Mehraufwand entstehen zu lassen.

Zur Umsetzung dieser Zielstellung ist die zukünftige Entwicklungsperspektive für nachhaltige Investitionen der Wohnungsunternehmen gegeben.

In der Folgezeit sollten für die Umbau- und Umstrukturierungsgebiete konkrete städtebauliche Entwicklungskonzepte und Finanzierungsmöglichkeiten erarbeitet werden, damit weitere vorbereitende Maßnahmen zur Umsetzung eingeleitet werden können.

**Plandarstellungen**

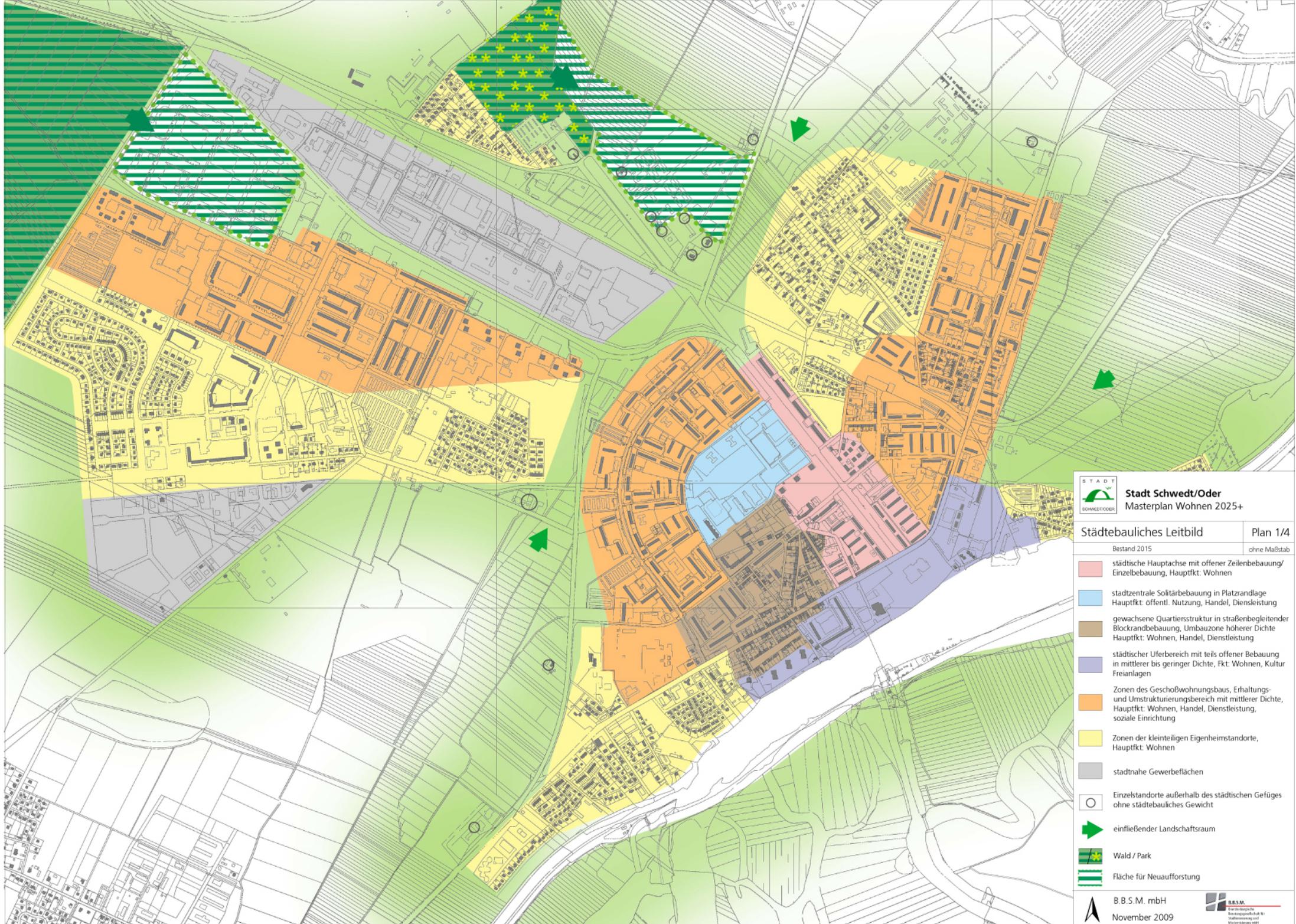
- Plan 1: Städtebauliches Leitbild  
Plan 2: Investitionsplan 2016-2030  
Plan 3: Strukturplan der Flächennutzung  
Plan 4: Gebietskulissen 2009

**Plananhänge**

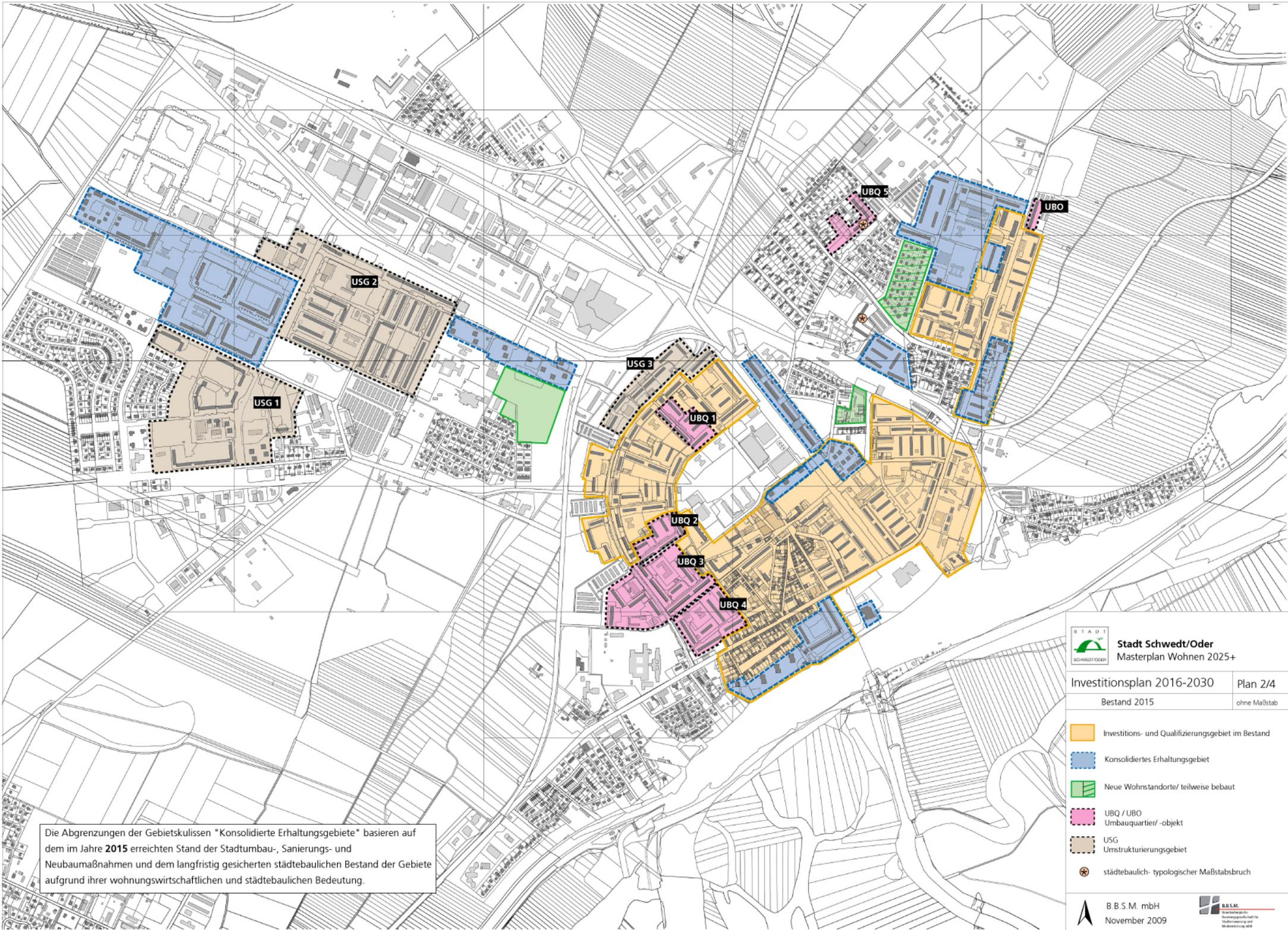
- Plananhang A: Stadtumbauplan mit Vertiefung Wohngebiet  
Kastanienallee, Fortschreibung Stand 01.12.2008
- Plananhang B.1: Eigentümerverhältnisse, Gebiet Zentrum  
Plananhang B.2: Eigentümerverhältnisse, Gebiet Neue Zeit  
Plananhang B.3: Eigentümerverhältnisse, Gebiet Obere Talsandterrasse
- Plananhang C.1: Sanierungszustand und Rückbau, Gebiet Zentrum  
Plananhang C.2: Sanierungszustand und Rückbau, Gebiet Neue Zeit  
Plananhang C.3: Sanierungszustand und Rückbau, Gebiet Obere Talsand-  
terrasse
- Plananhang D.1: Sanierungszeitraum, Gebiet Zentrum  
Plananhang D.2: Sanierungszeitraum, Gebiet Neue Zeit  
Plananhang D.3: Sanierungszeitraum, Gebiet Obere Talsandterrasse

## Plandarstellungen

- Plan 1: Städtebauliches Leitbild
- Plan 2: Investitionsplan 2016-2030
- Plan 3: Strukturplan der Flächennutzung
- Plan 4: Gebietskulissen 2009

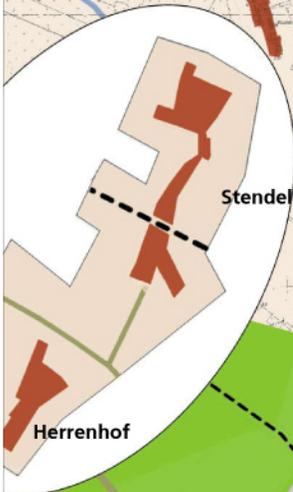
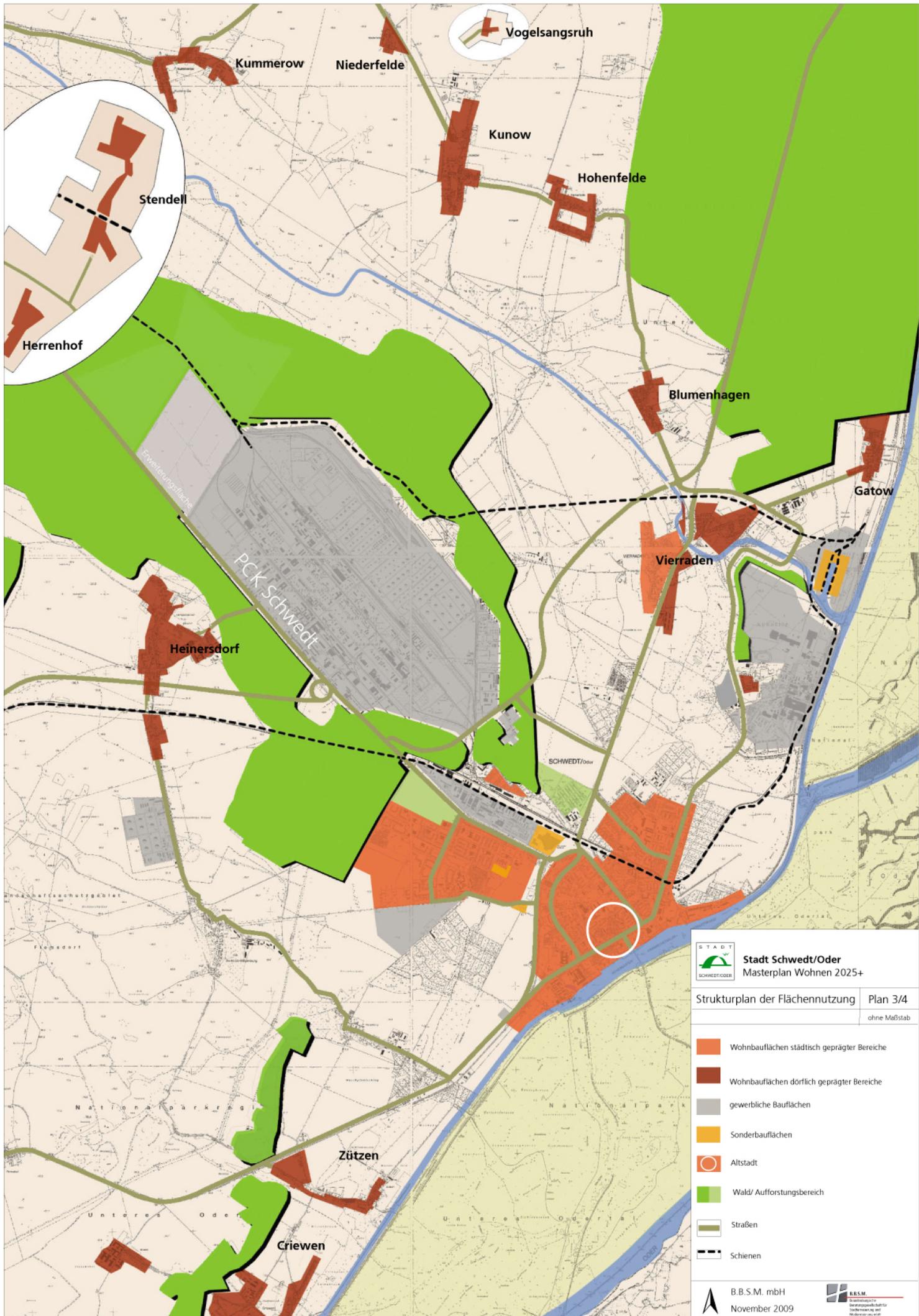


- |   |  |
|---|--|
| Bestand 2015  | ohne Maßstab   |
|    | städtische Hauptachse mit offener Zeilenbebauung/<br>Einzelbebauung, Hauptfkt: Wohnen  |
|  | stadtzentrale Solitärbebauung in Platzrandlage<br>Hauptfkt: öffentl. Nutzung, Handel, Dienstleistung   |
|  | gewachsene Quartiersstruktur in straßenbegleitender<br>Blockrandbebauung, Umbauzone höherer Dichte<br>Hauptfkt: Wohnen, Handel, Dienstleistung                       |
|  | städtischer Uferbereich mit teils offener Bebauung<br>in mittlerer bis geringer Dichte, Fkt: Wohnen, Kultur<br>Freianlagen   |
|  | Zonen des Geschößwohnungsbaus, Erhaltungs-<br>und Umstrukturierungsbereich mit mittlerer Dichte,<br>Hauptfkt: Wohnen, Handel, Dienstleistung,<br>soziale Einrichtung |
|  | Zonen der kleinteiligen Eigenheimstandorte,<br>Hauptfkt: Wohnen  |
|  | stadtnahe Gewerbeflächen   |
|  | Einzelstandorte außerhalb des städtischen Gefüges<br>ohne städtebauliches Gewicht  |
|  | einfließender Landschaftsraum  |
|  | Wald / Park  |
|  | Fläche für Neuaufforstung  |



Die Abgrenzungen der Gebietskulissen "Konsolidierte Erhaltungsgebiete" basieren auf dem im Jahre 2015 erreichten Stand der Stadtumbau-, Sanierungs- und Neubaumaßnahmen und dem langfristig gesicherten städtebaulichen Bestand der Gebiete aufgrund ihrer wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Bedeutung.

- Investitions- und Qualifizierungsgebiet im Bestand
- Konsolidiertes Erhaltungsgebiet
- Neue Wohnstandorte/ teilweise bebaut
- UBQ / UBO  
Umbauquartier/ -objekt
- USG  
Umstrukturierungsgebiet
- + städtebaulich- typologischer Maßstabsbruch



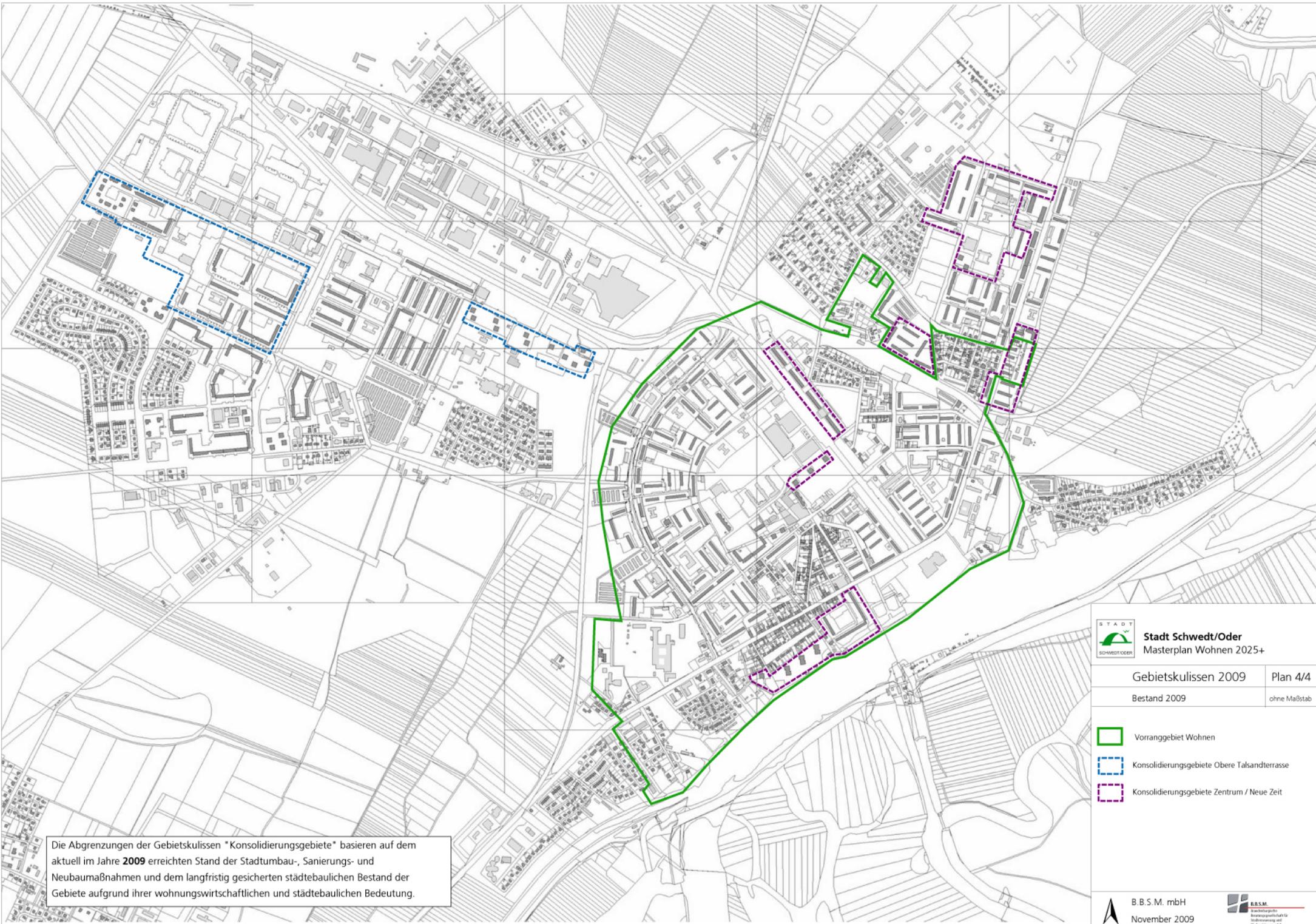

**Stadt Schwedt/Oder**  
 Masterplan Wohnen 2025+

Strukturplan der Flächennutzung Plan 3/4  
 ohne Maßstab

- Wohnbauflächen städtisch geprägter Bereiche
- Wohnbauflächen dörflich geprägter Bereiche
- gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen
- Altstadt
- Wald/ Aufforstungsbereich
- Straßen
- Schienen


 B.B.S.M. mbH  
 November 2009


 B.B.S.M. mbH  
 B.B.S.M. mbH  
 B.B.S.M. mbH



Die Abgrenzungen der Gebietskulissen "Konsolidierungsgebiete" basieren auf dem aktuell im Jahre **2009** erreichten Stand der Stadtumbau-, Sanierungs- und Neubaumaßnahmen und dem langfristig gesicherten städtebaulichen Bestand der Gebiete aufgrund ihrer wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Bedeutung.


**Stadt Schwedt/Oder**  
 Masterplan Wohnen 2025+

Gebietskulissen 2009	Plan 4/4
Bestand 2009	ohne Maßstab

-  Vorranggebiet Wohnen
-  Konsolidierungsgebiete Obere Talsandterrasse
-  Konsolidierungsgebiete Zentrum / Neue Zeit

## Plananhänge

Plananhang A:      Stadtumbauplan mit Vertiefung Wohngebiet Kastanienallee,  
Fortschreibung Stand 01.12.2008

# STADT SCHWEDT/ODER

## STADTUMBAUPLAN MIT VERTIEFUNG WOHNGEBIET KASTANIENALLEE



### Strukturplan 2015

-  Wohngebäude sanierter Plattenbaubestand/ Neubau
-  Ergänzungsbebauung
-  Soziale Infrastruktur
-  Sonstige Wohnfolgeeinrichtungen
-  Gewerbe
-  Grünflächen / Wohnumfeld
-  Wald

Rahmenplan Talsand und Am Waldrand:  
Machleidt + Partner  
Büro für Städtebau  
Stand: Juli 2003

Entwicklung Kastanienallee:  
**B.B.S.M.**

Stand: Dezember 2008

Maßstab 1:6.000

0 120m





# **STADTUMBAU STADT SCHWEDT/ODER**

**Bund-Land-Programm „Stadtumbau Ost“**

## **Stadtumbauplan**

**Fortschreibung Stand 01.12.2008**

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
1. Aufgabenstellung und Ziele des Stadtumbauplans.....	4
2. Vorbemerkung zur aktuellen Fortschreibung des Stadtumbauplans .....	4
3. Konkretisierung der Stadtumbauziele im Teilprogramm Rückbau im Bereich Kastanienallee 2011 bis 2015 .....	7
4. Konkretisierung der Stadtumbauziele in den Teilprogrammen Aufwertung und RSI .....	11
5. Finanzrahmen Stadtumbau .....	11
7. Sonstige Maßnahmen im Rahmen anderer Förderprogramme .....	12
8. Ausblick .....	13

Anhang:

Tabellarische Übersicht Rückbau

Tabellarische Übersicht Aufwertung

Tabellarische Übersicht Rückführung städtischer Infrastruktur/Aufwertungsprojekte

Anlagen:

Pläne 1: Stadtumbauplan Rückbau und Aufwertung geplant

Pläne 2: Strukturplan Stadtumbau Kastanienallee 2015

**Auftraggeber**

Stadt Schwedt/Oder  
Lindenallee 25 - 29  
16303 Schwedt/Oder

**Auftragnehmer**

B.B.S.M. Brandenburgische Beratungsgesellschaft für  
Stadterneuerung und Modernisierung mbH  
Behlertstraße 3 a  
14467 Potsdam

**01. Dezember 2008**

auf Grundlage letzter Beratung vom 10.11.2008

Der Stadtumbauplan wurde anteilig aus Städtebaufördermitteln des Bundes, des Landes Brandenburg und der Stadt Schwedt/Oder im Rahmen des Programms „Stadtumbau-Ost“ gefördert.

## **1. Aufgabenstellung und Ziele des Stadtumbauplans**

Der Stadtumbauplan wurde beginnend mit dem Jahr 2005 als zusätzliches Steuerungsinstrument für den Stadtumbauprozess durch das Landesamt für Bauen und Verkehr des Landes Brandenburg eingeführt. Mit dem Stadtumbauplan werden die Kommunen verpflichtet, eine Gesamtplanung für die voraussichtliche Dauer des Stadtumbauprogramms (Programmende 2011, auslaufende Verpflichtungsermächtigungen bis 2015) zu erarbeiten. Darin sind sämtliche realisierten und begonnenen sowie geplanten Vorhaben der Teilprogramme Rückbau sowie Aufwertung und seit 2007 auch das Teilprogramm Rückführung städtischer Infrastruktur/Aufwertungsvorhaben räumlich darzustellen sowie mit einer Zeitplanung und einer Kosten- und Finanzierungsübersicht zu versehen.

Informell werden in den Planwerken die ergänzenden durchgeführten und geplanten Projekte in anderen Programmen der nationalen Städtebauförderung (u.a. Stadterneuerung, VVN, Soziale Stadt, ZiS) dargestellt, um das Ineinandergreifen der Förderprogramme bildlich zu verdeutlichen.

Folgende Aufgaben und Ziele werden mit dem Stadtumbauplan verfolgt:

- Konkretisierung der im Stadtumbaukonzept dargestellten Strategien und Maßnahmen
- Bestimmung von Handlungsprioritäten (in der Konsequenz erfolgt eine Konzentration auf die für den Stadtumbau wichtigsten Maßnahmen, um mit den begrenzten finanziellen Ressourcen möglichst effektive Ergebnisse zu erzielen)
- Schaffung einer langfristigen Planungssicherheit durch enge Abstimmung mit den am Stadtumbau beteiligten Akteuren, Erzielung einer höheren Verbindlichkeit bei der Maßnahmenplanung
- Erarbeitung eines übersichtlichen Arbeitsinstrumentes und einer Entscheidungsgrundlage für die fördermittelgebenden Stellen

## **2. Vorbemerkung zur aktuellen Fortschreibung des Stadtumbauplans**

Die Darstellungen des Stadtumbauplans gründen für das Programm Stadtumbau-Ost mit seinen Teilprogrammen auf der Abstimmungsgrundlage zwischen dem Land Brandenburg, der Stadt Schwedt/Oder sowie den am Stadtumbau beteiligten Wohnungsunternehmen aus dem Jahre 2005. Die vorliegende zweite Fortschreibung des Stadtumbauplans zeigt in tabellarischer und zeichnerischer Form den Umsetzungs- und Planungsstand Dezember 2007 im Programm Stadtumbau auf.

Mit dem Jahr 2008 kommen Projekte des Teilprogramms Rückführung städtischer Infrastruktur/Aufwertungsvorhaben hinzu.

Im Januar 2008 wurde die /Oder ergänzend in das EFRE-basierte Förderprogramm „Nachhaltige Stadtentwicklung“ aufgenommen. Mit dem Stand Mai 2008 sind die wichtigen, seitens der Stadt geplanten investiven Projekte in der Plandarstellung enthalten und als Liste im Anhang angefügt. Zusätzlich sind die INTERREG IV A-Projekte eingetragen.

In der ersten Fortschreibung<sup>1</sup> wurde festgelegt, 2009 eine erneute Überprüfung der Annahmen zur Wohnungsmarktprognose und Strategien zum Rückbau vorzunehmen,

- um die teilweise nicht abschließend objektscharf benannten Rückbauwohnungen 2011 – 2015 und die zeitliche Eintaktung aller Objekte zu konkretisieren
- sowie zu prüfen, ob das anvisierte Rückbauvolumen 2011 – 2015 in Höhe von 734 Wohnungen, welches sich am positiveren Szenario B mit 795 Abrissen orientiert, weiterhin Gültigkeit haben soll.

Am 21. Mai 2008 fand hierzu eine Abstimmungsberatung zwischen der Stadt und den Wohnungsunternehmen statt, auch um die Antragstellung Stadtumbau-Rückbau für das Programmjahr 2009 mit konkreten Objekten untersetzen zu können.

In der Beratung kamen die Beteiligten zu folgenden Ergebnissen:

- 1. An den 2006 gemachten Prognosen und Festlegungen zum Rückbauvolumen bis 2015 wird für die zweite Fortschreibung des Stadtumbauplans im Grundsatz festgehalten. Konkretisierungen bezüglich räumlicher und zeitlicher Festlegungen von Abrissen bis 2015 können die Wohnungsunternehmen für 741 Wohnungen (in Anlehnung an Szenario A) mittragen und mit der Stadt vereinbaren (siehe dazu Seite 7).**
- 2. Derzeit ist kein weiterer konkreter Ausblick auf ein erhöhtes Rückbauvolumen im Zeitraum bis 2015 und auf den Zeitraum nach 2015 darstellbar.**

Zum einen müssen die Auswirkungen der aktuellen amtlichen Bevölkerungsprognose 2008<sup>2</sup> für den Zeitraum 2007 bis 2030 noch genauer in die Überprüfung einbezogen werden. Vor allem aber sollen die nach der Kommunalwahl im Herbst 2008 gewählten Stadtverordneten der Stadt Schwedt/Oder neue Weichenstellungen der Stadtumbaustategie bis und nach 2015 maßgeblich mitgestalten. Dieser Prozess wird nicht vor 2009 zu initiieren sein.

Zum anderen versetzt der auf Grund des bisher planmäßig verlaufenden Rückbauprozesses gute Fortschritt bei der wirtschaftlichen Konsolidierung der Wohnungsunternehmen diese in die Lage, höhere Leerstände nach 2010 akzeptieren zu können. Höhere Leerstände von mehr als 4 % werden als notwendige Fluktuationsreserve zukünftig benötigt, wenn verstärkt punktuell mit Wohnraumreduzierung in den Wohnungsbestand eingegriffen wird und für das Umzugsmanagement mehr Angebotswohnungen gebraucht werden.

So bleiben für die zweite Fortschreibung des Stadtumbauplans die „Fortschreibung der Rahmenplanung Obere Talsandterrasse“ unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Leerstandsentwicklung (Stand Juli 2003), das „Kommunale Entwicklungskonzept zum Stadtumbau“ (Stand März 2004) sowie die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung und zum Wohnungsbedarf vom Frühjahr 2005 wesentliche Basis. Die als Essenz zusammengetragenen Daten lagen der ersten Fortschreibung des Stadtumbauplans zugrunde. Mit diesen Prognosen wurde bestätigt, dass bis 2015 der Abriss von rd. 6.400 WE erforderlich sein wird, um eine demografisch und stadtentwicklungspolitisch nachhaltige Sicherung der beiden Wohnungsunternehmen und eine angemessene städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Gesamtstadt zu erzielen. Weiter anhaltender Bevölkerungsrückgang nach 2015 wird einen kontinuierlichen Stadtumbauprozess – sicher auch mit Unterstützung des angekündigten Stadtumbauprogramms II – bedingen.

---

<sup>1</sup> Stand März 2006 / im Kap. 9 Ausblick

<sup>2</sup> Bevölkerungsprognose 2007 bis 2030 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg, veröffentlicht April 2008

In den Stadtteilen Talsand und Am Waldrand ist der Umbau des Mietwohnungsbestandes von hoch verdichteten zu aufgelockerten, vorstädtischen Formen weitestgehend abgeschlossen.

### 3. Konkretisierung der Stadtumbauziele im Teilprogramm Rückbau im Stadtteil Kastanienallee und an punktuell anderen Standorten

Im Vorfeld der Konkretisierung des Stadtumbaus bezüglich des Wohnungsrückbaus im Bereich Kastanienallee 2011 bis 2015 soll ein kurzer Rückblick auf die Herleitung des Rückbauvolumens gegeben werden.

Die Fortschreibung der städtischen Prognose zu Einwohnerzahl und Wohnungsbedarf von 2005 hat einen Überhang von Mietwohnungen (bezogen auf Wohnbauten GmbH und WOBAG) in Höhe von 1.241 bzw. 795 prognostiziert (Ableitung siehe Szenario A und B).

#### Rahmendaten Entwicklung 1999 – 2007

Die nachfolgende Tabelle gibt die wesentlichen Ausgangsdaten zur Prognose wieder:

**Einwohnerzahl und Personen je belegter Wohnung** (Haushaltsgröße) in den fünf Stadtteilen der Kernstadt und **Leerstand** (absolut und prozentual) in den 5 Stadtteilen bzw. im Stadtteil Kastanienallee (nur Wohnbauten GmbH und WOBAG) (Stichtag jeweils 31.12.

Jahr	Einwohnerzahl	Verlust ggü. Vorjahr	Personen je belegter Wohnung*	Verlust ggü. Vorjahr	Leerstand Stadtteile	%	Leerstand Kastanienallee	%
1999	38.609		2,15		2.500	13,1	240	12,5
2000	37.012	-1.597	2,12	-0,03	2.696	14,4	260	13,7
2001	35.401	-1.611	2,09	-0,03	2.699	14,9	212	11,3
2002	34.023	-1.378	2,07	-0,02	2.586	14,7	204	10,9
2003	33.287	-736	2,03	-0,04	2.156	12,8	191	10,3
2004	32.507	-780	2,02	-0,01	1.801	11,2	207	11,2
2005	31.844	-663	1,98	-0,04	1.003	6,6	222	12,0
2006	31.259	-585	1,94	-0,04	584	4,0	270	14,6
2007	30.510	-749	1,91	-0,03	620	4,3	380	21,0

Gesamtstädtisch betrachtet zeigt die Entwicklung, dass auf Grund der konsequenten Umsetzung des Stadtumbaukonzepts 2006 und 2007 das Ziel eines Leerstandes von ca. 4 % erreicht wurde, das auch bis 2010 weiter verfolgt wird.

## Wohnungsbedarfs- und Rückbauprognose 2010/2015/2020<sup>3</sup>

Durch die Statistikstelle der Stadt Schwedt/Oder wurde im Frühjahr 2005 in Zusammenwirken mit den Wohnungsunternehmen Wohnbauten GmbH und WOBAG eG eine Aktualisierung

- der Bevölkerungsprognose in zwei Varianten für die Gesamtstadt und die Kernstadt
- sowie darauf aufbauend eine Betrachtung des Wohnungsüberhanges auf Grund des erwarteten Wohnungsbedarfes unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Parameter, des schneller als angenommenen Bevölkerungsverlustes und der sinkenden Haushaltsgröße (Gesamtstadt und Kernstadt)

erarbeitet. Die nachfolgende Tabelle zeigt die **Ableitung des Wohnungsüberhangs bei den beiden am Stadtumbau beteiligten Wohnungsunternehmen in der Kernstadt anhand von zwei Szenarien für 2015 und 2020:**

	2010	2015		2020	
		Szenario A	Szenario B	Szenario A	Szenario B
Einwohner	29.499	26.809	27.584	23.934	26.028
Haushaltsgröße	1,91	1,85	1,85	1,80	1,80
Belegte WE	15.445	14.491	14.910	13.297	14.460
abzgl. belegte private WE	- 2.123	- 2.334	- 2.334	- 2.564	- 2.564
Belegte Miet-WE	13.322	12.157	12.576	10.733	11.896
zzgl. Fluktuat.reserve 4%	+ 850	+ 776	+ 803	+ 685	+ 759
Bedarf Miet-WE Kernstadt	14.172	12.933	13.379	11.418	12.655
Bestand Miet-WE WB GmbH und WOBAG *1	14.174	14.174	14.174	14.174	14.174
Überangebot Miet-WE WB GmbH und WOBAG	<b>+ 2</b>	<b>+ 1.241</b>	<b>+ 795</b>	<b>+ 2.756</b>	<b>+ 1.519</b>

\*1 unter Berücksichtigung der bisher geplanten Abrisse im Stadtumbauprogramm bis 2010

## Ausgangslage

Im Kommunalen Entwicklungskonzept zum Stadtumbau ist der durch Plattenbauten geprägte Bereich des Stadtteils Kastanienallee als Stadtgebiet ohne Förderpriorität klassifiziert und der für den Zeitraum 2008 bis 2015 abgestimmte Stadtteil für die wesentlichen notwendigen Rückmaßnahmen. Der 2004 definierte Bestandserhalt beschränkt sich auf die Funktionsfähigkeit und punktuelle Aufwertungsmaßnahmen, begleitet durch Maßnahmen des Programms Soziale Stadt. Entsprechend der Gebietstypologie ist der Stadtteil Kastanienallee als „Investitionsgebiet Typ 1a“ bezeichnet, in welchem Stadtumbau durch Rückbau und Sanierung von Wohngebäuden erfolgen soll.

<sup>3</sup> Die Annahmen und besonderen Spezifika des Schwedter Wohnungsmarktes mit Auswirkungen auf die Prognosen sind ausführlich in der ersten Fortschreibung erläutert; sie werden aktuell durch das kontinuierliche Monitoring seitens der städtischen Statistikstelle und der Wohnungsunternehmen untermauert.

Seither legen die Wohnungsleerstandsentwicklungen der Stadt und den Wohnungsunternehmen dar, dass das errechnete Abrissvolumen auch tatsächlich umzusetzen ist. Andererseits verdeutlichen u.a. die Hartz-IV-Gesetzgebungen, dass der verbleibende unsanierte bzw. teilsanierte Gebäudebestand des Stadtteils Kastanienallee weiterhin für die nächsten Jahre als nachgefragtes und benötigtes Wohnungssegment mit niedrigen Mieten zur Verfügung stehen muss.

Die laut Stadtumbauplan März 2006 geplanten Rückbaumaßnahmen 2006 und 2007 sind erfolgt (R25 bis R32, siehe Anlage Rückbauliste), der Rückbau der Friedrich-Engels-Straße 22 - 36 (R33) ist von 2008 in 2007 vorgezogen worden.

### **Abrissvolumen 2008 bis 2010**

Mit bzw. nach dem 21. Mai 2008 haben die Wohnungsunternehmen zum einen den Abriss der Wohneinheiten bis 2010 entschieden, so dass ein Abrissvolumen von nunmehr 382 WE für die Jahre 2008 bis 2010 objektscharf und zeitlich eingetaktet definiert ist (R34 bis R38).

Davon wird bis 2008 der Abriss der mit Förderung gemäß § 6a Altschuldenhilfegesetz untersetzten Wohnungsbestände mit 189 WE (132 WE Wohnbauten GmbH und 57 WE WOBAG) bei insgesamt 4.898 Wohneinheiten vollständig abgeschlossen sein.

### **Abrissvolumen 2011 bis 2015**

Für den Zeitraum 2011 bis 2015 werden im Weiteren seitens der Wohnungsunternehmen in Abstimmung mit der Stadt 776 Wohnungen für den Rückbau festgelegt (siehe R39 bis R54 gemäß Rückbauliste). Davon entfallen 405 Wohnungen auf die Wohnbauten GmbH und 371 auf die WOBAG. Mit der Umsetzung des Wohnungsrückbaus bis 2010 wird der Stadtumbau mit großen Abrissvolumina beendet sein (Höhepunkt war 2005 mit über 1.200 WE). Die derzeit geplante Spanne liegt zwischen 258 Rückbauwohnungen in 2011 und 37 in 2015.

### **Abrisse außerhalb des Stadtteil Kastanienallee**

Neben den konzentriert im Stadtteil Kastanienallee erfolgenden Abrisse hat die Wohnbauten GmbH drei außerhalb gelegene Rückbaustandorte für das Jahr 2009/10, 2013 und 2014 ausgewählt:

- Im Stadtteil Am Waldrand nördlich der Ost-West-Achse Friedrich-Engels-Straße soll 2009/2010 mit dem Abriss der Bebauung Bertolt-Brecht-Platz 1-3 und 4-6 (R37 und R38) mit insgesamt 64 WE der Wohnungsrückbau zu 100 % in diesem Areal abgeschlossen werden (siehe Strukturplan 2015/Stand 2008)
- Im Stadtteil Neue Zeit soll mit dem Abriss der Winkelbebauung an der Gatower Straße 1-11/13-25 (136 unsanierte Wohnungen) das dortige städtebaulich eher kleinteilig strukturierte Wohngebiet aufgewertet werden (R43 und R44)
- Zur vorbereitenden Neuordnung des Quartiers südlich des Bahnhofs der Stadt Schwedt/Oder (Stadtumbau-RSI-Maßnahme 4) zählt der Rückbau des Objektes Bahnhofstraße 17-19 (R45) mit 12 WE im Jahr 2014

## **Städtebauliche Entwicklung des Stadtteils im Kontext des Rückbaus**

(vgl. Strukturplan 2015 / Stand Juni 2008)

Die Bestätigung der bereits 2006 definierten bzw. die endgültige zeitliche und punktuell auch räumliche Verortung des noch offenen Rückbauvolumens hat - in Fortsetzung der Konkretisierung der Rückbauobjekte bis 2010 - zwei bestimmende Grundlagen: das Portfolio-Rating der Wohnungsunternehmen auf Basis der fortgeschriebenen wohnungswirtschaftlichen Konzepte und die Einbindung in die gesamtstädtische Stadtumbaukonzeption.

Kastanienallee ist zurzeit im vorstädtischen Kranz der Stadt Schwedt/Oder der Stadtteil mit der höchsten Verdichtung, der einen unvermittelten Übergang zu den Eigenheimgebieten sowie eine mangelnde Ortsrandausbildung aufweist. Lediglich die „Würfelhäuser“ entsprechen auf dem Mietwohnungsmarkt dem Leitbild der vorstädtischen Auflockerung. Sie sind von der Wohnbauten GmbH mit gehobenem Standard einschließlich Einbau von Aufzügen saniert worden.

Dem städtebaulichen Ziel von 2006 und dem Vorbild der konsolidierten bzw. im Umbau befindlichen Stadtteile folgend, soll die Wohnungsreduktion im Stadtteil Kastanienallee genutzt werden, um

- die hohe Bebauungsdichte und städtebauliche ungünstige Gebäudestellungen abzubauen
- Wohnungssanierungen zur Verbesserung der Wohnverhältnisse vorzunehmen, wo sich dies anbietet, Strukturen zu sichern, aber auch Mieterhöhungen auf Grund zu hoher Standards zu vermeiden bzw. weiterhin Bestandsicherung zu betreiben,
- das Angebot öffentlicher und privater Freiflächen und die Wohnumfeldgestaltung nicht flächendeckend, aber punktuell zu erweitern und zu verbinden,
- die Mietwohngebiete mit den kleinteiligen Umgebungsstrukturen (Eigenheimgebiete bzw. Gewerbestandorte) besser zu verzahnen,
- die südliche Stadtkante entlang der Kastanienallee zu qualifizieren
- und den vorstädtischen und vielfältigen Charakter der Oberen Talsandterrasse abzurunden.

Das vorwiegende Ziel der Entdichtung wird in den kommenden Jahren in vier Teilbereichen des Stadtteils umgesetzt:

1. Teilbereich 1 – Winkel Ehm-Welk-/Kummerower Straße
2. Teilbereich 2 – Blockbereich Ehm-Welk-/Kummerower/Felchower/Leverkusener Straße
3. Teilbereich 3 – Hofsituation zwischen Felchower Straße/Berkholzer Allee
4. Teilbereich 4 – Blockbereich Ehm-Welk-/Grambauer/Flemsdorfer Straße

Im Teilbereich 1 wird mit dem Rückbau der Winkelbebauung Ehm-Welk-/Kummerower Straße (R41 und R42) der scharfe Kontrast zwischen der 6-geschossigen und der Einfamilienhausbebauung genommen. Im Teilbereich 2 werden vor allem durch den Rückbau der Bebauung im Innenhof (R36) die Bebauungsdichte und die Lärmbelastung wohlthuend reduziert und die Lichtverhältnisse verbessert. Im Teilbereich 3 wird den beiden miteinander verzahnten Blöcken durch Rückbau der nördlichen Bebauung (R34, R35, R39-40, R47-48) die hohe Bebauungsdichte genommen und die Entfernung zur niedriggeschossigen Nachbarbebauung und zur rückwärtigen SB-Marktanlieferzone vergrößert. Es verbleibt die attraktiv an der Berkholzer Allee gelegene Bebauung. Mit dem Rückbau der sehr eng stehenden Blockbebauung des Teilbereichs 4 wird flächig eine städtebauliche Missstandssituation abgebaut. Das private Mietwohngebäude Grambauer Straße 26 - 32 bleibt als Solitär bestehen.

Die Wohnungsunternehmen haben in der Beratung am 21.05.2008 zugesagt, Abrisse und Sanierungsarbeiten aufeinander und mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen, um Behinderungen und vermeidbare Kosten zu verhindern.

Will das kommunale Wohnungsunternehmen Wohnbauten GmbH zur Sicherung niedriger Mieten im Stadtteil Kastanienallee aufwendigere Sanierungen nur noch punktuell in P2-Würfelhäusern weiter durchführen, sieht sich die Wohnungsbaugenossenschaft WOBAG ihren Mitgliedern gegenüber verpflichtet, alle Bestände auf einen Mindestteilsanierungsstand zu bringen und dazu Landesförderprogramme in Anspruch zu nehmen (Aufzugförderung, GenerationsgerechtModlnstR). Für Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld wird ein niedriger Standard angesetzt.

Mit dem vorgesehenen Rückbau und Aufwertungsmaßnahmen bis 2015 ist der angestrebte Umstrukturierungsprozess des Stadtteils Kastanienallee abgeschlossen. Der verbleibende teil höherwertig, teils mit niedrigem Ausstattungsstandard verbleibende Wohnungsbestand, die soziale und sonstige Versorgungsinfrastruktur und das Wohnumfeld sollen den Stadtteil in die Lage versetzen, ein nachgefragtes und stabiles Wohnungs- und Wohnumfeldsegment in der Stadt zu bedienen. Weiterer Abriss ist zukünftig punktuell an anderen Standorten der Stadt zu untersuchen.

### **Sonstige Auswirkungen auf städtebauliche und kommunale Zielsetzungen durch Aufwertung**

Sonstige Auswirkungen des Bevölkerungsverlustes und des Rückbauvolumens von rd. 1.160 Wohnungen zwischen 2008 bis 2015 auf bestehende gesamtstädtische bzw. teilräumliche Fachplanungen sind abgeprüft.

**Soziale Infrastruktur:** Die Kapazitäten der Kindertagesstätten und der Schulen sind im Einklang mit dem Stadtumbauprozess reduziert worden. Im Sozialraum II Obere Talsandterrasse verbleiben drei gesicherte öffentliche Kitas. Eine davon liegt in Kastanienallee, ergänzt um das Angebot einer kleinen privaten Kita. Die Grundschulen „Erich Kästner“ (Talsand) und „Am Waldrand“ nehmen auch die Kinder aus Kastanienallee auf. Die Grundschulen weisen eine gute Auslastung auf.

**Sonstige kulturelle, soziale und sportliche Einrichtungen:** Bis auf die gesicherte und sanierte Sporthalle an der Grambauer Straße verfügt der Stadtteil über keine eigenständigen Angebote, sondern ist mit den Angeboten für Jugendliche in den Stadtteilen Talsand und Am Waldrand und der Innenstadt verzahnt.

**Technische Infrastruktur:** Die Träger der Ver- und Entsorgung stimmten beim Beratungstermin am 21.05.2008 den konkretisierten Abrissobjekten und deren zeitlicher Eintaktung im Grundsatz zu, da keine Problemstellung ersichtlich sind.

**Verkehrsanbindung:** Die Erschließungsstraßen müssen und sollten auch unter dem Aspekt einer möglichen Nachnutzung von Teilbereichen in ihrer jetzigen Lage beibehalten werden. Die Trasse der städtischen Buslinie bindet optimal die Quartiere des Stadtteils an und sollte beibehalten werden.

**Einzelhandel:** Mit SB-Markt, Fleischer, Bäcker und wenigen Dienstleistungseinrichtungen sichert ein kleiner Einkaufsbereich an der Felchower Straße die Versorgung des Stadtteils, insbesondere auch durch den Zuspruch aus den angrenzenden Einfamilienhausgebieten. Die Existenz der Versorger hängt im Wesentlichen davon ab, ob Stammkundschaft gebunden werden kann. Die Stadt will durch Aufwertung des berührten Teilabschnitts der Felchower Straße einen Beitrag zum Erhalt des Stadtteilversorgungszentrums leisten.

**Nachnutzung:** Im Rückbauabschnitt des Teilbereichs 3 – Hofsituation zwischen Felchower Straße/Berkholzer Allee – ist ein kleinteiliges Eigenheimquartier als Nachnutzung denkbar. Südlich der Ehm-Welk-Straße und östlich der Flemsdorfer Straße wird – in Abänderung des Strukturplans von 2006 mit einer gewerblichen Nachnutzung – eine extensiv zu nutzende Grünanlage als Nachnutzung vorgeschlagen. Auch die übrigen Rückbaubereiche sollen durch Pflanzmaßnahmen gestaltet werden, die die vorhandenen Grünstrukturen ergänzen oder – wie im Falle des Teilbereiches 2 (Blockbereich Ehm-Welk-/Kummerower/Felchower/Leverkusener Straße) erstmals angelegt werden.

## **4. Konkretisierung der Stadtumbauziele in den Teilprogrammen Aufwertung und RSI**

Im Stadtteil Kastanienallee finden sich kommunale Fördermaßnahmen allein im Programm Soziale Stadt und seinem Sonderprogramm (Quartiersmittelpunkt Felchower Straße und Geh- und Radweg Kastanienallee, Umbau der Kita 25 in der Uckermärkischen Straße einschließlich Umfeld zum Mehrgenerationenhaus mit integrierter Kinderbetreuung).

Gegenüber der Liste der Aufwertungsmaßnahmen 2006 sind neben geringfügigen Änderungen einiger Projekte hinsichtlich der zeitlichen Umsetzung und/oder aktualisierten Kostennennung folgende Änderungen beabsichtigt:

- Projekte A26 und A27 werden in Abänderung des Standes 2006 in das Teilprogramm Rückführung städtischer Infrastruktur/Aufwertungsprojekten zur Umsetzung 2009/10 verschoben
- Projekt 32/1 Verkehrsraumgestaltung Leverkusener Straße 1. BA entfällt und lediglich 2. BA verbleibt
- Projekt 35 Wohnumfeldgestaltung Innenhof Erich-Weinert-Ring entfällt
- Projekt 36 Freiflächengestaltung Rückbaufläche Lindenallee 72 - 74 entfällt
- Projekt 37 Umgestaltung Freifläche Rückbaubrache Gesamtschule 4 entfällt
- ab Nummer 38 sind neue Maßnahmen ergänzt im Austausch gegen entfallene (A38 und A39 sind bereits umgesetzt)
- ab Nummer 40 sind Maßnahmen, die den Zielrahmen im Programm Stadtumbau-Aufwertung voraussichtlich überschreiten, jedoch aus Sicht der Stadt wichtige Aufwertungsprojekte darstellen und für die kommunale Miteleistungsanteile geleistet werden können, als „Nachrücker“ mit einem N versehen

Die in der Kosten- und Finanzierungsübersicht enthaltenen Kostenschätzungen für die Einzelvorhaben im Aufwertungsprogramm erfolgen anhand von flächenbezogenen Kennwerten bzw. Pauschalansätzen. Diese können bei der konkreten Beantragung von Fördermitteln für Einzelmaßnahmen zu einem späteren Zeitpunkt von der hier genannten Kostenkalkulation abweichen. Soweit vorhanden wurden vorliegende Kostenberechnungen und Angebote in die Ermittlung einbezogen.

## **5. Finanzrahmen Stadtumbau**

Ein Kernstück des Stadtumbauplans besteht in dem Abgleich zwischen den langfristig verfügbaren Fördermitteln (hierzu wurde durch das LBV mit dem sog. Zielrahmen eine – unverbindliche – Orientierungsgröße für den Programm-Zeitraum 2002 - 2013 angegeben) und den damit voraussichtlich realisierbaren Vorhaben. 2006 ist ein Mehrbedarf im Bereich Rückbau und Aufwertung über den Zielrahmen hinaus angemeldet worden, dem entsprochen wurde.

- Im **Teilprogramm Rückbau** sind für die Stadt Schwedt/Oder informell insgesamt Fördermittel in Höhe von ca. 17,7 Mio. € (Bund/Land) vorgesehen. Damit wäre überschlägig der Rückbau von rd. 4.500 WE sicherbar (ursprünglicher pauschaler Ansatz: durchschnittlich Wohnungsgröße 63 qm/WE x 60 €/WE).

Die angestrebte Erhöhung des Wohnungsrückbaus in den Jahren 2011 bis 2015 beläuft sich auf 776 Wohnungen. Diese Bestände sind nicht mehr Bestandteil der bewilligten und untersetzten Altschuldenhilfentlastung bis 2010.

Derzeit wird davon ausgegangen, dass mit den Festlegungen der Abrisse 2011 bis 2015 im Teilprogramm Rückbau 4.772 Wohneinheiten mit einem Fördermitteleinsatz von rd. 14,951 Mio. rückgebaut werden. Einschließlich der außerhalb des Stadtumbauprogramms vor 2002 rückgebauten Wohneinheiten (siehe Anhang Rückbau Seite 1) beträgt das Rückbauvolumen bis 2015 dann 6.524 WE.

- Im **Teilprogramm Aufwertung** ist ein Zielrahmen mit insgesamt 7,5 Mio. EUR (Bund/Land/ohne KMA) kalkuliert. Inklusive des kommunalen Mitleistungsanteils stehen damit 11,75 Mio. EUR zur Verfügung.

Dieses Mittelvolumen ist durch die bisherigen Programmjahrträge bereits weitestgehend ausgeschöpft, ohne dass sich für die Stadt Schwedt/Oder ein befriedigender Abschluss in der Strategie von Abriss und Sanierung darstellt. Daher ergänzt die Stadt – teilweise im Austausch mit wegfallenden Maßnahmen – die Übersicht der Aufwertungsmaßnahmen um Projekte, die als „Nachrücker“ mit einem N gekennzeichnet sind und für die die Stadt kommunale Mitleistungsanteile im jeweiligen Haushaltsjahr einstellen wird.

- Im **Teilprogramm Rückführung städtischer Infrastruktur/Aufwertungsvorhaben** sind Fördermittel in Höhe von insgesamt 1,317 Mio. EUR (Bund/Land/KMA) angesetzt.

Hier werden in Änderung zum Stand 2006 die Maßnahmen A26 und A27 aus dem Teilprogramm Aufwertung aufgenommen, ergänzt um den kostenintensiven Kollektorrückbau im Stadtteil Am Waldrand und den Rückbau des brachliegenden Bahnhofquartiers.

## 6. Sonstige Maßnahmen im Rahmen anderer Förderprogramme

Angesichts der Bedeutung einer integrativen Stadtentwicklungsplanung sind – ergänzend zu den Stadtumbaumaßnahmen – die realisierten und geplanten Vorhaben mit Einsatz von Mitteln aus anderen Förderprogrammen nachrichtlich in den Plänen dargestellt. In der Plandarstellung werden die beabsichtigten Synergieeffekte bisheriger und zukünftiger Vorhaben aus verschiedenen Programmen deutlich.

Die Programme VV-Neubau Untere und Obere Talsandterrasse, Sanierungsgebiet Obere Talsandterrasse, ZiS und Oderprogramm sind abgeschlossen.

Im Bund-Länder-Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (S-Programm) wird das **Sanierungsgebiet Altstadt/Lindenallee** mit einem Finanzrahmen in Höhe von 2.881,7 Mio. € (Bund/Land/KMA) 2008 bis 2014 unterstützt. Der Schwerpunkt des Erneuerungsprozesses für diesen Zeitraum im Zentrum Schwedts liegt in der Rekonstruktion öffentlicher Räume (siehe Ausschnittskarte Altstadt). Im **Programm Soziale Stadt** und seinem Sonderprogramm werden mit einem Finanzrahmen von rd. 3,850 Mio. € (Bund/Land/KMA) 2008 bis 2014 in den Stadtteilen Am Waldrand und Kastanienallee Maßnahmen zur Aufwertung sozialer Infrastruktur, öffentlicher Räume und der Öffentlichkeitsarbeit im Rahmen des Stadtumbauprozesses durchgeführt (siehe Maßnahmen STEP). Über **INTERREG IV A** (Pomerania) sollen Fördermaßnahmen im Rahmen der Gestaltung der Freiflächen um die Uckermärkischen Bühnen und am Wassersportzentrum in der Verbindung mit **EFRE - Nachhaltige Stadtentwicklung** gefördert werden.

Im festgesetzten **Sanierungsgebiet Neue Zeit** werden wegen fehlender Aufnahme in das Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (S-Programm) noch keine Fördermaßnahmen umgesetzt.

## **EFRE – Nachhaltige Stadtentwicklung**

Die Stadt Schwedt/Oder ist im Januar 2008 in das Programm Nachhaltige Stadtentwicklung aufgenommen worden. Mit einer Laufzeit bis 2013 sollen hier Projekte und Maßnahmen gemäß den EU-Querschnittszielen zur Stadtentwicklung umgesetzt werden.

Die Schlüsselmaßnahmen mit den Projekten

1. Priorität: Multifunktionsstandort Dreiklang
2. Priorität: Haus der Bildung mit quartiersbezogener Wirtschaftsförderung KMU
3. Priorität: Fußgängerachse Platz der Befreiung – Markt mit Geschäftsstraßenmanagement
4. Priorität: Wassersport- und Touristikzentrum
5. Priorität: Europäischer Hugenottenpark
6. Priorität: Anpassung soziale Infrastruktur

stärken nachhaltig die Kernstadt und sind im INSEK der Stadt Schwedt/Oder plausibel dargestellt.

## **7. Ausblick**

Wegen der hohen Dynamik im Stadtumbauprozess sind die dargestellten Ziele und Maßnahmen nur als aktueller, jedoch nicht als endgültiger Planungsstand zu verstehen. Der Stadtumbauplan bedarf einer regelmäßigen Aktualisierung und Fortschreibung im Rahmen eines Monitorings. Weiterhin bestehen langfristige Unwägbarkeiten bei der Finanzierung der Maßnahmen, da keine abschließende Planungssicherheit hinsichtlich der Verfügbarkeit von Fördermitteln von Bund und Land bzw. der erforderlichen kommunalen Miteleistungsanteile besteht. Alle Daten und Inhalte wurden jedoch nach dem gegebenen Erkenntnisstand erfasst und ermittelt und mit den Beteiligten am Stadtumbauprozess abgestimmt und beraten. Sie stellen zum Zeitpunkt der Fertigstellung den aktuellen Stand dar:

1. Das Rückbaubauvolumen bis 2015 ist objektscharf fixiert und zu beschließen.
2. 2009/2010 soll eine erneute Beschlusslage für ggf. ergänzende Rückbaumaßnahmen im Stadtumbau für den Zeitraum 2011 bis 2015 und Maßnahmen auf Grundlage der zu prüfenden Bevölkerungs-, Haushaltsentwicklung und daraus abzuleitenden Wohnungsbedarfsprognosen erfolgen. Im Stadtteil Zentrum muss, nicht zuletzt in Entsprechung landesplanerischer Zielstellungen, die städtebauliche Substanz mit höchster Priorität gesichert und ausgebaut werden. Rückbauten sind in diesem Stadtteil nur punktuell denkbar, wo gravierende städtebauliche Missstände vorliegen oder das Wohnungsangebot nicht mehr marktgängig ist. Für den Zeitraum nach 2015 werden erste Überlegungen für die sukzessive quantitativen und bedarfsorientierten Anpassungen des Wohnungsmarktes (punktueller Rückbau, geschossweiser Rückbau etc.) für die Bereiche Neue Zeit und Zentrum in den kommenden Jahren weiter vertieft.

**Abrissmaßnahmen außerhalb des Stadtumbauprogramms:  
realisierte Maßnahmen 1999 bis 2002**

Jahr	Adresse	Eigentümer	VE (WE/ GE)	Nutzfläche in m²	Förderprogramm	AHG (J/N)
1999	Leverkusener Straße 12 - 22	WB GmbH	264	17.897	Sanierungsgebiet „Obere Talsandterrasse“	N
	Leverkusener Straße 2 - 10	WOBAG	220	14.834	VV-N „Obere Talsandterrasse“	N
			<b>484</b>	<b>32.731</b>		
2000	Ros-Luxemburg-Straße 7 - 9	WB GmbH	88	2.906	LBS Landesbaupogr. städtebaul. Erneuerung	J
	Rosa-Luxemburg-Straße 11 - 17	WOBAG	176	11.812	LBS Landesbaupogr. städtebaul. Erneuerung	J
			<b>264</b>	<b>14.718</b>		
2001	Friedrich-Engels-Straße 3 - 11	WB GmbH	220	14.834	VV-N „Obere Talsandterrasse“	J
			<b>220</b>	<b>14.834</b>		
2002	Thomas-Mann-Straße 1 - 5	WOBAG	220	14.861	Entkernung Th.-M.- Strr. 1-3 über LBS, Sanierungsgebiet „Obere Talsandterrasse“	J
	Schillerring 47 - 53	WOBAG	43	2.713	VV-N „Obere Talsandterrasse“	J
	Schillerring 22 - 38/44 - 82	WOBAG	221	14.095	VV-N „Obere Talsandterrasse“	J
	Schillerring 73 - 127	WOBAG	300	19.359	VV-N „Obere Talsandterrasse“	J
			<b>784</b>	<b>51.028</b>		
<b>Summe Abrisse 1999 - 2002</b>			<b>1.752 WE</b>	<b>113.311 m²</b>		
	davon WB GmbH		572	35.637		
	WOBAG		916	60.866		
	davon WE an KfW gemeldet mit AHG		1.165			

**Rückbau realisiert und begonnen ab 2002 bis Ende 2007  
- aus Zwischenverwendungsnachweis oder MDK**

Jahr	Lfd. Nr.	Einzelvorhabennummer LBV 07353200...	Adresse	Eigentümer	VE (WE/ GE)	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Fördermittelbedarf in € Bund/Land	AHG (J/N)
2002	R1	...0000199	Friedrich-Engels-Straße 15 - 23	WB GmbH	220	14.788	887.306	J
	R2	...0000199	Friedrich-Engels-Straße 13	WOBAG	44	2.958	177.461	J
	R4	...0340182	Schillerring 22 - 38/44 - 82	WOBAG	92	5.868	913.235	J
					<b>356</b>	<b>23.614</b>	<b>1.978.002 €</b>	
2003	R7	...0000203	Külz-Viertel 18, 19, 21, 23, 25, 27, 30, 33, 35, 37, 40, 42, 46, 50	WB GmbH	125	7.236,47	434.188	J
	R8	...0000203	Külz-Viertel 20, 22, 24, 26, 29, 31, 36, 38, 39, 41, 43, 32, 34, 44, 45 (Teilrückbau)	WB GmbH	53	3.068,27	184.096	J
	R9	...0340247	Heinrich-von-Kleist-Straße 1 - 17	WOBAG	182	11.754	705.265	J
	R10	...0340247	Friedrich-Wolf-Ring 15 - 31	WOBAG	81	5.121	307.235	J
				<b>441</b>	<b>27.180</b>	<b>1.630.785 €</b>		
2004	R6	...0340231	Schillerring 98 - 102	WB GmbH	132	8.844	530.630	J
	R12	...0340232	Friedrich-Wolf-Ring 2 - 34	WOBAG	153	10.001	600.097	J
	R13	...0340289	Friedrich-Engels-Straße 1	WOBAG	44	2.885	173.076	J
	R14	...0340265	Friedrich-Engels-Straße 25 - 27	WOBAG	88	5.895	353.707	J
	R15	...0340290	Erich-Weinert-Ring 23 - 31 und Erich-Weinert-Ring 36 - 46	WB GmbH	99	6.653	399.165	J
				<b>516</b>	<b>34.277</b>	<b>2.056.675 €</b>		
2005	R11	...0340243	Thomas-Mann-Straße 8 - 9	WOBAG	88	5.976,08	358.565	J
	R16	...0340291/292	Thomas-Mann-Straße 6/7 und 10	WOBAG	132	8.926	512.702	J
	R17	...0000288	Ehm-Welk-Straße 35 - 38	WB GmbH	36	2.439	146.325	J
	R18	...0340293	Goethering 12 - 14	WB GmbH	88	5.895	353.702	J
	R19	...0340319	Lindenallee 72 - 74	WB GmbH	380	13.078	784.662	J
	R20	...0340293	Goethering 6 - 10	WB GmbH	132	8.925	535.526	J
	R21	...0340320	Friedrich-Engels-Straße 29 - 31	WOBAG	88	5.895	353.701	J
	R22	...0340318	Goethering 16 - 18	WOBAG	88	5.976	358.581	J
	R23	...0340325	Schillerring 21 - 45	WOBAG	139	8.958	502.694	J
	R24	...0340233	Goethering 20 - 44	WB GmbH	140	8.910	534.577	J
				<b>1.311</b>	<b>74.977</b>	<b>4.441.035 €</b>		
2006	R25	...034 0343	Schillerring 55 - 71	WB GmbH	97	5.760	351.500	J
	R26	...034 0342	Schillerring 1 - 19	WB GmbH	109	6.588	393.100	J
	R27	...0340317	Goethering 2 - 4	WB GmbH	88	5.895	353.702	J
	R28	...034 0341	Theodor-Fontane-Straße 1 - 21	WOBAG	119	7.162	415.800	J
	R29	...034 0340	Goethering 1 - 51	WOBAG	280	16.879	997.900	J
				<b>693</b>	<b>42.284</b>	<b>2.512.002 €</b>	J	
2007	R30	...034 0348	Schillerring 2 - 20	WOBAG	90	5.150	308.988	J
	R31	...034 0348	Schillerring 86 - 92	WOBAG	36	2.123	128.678	J
	R32	...034 0348	Theodor-Fontane-Straße 2 - 22	WOBAG	99	5.609	336.540	J
	R33	...034 0348	Friedrich-Engels-Straße 22 - 36	WOBAG	72	3.968	238.080	J
				<b>297</b>	<b>16.850</b>	<b>1.012.286 €</b>	J	
<b>Summe Abrisse 2002 - 2007</b>					<b>3.614 WE</b>	<b>219.182 m<sup>2</sup></b>	<b>13.630.784 €</b>	
davon				WB GmbH	1.699	98.079	5.888.479 €	
				WOBAG	1.915	121.104	7.742.305 €	
davon WE an KfW gemeldet mit AHG					3.544			

Anmerkung: Angabe der Nutzfläche und des Förderbetrages erfolgt über die durchschnittliche Wohnungsgröße von 63 qm \* 60 EUR/qm

Anmerkung: Abriss gem. Verwendungsnachweise Schlussrechnung der Objekte 2002 bis 2006 bzw. MDK, muss nicht mit tatsächlichem Abriss übereinstimmen

Rückbau geplant ab 2008 bis 2010

Jahr	Lfd. Nr.	Einzelvorhabennummer LBV 07353200...	Adresse	Eigentümer	VE (WE/ GE)	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Fördermittelbedarf in € Bund/Land	AHG (J/N)
2008	R34	...034 0045	Dobberziner Straße 1 - 17 (96 WE) Uckermärkische Straße 18 - 24 (43 WE)	WB GmbH	139	7.897	473.834	J für 132 WE von 139 VE
	R36	...034 0053	Kummerower Straße 11 - 19 und 21 - 27	WOBAG	97	6.111	366.660	J für 57 WE von 97 VE
					<b>236</b>	<b>14.008</b>	<b>840.494 €</b>	
2009	R37		Bertolt-Brecht-Platz 1 - 3	WB GmbH	32	2.016	120.960	N
						<b>32</b>	<b>2.016</b>	<b>120.960 €</b>
2010	R38		Bertolt-Brecht-Platz 4 - 6	WB GmbH	32	2.016	100.800	N
	R35		Uckermärkische Straße 2 - 8 und 10 - 16	WB GmbH	85	5.355	267.750	N
					<b>117</b>	<b>7.371</b>	<b>368.550 €</b>	

Anmerkung: Angabe der Nutzfläche erfolgt bis einschließlich 2008 über die tatsächlich ermittelte Fläche, ab 2009 pauschal über die durchschnittliche Wohnungsgröße von 63 qm; Angabe des Förderbetrages erfolgt bis einschließlich 2009 über die tatsächlich ermittelte bzw. durchschnittliche Wohnungsgröße von 63 qm \* 60 EUR/qm, ab 2010 mit 50 EUR/qm

nur zur Information Rückbau ohne Fördermittel: 2010 Am Storchenhof 1 + 2, OT Hohenfelde, 6 WE und Bergstraße 13 - 16, OT Stendell, 3 WE, beide WB GmbH

Summe Abrisse 2008 - 2010					385 WE	23.395 m <sup>2</sup>	1.330.004 €
		davon	WB GmbH	288	17.284	963.344 €	
			WOBAG	97	6.111	366.660 €	
		davon	mit AHG	189	WOBAG 57	WB 132 WE	

Summe der Abrisse 2002 - 2010 im Programm Stadtumbau					3.996 WE	242.388 m <sup>2</sup>	14.960.788 €
		davon	WB GmbH	1.987	115.363	6.851.823 €	
			WOBAG	2.012	127.215	8.108.965 €	
		davon	mit AHG	3.733 WE	WOBAG 1.924 WE	WB GmbH 1.809 WE	

Summe der Abrisse mit AHG einschließlich der Abrisse von 1.165 WE von 1999 bis 2002 außerhalb des Programms Stadtumbau: 4.898 WE davon 2.782 WE WOBAG und 2.116 WE Wohnbauten GmbH

Gesamtzusammenstellung Rückbau 1999 bis 2010 und Anmeldung notwendigen Rückbaus 2011 bis 2015

Jahr	Lfd. Nr.	Einzelvorhabennummer LBV 07353200...	Adresse	Eigentümer	VE (WE/ GE)	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Fördermittelbedarf in € Bund/Land	AHG (J/N)
<b>2000 bis 2002 ohne Stadtumbauförderung</b>					1.752	113.311		
Zwischensumme					<b>1.752 WE</b>	<b>113.311 m<sup>2</sup></b>	andere Fördermittel	
<b>2002 bis 2010 mit Stadtumbauförderung</b>					3.996	242.388	14.960.788 €	
Zwischensumme					<b>3.996 WE</b>	<b>242.388 m<sup>2</sup></b>	<b>14.960.788 €</b>	
<b>2011 bis 2015 weiteres Rückbauerfordernis*</b>								
Zwischensumme setzt sich zusammen aus:					<b>776 WE</b>	<b>48.888 m<sup>2</sup></b>	<b>2.444.400 €</b>	
2011	R39		Felchower Straße 8 - 18	WB GmbH	63	3.969	198.450	N
2011	R40		Felchower Straße 20 - 26	WB GmbH	41	2.583	129.150	N
2012	R41		Ehm-Welk-Straße 53 - 58	WB GmbH	58	3.654	182.700	N
2012	R42		Kummerower Straße 2 - 10	WB GmbH	54	3.402	170.100	N
2013	R43		Gatower Straße 1 - 11	WB GmbH	63	3.969	198.450	N
2013	R44		Gatower Straße 13 - 25	WB GmbH	73	4.599	229.950	N
2014	R45		Bahnhofstraße 17 - 19	WB GmbH	12	756	37.800	N
2015	R46		Flemsdorfer Straße 21 - 27	WB GmbH	41	2.583	129.150	N
<b>voraussichtlicher Rückbau WB GmbH:</b>					<b>405</b>	<b>25.515</b>	<b>1.275.750</b>	
2011	R47		Dobberziner Straß 19 - 27	WOBAG	46	2.898	144.900	N
2011	R48		Dobberziner Straß 29 - 37	WOBAG	50	3.150	157.500	N
2013	R49		Flemsdorfer Straße 1 - 9	WOBAG	43	2.709	135.450	N
2013	R50		Flemsdorfer Straße 11 - 19	WOBAG	45	2.835	141.750	N
2013	R51		Ehm-Welk-Straße 69 - 73	WOBAG	42	2.646	132.300	N
2014	R52		Grambauer Straße 2 - 12	WOBAG	54	3.402	170.100	N
2014	R53		Grambauer Straße 14 - 24	WOBAG	51	3.213	160.650	N
2015	R54		Kummerower Straße 1 - 7	WOBAG	40	2.520	126.000	N
<b>voraussichtlicher Rückbau WOBAG:</b>					<b>371</b>	<b>23.373</b>	<b>1.168.650</b>	

\* Angabe der Nutzfläche und des Förderbetrages erfolgt über die durchschnittliche Wohnungsgröße von 63 qm \* 50 EUR/qm

nur zur Information Rückbau ohne Fördermittel: 2011 Neue Straße 9, OT Vierraden WB GmbH 12 WE

Summe der im Programm Stadtumbau - Rückbau geförderten Abrisse 1999 - 2015:					5.751 WE	355.888 m <sup>2</sup>	14.960.788 €
					<b>6.527 WE</b>	<b>404.776 m<sup>2</sup></b>	

**Teilprogramm Aufwertung - realisierte und begonnene Maßnahmen 2002 bis 2007**

lfd. Nr.	Einzelvorhabenr. LBV (falls bekannt) 07353200/	Fördergegenstand	Maßnahme	Realisierungszeitraum	Eigentümer	Fördermittelbedarf Bund/Land/Kommune in T€	Einsatz von Fördermitteln aus anderen Programmen
	...0246	B.1	Stadtumbauplanung (Entwicklungskonzept, Wirtschaftsgutachten, Parkentwicklungskonzept)	2003	Stadt	99,8	
	...0246	B.1	Stadtumbauplanung (Entwicklungskonzept, Wirtschaftsgutachten, Parkentwicklungskonzept)	2004	Stadt	51,6	
	...0324	B.1	Stadtumbauplan	2005 - 2007	Stadt	43,0	
	...0324	B.1	Verkehrsentwicklungskonzept	2005 - 2007	Stadt	76,4	
	...0346	B.1	Aktualisierung städtebaulicher Rahmenplan	2006 - 2007	Stadt	35,0	
	...0346	B.1	Studie zur Umgestaltung der Wohnbebauung Marchlewskiviertel	2006 - 2007	Stadt	36,5	
	...0028	B.2	Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit	2007 - 2013	Stadt	10,0	
A1	...0254	B.3.2	"Hülle" Rathaus Haus 2, Dr.-Theodor-Neubauer-Straße 5	2004	Stadt	804,1	
A2	...0299/0302	B.3.2	Grundschule 3 "Astrid Lindgren" (Hülle, Brandschutz), Dr.-Theodor-Neubauer-Straße 7	2004 - 2006	Stadt	394,0	
A3	...0220	B.4.2	Rückbau Grundschule 2, Dr.-Theodor-Neubauer-Straße 7	2002	Stadt	54,4	27,8
A4	...0218	B.4.2	Rückbau Kita 23, Schillerring 40/42	2002 - 2003	Stadt	57,4	17,6
A5	...0266	B.4.2	Rückbau Trafohaus Friedrich-Engels-Straße 13 - 23	2003 - 2004	Stadt	7,1	
A6	...0295	B.4.2	Rückbau Kita 11, Haus 2, Straße der Jugend 7	2004/2005	Stadt	166,5	
A7	...0323	B.4.2	Rückbau Thomas-Mann-Straße 2 b	2004/2005	Stadt	17,1	
A8	...0276	B.4.2	Rückbau Albert-Schweitzer-Gymnasium, Dr.-W.-Külz-Viertel 1 a	2004 - 2005	Stadt	225,9	
A9	...0330	B.4.2	Rückbau Grundschule 7 ("Brüder Grimm"), Schillerring 129	2005 - 2006	Stadt	100,0	
A10	...0329	B.4.2	Rückbau Gesamtschule 3 ("Friedrich Schiller"), Schillerring 131	2005 - 2006	Stadt	100,0	
A11	...0275	B.4.2	Rückbau Gesamtschule 4 ("Am Kniebusch"), Schulweg 4	2003 - 2004	Stadt	140,1	34,4
A12.1	...0277	B.5	Straßenraum Dr.-W.-Külz-Viertel 1. BA	2003 - 2007	Stadt	458,4	
A12.2	...0354	B.5	Straßenraum Dr.-W.-Külz-Viertel 2. BA	2006	Stadt	42,9	
A12.3	...0007	B.5	Straßenraum Dr.-W.-Külz-Viertel 3. BA	2006 - 2007	Stadt	35,8	
A13	Planung	B.5	Verkehrsraumgestaltung, 3. BA, Teil 1, Ehm-Welk-Straße 12 - 17 und 20 - 25	2003 - 2004	Stadt	18,8	Ausfüh. in VVN
A14	...0299	B.5	Zufahrt Sporthalle Külzviertel	2003 - 2004	Stadt	205,7	
A15	...0230	B.5	Gehweg Lindenallee 2. BA	2003	Stadt	201,2	
	...0321	B.5	Gehweg Lindenallee 3. BA	2004 - 2005	Stadt	171,8	
	...0331	B.5	Gehweg Lindenallee 4. und 6. BA	2005 - 2006	Stadt	326,8	
	...0356	B.5	Gehweg Lindenallee 5. BA	2006	Stadt	83,4	
	...0115	B.5	Gehweg Lindenallee 7.1. BA	2007	Stadt	323,2	
A16	...0256	B.5/B.7	Wohnumfeldgestaltung Friedrich-Engels-Straße 13 - 23	2003 - 2004	Stadt	185,6	
A17	...0286	B.5/B.7	Freiflächengestaltung 2. BA, wohnungsnah Grünflächen Erich-Weinert-Ring 1 - 21 und Friedrich-Wolf-Ring 36 - 54	2003 - 2004	Stadt/ WB GmbH	15,3	Ausfüh. in VVN
A18	...0273	B.5/B.7	Verkehrsraumgestaltung 2. BA Friedrich-Wolf-Ring 1 - 33 und 36 - 54	2004 - 2007	Stadt/ WB GmbH	617,6	
A19	Planung	B.7	Wohnumfeldgestaltung Friedrich-Engels-Straße 1 - 11	2004	Stadt/ WB GmbH	4,0	Ausfüh. in VVN
A20	...0248	B.5/B.7	Verkehrsraumgestaltung 3. BA, Teil 2 (Verbindungsstraße Ehm-Welk-/Friedrich-Engels-Straße)	2004 - 2006	Stadt/ WB GmbH/ WOBAG	477,4	
A21	Planung	B.7	Wohnumfeldgestaltung Friedrich-Wolf-Ring (Innenhof)	2003	WOBAG	20,0	Ausfüh. in VVN
A22	...0227	B.7	Wohnumfeldgestaltung Dr.-W.-Külz-Viertel	2003/2005	WB GmbH	437,0	
A23	Planung	B.7	Innenhofgestaltung Erich-Weinert-Ring	2004	Stadt/ WB GmbH	4,1	Ausfüh. in VVN
A25.1	...0355	B.4.2	Rückbau Jugendclub Ausspanne	2006	Stadt	59,7	
A25.2	...0358	B.6	Gestaltung Streetball-Anlage am "Jugendclub Ausspanne"	2006	Stadt	20,9	
A28	...0221	B.4.2	Rückbau Gebäudekomplex "Dreiklang"	2006 - 2007	Stadt	215,1	
A30	...0207	B.5	Multifunktionsflächen I und II	2004 - 2007	Stadt	679,2	
A31	...0347	B.5	Theaterplatzgestaltung Uckermärkische Bühnen, Berliner Straße	2004 - 2007	Stadt/ WB GmbH	378,8	
A32/1	...0332	B.5	Verkehrsraumgestaltung Leverkusener Straße 2. BA	2005 - 2007	Stadt	1.569,4	
A34	...0017	B.4.2	Rückbau Karl-Teichmann-Straße 131 und 132	2007 - 2008	Stadt	38,4	
A38	...0210	B.5	Gehweg Berliner Straße Abschnitt Lindenallee bis Vieradener Straße	2006 - 2007	Stadt	65,6	
A39	...0022	B.5	Stadtparkgestaltung 1. BA-Teilobjekt 1	2007 - 2008	Stadt	192,7	
	...0242	B.8	Baufachliche Prüfungen	2002 - 2004	Stadt/ WB GmbH/ WOBAG	57,8	
	...0267/328	C	Kofinanzierung ZIS	2003 - 2007	Stadt	660,4	
<b>Kostenrahmen Aufwertung - realisierte und begonnene Maßnahmen 2002 bis 2007</b>						<b>9.985,9 T €</b>	

Teilprogramm Aufwertung - Planung 2008 bis 2013

Ifd. Nr.	Einzelvorhabensnr. LBV (falls bekannt)	Fördergegenstand	Maßnahme	Realisierungszeitraum	Eigentümer	Fördermittelbedarf Bund/Land/Kommune in T€	Einsatz von Fördermitteln aus anderen Programmen.
		B.1	Fortschreibung Stadtumbauplan	2008 - 2009	Stadt	15,9	
		B.1	Fortführung Stadtumbauplanung	2010	Stadt	30,0	
A15	...0033	B.5	Gehweg Lindenallee 7. BA, TO 2	2008	Stadt	83,4	
A24	...114	B.4.2	Rückbau Gewerbebrache Weibacher F.-von-Schill-Straße	2004 - 2009	Stadt	1.440,7	
A33	...0253	B.5	Gestaltung Multifunktionsfläche IV	2008 - 2009	Stadt	260,1	
A40	...0046	B.5	Stadtparkgestaltung 1. BA -Teilobjekt 2	2008	Stadt	168,4	
A41.1		B.3.2	Außenhüllensanierung Multifunktionsgebäude Kosmonaut	2008 - 2009	Stadt	263,3	
A41.2 <sup>N</sup>		B.3.1	Sanierung Kosmonaut 2. BA (Fußboden und Prallschutz SH)	2009	Stadt	115,0	
A41.3 <sup>N</sup>		B.3.1	Sanierung Kosmonaut 3. BA (Sporthalle und Sozialteil)	2010	Stadt	260,3	
A42 <sup>N</sup>		B.6	Öffentliche Grünflächen zur Stadtbildaufwertung am Hanns-Eisler-Weg	2009 - 2012	Stadt	480,0	
A43		B.4.2	Rückbau Karl-Teichmann-Straße 130/130 a	2010	Stadt	50,0	
A44.1 <sup>N</sup>		B.3.2	Außenhüllensanierung Lindenquartier	2009	WOBAG	140,0	
A44.2 <sup>N</sup>		B.4.2	Ordnungsmaßnahmen Lindenquartier (Gebäude)	2009	WOBAG	57,0	
A44.3 <sup>N</sup>		B.7	Wohnumfeldgestaltung Lindenquartier	2009	WOBAG	328,0	
A45 <sup>N</sup>		B.3.1	öffentliche Toilette - Uferzone	2009	Stadt	120,0	
A46 <sup>N</sup>		B.5	Verkehrsraumgestaltung Auguststraße (Vierradener Platz bis Julian-Marchlewski-Ring)	2011	Stadt	500,0	
A47 <sup>N</sup>		B.5	Heinersdorfer Straße/Dr.-Theodor-Neubauer-Straße	2009 - 2011	Stadt	750,0	
A48 <sup>N</sup>		B.6	Umfeldgestaltung Kunst- und Musikschule	2010/2011	Stadt	150,0	
A49 <sup>N</sup>		B.4.2	Rückbau Gewerbe- und Handelsbrachen Friedrich-Engels-Straße	2012	Stadt	150,0	
A50 <sup>N</sup>		B.5	Gehwege Lindenallee, 8. BA	2013	Stadt	75,0	
A51 <sup>N</sup>		B.5	Geh- und Radwege Innenstadt (nur Nr. in Plan Innenstadt)	2013 - 2014	Stadt	400,0	
A52 <sup>N</sup>		B.5	Multifunktionsfläche VI (Am Kanal)	2013	Stadt	85,0	

A...<sup>N</sup> > Nachrückerobjekt laut Festlegung Projekte Stadtbau in Integr. Kosten- und Finanzierungsübersicht des INSEK 2007

<b>Kostenrahmen Aufwertung - geplante Maßnahmen 2008 bis 2013</b>	<b>5.922,1 T €</b>
---	--------------------

<b>Gesamtkostenrahmen Aufwertung 2002 bis 2013</b>	<b>15.908,0 T €</b>
--	---------------------

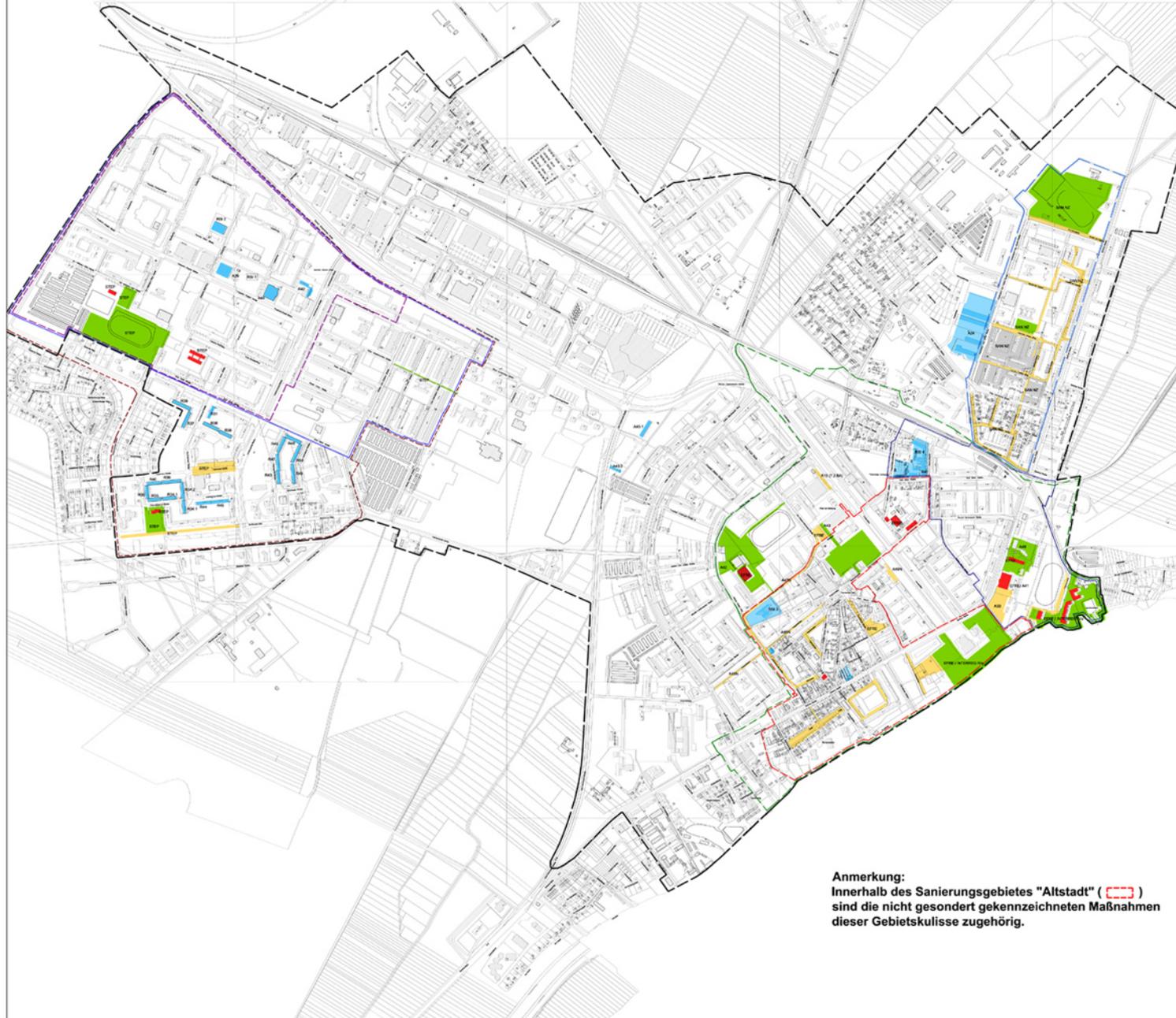
Teilprogramm Rückführung städtischer Infrastruktur/Aufwertungsvorhaben  
- geplante Maßnahmen 2008 bis 2012

Ifd. Nr.	Einzelvorhabens nr. LBV (falls bekannt) 07353200/	Fördergegenstand	Maßnahme	Realisierungszeitraum	Eigentümer	Fördermittelbedarf Bund/Land/Kommune in T€	Einsatz von Fördermitteln aus anderen Programm.
----------	---	------------------	----------	-----------------------	------------	--	---

RSI 1	...009/0034	B.4.2	Rückbau Kollektoren nördlich Friedrich-Engels-Straße	2008 - 2009	Stadtwerke Schwedt GmbH	316,7	
RSI 2		B.4.2	Rückbau Sporthalle Schillerring	2010	Stadt	120,0	
RSI 3		B.4.2	Rückbau Lenné-Gymnasium	2009	Stadt	180,0	
RSI 4		B.4.2	Rückbau Bahnhofsquartier	2010 - 2012	Stadt	700,0	

<b>Gesamtkostenrahmen RSI 2008 bis 2012</b>						<b>1.316,7</b>	<b>T €</b>
---	--	--	--	--	--	----------------	------------

# Stadt Schwedt / Oder - Stadtumbauplan



Sanierungsgebiet "Altstadt"

## Stadt Schwedt / Oder Stadtumbauplan - 2. Fortschreibung geplante Vorhaben mit Förderung (2008 - 2013)



### Legende

- umfassende Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden (B.3.1)
- Instandsetzung der Gebäudehülle (B.3.2)
- Neubaumaßnahme (EFRE - Startermaßnahme)
- Ordnungsmaßnahmen von Gebäuden und Instandsetzungen (B.4)
- Anlage und Gestaltung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen (B.5)
- Anlage und Gestaltung von öffentlichen Grünflächen und Anlagen zum Spielen für Kinder und Jugendliche (B.6)
- Anlage und Gestaltung von Wohnumfeldbereichen und privaten Grünflächen in Mietwohngebieten (B.7)
- R1 Stadtbau- Maßnahme aus dem Teilprogramm Rückbau (mit IId, Nr.)
- A1 Stadtbau- Maßnahme aus dem Teilprogramm Aufwertung (mit IId, Nr., N > Nachrückerprojekt)
- RS1 Stadtbau- Maßnahme aus dem Teilprogramm Rückführung Städtischer Infrastruktur / Aufwertungsmaßnahmen (mit IId, Nr.)
- STEP Maßnahme gefördert durch Programm Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf - Soziale Stadt
- Fördergebietskulisse Stadtbau
- Sanierungsgebiet "Altstadt"
- Sanierungsgebiet "Obere Talsandterrasse"
- Sanierungsgebiet "Neue Zeit"
- VVN- Gebiet "Obere Talsandterrasse"
- VVN- Gebiet "Untere Talsandterrasse"
- Fördergebietskulisse "Zukunft im Stadtteil"
- Fördergebietskulisse Soziale Stadt

Anmerkung:  
Innerhalb des Sanierungsgebietes "Altstadt" (  )  
sind die nicht gesondert gekennzeichneten Maßnahmen  
dieser Gebietskulisse zugehörig.



ohne Maßstab

Stand: 01.12.2008

B.B.S.M. mbH

## Plananhänge

- Plananhang B.1: Eigentümerverhältnisse, Gebiet Zentrum
- Plananhang B.2: Eigentümerverhältnisse, Gebiet Neue Zeit
- Plananhang B.3: Eigentümerverhältnisse, Gebiet Obere Talsandterrasse
- Plananhang C.1: Sanierungszustand und Rückbau, Gebiet Zentrum
- Plananhang C.2: Sanierungszustand und Rückbau, Gebiet Neue Zeit
- Plananhang C.3: Sanierungszustand und Rückbau, Gebiet Obere Talsandterrasse
- Plananhang D.1: Sanierungszeitraum, Gebiet Zentrum
- Plananhang D.2: Sanierungszeitraum, Gebiet Neue Zeit
- Plananhang D.3: Sanierungszeitraum, Gebiet Obere Talsandterrasse



## Anhang B.1

### Eigentumsverhältnisse Gebiet Zentrum

 Wohnbauten

 WOBAG

ohne Maßstab



Stadtverwaltung Schwedt /Oder  
Fachbereich 3, Stadtentwicklung und Bauaufsicht  
November 2009

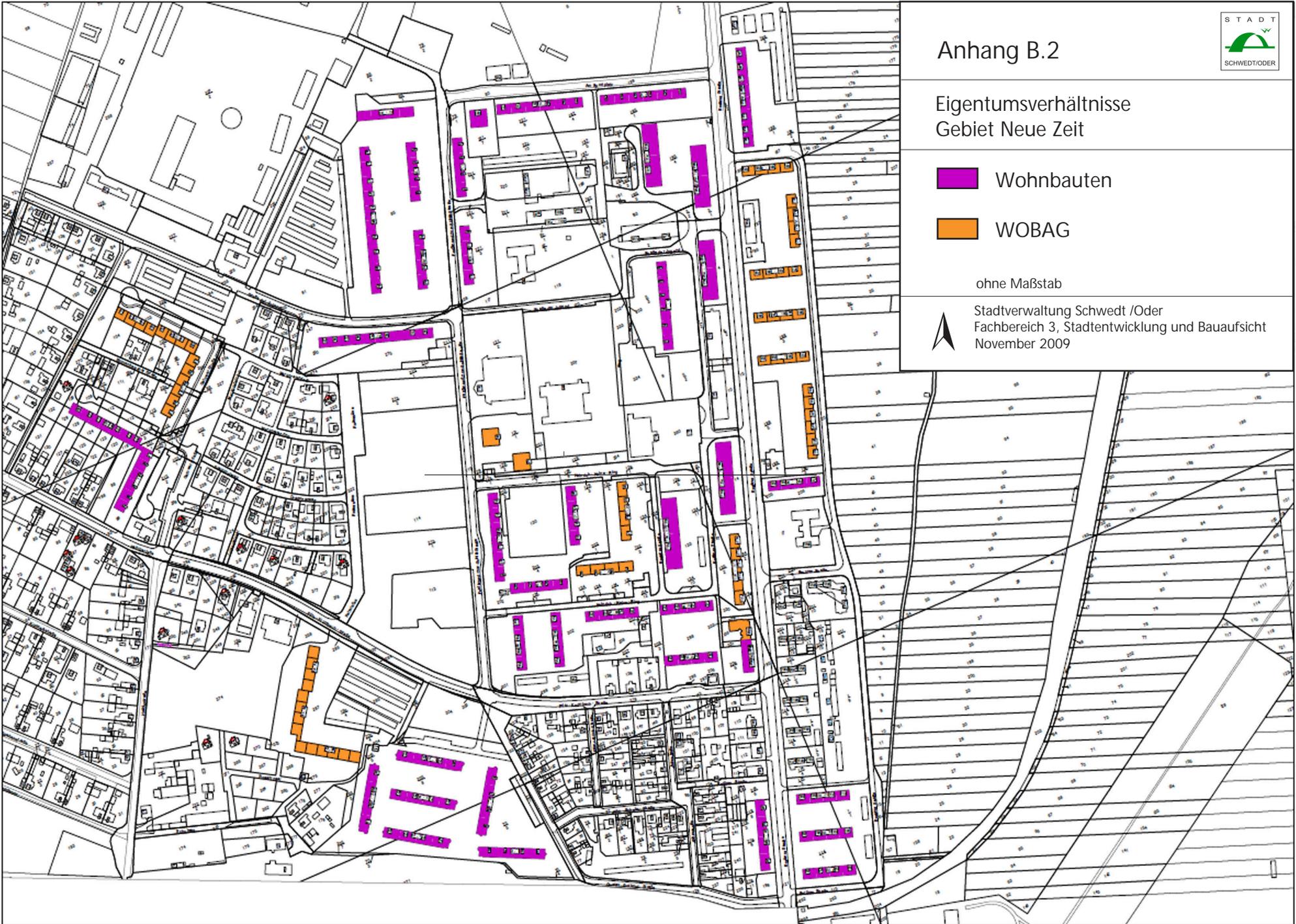
## Anhang B.2

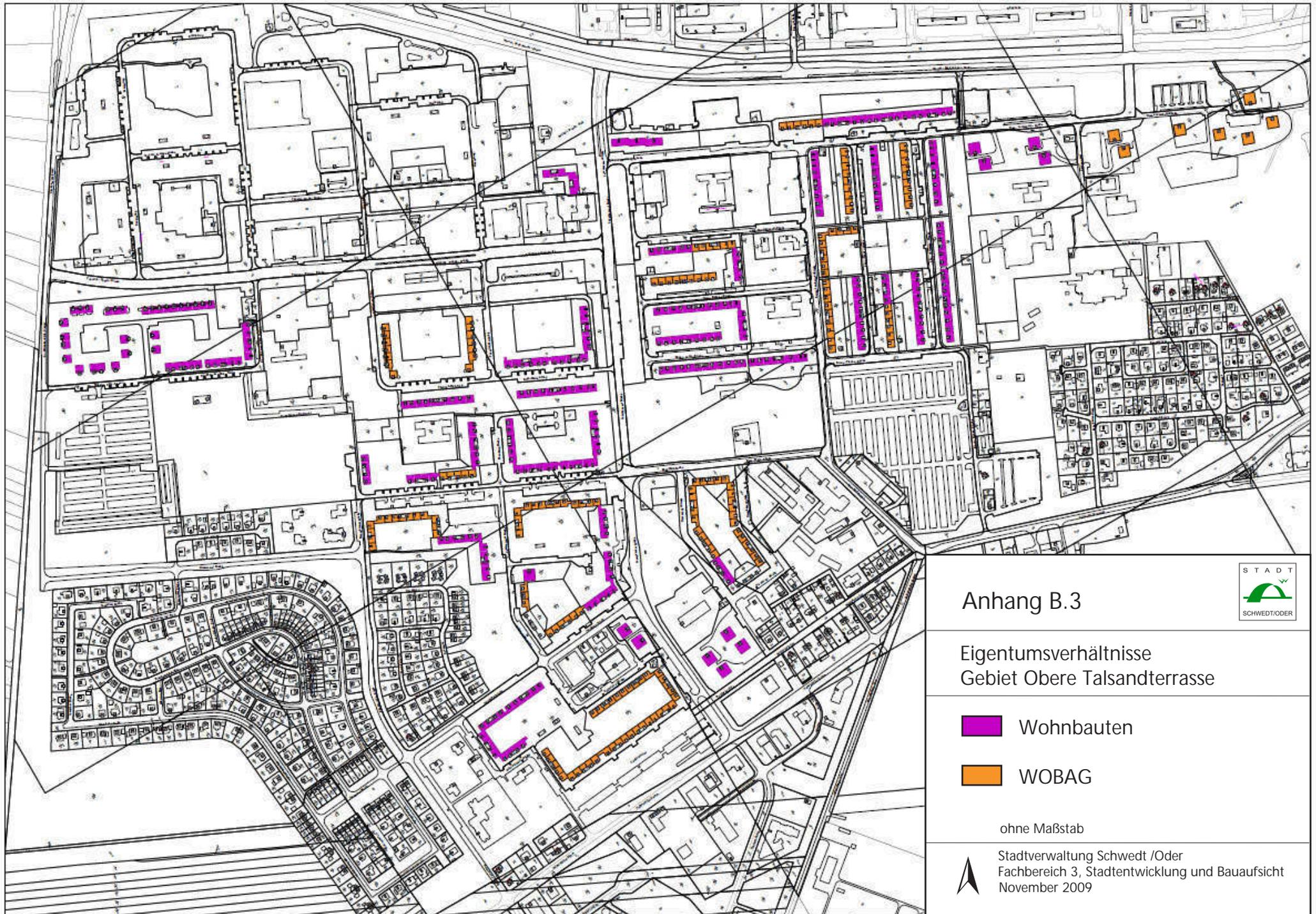
### Eigentumsverhältnisse Gebiet Neue Zeit

-  Wohnbauten
-  WOBAG

ohne Maßstab

 Stadtverwaltung Schwedt /Oder  
Fachbereich 3, Stadtentwicklung und Bauaufsicht  
November 2009





## Anhang B.3

Eigentumsverhältnisse  
Gebiet Obere Talsandterrasse

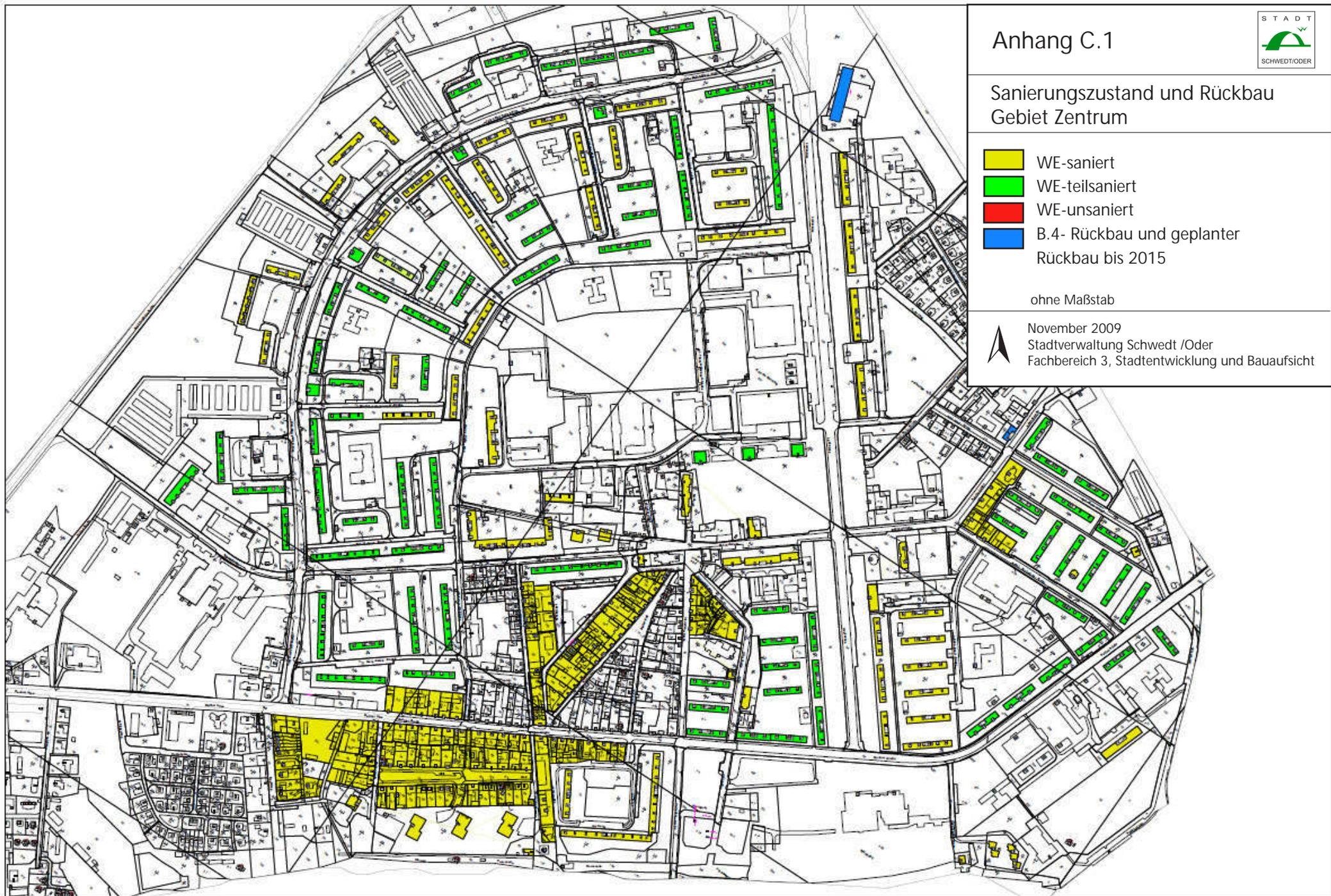
 Wohnbauten

 WO BAG

ohne Maßstab



Stadtverwaltung Schwedt /Oder  
Fachbereich 3, Stadtentwicklung und Bauaufsicht  
November 2009



# Anhang C.1



## Sanierungszustand und Rückbau Gebiet Zentrum

- WE-saniered
- WE-teilsaniered
- WE-unsaniered
- B.4- Rückbau und geplanter Rückbau bis 2015

ohne Maßstab



November 2009  
Stadtverwaltung Schwedt /Oder  
Fachbereich 3, Stadtentwicklung und Bauaufsicht

## Anhang C.2

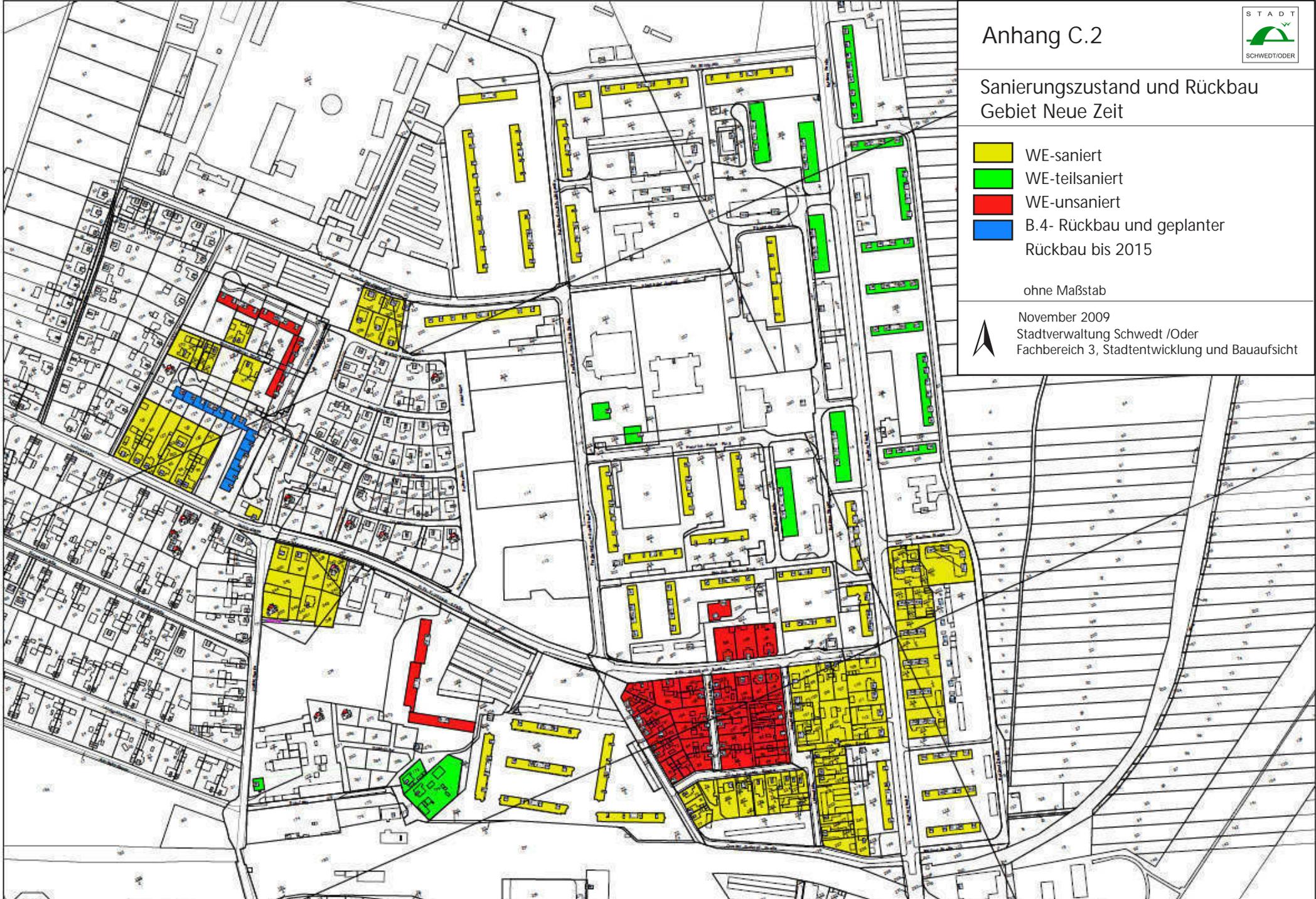
### Sanierungszustand und Rückbau Gebiet Neue Zeit

-  WE-saniert
-  WE-teilsaniert
-  WE-unsaniert
-  B.4- Rückbau und geplanter Rückbau bis 2015

ohne Maßstab



November 2009  
Stadtverwaltung Schwedt /Oder  
Fachbereich 3, Stadtentwicklung und Bauaufsicht





### Anhang C.3



### Sanierungszustand und Rückbau Gebiet Obere Talsandterrasse

- WE-saniert
- WE-teilsaniert
- WE-unsaniert
- B.4- Rückbau und geplanter Rückbau bis 2015

ohne Maßstab

November 2009  
 Stadtverwaltung Schwedt /Oder  
 Fachbereich 3, Stadtentwicklung und Bauaufsicht

# Anhang D.1

## Sanierungszeitraum Gebiet Zentrum

-  1992-1994
  -  1995-1997
  -  1998-2000
  -  2001-2003
  -  2004-2006
  -  2007-2008
- ohne Maßstab

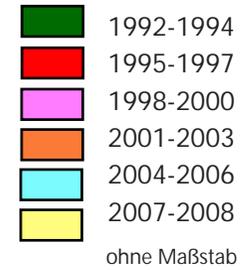


November 2009  
Stadtverwaltung Schwedt /Oder  
Fachbereich 3, Stadtentwicklung und Bauaufsicht



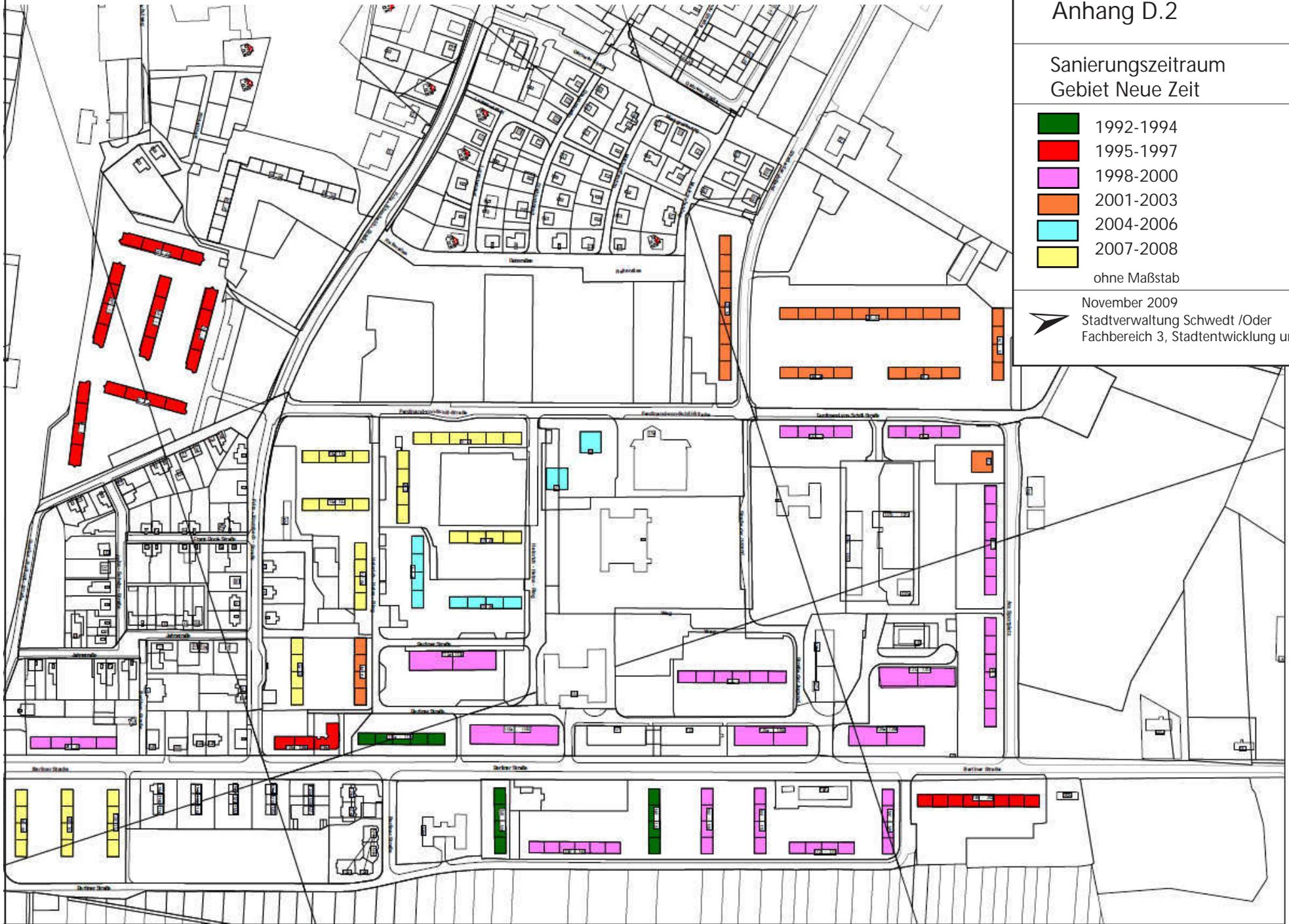
## Anhang D.2

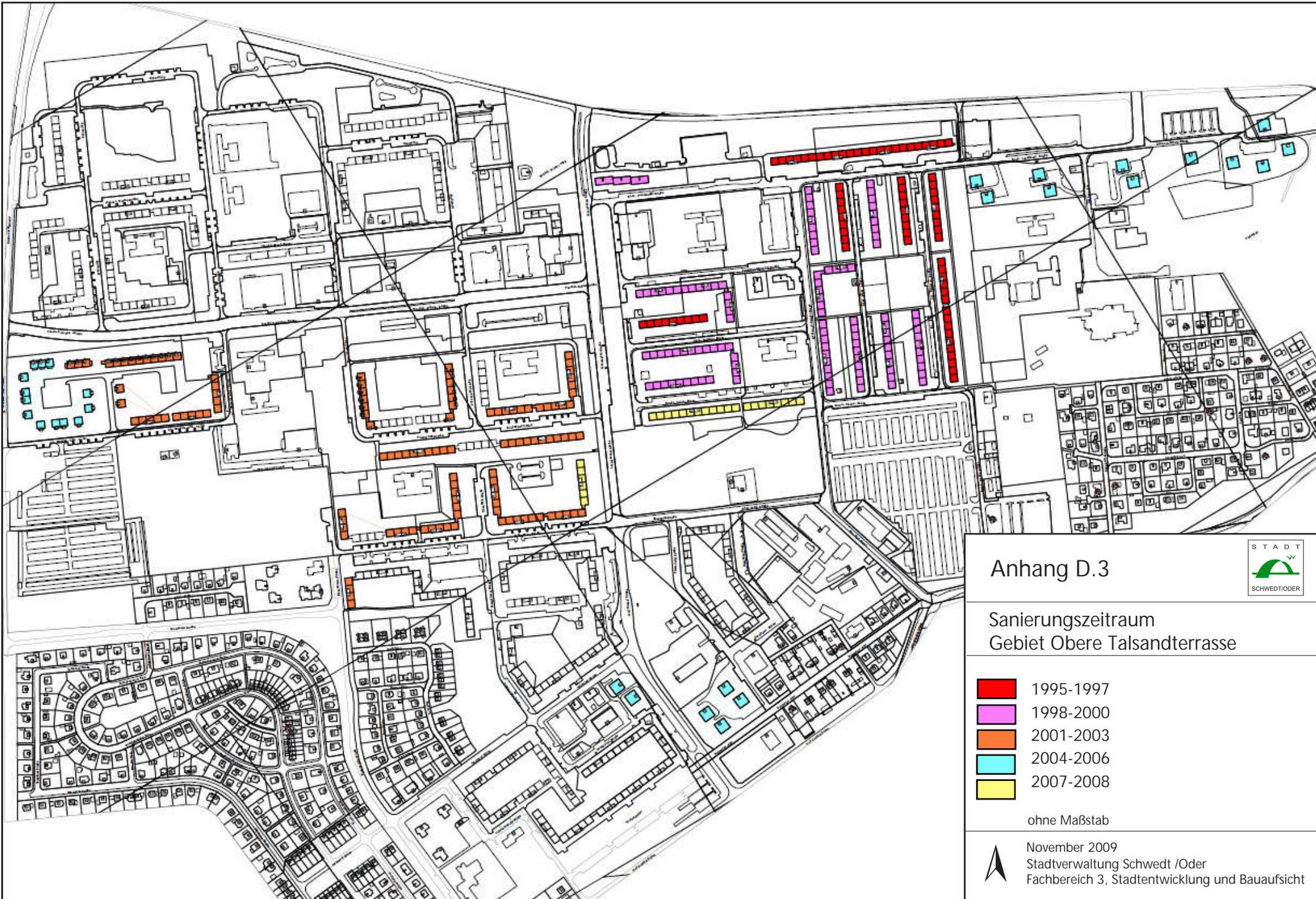
### Sanierungszeitraum Gebiet Neue Zeit



November 2009

Stadtverwaltung Schwedt /Oder  
Fachbereich 3, Stadtentwicklung und Bauaufsicht





### Anhang D.3



Sanierungszeitraum  
Gebiet Obere Talsandterrasse

- 1995-1997
- 1998-2000
- 2001-2003
- 2004-2006
- 2007-2008

ohne Maßstab



November 2009  
Stadtverwaltung Schwedt /Oder  
Fachbereich 3, Stadtentwicklung und Bauaufsicht