

# Vorlage

öffentlich

nichtöffentlich

Vorlage-Nr.: **154/10**

Der Bürgermeister  
Fachbereich: 3

Stadtentwicklung und Bauaufsicht

Datum: 30. März 2010

zur Vorberatung an:

- Hauptausschuss  
 Finanz- und Rechnungsprüfungsausschuss  
 Stadtentwicklungs-, Bau- und Wirtschaftsausschuss  
 Kultur-, Bildungs- und Sozialausschuss  
 Bühnenausschuss  
 Ortsbeiräte/Ortsbeirat:

zur Unterrichtung an:

Personalrat

zum Beschluss an:

- Hauptausschuss  
 Stadtverordnetenversammlung 20. Mai 2010

**Betreff:** Beschluss über das Konzept zur Revitalisierung des Bahnhofsquartiers in Schwedt/Oder

## Beschlussentwurf:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder bestätigt das integrierte Konzept zur Revitalisierung des Bahnhofsquartiers in Schwedt/Oder.
2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beauftragt den Bürgermeister, den Baubeschluss zum Rückbau der Gebäude und Freianlagen der Polizeiwache als weitere Vorbereitung der Umsetzung des Konzeptes zur Beschlussfassung vorzulegen und Fördermittel zu akquirieren.
3. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beauftragt den Bürgermeister, die Revitalisierung des Quartiers weiter inhaltlich und finanziell zu untersetzen und der Stadtverordnetenversammlung Entscheidungsvorschläge für die Umsetzung der Maßnahme zu unterbreiten.

## Finanzielle Auswirkungen:

- keine  im Ergebnishaushalt  im Finanzhaushalt  
 Die Mittel sind im Haushaltsplan eingestellt.  Die Mittel werden in den Haushaltsplan eingestellt.  
Produktkonto: Haushaltsjahr:

Erträge: Aufwendungen:

Einzahlungen: Auszahlungen:

- Die Mittel stehen nicht zur Verfügung.  
 Die Mittel stehen nur in folgender Höhe zur Verfügung:  
 Mindererträge/Mindereinzahlungen 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:**

Die städtebauliche Weiterentwicklung der Stadt Schwedt/Oder ist trotz Einwohnerrückgang und Rückbau eine wesentliche Aufgabe der Stadt. Ein wesentliches Kriterium ist dabei die Stärkung und bauliche Erneuerung der Innenstadt. Die Strukturen der Stadt zeigen dabei nicht viele Potenzialflächen auf, jedoch mit dem sogenannten Bahnhofsquartier (Bahnhofstraße - Franz-Lefevre-Straße - Karl-Marx-Straße - Bahnhofsvorplatz) wurde im Rahmen dieses Konzeptes nachgewiesen, dass dieses Quartier mit neuen Qualitäten im Städtebau und mit neuen Angeboten im wohnungswirtschaftlichen Bereich eine innerstädtische Neuordnung rechtfertigt. Die städtebauliche Untersuchung ist nachfrageorientiert hinterfragt sowie finanziell untersetzt worden. Das integrierte Konzept soll für die Stadt Schwedt/Oder die Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Stadtquartiers darstellen. Dabei dient das Konzept als Zielformulierung sowie zur Suche von potenziellen Projektpartner.

# Integriertes Konzept zur Revitalisierung des Bahnhofsquartiers in Schwedt/Oder

Bahnhofstraße - Franz-Lefevre-Straße - Karl-Marx-Straße - Bahnhofsgelände



Potsdam, Schwedt/Oder im September 2009 / März 2010



## Inhaltsverzeichnis

(A)	Einführung	Seite 3
(B)	Standort- und Grundstücksbeschreibung	Seite 5
(C)	Untersuchung von Entwicklungspotenzialen	Seite 17
(D)	Städtebauliches Konzept	Seite 38
(E)	Wirtschaftliche Bewertung	Seite 56
(F)	Empfehlungen für das weitere Vorgehen / Umsetzungskonzept	Seite 63
(G)	Fazit	Seite 64

### Anlagen

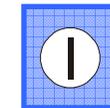
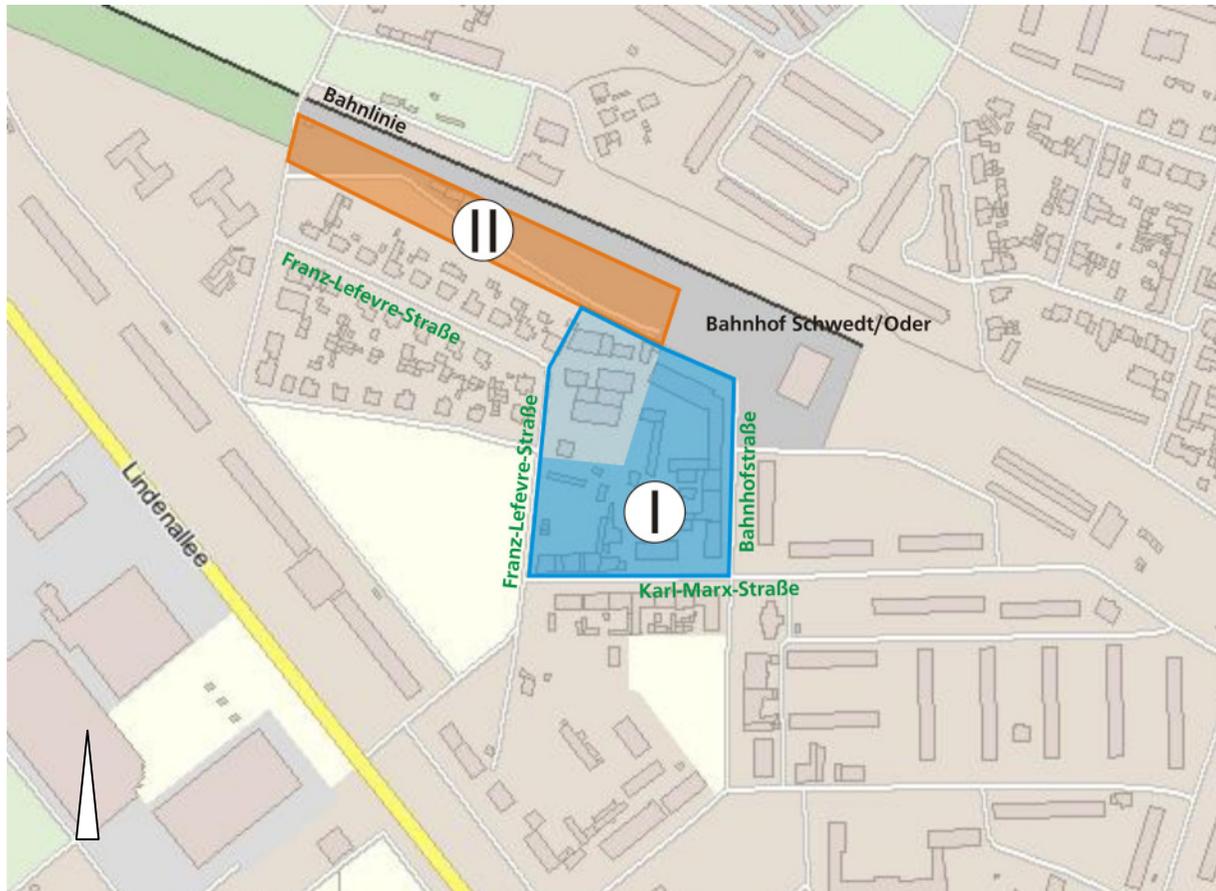
Anlage 1	Bewertung der bisherigen Planungen
Anlage 2	Bestandsplan, M 1:500 (Verkleinerung A3)
Anlage 3	Städtebauliche Analyse – Ortsbild / Missstände, M 1:500 (Verkleinerung A3)
Anlage 4	Städtebauliches Konzept, M 1:500 (Verkleinerung A3)
Anlage 5	Animation

### (A) Einführung

- Die Stadt Schwedt/Oder hat seit der politischen Wende in den Jahren 1989/90 mit vielfältigen Problemen zu kämpfen. Die wirtschaftlichen und soziodemografischen Entwicklungen führen zu einem quantitativen und qualitativen Rückgang der Nutzungsdichte von Siedlungsfläche. Schwedt/Oder steht wie kaum eine andere Stadt in der Bundesrepublik für massiven Rückbau von Bausubstanz aber auch für einen erfolgreichen Umgang mit Schrumpfungs- und Stadtumbauszenarien.
- Das Bahnhofsquartier liegt räumlich zwischen dem Bahnhof Schwedt/Oder und der vierspurigen Lindenallee (Bundesstraße 166), an die sich südlich die Innenstadt anschließt. Hauptnutzer in dem städtebaulich heterogenen Quartier ist die Polizei, für die bis 2012 an anderer Stelle ein neuer Standort der Wache vorbereitet wird, so dass ab diesem Zeitpunkt im Bahnhofsquartier die untersuchten Flächen vollständig ohne Nutzung sind. Eine weitere Flächenreserve, die betrachtet wurde, sind die Flächen parallel zwischen der Bahnanlage und dem Siedlungsgebiet an der Franz-Lefevre-Straße. (siehe auch Abgrenzung der Untersuchungsgebiete auf Seite 4)
- Nun soll ein integriertes Konzept zur Revitalisierung des Bahnhofsquartiers Nachnutzungsmöglichkeiten entwickeln und einen Entwurf für eine städtebauliche Entwicklung liefern. Folgende Inhalte enthält das Konzept:
  - Standort- und Grundstücksbeschreibung
  - Untersuchung von Entwicklungspotenzialen auf Basis einer Markterkundung
  - Städtebauliches Konzept inkl. der Bewertung bereits vorliegender Planungsideen
  - erste Einschätzungen zur Wirtschaftlichkeit
  - Empfehlungen für das weitere Vorgehen
- Das integrierte Konzept soll für die Stadt Schwedt/Oder die Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Stadtquartiers darstellen. Dabei dient das Konzept zum einen als Grundlage für die Arbeit der Stadtverwaltung sowie zur Suche und Ansprache von potenziellen Projektpartnern.
- Die Arbeitsergebnisse (Bearbeitungsstand September 2009) wurden im März 2010 für die Stadtverordnetenversammlung im Mai 2010 aktualisiert.

## (A) Einführung

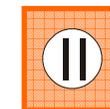
### Abgrenzung der Untersuchungsgebiete



Bahnhofsviertel



Flächen im Bahnhofsviertel ohne Planungs- und Umgestaltungsansatz (alte Molkerei und Wohnhaus)



ehemalige Bahnflächen = erweitertes Untersuchungsgebiet

## (B) Standort- und Grundstücksbeschreibung

- B1 Der Landkreis Uckermark
- B2 Die Stadt Schwedt/Oder
- B3 Die Untersuchungsgebiete
- B4 Grundstücke und Flächen
- B5 Gebäude und Anlagen
- B6 Beurteilung der Standortfaktoren, Restriktionen
- B7 Impressionen aus dem Untersuchungsgebiet
- B8 Grundstücksumfeld
- B9 Planungsrecht

Ausgehend von der Standort- und Grundstücksbeschreibung, kann das Bahnhofsquartier beurteilt und somit die Grundlage für die Untersuchung der Nutzungspotenziale und des städtebaulichen Konzeptes geschaffen werden.

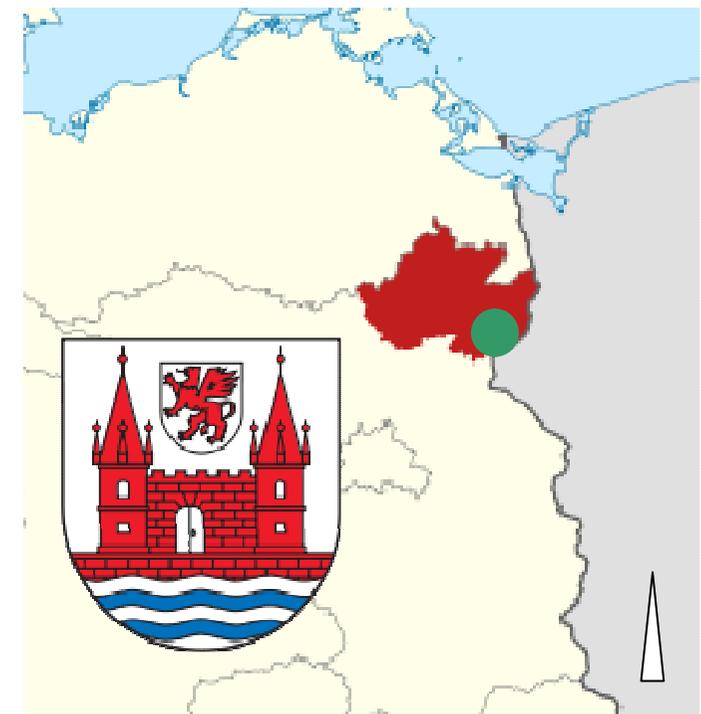
### (B2) Der Landkreis Uckermark

- Lage: im Nordosten Deutschlands, im Nordosten des Landes Brandenburg
- Einwohnerzahl des Landkreises: rund 134.000 (2008), Dies sind rund 1,6 % weniger als im Jahr 2007. Dieser Negativtrend hält seit 1990 konstant an (damals rund 170.000 Einwohner) und wird sich in den nächsten Jahren weiter fortsetzen.
- Eine Besonderheit im Landkreis ist der hohe Anteil an Personen über 65 Jahren. Dieser betrug im Jahr 2007 rund 22 Prozent und wird sich weiter erhöhen.
- Durch den Landkreis verläuft die Bundesautobahn A 11 von Berlin nach Stettin sowie abzweigend von der A 11 die A 20 Richtung Stralsund. Ergänzt wird das Hauptstraßennetz durch mehrere Bundesstraßen. Mit den Eisenbahnlinien von Berlin nach Stralsund und Berlin-Stettin ist der Landkreis an das überregionale Schienennetz angebunden. In Schwedt/Oder besteht Anschluss an das Wasserstraßennetz. Die nächsten Flughäfen befinden sich in Berlin.
- Der Landkreis Uckermark zählt zu den strukturschwachen Regionen in Deutschland, wichtigste Stütze der Wirtschaft ist die Landwirtschaft. Weitere bedeutende Wirtschaftsfaktoren sind in der Stadt Schwedt/Oder mit der Raffinerie und den Papierwerken vorhanden. Der Landkreis hat eine der höchsten Arbeitslosigkeitsquoten in Deutschland, diese liegt derzeit bei rund 19 % (Deutschland: 8,2 %, Brandenburg: 12,6 %).
- Im gesamten Kreisgebiet soll der Tourismus weiter gefördert werden. Mit drei Großschutzgebieten (Nationalpark Unteres Odertal, Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin und Naturpark Uckermärkische Seen) liegen hierfür gute Voraussetzungen vor.



## (B2) Die Stadt Schwedt/Oder

- Schwedt/Oder liegt im Osten des Landkreises Uckermark, in einer seenreichen Landschaft an der Oder und dem Nationalpark „Unteres Odertal“.
- Die aktuelle Einwohnerzahl beträgt rund 36.000. Das sind über 25 % weniger als noch vor 20 Jahren. Verschiedene Quellen prognostizieren, dass die Stadt bis zum Jahr 2030 nochmals bis zu 25 % ihrer Einwohner verlieren wird. (siehe auch Kapitel C1)
- Schwedt/Oder ist ein Mittelzentrum, zu dessen Mittelbereich auch die Stadt Angermünde sowie die Ämter Gartz und Oder-Welse zählen (zusammen rd. 63.000 Einwohner).
- Die Entfernung zur nächsten Autobahnanschlussstelle A 11 Berlin-Stettin beträgt rund 40 km (weitere Entfernungen: Berlin rund 100 km, Stettin rund 50 km). Schwedt/Oder hat Anbindung an die Bundesstraßen B 2 und B 166. Mit dem Zug kann Berlin im Stundentakt in rund 90 min erreicht werden. Schwedt/Oder hat einen Anschluss an das überregionale Wasserstraßennetz mit einem eigenen Hafen.
- Die Stadt hat mit der PCK-Raffinerie und der Papierfabrik einen industriellen Kern, in dessen Umfeld sich verschiedene Betriebe mit Dienstleistungsfunktionen etabliert haben. Weitere Industriezweige sind das Baugewerbe sowie die Metallverarbeitung.
- Die soziale Infrastruktur der Stadt ist sehr gut. Es gibt mehrere Kindertagesstätten, Schulen, Sportplätze/-hallen, ein Frei- und ein Hallenbad, ein Klinikum, ein Kino, ein Theater und Jugendeinrichtungen.
- Die Landesregierung Brandenburg hat die Stadt Schwedt/Oder als regionalen Wachstumskern eingestuft.



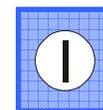
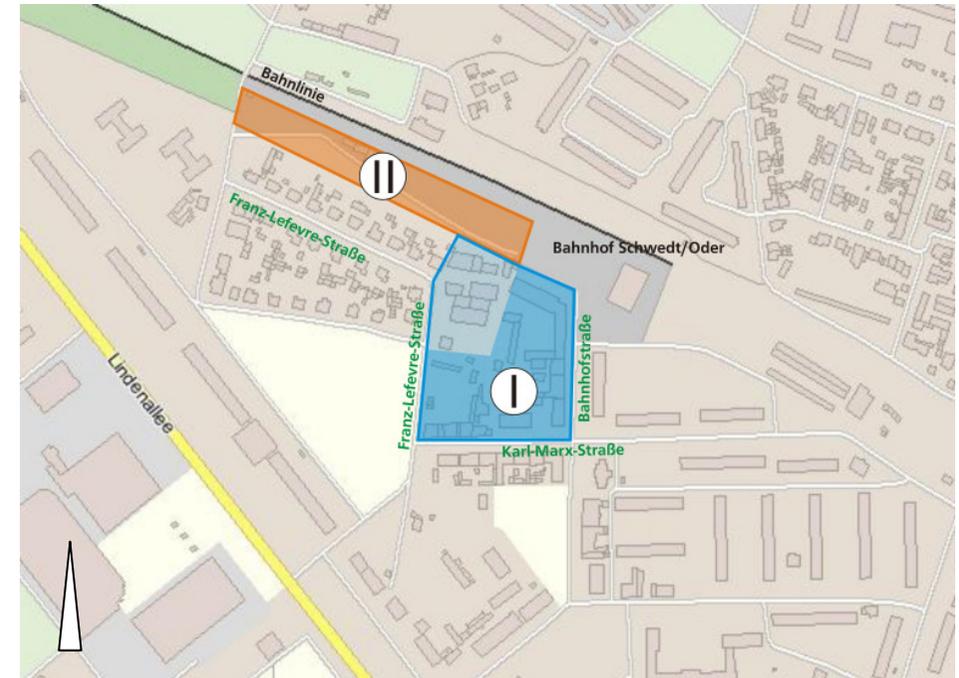
## (B3) Die Untersuchungsgebiete

- Die Untersuchungsgebiete liegen nördlich der Innenstadt und werden durch die Bahnhofstraße, Franz-Lefevre-Straße und Karl-Marx-Straße sowie durch die Bahnanlage begrenzt.
- Größe Untersuchungsgegenstand insgesamt: 22.567 m<sup>2</sup>, davon:
  - ① Bahnhofsquartier: 12.596 m<sup>2</sup> (ohne alte Molkerei und Wohnhaus)
  - ② ehemalige Bahnflächen: 9.971 m<sup>2</sup>

*(im Kapitel B4 sind ein Lageplan und die Grundbuchdaten dargestellt)*

- Das städtebaulich heterogene Quartier ist durchmischt von Stahlbetonskelettbauten, Altbauten, Bahnanlagen und Brachland. Hauptnutzer auf dem Areal ist die Polizei, für die bis 2012 an anderer Stelle eine neue Wache erstellt wird. *(im Kapitel B5 ist eine Übersicht der Gebäude und Anlagen dargestellt)*
- Die Ver- und Entsorgungsmedien befinden sich im öffentlichen Straßenbereich.
- Nahversorgungseinrichtungen, Schulen, Kitas, Sport- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich im unmittelbaren Umfeld.

*(in den Kapiteln B7 und B8 sind Impressionen aus dem Umfeld und dem Bahnhofsquartier dargestellt)*



Untersuchungsgebiet I - Bahnhofsquartier

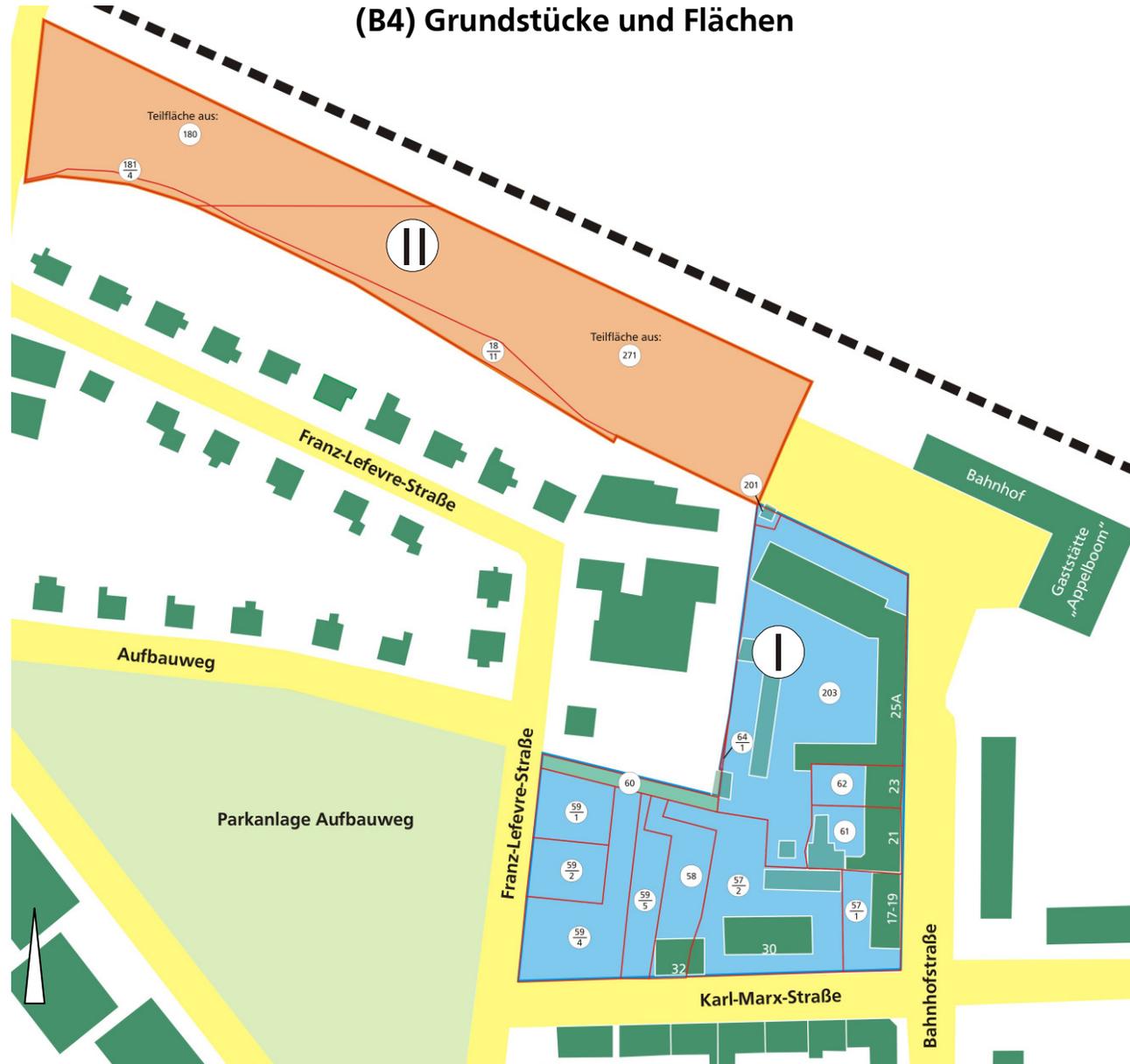


Flächen im Bahnhofsquartier ohne Planungs- und Umgestaltungsansatz (alte Molkerei und Wohnhaus)



Untersuchungsgebiet II - ehemalige Bahnflächen = erweitertes Untersuchungsgebiet

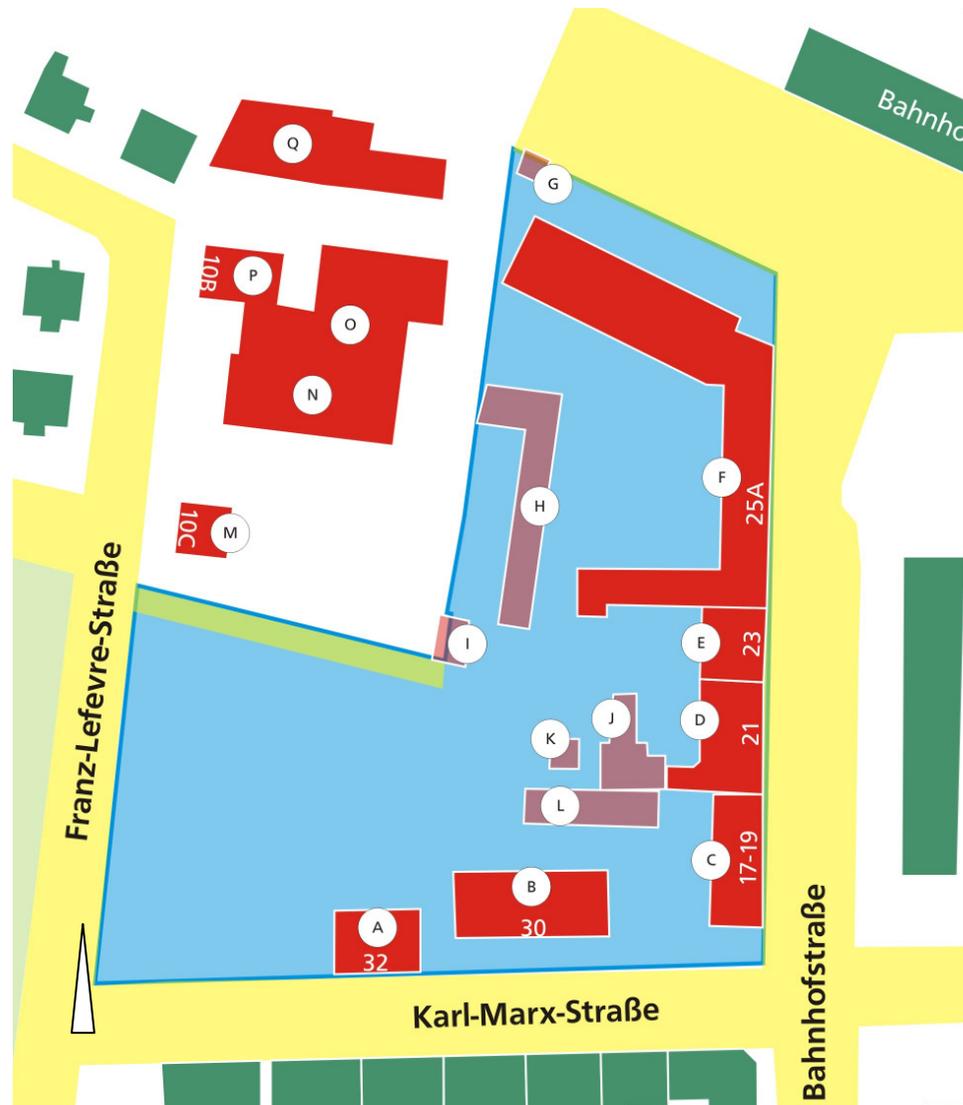
### (B4) Grundstücke und Flächen



(B4) Grundstücke und Flächen

Untersuchungsgebiet	Eigentümer	Grundbuchblatt	Art der Nutzung	Flur	Flurstück	Größe Flurstück	Größe
I	Stadt Schwedt	4557-N	Brachfläche	57	59/4	1.148 m <sup>2</sup>	10.885 m <sup>2</sup>
			Brachfläche	57	59/2	475 m <sup>2</sup>	
			Brachfläche	57	59/5	606 m <sup>2</sup>	
		57-N	Gebäude Karl-Marx-Straße 32, ehemalig MfS	57	58	673 m <sup>2</sup>	
			Gebäude Karl-Marx-Straße 30, ehemalig MfS	57	57/2	1.959 m <sup>2</sup>	
			Freifläche	57	18/11	430 m <sup>2</sup>	
		4420-N	Brachfläche	57	59/1	538 m <sup>2</sup>	
		4504-N	Gebäude Bahnhofstraße 25A (Polizei)	57	203	4.596 m <sup>2</sup>	
	Weg		57	60	296 m <sup>2</sup>		
	4554-N	Freifläche	54	181/4	130 m <sup>2</sup>		
	4688-N	Freifläche	57	64/1	34 m <sup>2</sup>		
	Wohnbauten GmbH	3300-N	Gebäude Bahnhofstraße 17-19, Mehrfamilienhaus	57	57/1	638 m <sup>2</sup>	1.673 m <sup>2</sup>
			Gebäude Bahnhofstraße 21, Mehrfamilienhaus	57	61	636 m <sup>2</sup>	
			Gebäude Bahnhofstraße 23, Mehrfamilienhaus	57	62	399 m <sup>2</sup>	
Stadtwerke Schwedt GmbH	3149-N	Freifläche	57	201	38 m <sup>2</sup>	38 m <sup>2</sup>	
<b>Bahnhofsquartier Gesamt</b>							<b>12.596 m<sup>2</sup></b>
II	Deutsche Bahn AG	989-N	Bahnanlage	54	Teilfläche aus 180	3.637 m <sup>2</sup>	9.971 m <sup>2</sup>
			Bahnanlage	57	Teilfläche aus 271	6.335 m <sup>2</sup>	
	<b>Bahnflächen ohne Nutzung Gesamt</b>						
<b>Untersuchungsgebiet Gesamt</b>							<b>22.567 m<sup>2</sup></b>

**(B5) Gebäude und Anlagen**



Bebauung im Untersuchungsgebiet

Gebäude		derzeitige Nutzung
A	Karl-Marx-Straße 32	Leerstand, Abriss Fühjahr 2010 geplant
B	Karl-Marx-Straße 30	Leerstand, Abriss Fühjahr 2010 geplant
C	Bahnhofstraße 17-19	Leerstand, Abriss Fühjahr 2010 geplant
D	Bahnhofstraße 21	Leerstand, Abriss Fühjahr 2010 geplant
E	Bahnhofstraße 23	Leerstand, Abriss Fühjahr 2010 geplant
F	Bahnhofstraße 25A	Polizeiwache
G	Schuppen	
H	Garagen	
I	Schuppen	
J	Schuppen	Abriss Fühjahr 2010 geplant
K	Schuppen	Abriss Fühjahr 2010 geplant
L	Schuppen	Abriss Fühjahr 2010 geplant

nachrichtlich: Bebauung im Bahnhofsviertel außerhalb des Untersuchungsgebietes

Gebäude		derzeitige Nutzung
M	Franz-Lefevre-Straße 10C	Einfamilienhaus
N	Franz-Lefevre-Straße 10B	Wohnheim EJJ
O	Franz-Lefevre-Straße 10B	Alte Molkerei, Gewerbe und Leerstand
P	Franz-Lefevre-Straße 10B	Wohnhaus, Teilgewerbe
Q	Franz-Lefevre-Straße 10B	Kindertagesgruppe EJJ

## (B6) Beurteilung der Standortfaktoren, Restriktionen

### Untersuchungsgebiet I - Bahnhofsquartier

Standortfaktoren	sehr gut	gut	mittel	weniger gut	problematisch	Kommentar
Lage		X				zentral in Schwedt/Oder gelegen
Verkehrsanbindung Individualverkehr		X				Anfahrt über Nebenstraßen
Anschluss an ÖPNV	X					Bahnhof, Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe
Verkehrsfrequenz	X					keine Beeinträchtigungen
Zu-/Abfahrt, Parkmöglichkeiten	X					verschiedene Zufahrtsmöglichkeiten
Erschließung			X			alle Medien anliegend, innere Neuordnung notwendig
Altlasten			X			kein Altlastenverdacht, jedoch nicht ausgeschlossen
Emissionen			X			ruhige Lage, zwei Züge in der Stunde, Heim EJF
Distanz Nahversorgung	X					in unmittelbarer Nähe, Innenstadtnähe
Erscheinungsbild Umfeld			X			gewachsenes Umfeld, Heim EJF problematisch
Zugriff auf Grundstücke		X				alle im Untersuchungsgebiet
Konkurrenzsituation			X			Lindenquartier im Bau, EFH-Gebiete nördlich Bahnhof

- Die Tabelle zeigt die Stärken und Schwächen des Standortes bezogen auf Nachnutzungen überwiegend im Wohnbereich. Positiv sind die zentrale Lage nah der Innenstadt, die sehr gute Verkehrsanbindung an den Individual- sowie den öffentlichen Verkehr und das ruhige gewachsene Umfeld.
- Das Flurstück 203 wird im Altlastenkataster des Landkreises geführt (Tankstelle Polizei), jedoch wurde der Standort bereits im Jahr 2000 saniert.
- Entsprechend der bisherigen Nutzung ist das Gelände bedarfsgerecht mit Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Bei einer städtebaulichen inneren Neuordnung muss diese Ver- und Entsorgung neu geordnet werden.

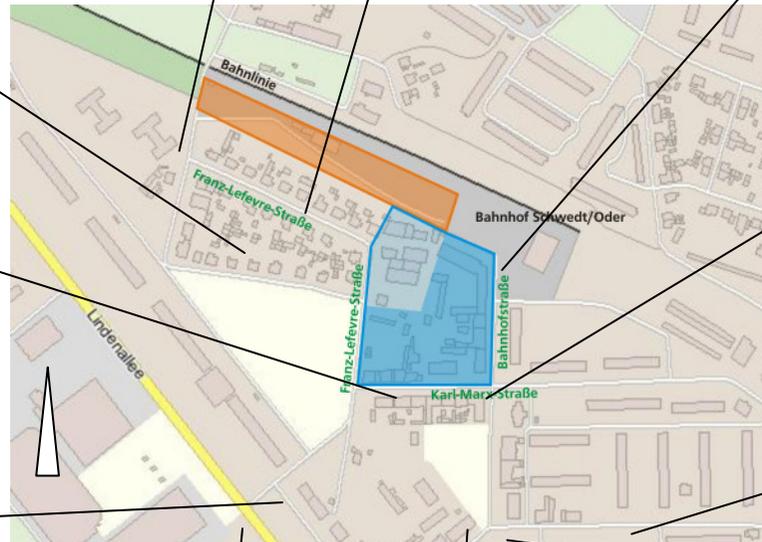
### **(B6) Beurteilung der Standortfaktoren, Restriktionen**

#### Untersuchungsgebiet II - ehemalige Bahnflächen

- Die grundsätzlichen Aussagen entsprechen bezüglich der Lage, Anbindung, etc. den vorherigen Ausführungen zum Untersuchungsgebiet I.
- Jedoch nicht geklärt ist die Verfügbarkeit der Flächen der ehemaligen Bahnanlage. Diese unterliegen trotz fehlender Nutzung noch dem Fachplanungsvorbehalt der Bahn und entziehen sich nach derzeitigem Stand, der Planungshoheit der Stadt. Bestätigt die Bahn die Entbehrlichkeit der Flächen, kann durch das Eisenbahnbundesamt ein Entwidmungsverfahren durchgeführt werden.
- Aufgrund der vormaligen Nutzung der Fläche als Betriebsgelände, könnte von bahntypischen Belastungen des Bodens ausgegangen werden. Im Altlastenkataster des Landkreises Uckermark werden jedoch keine Verdachtsflächen geführt.
- Bei der möglichen Neuordnung sind Lösungen für die Ver- und Entsorgungssituation sowie für den Immissionsschutz zur Bahnanlage zu untersuchen.



(B8) Grundstücksumfeld



## (B9) Planungsrecht

- Für die Grundstücke des Untersuchungsgebietes existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.
- Die Beurteilung beabsichtigter Sanierungs- und Neubaumaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des § 34 BauGB.

### (C) Untersuchung von Entwicklungspotenzialen

- C1 Grundsätzliches zum Immobilienmarkt in Schwedt/Oder
- C2 Die Teilmärkte des Immobilienmarktes in Schwedt/Oder
- C3 Der durchschnittliche Immobiliennachfrager in Schwedt/Oder
- C4 Überleitung vom Immobilienmarkt zu Nutzungsideen / Zielgruppen
- C5 Nutzungsideen / Zielgruppen
- C6 Verteilung der Wohnformen und der Gewerbeeinheiten im Untersuchungsgebiet
- C7 Leitlinien zur Schaffung eines Standortimages

Das Ziel dieses Kapitels ist es, das Marktumfeld für verschiedene Immobilienprodukte zu erkunden, um die Verwertungsziele abzuleiten. Für die Markterkundung wurde auf verschiedene öffentlich zugängliche Quellen wie z. B. den Immobilienmarktbericht des Landkreises und den Wegweiser Kommune zurückgegriffen. Zusätzlich wurden Marktteilnehmer (Bestandshalter, Makler) nach ihren Erfahrungen und Einschätzungen befragt. Darüber hinaus wurden die Interessen potenzieller Nachfrager ausgewertet. Hierzu wurden durch asenticon verschiedene Testangebote generiert und Anzeigen in Online-Portalen geschaltet.

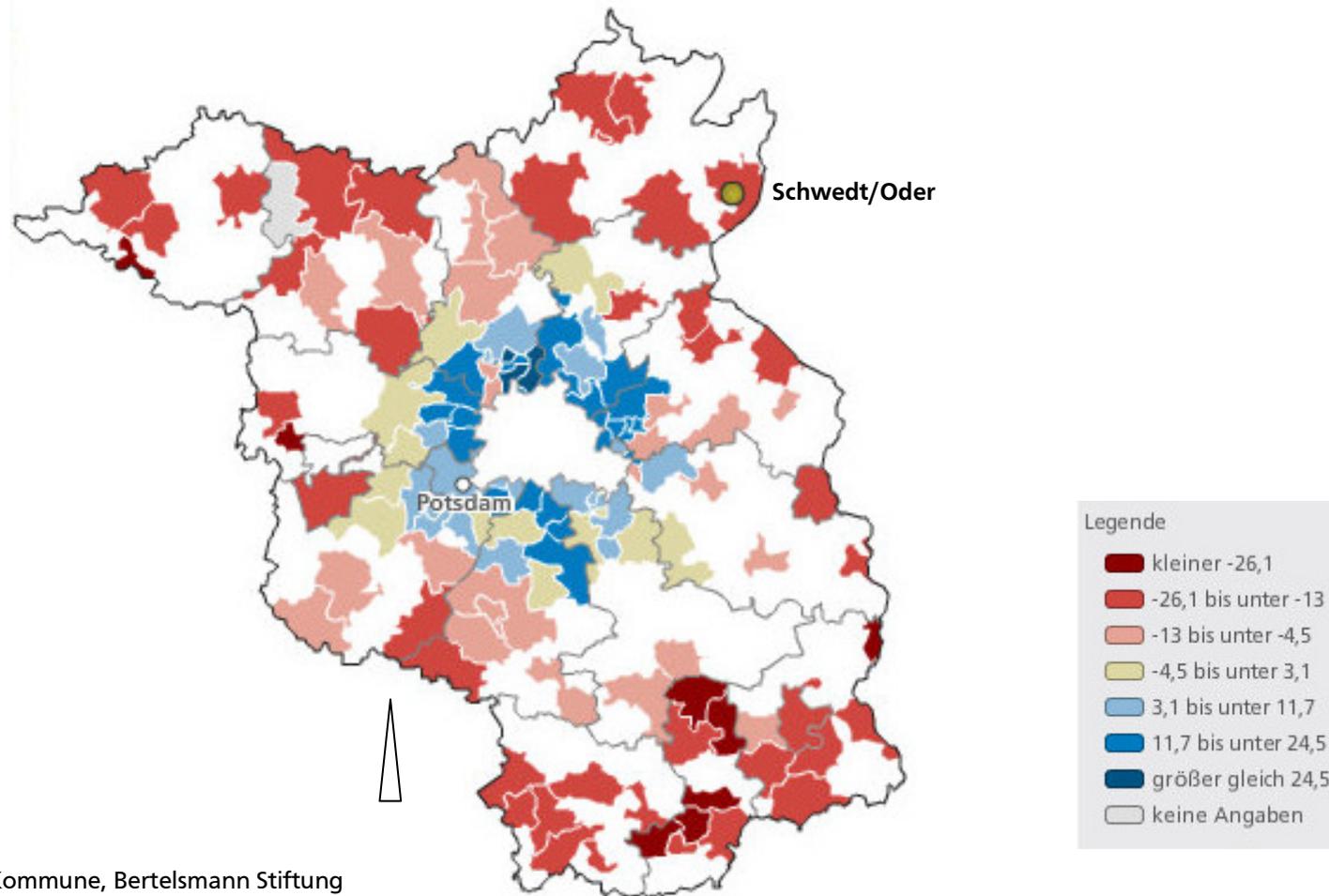
### (C1) Grundsätzliches zum Immobilienmarkt in Schwedt/Oder

- Die Stadt Schwedt/Oder zeigt typische Probleme der Immobilienwirtschaft auf. Die Bevölkerung schrumpft, mit ihr die Kaufkraft und dies führt wiederum zu negativen Folgen für Einzelhandel, Handwerk usw.. Das Preisniveau ist niedrig. Die Abwärtsspirale hat sich in den letzten Jahren verlangsamt, wird den Trend aber fortsetzen. Die beiden Grafiken auf den folgenden Seiten sollen den Trend näher verdeutlichen.
- Die beiden großen Wohnungseigentümer sind mit Leerständen konfrontiert, die sich auf ausgewählte Plattenbaubestände beschränken. Durch den kontinuierlichen Rückbau wird die Leerstandsquote in der Stadt gering gehalten.
- Folgende Trends kennzeichnen den schrumpfenden Immobilienmarkt in Schwedt/Oder:
  - Es gibt keinen grundsätzlichen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum, es gibt ausschließlich Bedarf durch qualitativ oder demografisch bedingte Neu-/Umorientierungen aus dem Bestand.
  - Die Innenstadt gewinnt als Wohnstandort an Bedeutung zurück, dies gilt für Miet- und Eigentumswohnformen.
  - Kaufkraftschwache Haushalte fragen verstärkt größere und besser ausgestattete (Miet-)Wohnungen nach.
  - Kaufkraftstärkere Haushalte suchen verstärkt nach Immobilieneigentum, hier insbesondere nach Einfamilienhäusern.
  - Die Anforderungen von Seniorenhaushalten (die oft an ihrem Wohnumfeld hängen) steigt, hier ist insbesondere ein barrierefreies Wohnumfeld wichtig sowie die Möglichkeit von Dienstleistungs-/Pflegermöglichkeiten.
  - Individuelle Wohnformen mit Alleinstellungsmerkmalen, z. B. große Bäder, Balkone/Terrassen, werden verstärkt nachgefragt.
  - Themenwohnen (z. B. ökologisches Wohnen, Mehrgenerationen) gewinnt an Bedeutung.
- Das steigende Anspruchsniveau schlägt sich in Fluktuation nieder. Wohnungen mit Mängeln bei Grundrissen, Ausstattungen, Lage etc. können am Markt nicht mehr platziert werden.
- ➔ Im *Kapitel C2* werden die einzelnen Teilmärkte des Immobilienmarktes getrennt nach Angebots- und Nachfrageseite näher beschrieben. Im Ergebnis (*Kapitel C3*) werden die beiden großen Nachfragegruppen, mögliche Zielgruppen für das Bahnhofsviertel, mit ihren Anforderungsprofilen vorgestellt.

## (C1) Grundsätzliches zum Immobilienmarkt in Schwedt/Oder

Grafik Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2025 im Land Brandenburg:

Die Stadt Schwedt/Oder wird voraussichtlich nochmals bis zu 25 % ihrer Einwohner verlieren. Die prognostizierte Einwohnerzahl der Kernstadt Schwedt/Oder beträgt im Jahr 2025 rund 22.000 in rund 12.800 Haushalten.



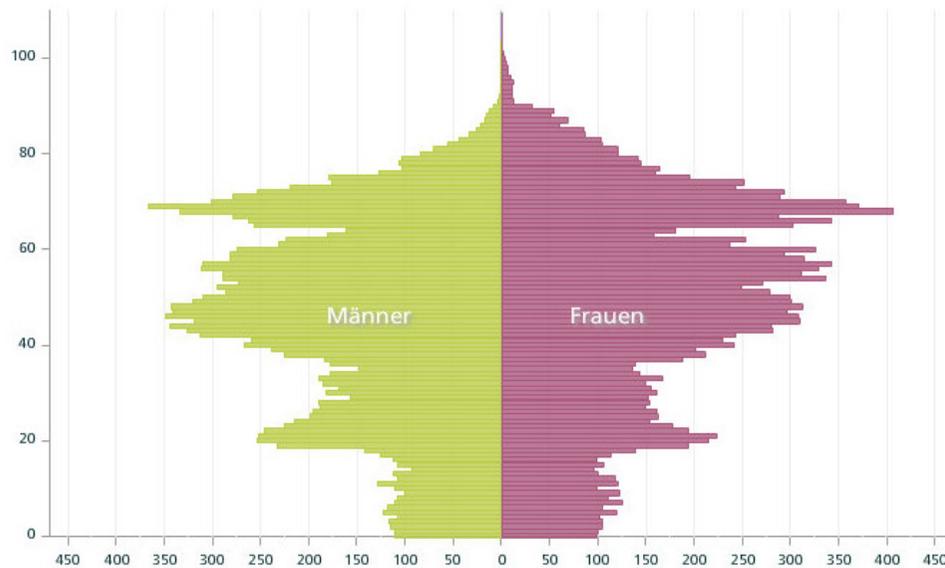
Grafik: Wegweiser Kommune, Bertelsmann Stiftung

## (C1) Grundsätzliches zum Immobilienmarkt in Schwedt/Oder

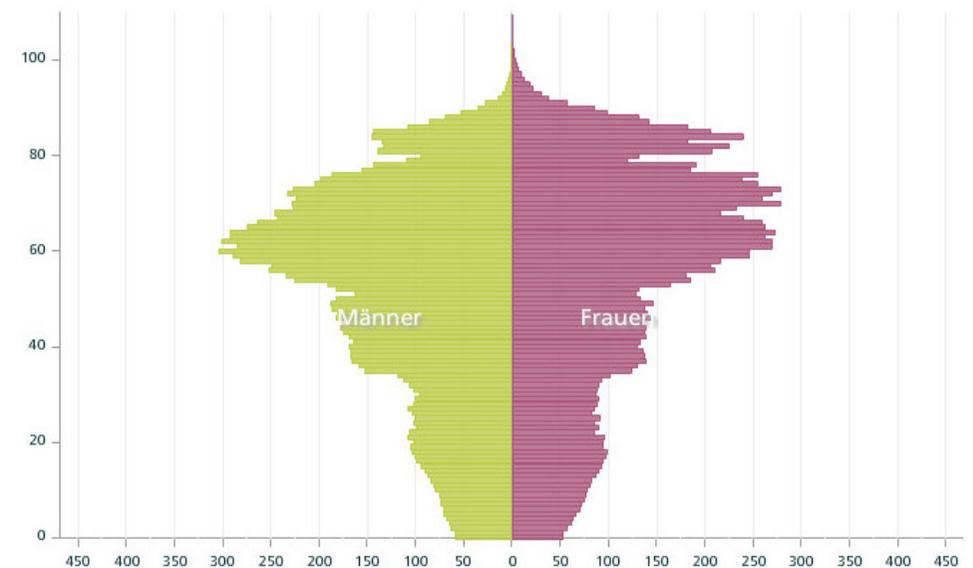
Grafik Verschiebung der Altersgruppen in der Stadt Schwedt/Oder:

Der Anteil der über 65-jährigen an der Gesamtbevölkerung beträgt derzeit rund 21 % (absolut rund 8.700 Personen) und steigt bis zum Jahr 2025 auf rund 35 % (absolut rund 9.900 Personen). Das Medianalter in der Stadt steigt von derzeit 46 auf 57 Jahre.

Bevölkerungspyramide für Schwedt/Oder 2009



Bevölkerungspyramide für Schwedt/Oder 2025



Grafik: Wegweiser Kommune, Bertelsmann Stiftung

## (C2) Die Teilmärkte des Immobilienmarktes in Schwedt/Oder

### Mietwohnungen

#### Angebot Mietwohnungen

- Der Mietwohnungsmarkt ist der wichtigste Immobilienmarkt in der Stadt Schwedt/Oder. Derzeit gibt es insgesamt rund 18.000 Wohnungen, davon entfallen rund 14.000 auf die Wohnbauten GmbH und die WOBAG. Die beiden großen Wohnungseigentümer verbessern kontinuierlich die Angebotsqualität, sanieren die Geschosswohnungsbauten, bauen Überbestände ab und ergänzen ihr Angebot durch attraktive Neubaumietwohnungen (vor allem) in der Innenstadt.
- Trotz Um-/Neubau werden keine neuen Nachfrager angezogen, sondern die Nachfrage kommt nur aus dem Bestand. Die Qualität des Wohnungsangebotes wird zwar erhöht, aber demografiebedingt steigt der Leerstand weiter an.
- Die Wohnungen sind überwiegend Geschosswohnungsbauten aus den 60'er bis 80'er Jahren, haben meist zwei (Anteil rund 30 %) oder drei (28 %) Zimmer und eine Größe von 50 - 80 m<sup>2</sup>. Neubauwohnungen sind großzügiger, moderner ausgestattet, liegen vorwiegend in der Innenstadt und werden zu etwas höheren Preisen angeboten. (*Mietpreise siehe Tabelle rechts*)
- Schwerpunkte bei den Um-/Neubauten liegen in der energieeffizienten Ausführung und in Grundrissanpassungen. Durch niedrige Betriebskosten können bei Um-/Neubauten vergleichbare Warmmieten zu unsanierten Wohnungen erzielt werden.
- Durch den kontinuierlichen Abbau der Überbestände ist der Leerstand auf dem Wohnungsmarkt mit derzeit rund drei Prozent äußerst niedrig. Den größten Anteil haben die 3-Raum-Wohnungen, 2-Raum-Wohnungen sind am wenigsten durch Leerstand betroffen.
- Aktuelle Neubauprojekte sind das Lindenquartier (WOBAG) und das Projekt Polderblick (Wohnbauten). Im Lindenquartier sollen auf einer Fläche von rund 9.000 m<sup>2</sup> ca. 80 Wohneinheiten von 46 bis 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche, rund 1.800 m<sup>2</sup> Gewerbefläche und eine Tiefgarage entstehen. Am Kanal entstehen ca. 30 Wohneinheiten von 60 bis 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche und kleinere Gewerbeeinheiten. Die Wohnungen werden zu Preisen um 6,50 €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete angeboten.

Baujahrsklassen	Beschaffenheitsmerkmale <sup>1)</sup> / Ausstattungsmerkmale <sup>**1)</sup>	Bad modernisiert	Balkon oder Loggia oder Terrasse vorhanden	Nettokaltmieten ohne Betriebskosten in Euro pro m <sup>2</sup>		
				Unterer Wert	Mittelwert	Oberer Wert
Baujahr bis 1955	Teilmodernisierung	nein	nein	3,48	3,73	4,03
		ja	nein	3,52	3,71	3,98
Baujahr 1956 bis 1990	Geringe Modernisierung	nein	nein	3,09	3,26	3,43
			ja	3,15	3,38	3,68
		ja	ja	3,67	4,06	4,33
	Teilmodernisierung	nein	nein	4,04	4,20	4,41
			ja	3,92	4,16	4,43
	ja	nein	4,48	4,63	4,78	
ja		4,45	4,73	5,00		
Vollmodernisierung		nein		4,54	4,83	5,32
		ja		4,46	4,71	4,94
Baujahr 1991 bis 12.03.2008	Neubau <sup>1)</sup>	ja		5,68	6,09	6,48

Mietspiegeltabelle 2009, Stadt Schwedt/Oder

## (C2) Die Teilmärkte des Immobilienmarktes in Schwedt/Oder

### Mietwohnungen

#### Nachfrage Mietwohnungen

- Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist kontinuierlich hoch und geht einher mit dem Anspruch der Mieter an Verbesserungen in Grundrissen, Ausstattungen, Lage etc. Derzeit sind bei der Wohnbauten GmbH und der WOBAG rund 1.000 Wohnungsanfragen.
- Überwiegend werden 2- und 3-Raum-Wohnungen (rund 70 % der Nachfrager) mit bis zu 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie 4-Raum-Wohnungen (rund 17 %) mit bis zu 120 m<sup>2</sup> gesucht. Der größte Anteil der Nachfrager sind 1- oder 2-Personenhaushalte (80 %). Die Miete soll max. 7,00 €/m<sup>2</sup> nettokalt betragen.
- Ein Testangebot von asenticon in einem Immobilienportal im Internet hat die o. g. Statistiken bestätigt. Außerdem wurde ermittelt, dass nur rund 5 % der Wohnungssuchenden bereit waren, bis zu 8,00 €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete zu bezahlen.

## (C2) Die Teilmärkte des Immobilienmarktes in Schwedt/Oder

### Eigentumswohnungen

#### Angebot Eigentumswohnungen

- Das aktuelle Angebot von Eigentumswohnungen ist sehr gering. Im Bearbeitungszeitraum konnten gerade einmal rund zehn Wohnungseinheiten registriert werden.
- Das Angebot kann unterschieden werden in sanierte Plattenbauwohnungen mit durchschnittlich 2 bis 3 Zimmern, bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche und für Verkaufspreise bis max. 1.000,00 €/m<sup>2</sup> sowie in Neubauwohnungen mit durchschnittlich 3 bis 4 Zimmern, bis 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Verkaufspreisen knapp über 1.000,00 €/m<sup>2</sup>.

#### Nachfrage Eigentumswohnungen

- Im Jahr 2008 wurden im Landkreis Uckermark 61 Eigentumswohnungen verkauft. Auf die Stadt Schwedt/Oder entfallen zwei Erstverkäufe zu durchschnittlich rund 1.450,00 €/m<sup>2</sup> sowie mehrere Weiterveräußerungen zu durchschnittlich rund 1.000,00 €/m<sup>2</sup>.
- Ein Testangebot von asenticon in einem Immobilienportal im Internet konnte nur eine sehr kleine Nachfrage nach Eigentumswohnungen aufdecken.
- Ein einheitliches Suchprofil ist nicht erkennbar. Eigentumswohnungen sollten jedoch nicht mehr als 4 Zimmer haben, nicht mehr als 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche haben und der Quadratmeterpreis unter 1.000,00 € liegen. Kein Nachfrager war bereit für eine Eigentumswohnung mehr als 100.000,00 € auszugeben.

## (C2) Die Teilmärkte des Immobilienmarktes in Schwedt/Oder

### Einfamilien-/Doppel-/Reihenhäuser zur Miete

#### Angebot Einfamilien-/Doppel-/Reihenhäuser zur Miete

- Das Angebot von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern zur Miete ist sehr begrenzt. Auf dem Immobilienmarkt konnte im Bearbeitungszeitraum nur ein Angebot registriert werden.
- Der durchschnittlich angebotene Mietpreis liegt derzeit bei rund 6,50 €/m<sup>2</sup> nettokalt für ein 120 m<sup>2</sup> großes Einfamilienhaus.

#### Nachfrage Einfamilien-/Doppel-/Reihenhäuser zur Miete

- Die Nachfrage nach Miethäusern übersteigt momentan das Angebot. Ein Testangebot von asenticon in einem Immobilienportal im Internet hat ergeben, dass derzeit rund 20 Interessenten ein Haus zum Mieten suchen.
- Die Interessenten suchen schwerpunktmäßig Häuser mit 4 bis 5 Zimmern, zwischen 100 bis 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bis zu einem Preis von max. 5,50 €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete.

## (C2) Die Teilmärkte des Immobilienmarktes in Schwedt/Oder

### Einfamilien-/Doppel-/Reihenhäuser zum Kauf

#### Angebot Einfamilien-/Doppel-/Reihenhäuser zum Kauf

- In der Stadt Schwedt/Oder gibt es ein eher überschaubares Angebot an gebrauchten Einfamilienhäusern (im Bearbeitungszeitraum rund zehn registrierte Angebote). Die Häuser liegen überwiegend am Stadtrand und sind älter als zehn Jahre. Ein Angebot an neuen Häusern zum Erstbezug ist derzeit nicht vorhanden.
- Das Angebot der Häuser ist sehr heterogen und nur bedingt miteinander vergleichbar. Die Angebotspreise schwanken sehr stark, sie liegen zwischen 50.000,00 € für eine Doppelhaushälfte am Stadtrand, Baujahr ca. 1930, 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 426 m<sup>2</sup> Grundstück sowie 398.000,00 € für ein Einfamilienhaus in einem Vorort, Baujahr 1992, 275 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 795 m<sup>2</sup> Grundstück.

#### Nachfrage Einfamilien-/Doppel-/Reihenhäuser zum Kauf

- Im Jahr 2008 wurden im Landkreis Uckermark 610 bebaute Grundstücke verkauft. Davon entfielen für die Stadt Schwedt/Oder rund 150 Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser. Gegenüber den letzten Jahren ist diese Anzahl konstant.
- In Schwedt/Oder ist die Nachfrage nach gebrauchten bzw. neuen und bezugsfertigen Häusern momentan höher als nach Grundstücken. Ein Testangebot von asenticon in einem Immobilienportal im Internet hat ergeben, dass derzeit rund 50 Interessenten für gebrauchte und/oder neu fertig gestellte Häuser vorhanden sein dürften.
- Die Interessenten suchen schwerpunktmäßig Häuser mit 4 bis 5 Zimmern, zwischen 100 und 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bis zu einem Preis von max. 150.000,00 €.

## (C2) Die Teilmärkte des Immobilienmarktes in Schwedt/Oder

### Baugrundstücke

#### Angebot Baugrundstücke

- In der Stadt Schwedt/Oder sowie in den Umlandgemeinden werden eine Reihe von Baugrundstücken, vor allem in Baugebieten, angeboten. Der Angebotsschwerpunkt liegt in der Gemeinde Berkholz-Meyenburg mit drei Baugebieten und derzeit noch rund 40 verfügbaren Parzellen. In der Stadt Schwedt/Oder werden einzelne Grundstücke (Lückenbebauung) sowie Grundstücke in kleineren Baugebieten angeboten.
- Die Grundstückspreise schwanken in der Stadt Schwedt/Oder zwischen 15,00 €/m<sup>2</sup> (Stadtrand) und 62,00 €/m<sup>2</sup> sowie im stadtnahen Umland zwischen 29,50 €/m<sup>2</sup> und 47,00 €/m<sup>2</sup>.
- Der Bodenrichtwert für das Bahnhofsquartier beträgt 46,00 €/m<sup>2</sup> bei einer Wohnnutzung und einer fünfgeschossigen Bebauung (*siehe auch Seite 60*).
- Die Stadt Schwedt/Oder plant in der Innenstadt zwei neue Baugebiete auszuweisen. An der Reiterallee könnten rund 50 Parzellen, später am Wasserturm/Aquarium rund 60 Parzellen neu entstehen.

#### Nachfrage Baugrundstücke

- Analog zu anderen deutschen Städten, hat sich in den 1990'er Jahren der Trend zum Bauen/Wohnen im Umland auch in Schwedt/Oder gezeigt. Mittlerweile hat sich dieser Trend umgekehrt und es werden wieder verstärkt Baugrundstücke in innerstädtischen Lagen gesucht. Gründe sind u. a. die Nähe zum Arbeitsplatz, zu Dienstleistungs- und Freizeitangeboten, niedrigere Lebenshaltungskosten sowie höhere Wiederverkaufswerte der Immobilien.
- Im Jahr 2008 wurden im Landkreis Uckermark 288 unbebaute Grundstücke verkauft. Auf die Region Schwedt/Oder entfallen rund 75 Grundstücke, die durchschnittlich für 45,00 €/m<sup>2</sup> verkauft wurden. Sowohl der Flächen- als auch der Geldumsatz ist in den letzten Jahren leicht angestiegen.
- In Schwedt/Oder ist die Nachfrage derzeit verhalten, mit Sicherheit aber auch auf das ältere bereits bekannte Grundstücksangebot zurückzuführen. Ein Testangebot von asenticon in einem Immobilienportal im Internet hat ergeben, dass eine Basis von rund 30 Grundstückssuchenden in der Stadt vorhanden sein dürfte.
- Die Interessenten suchen schwerpunktmäßig Grundstücke zwischen 400 bis 600 m<sup>2</sup> und bis max. 50,00 €/m<sup>2</sup> (erschlossen).

## (C2) Die Teilmärkte des Immobilienmarktes in Schwedt/Oder

### Gewerbeimmobilien

#### Angebot Gewerbeimmobilien

- Der Gewerbeimmobilienmarkt in Schwedt/Oder ist überschaubar, deckt jedoch fast das gesamte Marktspektrum ab. Die Angebotspalette reicht von einem großen Büro- und Geschäftsgebäude mit 10.000 m<sup>2</sup> Mietfläche, über kleine und flexible Büro-/Praxiseinheiten in Geschäftshäusern der Innenstadt, Ladenflächen verschiedener Größen, bis zu Produktions- und Lagerflächen.
- Das Mietpreisniveau ist sehr niedrig, Büroflächen können ab 1,00 €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete angemietet werden. Die Spitzenmiete liegt bei 5,50 €/m<sup>2</sup> netto.

#### Nachfrage Gewerbeimmobilien

- Die Nachfrage nach Gewerberäumen speist sich ausschließlich aus der Fluktuation bestehender Unternehmen. Neuansiedlungen und/oder Erweiterungen sind die Ausnahme.

### (C3) Der durchschnittliche Immobiliennachfrager in Schwedt/Oder

Aus den vorangestellten Erkenntnissen der einzelnen Teilmärkte lassen sich zwei große Nachfragergruppen ableiten, Familien-/ Paarhaushalte und die Altersgruppe 65+ mit folgenden Profilen:

#### Familien mit Kindern und Paarhaushalte in der Postfamilienphase

- Das klassische Einfamilien-, Reihen- oder Doppelhaus ist der Mittelpunkt des Lebens und sollte am Stadtrand oder in der Innenstadt liegen. Wichtig ist eine hohe Konzentration von Nahversorgungseinrichtungen, Schulen, Kitas, Sport- und Freizeitmöglichkeiten in der fußläufigen Umgebung des Hauses. Das Grundstück sollte zwischen 400 bis 600 m<sup>2</sup> groß sein.
- Die Nachfragegruppe legt einen großen Wert auf Komfort und Hochwertigkeit, hier sind insbesondere Küchen- und Badräume wichtig. Sicherheitseinrichtungen (z. B. Rauchmelder, Alarmanlagen) und ökologische Ausstattungsmerkmale gewinnen an Bedeutung.
- Die Nachfragegruppe hat eine gute Kaufkraft, somit ist die Eigentumsbildung ein erstrebtes Ziel.

#### Altersgruppe 65+

- Die Nachfragegruppe ist fest verwurzelt mit ihrem Wohnumfeld, erkennt aber langsam, dass aufgrund von Veränderungen im Wohngebiet sowie aufgrund immer weiter eingeschränkter Mobilität, eine Umorientierung erfolgen muss. Die Altersgruppe wohnt fast ausschließlich im klassischen Geschosswohnungsbau zur Miete, mit Konzentration auf Innenstadt und Stadtrandlagen.
- Besondere Ansprüche an die technische Ausstattung der Wohnung sind nicht vorhanden. Anforderungen betreffen vor allem das Wohnumfeld, die Sicherheit, die Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen.
- An Bedeutung gewinnt die Nachfrage nach seniorenrechter Ausstattung. In das Wohnumfeld sollen Dienstleistungsangebote integriert sein.

### (C4) Überleitung vom Immobilienmarkt zu Nutzungsideen / Zielgruppen

- Der Immobilienmarkt in Schwedt/Oder ist gekennzeichnet durch eine geringe Nachfrage sowie durch ein niedriges Preisniveau. Die großen Wohnungsunternehmen versuchen mit Reduzierung sowie Attraktivitätssteigerung des Bestandes gegenzusteuern. Haushalte mit höheren Einkommen suchen gezielt das Immobilieneigentum und entscheiden sich aufgrund der niedrigen Preise fast ausschließlich für Eigenheime. Die Nachfrage nach Grundstücken ist in den vergangenen Jahren konstant geblieben. Diese Trends werden sich in den nächsten Jahren fortsetzen.
- Nachfrager sind vor allem Familien-/Paarhaushalte und die Altersgruppe 65+. Beide Gruppen werden in Zukunft noch weiter an Bedeutung gewinnen. Damit stellen diese Nachfragergruppen auch die Zielgruppen für neue Immobilienangebote dar.
- Durch lukrative und innovative Produkte können die Nachfrager selbst bei schrumpfenden Märkten und einem niedrigen Preisniveau abgefangen werden. Ein zusätzlicher Mix dieser Produkte eröffnet die Chance auf positive Ergänzungseffekte, kann auf unterschiedliche Bedürfnisse besser reagieren und minimiert das Risiko einer Konzentration auf ein einziges Produkt. Weitere Erfolgsfaktoren lassen sich wie folgt darstellen:
  - Angebot von Nischenprodukten (z. B. Seniorenwohnungen mit Dienstleistungsangeboten)
  - Angebot von flexiblen Produkten (z. B. veränderbare Grundrisse, Barrierefreiheit)
  - Schaffung von Mehrwert (z. B. moderne Architektur, Licht- und Audioinstallationen, Niedrigenergiehäuser)
  - Kommunizierung von Wohnqualitäten (z. B. Label für das Wohnquartier, Zertifizierungen)
  - Angebot von individualisierten Produkten (z. B. Wohnungsausstattung erfolgt nach Mieterwunsch)
- Hierbei ist die Kernfrage der Grundstücksentwicklung: Welche Produkte würdigen mit ihrer Nutzung sowie ihrer baulichen Gestaltung die innerstädtische Lage und sind gleichzeitig so kostengünstig herzustellen, dass sie aufgrund zu erwartender niedriger erzielbarer Grundstückspreise überhaupt umsetzbar sind.
- ➔ Auf den folgenden Seiten werden die einzelnen Produkte, welche die o. g. Nachfrage aufgreifen, die Erfolgsfaktoren berücksichtigen und die angepasst auf das Stadtquartier am Bahnhof sind, näher beschrieben.

## (C5) Nutzungsideen / Zielgruppen

### Baugrundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser

Zielgruppe	Familien-/Paarhaushalte
Grundstücksgröße	250 bis 600 m <sup>2</sup>
Grundstückspreis	46,00 €/m <sup>2</sup> (erschlossen)
Sonstiges	Bauherren können in Schwedt/Oder Fördermittel aus dem Programm „Förderung von selbst genutztem Wohneigentum in Innenstädten“ erhalten

### Check Erfüllung Erfolgsfaktoren:

Nischenprodukt	<input checked="" type="checkbox"/> Baugrundstück in absoluter Innenstadtlage
flexible Produkte	<input type="checkbox"/>
Schaffung von Mehrwert	<input checked="" type="checkbox"/> Fördermittel möglich, höhere Wiederverkaufspreise
Kommunizierung von Wohnqualitäten	<input checked="" type="checkbox"/> Innenstadt, Nähe zu allen Einrichtungen des öffentlichen Lebens
Angebot von individualisierten Produkten	<input type="checkbox"/>

### Markteinschätzung



konstante Nachfrage nach Baugrundstücken, attraktive Innenstadtlage wird Absatz sichern

## (C5) Nutzungsideen / Zielgruppen

### Mietwohnungen in Doppelhaushälften

Zielgruppe	Familien-/Paarhaushalte
Aufbau	straßenbegleitende Doppelhäuser mit drei Vollgeschossen
Zimmer und Wohnungsgröße	3 bis 5 Zimmer, 80 bis 150 m <sup>2</sup>
Ausstattung	großes Bad, große Küche, Garten/Balkon, energieeffiziente Ausführung, Wunschausstattung nach Baukastenprinzip (z. B. Audiosystem, Sauna)
Mietpreis	6,50 bis 7,00 €/m <sup>2</sup>

### Check Erfüllung Erfolgsfaktoren:

Nischenprodukt	<input type="checkbox"/>
flexible Produkte	<input checked="" type="checkbox"/> flexible Grundrisse
Schaffung von Mehrwert	<input checked="" type="checkbox"/> niedrige Nebenkosten durch energieeffiziente Ausführung
Kommunizierung von Wohnqualitäten	<input checked="" type="checkbox"/> Innenstadt, Nähe zu allen Einrichtungen des öffentlichen Lebens
Angebot von individualisierten Produkten	<input checked="" type="checkbox"/> Wunschausstattung möglich

### Markteinschätzung



schrumpfendes Marktsegment, aber durch Schaffung von Alleinstellungsmerkmalen kann Nachfrage abgeschöpft werden

## (C5) Nutzungsideen / Zielgruppen

### Mietwohnungen im Mehrfamilienhaus

Zielgruppe	Familien-/Paarhaushalte, Altersgruppe 65+
Aufbau	Mehrfamilienhaus
Zimmer und Wohnungsgröße	2 bis 4 Zimmer, 50 bis 100 m <sup>2</sup>
Ausstattung	großes Bad, große Küche, Garten/Balkon, energieeffiziente Ausführung, Wunschausstattung nach Baukastenprinzip (z. B. Audiosystem, Sauna)
Mietpreis	6,00 bis 6,50 €/m <sup>2</sup>

### Check Erfüllung Erfolgsfaktoren:

Nischenprodukt	<input type="checkbox"/>
flexible Produkte	<input checked="" type="checkbox"/> flexible Grundrisse
Schaffung von Mehrwert	<input checked="" type="checkbox"/> niedrige Nebenkosten durch energieeffiziente Ausführung
Kommunizierung von Wohnqualitäten	<input checked="" type="checkbox"/> Innenstadt, Nähe zu allen Einrichtungen des öffentlichen Lebens
Angebot von individualisierten Produkten	<input checked="" type="checkbox"/> Wunschausstattung möglich

### Markteinschätzung



schrumpfendes Marktsegment, aber durch Erfüllung der o. g. Erfolgskriterien kann Nachfrage abgeschöpft werden

## (C5) Nutzungsideen / Zielgruppen

### Mietwohnungen im Mehrfamilienhaus mit Serviceangeboten für die Altersgruppe 65+

Zielgruppe	Altersgruppe 65+
Aufbau	Mehrfamilienhaus mit fünf Vollgeschossen
Zimmer und Wohnungsgröße	1 bis 3 Zimmer, 40 bis 70 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Garten/Balkon, Sicherheitsausstattung (z. B. Notklingel), Barrierefreiheit, Serviceangebote (z. B. Pflegedienst, Friseur)
Mietpreis	7,00 bis 7,50 €/m <sup>2</sup> zusätzlich zu vereinbarenden Zusatzleistungen

### Check Erfüllung Erfolgsfaktoren:

Nischenprodukt	<input type="checkbox"/>
flexible Produkte	<input checked="" type="checkbox"/> Umzug in Pflegeetage möglich, Wohnungen für Pflege umrüstbar
Schaffung von Mehrwert	<input checked="" type="checkbox"/> niedrige Nebenkosten durch energieeffiziente Ausführung
Kommunizierung von Wohnqualitäten	<input checked="" type="checkbox"/> Nähe zu allen Einrichtungen des öffentlichen Lebens, Serviceangebote
Angebot von individualisierten Produkten	<input checked="" type="checkbox"/> eigene vier Wände und zusätzlich Servicedienstleistungen verfügbar

### Markteinschätzung



heute noch begrenzte Nachfrage, jedoch wachsendes Marktsegment, durch die Vorteile Innenstadt, Wohnen in den eigenen vier Wänden und Serviceangebote kann Vermietung sichern

## (C5) Nutzungsideen / Zielgruppen

### Gartenhofhäuser zur Miete oder zum Kauf

Zielgruppe	Familienhaushalte und Altersgruppe 65+
Aufbau	Einfamilien- oder Doppelhaus mit kleinem Grundstück bis 200 m <sup>2</sup> , L-förmig, 2-3-geschossig
Zimmer und Wohnungsgröße	5 bis 7 Zimmer, 150 bis 230 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gartenhof, Dachterrasse, großer Wohnbereich, optionale Einliegerwohnung
Miet-/Kaufpreis	7,00 bis 7,50 €/m <sup>2</sup> bzw. 150.000,00 - 200.000,00 €

### Check Erfüllung Erfolgsfaktoren:

Nischenprodukt	<input checked="" type="checkbox"/> Mehrgenerationenhaus optional
flexible Produkte	<input checked="" type="checkbox"/> Aufstockungen möglich
Schaffung von Mehrwert	<input checked="" type="checkbox"/> niedrige Nebenkosten durch energieeffiziente Ausführung
Kommunizierung von Wohnqualitäten	<input checked="" type="checkbox"/> Innenstadt, Nähe zu allen Einrichtungen des öffentlichen Lebens
Angebot von individualisierten Produkten	<input type="checkbox"/>

### Markteinschätzung



durch neues Segment Nischenprodukt/Alleinstellungsmerkmal in der Stadt, fraglich ob in Schwedt/Oder Wohnungsgröße angenommen wird

## (C5) Nutzungsideen / Zielgruppen

### Gewerbeeinheiten

Zielgruppe	Kleingewerbe: Bäcker, Zeitungs-/Tabakshop, Ärzte, medizinische Dienstleistungen
Aufbau	im EG des Mehrfamilienhauses mit Serviceangeboten für die Altersgruppe 65+
Größe	30 bis 50 m <sup>2</sup>
Mietpreis	4,00 bis 5,00 €/m <sup>2</sup>

### Check Erfüllung Erfolgsfaktoren:

Nischenprodukt	<input type="checkbox"/>
flexible Produkte	<input checked="" type="checkbox"/> flexible Grundrisse
Schaffung von Mehrwert	<input checked="" type="checkbox"/> Zielgruppe für Gewerbetreibende im gleichen Haus
Kommunizierung von Wohnqualitäten	<input type="checkbox"/>
Angebot von individualisierten Produkten	<input type="checkbox"/>

### Markteinschätzung



Kleingewerbe wie z. B. ein Bäcker steigert die Attraktivität eines Viertels. Da in Schwedt/Oder der Gewerbeimmobilienmarkt schwach ist, kann Gewerbetreibenden mit einem günstigen Mietpreis entgegengekommen werden.

(C6) Verteilung der Wohnformen und der Gewerbeeinheiten im Untersuchungsgebiet



Das städtebauliche Konzept wird im Kapitel D entwickelt.

### (C7) Leitlinien für die Schaffung eines Standortimages

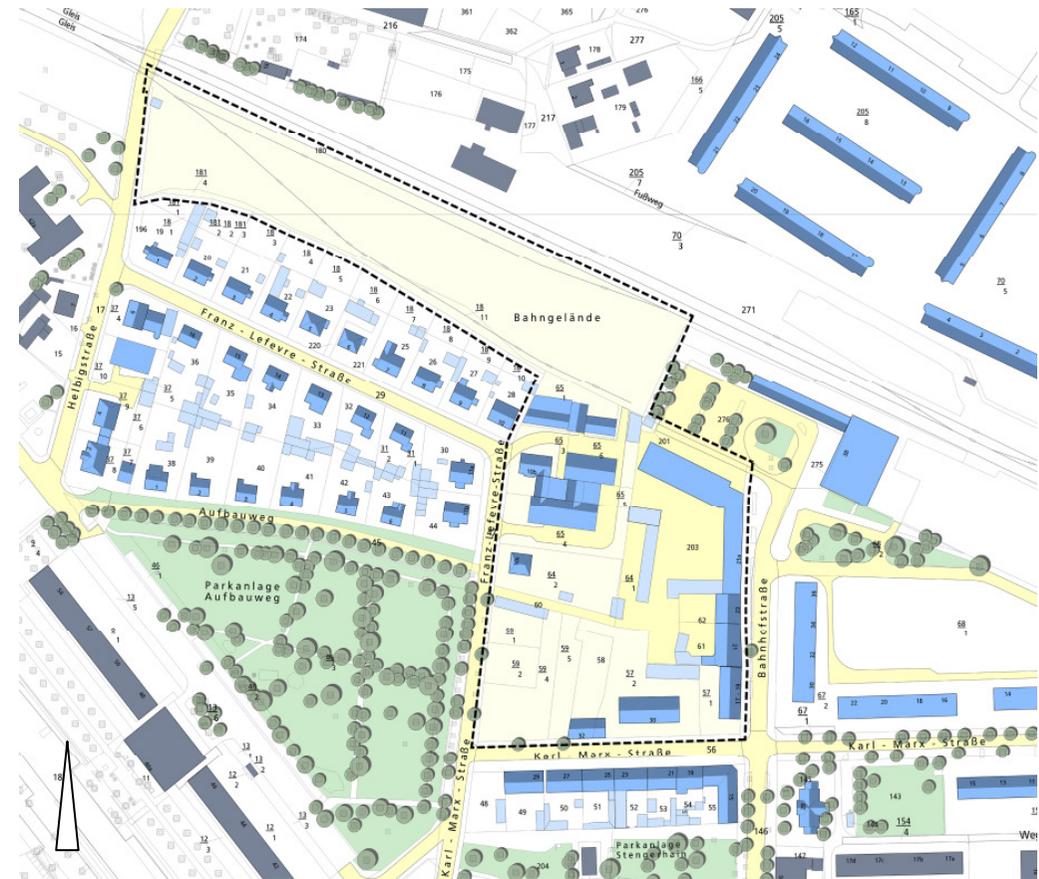
- Folgende Leitlinien sollen im Bahnhofsquartier den Standort prägen:
  - vielfältige Wohn- und Bauformen für unterschiedliche Zielgruppen
  - architektonisch attraktive Baukörper
  - Angebotspreise sind nicht höher als vergleichbare Angebote in der Stadt - „Mehr fürs gleiche Geld“
  - anheimelndes Quartierserlebnis - in der Umgebung gibt es nur massive Baukörper sowie lockere Bebauung, hier eine unaufdringliche Verdichtung
  - Aufenthaltsqualitäten durch viel Grün
- Durch die Umsetzung dieser Leitlinien wird eine Nachfrage bei den Zielgruppen generiert. Gleichzeitig wird durch die relativ geringe Anzahl einzelner Angebote (z. B. 15 Baugrundstücke) das Vermarktungsrisiko minimiert.
- Für die Vermarktung ist es förderlich, für das Quartier einen identitätsstiftenden Namen zu finden.
- Eine Präsentation unter einer Marke könnte alle Teilprodukte auf der Marketingebene mittels eines einheitlichen Vermarktungskonzeptes verknüpfen.

## (D) Städtebauliche Konzeption

- D1 Städtebauliche Analyse - Ortsbild
- D2 Städtebauliche Analyse - Missstände
- D3 Städtebauliche Neuordnung - Entwicklungsziele
- D4 Städtebauliches Konzept
- D5 Städtebauliches Konzept - Untersuchungsgebiet I - Bahnhofsquartier
- D6 Städtebauliches Konzept - Untersuchungsgebiet II - ehemalige Bahnflächen
- D7 Flächenbilanz
- D8 Impressionen

## (D1) Städtebauliche Analyse - Ortsbild

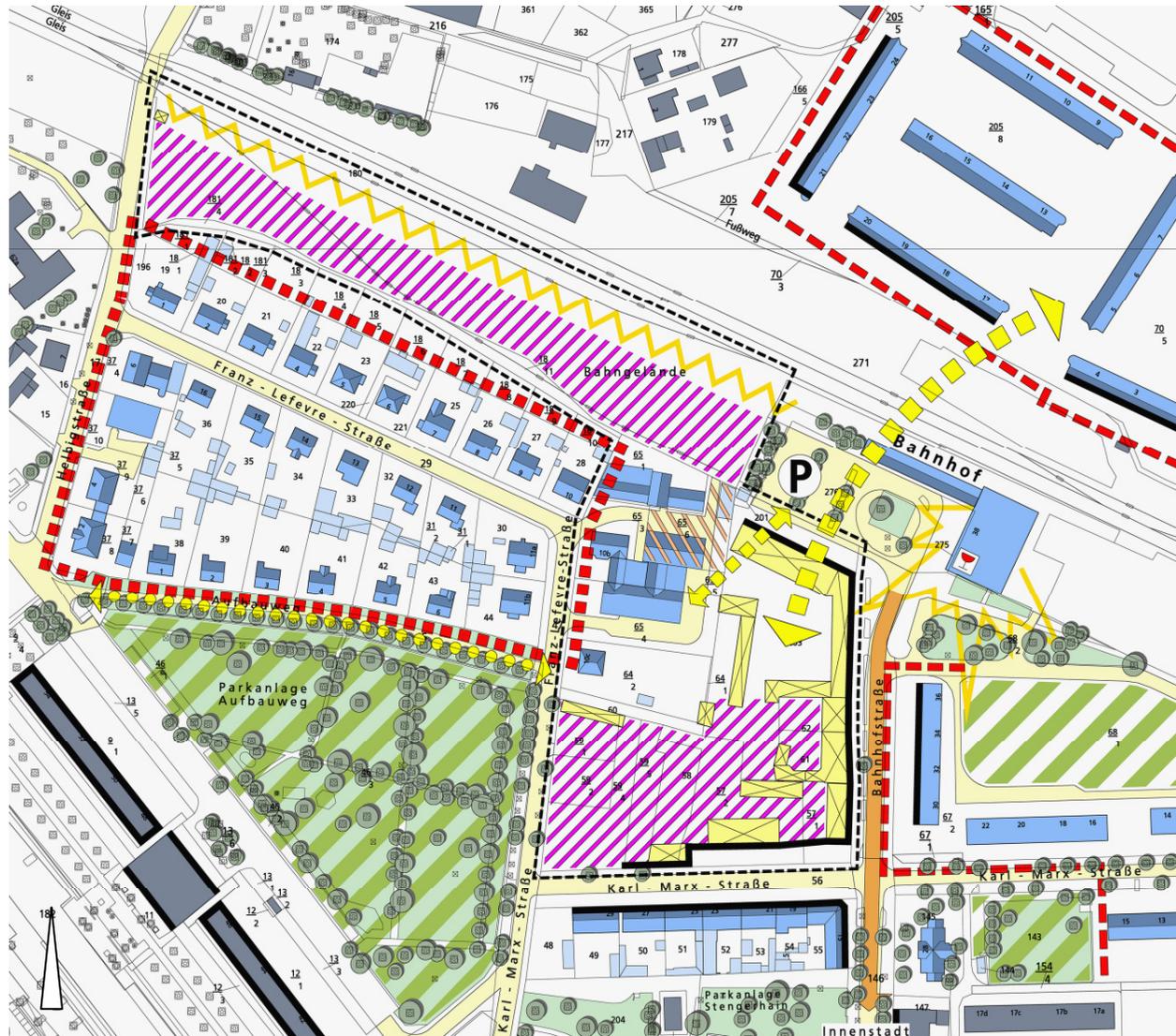
- Die Ortsbegehung erfolgte im August 2009. Darauf basiert nachfolgende städtebauliche Bestandsaufnahme/Analyse.
- Das derzeit gemischt genutzte Quartier grenzt unmittelbar an den Haltepunkt der Deutschen Bahn AG und bildet somit den fußläufigen städtebaulichen Auftakt zum Zentrum der Stadt Schwedt/Oder.
- Das nördliche Gebäude bildet den räumlichen Abschluss des Bahnhofsplatzes. Markant ist die geschlossene straßenbegleitende Bebauung entlang der Bahnhofstraße. Im Bereich der Karl-Marx-Straße sind die ursprünglichen Raumkanten durch die noch vorhandene Bebauung und Reste der abgebrochenen Gebäude nachvollziehbar. Die ursprüngliche Blockstruktur ist gestört.
- Bahnhof- und Karl-Marx-Straße bilden mit ihrer Randbebauung prägnante Straßenräume. Insbesondere ist die historische Struktur an der Nordbebauung (Karl-Marx-Straße 15-29) des angrenzenden Quartiers in Baukörperausformung maßstabsbildend. Im Weiteren bilden die Einzelbaukörper der Franz-Lefevre-Straße ein harmonisches städtebauliches Ensemble. Die benachbarte Parkanlage Aufbauweg prägt das Umfeld des Standortes positiv.
- Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu den Plattenbauten aus den 60'er und 70'er Jahren wirken die städtebaulichen Räume sehr großzügig. Das weitere bauliche Umfeld bekommt dadurch jedoch einen stark heterogenen Charakter, obwohl der Städtebau (Zeilenbebauung) dieser Zeit in sich durch eine harmonische Ensemblewirkung geprägt ist.
- Die Vielzahl differenziert ausgebildeter Baukörper (in Geschossigkeit und Ausformung) sind charakteristisch für das heterogene Erscheinungsbild im Untersuchungsgebiet.



**Bahnhofsviertel - Abgrenzungsplan**

Dieser Plan ist dem Konzept als **Anlage 2** beigefügt.

(D2) Städtebauliche Analyse – Ortsbild / Misstände



Städtebauliche Analyse  
Ortsbild / Misstände

Legende

-  Gebäude Bestand
-  Städtebauliches Ensemble
-  Ensemblewirkend Städtebaulich Dominant
-  Raumkante / bauliche Staffelung
-  Wichtige Fußwegverbindung
-  Wichtige Grünbereiche
-  ortsbildprägende Bäume
-  Bereich mangelhafter Funktion oder Gestaltung
-  ungeordnete Bereiche
-  Störung im Stadtgrundriss Lärmemission
-  Unzureichende Verknüpfung
-  Lärmemission
-  Gebäude mit erheblichen Mängeln, Leerstand - Abbruch
-  Strassen/Wege
-  Hauptverbindung zur Innenstadt

**Bahnhofsviertel – Städtebauliche Analyse – Ortsbild / Misstände**

Dieser Plan ist dem Konzept als Anlage 3 beigefügt.

September 2009

### (D2) Städtebauliche Analyse - Missstände

- Die Heterogenität der Gebäude, fehlende oder Unternutzung und ein schlechter, unbefriedigender Bauzustand sind charakteristisch für das Erscheinungsbild (aller Gebäude) des Bahnhofsquartiers. Das städtebauliche Quartier ist gekennzeichnet von einem sehr starken Gefälle hinsichtlich Nutzungsintensität, bis hin zu brach liegenden Grundstücksteilen.
- Negativ ortsbildprägend, da unproportional, sind zum einen, das mächtige, die südliche Raumkante des Bahnhofsplatzes bildende Gebäudeensemble (Polizei), die nicht mehr in Nutzung befindlichen Wohngebäude entlang der Bahnhofstraße und die ehemals genutzten Gebäude in der Karl-Marx-Straße. Insbesondere die Gebäude der Polizei wirken im Maßstab störend und stehen der umliegenden Bebauung in Baukörperausformung und -gestaltung als Fremdkörper gegenüber. Weitere Grundstücksteile mit leerstehenden Garagenkomplexen und Nebengebäuden ohne Nutzung, tragen zum Negativimage des Quartiers maßgeblich bei.
- Der südliche Teil des Quartiers, abgeschirmt durch die belassenen Erdgeschosswände der abgebrochenen Bebauung ist ohne jegliche städtebauliche Ordnung – eine Brachfläche. Durch die fehlenden Baukörper im Südwesten entstehen undefinierbare amorphe Räume ohne Begrenzung. Im öffentlichen Straßenraum fehlen durch Baukörper und ergänzendes Großgrün ausgebildete raumbegleitende Kanten.
- Die bereits länger währende Nutzung des ehemaligen Bahnhofsgebäudes als Erlebniskneipe verursacht erhebliche Lärmemission. Nicht nur das unmittelbare Wohnumfeld ist während der abendlichen Betriebszeiten durch die Einrichtung an sich und den PKW-Zielverkehr betroffen.
- Aufgrund der trennenden Wirkung der Bahntrasse ist das nördlich vom Bahnhofsteilpunkt gelegene Wohngebiet Am Kniebusch / Heinrich-Heine-Ring nicht auf direktem Weg zu erreichen.
- Das Grundstück des EJM-Lazarus ist nicht an den Bahnhofsteilpunkt angebunden. Im Gespräch mit der Geschäftsführerin des EJM Schwedt/Oder wurde der Wunsch nach direkter Anbindung an den Bahnhofsteilpunkt geäußert.
- Das parallel der Bahntrasse gelegene Grundstück der Deutschen Bahn AG liegt brach. Das darauf befindliche Wirtschaftsgebäude steht leer, d.h., es ist ohne Nutzung und in einem baulich sehr schlechten Zustand. Die von der bestehenden Trasse der Deutschen Bundesbahn ausgehende Lärmbelastung ist in weiteren Planungen zur Neuordnung und Revitalisierung zwingend zu beachten.
- Der Gebäudezustand wurde augenscheinlich durch Ortsbegehung beurteilt. Aussagen der Stadtverwaltung und der Eigentümer der jeweiligen Liegenschaften über die künftige vorgesehene Nutzung der Bestandsgebäude bestätigen den eingeschätzten Bauzustand der Immobilien und die derzeitige mangelhafte Nutzungsintensität. Aufgrund des schlechten Bauzustandes, ungenügender Nutzung und Leerstand ist die komplette Baufreimachung des Quartiers kurz- und mittelfristig vorgesehen. Weitere Aussagen und Planungsansätze zu differenziert notwendigen Maßnahmen der baulichen Reproduktion (Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Abbruchmaßnahmen) erübrigen sich aufgrund vorgenannten Sachverhaltes.
- Das Planungsgebiet wird nach Baufreimachung vollständig neu bebaut, das Quartier soll einer städtebaulichen Neuordnung zugeführt werden.

September 2009

### (D3) Städtebauliche Neuordnung - Entwicklungsziele

Mit der städtebaulichen Neuordnung sollen folgende Ziele verfolgt werden:

- Entwicklung eines charakteristischen, sich in die Stadtstruktur einordnenden Wohnquartiers, ggf. mit ergänzenden infrastrukturellen Einrichtungen unter Berücksichtigung der benachbarten städtebaulichen Strukturen und Freiräume
- Angebot kleinteiliger Strukturen mit hoher innerer Aufenthalts- und Wohnqualität durch Grundstückszuschnitt, Bebaubarkeit, Erschließung, öffentliche, halböffentliche und private Freiräume
- Bewahrung der Unverwechselbarkeit der ortstypischen Situation durch Einprägsamkeit als städtebaulicher Auftakt vom Bahnhof in Richtung Stadtmitte (markantes Gebäude am Bahnhofplatz als Raumkante – Lokalkolorit)
- Nutzung der Vorzüge innenstadtnaher Wohnquartiere gegenüber der Lage auf der „Grünen Wiese“, wie Nutzung aller vorhandenen, fußläufig erreichbaren infrastrukturellen Einrichtungen und möglicher Angebotsweiterung (nach Bedarf) für das Quartier an sich und dessen Umfeld
- vielfältiges Angebot differenzierter Wohnformen (freistehendes Einzelhaus, Doppelhaus und Geschosswohnungsbau-Stadthaus für differenzierte Nutzergruppen) unter der Möglichkeit der Integration von wenigen gewerblichen Einrichtungen entsprechend des aktuellen Bedarfs
- kurzfristige Realisierbarkeit unter Berücksichtigung der für die Stadt spezifischen wohnungswirtschaftlichen Besonderheiten mit dem Ziel einer wirtschaftlichen Vermarktung / Vermietung

## (D4) Städtebauliches Konzept

### Städtebaulicher Entwurf Revitalisierungskonzept

#### Legende

-  Bestand Gebäude
-  Neubau Gebäude
-  Neubau Garagen/Carport
-  Neubau Terrassen
-  Neubau Strassen/Wege
-  Zugang / Zufahrt
-  Großgrün (Pflanzgebot)
-  privates Grün



### Bahnhofsviertel - Städtebauliches Konzept

Dieser Plan ist dem Konzept  
als Anlage 4 beigefügt.

## (D4) Städtebauliches Konzept

### Ungeordnete Bereiche

- Die ungeordneten Bereiche werden durch das Bebauungs- und Nutzungskonzept beseitigt. Im unmittelbaren Bearbeitungsgebiet sind die Flächen in das Gesamtkonzept einbezogen. Über das Bearbeitungsgebiet hinaus gehende Anregungen können in weiterführenden Planungen Berücksichtigung finden.
- Entlang der Trasse der DB besteht die Möglichkeit der Ausweisung neuer Bauplätze unter Aufnahme der vorhandenen städtebaulichen Struktur des gewachsenen Ensembles beidseits der Franz-Lefevre-Straße. Die von der Bahnanlage ausgehenden Emissionen sind baulich zu berücksichtigen. (Lärmschutzwand) Des weiteren ermöglicht die Aktivierung dieser Flächen die stadträumliche Neufassung des Bahnhofsplatzes in Anlehnung an die vorgeschlagene Bebauung des Bahnhofsquartiers.

### Baulücken- und Blockinnenbereiche

- Baulücken oder freigeräumte Grundstücke werden, die Nachbarbebauung berücksichtigend, wieder bebaut; vorhandene Baufluchten werden berücksichtigt. Damit wird der Auflösung des Straßenraums und des Ortsbildes auch unter Berücksichtigung differenzierter Bauformen entgegengewirkt.
- Blockinnenbereiche werden in zweiter Reihe ausgewiesen. Eine geordnete Zweite-Reihe-Bebauung ist folglich möglich. Die Erschließung rückwärtiger Bereiche und Zweite-Reihe-Bebauung wird gesichert; privatrechtlich und öffentlich.

## (D4) Städtebauliches Konzept

### Straßen- und Platzneugestaltung

- Um das Erscheinungsbild des nördlichen Auftaktes zum Stadtzentrum aufzuwerten, sollen die tangierenden Erschließungsstraßen entsprechend der stadträumlichen Situation angemessen gestaltet werden. Im Konsens mit der vorgeschlagenen Bebauung werden Korrekturen am bestehenden Großgrün/Längsparker vorgeschlagen. Die innere Erschließung des Quartiers ist durch eine konsequente verkehrsberuhigende Gestaltung und Durchwegung in die angrenzenden Bereiche (Grün und Wohnen) geprägt.
- Die Erschließungsstraßen sind unter Aufnahme der Ausformung der Grundstücke konisch zum Wohnanger aufgeweitet, um in diesen Rest- und Splitterflächen halböffentliche Kommunikationsbereiche aufzunehmen und in die benachbarte Parkanlage überzuleiten.

### Grünanlagen

- Die bestehenden Straßenräume sollen durch ergänzende Großgrünpflanzung aufgewertet werden. Die Begrünung orientiert sich an der jeweiligen stadträumlichen Bestimmung. Entsprechend ist die Bepflanzung differenziert als Pflanzgebot und privates Großgrün ausgewiesen.
- Die konische Aufweitung der inneren Erschließungsstraßen ermöglicht einen dezenten sanften Übergang in das bestehende Großgrün der Parkanlage Aufbauweg.



## (D5) Städtebauliches Konzept - Untersuchungsgebiet I - Bahnhofsquartier

### Einzelmaßnahmen ( Fortsetzung )

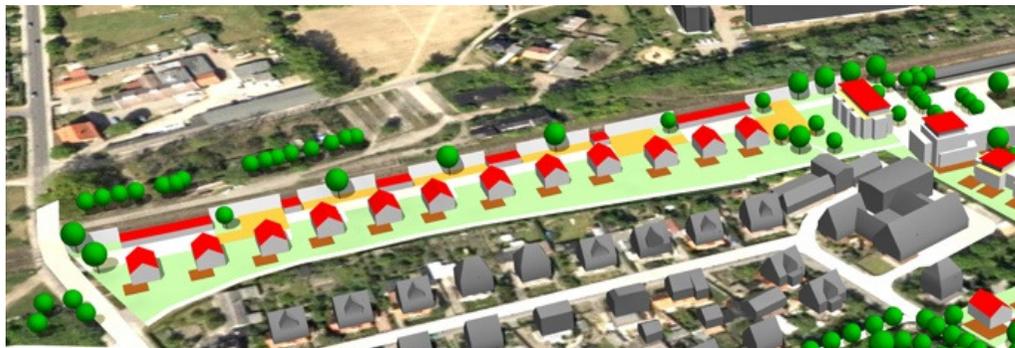
- Bebauung des Blockinnenbereiches durch Kettenhausstrukturen im Norden analog der Bahnhofstraße in gleicher baulicher Ausformung (2-Vollgeschosse mit Staffelgeschoss) und freistehenden Einfamilienhäusern (1,5-2 Vollgeschosse mit Sattel-, Pult- oder Flachdach unter Einhaltung einer Mindesttrauf-/Firsthöhe), Austauschbarkeit der Einzelhausstrukturen möglich
- einheitliche Gestaltung der inneren Erschließungsstraße mit angerartiger Aufweitung; Aufnahme des ruhenden Verkehrs (ohne Kennzeichnung der Stellplätze) und Kleinplätze für Kommunikation und Spielen (Sitzen / Kleinkindspielbereiche) entsprechend den neuen Funktions- und Aufenthaltsbereichen
- Komplettierung des Quartiers durch Nutzungsformen entsprechend des Bedarfs möglich; Mehrgenerationswohnen/Cafe, kleinteiliger Einzelhandel, Büros und Praxen
- Minimierung der Grundstücksgrößen aufgrund spezifischer und differenzierter Ansprüche der zu erwartenden Käufer- und Nutzergruppen, bis hin zur Minimierung der Nutzflächen innerhalb der vorgeschlagenen Baukörper auf Grundlage der immobilienwirtschaftlichen Erhebung (siehe Kapitel C)



## (D6) Städtebauliches Konzept - Untersuchungsgebiet II - ehemalige Bahnflächen

### Einzelmaßnahmen

- Aufnahme der vorhandenen städtebaulichen und Grundstücksstruktur der Bebauung im Bereich der Franz-Lefevre-Straße (Einzel- oder Doppelhaus)
- Erschließung durch Anliegerstraße von Nord mit gegenüberliegenden, in der Lärmschutzwand zur Bahntrasse integrierten Carports und gemeinsamen Freibereichen für Kommunikation / Kinderspiel
- Ausweisung eines jeweils gartenseitig gelegenen Erschließungsweges zur gemeinsamen Andienung der Grundstücke (Mistweg) entlang der südlichen Grundstücksgrenze (Zugang zu den Gärten – Bestand und Neubau)
- östlicher Abschluss der Einfamilien- oder Doppelhausbebauung durch einen, die westliche Platzkante des Bahnhofsplatzes bildenden Baukörper, (Geschosswohnungsbau) mit der Möglichkeit der Integration kleinteiliger Einzelhandels/Dienstleistungen; Entstehung einer neuen platzräumlichen Situation
- stadträumliche Ausformung des Bahnhofsplatzes, intensive Nutzung aufgrund in Zukunft fehlenden Bedarfs an Stellplätzen und Aktivierung brachliegendem innerstädtischen zentrumsnahen Potenzials



## (D7) Flächenbilanz

### Brutto-Bauland



-  Untersuchungsgebiete  
28.357 m<sup>2</sup>
-  Brutto-Bauland  
22.567 m<sup>2</sup>
- davon:  
Bahnhofquartier  
12.596 m<sup>2</sup> und  
ehemalige Bahnflächen  
9.971 m<sup>2</sup>
-  Netto-Bauland EFH/DH  
7.794 m<sup>2</sup>
-  Netto-Bauland EFH Bahn  
7.360 m<sup>2</sup>
-  Netto-Bauland MFH  
3.414 m<sup>2</sup>
- Netto-Bauland Gesamt  
18.568 m<sup>2</sup>**

### Netto-Bauland



## (D7) Flächenbilanz

### Berechnung Wohneinheiten



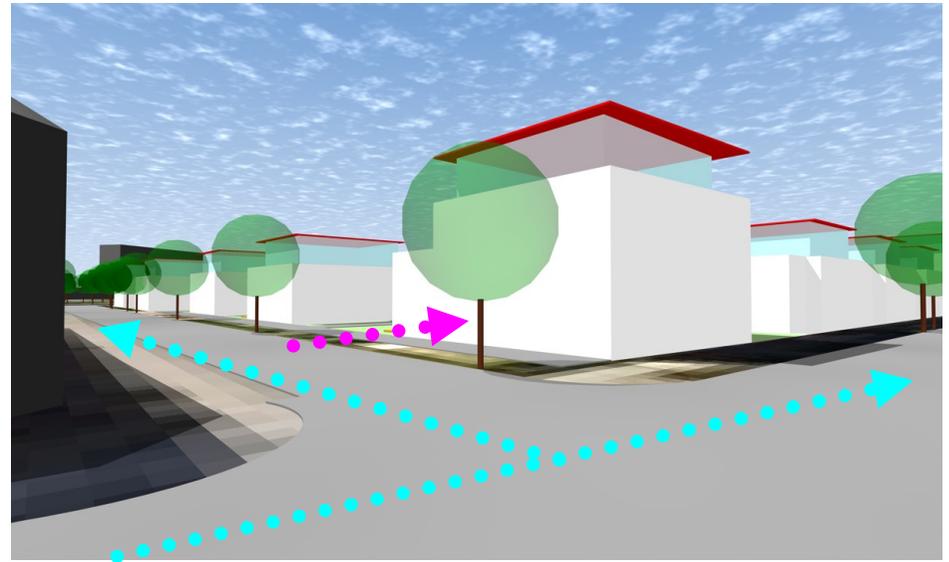
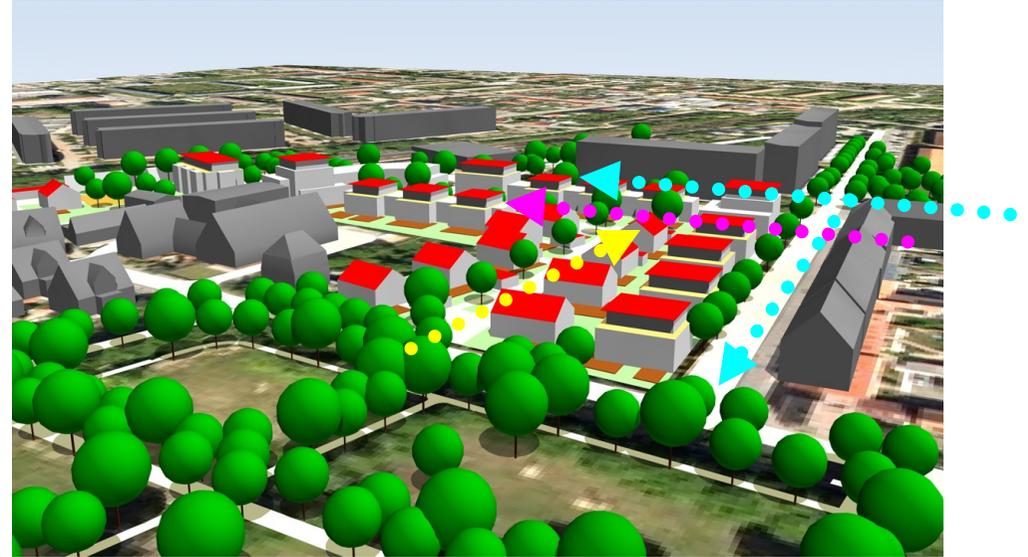
Bahnhofsviertel ①		ehemalige Bahnflächen ②		
②	DH Gartenhofhäuser	6 WE	① EFH Bahnfläche	12 WE
③	DH Bahnhofstraße	6 WE	⑥ MFH Bahnhofplatz	11 WE
④	EFH Innenbereich	9 WE		
⑤	DH Karl-Marx-Straße	8 WE		
⑦	MFH Service	40 WE + 6 GE		
⑧	MFH Bahnhofstraße 1	8 WE		
⑨	MFH Bahnhofstraße 2	10 WE		
EFH, DH Gesamt		29 WE	EFH Gesamt	12 WE
MFH Gesamt		58 WE + 6 GE	MFH Gesamt	11 WE
<b>Wohneinheiten (WE) Gesamt</b>		<b>110</b>		
<b>Gewerbeeinheiten (GE) Gesamt</b>		<b>6</b>		

Die WE der Mehrfamilienhäuser wurden anhand der Nutzfläche und durchschnittlich 80 m<sup>2</sup> großen Wohnungen ermittelt.

(D8) Impressionen



(D8) Impressionen



(D8) Impressionen



(D8) Impressionen



(D8) Impressionen



## (E) Wirtschaftliche Bewertung

- E1      Einschätzung der Revitalisierungskosten
- E2      Einschätzung erzielbarer Grundstückspreise
- E3      Plausibilitätsprüfung

In diesem Kapitel werden die für die Stadt Schwedt/Oder entstehenden Revitalisierungskosten sowie erzielbaren Grundstückspreise eingeschätzt. Zur Prüfung der Plausibilität werden beispielhaft Kalkulationen aus Sicht einzelner Nutzergruppen dargestellt.

### (E1) Einschätzung der Revitalisierungskosten

- Die Stadt Schwedt/Oder hat mit der Aufgabenstellung vorgegeben, die wirtschaftlichen Kennzahlen für ein beräumtes Grundstück einzuschätzen.
- Für die Revitalisierung des Untersuchungsgebietes fallen folgende Kosten an:
  - Grundstück
    - Grundstückswert - Erwerb von Grundstücken, die sich noch nicht in der Verfügungsgewalt der Stadt befinden
    - Grundstücksnebenkosten - z. B. Vermessungsgebühren, Notargebühren, Grunderwerbssteuer
  - Herrichten und Erschließen
    - Abbruchmaßnahmen - bereits erfolgt bzw. geplant
    - Altlastenbeseitigung - optional, wenn auf dem Bahngelände Altlasten gefunden werden
    - öffentliche Erschließung - Trinkwasser-, Schmutz-, Regenwasserleitungen, Elektroversorgung, Gas- bzw. Wärmeversorgung, Telekommunikation-/Multimedia-Versorgung plus Vorstreckungen auf neue Parzellen, Geländebearbeitung - Bodenab-/Bodenauftrag, Außenanlagen
    - Verkehrserschließung - Straßen, Gehwege, Tiefgaragenzufahrt/Gehwegüberfahrten
  - Baunebenkosten
    - Projektleitung, Projektsteuerung
    - Untersuchungen - integriertes Konzept, B-Plan, begleitende Gutachten
    - sonstige Baunebenkosten - Marketing, Provisionen, Sonstiges und Unvorhergesehenes

**(E1) Einschätzung der Revitalisierungskosten\***

Untersuchungsgebiet I - Bahnhofsquartier

	Annahmen	netto gerundet
<b>Grundstück</b>		
Grundstückswert	Stadt Schwedt/Oder - 10.851 m <sup>2</sup> Wohnbauten GmbH - 1.673 m <sup>2</sup> x 46,00 € (Bodenrichtwert) Stadtwerke Schwedt/Oder - 38 m <sup>2</sup> x 46,00 € (Bodenrichtwert)	79.000 €
Grundstücksnebenkosten	6% des Grundstückskaufpreises	5.000 €
<b>Kosten Grundstück Gesamt</b>		<b>84.000 €</b>
<b>Herrichten und Erschließen**</b>		
Abbruchmaßnahmen	Gebäude Karl-Marx-Straße 30, 32, Bahnhofstraße 17-19, 21, 23 - bereits erfolgt Polizeigebäude - 350.000,00 € abzüglich Fördermittel 233.000,00 €	117.000 €
Altlastenbeseitigung	Polizeigelände saniert	0 €
öffentliche Erschließung, Verkehrserschließung	innere Erschließung inkl. Regenentwässerung - 1.550 m <sup>2</sup> Verkehrs-/Grünflächen x 100,00 €/m <sup>2</sup>	155.000 €
<b>Kosten Herrichten und Erschließen Gesamt</b>		<b>272.000 €</b>
<b>Baunebenkosten</b>		
Projektleitung, Projektsteuerung	Eigenleistung Stadt Schwedt/Oder	0 €
Untersuchungen, Vermessung		50.000 €
<b>Kosten Baunebenkosten Gesamt</b>		<b>50.000 €</b>
<b>Revitalisierungskosten Gesamt</b>		<b>406.000 €</b>

\* Die o. g. Kosten entsprechen den erforderlichen Aufwendungen ab 2010, die bereits Anfang 2010 erfolgten Maßnahmen wie Rückbau wurden nicht berücksichtigt.

\*\* Auftraggeberdaten

## (E1) Einschätzung der Revitalisierungskosten

### Untersuchungsgebiet II - ehemalige Bahnflächen

	Annahmen	netto gerundet
<b>Grundstück</b>		
Grundstückswert	Deutsche Bahn AG - 9.971 m <sup>2</sup> x 10,00 €	100.000 €
Grundstücksnebenkosten	6% des Grundstückskaufpreises	6.000 €
<b>Kosten Grundstück Gesamt</b>		<b>106.000 €</b>
<b>Herrichten und Erschließen*</b>		
Abbruchmaßnahmen	Bauvorbereitung, Gleisrückbau, Aufnahme Straßenbefestigung	50.000 €
Altlastenbeseitigung	Riskopuffer für evtl. Altlasten	50.000 €
öffentliche Erschließung, Verkehrserschließung	Erschließung inkl. Regenentwässerung - 3.700 m <sup>2</sup> Verkehrs-/Grünfläche x 100,00 €/m <sup>2</sup>	370.000 €
Lärmschutz	200 m x 550,00 €/lfd. m	110.000 €
<b>Kosten Herrichten und Erschließen Gesamt</b>		<b>580.000 €</b>
<b>Baunebenkosten</b>		
Projektleitung, Projektsteuerung	Eigenleistung Stadt Schwedt/Oder	0 €
Untersuchungen, Vermessung		20.000 €
<b>Kosten Baunebenkosten Gesamt</b>		<b>20.000 €</b>
<b>Revitalisierungskosten Gesamt</b>		<b>706.000 €</b>

\* Auftraggeberdaten

## (E2) Einschätzung erzielbarer Grundstückspreise

- Der ausgewiesene Bodenrichtwert für die Grundstücke im Bahnhofsquartier beträgt 46,00 €/m<sup>2</sup>, erschlossen bei Wohnnutzung.
- In der südlich an die Karl-Marx-Straße angrenzenden Bodenrichtwertzone wird ein Bodenwert von 82,00 €/m<sup>2</sup> (Sanierungsgebiet, Mischgebiet, erschlossen) ausgewiesen. In dem nordöstlich gelegenen Einfamilienhausgebiet wird ein Bodenrichtwert von 46,00 €/m<sup>2</sup> (Wohngbiet, erschlossen) ausgewiesen.
- Da mit diesem Konzept eine Grundstücksausnutzung von ebenfalls bis zu fünf Vollgeschossen vorgeschlagen wird, sich der Bodenwert an der möglichen Ausnutzung orientiert und eine Beurteilung des Planungsrechtes nach § 34 BauGB erfolgt, ist die von der Stadt dargestellte Kaufpreisvorstellung von 46,00 €/m<sup>2</sup> für ein erschlossenes Baugrundstück plausibel.
- Somit ergeben sich folgende mögliche Umsätze aus Grundstücksverkäufen:

### Untersuchungsgebiet I - Bahnhofsquartier I

Flächen für EFH/DH (7.794 m<sup>2</sup>, siehe Flächenbilanz Seite 49)

46,00 €/m<sup>2</sup> → möglicher Umsatz rd. 360.000,00 €

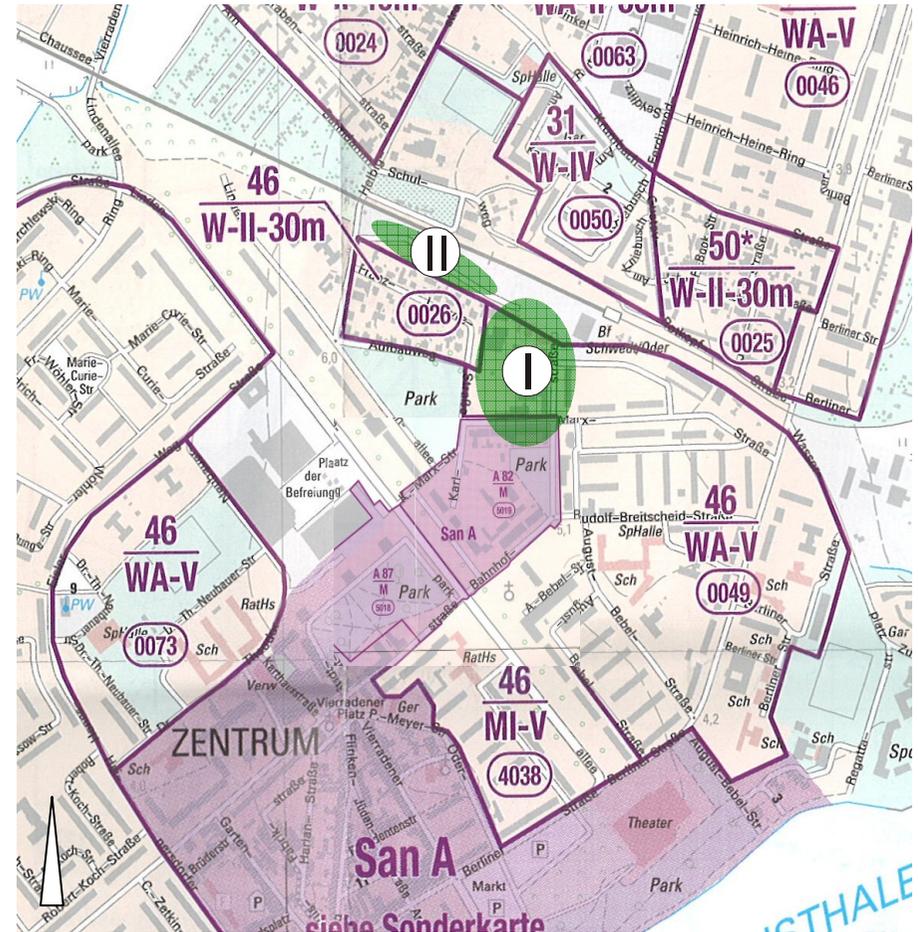
Flächen für MFH (3.414 m<sup>2</sup>, siehe Flächenbilanz Seite 49)

46,00 €/m<sup>2</sup> → möglicher Umsatz rd. 160.000,00 €

### Untersuchungsgebiet II - ehemalige Bahnflächen II

Flächen für EFH entlang Bahntrasse (7.360 m<sup>2</sup>, siehe Flächenbilanz Seite 49)

46,00 €/m<sup>2</sup> → möglicher Umsatz rd. 340.000,00 €

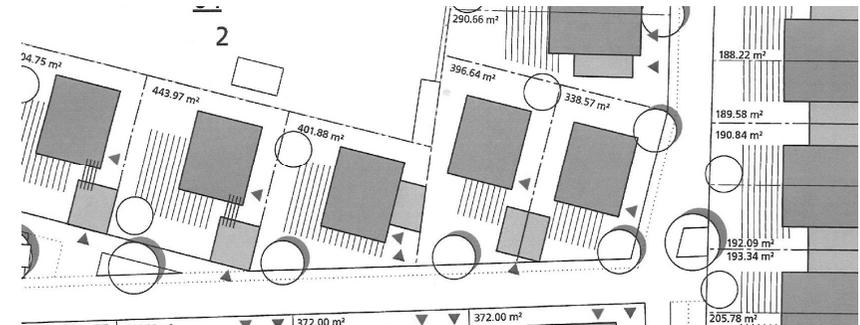


Auszug Bodenrichtwertkarte Landkreis Uckermark, Stand 01.01.2009

(E3) Plausibilitätsprüfung

Erwerb eines Grundstückes durch eine junge Familie zur Bebauung mit einem Einfamilienhaus

	Annahmen*	brutto
<b>Grundstück</b>		
Grundstückswert	350 m <sup>2</sup> zu 46,00 €/m <sup>2</sup> (siehe Kapitel E2)	16.100 €
Grundstücksnebenkosten	pauschal 6% des Grundstückskaufpreises	966 €
<b>Kosten Grundstück Gesamt</b>		<b>17.066 €</b>
<b>Herrichten und Erschließen</b>		
Baustrom/Bauwasser		350 €
Hausanschluss Strom		1.500 €
Hausanschluss Wasser, Abwasser		3.000 €
Hausanschluss Gas		1.500 €
Hausanschluss Telekom		350 €
<b>Kosten Herrichten und Erschließen Gesamt</b>		<b>6.700 €</b>
<b>Bauwerk - Baukonstruktion und Technische Anlagen</b>		
Einfamilienhaus vom Bauträger inkl. Planung	120 m <sup>2</sup> Wohnfläche, 1,5 Geschosse, Standardausführung, ohne Keller	110.000 €
Ausbauleistungen (Maler, Fliesen, Fußboden)		15.000 €
<b>Kosten Außenanlagen Gesamt</b>		<b>125.000 €</b>
<b>Außenanlagen</b>		
Geländebearbeitung, Aushub		12.000 €
Pflanzen		6.000 €
<b>Kosten Außenanlagen Gesamt</b>		<b>18.000 €</b>
<b>Baunebenkosten</b>		
Versicherungen		500 €
Baugrunduntersuchung		500 €
Vermessung		2.500 €
Container		500 €
Gebühren Bau-/Katasteramt		1.000 €
Prüfstatiker		1.000 €
Abnahmen		500 €
<b>Kosten Baunebenkosten Gesamt</b>		<b>6.500 €</b>
<b>Baukosten Gesamt</b>		<b>173.266 €</b>
<b>Finanzierung</b>		
Fördermittel (WohneigentumInnenstadtR)	Familie mit einem Kind	17.000 €
Eigenmittel		20.000 €
Bankkredit		136.266 €
<b>Finanzierung Gesamt</b>		<b>173.266 €</b>



Legt man die aktuellen Konditionen der Geschäftsbanken\*\* zur Immobilienfinanzierung zugrunde, lässt sich das Bauvorhaben wie folgt finanzieren:

Darlehensbetrag 136.266,00 €  
 Zinsbindung 15 Jahre  
 Effektivzins 4,80 %  
 anfängliche Tilgung 1,5%  
 monatliche Rate rund 700,00 €

Dies entspricht einer monatlichen Belastung von rund 5,85 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist günstiger als ein vergleichbares Mietobjekt.

\* Die Kalkulation der Kosten erfolgte auf Basis von Erfahrungswerten die sich der Realisierung vergleichbarer Bauvorhaben im Berliner Umland ergeben haben.

\*\* Angebotsvergleich über Interhyp (August 2009)

### (E3) Plausibilitätsprüfung

## Erwerb eines Grundstückes durch einen Bauträger zur Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus

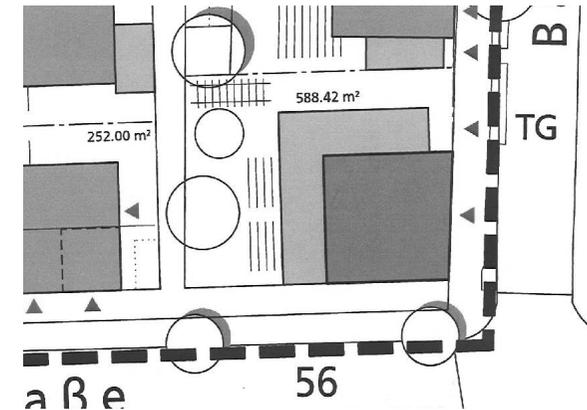
Ermittlung des Ertragswertes					
	Wohneinheiten	Anzahl	Nutzfläche	Netto-Kaltmiete	Ertrag
Vermietung	1-, 2- und 3.Raum	10	1.012 m <sup>2</sup>	7,50 €/m <sup>2</sup>	7.590 €
<b>Jahresrohertrag</b>					<b>91.080 €</b>
nicht umlagefähige Betriebskosten					12.751 €
Verwaltungskosten					3.643 €
Instandhaltungskosten					7.286 €
Mietausfallwagnis					1.822 €
<b>Jahresreinertrag</b>					<b>78.329 €</b>
Vervielfältiger					19,34
Liegenschaftszinssatz					5,00%
Restnutzungsdauer					70 Jahre
<b>Ertragswert</b>					<b>1.514.883 €</b>

Ermittlung der Grundstücks-, Bau- und Nebenkosten brutto		
<b>Grundstück</b>		
Grundstückswert	568 m <sup>2</sup> zu 46,00 €/m <sup>2</sup> (siehe Kapitel E2)	26.128 €
Grundstücksnebenkosten	6% des Grundstückskaufpreises	1.568 €
<b>Kosten Grundstück Gesamt</b>		<b>27.696 €</b>

Herrichten und Erschließen, Bauwerk - Baukonstruktion und Technische Anlagen, Nebenkosten			
Baukosten Gebäude nach BKI		3.960 m <sup>3</sup> uR	265 €/m <sup>3</sup> uR
statistische Kostenkennwerte für Gebäude hier: Mehrfamilienhäuser, 6-19 WE, einfacher Standard	BGF	1.266 m <sup>2</sup>	750 €/m <sup>2</sup>
	NF	1.012 m <sup>2</sup>	1.050 €/m <sup>2</sup>
	<b>im Mittel</b>		<b>1.020.500 €</b>
Nebenkosten	pauschal 18% der Baukosten		183.690 €
<b>Kosten des Gebäudes Gesamt</b>			<b>1.204.190 €</b>

Entwicklungskosten		
Finanzierung	Summe Grundstücks-/Baukosten, 20% EK, 4% Zinsen, 1 Jahr	39.420 €
Projektentwicklung	4% des Ertragswertes	60.595 €
Vertrieb	5% des Ertragswertes	75.744 €
Wagnis und Gewinn	10% des Ertragswertes	151.488 €
<b>Kosten des Grundstückserwerbes Gesamt</b>		<b>327.247 €</b>

<b>Grundstücks-, Bau-, Entwicklungskosten</b>	<b>1.559.133 €</b>
---	--------------------



Die Kalkulation erfolgte auf Basis derzeit am Markt gängiger Annahmen für die Realisierung vergleichbarer Bauvorhaben im Berliner Umland. Die genannten Annahmen sind Stellschrauben die jeder Marktteilnehmer individuell ansetzt.

In diesem Beispiel errechnet sich ein annähernd ausgeglichenes Projektergebnis. Wirtschaftlich positive Effekte könnten eintreten, wenn z. B. ein kommunales Wohnungsunternehmen das Vorhaben realisiert, da in diesem Fall für Grundstückserwerb und Entwicklung andere Ansätze angenommen werden können.

### (F) Empfehlungen für das weitere Vorgehen / Umsetzungskonzept

- Als ersten Arbeitsschritt der Stadt empfiehlt es sich, die vorliegenden Arbeitsergebnisse zu erörtern, eine Lösung vorzuschlagen und auf dieser Basis einen Beschluss zur Revitalisierung des Quartiers zu fassen.
- Im zweiten Arbeitsschritt muss die Stadt festlegen, wer für die Realisierung des Vorhabens verantwortlich sein soll. In Anbetracht der Komplexität und Kompliziertheit der Revitalisierung von innerstädtischen Brachflächen durch verschiedene Eigentümer, heterogene Bausubstanz, etc. wird empfohlen, dass die Stadt oder das kommunale Wohnungsunternehmen die Federführung für die künftige Entwicklung übernimmt. Somit können aus einer Hand und ständig unter Kontrolle, die Abstimmungsprozesse zwischen den wichtigsten Akteuren, den privaten Bauherren, Bauträgern sowie den Ver- und Entsorgern zielstrebig gestaltet werden.
- Nachdem die zuvor genannten Entscheidungen gefällt sind, können folgende Aufgabenpakete gebildet werden:
  - Einstellen der benötigten Haushaltsmittel und Akquisition von Fördermitteln
  - Abriss der vorhandenen Bebauung und Baufreimachung der Grundstücke
  - Abschluss eines städtebaulichen Vertrages und Veräußerung der vorhandenen Grundstücke an einen Dritten
  - Bildung neuer Grundstücke
  - Herrichten und Erschließen der Grundstücke durch die Stadt
  - Vertrieb der baureifen Grundstücke durch die Stadt
  - Verhandlung mit der DB AG, ob Bahnflächen für eine Entwicklung zur Verfügung stehen (Entbehrlichkeitsprüfung und anschließendes Entwidmungsverfahren notwendig) sowie anschließendes Herrichten und Erschließen der Grundstücke
  - Flächenerwerb der Grundstücke, die sich noch nicht im Eigentum der Stadt befinden, anschließendes Herrichten und Erschließen der Grundstücke und Veräußerung an Private

## (G) Fazit

### Der Standort und das Grundstück

- Das städtebaulich heterogene Bahnhofsquartier liegt nördlich der Innenstadt und ist durchmischt von Stahlbetonskelettbauten, Altbauten und Brachland. (Untersuchungsgebiet I ) Auf Wunsch der Stadtverwaltung wurden die nördlich angrenzenden ehemaligen Bahnflächen als Erweiterung mit in die Untersuchung einbezogen. ( Untersuchungsgebiet II )
- Positive Standortfaktoren sind die zentrale Lage nah der Innenstadt, die sehr gute Verkehrsanbindung an den Individual- sowie den öffentlichen Verkehr und das gewachsene Umfeld. Entsprechend der bisherigen Nutzung ist das Gelände bedarfsgerecht mit Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Bei einer städtebaulichen Neuordnung muss jedoch die Ver- und Entsorgung neu geordnet werden. Negativ ist der ungeklärte Zugriff auf die Fläche entlang der Bahnanlage. Gegebenenfalls ist auf dieser Fläche von einer bahntypischen Belastung mit Altlasten auszugehen.

### Der Immobilienmarkt

- Die Stadt Schwedt/Oder hat mit vielfältigen Problemen zu kämpfen, die mit Bevölkerungsrückgang und Überalterung einhergehen. Schwerpunkte in der Wohnungswirtschaft liegen im Abriss von Bausubstanz und in der Sanierung von Bestandsbauten; die Errichtung von Neubauten gewinnt an Bedeutung.
- In Schwedt/Oder gibt es keinen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum, es gibt ausschließlich Bedarf durch Neu-/Umorientierungen aus dem Bestand. Mit dem durch den Bevölkerungsrückgang bedingten Überangebot an Wohnraum steigen aber auch die Ansprüche an das Wohnen, insbesondere Familien-/Paarhaushalte und die Altersgruppe 65+ suchen nach modernem, zweckmäßigem und gleichzeitig bezahlbarem Wohnraum. Die Innenstadt gewinnt als Wohnstandort immer mehr an Bedeutung; dies gilt für Miet- und Eigentumswohnformen. Kaufkraftstärkere Haushalte suchen verstärkt nach Immobilieneigentum, hier insbesondere nach Einfamilienhäusern. Die Anforderungen von Seniorenhaushalten (die oft ihr Wohnumfeld schätzen) steigen. Ihnen sind insbesondere barrierefreies Wohnumfeld wichtig, sowie ein Angebot von Einkaufs-, Dienstleistungs- und Pflegemöglichkeiten.
- Der Mietwohnungsmarkt ist das wichtigste Immobilienmarktsegment in der Stadt Schwedt/Oder. Derzeit gibt es insgesamt rund 18.000 Wohnungen, überwiegend Geschosswohnungsbauten aus den 60'er bis 80'er Jahren. Die Mietpreise schwanken im Durchschnitt zwischen rund 3,50 €/m<sup>2</sup> und 6,50 €/m<sup>2</sup> (nettokalt). Nachgefragt werden überwiegend 2- und 3-Raum-Wohnungen mit bis zu 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie 4-Raum-Wohnungen mit bis zu 120 m<sup>2</sup>. Ebenfalls eine gute Nachfrage, aber ein sehr geringes Angebot, gibt es auf dem Mietmarkt für Einfamilien-/Doppel-/Reihenhäuser.

### (G) Fazit

- In der Stadt Schwedt/Oder gibt es ein eher überschaubares Angebot an gebrauchten Einfamilien-/Doppel-/Reihenhäusern. Das Angebot ist sehr heterogen. Dennoch ist die Nachfrage gut. Interessenten suchen schwerpunktmäßig Häuser mit 4 bis 5 Zimmern, zwischen 100 und 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bis zu einem Preis von max. 150.000,00 €. Bedeutungslos ist der Markt für Eigentumswohnungen, hier wurde nur ein sehr geringes Angebot und eine begrenzte Nachfrage registriert.
- In der Stadt Schwedt/Oder sowie in den Umlandgemeinden werden eine Reihe von Baugrundstücken vor allem in Baugebieten angeboten. Der Angebotsschwerpunkt liegt in der Gemeinde Berkholz-Meyenburg mit drei Baugebieten. Die Grundstückspreise schwanken in der Stadt Schwedt/Oder zwischen 15,00 €/m<sup>2</sup> und 62,00 €/m<sup>2</sup> sowie im Umland zwischen 29,50 €/m<sup>2</sup> und 47,00 €/m<sup>2</sup>. Analog zu anderen deutschen Städten hat sich in den 1990'er Jahren der Trend zum Bauen/Wohnen im Umland auch in Schwedt/Oder gezeigt. Mittlerweile hat sich dieser Trend umgekehrt und es werden wieder verstärkt Baugrundstücke in innerstädtischen Lagen gesucht. Gründe sind u. a. die Nähe zum Arbeitsplatz, zu Dienstleistungs- und Freizeitangeboten, niedrigere Lebenshaltungskosten sowie höhere Wiederverkaufswerte der Immobilien. Die Interessenten suchen schwerpunktmäßig Grundstücke zwischen 400 bis 600 m<sup>2</sup> und bis max. 50,00 €/m<sup>2</sup> (erschlossen) .
- Aus den vorangestellten Erkenntnissen der einzelnen Teilmärkte lassen sich zwei große Nachfragergruppen ableiten: Familien-/ Paarhaushalte und die Altersgruppe 65+. Durch lukrative und innovative Produkte können die Nachfrager selbst bei schrumpfenden Märkten und einem niedrigen Preisniveau angesprochen werden. Ein Mix dieser Produkte eröffnet die Chance auf positive Ergänzungseffekte, kann auf unterschiedliche Bedürfnisse besser reagieren und minimiert das Risiko einer Konzentration auf ein einziges Produkt. Weitere Erfolgsfaktoren lassen sich wie folgt darstellen:
  - Angebot von Nischenprodukten (z. B. Seniorenwohnungen mit Dienstleistungsangeboten)
  - Angebot von flexiblen Produkten (z. B. veränderbare Grundrisse, Barrierefreiheit)
  - Schaffung von Mehrwert (z. B. moderne Architektur, Licht- und Audioinstallationen, Niedrigenergiehäuser)
  - Kommunizierung von Wohnqualitäten (z. B. Label für das Wohnquartier, Zertifizierungen)
  - Angebot von individualisierten Produkten (z. B. Wohnungsausstattung erfolgt nach Mieterwunsch)

### (G) Fazit

- Aufbauend auf den Ergebnissen unserer Markterkundung sowie den genannten Erfolgsfaktoren wurde folgender Nutzungsmix (Wohnformen) erarbeitet:
  - Baugrundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser
  - Mietwohnungen in Doppelhaushälften
  - Mietwohnungen im Mehrfamilienhaus
  - Mietwohnungen im Mehrfamilienhaus mit Serviceangeboten für die Altersgruppe 65+
  - Gartenhofhäuser zur Miete oder zum Kauf
  - ergänzende Gewerbeeinheiten

#### Der Städtebau

- Die städtebauliche Konzeption basiert auf den Erkenntnissen der städtebaulichen Analyse, insbesondere unter Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur im Quartier / Stadtstruktur, den städtischen Nutzungsverflechtungen zur Innenstadt und den Schlussfolgerungen aus der Markterkundung.
- Unter Erhalt der wichtigen stadträumlichen und funktionellen Bezüge; Raumabfolge vom Bahnhofplatz über Bahnhofstraße zum Zentrum wird das umzugestaltende Quartier in die Gesamtstadt von Schwedt/Oder integriert.
- Dabei wird auf die Unverwechselbarkeit des Ortes und ergänzend unter Einbeziehung weiterer Brachflächen (Bahngelände) auf die Verbesserung der stadträumlichen Ausformung des Bahnhofplatzes besonderer Wert gelegt. Die Differenzierung der baulichen Strukturen erfolgt gemäß den städtebaulichen und funktionellen Anforderungen. Historische Baufluchten werden berücksichtigt, gewohnte Raumwirkungen können auch durch den Ersatzneubau in differenzierter Ausformung erhalten bleiben. Die konische Aufweitung der inneren Erschließungsstraßen zum Wohnanger ermöglicht Kommunikationsbereiche mit minimalem Flächenanspruch und die Vernetzung mit den bestehenden benachbarten Großgrünstrukturen.
- Die Revitalisierung des, für die Stadt Schwedt/Oder typischen und funktionell wichtigen, stark unternutzen bzw. brach liegenden Quartiers wird möglich.
- Auf der Grundlage realistischer Bau- und vielfach differenzierter Wohnformen, entsprechend des spezifischen Bedarfs, ist die kurz- und mittelfristige Umsetzung möglich. asenticon empfiehlt die weitere Umsetzung auf Grundlage dieser Konzeption.

## (G) Fazit



**Städtebauliches Konzept  
Bahnhofsviertel**

Kriterien	asenticon AG, Potsdam
Städtebau	Erhalt der Blockstruktur, im Innenbereich Auflösung unter Bezugnahme auf benachbarte Grundstücksstrukturen
Gebäudetypik	MFH, DH freistehend und als Kettenhaus, EFH
Nutzung	Wohnen, Handel/Dienstleistung am Bahnhofplatz und süd-östliche Ecke Bahnhofstraße/Karl-Marx-Straße
Erschließung	neue innere Anliegerstraße mit beidseitiger Anbindung, nichtstörende Durchwegung für Fußgänger
Ruhender Verkehr, privat	auf Grundstück abgedeckt, 1-2 Garagen/WE, Tiefgarage
Ruhender Verkehr, öffentlich	an Anliegerstraße (Gelenk), freies Parken im Straßenraum ca. 14 Stellplätze
Kommunikationsräume	im Straßenraum, Anger (Sitzplätze / Kleinkinderspielplatz)
Soziologie	Straßenraum und Anger als Begegnungsraum und Spielfläche
Wohneinheiten	ca. 58 WE, zzgl. 6 Gewerbeeinheiten

## (G) Fazit



### Städtebauliches Konzept

### Ehemalige Bahnflächen II

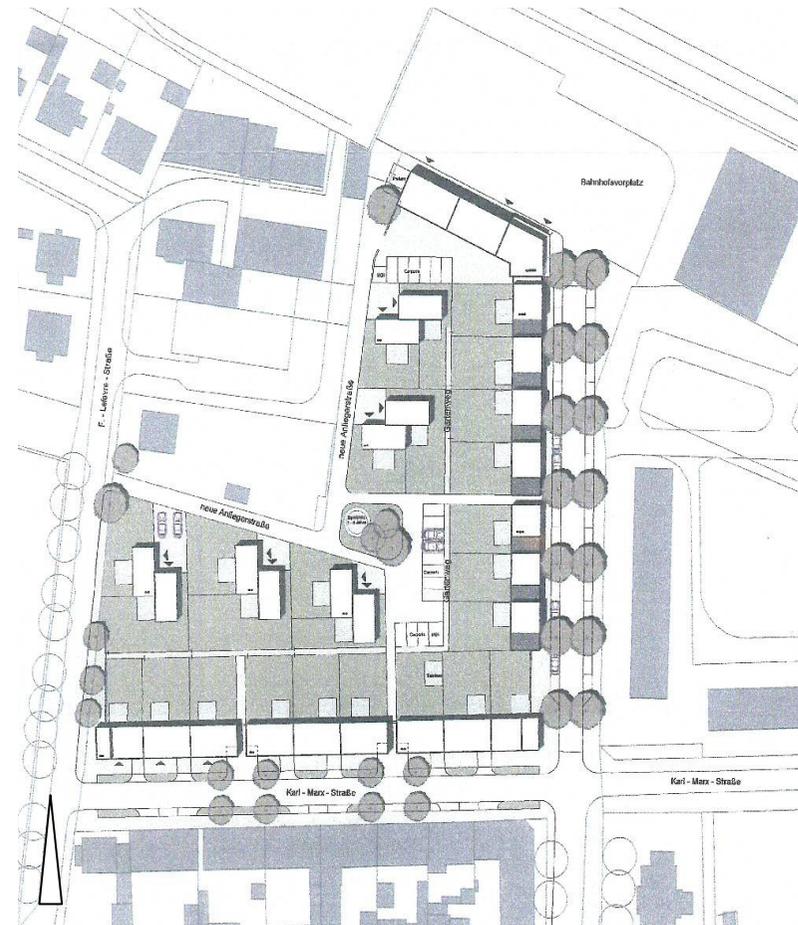
Kriterien	asenticon AG, Potsdam
Städtebau	Weiterführung der benachbarten Grundstücksstruktur und Bebauung mit freistehenden Einzelgebäuden, Schaffung der westlichen Platzkante des Bahnhofsplatzes
Gebäudetypik	Freistehendes EFH, Geschossbau
Nutzung	Wohnen, Mischnutzung durch Wohnen und Handel/Dienstleistung am Bahnhofsplatz
Erschließung	Einhüftige Anliegerstraße mit in die Lärmschutzwand integrierte straßenbegleitende Carports / Garagen
Ruhender Verkehr, privat	Carports / Garagen in Wohnstraße, TG im Geschossbau
Ruhender Verkehr, öffentlich	Integration im öffentlichen Straßenraum ca. 15 – 24 Stellplätze (entwurfsabhängig)
Kommunikationsräume	im Straßenraum, Anger (Sitzplätze / Kleinkinderspielplatz)
Soziologie	Straßenraum und Anger als Begegnungsraum und Spielfläche
Wohneinheiten	ca. 23 WE, (Gewerbe möglich)

Anlage 1 - Bewertung der bisherigen Planungen

Bräuer, Rostock



Kessels, Schwedt/Oder



## Anlage 1 - Bewertung der bisherigen Planungen

Kriterien	Bräuer, Rostock	Kessels, Schwedt/Oder
Städtebau	Gebäudeteppich „Grüne Wiese“, homogene Einfamilienhausbebauung über gesamtes Quartier	Erhalt der Blockstruktur durch geschlossene Bauweise, im Innenbereich Doppelhausbebauung
Gebäudetypik	Gartenhofhäuser	MFH, Kettenhäuser, Reihen- und DH
Nutzung	ausschließlich Wohnen	Wohnen, Handel/Dienstleistung am Bahnhofsplatz
Erschließung	zwei Stichstraßen mit Wendehammer durch Mischverkehrsfläche verbunden	neue innere Anliegerstraße, Durchwegung für Fußgänger
Ruhender Verkehr, privat	auf Grundstück abgedeckt, 1 Stellplatz/WE als Garage/Carport	auf Grundstück abgedeckt, 1-2 Stellplätze/WE (teilw. im Gebäude)
Ruhender Verkehr, öffentlich	im Bereich Wendehammer ca.35 Stellplätze	im Platzbereich ca.12 Stellplätze
Kommunikationsräume	keine	Gelenk als Platz ausgeformt
Soziologie	Bindung durch Gemeinschaft und Identifikation durch Eigentum differenzierter sozialer Schichten	gemeinsame Platzfläche als Begegnungsraum und Spielfläche
Wohneinheiten	ca. 36 WE	ca. 41 WE

Anlage 1 - Bewertung der vorliegenden Planungen

Brandes, Hamburg



Büro für urbane Projekte, Leipzig



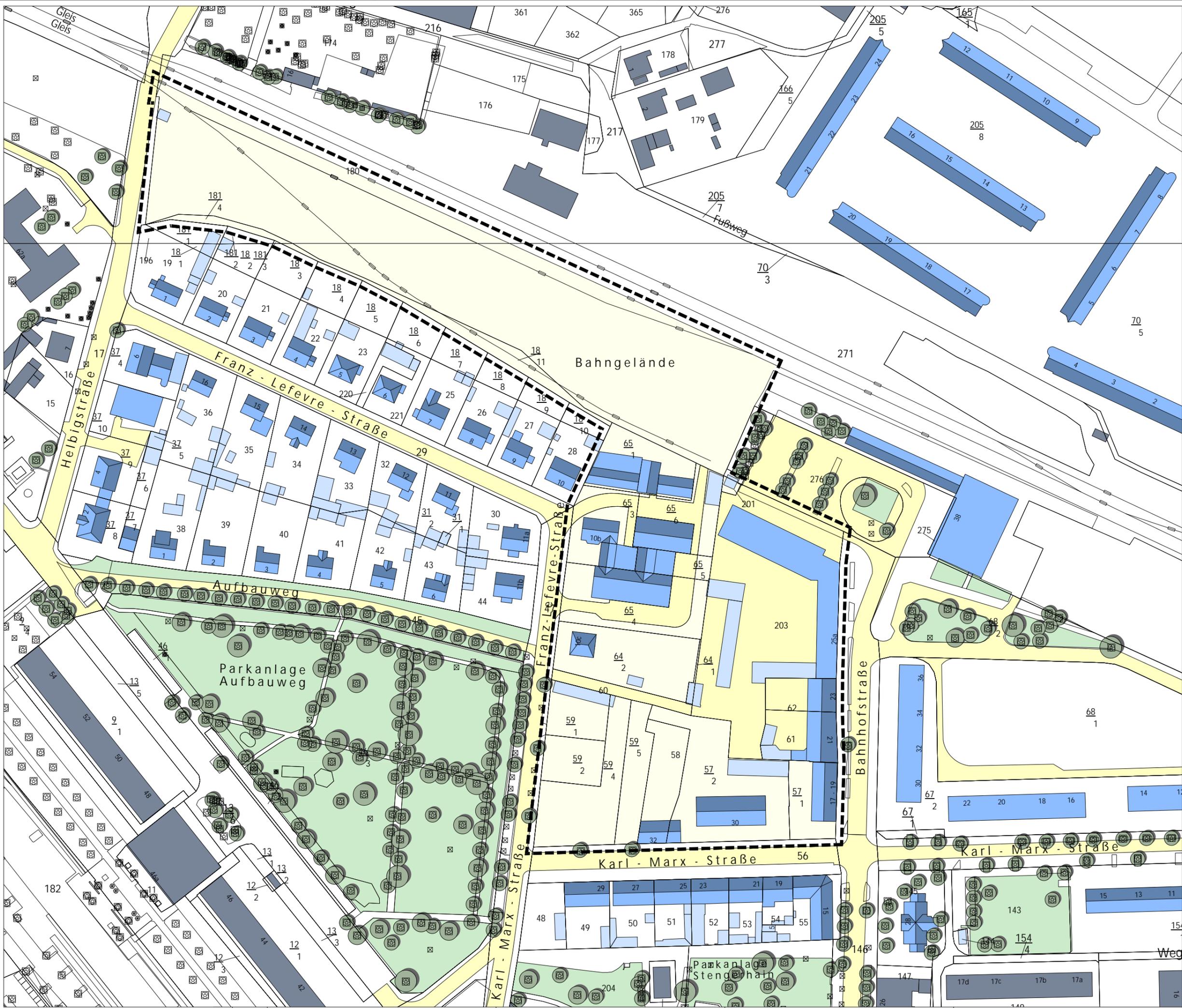
## Anlage 1 - Bewertung der bisherigen Planungen

Kriterien	Brandes, Hamburg	Büro für urbane Projekte, Leipzig
Städtebau	Erhalt der Blockstruktur, organische Struktur durch Einfamilienhaus im Innenbereich	Orientierung an vorhandener Blockstruktur, jedoch Auflösung der geschlossenen Bauweise
Gebäudetypik	MFH, Kettenhäuser, EFH, Erhalt Bestand	MFH, DH, EFH
Nutzung	Wohnen, Handel/Dienstleistung am Bahnhofsplatz	Wohnen, Handel/Dienstleistung am Bahnhofsplatz
Erschließung	neue innere Anliegerstraße, Durchwegung für Fußgänger (teilweise störend)	neue innere Anliegerstraße, nichtstörende Durchwegung für Fußgänger
Ruhender Verkehr, privat	auf Grundstück abgedeckt, 1 Garage/WE	auf Grundstück/im Gebäude abgedeckt, 1 Garage/WE
Ruhender Verkehr, öffentlich	an Anliegerstraße, ca. 12 Stellplätze	an Anliegerstraße, Platzbereich, ca. 12 Stellplätze
Kommunikationsräume	keine	Platzfläche
Soziologie	Straße als Begegnungsraum für Eigentümer und Mieter	Platzfläche als Begegnungsraum für Eigentümer und Mieter (Straße nur einseitig angebunden)
Wohneinheiten	ca. 25 WE Neubau, zzgl. Bestand	ca. 30 WE

# Bahnhofsquartier Bestandsplan

## Legende

- Gebäude Bestand
- Schmetterlingsdach
- Walmdach
- Flachdach
- Nebengebäude
- Bäume Bestand
- Erschließung Straßen/Wege
- Grünflächen



Originalmaßstab 1:500

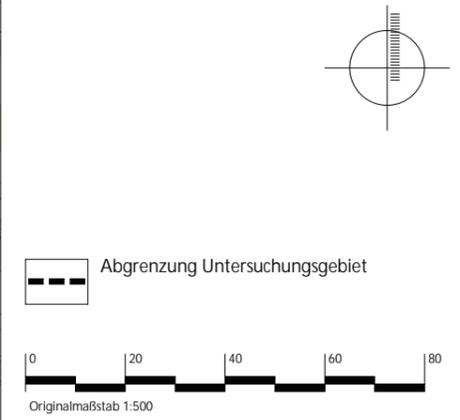
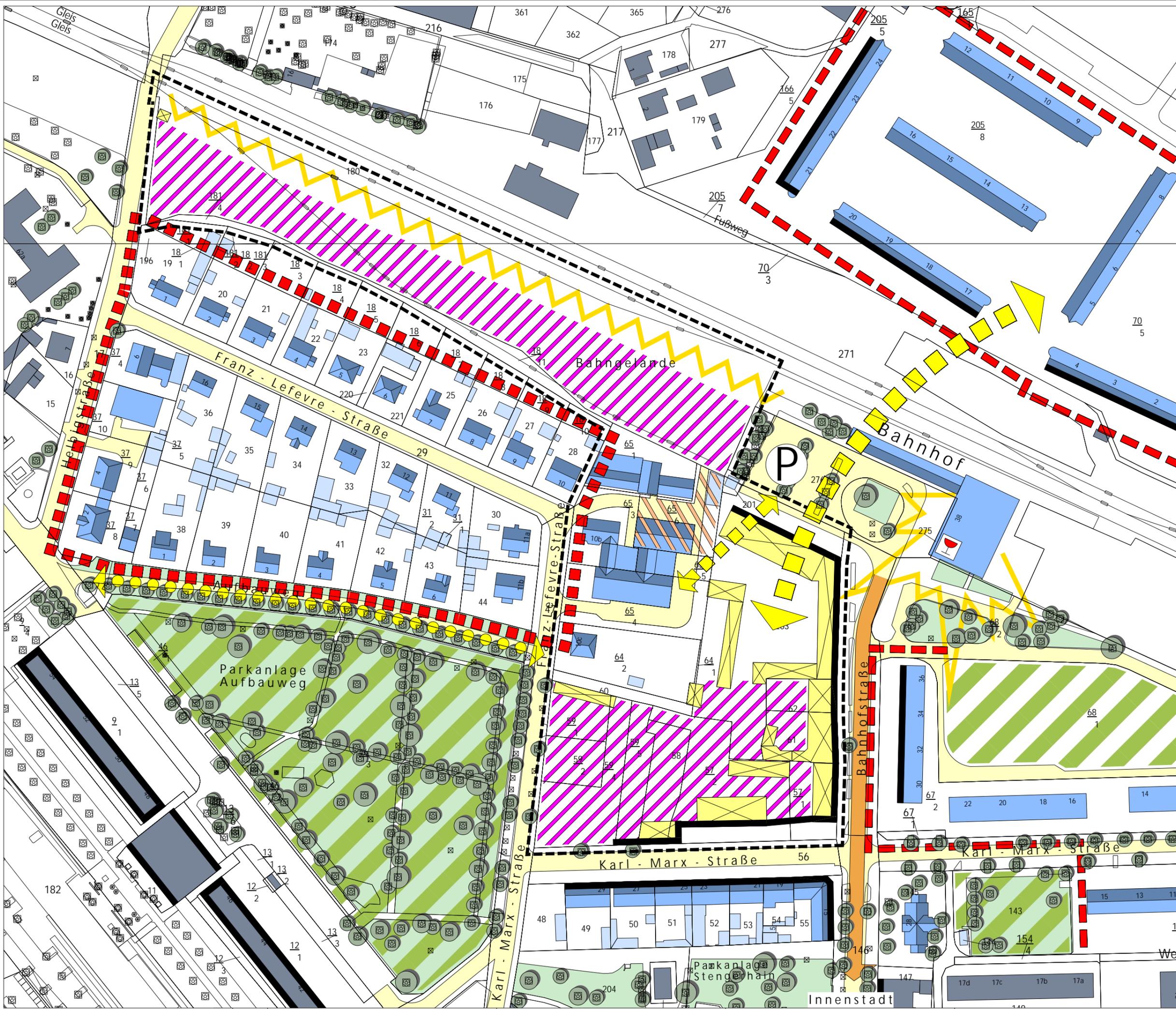
asention AG      JÄGERALLEE 22      TELEFON 0331/60109-21  
 14469 POTSDAM      FAX 0331/60109-19



# Bahnhofsquartier

## Städtebauliche Analyse Orstbild / Misstände

- Legende
- Gebäude Bestand
  - Städtebauliches Ensemble
  - Ensemblewirkend Städtebaulich Dominant
  - Raumkante / bauliche Staffelung
  - Wichtige Fußwegverbindung
  - Wichtige Grünbereiche
  - ortsbildprägende Bäume
  - Bereich mangelhafter Funktion oder Gestaltung
  - ungeordnete Bereiche
  - Störung im Stadtgrundriss Lärmemission
  - Unzureichende Verknüpfung
  - Lärmemission
  - Gebäude mit erheblichen Mängeln, Leerstand - Abbruch
  - Straßen/Wege
  - Hauptverbindung zur Innenstadt



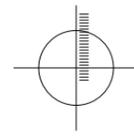
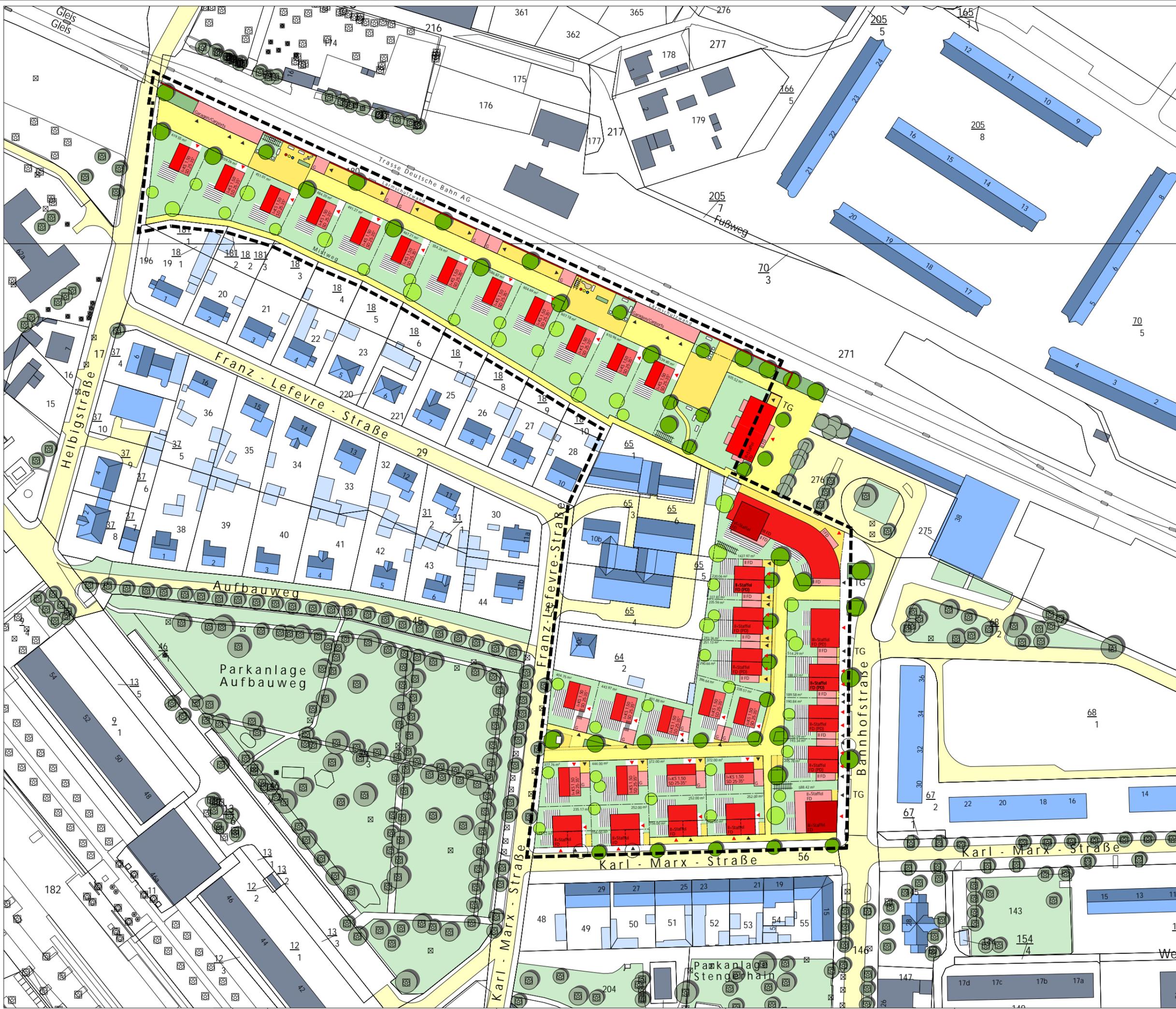
asention AG JÄGERALLEE 22 TELEFON 0331/60109-21  
14469 POTSDAM FAX 0331/60109-19

# Bahnhofsquartier

Städtebaulicher Entwurf  
Revitalisierungskonzept

### Legende

- Bestand Gebäude
- Neubau Gebäude
- Neubau Garagen/Carport
- Neubau Terrassen
- Neubau Straßen/Wege
- Zugang / Zufahrt
- Großgrün (Pflanzgebot)
- privates Grün



Originalmaßstab 1:500

asention AG      JÄGERALLEE 22      TELEFON 0331/60109-21  
14469 POTSDAM      FAX 0331/60109-19



# REVITALISIERUNGSKONZEPT

Bahnhofsquartier Schwedt/Oder



wohnen am anger



## NEUORDNUNG UND REVITALISIERUNG

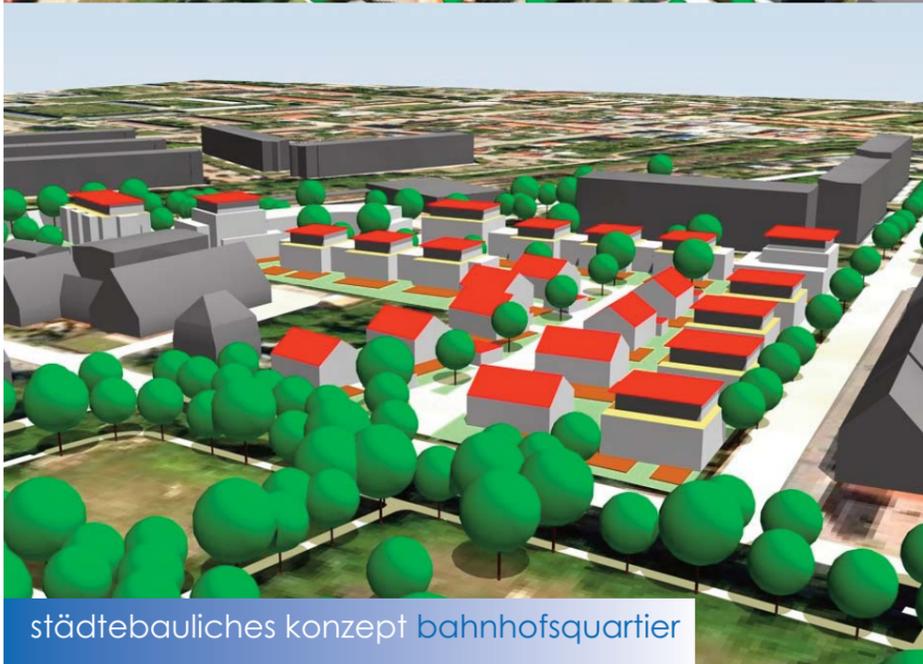


bahngelände

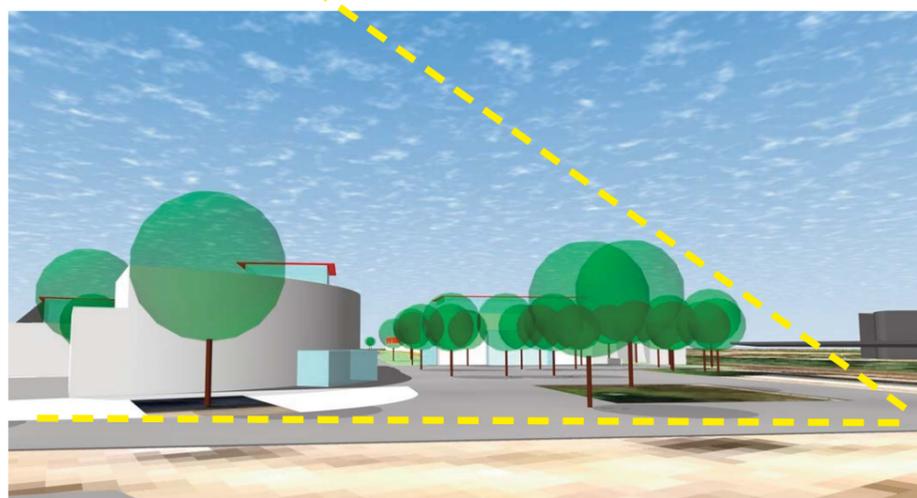
## Erhalt der lokalen Spezifik



wohnstrasse



städtebauliches konzept bahnhofsquartier



bahnhofsplatz



luftbild

Entwurf / 3D-animation

## Kontakt

asenticon AG  
Jägerallee 22  
14469 Potsdam

Telefon: 0331 60109-0  
Telefax: 0331 60109-19

E-Mail: [mail@asenticon.com](mailto:mail@asenticon.com)

[www.asenticon.com](http://www.asenticon.com)

