

<h1 style="margin: 0;">Vorlage</h1>		<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	
		<input type="checkbox"/> nichtöffentlich	Vorlage-Nr.: <b>381/18</b>
Der Bürgermeister Fachbereich:  Fachbereich 3 Stadtentwicklung und Bauaufsicht	zur Vorberatung an:	<input type="checkbox"/> Hauptausschuss <input type="checkbox"/> Finanzausschuss <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: 10. August 2018	zur Unterrichtung an:	<input type="checkbox"/> Personalrat	
zum Beschluss an:		<input type="checkbox"/> Hauptausschuss am: <input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung am: 13.09.2018	

## Beschluss der Fortschreibung der Stadtumbaustrategie 2030+

### Beschlussentwurf:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder bestätigt die Fortschreibung der Stadtumbaustrategie 2030+ als strategisches Wohnungs- und Stadtumbaukonzept für die Stadt Schwedt/Oder.
2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beauftragt den Bürgermeister, im Rahmen des Stadtumbauprogramms III (STUB III, 2018 - 2022) die erforderlichen Fördermittel zu akquirieren und entsprechende Umsetzungspläne zu erstellen.
3. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beauftragt den Bürgermeister, die Stadtumbaustrategie 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:	Produktkonto:	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 Kämmerer Riccardo Tonk				

Bürgermeister  
Jürgen Polzehl

Beigeordnete  
Annkathrin Hoppe

Fachbereichsleiter/in  
Frank Hein

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.

**Begründung:**

Die Stadt Schwedt/Oder beteiligt sich seit dem Jahr 2002 am bundesweiten Stadtumbauprogramm. Mit der Weiterentwicklung der Stadtumbaustrategie des Landes Brandenburg und der damit verbundenen Anpassung des Förderungsprogramms Stadtumbau III (2018-2022) wurde die Fortschreibung der kommunalen Stadtumbaustrategie erforderlich.

Die strategische Auseinandersetzung mit den Herausforderungen des Stadtumbaus in Verbindung mit dem demografischen Wandel sind seit über 20 Jahren bestimmende Tätigkeitfelder in der kommunalen Stadtentwicklung. Insbesondere die Wohnungsunternehmen sind dabei bedeutende Partner. Die letzte Fortschreibung des Stadtumbaukonzept fand im Masterplan Wohnen 2025+ aus dem Jahr 2010 eine inhaltliche Fokussierung hinsichtlich der Prognosen der Bevölkerungs- und Haushaltsgrößenentwicklung und des daraus resultierenden Wohnungsbedarfs, um den lang anhaltenden Prozess des Stadtumbaus mit frühzeitig eingeleiteten, neuen strategischen Maßnahmen fortzuführen.

Die Fortschreibung der Stadtumbaustrategie dient neben der Sicherung eines kontinuierlichen und verbindlichen Stadtumbauprozesses in der Stadt auch der weiteren Akquise von Städtebaufördermitteln zur Fortsetzung des Stadtumbau- und Stadtentwicklungsprozesses. Sie bildete gleichzeitig den wohnungspolitischen und städtebaulichen Fachbeitrag zum INSEK der Stadt Schwedt/Oder aus dem Jahr 2015. Zentrale Bedeutung besitzt die Stadtumbaustrategie bei der Koordinierung der städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen und sozialen Handlungsbedarfe innerhalb der Stadtentwicklung Schwedts. Der Fokus des zu erarbeitenden Konzeptes lag auf der Kernstadt mit den fünf Stadtteilen (Zentrum, Neue Zeit, Talsand, Kastanienallee, Am Waldrand). Auf eine enge Abstimmung mit den wichtigsten Akteuren vor Ort (Fachverwaltung und Wohnungsunternehmen) wurde bei der Erarbeitung großer Wert gelegt.

Die Dynamiken im Stadtumbau haben sich deutlich verlangsamt. Der Bevölkerungsrückgang erfolgt nicht so ausgeprägt wie in den Jahren zuvor, damit einhergehend entwickelt sich auch der Wohnungsleerstand. Entsprechend geringer fallen die geplanten Rückbauvolumen bei den Wohnungsunternehmen aus. Unter der Voraussetzung, dass sich die Bevölkerungszahl analog zu den letzten Jahren entwickelt, wird für das Jahr 2040 eine Einwohnerzahl von 22.500 prognostiziert (2016: 31.040).

Der bisherige Stadtumbauprozess in Schwedt/Oder ist als Erfolg zu werten. Durch den Rückbau von Wohnungen konnte der Leerstand reduziert, der Wohnungsmarkt weiter konsolidiert und die Wohnungsunternehmen als wichtige Partner im Stadtumbau wirtschaftlich gestärkt werden. Mit der Wohnraumreduzierung wurde gezielt auf den prognostizierten Bevölkerungsrückgang reagiert und gleichzeitig durch die Anpassung öffentlicher Räume und Gemeindebedarfseinrichtungen ein entdichtetes, aber nachfragegerechtes Angebot erhalten. Bemerkenswert ist, dass es nach einem zügigen Abbau des Wohnungsüberhanges bis 2006 gelungen ist, den Wohnungsleerstand bei kontinuierlich unter 4 Prozent zu halten. Durch eine enge Beteiligung der Bevölkerung und eine umfangreiche Zusammenarbeit zwischen der Stadt und den Wohnungsunternehmen wurde die Akzeptanz für die erforderlichen Rück- und Umbaumaßnahmen gewonnen und die Zielstellung einer klar gegliederten, zukunftsfähigen Stadtstruktur verfestigt.

Bei der Erarbeitung der Stadtumbaustrategie wurden drei Kategorien bezüglich des erforderlichen Rückbaus gebildet. Erstens konkrete Rückbauvorhaben, die bereits räumlich verortet und zeitlich eingeplant sind (bis 2025), in der zweiten Kategorie haben die Wohnungsunternehmen Rückbau verortet, jedoch nicht zeitlich eingeordnet, hier kann je nach Bedarf gehandelt werden und die dritte Kategorie benennt Gebäude, die für den Rückbau in Frage kommen könnten, jedoch mit erforderlichen Abstimmungsbedarf sowohl räumlich als auch zeitlich (langfristig). Mit dieser Strategie, die einerseits hinreichend konkret auf die voraussehbar sinkende Bevölkerungszahl und somit steigende Leerstandszahlen eingeht und andererseits Abstimmungsreserven, die eine flexible Reaktion und das frühzeitige Abstimmen der Wohnungsunternehmen untereinander ermöglicht, kann der Stadtumbau wohnungswirtschaftlich begleitet werden. Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass das frühzeitige Auseinandersetzen mit den Folgen des demografischen Wandels und das Ableiten von Zielen und Handlungsleitlinien die Stadtentwicklung in Schwedt/Oder positiv beeinflusst haben.

Für die Entwicklung des Wohnungsbestandes wurde die Kernstadt analysiert und Gebietskategorien formuliert (Plan F). So gliedert sich die Stadt in gefestigte Erhaltungsgebiete, dort ist der Stadtumbau abgeschlossen und in näherer Zukunft sind keine wesentlichen Investitionen in den Wohnungsbestand geplant. Das Umstrukturierungsgebiet zeigt Bereiche innerhalb der Stadt auf, die in den kommenden Jahren durch Aufwertung, Rückbau, Umbau und Neubau neu gestaltet werden, hier sind insbesondere die Stadtteile Talsand und Kastanienallee zu nennen. Die beiden konkret benannten Umbauquartiere Robert-Koch-Straße und Marchlewski-Ring werden ähnlich umgebaut wie bereits die Kranichsiedlung oder das Regenbogenquartier. Die weiteren beiden Kategorien zeigen einerseits Eigenheimgebiete und andererseits Investitions- und Qualifizierungsgebiete auf. Bestandsorientierte Investitions- und Qualifizierungsgebiete befinden sich insbesondere im Stadtteil Zentrum und in der Neuen Zeit.

Das Ziel der Stadtentwicklung ist es langfristig eine kompakte Stadt mit kurzen Wegen zu entwickeln und dabei die städtebauliche Grundordnung im Wesentlichen beizubehalten. Das vorhandene Stadtgefüge soll angemessen weiterentwickelt werden und die bereits eingeleitete Strategie des Nebeneinanders von Aufwertung, Rückbau und Neu- und Umbau sowie Neuerschließung für Eigenheime vorangetrieben werden.



Stadt Schwedt/Oder  
**Fortschreibung  
Stadtumbaustrategie 2030+**

Stand: Juli 2018



## Auftraggeber



Stadt Schwedt/Oder  
Dr.-Theodor-Neubauer-Straße 5  
16303 Schwedt/Oder  
Fachbereich 3  
Stadtentwicklung und Bauaufsicht  
Ansprechpartner:  
Herr Hein, Frau Pozdorecz

## Auftragnehmer



B.B.S.M. Brandenburgische  
Beratungsgesellschaft  
für Stadterneuerung und Modernisierung mbH  
Behlertstraße 3a, Haus G  
14467 Potsdam  
Ansprechpartner: Herr Fröhlich  
Tel. 0331/28997-83  
roland.froehlich@bbsm-brandenburg.de

## gefördert durch

Der vorliegende Bericht wurde im Rahmen der  
Städtebauförderung anteilig mit Mitteln des  
Bundes und des Landes Brandenburg gefördert.



Bundesministerium  
des Innern, für Bau  
und Heimat



STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG  
von Bund, Ländern und  
Gemeinden



LAND  
BRANDENBURG  
Ministerium für Infrastruktur  
und Landesplanung



## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	1
2.	Rückblick auf den bisherigen Stadtumbauprozess.....	1
2.1	Reduzierung von Wohnungsbeständen .....	2
2.2	Überkapazitäten bei Infrastrukturen .....	5
2.3	Aufwertung von Bestandsstrukturen .....	5
2.4	Weitere Förderprogramme .....	6
2.5	Bilanz zum Stadtumbauprozess 2002-2016 .....	7
3.	Entwicklung der städtischen Teilräume .....	8
3.1	Zentrum .....	8
3.2	Neue Zeit .....	9
3.3	Talsand .....	11
3.4	Am Waldrand.....	12
3.5	Kastanienallee .....	14
4.	Demografische Rahmenbedingungen .....	16
4.1	Einwohnerentwicklung.....	16
4.2	Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen .....	17
4.3	Entwicklung der Altersstruktur.....	17
5.	Prognosen für den künftigen Stadtumbau.....	19
5.1	Bevölkerungsprognosen.....	19
5.2	Prognosen der Wohnungsnachfrage.....	20
5.3	Annahmen zum Wohnungsneubau.....	21
5.4	Perspektive der Entwicklung des Wohnungsbestandes.....	23
5.5	Mietniveau und Wohnraumförderung.....	24
5.6	Überblick Rückbaupotenziale.....	25
6.	Ziele im künftigen Stadtumbau .....	27
6.1	Gesamtstädtische Stadtumbauziele.....	27
6.2	Stadtteilbezogene Ziele bezüglich des Stadtumbaus .....	31
6.2.1	Zentrum .....	31
6.2.2	Neue Zeit .....	32
6.2.3	Talsand .....	34
6.2.4	Am Waldrand.....	35
6.2.5	Kastanienallee .....	36
7.	Fazit .....	38
8.	Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	38
9.	Anhang .....	39







## 1. Einleitung

Die Stadtentwicklung insbesondere in den peripheren Regionen des Landes Brandenburg ist seit vielen Jahren durch Schrumpfungsprozesse, Wohnungsleerstände, soziokulturelle Disparitäten und eine schwache wirtschaftliche Entwicklung gekennzeichnet. Diese Veränderungen der Rahmenbedingungen ziehen erhebliche Folgeprozesse für das städtische Gefüge mit sich. Der Stadtumbau als Leitprogramm begleitet seitdem, die städtebaulichen Folgen des wirtschaftlichen und demografischen Strukturwandels und schafft es diese abzumildern.

Die Stadt Schwedt/Oder hat frühzeitig angefangen sich mit dem strukturellen Wohnungsleerstand zu beschäftigen und bereits 1999 erste Abrisse u. a. im Rahmen der Verwaltungsverordnung für größere Neubaugebiete durchgeführt. Mit dem Jahr 2002 ist die Stadt Schwedt/Oder in das Förderprogramm Stadtumbau-Ost aufgenommen worden und fortwährend im landesweiten Stadtumbauprozess verankert. In Rahmen dessen wurde auch die Stadtumbaustategie, mit Leitlinien und Handlungsbedarfen in den Bereichen Rückbau und Aufwertung, erarbeitet und in regelmäßigen Abständen fortgeschrieben (letzter Stand der Stadtumbaustategie „Masterplan Wohnen 2025+“ vom Mai 2010). Seither kann die Stadt Schwedt/Oder für die Förderperioden STUB I (2002-2009) und STUB II (2010-2016) auf eine Vielzahl erfolgreich abgeschlossener Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen zurückblicken.

Mit dem Programmjahr 2018 ergeben sich einige Veränderungen im Bund/Länder-Programm, so ist u. a. das Programm Stadtumbau-Ost mit dem Programm Stadtumbau-West zusammengeführt worden. Dies wurde vom Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (MIL) zum Anlass genommen, die Stadtumbaustategie des Landes Brandenburg fortzuschreiben. Infolgedessen ergeben sich nun neue Förderansätze, wie z. B. Themen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung oder Brachflächenreaktivierung. Mit der Fortschreibung der Stadtumbaustategie sollen die Ziele und Maßnahmen in Schwedt/Oder auf die neuen Anforderungen und Möglichkeiten des Stadtumbaus ausgerichtet werden.

Nach dem Beschluss des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) im Jahr 2015 gilt es im Weiteren, die INSEK-Ziele für den Stadtumbau zu konkretisieren. Dabei fließen auch die Ergebnisse von regelmäßigen Überprüfungen der Rahmenbedingungen und die Daten der Einwohner- und Wohnungsmarktentwicklung mit in die Bewertung ein.

Die Fortschreibung der Stadtumbaustategie dient neben der Sicherung eines kontinuierlichen und verbindlichen Stadtumbauprozesses in der Stadt auch der weiteren Akquise von Städtebaufördermitteln zur Fortsetzung des Stadtumbau- und Stadtentwicklungsprozesses. Zentrale Bedeutung besitzt die Stadtumbaustategie bei der Koordinierung der städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen und sozialen Handlungsbedarfe innerhalb der Stadtentwicklung Schwedts.

## 2. Rückblick auf den bisherigen Stadtumbauprozess

Seit dem Programmstart im Jahr 2002 ist es Schwedt ein Anliegen die Innenstadt und erhaltenswerte Stadtquartiere durch gezielte Aufwertungsmaßnahmen zu stärken sowie den Wohnungsmarkt durch den Abriss leerstehender, dauerhaft nicht mehr nachgefragter Wohnungen zu stabilisieren. Die Stadt reagiert damit auf den anhaltenden Bevölkerungsrückgang, der in der Vergangenheit zu stadtstrukturellen Problemen und hohen Wohnungsleerständen geführt hat.

Fanden zunächst die Teilprogramme Aufwertung (STUB/AUF) und Rückbau (STUB/RB) Anwendung, kamen ab 2008 das Teilprogramm Rückführung städtischer und sozialer Infrastruktur (STUB/RSI) und ab 2016 das Teilprogramm Herrichtung von Flüchtlingswohnungen (STUB/HFW) hinzu. Das Teilprogramm Sicherung, Sanierung und Erwerb für Altbauten (STUB/SSE), die vor 1949 errichtet wurden, ist aufgrund des geringen Anteils dieser Gebäudestruktur in Schwedt nur eingeschränkt einsetzbar.

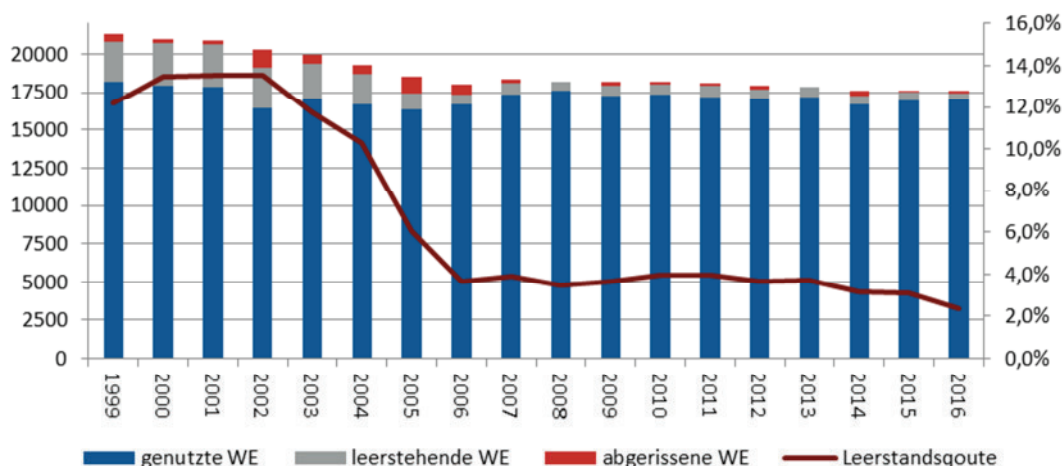
## 2.1 Reduzierung von Wohnungsbeständen

Stadtumbaubedarfe wurden in Schwedt/Oder bereits Ende der 1990er Jahre besonders in den neuen, hoch verdichteten Stadtteilen der Oberen Talsandterrasse (Talsand, Am Waldrand, Kastanienallee) deutlich, sodass sich Stadt und Wohnungsunternehmen bereits frühzeitig zum Umgang mit Wohnungsleerständen und den städtebaulichen sowie sozialen Folgen verständigten. Erste geplante Anpassungen in Form von Rückbaumaßnahmen erfolgten im Jahr 1999, jedoch zunächst außerhalb des Stadtumbauprogramms. Im Zeitraum 1999-2002 sind insgesamt 2.102 Wohnungen, überwiegend im Stadtteil Am Waldrand, durch verschiedene Programme vom Wohnungsmarkt genommen worden (siehe Anhang Tabelle 1).

Unter Verwendung der Finanzhilfen des Bundes zur Förderung des Stadtumbaus konnte der Stadtumbauprozess in Schwedt/Oder stetig fortgesetzt werden und hat heute einen überdurchschnittlich hohen Umsetzungsgrad aufzuweisen. Zur Anwendung kommt eine zweigleisige Strategie, die einerseits auf eine umfassende Aufwertung der stabilen Siedlungskerne Zentrum und Neue Zeit und andererseits auf flächenhaften Rückbau in Quartieren mit geringer Entwicklungsperspektive (Am Waldrand, Kastanienallee) abzielt.

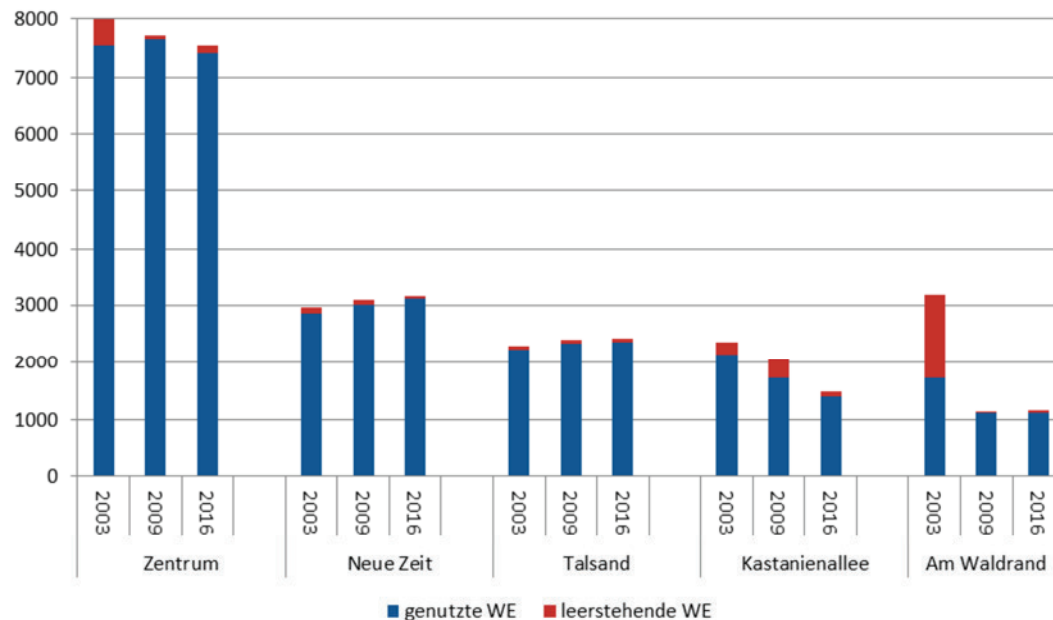
Insgesamt wurden in Schwedt seit 1999 6.867 Wohnungen der ursprünglichen 21.304 Wohnungen zurückgebaut, davon 4.765 Wohneinheiten im Rahmen des Stadtumbau-Programmes. Bisheriger Höhepunkt des Bauabgangs seit 2002 war das Jahr 2005 mit 1.091 Wohneinheiten, was einem Anteil von ca. 23 Prozent am stadumbaubedingten Rückbauvolumen entspricht. Bis auf wenige Ausnahmen in den Jahren 2008 und 2013 wurde der Rückbau jährlich organisiert, seit 2007 jedoch in deutlich geringerem Umfang als zuvor. Räumlich konzentrierte sich der Wohnungsabgang stark auf die Obere Talsandterrasse, wobei der Fokus des Rückbaugeschehens im Sinne des konzeptionellen Stadtumbaus sich aktuell mehr auf das Zentrum verschiebt (z. B. Clara-Zetkin-Straße, Julian-Marchlewski-Ring) (siehe Anhang Tabelle 2).

Abbildung 1: Entwicklung des Wohnungsbestandes mit Wohnungsabgängen und Leerständen in Prozent



Von den 17.550 Wohneinheiten (Stand 12/2016) der Stadt Schwedt/Oder verteilen sich 7.559 Wohneinheiten auf das Wohngebiet Zentrum, welches damit seither größter Wohnstandort im Stadtgebiet ist. Vor dem Stadtumbau war das Gebiet Am Waldrand zweitgrößtes Quartier, zeigte jedoch mit der Hälfte des Wohnungsbestandes auch den größten Leerstand auf. Hier setzten mit dem Stadtumbau großflächige Rückbaumaßnahmen ein, sodass der Wohnungsbestand erheblich reduziert wurde und Leerstände auf eine geringfügige Anzahl verringert werden konnten. Profiteur von den Abrissen Am Waldrand war das Gebiet Talsand, was im Rahmen des Umzugsmanagements eine wichtige Rolle spielte. Im Quartier Neue Zeit zeigt sich ein ähnlich positiver Trend. Hier ist der absolute Leerstand bei einer gestiegenen Anzahl der Wohneinheiten (+140 WE) ebenfalls gesunken. In 2003 betrug die Leerstandsquote 3,6 Prozent und in 2016 1,3 Prozent.

Abbildung 2: Entwicklung Wohnungsbestand und absoluter Leerstand nach Stadtteilen



Insgesamt haben die im Rahmen des Stadtumbaus durchgeführten Rückbaumaßnahmen zu einer deutlichen Verbesserung der Leerstandssituation geführt. Ende 2003 standen auf gesamtstädtischer Ebene 2.346 bzw. 11,8 Prozent der Wohnungen leer, 2016 nur noch 416 Wohnungen bzw. rund 2,4 Prozent.

Die Wohnungsunternehmen Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder (Wohnbauten) und Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt e. G. (WOBAG) sind mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil von 75 Prozent in Besitz des Wohnungsbestandes. Dieser teilt sich mit 8.745 WE auf die Wohnbauten und 4.487 WE auf die WOBAG auf (Stand 2016). Der überwiegende Teil der Mietwohnungen (50 Prozent) befindet sich im Zentrum und im Gebiet der durch industriellen Wohnungsbau geprägten Oberen Talsandterrasse (33 Prozent). Von den beiden Akteuren wurde auch die Hauptlast des Abrisses getragen. Mit 2.459 Abrissen seit 2003 weist die Wohnbauten den größeren Anteil von 52 Prozent am Rückbauvolumen auf. Die WOBAG hatte einen Anteil von 48 Prozent an den Wohnungsabgängen, jedoch hat sich ihr Wohnungsbestand im Verhältnis zur ursprünglichen Bestandszahl 2003 um mehr als 37 Prozent verringert.

Infolge des kontinuierlichen Rückbaus von leerstehenden Wohneinheiten verringerte sich die Leerstandsquote bei den Wohnbauten von 10,6 Prozent in 2003 auf 1,7 Prozent in 2016. Auch bei der WOBAG konnte die Leerstandsquote um 12,6 Prozent reduziert werden, von 16,5 Prozent auf 3,9 Prozent.

Abbildung 3: Entwicklung der Wohnungsbestände innerhalb der Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder

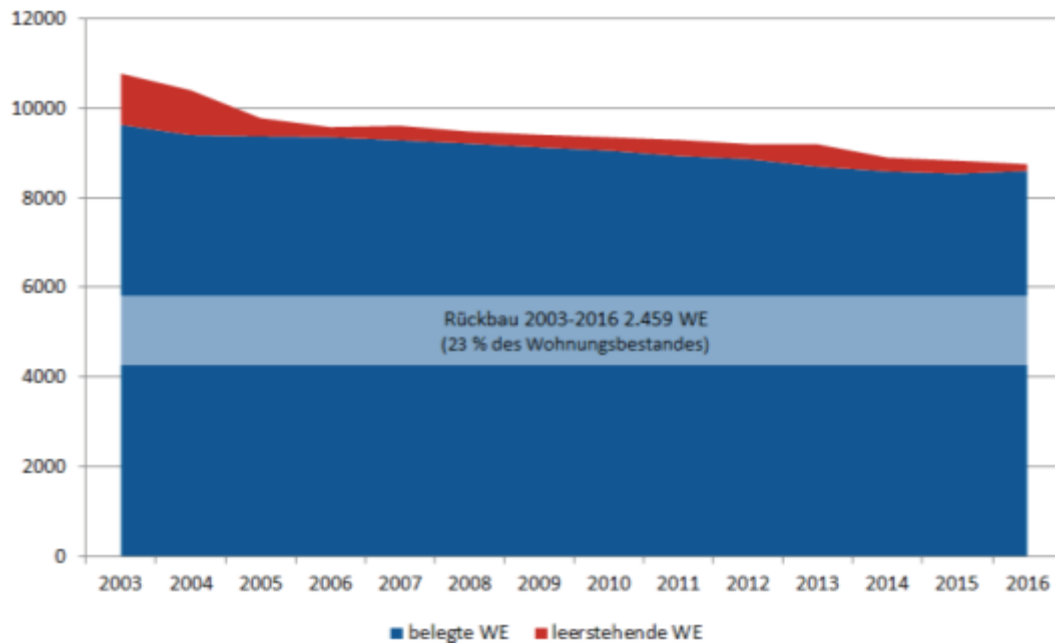
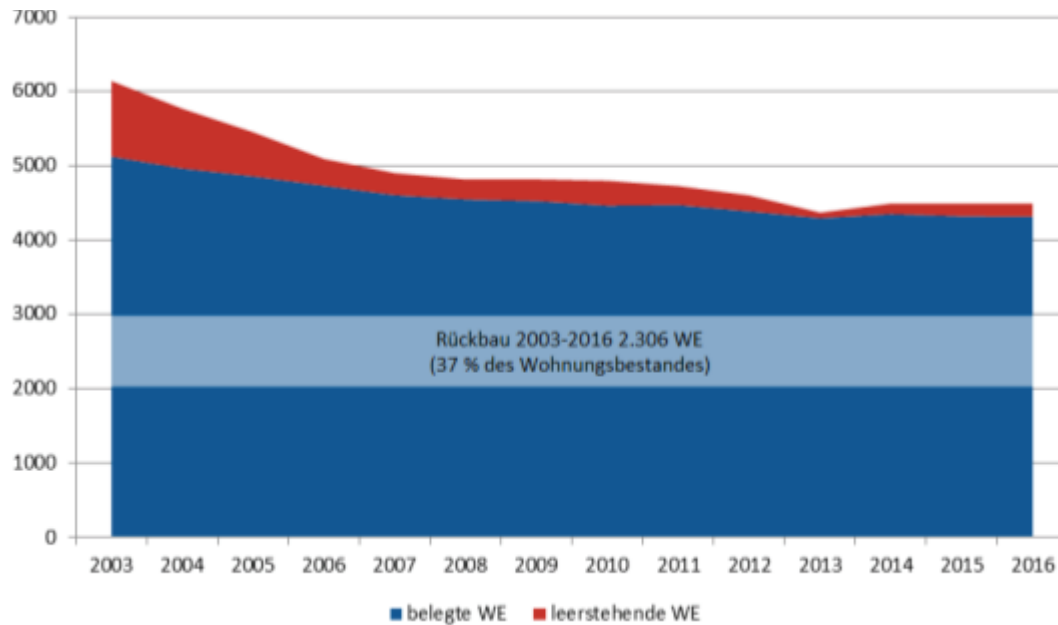


Abbildung 4: Entwicklung der Wohnungsbestände innerhalb der Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt e.G.



## 2.2 Überkapazitäten bei Infrastrukturen

Neben der Wohnbebauung waren angesichts des Schrumpfungs- und Umstrukturierungsprozesses vor allem die soziale und kulturelle Infrastruktur sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen für unterschiedliche soziale Gruppen einem besonderen Veränderungsdruck ausgesetzt. Die Stadt Schwedt/Oder trug dem Schrumpfungsprozess aufgrund der Abwanderungen und Geburtenrückgänge, insbesondere im Bereich der Oberen Talsandterrasse, durch Schließung und Rückbau von Kindertagesstätten und Schulen Rechnung.

Mit den Zuwendungen aus dem Teilprogramm Rückführung städtischer Infrastruktur (STUB/RSI) sind im Bereich soziale Infrastruktur beispielsweise das Schulgebäude (Lenné-Gymnasium) in der Dr.-Theodor-Neubauer-Straße, eine Sporthalle am Schillerring sowie in der Thomas-Mann-Straße abgerissen worden. Ebenso rückgebaut wurden die Sporthalle in der Krumbach-Straße, das Sozialgebäude am Bildungszentrum, die Sporthalle am Waldbad und die Kita 25. Des Weiteren war es möglich über die Städtebaufördermittel den Rückbau des Bahnhofsquartiers mit dem ehemaligen Polizeirevier und der ehemaligen Musik- und Kunstschule zu organisieren. Zudem gab es im Bereich der technischen Infrastruktur Anpassungs- und Rückbauerfordernisse von Wärmenetzen sowie Abwassersystemen nördlich der Friedrich-Engels-Straße (siehe Anhang Tabelle 3).

Das weitsichtige Handeln führte zwar zu einem Rückzug in bestimmten Bereichen, ermöglichte aber auch einen intakten, rentablen und leistungsfähigen Betrieb der zu erhaltenen Infrastruktur und Daseinsvorsorge, was der räumlich und quantitativ veränderten Nachfrage entspricht.

## 2.3 Aufwertung von Bestandsstrukturen

Als entscheidender Grundsatz für den Stadtumbau in Schwedt/Oder hat sich die Doppelstrategie mit der Gleichzeitigkeit von Aufwertung und Abriss herausgestellt. Stadtumbau und Qualifizierung des Wohnungsangebots gehen hier Hand in Hand. Durch die Wohnungsunternehmen wurden seit Beginn der Förderung umfangreiche Sanierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand umgesetzt.

Die bauliche und gestalterische Aufwertung der stabilen Wohnungsbestände betrifft die Wohnungsmodernisierungen, Grundrissanpassungen, die Sanierung von Dächern, Fassaden und der Haustechnik sowie Maßnahmen zur energetischen Sanierung. Aber auch das Wohnumfeld und die soziale Infrastruktur standen im Fokus des Stadtumbauvorhabens in Schwedt/Oder.

Bis 2016 konnten 95 Prozent des Wohnungsbestandes durch die Wohnungsunternehmen vollsaniert bzw. teilsaniert werden. Lediglich 971 Wohnungen von 17.550 Wohnungen waren 2016 von einfacher Ausstattung oder unsaniert. Eine Ballung von unsanierten, preisgünstigeren Wohnungen ist im Umstrukturierungsgebiet Kastanienallee anzufinden. Drei Viertel der unsanierten Wohnungen entfallen auf die WOBAG und sind künftiges Rückbaupotenzial. Die Stadtteile Am Waldrand und Neue Zeit sind zudem als Sanierungsgebiet festgesetzt, mit dem Ziel der Stabilisierung und Entwicklung der Stadtteile im Kontext des Stadtumbaus. Die dortigen Bestände sind umfangreich saniert worden. Auch das Gebiet Talsand ist Anfang der 2000er Jahre im gleichen Verhältnis teil- oder vollsaniert worden und steht nun vor der nächsten Sanierungsphase.

Im Aufwertungsprogramm (STUB/AUF) erfolgte eine enge Verzahnung mit anderen Förderinstrumenten der integrierten Stadtentwicklung (u. a. Soziale Stadt, Zukunft im Stadtteil und Nachhaltige Stadtentwicklung). Die wichtigsten Maßnahmen im Aufwertungsprogramm bis 2016 waren u. a. der Anbau an das Rathaus in der Dr.-Theodor-Neubauer-Straße, der Rückbau der

Gewerbebrache Weilbacher in der Ferdinand-von-Schill-Straße, die Rekonstruktion der Heinersdorfer Straße und Dr.-Theodor-Neubauer-Straße, die Sanierung des denkmalgeschützten Berlischky Pavillons in der Lindenallee und die Sanierung und Umgestaltung des Freizeit- und Jugendtreffs HIT in der Berliner Straße zur Musik- und Kunstschule (in Kombination mit ZiS) sowie die Teilsanierung des KOMMunikationszentrums im Julian-Marchlewski-Ring (siehe Anhang Tabellen 4 und 5).

Mit Zuwendungen aus dem Programm Herrichtung von Flüchtlingswohnungen (STUB/HFW) konnten seit 2016 über das ganze Stadtgebiet verteilt ca. 20 Wohnungen, davon sechs in der Anne-Frank-Straße, erneuert werden (siehe Anhang Tabelle 6).

## 2.4 Weitere Förderprogramme

Die folgende Aufstellung gibt in Stichpunkten einen kurzen Überblick über die bisherigen Handlungsschwerpunkte bzw. Beispiele bisher realisierter Maßnahmen in den weiteren Förderprogrammen:

### Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (S/E)

- Sanierungsgebiet Innenstadt: Sanierung Berliner Straße 11, Sanierung Jüdisches Ritualbad, diverse Straßen in der Altstadt sowie weitere private Gebäudesanierungen
- Sanierungsgebiet Obere Talsandterrasse: Rückbau Leverkusener Straße 2-22, Freiflächengestaltung ehemalige Friedrich-Engels-Straße 13-23
- Sanierungsgebiet Neue Zeit: Sanierung diverser Straßen und Wege z.B. Ferdinand-von-Schill-Straße

### Soziale Stadt (STEP)

- Neubaugebiet Am Waldrand: Umgestaltung Bürger- und Sportpark Dr.-Wilhelm-Külz-Viertel
- Neubaugebiet Talsand: Umgestaltung sozialer Kietz „Am AquariUM“, Neugestaltung des Schulhofes der Erich-Kästner-Grundschule

### Weiterentwicklung großer Neubaugebiete (VV-N)

- Neubaugebiet Obere Talsandterrasse: Umbau Wohnquartier Anne-Frank- und Lilo-Herrmann-Straße, Gestaltung Freianlagen Külz-Viertel, Ertüchtigung Rosa-Luxemburg-Straße und Umfeld
- Neubaugebiet Neue Zeit: Gestaltung Freianlagen Rudolf-Breitscheid-Straße und Schulhof Grundschule „Bertolt Brecht“

### Zukunft im Stadtteil (EFRE/ZiS)

- Innenstadt: Sanierung östliches und westliches Bollwerk, Gestaltung Freianlagen Rathaus Haus 2, Umgestaltung und Sanierung des Freizeit- und Jugendtreffs HIT zur Musik und Kunstschule (in Kombination mit STUB/AUF), Umbau Ermelerspeicher zur Bibliothek

### Nachhaltige Stadtentwicklung (EFRE/NSE)

- Innenstadt: Gestaltung Stadtpark, Aufwertung Parkplatz „Kompaktbau“, Sanierung Haus der Bildung

## 2.5 Bilanz zum Stadtumbauprozess 2002-2016

Die Stadt Schwedt/Oder hat sich bereits frühzeitig mit den Folgen des demografischen und strukturellen Wandels auseinandergesetzt und mit der Stadtumbaustategie klare Aufgaben und Zielvorstellungen für die Umgestaltung der Stadt gesetzt.

Der bisherige Stadtumbauprozess in Schwedt/Oder ist als Erfolg zu werten. Durch den Rückbau von Wohnungen konnte der Leerstand reduziert, der Wohnungsmarkt weiter konsolidiert und die Wohnungsunternehmen als wichtige Partner im Stadtumbau wirtschaftlich gestärkt werden. Mit der Wohnraumreduzierung wurde gezielt auf den prognostizierten Bevölkerungsrückgang reagiert und gleichzeitig durch die Anpassung öffentlicher Räume und Gemeindebedarfseinrichtungen ein entdichtetes, aber nachfragegerechtes Angebot erhalten. Bemerkenswert ist, dass es nach einem zügigen Abbau des Wohnungsüberhanges bis 2006 gelungen ist, den Wohnungsleerstand bei kontinuierlich unter 4 Prozent zu halten. Durch eine enge Beteiligung der Bevölkerung und eine umfangreiche Zusammenarbeit zwischen der Stadt und den Wohnungsunternehmen wurde die Akzeptanz für die erforderlichen Rück- und Umbaumaßnahmen gewonnen und die Zielstellung einer klar gegliederten, zukunftsfähigen Stadtstruktur verfestigt.

Der Stadtumbau hat durch die Verknüpfung mit weiteren Förderprogrammen einen wichtigen Beitrag zur Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes geleistet. Doch eine einfache Übernahme der anfänglichen Strategien zum Stadtumbau wird in den nächsten Jahren nicht mehr nachhaltig zielführend sein. In der künftigen Stadtumbauphase wird es in Schwedt/Oder vermehrt darum gehen, einen qualitativen Umbau von Beständen anzugehen. Dies schließt weitere Bestandsreduzierungen ebenso ein wie den Umbau und den Neubau von Gebäuden, um auf eine sich weiter ausdifferenzierende Wohnungsnachfrage zu reagieren.

Insgesamt ist festzuhalten, dass aufgrund der zu erwartenden demografischen Entwicklungen in Zukunft der Schwedter Wohnungsmarkt und auch die Stadtstrukturen weiterhin unter einem inhaltlichen Anpassungsdruck stehen werden. Die qualitativen und quantitativen Veränderungen der Nachfragestrukturen, bspw. weniger aber ältere Haushalte, machen ein aktives Handeln und genaues Beobachten der Rahmenbedingungen und der Entwicklung weiterhin erforderlich. Gleichzeitig ist der gewünschte Zuzug bzw. das Bleiben junger Menschen erklärtes Ziel der Stadtentwicklung. Die Fortschreibung der Stadtumbaustategie versucht hierfür eine Grundlage zu legen.



### 3. Entwicklung der städtischen Teilräume

Die Kernstadt Schwedt ist räumlicher und funktionaler Mittelpunkt. Sie zeichnet sich durch ein gutes Infrastrukturangebot sowie ein umfangreiches Angebot an Wohnungen und Arbeitsplätzen aus. Innerhalb der Kernstadt nehmen die unterschiedlichen Quartiere (siehe Anhang Plan A) jedoch differenzierte Funktionen im Stadtumbauprozess ein, welche nachfolgend durch eine Bestandsanalyse und verdeutlicht werden.

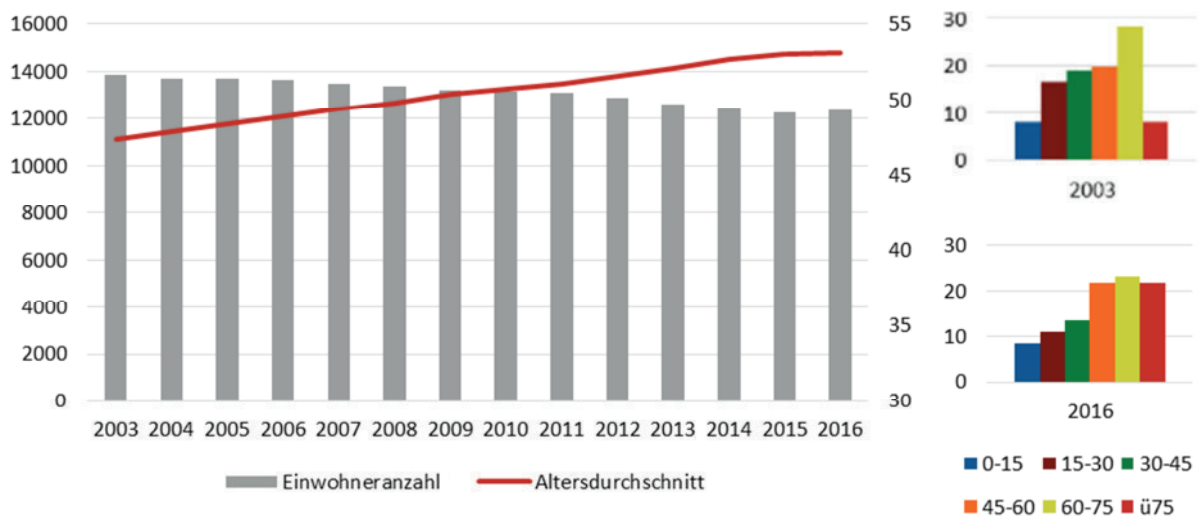
#### 3.1 Zentrum

Das Zentrum ist städtebaulicher, soziokultureller und wohnungswirtschaftlicher Schwerpunkt der Stadt Schwedt und von gesamtstädtischer Bedeutung. Baustrukturell setzt sich das Gebiet aus kleinteiligen Altstadtquartieren sowie Zeilenbebauung aus den 1950/60er Jahren zusammen. Der Stadtteil ist der größte Wohnstandort von Schwedt und beherbergt mit 12.346 Einwohnern rund 40 Prozent der Gesamtbevölkerung. Die Ausweisung als Vorranggebiet Wohnen unterstreicht die Bedeutung als stadtzentraler Wohnstandort.

Aufgrund seiner Lagevorteile, der Baustruktur und dem Baualter, war die Abwanderung in diesem Stadtteil immer vergleichsweise geringer als in den anderen Stadtumbaugebieten. Zugleich hat das Zentrum vom Zuzug aus den Rückbaugebieten der Oberen Talsandterrasse profitiert, sodass die Bevölkerungszahl zw. 2003-2016 nur um 11 Prozent gesunken ist. Die Gesamtstadt hat im gleichen Zeitraum 17,5 Prozent ihrer Bewohner verloren.

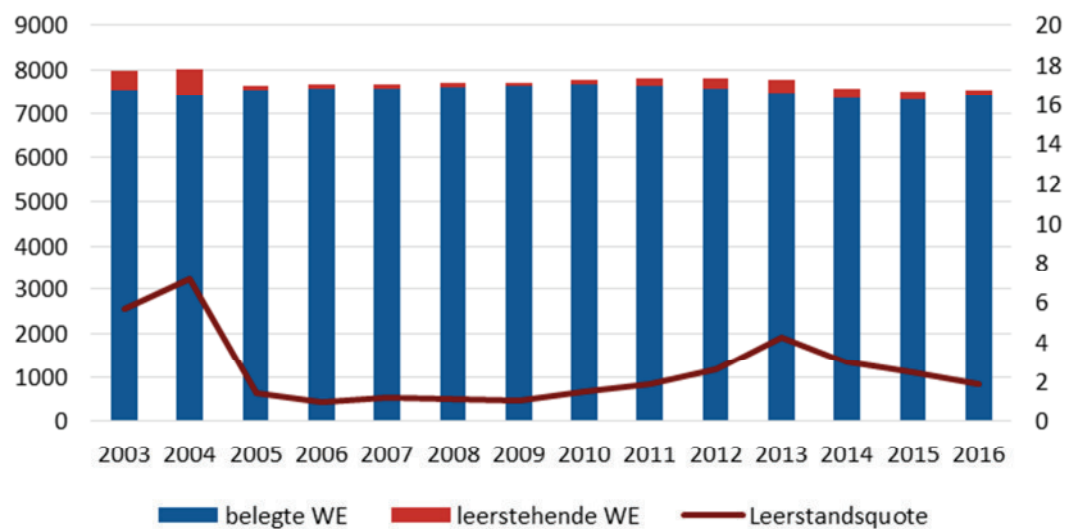
Stadtumbaurelevant ist die Entwicklung der Altersstrukturen. Innerhalb der letzten 14 Jahre ist der Anteil der über 60-Jährigen auf 45 Prozent angestiegen, was sich im höchsten Altersdurchschnitt der Stadt von 53,1 Jahren manifestiert. Angesichts der vorhandenen Altersstruktur und einer sehr kleinen Haushaltsgröße von 1,63 Personen je Wohnung wird im kommenden Jahrzehnt ein schrittweiser Generationswechsel eintreten. Damit verbunden ist die latente Gefahr einer Leerstandserhöhung in einzelnen Vermietungssegmenten (ausschlaggebend hierbei Bautyp, Wohnungsgröße, Lage und Ausstattung).

Abbildung 5: Einwohnerentwicklung und prozentuale Verteilung der Altersgruppen im Stadtteil Zentrum



Der Wohnungsbestand wird zu 57 Prozent von den Wohnbauten zur Verfügung gestellt, 31 Prozent liegen bei der WOBAG. Die Mietobjekte sind je zu Hälfte voll- bzw. teilsaniert, dementsprechend teilweise als konsolidiert einzuschätzen (siehe Anhang Plan B). Generell hat sich mit dem Stadtumbau an der Anzahl des Wohnungsbestand im Wohngebiet Zentrum bisher wenig geändert (von 2003 mit 7.994 WE, zu 2016 mit 7.556 WE). Zwischen den Wohnungsunternehmen sowie der Stadt wurden jedoch bereits frühzeitig wohnungswirtschaftliche Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen sowie städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen festgelegt. Beispielhaft sind das Umbauquartier an der Bahnhofstraße und das Lindenquartier. Ab 2014 fanden Abriss- und Entkernungsarbeiten im Bereich der Clara-Zetkin-Straße statt, als Voraussetzung für die Entwicklung der neuen Regenbogensiedlung. Mit diesen Projekten wurde das Wohnangebot im Zentrum für Jung und Alt, Familien und Senioren erweitert und auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der jeweiligen Interessensgruppen eingegangen.

Abbildung 6: Entwicklung absoluter Wohnungsbestand und Leerstandsquote in % im Stadtteil Zentrum

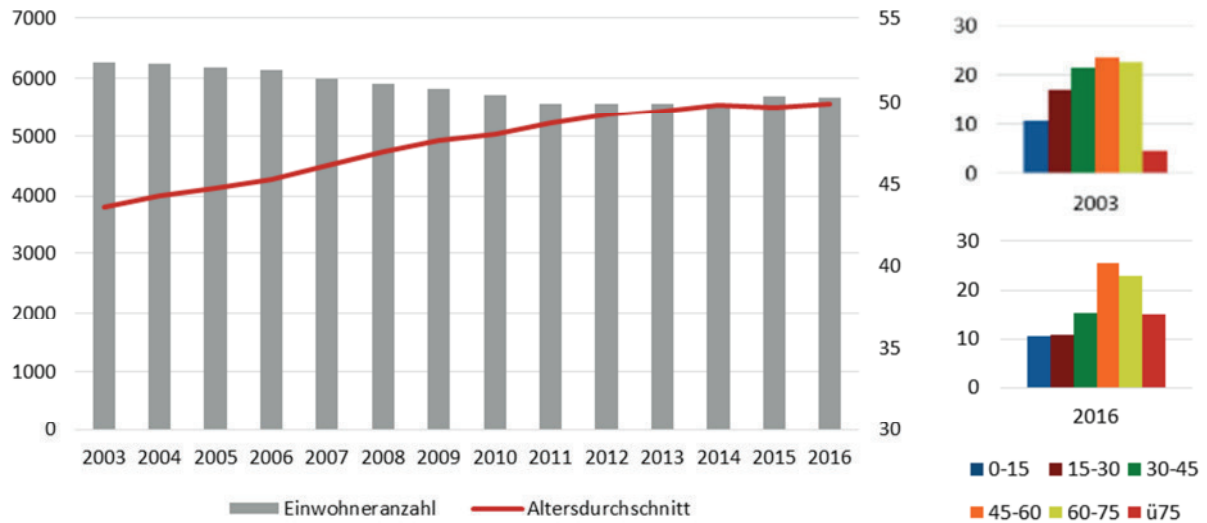


### 3.2 Neue Zeit

Der Stadtteil Neue Zeit ist ein wichtiger zentrumsnaher Wohnstandort, städtebaulich geprägt mit Gebäuden aus den 1960er Jahren, einer heterogenen Gebäudestruktur aus Geschosswohnungsbau, alten Kasernenstrukturen und Eigenheimstandorten. Ein Großteil des Wohnungsangebotes befindet sich im Eigentum der Wohnungsunternehmen (46,3 Prozent Wohnbauten; 22,6 Prozent WOBAG), rund 1.000 Wohnungen, größtenteils Einfamilienhäuser, sind im Besitz privater Eigentümer.

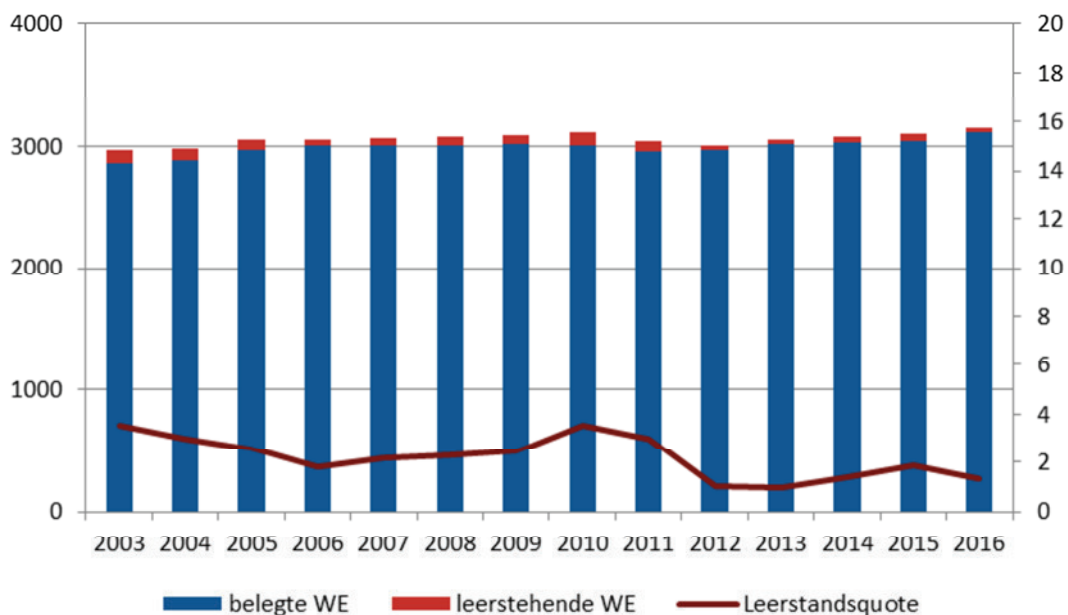
Die Neue Zeit ist eines der bevölkerungsstabilsten Gebiete innerhalb der Kernstadt. In den vergangenen 14 Jahren ist die Bevölkerung von 6.260 auf 5.680 Einwohner im Jahr 2016 geschrumpft (-10 Prozent). Allerdings hat sich das Verhältnis der Altersgruppen zueinander verändert. Während die Altersgruppe der 0 bis unter 15-Jährigen über den Zeitraum konstant geblieben ist, sind die Zahl der jungen Erwachsenen, Berufseinsteiger und Familiengründer im Alter zwischen 15 bis unter 45 Jahren prozentual um 12,5 Prozent geschrumpft. Besonders angestiegen und für den künftigen Stadtumbau im Gebiet Neue Zeit relevant ist die Verdreifachung des Anteils der über 75-Jährigen (von 5 auf 15 Prozent). Sie bilden künftig eine große Nachfragergruppe in Hinblick auf altersgerechten Wohnraum und barrierearme Infrastrukturen.

Abbildung 7: Einwohnerentwicklung und prozentuale Verteilung der Altersgruppen im Stadtteil Neue Zeit



Das Wohnquartier zeichnet sich durch einen geringen Wohnungsleerstand von ca. 50 WE aus, Tendenz sinkend. So lag die Leerstandsquote in den letzten fünf Jahren immer bei etwa 1 Prozent und kletterte seit dem Stadtumbaubeginn nie über die 4 Prozentmarke. Der wohnungswirtschaftlich Leerstand ist demnach nicht erkennbar. Durch die städtebauliche Neuordnung der ehemaligen Gewerbefläche entlang der Ferdinand-von-Schill-Straße hat sich der Wohnungsbestand im privaten Sektor sogar erhöht. Insgesamt ist der Wohnungsbestand um 6 Prozent gestiegen. Für den Fall erheblicher Leerstandszuwächse ständen drei einfach ausgestattete Objekte der Wohnungsunternehmen als mögliches Potenzial zur städtebaulichen Neuordnung zur Verfügung. Mit ihrer exponierten Lage und ohne städtebauliche Einbindung bieten sich diese Bestände für einen quartiersorientierten Rückbau/Umbau mit eventuellem Ersatzneubau (ähnlich Gatower Straße) an.

Abbildung 8: Entwicklung absoluter Wohnungsbestand und Leerstandsquote in % im Stadtteil Neue Zeit



### 3.3 Talsand

Der Talsand ist ein mit sehr dichter Bebauung der 1970er Jahre entwickelter Wohnstandort auf der Oberen Talsandterrasse, als Siedlungsergänzung zum Zentrum. Den Auftakt ins Quartier bilden die Würfelhäuser entlang der Rosa-Luxemburg-Straße. Der übrige Wohnungsbestand setzt sich aus 5-geschossiger Zeilenbebauung zusammen. Insgesamt ist der Wohnungsbestand zu 91 Prozent im Besitz der Wohnungsunternehmen und in teilmodernisierten, wenn nicht sogar vollmodernisierten Zustand. Auf die WOBAG entfallen 30 Prozent, den Wohnbauten gehören 61 Prozent der Mietwohnungsobjekte. Innerhalb der letzten 10 Jahre erfolgte der städtebauliche Lückenschluss zw. der Siedlungsstruktur im Zentrum und dem Wohngebiet Talsand durch neue Eigenheimstandorte. Mit dieser kleinteiligen baulichen Ergänzung im Bereich des individuellen Wohneigentums erhöhte sich der Anteil privater Eigentümer im Quartier von unter 3 Prozent auf 9 Prozent.

Im Talsand wurden bereits 1999, also vor Beginn des Stadtumbauprozesses, erste Objekte längs der Rosa-Luxemburg-Straße und Leverkusener Straße zurückgebaut. Von den weiteren Rückbauvorhaben im Bereich der Oberen Talsandterrasse profitierte der Talsand durch Zuzüge von Bewohnern aus dem Wohngebiet Am Waldrand, sodass die Bevölkerung kurzfristig sogar zunahm. Seit 2005 ist die Bevölkerung um 440 Personen geschrumpft, das entspricht einem Bevölkerungsrückgang um 9 Prozent. Heute beherbergt der Stadtteil 4.172 Einwohner in 2.420 Haushalten. Der Trend geht auch hier hin zu kleinen Haushaltsgrößen wie das Jahr 2016 mit 1,72 Personen je Wohnung zeigt. Der aktuelle Leerstand äußert sich mit geringen 2,2 Prozent, lag aber auch in der Vergangenheit nie über 4 Prozent.

Abbildung 9: Einwohnerentwicklung und prozentuale Verteilung der Altersgruppen im Stadtteil Talsand

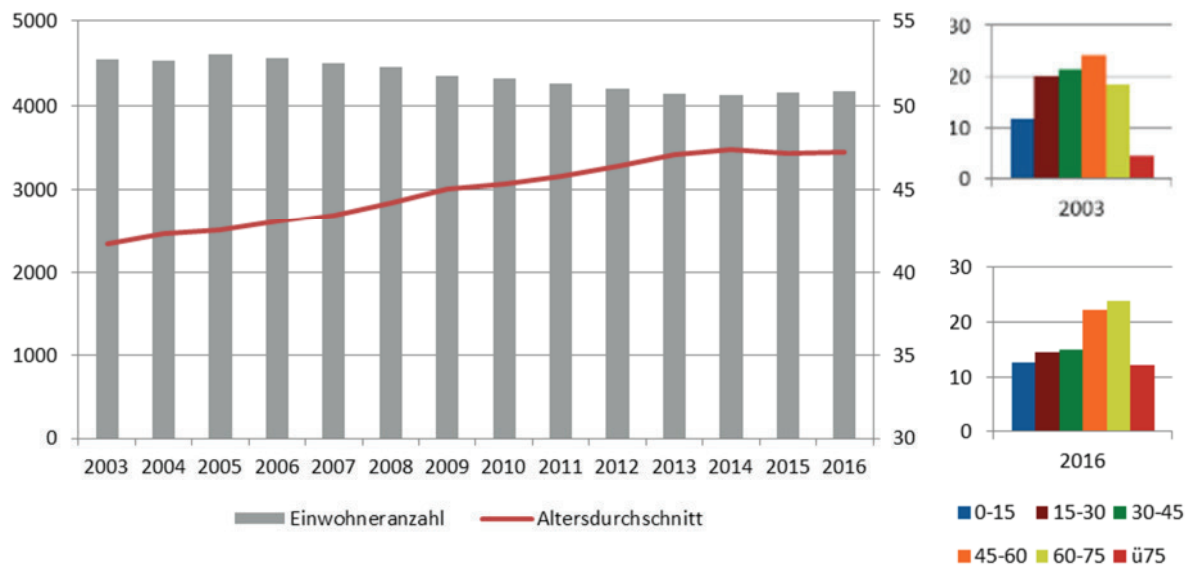
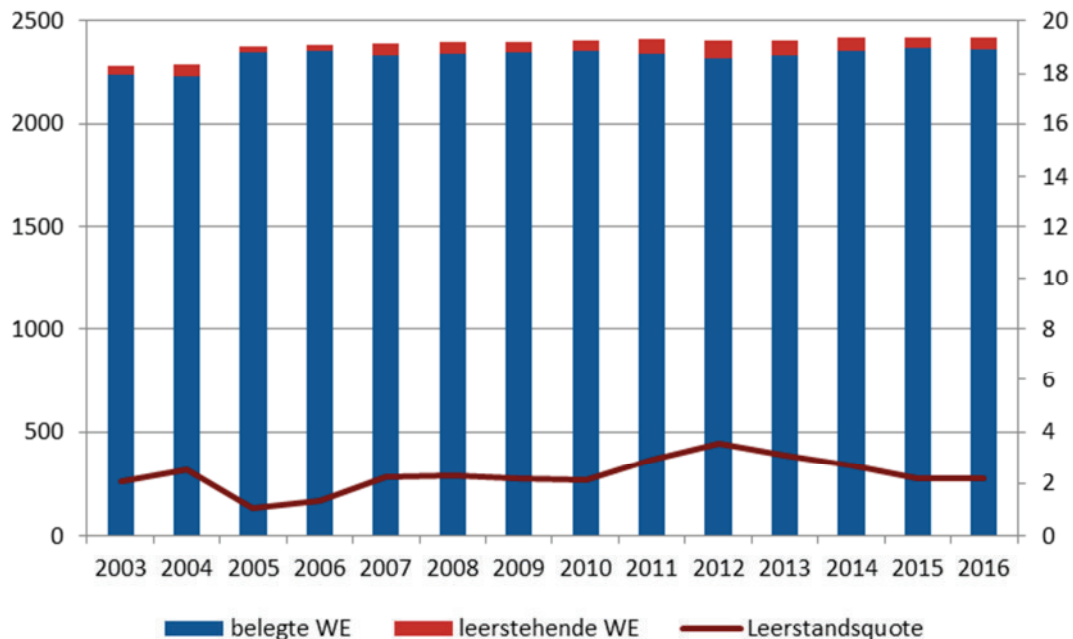


Abbildung 10: Entwicklung absoluter Wohnungsbestand und Leerstandsquote in% im Stadtteil Talsand



Der Talsand nahm im Rahmen des Stadtumbaus vornehmlich Fördermittel aus dem Teilprogramm Aufwertung in Anspruch, mit denen vor allem das Wohnumfeld neu gestaltet wurde. Vereinzelt wurde das Wohnangebot durch Umbaumaßnahmen, wie Wohnungszusammenlegung oder neue Zuschnitte, dem Bedarf an mehr Wohnungsvielfalt angepasst. Auf der Abrissfläche Leverkusener Straße entstand eine Nachnutzung mit einer zeitgemäßen Freiraumgestaltung.

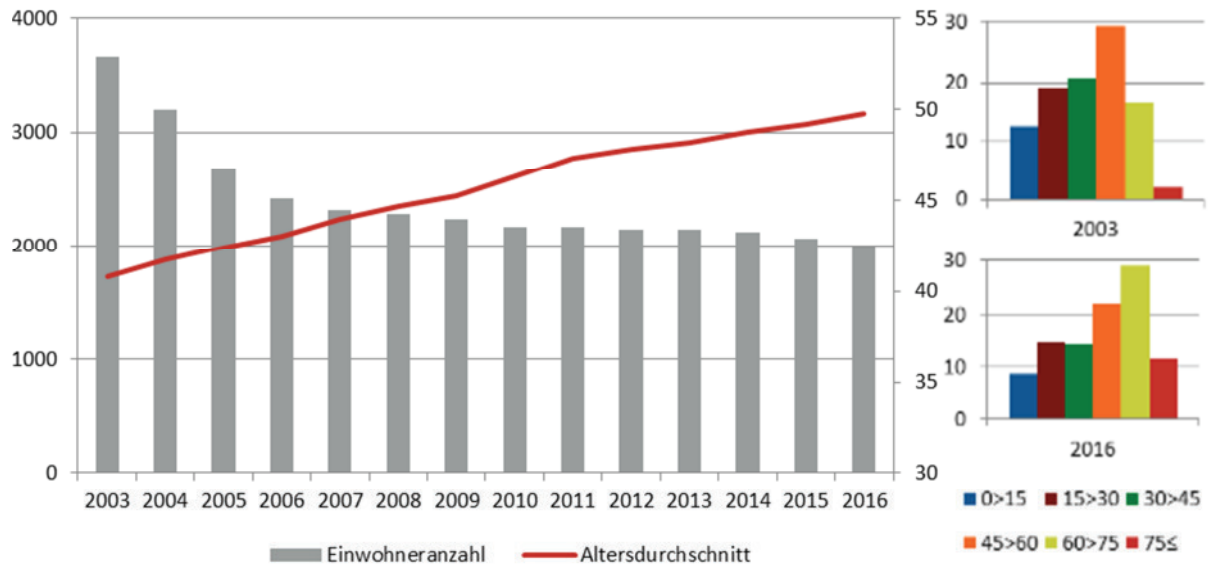
### 3.4 Am Waldrand

Der Stadtteil Am Waldrand ist zwischen 1967-73 errichtet worden und dehnte die Siedlungsstruktur in nordwestliche Richtung über die Obere Talsandterrasse aus, wobei das Wohngebiet Am Waldrand den Übergang zwischen Stadt, Landschaft und den Industrie- und Gewerbeflächen bildet. Die verdichtete Siedlungsstruktur aus 5-6 geschossiger Zeilenbebauung befindet sich fast ausschließlich im Eigentum der Wohnungsunternehmen (99 Prozent).

Dieses Wohngebiet war ab 1990 am stärksten von den Bevölkerungsabwanderungen betroffen. Das Wohngebiet verlor von 2003 bis 2016 rund 1.700 Einwohner, was einem Bevölkerungsrückgang um 45,5 Prozent entspricht. Dieser Einwohnerrückgang war Resultat der Wohnungsleerstände. Mit dem massiven Rückbau von Wohngebäuden reduzierte sich die Leerstandsquote von 45,5 Prozent im Jahr 2003 auf 2,8 Prozent im Jahr 2016.

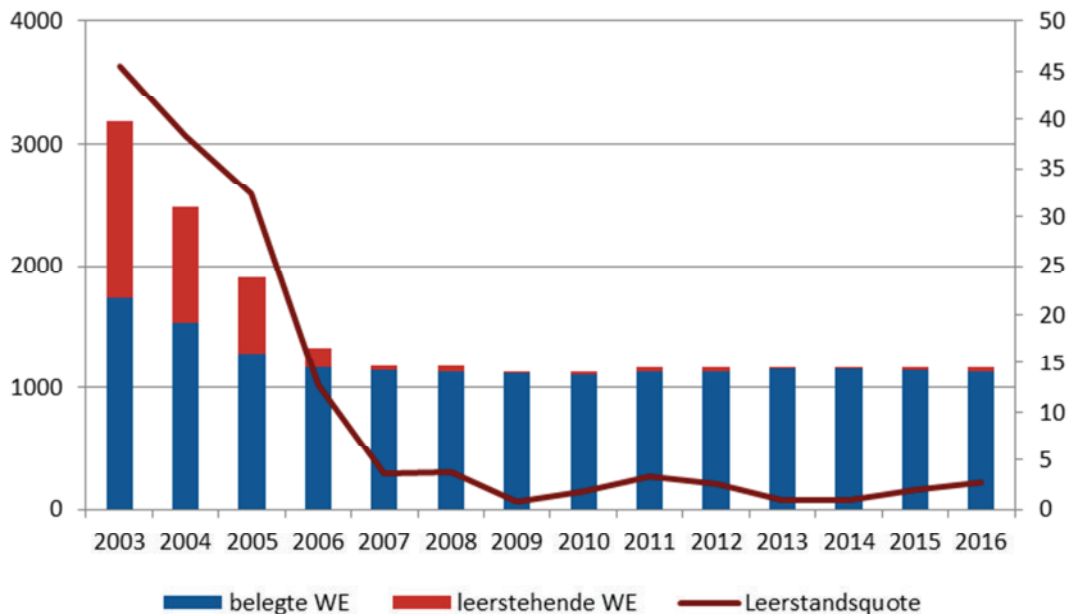
Der Stadtteil Am Waldrand war seit Beginn des Stadtumbaus Schwerpunkt für den flächenhaften Rückbau, speziell das Areal nördlich der Friedrich-Engels-Straße. Rund 95 Prozent der Rückbaumaßnahmen entfielen auf diesen Stadtteil. Mit den Rückbaueingriffen wurden die 3.182 Bestandswohnungen im Jahr 2003 bis 2007 um mehr als 2.000 Wohneinheiten verringert. Seitdem lag der Leerstand nicht über 4 Prozent.

Abbildung 11: Einwohnerentwicklung und prozentuale Verteilung der Altersgruppen im Stadtteil Am Waldrand



Mit der Aufgabe der Wohnnutzung nördlich der Friedrich-Engels-Straße erfolgte auch die Stilllegung der Versorgungsnetze, sodass sich in diesem Zusammenhang Anpassungsbedarfe im Bereich der technischen und verkehrlichen Infrastruktur ergaben. Die Nachnutzung der Rückbauflächen als „Stadtwald“ ist bereits weit vorangeschritten und soll in der kommenden Stadtumbauperiode durch weitere Aufforstungen fortgeführt werden und zu einer Aufwertung der stadtnahen Naturraumqualitäten beitragen.

Abbildung 12: Entwicklung absoluter Wohnungsbestand und Leerstandsquote in % im Stadtteil Am Waldrand



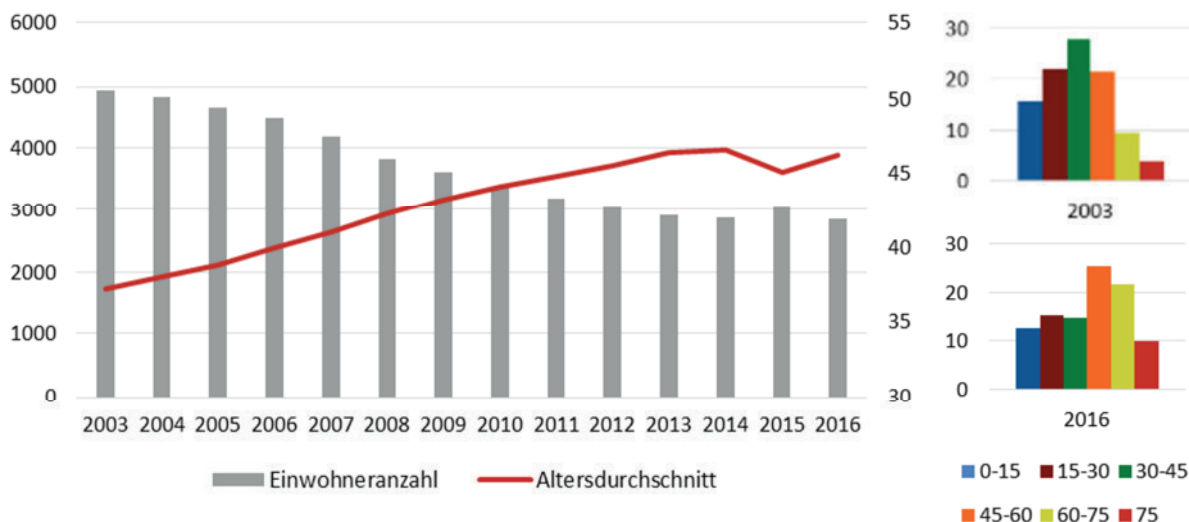
Um den städtebaulichen Ansatz zu vervollständigen, wurde der Rückbau räumlich und zeitlich eng verzahnt mit der Sanierung und Modernisierung von Wohnungsbeständen in den Quartieren südlich der Friedrich-Engels-Straße (Külz-Viertel, Erich-Weinert-Ring und Ehm-Welk-Straße) und durch Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung ergänzt. Diese Quartiere befinden sich in einen qualitativ hochwertig vollsanierten Zustand.

Das Külz-Viertel/ Erich-Weinert-Ring hat sich nicht nur wohnungsbezogen entwickelt und etabliert. Im Zuge des Rückbaus städtischer Infrastrukturen im Talsand und der Kastanienallee hat der Standort gerade in den Feldern Bildung, Freizeit und Sport wichtige Funktionen auf der Oberen Talsandterrasse übernommen.

### 3.5 Kastanienallee

Ab 1980 entstand mit dem Gebiet Kastanienallee der dritte Wohnkomplex der Oberen Talsandterrasse in industrieller Bauweise und damit die jüngste Siedlungserweiterung Schwedts vor 1990. Geprägt durch die Entwicklung des Eigenheimstandortes Kastanienallee Mitte der 1990er Jahre gab es kurzfristig einen kleinen Bevölkerungszuwachs gerade bei jungen Familien. Nach der Zuzugswelle dominierte der kontinuierliche Rückgang der Einwohner aus den Bereichen des Geschosswohnungsbaus. Die Mietwohnungsobjekte teilen sich heute annähernd gleichermaßen auf die Wohnbauten (531 WE) und die WOBAG (420 WE) auf. Bis auf wenige Ausnahmen befinden sich die Objekte im preisgünstigen, unsanierten Zustand und werden u. a. von einkommensschwächeren, Personen nachgefragt. 35 Prozent des Wohnungsbestandes befinden sich in privatem Besitz, das ist der höchste Anteil im gesamten Stadtgebiet und entfällt überwiegend auf die Einfamilienhausgebiete. Das Wohngebiet Kastanienallee ist familienreichster und jüngster Stadtteil in Schwedt/Oder (Altersdurchschnitt 46,2 Jahre, Gesamtstadt 50,2 Jahre).

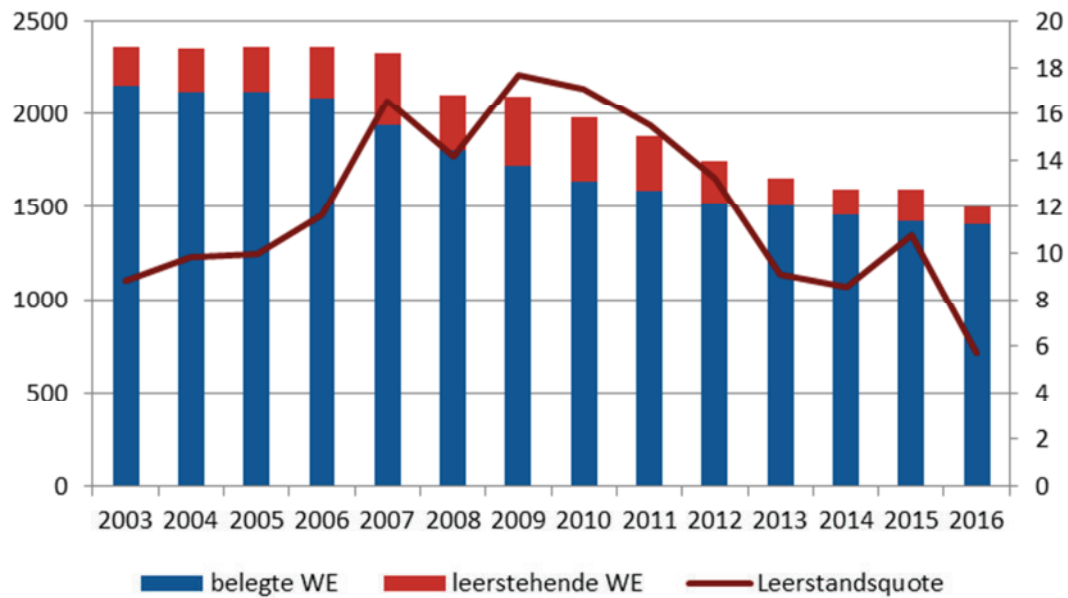
Abbildung 13: Einwohnerentwicklung und prozentuale Verteilung der Altersgruppen im Stadtteil Kastanienallee



Mit dem Stadtumbau wurde in der Kastanienallee im Jahr 2008 begonnen. Zuvor gab es aber schon langfristige Überlegungen, wie bei einem weiteren erforderlichen Rückbau die Struktur der Wohngebiete weiterentwickelt werden kann. Eine Transformation hin zu kleinteiliger Bebauung bot sich an, um so die vorhandenen Eigenheimgebiete maßvoll in die Stadtstruktur zu integrieren. In Vorbereitung für die Abrissmaßnahmen wurden Leerstände in der Kastanienallee bewusst herbeigeführt und akzeptiert. So verdoppelte sich die Leerstandsquote von 2003 (8,9 Prozent) innerhalb von fünf Jahren auf 16,6 Prozent, dies gab den Anstoß für den Rückbau in der Kastanienallee ab 2008. Hierfür sind Teilbereiche ausgewiesen worden (Winkel Ehm-Welk-Straße/Kummerower Straße, Ehm-Welk-Straße/Flemsdorfer Straße, Felchower Straße/Dobberziner Straße), in denen bis 2015 Rückbaumaßnahmen erfolgten.

Die Leerstandsquote verläuft seit dem Höchststand von 17,7 Prozent in 2009 kontinuierlich abflachend mit einem Pik in 2015, hervorgerufen durch aktives Leerziehen einzelner Häuser und Umsetzung der Bewohnerschaft. Heute sind von den ehemals 2.365 Wohnungen nur noch 1.500 im Bestand. Die Leerstandsquote konnte erheblich reduziert werden und lag 2016 bei 5,7 Prozent.

Abbildung 14: Entwicklung absoluter Wohnungsbestand und Leerstandsquote in % im Stadtteil Kastanienallee





## 4. Demografische Rahmenbedingungen

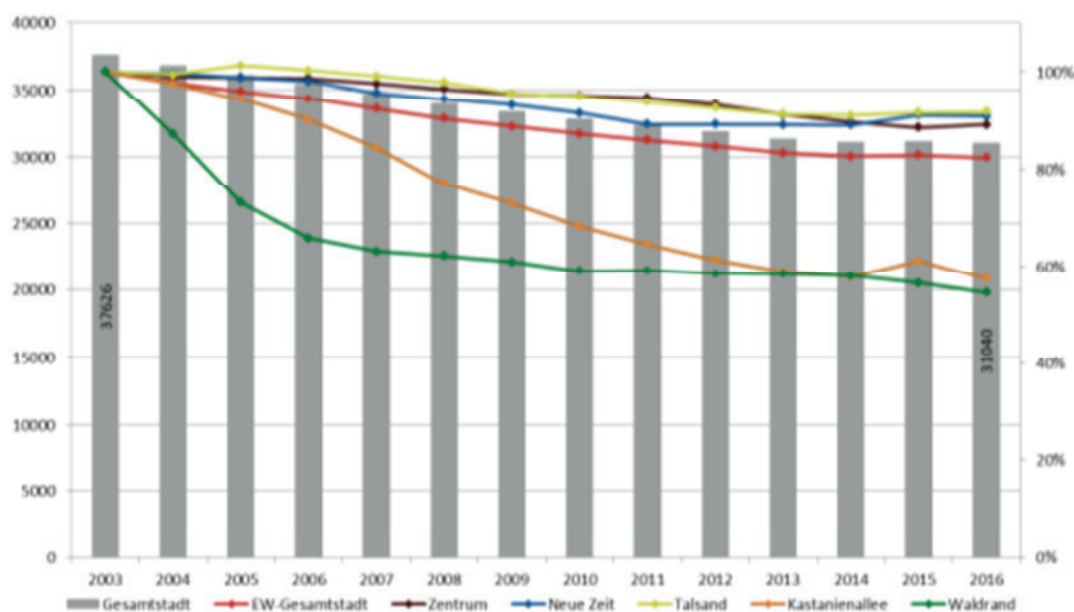
### 4.1 Einwohnerentwicklung

Am 31.12.2016 lebten in der Stadt Schwedt/Oder (Gesamtstadt inkl. Ortsteile) insgesamt 31.040 Einwohner, das sind rund 6.600 Personen weniger als noch vor 14 Jahren. Prozentual verringerte sich die Bevölkerung Schwedts um 17,5 Prozent. Der jährliche Bevölkerungsverlust lag in den Jahren 2003-2010 bei ca. 2 Prozent verringert sich aber seitdem stetig und liegt heute bei unter 1 Prozent.

Ein geringer Anteil von 2 Prozent der Bewohner besaß 2003 einen ausländischen Pass. Diese Personengruppe hat sich bis 2016 auf 4 Prozent (1.311 Personen) erhöht. Bei den ausländischen Personen dominiert die polnische Staatsangehörigkeit. Mit dieser Entwicklung liegt Schwedt/Oder im Durchschnitt des Landes Brandenburg. Nachhaltige Wirkungen auf den Wohnungsmarkt insbesondere durch den Zuzug Geflüchteter sind nur in geringem Umfang zu erwarten. Insgesamt nimmt die ausländische Bevölkerung einen geringen Anteil ein, sodass eine weitere Ausdifferenzierung und Analyse nicht vorgenommen wird.

Bei der teilräumlichen Differenzierung der Einwohnerentwicklung weisen das Zentrum, die Neue Zeit und Talsand die annähernd stabilste Entwicklung auf. Sie verloren seit 2003 ca. 10 Prozent der Einwohner. Den höchsten absoluten und prozentualen Bevölkerungsrückgang hatte demgegenüber der Stadtteil Am Waldrand mit rund 45,5 Prozent zu verzeichnen. Von ehemals 4.948 Bewohnern leben im Quartier Kastanienallee nur noch 2.839, was einer Reduzierung um 2.109 Personen (42,3 Prozent) entspricht. Es gibt für die Kastanienallee im Jahr 2015 einen leichten Anstieg der Bevölkerung zu vermerken, dies ergibt sich aus der Unterbringung von Flüchtlingen in der ehemaligen Ehm-Welk-Grundschule und anderen Wohnformen innerhalb des Stadtteils. Das Gebiet Talsand konnte einen vermehrten Bevölkerungsverlust durch die Aufnahme stadumbaubedingter Wanderungen aus dem Gebiet Am Waldrand und der Kastanienallee entgegenwirken.

Abbildung 15: absolute Einwohnerentwicklung Schwedt/Oder und relative Entwicklung der Einwohnerzahlen nach Stadtteilen (Index 100 im Jahr 2003)

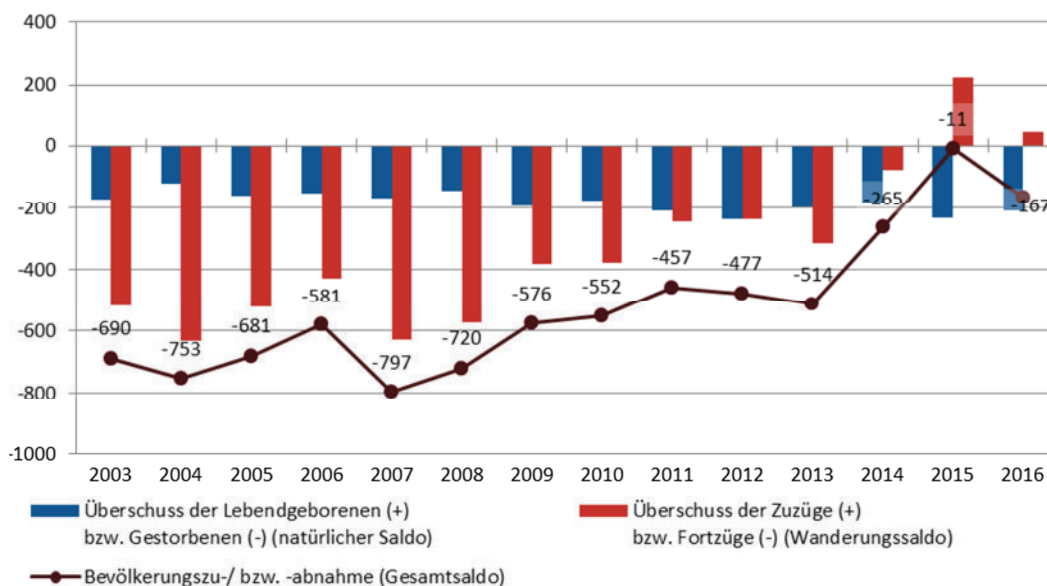


## 4.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen

Entscheidend für den kontinuierlichen Rückgang der Einwohnerzahlen seit 1990er waren die natürliche Entwicklung und die Wanderungen. Die Geburtenzahlen haben sich in den letzten fünf Jahren auf einem niedrigen Niveau von etwa 200 Geburten stabilisiert. Die Zahl der jährlichen Sterbefälle liegt mit rund 400 mittlerweile doppelt so hoch. Die Differenz aus Lebendgeborenen und Gestorbenen in den Jahren 2003-2016 führte dabei zu einem negativen natürlichen Saldo in der Bevölkerungsbilanz.

Ein wesentlicher Faktor in der früheren Bevölkerungsentwicklung waren die Wanderungsbewegungen. Die Fortzüge lagen in diesen Jahren im Mittel bei 1.300 Personen, haben sich aber in der jüngsten Zeit deutlich reduziert (von 2003 mit 1.794 Fortzügen, hin zu 2016 mit 1.121 Fortzügen). In Abhängigkeit zu den Zuzügen (2003 mit 1.276 Zuzügen und 2016 mit 1.166 Zuzügen) konnten für die Jahre 2015/16 die Fortzüge erstmals seit 22 Jahren wieder annähernd ausgeglichen werden. Diese Tendenz ist u. a. auch auf den Zuzug von Geflüchteten zurückzuführen. Aber auch ohne die Geflüchteten lag der Wanderungssaldo 2016 erstmals seit Beginn des Stadtumbauprozesses wieder im positiven Bereich. In der Summe von natürlicher Entwicklung und Wanderungssaldo ist die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Schwedt/Oder dennoch negativ geprägt (gesamt-Saldo 2016 -167 Personen) und unterliegt dem Schrumpfungsprozess.

Abbildung 16: Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und Wanderung

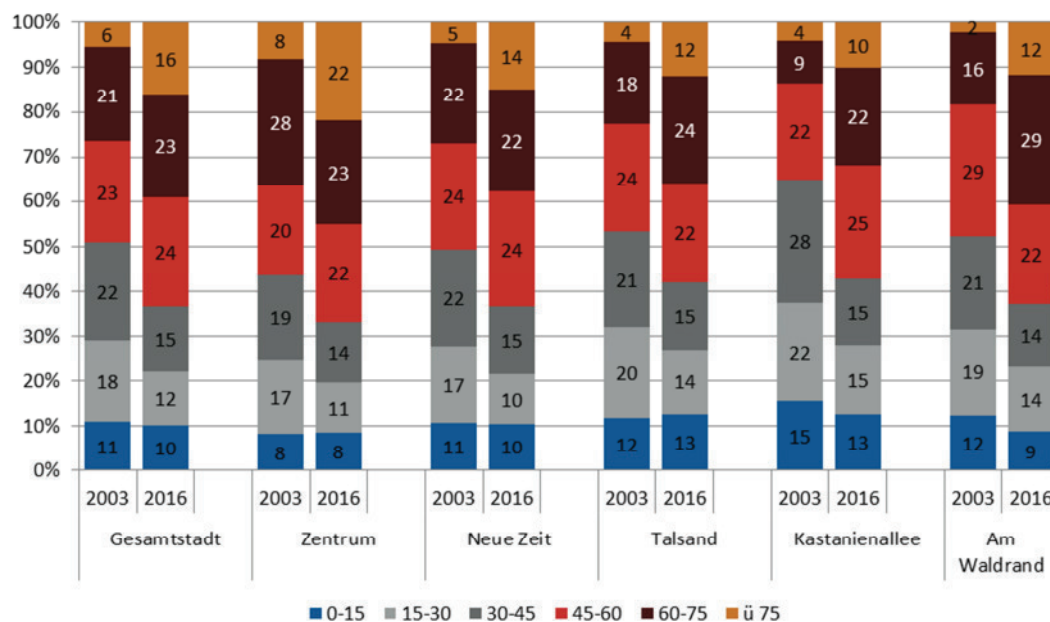


## 4.3 Entwicklung der Altersstruktur

Parallel zur Entwicklung der Einwohnerzahlen und im Zusammenhang mit der Geburtenrate und Lebenserwartung hat sich auch die Altersstruktur in Schwedt/Oder merklich verändert. Der Anteil an Kindern und Jugendlichen sowie jungen Erwachsenen bis 30 Jahre nahm sowohl absolut als auch relativ in der Stadt Schwedt/Oder und allen Wohngebieten innerhalb der Kernstadt ab. Im Gegenzug hat der Anteil der Älteren und Hochbetagten an der Gesamtbevölkerung stark zugenommen. Waren in Schwedt/Oder im Jahr 2003 rund 27 Prozent der Einwohner älter als 65 Jahre, erhöhte sich der Anteil bis 2016 auf 39 Prozent. Die Altersgruppe der über 75-Jährigen hat sich sogar mehr als verdoppelt von 2.082 auf fast 5.000 Personen.

Mit einem Durchschnittsalter von 53,1 Jahren lag das Zentrum deutlich über dem städtischen Durchschnittsalter von 50,2 Jahren und wies damit im Jahr 2016 die älteste Bewohnerschaft auf. Die „jüngste“ Bevölkerung (46,2 Jahre Altersdurchschnitt) lebte 2016 im Stadtteil Kastanienallee. Insgesamt ist zwischen 2003 und 2016 in allen Untersuchungsräumen das Durchschnittsalter gestiegen. Weiter ist auch der prozentuale Anteil der über 65-Jährigen im Zentrum zurzeit mit 45 Prozent deutlicher größer als in anderen Wohngebieten, dies geht mit der Ballung von Senioreneinrichtungen und der altengerechten Anpassung von Wohnungen im Zentrum einher. Die Obere Talsandterrasse, mit einem Anteil an Kindern und Jugendlichen Anteil von 20 Prozent, hat im Stadtumbauprozess davon profitiert, dass die Rückbauflächen als Baugebiet für Einfamilienhäuser ausgewiesen wurden und damit der Zuzug von Familien mit Kindern begünstigt wurde.

Abbildung 17: relativer Anteile der Altersgruppen an der Bevölkerung nach Untersuchungsräumen



## 5. Prognosen für den künftigen Stadtumbau

### 5.1 Bevölkerungsprognosen

Die aktuelle Prognose für das Land Brandenburg umfasst den Zeitraum 2014 bis 2030 und liegt räumlich differenziert auch für die Stadt Schwedt/Oder vor. Die gemeinsame Vorausschätzung des Amt für Statistik Berlin-Brandenburg und des Landesamt für Bauen und Verkehr prognostiziert folgende Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Schwedt/Oder:

2013	2020	2030
30.539	28.492	24.940

Die Annahmen der Bevölkerungsprognose des Landes von 2015 wurden anhand der aktuellen Bevölkerungszahlen nachvollzogen und sind ein wichtiger Anhaltspunkt für die eigene Erarbeitung verschiedener Szenarien.

Für die Entwicklung der Wanderungsbewegungen wurden einzelne Szenarien auf der Basis des Einwohnerstandes vom 31.12.2016 neu berechnet. Grundlegende Annahmen, für alle Szenarien, sind:

- Die natürliche Entwicklung verläuft auch künftig deutlich negativ. Die Frauen der geburtenschwachen Jahrgänge nach 1990 stellen in den nächsten Jahren die Altersgruppe mit der höchsten Fertilität, weisen aber einen unterdurchschnittlichen Anteil an der Gesamtbevölkerung auf. Ab 2020 ist ein Rückgang der Geburtenzahlen zu erwarten.
- Der Trend zur höheren Lebenserwartung besteht fort, sodass es in Verbindung mit der langfristig rückläufigen Geburtenzahl zu einer Alterung der Bevölkerung kommt.

Die zurückgehende Anzahl junger, mobiler Menschen bewirkt eine Reduzierung der Nettoabwanderung, verringert aber auch das Zuzugspotenzial aus dem Umland. Berechnet wurden drei Szenarien. Eines arbeitet ausschließlich mit der zu erwartenden natürlichen Entwicklung als Referenz ohne weitere Wanderungsbewegungen. Die beiden anderen Szenarien „Trend“ und „Mittelzentrum“ fassen sowohl die demografische Entwicklung als auch Wanderungsbilanzen in einer Bevölkerungsprognose zusammen.

Innerhalb des Szenarios „Trendfortschreibung“ werden die altersspezifischen Wanderungssalden der Jahre 2014-2016 für die Zukunft fortgeschrieben. In der Gruppe der Bildungswanderer und Berufseinsteiger (Altersgruppe 18-30 Jahre) bleibt der Wanderungssaldo zwar negativ, nimmt aber aufgrund der kleineren Alterskohorten in absoluten Zahlen ab. Für die Altersgruppe der unter 15-Jährigen ist ab 2020 eine kontinuierlich rückläufige Tendenz zu erwarten. Die einzige Altersgruppe mit steigender Anzahl von Personen ist die der 70-Jährigen und Älteren. Sie erhält damit einen großen Stellenwert. Im Rahmen der getätigten Annahmen pendelt sich der Wanderungssaldo gegen Null ein. Der negative natürliche Saldo prägt die Bevölkerungsentwicklung. Für das Jahr 2030 wird eine Bevölkerungszahl von knapp 26.000 Personen für die Gesamtstadt prognostisch berechnet.

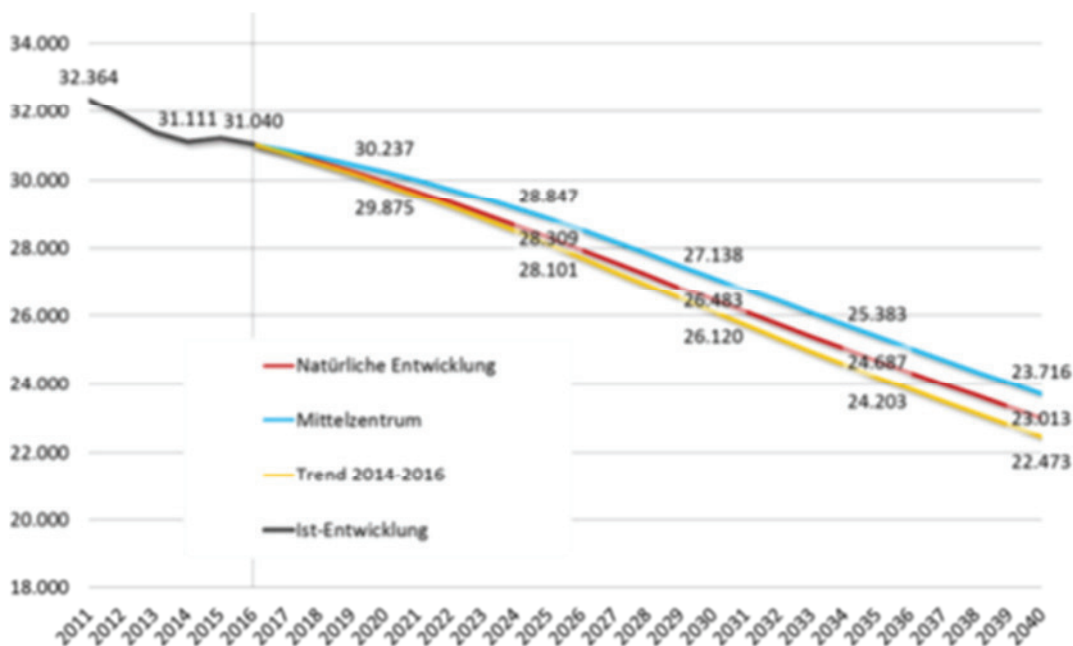
Um einen Entwicklungskorridor aufzuzeigen, wird ein zweites Szenario herangezogen, das einen positiven Einfluss der mittelzentralen Funktion von Schwedt/Oder auf die Wanderungsbewegungen unterstellt. Hintergrund für das Szenario „Mittelzentrum“ ist die Annahme, dass die Stadt Schwedt/Oder als Anker im Raum eine positive Anziehung aufgrund ihrer Wirtschaftskraft ausübt. Durch das vorhandene Arbeitsplatzangebot wird der Bedarf an attraktiven Mietwohnungen, Flächen für den Eigenheimbau kontinuierlich erforderlich. Es ist notwendig durch flankierende Maßnahmen

Ausstattung und Angebote aller Bereiche der Daseinsvorsorge (Bildung, Sport, Freizeit, Kultur, medizinische Versorgung, Einkaufen, Dienstleistung) zu qualifizieren und erhalten. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass im Umland die Altersgruppe der 70-Jährigen und Älterer zunimmt und die Stadt Schwedt/Oder mit altengerechten Wohn- und Daseinsfunktionen ein Interesse zur (Rück-)wanderung bei der Seniorenaltersgruppe weckt.

Als Ergebnis erzielt die Stadt Schwedt/Oder in diesem Szenario eine deutlich höhere Anzahl von Zuzügen, welche sich in einem positiven Wanderungssaldo widerspiegelt. Die Schrumpfungprozesse vollziehen sich etwas langsamer aber generell ist auch in diesem Szenario die Bevölkerungsentwicklung rückläufig. Die prognostizierte Entwicklung würde für dieses Beispiel im Jahr 2030 bei einer Einwohnerzahl von etwas über 27.000 Bewohnern liegen.

Im Vergleich der drei Szenarien natürliche Entwicklung, Trend und Mittelzentrum unterscheidet sich die Bevölkerungsanzahl um rund 1.000 Personen im Jahr 2030. In allen Fällen dominiert der Saldo aus Geburten und Sterbefällen, sodass man sich der natürlichen Entwicklung stark annähert. Der Verbleib von Flüchtlingen und der Zuzug ihrer Familienangehörigen sind nicht abzuschätzen, nehmen aber auch nur geringfügig Einfluss auf die laufenden Prozesse. Blick man noch etwas weiter in die Zukunft bis 2040, wird die Einwohnerzahl voraussichtlich unter 24.000 Personen sinken.

Abbildung 18: Entwicklungskorridor der Bevölkerungsszenarien



## 5.2 Prognosen der Wohnungsnachfrage

Von hoher Relevanz für die Entwicklung des Wohnungsbestandes sind die Haushalte und Haushaltsprognose, denn sie sind ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage und wirken sich unmittelbar auf den Wohnungsmarkt aus.

Die Haushaltsprognose zeigt beispielhaft die Entwicklung der Privathaushalte bis 2030 und darüber hinaus. Sie berücksichtigt einerseits die Bevölkerungsentwicklung entsprechend der Szenarien und andererseits die Veränderungen in den Haushaltsstrukturen. Die Entwicklung der Privathaushalte ist durch die Tendenz zu kleineren Haushalten geprägt. Die Haushaltsgröße wird u. a. durch

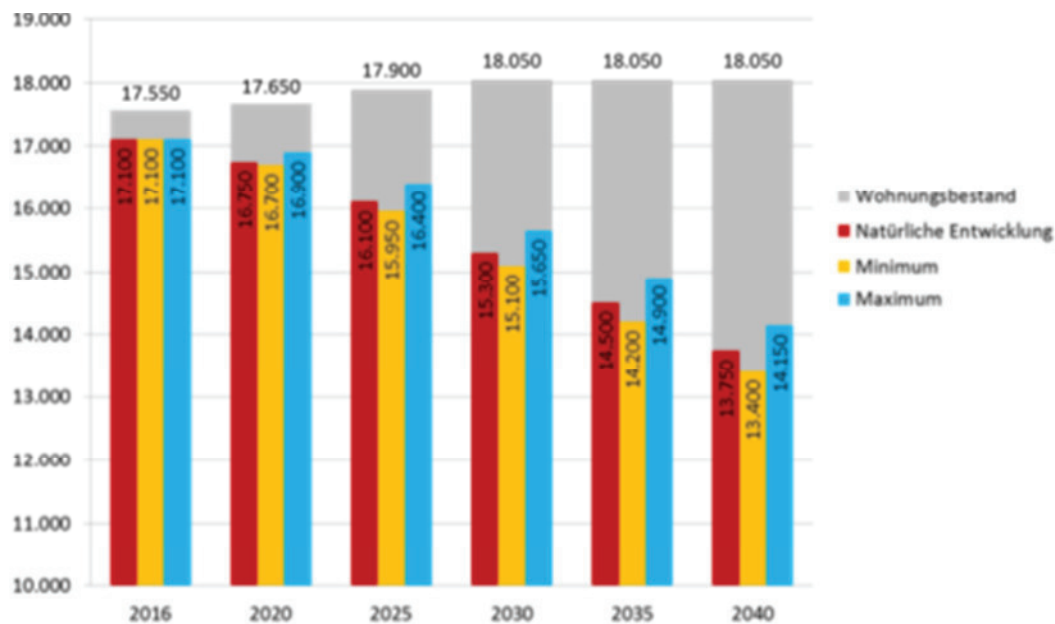
demografische Faktoren wie den Geburtenrückgang und die Zunahme der Anzahl gerade der Hochbetagten beeinflusst.

Einpersonenhaushalte bilden einen erheblichen Teil der Haushalte, wobei sowohl jüngere als auch immer mehr ältere Menschen allein leben. Allerdings verringert sich die Flächeninanspruchnahme nicht proportional zur Haushaltsgröße, denn auch bei abnehmender Familiengröße verbleiben die restlichen Mitglieder häufig in der bisherigen Wohnung.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Schwedt/Oder verminderte sich im Zeitraum 2003-2016 von 2,08 auf 1,81 Personen pro Haushalt. Die Stadtteile Kastanienallee und Neue Zeit hatten aufgrund ihrer Eigenheimstandorte in den letzten Jahren Zuzug von Familien mit Kindern. Dementsprechend liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße dort mit 2,02 bzw. 1,83 Personen je Haushalt über dem Durchschnitt der Kernstadt.

Bezogen auf die Anzahl der Haushalte kann der Trend zu kleineren Haushalten aber nicht den erwarteten Bevölkerungsrückgang ausgleichen, sodass die Haushaltszahl von 17.100 Haushalten bei ursprünglich 17.550 Bestandswohnungen im Jahr 2016 auf 15.100 bis maximal 15.650 Haushalten im Jahr 2030 zurückgehen wird. Die Schere zwischen Haushaltsanzahl und Wohnungsbestand vergrößert sich bis 2030, da aufgrund der zu erwartenden Neubauaktivitäten der Wohnungsbestand auf 18.050 Wohnungen steigt, die Haushalte insgesamt aber geringer werden. Die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt dabei aufgrund der Veränderung der Altersstruktur sowie dem Trend zu kleineren Haushalten auf 1,73 im Jahr 2030 und unter 1,7 nach 2035.

Abbildung 19: Prognose der Anzahl privater Haushalte im Vergleich zum Wohnungsbestand – mit Neubau, ohne Rückbau



### 5.3 Annahmen zum Wohnungsneubau

Anlässlich des Angebotes marktgerechter Wohnungen für einzelne Nachfragegruppen sind vor allem qualitative Kriterien zu berücksichtigen. Um neue Einwohner zu gewinnen und Bewohner in der Stadt zu halten, müssen attraktive, individuelle Wohnungsangebote in einem ansprechenden Wohnumfeld mit bestimmten Infrastrukturmerkmalen geschaffen werden. Für junge Familien und Einpendler, die im Rahmen einer Wohnortverlagerung vor einer Standortentscheidung stehen, braucht es

entsprechende Angebote. Auch müssen die Herausforderungen des „Wohnens im Alter“ bewältigt werden.

In die Szenarien zur Haushaltsprognose sind demnach differenzierte Annahmen zur Entwicklung des Wohnungsmarktes eingegangen. Ebenso sind die aktuellen Bautätigkeiten und künftigen Neubaupotenziale in die Berechnung mit eingeflossen. Wichtige Einflussgrößen auf die Neubaunachfrage sind u. a. die Wohneigentumsbildung und die wachsende Inanspruchnahme von Wohnflächen. Beispielsweise wird im Szenario Mittelzentrum neben der wachsenden Nachfrage im Mietwohnungssektor ebenso von mehr Einfamilienhausneubauten ausgegangen, während bei der Trendfortführung die Nachfrage gerade bei den Älteren eher im Mietbereich liegen wird.

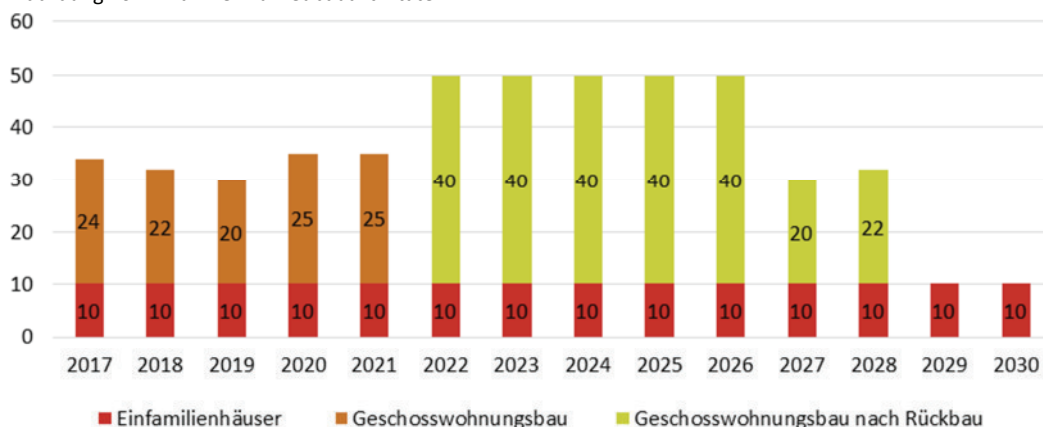
Nach dem Einfamilienhausboom in den 1990er Jahren im Gebiet Kastanienallee und teils auch in der Neuen Zeit erfolgt nun nach und nach die Ausweisung von neuem Bauland für Eigenheimstandorte. Hier sind die Entwicklung der Standorte Bruno-Plache-Straße, in Ergänzung des Standortes Am AquariUM und Zichower Weg geplant sowie punktuelle Ergänzungen möglich. Die durchschnittliche jährliche Nachfrage wird aber wahrscheinlich geringer. Für die Wohnungsmarktprognose wird der Neubau von ca. 10 Eigenheimen pro Jahr als mittelfristig realistisch eingeschätzt. Bei der Nachfrage an Einfamilienhäusern ist zunehmend auch mit den Möglichkeiten und Angeboten bei Gebrauchtimmobilien zu rechnen. Dieser Trend reduziert zum Teil die absoluten Zuwächse.

Mit dem Quartierskonzept für die Regattastraße oder der Revitalisierung des Bahnhofquartiers mit dem ehemaligen Polizeistandort werden neben den klassischen Lückenbebauungen in traditionellen Lagen aber auch Flächen für den Geschosswohnungsbau bereitgehalten. Im Zeitraum bis 2021 können hier im Mittel jährlich 23 neue Wohneinheiten geschaffen werden.

Für den Zeitraum nach 2021 haben die Wohnungsunternehmen Neubauaktivitäten im Umstrukturierungsquartier Julian-Marchlewski-Ring angekündigt. Vorgesehen sind in Abhängigkeit von der standortkonkreten Leerstandsentwicklung der Abriss von Wohngebäuden und der Ersatz durch neuen Geschosswohnungsbau auf der Rückbaufläche einhergehend mit einer Halbierung der bisher vorhandenen Wohnungsanzahl. Gerade die Ersatzneubauten im Zentrum sind hinsichtlich Wohnungsgröße, Grundriss und qualitativer Ausstattung an den künftigen Nachfragegruppen auszurichten (familien- und generationsgerechte Angebote).

Des Weiteren bieten sich bspw. im Wohngebiet Kastanienallee die potenziellen Rückbauflächen zur städtebaulichen Neuordnung an, sodass Flächen für Neubauaktivitäten im Rahmen des individuellen Wohnungsbaus, aber auch im Geschosswohnungsbau, vorhanden sind.

Abbildung 20: Annahmen zu Neubauaktivitäten



## 5.4 Perspektive der Entwicklung des Wohnungsbestandes

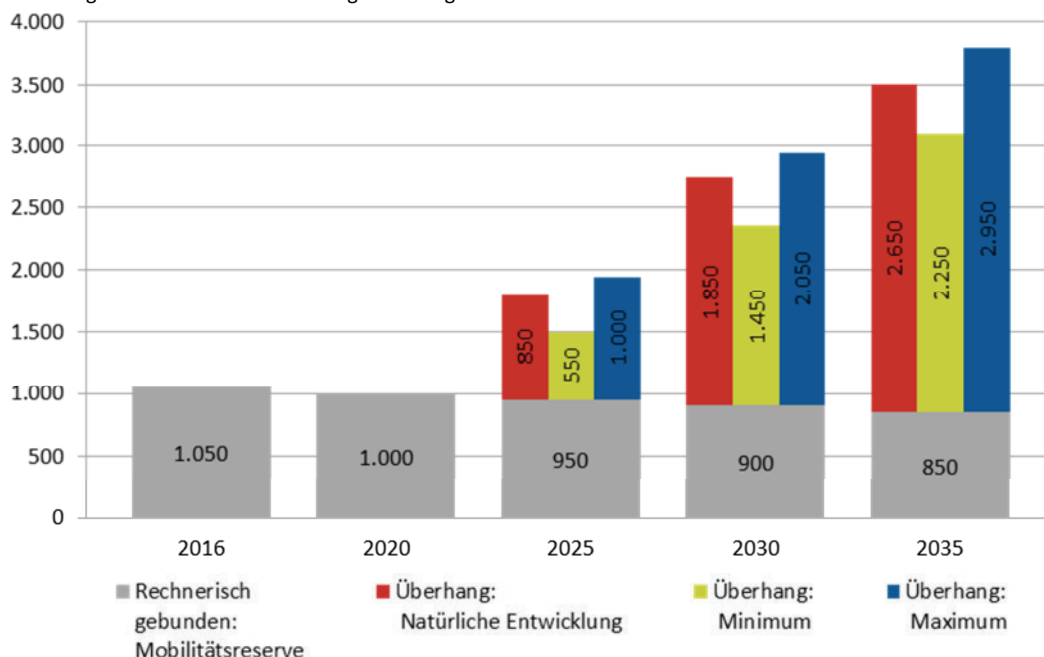
Aus den Annahmen zur Wohnungsnachfrageentwicklung und zur Bautätigkeit ergeben sich für den Wohnungsbestand folgende Entwicklungsperspektiven. Die Veränderungen des Bestandes vollziehen sich zwar nur sehr langsam, besitzen aber entgegen der Haushaltsanzahl einen steigenden Verlauf. Unter Berücksichtigung des dargestellten Neubaupotenzials und ohne weiteren Rückbau würde der Wohnungsbestand bis 2030 um 2,85 Prozent von 17.550 WE 2016 auf 18.050 WE im Jahr 2030 wachsen. Die geringer werden Haushaltszahlen bei gleichzeitig steigendem Wohnungsbestand würden ohne künftige Rückbaumaßnahmen zu einem Anstieg der Leerstandsquote von 2,4 Prozent in 2016 auf 15 Prozent in 2030 und damit zu einer erheblichen Verschärfung der wohnungswirtschaftlichen Situation in Schwedt/Oder führen.

Für die Berechnung des Wohnungsüberhanges wird eine Mobilitätsreserve von 6 Prozent vom Wohnungsbestand abgezogen. Diese benötigte Mobilitätsreserve wird angesetzt, damit die Wohnungsunternehmen Wohnungssuchenden auf einem entspannten Markt differenzierte Angebote machen können, aber auch um Wohnungen für die vom Rückbau betroffenen Bewohner zur Verfügung stellen zu können (Umzugsmanagement). Für das Jahr 2030 setzt sich der rechnerische Wohnungsüberhang (ohne Rückbau) wie folgt zusammen:

Der absolute Leerstand wird innerhalb der jeweiligen Szenarien auf 2.350 bis 2.950 WE prognostiziert, 900 Wohneinheiten sind davon als Mobilitätsreserve zurückzuhalten. Rund 10 Prozent des Bestandes bzw. 1.450 bis 2.050 Wohneinheiten gehen als struktureller Leerstand in den Wohnungsüberhang ein. Ohne Fortsetzung der Anpassung des Wohnungsangebotes an den weiter zurückgehenden Bedarf würde sich die Leerstandssituation verschärfen und die erzielten Effekte aus dem bisherigen Stadtumbau konterkariert werden.

Angesichts des deutlich unterhalb der Mobilitätsreserve liegenden Leerstands wird bis 2020 kein Überhang von Wohnungen erwartet. Die Ausrichtung der Wohnungsunternehmen, den Abriss bis 2020 zurückzustellen, entspricht dem Handlungsbedarf. Um den Leerstand langfristig jedoch nicht über 6 Prozent steigen zu lassen, ist aber ab 2021/Tendenz 2025 der Abriss von bis zu 150 WE pro Jahr notwendig.

Abbildung 21: rechnerischer Wohnungsüberhang bei einer Mobilitätsreserve von 6 Prozent





Ausgehend von dieser Prognose sind die Akteure der Stadt aufgefordert, im Rahmen einer gesamtstädtischen Zielstellung, sowohl die zukünftige wohnungswirtschaftliche Problemlage (Wohnungsüberhang) zu überwinden, als auch die städtebauliche und funktionelle Weiterentwicklung in ihrer Gesamtheit für die Stadt zu sichern. Künftig gilt es, den erfolgreichen Stadtumbauprozess fortzusetzen und dabei aktuelle Handlungsbedarfe und Entwicklungstrends aufzugreifen.

### 5.5 Mietniveau und Wohnraumförderung

Die durchschnittlichen Nettokaltmieten des Wohnungsbestandes im Schwedt lagen 2017 laut Mietspiegel bei 4,96 Euro/m<sup>2</sup>, was einer Erhöhung um 0,30 Euro innerhalb der letzten fünf Jahre entspricht. Runtergebrochen auf die Wohnungsunternehmen lag das Mietniveau bei dem kommunalen Wohnungsunternehmen bei mehr als der Hälfte ihrer Wohnungen unter 4,90 Euro/m<sup>2</sup>. Der Wohnungsbestand ist zu 96 Prozent freifinanziert, 3 Prozent sind mietpreisgebunden und 1 Prozent ist mietpreis- und belegungsgebunden. Wohnungen ohne Mietpreis- und Belegungsbindung haben eine durchschnittliche Kaltmiete von 4,81 Euro/m<sup>2</sup>. Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung (385 WE) haben eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 4,88 €/m<sup>2</sup>.

Aufgrund des hohen Modernisierungsgrads bei der Wohnbauten GmbH und einer Vielzahl an Neubauprojekten in den letzten Jahren liegt der Mietpreis leicht über dem der WOBAG (Neuvermietungsmieten Gesamtstadt durchschnittlich 6,50 Euro/m<sup>2</sup>). Dieser belief sich bei der WOBAG im Jahr 2016 durchschnittlich auf 4,44 Euro/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete. Im Vergleich liegt die WOBAG damit unter dem Durchschnitt anderer Wohnungsunternehmen mit mehr als 4000 WE sowie unter dem Durchschnitt des Landeskreises und der umliegenden Städte wie Angermünde und Eberswalde. Innerhalb des Wohnungsbestandes der WOBAG liegt keine Mietpreisbindung vor.

Die Wohnraumförderung bietet die Möglichkeit den Stadtumbau komplementär zu unterstützen, indem sie private Investitionen der Wohnungswirtschaft in den zu stabilisierenden Quartieren anregt und über Belegungsbindungen die Grundlage für eine soziale Durchmischung legt.

Zurzeit unterliegen etwa 4 Prozent des Schwedter Wohnungsmarktes unterschiedlichen Bindungen durch Förderprogramme und Kooperationsverträge. Nur ein Prozent (252 WE) unterliegen einer Mietpreisbindung. Bei 547 WE bildet ein WBS (Wohnberechtigungsschein) die Grundlage zur Wohnungsvergabe. Dieser weist die gesetzlich erforderlichen Einkommensgrenzen aus. Die Wohneinheiten unterliegen ebenfalls einer Mietpreisbindung, wovon bei 51 WE zusätzlich ein Besetzungsrecht (Wohnungsvergabe) durch die Stadt ausgeübt wird. Bei weiteren 496 WE kann die Stadt dem Vermieter Vorschläge zur Wohnungsbelegung unterbreiten (Benennungsrecht).

Grundsätzlich festzuhalten ist, dass der Schwedter Wohnungsmarkt derzeit noch entspannt und eine Wohnraumversorgung grundsätzlich gewährleistet ist. Bezahlbarer und sozialverträglicher Wohnraum steht u. a. in den teilsanierten Bereichen des Zentrums und der Neuen Zeit oder den unsanierten Beständen der Kastanienallee zur Verfügung (höheres Angebot als Nachfrage). Den Wohnungsunternehmen gelang es bisher aus ihrer Firmenphilosophie und eigenen finanziellen Mitteln heraus einkommensschwächere, kleinere, barrierefreie Haushalte mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Daran wird auch über das Jahr 2030 hinaus festgehalten, zumal perspektivisch mit einem moderaten Anstieg der Mieten gerechnet wird.

Nichtsdestotrotz wird mit dem Fortschreiten der Rückbaumaßnahmen auch ein Rückgang bei (preisgünstigen) Wohnungen mit Mietpreisbindung erwarten. So wird sich die Zahl von aktuell 496 WE mit Benennungsrecht und Mietpreisbindung im Jahr 2020 auf nur noch 71 WE reduzieren.

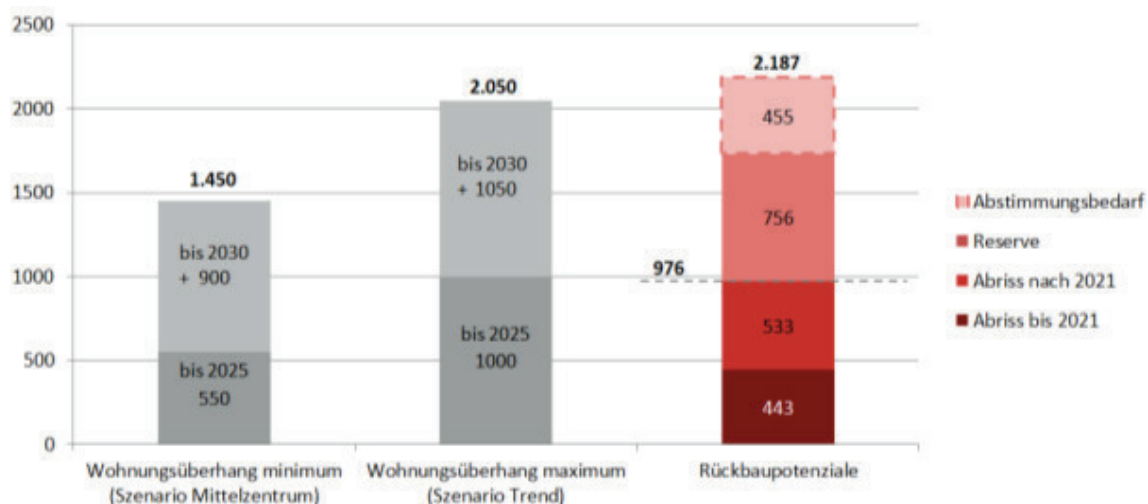
Erklärtes Ziel ist es aber auch künftig bezahlbaren und attraktiven Wohnraum bereitzustellen und sozial gemischte, generationenübergreifende und inklusive Wohnformen zu erhalten und zu schaffen. Unter Umständen ist dafür eine Unterstützung durch Fördermittel der sozialen Wohnraumförderung hilfreich. Die WOBAG kann sich u. a. einige Förderobjekte in Stadtteil Kastanienallee bzw. im Quartier Robert-Koch-Straße vorstellen, bei denen die geplanten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bspw. durch eine Zuschussförderung deutlich schneller als bislang geplant zur Umsetzung kommen könnten. Ausschlaggebend hierbei sind aber die Förderbedingungen und die wirtschaftliche Darstellbarkeit. Langfristiges Ziel der Stadt Schwedt/Oder ist es, 2-3% des Wohnungsbestandes mit einer Form der Mietpreisbindung für Haushalte mit geringem Einkommen zu sichern.

### 5.6 Überblick Rückbaupotenziale

Bewertungsgrundlage für die Entwicklung der Handlungsräume und strategische Ausrichtung Schwedt/ Oder an die zukünftigen Herausforderungen des Stadtumbauprozesses war zum einen die Herausarbeitung wichtiger Strukturen und Potenziale der Stadt in räumlicher, funktionaler und auch demografischer Hinsicht und zum anderen die Einschätzungen der einzelne Quartiere. Grundlegend für den Stadtumbau ist es jedoch die bestehenden Rückbaubedarfe in Einklang mit verschiedenen strategischen wohnungswirtschaftlichen, städtebaulichen und sozialen Entwicklungszielen zu bringen. Gemäß dem ermittelten Mengengerüste (in den verschiedenen Szenarien) sind verschiedene Potenziale mit den Wohnungsunternehmen diskutiert und verortet worden. Im folgenden Schritt werden, um der zeitlichen Komponente gerecht zu werden und der vorhandenen (unplanbaren) Dynamik zu entsprechen, drei Kategorien des Rückbaupotenzials gebildet und den Wohnungsgebäuden zugeordnet:

- Rückbau konkret →geplant und verortet (bis 2025)
- Rückbaureserve →bereits verortet, zeitlich flexibel (nach 2025)
- Rückbaupotenzial → Abstimmungsbedarf räumlich und zeitlich (langfristig)

Abbildung 22: Wohnungsüberhang bis 2030 und Rückbaupotenzial – unter Berücksichtigung von Neubau bis 2030 und bei 6% Mobilitätsreserve

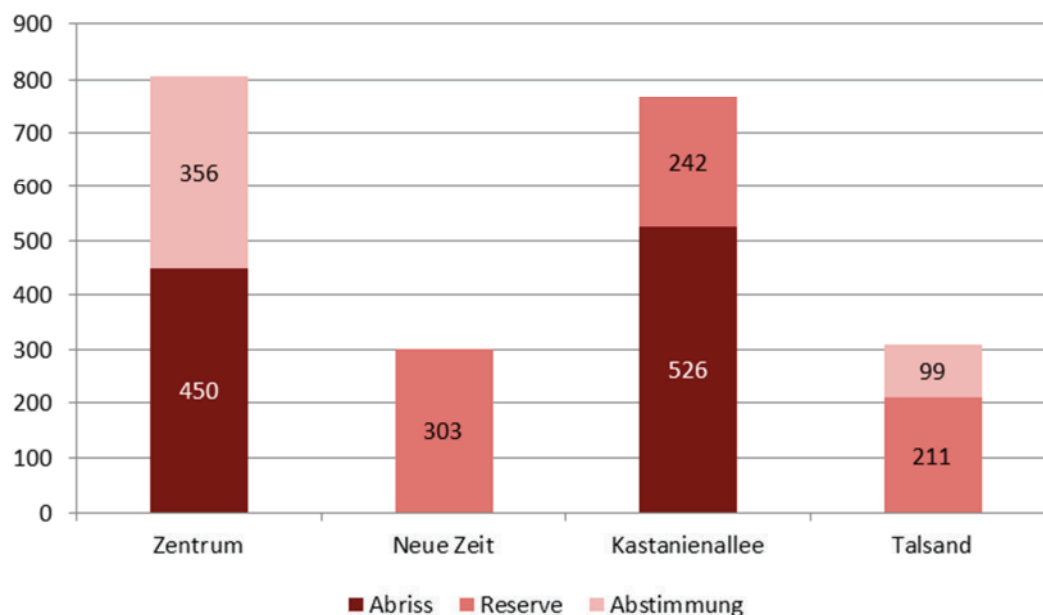


Insgesamt könnten mit den bisher angedachten Rückbauvolumen der Wohnungsunternehmen von 976 WE die benötigten 1.450 Wohneinheiten nicht reduziert werden. Erst unter Hinzunahme der gemeldeten Reserven bis 2030 könnte der Wohnungsüberhang aus dem Szenario Mittelzentrum vollständig abgebaut. Zusammengenommen würden die 1.732 WE genügen, um das Minimum an Wohnungsüberhang zu bewerkstelligen.

Bei einem negativeren Verlauf und höheren Wohnungsüberhängen in Trendszenario reichen die 976 Abrisswohnungen nicht aus. Um in diesem Fall den Wohnungsüberhang von 2.050 Wohnungen abzubauen, müssen nicht nur die als Reserve vermerkten Objekte in den Rückbauprozess eingeschlossen werden, sondern auch die Abstimmungsobjekte konkretisiert werden. Die Relevanz der Reserveobjekte ist den Wohnungsunternehmen bewusst und kann unter der Prämisse, dass es zum prognostizierten Zeitpunkt tatsächlich eine Leerstandsquote gibt, in den Umbau oder Abriss eingetaktet werden. Hierzu stehen Wohnungsunternehmen und die Stadt im stetigen Austausch, weshalb auch das Rückbaupotenzial sich im ständigen „work in process“ befindet. Insgesamt liegt den Wohnungsunternehmen aber ein guter Fahrplan mit Verortung und zeitlicher Abfolge vor, sodass eine der Entwicklung gerechte und zügige Umsetzung erfolgen kann.

Die städtebauliche Entwicklung in den Wohngebieten kann jeweils standortspezifisch und entsprechend den unterschiedlichen Anforderungen vorangetrieben werden und so mit dem erforderlichen Rückbau verzahnt werden.

Abbildung 23: Wohnungsrückbaupotenzial nach Stadtteilen



Im Zentrum und in der Neuen Zeit erfolgt der Rückbau nur in Verbindung mit einem konkreten Umbauvorhaben und der Qualifizierung des Umbauquartiers durch die sofortige Neubebauung mit verringerter Dichte (Vorrang Geschosswohnungsbau). Im Wohngebiet Talsand dient der Rückbau neben der Verringerung des Wohnungsbestandes insbesondere der Vergrößerung des Freiraumangebotes im Quartier. In der Kastanienallee ist es zur Sicherung des städtebaulichen Zusammenhalts des gesamten Wohngebietes erforderlich, die durch den Rückbau entstehenden Flächen städtebaulich neu zu strukturieren. Hierbei sollen Flächen als Bauland (Vorrang Einfamilienhausbau) bereitgestellt werden, um somit eine städtebaulich-räumliche Verbindung mit

den vorhandenen Eigenheimgebieten zu schaffen. Dies unterscheidet sich grundsätzlich von dem früheren Lösungsansatz nördlich der Friedrich-Engels-Straße (Rückbau und Aufforstung). Diese prinzipielle wohngebietspezifische Herangehensweise zur städtebaulichen Weiterentwicklung eröffnet zudem die Option für objekt- bzw. quartiersbezogene Sonderlösungen.

Grundsätzlich ist es gelungen, dass jedes Wohnungsunternehmen für sich die mengen- und standortkonkrete Zuordnung ihrer Bestände in die jeweilige Kategorie des notwendigen und städtebaulich sinnvollen Rückbaus vorgenommen hat. Die intern wie auch extern abgestimmte Auswahl ist städtebaulich koordiniert und ermöglicht den beteiligten Partnern des Stadtumbaus (Wohnungsunternehmen/Stadt/Versorgungsunternehmen/soziale Träger) ihre jeweiligen eigenen Investitionsentscheidungen für Neubau/Sanierung/Werterhaltung/Rekonstruktion von Gebäuden, Straßen, Grünflächen und technischen Medien mittelfristig inhaltlich sowie zeitlich zu verorten und dementsprechend vorzubereiten. Diese Investitionssicherheit ist ein wesentliches Element für eine stabile und planbare städtebauliche Entwicklung in den Wohngebieten sowie für die Gesamtstadt.

## 6. Ziele im künftigen Stadtumbau

### 6.1 Gesamtstädtische Stadtumbauziele

In Anlehnung an das integrierte Stadtentwicklungskonzept vom Mai 2015 wird das Leitbild des INSEKs mit dem Ziel vertieft, einerseits den notwendigen quantitativen Rückbau- und Neustrukturierungsprozess zunächst zu organisieren und andererseits durch Umbaumaßnahmen (Teilrückbau und Abriss/Neubau mit reduziertem Volumen) die Stadt als Wohnstandort nachhaltig weiterzuentwickeln. Diese beiden Säulen bilden die beabsichtigten Schwerpunkte des künftigen Stadtumbaus, welche durch zentrale Bausteine ergänzt werden:

- mit der Zielstellung einer vernetzten Stadtstruktur hin zur urbanen Innenstadt sind die notwendigen Wohnungsabrisse aufgrund des Wohnungsüberhanges dahin gehend zu nutzen, die räumlich –funktionelle Struktur der Stadt nachhaltig zu verbessern
- stabile Wohnbestände sind in ihrer Wohnfunktion konsequent anzupassen und zu qualifizieren
- öffentliche Räume sind mit dem Anspruch der Aufenthaltsqualität, Nutzungsvielfalt und Barrierefreiheit aufzuwerten und zu verbessern.
- mit der Weiterentwicklung im Stadtumbauprozess sind städtische Infrastrukturen an veränderte Nachfragen und Anforderungen anzupassen.

Für den Stadtumbau werden folgende Ziele formuliert:

#### **Ziel 1: Fortsetzung des gesamtstädtischen Stadtumbaus zur nachfragegerechten Anpassung der Wohn- und Nichtwohngebäude inkl. des Wohnumfeldes unter Berücksichtigung der Weiterentwicklung von Wohnungs- und Eigentümerstrukturen sowie erforderlicher Versorgungsnetze**

In einem Dreiklang von Rückbau, Aufwertung und Anpassung ist das Wohnungsangebot so weiterzuentwickeln, dass es den zukünftigen Wünschen der Wohnungsnachfrager in quantitativer und qualitativer Hinsicht entspricht. Zentrale Bedeutung haben dabei der generationsgerechte Umbau von Wohnungsbeständen und die Schaffung von Wohnungsangeboten für neue Zielgruppen.

Die Schaffung neuer Wohnangebote im Bereich Julian-Marchlewski-Ring sowie die Bereitstellung von Flächen für den individuellen Wohnungsbau sollen zur nachhaltigen Entwicklung des Wohnungsmarkts beitragen.

Bei dem fortschreitenden Stadtumbauprozess ist es ebenso Ziel, trotz Abriss, Neubau und Sanierung den Erhalt preisgünstigen Wohnraums zu sichern. Auch bei den Neubau-/Umbauprojekten im Zentrum und dem potenziellen Freizug von Abrisswohnungen auf der Oberen Talsandterrasse ist dieses Ziel zu beachten. Um Verdrängungsprozesse und eine nicht bedarfsgerechte Reduktion des preiswerten Marktsegmentes zu vermeiden, sollte in den zukunftsfähigen Siedlungskernen und den Neubauvorhaben eine soziale Durchmischung beachtet werden.

Vor dem Hintergrund des deutlich höheren Anteils an Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau und der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken ist für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung ein Angebot für individuelles Wohneigentum (Ein- und Zweifamilienhäuser) notwendig. Hierfür ist ein aktiver Umgang mit Rückbauflächen vorstellbar, mit dem partielle Neubebauung oder ein zusätzliches Freiflächenangebot im Quartier geschaffen und gestärkt werden kann.

Weiterhin formuliertes Ziel ist es, die gesamtstädtische Leerstandsquote auf max. 6 Prozent zu halten und diese als Mobilitätsreserve zu nutzen. Hierfür ist der Rückbau unsanierter Objekte und nicht mehr nachfragegerechter Wohnungen vorzunehmen, um die Stadtteile und den Wohnungsmarkt insgesamt zu stabilisieren. Zum anderen soll die Nachnutzung der Rückbauflächen durch eine städtebauliche Neuordnung die Stadtstruktur auch künftig stabilisieren. Letztlich muss die Ausbildung attraktiver und zentraler Wohnquartiere durch die verkehrliche und technische Erschließung sowie durch die Aufwertung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes umrahmt werden. Langfristiges Ziel der Stadt Schwedt/Oder ist es, 2-3% des Wohnungsbestandes mit einer Form der Mietpreisbindung für Haushalte mit geringem Einkommen zu sichern.

## **Ziel 2: Schaffung von neuen Angeboten im öffentlichen Raum sowie Qualifizierung von bestehenden öffentlichen und privaten Freianlagen**

Durch gezielte kleinteilige Veränderungen und Ergänzungen sollen wichtige funktionale und gestalterische Verbesserungen umgesetzt werden. So steht bspw. die generationsübergreifende und altengerechte Erschließung des öffentlichen Raums im Fokus. Der Erhalt und die Weiterentwicklung oder Sanierung der bestehenden kommunalen Grünanlagen bilden die Grundlage für eine Sicherung der gesamtstädtischen Freiraumqualitäten. Die Erholungsfunktion muss auch in einer kleiner werdenden Stadt bedacht werden, demnach sind Qualifizierungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen durchzuführen, wie bspw. die Erhöhung der Gestaltungs- und Nutzungsqualität der Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen im direkten Wohnumfeld.

Aber auch die Berücksichtigung städtischer Parkanlagen und ihrer historischen Substanz (Park Monplaisir/ Park Heinrichslust) sind als Image bildendes Element zu qualifizieren, denn Maßnahmen mit übergeordneter Bedeutung und die Aufwertung von öffentlichen Räumen können zudem private Investitionen im Gebäudebestand auslösen (Parkschlösschen Monplaisir) und zur ganzheitlichen Quartiersentwicklung beitragen. Um das Prädikat „Stadt im Grünen“ beizubehalten, gilt es das stadtbedeutsame Grün als Gradmesser für Lebensqualität zu pflegen und zu erhalten. Großes Augenmerk wird dabei auf die alten historischen Parkanlagen gelegt. Maßnahmen zur Verbesserung

der urbanen grünen Infrastruktur sind auch im Rahmen des Programms "Zukunft Stadtgrün" zu prüfen.

Die Entwicklung und Verflechtung von Grünräumen bietet in Schwedt auch einen touristischen Nutzen, weshalb die räumlich Verknüpfung zwischen Stadt und Nationalpark Unteres Odertal durch die Herstellung von Grünverbindungen auszugestaltet ist. Die Maßnahmen erstrecken sich von Einzelstandorten bis hin zu großflächigen Aufforstungsgebieten auf den Rückbauflächen Am Waldrand und erweitern damit die für den Klimaschutz relevanten Maßnahmen. Zudem sind innerhalb der nächsten 10 Jahre Lösungsansätze erforderlich, wie der Rückgang der Nachfrage im Bereich der Kleingartenanlagen baulich, organisatorisch sowie finanziell begegnet werden kann. Dies trifft insbesondere auf die großflächigen, stadtnahen Anlagen zu, auch wenn sie außerhalb der festgesetzten Stadtumbaukulisse liegen, leisten sie einen bedeutenden Beitrag für die Stadtfunktionen im Bereich Freiraum. Ungezügelter Leerstand und brachliegende Kleingartenareale sollen vermieden werden. Wenn es keine Nutzung/Nachnutzungsmöglichkeiten gibt, muss auch dort eine Form des Rückbaus und der Flächenfreilegung gefunden werden.

### **Ziel 3: Erhalt und bedarfsgerechte Anpassung und Qualifizierung von Funktionen, Angeboten und Objekten der Daseinsvorsorge**

Ziel ist es, die Attraktivität der sozialen Infrastruktureinrichtungen zu stärken und sie als Orte des sozialen Zusammenhalts, der Identifikation mit der Stadt sowie als weichen Standortfaktor weiter zu qualifizieren. Dazu bedarf es einer quantitativen und qualitativen Anpassung des Bestandes an zukünftige Anforderungen (bspw. im Hinblick auf die Inklusion oder Ganztagesbetreuung).

In den kommenden Jahren ist mit einer sich ändernden Nachfrage im Bereich der Betreuungs- und Bildungsinfrastruktur zu rechnen, die sich sowohl aus demografischen Veränderungen als auch aus räumlichen Prozessen (bis 2025 leichter Anstieg der Altersgruppe von 0-12 Jahren, städtebauliche Neuordnung, Potenzial für Familiengründung) ergibt. Daraus sind neue Anforderungen an diese Einrichtungen abzuleiten. Aktuell und in den nächsten Jahren ist keine weitere Reduzierung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur angezeigt. Die Öffnung sozialer Infrastruktur und die Verknüpfung von Bildungsfunktionen mit sozialen und kulturellen Angeboten stärken die verschiedenen Objekte und Träger. Hierfür sind die baulichen Voraussetzungen wie Multifunktions- und Bewegungsräume in den Einrichtungen zu schaffen.

Schwedt will sich weiter als funktionaler Schwerpunkt für Handels- und Dienstleistungsangebote, kulturelle Betätigung und Freizeitaktivitäten profilieren und seine Mittelzentrumsfunktion stärken. Mit der Qualifizierung des Sportkomplexes Heinrichslust geht bspw. die Sicherung der Sportangebote in der Stadt im Zuge des demografischen Wandels und des Stadtumbaus und die Weiterentwicklung des Wohngebietes Neue Zeit einher.

Die Qualifizierung und Standortzusammenführung der Feuerwehr in der Stadt ist ebenso eine bedeutende städtebauliche Aufgabe. Die geplante Neuerrichtung eines zentralen Feuerwehrstandortes ermöglicht die optimale Nutzung der finanziellen und personellen Ressourcen und führt zur Schaffung nachhaltiger, zukunftsfähiger Strukturen. Durch eine Konzentration der Kräfte (räumliche sowie funktionelle Zusammenlegung der hauptamtlichen Kräfte und der freiwilligen Feuerwehr am Standort Schwedt) soll den demografischen Veränderungen und dem Fachkräftemangel Rechnung getragen werden und trotzdem die Einsatzbereitschaft sichergestellt werden.

#### **Ziel 4: Funktions- und nutzungsgerechte Anpassung und Erneuerung technischer Infrastrukturen**

Hauptziel ist die Gewährleistung einer bedarfsgerechten, stabilen, kostengünstigen und qualitativ guten Ver- und Entsorgung. Dies bedingt die quantitative und qualitative Anpassung der bestehenden Systeme an die sich ändernde Bedarfssituation.

Im Zusammenhang mit dem weiteren flächenhaften Wohnungsrückbau ist die Infrastruktur bspw. im Bereich Kastanienallee, gerade in Bezug auf die Funktionsfähigkeit und Effizienz des vorhandenen Wärmenetzes, zu analysieren. Von der Stadt und den Versorgungsunternehmen angestrebt wird der Rückbau nicht mehr benötigter Netzteile. Bei baulichen Nachnutzungen der Rückbauflächen sind diese bedarfsgerecht zu erschließen, dies gilt neben der medientechnischen Erschließung auch für die Anlage von Straßen/Wegen und Plätzen.

Anpassungsbedarfe der technischen Infrastrukturen können sich auch durch Erfordernisse an Klimaanpassungen (bspw. Umgang mit den Folgen zunehmender Starkregenereignisse) ergeben.

Aus dem Wohnungsrückbau ergibt sich eine mögliche Anpassung der verkehrlichen Infrastruktur. Weil Straßen neben Erschließungs- auch Verbindungsfunktionen haben, ist ein vollständiger Rückbau nur bedingt möglich. Anpassungen sind bei den Straßenkategorien und ihrer Ausstattung angebracht.

#### **Ziel 5: Umsetzung des kommunalen Energiekonzeptes - Klimaschutz und Energieeffizienz**

Die Stadt Schwedt/Oder übernimmt auf kommunaler Ebene Verantwortung für den Klimaschutz und die Energiewende und bettet diese Themenfelder aktiv in die Stadtentwicklungspolitik ein. Mit dem kommunalen Energie- und Klimaschutzkonzept vom Mai 2015 wird die Umsetzung der kommunalen Wärmewende vor Ort forciert und anhand eines umfangreichen Maßnahmenplans umsetzungsorientiert vorangetrieben.

Der Blick auf die umweltschonende Konstellation der Fernwärmeversorgung, durch die Wärmebereitstellung aus der PCK-Raffinerie, gekoppelt mit der hohen Anschluss- und Erschließungsdichte im Stadtgebiet von Schwedt führt zu einer entsprechend günstigen Klimabilanz. Der Erhalt und die Anpassung des Fernwärmesystems stellt den wichtigsten Punkt bei der energetischen Stadtentwicklung dar, ist aber um weitere Themenfelder zu ergänzen. So ist bspw. im Zuge der fortlaufenden Gebäudesanierung in den Wohnquartieren und dem partiellen Ersatzneubau im Rahmen des Stadtumbaus ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz zu unterstützen. Bestehende Eigenheimstandorte sind z. T. an das Fernwärmenetz angeschlossen. Bei neu errichteten Standorten ist darüber hinaus die Nutzung von erneuerbaren Energien durch den Ausbau von Geothermie oder Photovoltaik individuell zu prüfen. Maßnahmen zur klimagerechten Stadt beziehen sich aber auch auf die Stadtmobilität, was die Verbesserung von Radwegen und die fußläufigen Verbindungen zwischen den Stadtteilen sowie den Ausbau/Erhalt des ÖPNV-Angebotes beinhaltet. Die Etablierung von Ladesäulen für Elektroautos durch die kommunalen Versorgungswerke an dezentralen Standorten im Stadtgebiet wird von der Stadt unterstützt und weiter vorangetrieben.

Auf die sich wandelnden Klimabedingungen (Starkregenereignisse, lange Hitzeperioden) müssen zunehmende auch Stadtumbaumaßnahmen reagieren können. Grundsätzlich ist mit dem Rückbau der Gebäudestrukturen auch eine Entsieglung der Oberflächen (Stellflächen, Müllplätze) vorzunehmen und eine natürliche Versickerung zu ermöglichen. Wo dies nicht möglich ist, sind Alternativen wie Regenrückhaltebecken u. a. zu prüfen, um eine sichere Entwässerung der Wohnanlagen zu gewährleisten. Der Bau bzw. die Ertüchtigung von Regenrückhaltebecken und

Sandfängen als Maßnahme zur Anpassung der technischen Infrastruktur an die veränderten klimatischen Bedingungen wird forciert. Dadurch soll die Fließgeschwindigkeit des Regenwassers reduziert werden und somit die natürliche Vorflut (HoFrieWa) entlastet werden. Mittels möglicher Regenrückhaltebauwerke kann auf Starkregenereignisse deutlich besser reagiert werden (Verringerung der Überflutungsgefahr) und die Leitungsdimensionierung der Regenwasser-Kanalisation (Trennsystem) auf das Normalmaß begrenzt werden.

## 6.2 Stadtteilbezogene Ziele bezüglich des Stadtumbaus

Im Folgenden werden die stadtteilbezogenen Aussagen bezüglich der zukünftigen Aufgaben im Stadtumbau, abgeleitet aus der vorherigen Analyse, aufgezeigt (siehe Anhang Plan C und D). Die räumlichen Schwerpunkte des Stadtumbauprozesses bezogen sich bisher auf die 5 Stadtteile der Kernstadt (Zentrum, Neue Zeit, Talsand, Kastanienallee und Am Waldrand). Im Ergebnis der Bestandsanalyse weisen diese Gebiete auch künftig den größten stadumbaurelevanten Handlungsbedarf auf, sodass eine Veränderung der bestehenden Stadtumbaukulisse derzeit als nicht erforderlich erachtet wird.

Auch im Sinne der Bündelung von Effekten und Synergien aus der Überlagerung der verschiedenen Förderkulissen (u. a. Soziale Stadt, Stadtumbau) wird von der Aktualisierung der Stadtumbaukulisse abgesehen. Langfristig ist bspw. nach Abschluss der Aufforstungsmaßnahmen im Wohngebiet Am Waldrand eine punktuelle Rücknahme der Gebietskulisse möglich, um dem Fortschritt der Stadtumbaumaßnahmen Rechnung zu tragen. Der räumliche Fokus der zentralen Vorhaben begrenzt sich auf die dem bisherigen Stadtumbauprozess zugrunde liegende Gebietskulisse. Die Kulissenauswahl hat sich bewährt und wird fortgeführt, um so im Rahmen des Stadtumbaumonitorings die Wirkung der bisherigen Stadtumbaumaßnahmen über längere Zeiträume aufzeigen zu können (siehe Anhang Plan E).

### 6.2.1 Zentrum

Innerhalb der nächsten Stadtumbauphase stehen weitere intensive stadtstrukturelle Veränderungen durch Teilrückbau, Rückbau und Ersatzneubau im Wohngebiet Zentrum an. Diese erfolgen mit ganz unterschiedlicher Intensität, aber dem gemeinsamen Ziel der deutlichen Qualitätssteigerung bei gleichzeitiger Reduzierung des Wohnungsbestandes. Im Fokus steht eine bedarfsgerechte und zeitgemäße Anpassung der Wohnungs- und Gebäudezuschnitte bspw. durch für alle Altersgruppen attraktive Neubauten mit individuellen Grundrissen und/oder barrierefreien Zugängen. Weiter ist das Mietniveau auf unterschiedliche Einkommensklassen und soziale Gruppen anzupassen, sodass eine heterogene Bewohnerstruktur aufgebaut werden kann (quartiersweiser Umbau).

Im Rahmen der Investitionen in den Rück- und Umbau ist es wichtig, dass dennoch das städtebauliche Gerüst gewahrt wird und sich die Ersatzneubauten in die bestehende Struktur einordnen. Infolge dessen haben die Wohnungsunternehmen räumlich verortete Investitionsschwerpunkte benannt. So ist das Areal um die Robert-Koch-Straße von der WOBAG als Umbauquartier vorgesehen. Die Wohnbauten planen für den nördlichen Randbereich des Julian-Marchlewski-Rings die Anpassung des Wohnungsbestandes durch Rückbau und ergänzenden Ersatzneubau, aber mit erheblich geringerer Dichte. Bei den Wohnungsunternehmen besteht Konsens darüber, dass zur Stabilisierung des Zentrums künftige Investitionen abgestimmt werden müssen und so zu einer zeitgemäßen Aufwertung des Wohnens/Wohnumfeldes im Zentrum



beitragen. Abstimmungsbedarf gibt es insbesondere beim inneren Julian-Marchlewski-Ring. Hier gilt es den weiteren Stadtumbauprozess, auch unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich erlangten Erfahrungen mit den Umbauprojekten im Zentrum, zu konkretisieren. Um die Rolle als wichtigster Wohnstandort der Stadt nachhaltig erfüllen zu können, ist begleitend zur Entwicklung des Wohnungsangebotes die Ertüchtigung der sozialen Infrastruktur erforderlich. Die Astrid Lindgren Grundschule erhält u. a. eine neue raumpädagogische Struktur und Erweiterung im Bereich der Sportflächen, um den neuen Bedarfen zu entsprechen

#### **Zentrale Vorhaben**

- Umbau/Rückbau und Ersatzneubau im Umbaugebiet Julian-Marchlewski-Ring, weiterführend mit Teilrückbau und Umbau/Sanierung im Gebiet Robert-Koch-Straße
- Standortentwicklung Lindenallee/Augustiner Tor
- An- und Umbau Astrid Lindgren Grundschule, Schulhofersatzfläche, Neubau Sozialgebäude und fortführende Anpassung/Sanierung der Sportflächen
- Grunderneuerung und Instandsetzung von Straßen Anliegerstraßen in den Umbauquartieren im Zusammenhang mit den Maßnahmen der WU (siehe Anhang Plan C)

#### **Ergänzende Maßnahmen**

- Rückbau und Ersatzneubau raumbedeutsamer Einzelobjekte (Standort Feuerwehr Heinersdorfer Straße)
- Wohnungsneubau auf dem freigelegten Grundstück in der Heinersdorfer Straße
- Denkmalgerechte Standortentwicklung Gebäude Auguststraße 2
- Abschluss der Lückenbebauung in der Berliner Straße/Berliner Allee sowie der Freifläche in der Dr.-Theodor-Neubauer-Straße (neben Kita Arche) (siehe Anhang Plan C)

#### **Gebietskategorien**

- Stadtteil feste städtebauliche Größe und langfristig zu sichernder Erhalt
- größter Teil des Zentrums ist Investitions- und Qualifizierungsgebiet im Bestand
- Großteil des Zentrums ist Vorranggebiet Wohnen
- punktuelle Aufwertungsmaßnahmen und kleinräumige Anpassung der Wohnungsbestände durch Entdichtung (Umstrukturierungsgebiet)
- Gebiete für den Um- und Teilrückbau/ Ersatzneubau, mit attraktivem und bezahlbarem Wohnraum sowie Durchmischung der Mieterstrukturen
- künftig wird das Gebiet um die Robert-Koch-Straße und entlang der Friedrich-Wöhler-Straße demnach als Umbauquartier zusammengefasst (siehe Anhang Plan E und F)

#### **6.2.2 Neue Zeit**

Die Strategie der Aufwertung wird auch in der kommenden Programmperiode STUB III den Schwerpunkt bilden. Vorgesehen sind durch die Wohnungsunternehmen Investitionen und Qualifizierung im Bestand. Themenfelder diesbezüglich sind das Anbringen von Aufzügen und Balkonen oder die senioren- oder auch familiengerechte Grundrissaufteilung, um einen Mix der Altersstrukturen zu fördern. Diese Maßnahmen sind (mit Ausnahme für die Ausrüstung mit Aufzügen) von den Wohnungsunternehmen im Wesentlichen ohne dauerhafte Inanspruchnahme von Mitteln aus der Wohnraumförderung geplant. Mit der Erweiterung und Ausdifferenzierung des Angebots sozialer Infrastrukturen und Nahversorgung wird in der Neuen Zeit ein Schwerpunkt für den Nachbarschaftsraum, vor allem im Bereich Kita und Schule gesetzt. Umbau- und

Sanierungsarbeiten z. B. an der Bertolt Brecht Grundschule oder der Kita Kinderwelt setzen neue Impulse und auch die Investitionen in den Sportkomplex Heinrichslust ermöglichen eine tragfähige und nachhaltige Ergänzung und Qualifizierung des Sportangebotes. Auch die Ausstattung der Sporthalle „Neue Zeit“ mit Klimatechnik und Wärmerückgewinnung soll die Nutzungsqualität und -intensität der Anlage erhöhen. So stehen die Sportkomplexe nicht nur den Sportvereinen zur Verfügung, sondern dienen auch der Ausübung des Schul- und Freizeitsportes, für Kinder und Bewohner des Wohngebietes Neue Zeit und zur generellen Sicherung des Sport- und Freizeitangebotes in der Stadt. Ziel ist es dabei, heterogene Nutzungsstrukturen zu erlangen und attraktiv für möglichst alle Altersgruppen zu sein (Inklusion und Barrierefreiheit). Mit der Qualifizierung des Freiluftsportkomplexes „Heinrichslust“ wird auch eine funktionale und gestalterische Verbesserung des Umfeldes (Straße „Am Sportplatz“) inkl. einer Anbindung an den Park Heinrichslust angestrebt. Im Zuge des demografischen Wandels und des Stadtumbaus können mit der Konzentration auf den zentralen Fußball- und Leichtathletikstandort Heinrichslust Einsparungen bei Unterhaltskosten in anderen städtischen Anlagen erzielt werden (Waldsportanlage).

In dem wohnungswirtschaftlich und sozialräumlich gut ausgestatteten Wohngebiet Neue Zeit sind infrastrukturelle Nachholbedarfe vorhanden. Die Attraktivität muss sich auch im öffentlichen Raum widerspiegeln. Wohnungswirtschaftlich ist die Aufwertung bereits im Gange, für den Zeitraum bis 2030 folgen nun Anpassungen der verkehrlichen Infrastruktur. Investitionen umfassen aktuell den Bereich Heinrich-Heine-Straße/hintere Berliner Straße sowie die Straße Am Sportplatz. Mit der Ferdinand-von-Schill-Straße ist für das Quartier bereits eine bedeutende Erschließungsstraße und eine infrastrukturelle Hauptachse im Wohngebiet Neue Zeit saniert worden. In Bezug auf die Qualifizierung von öffentlichen Freianlagen hebt sich in der Neuen Zeit der Park Heinrichslust hervor. Der Park Heinrichslust, als stadtbedeutsame Park- und Grünanlage, übernimmt damals wie heute eine wichtige Naherholungsfunktion für die Bewohner Schwedts und ist charakteristisch für den fließenden Übergang von Stadt und Landschaftsraum. Er stellt nicht nur eine wichtige ökologische Ausgleichfläche dar, sondern kann in Verbindung mit dem Nationalpark Unteres Odertal tourismusförderlich sein.

Generell liegt der Fokus in der Neuen Zeit auch in dieser Stadtumbauperiode auf der Aufwertung, geht aber dem Bestand entsprechend, in eine weitere neue qualitative Phase, unter Berücksichtigung zukünftiger Ansprüche und Anforderungen.

Das Wohngebiet Neue Zeit hat sich mit dem Stadtumbauprozess positiv entwickelt. So wird das Quartier Am Kniebusch, die vordere Berliner Straße und das Areal um die Straße der Jugend mit seinem Bestand als gefestigt angesehen (konsolidiertes Erhaltungsgebiet). Zur Erhaltung dieses Zustandes bedarf es aber weiterer Aufwertungsmaßnahmen. Gerade im Kernbereich Heinrich-Heine-Ring/hintere Berliner Straße ist die Durchführung von Investitions- und Qualifizierungsmaßnahmen, sowohl im Gebäudebestand als auch im öffentlichen Raum, erforderlich.

### **Zentrale Vorhaben**

- Funktions- und nutzungsgerechte Grunderneuerung kommunaler Straßen bspw. Fortführung weiterer Bauabschnitte Hintere Berliner Straße und Straße Am Sportplatz

- Qualifizierung von Angebot und Objekten der Daseinsfürsorge, Sportkomplex und Park Heinrichlust sowie Multifunktionsraum an der Bertolt Brecht Grundschule, Kita Kinderwelt (siehe Anhang Plan C)
- Klimatechnik in der Sporthalle „Neue Zeit“

#### **Gebietskategorien**

- in Ergänzung zum Stadtumbau wurde das Gebiet Neue Zeit bereits 2006 als Sanierungsgebiet festgelegt, mit dem Ziel der Stabilisierung und Entwicklung des Stadtteiles
- der Umbau am Wohnungsbestand ist weitestgehend abgeschlossen, lediglich städtebauliche exponierte Lagen sind als Umstrukturierungsgebiet ausgewiesen
- Neue Zeit befindet sich teilweise innerhalb des festgesetzten Vorranggebietes Wohnen (siehe Anhang Plan E und F)

#### **6.2.3 Talsand**

Insgesamt ist die mögliche räumliche Entdichtung und Auflockerung bisher nur kleinteilig innerhalb bestimmter Areale erfolgt. Demnach bleibt der Talsand auch im STUB III in der Kategorie Umstrukturierungsgebiet.

Um einen Siedlungskörper mittlerer Dichte zu erhalten, könnten langfristig im Bereich um die Anne-Frank-Straße einzelne Rückbaumaßnahmen ergriffen werden. Hier muss in Abhängigkeit von Zustand und städtebaulicher Integration der Abstimmungsbedarf unter den Wohnungsunternehmen geklärt werden. Außer im Bereich der Rosa-Luxemburg-Straße 19-24 ist von den Wohnungsunternehmen kein aktives Handeln beim Rückbau vor 2025 angestrebt. Mit der Ergänzung des Baupotenzials an der Bruno-Plache-Straße/Heinersdorfer Damm für den Eigenheimbau kann die städtebauliche und eigentumsrechtliche Differenzierung fortgesetzt werden und ein weniger großstädtischer aber attraktiver Wohnstandort gestärkt werden.

#### **Zentrale Vorhaben**

- Entwicklung des Eigenheimstandortes an der Bruno-Plache-Straße
- In Ergänzung mit Programm Sozialen Stadt: Multifunktionsraum Erich Kästner Grundschule und Sozialgebäude im Schulgarten
- Lückenbebauung Hans-Beimler-Straße/Katja-Niederkirchner-Straße
- (langfristig) punktueller Rückbau Wohngebäude und Entdichtung der Gebäudestrukturen (siehe Anhang Plan D)

#### **Gebietskategorien**

- Gebiet ist stabil, weist aber mittel- bis langfristig Umstrukturierungs- und Rückbaupotenzial auf
- weitere Sanierungsphase steht bevor, wobei Typenmodernisierung (z. B. Grundrisse, Bäder) aber auch vereinzelt Rückbau- und Wohnumfeldmaßnahmen nötig sind
- Stadtteil Talsand wird, bis auf den Bereich der Würfelhäuser in der Rosa-Luxemburg-Straße, zum Umstrukturierungsgebiet zugeordnet (siehe Anhang Plan E und F)

#### 6.2.4 Am Waldrand

Um das Angebot auch für die angrenzenden Stadtteile offen zu halten, ist eine weitere Qualifizierung und Ertüchtigung der Infrastruktureinrichtungen am Waldrand erforderlich. In puncto Bevölkerungsstruktur und soziale Durchmischung stehen multifunktionale Konzepte und generationsübergreifende Nutzbarkeit im Fokus.

Der Standort hat sich nachhaltig stabilisiert, sodass es sich bei nachfolgenden Maßnahmen bis 2030 um ergänzende Aufwertungsaktivitäten im Wohnumfeld oder zur punktuellen Nachnutzung der Rückbauflächen handelt. Für die Wohnqualität im Quartier Külz-Viertel und zur Vervollständigung der Maßnahmen nördlich der Friedrich-Engels-Straße sind Sicherungs- und Rückbaumaßnahmen erforderlich, die sich künftig auf Nichtwohngebäude beziehen. Ein Schwerpunkt bilden dabei die leerstehenden Gewerbeobjekte nördlich der Friedrich-Engels-Straße z. B. die Uckermark Passagen, ehemalige Kaufhalle. Die Immobilie „Freundschaft“-Kaufhalle wurde von der Stadt bereits erworben und in den Abrissplan aufgenommen. Auch eine Standortverlagerung des Lebensmittel-Discounters auf die südliche Seite der Friedrich-Engels-Straße wird diskutiert. Die Uckermark Passagen sind jedoch in Privatbesitz. In dieser Situation ist es für die Stadt schwer tätig zu werden. Im stetigen Kommunikationsprozess ist zu prüfen, wie der Eigentümer unterstützt werden kann bzw. ob ein Erwerb und Rückbau durch die Stadt zur Behebung dieses städtebaulichen Misstandes künftig möglich erscheint.

Mit dem erheblichen Bevölkerungsverlust und Rückbau haben sich auch die Nutzungsansprüche und Auslastung der Friedrich-Engels-Straße verändert. Zwar wird die Straße als Erschließung für bspw. das Külz-Viertel oder das Sportzentrum sowie für den Busverkehr der Grundschule Am Waldrand, die insbesondere Kinder aus den umliegenden Ortsteilen nutzen weiterhin benötigt, aber nicht mit diesen Dimensionen (bisher 4 Spuren). Eine Reduzierung der Fahrbahn auf zwei Spuren sowie eine grundlegende Instandsetzung und Sanierung der Nebenanlagen inkl. Aufwertung des angrenzenden Brechtplatz würde den Finanzbedarf für die Straßenerhaltung sowie die Verkehrssicherungspflicht der Stadt langfristig entlasten, ohne dabei Auswirkungen auf das Straßennetz und die Mobilität innerhalb der Stadt zu haben.

#### Zentrale Vorhaben

- Multifunktionsraum Grundschule Am Waldrand
- Bürger- und Sportpark Külzviertel - Herstellung Kunstrasenplatz (ganzjährige Nutzbarkeit)
- Erweiterung des Eigenheimgebietes Zichower Weg
- Anpassung verkehrlicher Infrastrukturen im Bereich Friedrich-Engels-Straße (Verkehrssicherung bzw. (Teil-)Rückbau der verkehrlichen Anlagen)
- Gewerbeobjekte Friedrich-Engels-Straße (z. B. Uckermark-Passagen, Kaufhalle) Erwerb und Rückbau (siehe Anhang Plan D)

#### Ergänzende Maßnahmen

- Aufforstung, Rekultivierung und Renaturierungsmaßnahmen im Bereich ehemaliges Wohngebiet Am Waldrand, nördlich der Friedrich-Engels-Straße

#### Gebietskategorien

- Wohngebiet südlich der Friedrich-Engels-Straße umfassende Umbaumaßnahmen realisiert, der Stadtteil wird als gefestigtes Erhaltungsgebiet weitergeführt

- um die Veränderungsdynamiken im Kontext von Stadtumbau und -rückbau zu begleiten und zu unterstützen sind die Stadtteile Talsand, Kastanienallee und Am Waldrand zusätzlich im Förderprogramm Soziale Stadt aktiv (siehe Anhang Plan E und F)

#### 6.2.5 Kastanienallee

Die erste Etappe des Stadtumbaus in der Kastanienallee ist abgeschlossen. Doch auch zukünftig stellt der unsanierte Wohnungsbestand im Bereich Kastanienallee bei weiter schrumpfender Einwohnerzahl und zugunsten der konsolidierten Gebiete Am Waldrand sowie Talsand und zur Stabilisierung des Zentrums ein mittel- bis langfristiges Potenzial für wohnungswirtschaftlichen notwendigen Rückbau dar. Das künftige Rückbauvolumen umfasst die unsanierten Objekte des Geschosswohnungsbaus zwischen Ehm-Welk-Straße und Felchower Straße sowie ein Objekt an der Flemisdorfer Straße. Nachfolgend sollten diese Rückbauflächen städtebaulich neu geordnet werden. Zwei Objekte einer privaten Hausverwaltung sind bisher nicht den in Stadtumbauprozess einbezogen und eine künftige Beteiligung ist nicht absehbar. Die WOBAG hat entlang der Kastanienallee/Uckermärkische Straße Wohngebäude (einfach bzw. teilmodernisierte Gebäudebestände), die bei unerwartet hohen Leerständen nach 2025/30 ebenfalls vom Markt genommen oder komplex umgestaltet werden können.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass der derzeitige Leerstand von 5,7 Prozent ein generell niedriger Wert ist, der sogar unter der Mobilitätsreserve von 6 Prozent liegt, und kurzfristig kein wohnungswirtschaftlicher Druck zur Bereinigung besteht. Mit dem demografischen Wandel wird altersbedingt jedoch der Leerstand tendenziell steigen und sich bis 2030 schätzungsweise bei 10 Prozent einfinden. Wichtig ist es bewusst zu machen, dass zum Jahr 2030 das Gebiet Kastanienallee keinesfalls beräumt ist. Es werden weiterhin Objekte des Geschosswohnungsbaus erhalten sein. Ob und wie sich der Leerstand/Leerzug in der Kastanienallee künftig verhält, ist von der gesamtstädtischen Entwicklung abhängig. So steht der Rückbau auf der Oberen Talsandterrasse u. a. im Zusammenhang mit Neubau und Sanierungsmaßnahmen im Zentrum sowie der Anzahl geschaffener Wohneinheiten im Vergleich zu Rückbau von Wohneinheiten, der Ausstattung der neuen Wohnungen oder dem Mietpreisniveau. Gerade für Bewohner und Wohnungssuchende die Sozialleistungen empfangen oder Mietzuschüsse erhalten kann die Kastanienallee weiterhin gefragter Wohnstandort bleiben. Nichtsdestotrotz sind in der Kastanienallee Potenziale und Reserven für den Rückbau verortet worden, um so Handlungsfähigkeit und wohnungswirtschaftlichen Spielraum für die Zukunft zu erlangen.

Langfristig absehbar ist, dass das Wohngebiet Kastanienallee nicht flächenhaft reduziert wird, sondern sich mit einer neuen Gestalt präsentiert. Ziel der Stadt Schwedt/Oder ist die Entwicklung der Rückbauflächen als hochwertige innerstädtische Baugrundstücke für den Ein- und Mehrfamilienhausbau. Damit würde man der gegenwärtig schwer zu deckenden Nachfrage an Wohnbaugrundstücken gerecht werden und städtebaulich diese Flächen in die Wohngebietskulisse integrieren. Für eine zügige und bedarfsgerechte Erschließung der potenziellen Wohngebiete mit Medien ist die Nachnutzung der technischen Infrastruktur auf einem Teil der Fläche zu prüfen. Grundsätzlich ist für die städtebauliche Neuordnung im Anschluss an den Rückbau wichtig, dass diese in Durchführungsphasen gestaffelt und vorrangig in der Stadtumbaukulisse innerhalb der bestehenden Strukturen erfolgt, damit eine Fragmentierung des Stadtgefüges vermieden wird. Der öffentliche Raum ist aktuell und zeitnah trotz der partiellen Rückbauperspektive von Quartieren mit

ihren beabsichtigten Nachnutzungspotenzialen, insbesondere im Bereich der verkehrlichen und freiräumlichen Infrastruktur nachhaltig zu sanieren und deutlich aufzuwerten. Mit dem Ziel der Stadt der kurzen Wege sind auch für die perspektivische Nutzung attraktive Straßen- und Wegeverbindungen zwischen den Stadtteilen notwendig. Hier knüpft auch die Ergänzung des Radwegenetzes an. Sie bilden das Grundgerüst für das Zusammenwachsen der Oberen Talsandterrasse mit dem Zentrum sowie eine wesentliche Voraussetzung für die städtebauliche Neuordnung und auch potenziellen Vermarktungsstrategie für die Kastanienallee.

Auch der Erhalt und Umbau/Sanierung der bestehenden baulichen Strukturen ist eine Option, wenn ein sich stabilisierender Wohnungsmarkt diese Entwicklung zulässt. Wichtig ist in diesem Fall, die vorhandenen Infrastrukturen auf einem Niveau zu halten bzw. so zu ertüchtigen, dass es den derzeitigen Bedürfnissen (Straßen/Wege/Plätze/Bushaltestellen/Parks/Kinderspielplätze) gerecht wird und einem weiteren Niedergang des direkten wie weiträumigen Wohnumfeldes bewusst entgegen gesetzt wird. Gleichzeitig können und müssen mit diesen Investitionen die Voraussetzungen für eine mögliche quartiersweise Neuordnung geschaffen werden, da in einem funktionierenden gut gestaltetem Umfeld private Nachfrage und Investitionen überhaupt initiiert werden können.

Die leerstehende ehemalige Ehm-Welk-Grundschule, die temporär als Notunterkunft genutzt wurde, bietet Potenzial sich als quartierszentraler Ort der Begegnung zu etablieren. Als Haus der Vereine für verschiedene soziale Träger oder auch Räume für Kinderbetreuung oder betreutes Wohnen könnten entstehen. Der Mangel an solchen multifunktional genutzten Räumen in der Oberen Talsandterrasse zeigt sich insbesondere in der Projektarbeit im Rahmen des Soziale Stadt-Programms. In mehreren Schritten ist die Machbarkeit (baulich-strukturell) mit den Bedarfen und der aktuellen wie dauerhaften Nachfragestruktur abzuprüfen. Entsprechend dieser Grundsatzarbeit sind Entscheidungen vorzubereiten.

### **Zentrale Vorhaben**

- Mittel- bis langfristiges Potenzial beim Rückbau von Wohnungen im Gebiet Kastanienallee (Ehm-Welk-Straße, Kummerower Straße, Flemisdorfer Straße/Leverkusener Straße) nach 2025ff.
- einhergehende schrittweise städtebauliche Neuordnung der Rückbauflächen und Anpassung der technischen Infrastruktur (Wärmeversorgung, Abwasserentsorgung)
- Nachnutzung der Rückbauflächen zur bedarfsgerechten Schaffung weiterer Wohnstandorte geringerer Dichte (u. a. individuelle Wohnformen)  
Sanierung kommunaler Straßen und Ergänzungen des Radwegenetzes z. B. Leverkusener Straße oder Felchower Straße (siehe Anhang Plan D)

### **Gebietskategorien**

- aufgrund des Anteils an unsanierten Gebäuden wird das Gebiet Kastanienallee als Umstrukturierungsgebiet festgelegt, wobei der Rückbau von Wohnungen bei entsprechendem Bedarf zur Bestandsreduzierung erforderlich ist
- verbleibende Objekte und Flächen werden angepasst und umstrukturiert, um den veränderten Rahmenbedingungen gerecht zu werden (städtebauliche Neuordnung) mit Nachnutzungspriorität

## 7. Fazit

Als informelle Planung kommt der fortgeschriebenen Stadtumbaustategie eine wichtige Steuerungsfunktion für das Handeln der Stadt und aller am Stadtbau Beteiligten zu. Im Rahmen eines kontinuierlichen und umfassenden Kommunikationsprozesses konnten sowohl städtebauliche Funktionen, unternehmensbezogene Ziele und wohnungs- und sozialpolitische Erfordernisse in Einklang gebracht werden, sodass der bisherige Stadtbau in Schwedt/Oder erfolgreich durchgeführt wurde. Durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln sowie den stetigen Abstimmungen mit den lokalen Akteuren vor Ort – insbesondere den Wohnungsunternehmen – konnten die hohen Leerstandsquoten früherer Jahre minimiert und soziale Einrichtungen sowie Infrastrukturen angepasst und qualifiziert werden. Die Stadt Schwedt/Oder konnte als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort gestärkt werden und auch künftig kann der Stadtbau weitere Impulse für die Aufwertung der Stadt setzen.

Aber auch im Blick auf die positive Entwicklung der letzten Jahre ist der Stadtbauprozess in Schwedt/Oder noch lange nicht abgeschlossen. Derzeit hat sich die Dynamik im Stadtbauprozess verlangsamt, der Bevölkerungsrückgang hat sich abgeschwächt und der Neubau von Geschosswohnungen und Einfamilienhäusern in der Stadt macht sich bemerkbar. Dennoch zeichnen sich bereits die künftigen Herausforderungen ab. Die Folgen des demografischen Wandels (Überalterung, Bevölkerungsverluste) sind nicht quartiersbezogen voraussagbar.

Unterschiedliche Entwicklungen in den Stadtteilen erfordern auch weiterhin differenzierte Antworten im Stadtbau. Daher braucht es eine flexible Stadtumbaustategie, die es ermöglicht die Stadtteile und Quartiere bedarfsgerecht zu entwickeln. Für den künftigen Stadtbau bleibt der Aspekt der Qualifizierung von Wohnungen und die Aufwertung des Wohnumfeldes sowie die kommunalen Flächen im Kontext zunehmender sozialer Herausforderungen und unter dem Gesichtspunkt eines generationsgerechten und inklusiven Stadtbaus eine dringliche Aufgabe. Die Fortschreibung der Stadtumbaustategie bietet hierfür einen Ansatzpunkt indem für abgestimmte, als prioritär angesehene Projekte städtebauliche Entwicklungsziele und Finanzierungsgrößen erarbeitet wurden und damit weitere vorbereitende Maßnahmen zur Umsetzung eingeleitet werden können. Diese abgestimmte Strategie ist essentiell für die gesamtstädtische Entwicklung von Schwedt/Oder.

## 8. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die städtebauliche Kalkulation bildet für die Gesamtmaßnahme des Stadtbaus in Schwedt/Oder die Kostenaufwendungen, mögliche förderseitige Unterstützungen und den kommunalen Miteleistungsanteil (KMA) ab.

Die Konkretisierung der Maßnahmenschwerpunkte erfolgt im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Umsetzungsplanes (UPL) und abgestimmt mit den Wohnungsunternehmen und der kommunalen Haushaltsplanung.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Maßnahmenplanung für die Teilprogramme Rückbau, Aufwertung sowie Rückführung städtischer Infrastruktur und die sich daraus ergebenden Fördermittelbedarfe für den Zeitraum 2017-2030 im Programm Stadtbau (siehe Anhang Tabellen 7-9).

## 9. Anhang

Tabelle 1: Abrissmaßnahmen 1999-2002

Jahr	Objekt	Eigentümer	WE	NF. in m <sup>2</sup>	Förderprogramm
1999	Leverkusener Straße 2-10	WOBAG	220	14.834	VV-N „Obere Talsandterrasse“
	Leverkusener Straße 12-22	Wohnbauten	264	17.897	Sanierungsgebiet „Obere Talsandterrasse“
2000	Rosa-Luxemburg-Straße 7-9	Wohnbauten	88	2.906	LBS Landesprogr. städtebaul. Erneuerung
	Rosa-Luxemburg-Straße 11-17	WOBAG	176	11.812	LBS Landesprogr. städtebaul. Erneuerung
2001	Friedrich-Engels-Straße 3-11	Wohnbauten	220	14.834	VV-N „Obere Talsandterrasse“
2002	Thomas-Mann-Straße 1-5	WOBAG	218	14.861	Entkernung Th.-M.-Str. 1-3 über LBS, Sanierungsgebiet „Obere Talsandterrasse“
	Schillerring 47-53	WOBAG	40	2.713	VV-N „Obere Talsandterrasse“
	Schillerring 22-38/44-82	WOBAG	220	14.095	VV-N „Obere Talsandterrasse“
	Schillerring 73-127	WOBAG	300	19.359	VV-N „Obere Talsandterrasse“
	Friedrich-Engels-Straße 15-23	Wohnbauten	220	14.788	Stadtumbau Ost
	Friedrich-Engels-Straße 13	WOBAG	44	2.958	Stadtumbau Ost
	Schillerring 22-38/ 44-82	WOBAG	92	5.868	Stadtumbau Ost
	<b>Gesamtsumme</b>		<b>2.102</b>		

Tabelle 2: Innerhalb des Stadtumbauprogramms durchgeführte Rückbaumaßnahmen 2003-2016

Jahr	Objekt	Eigentümer	WE	NF. in m <sup>2</sup>	Fördermitteleinsatz
2003	Dr.-Wilhelm-Külz-Viertel	Wohnbauten	178	10.304	618.284
	Heinrich-von-Kleist-Straße 1-17	WOBAG	182	11.754	705.265
	Friedrich-Wolf-Ring 15-31	WOBAG	81	5.121	307.235
	Schillerring 98-102	Wohnbauten	132	8.844	530.630
2004	Friedrich-Wolf-Ring 2-34	WOBAG	153	10.001	600.097
	Friedrich-Engels-Straße 1, 25-27	WOBAG	132	2.885	526.783
	Erich-Weinert-Ring 23-31, 36-46	Wohnbauten	99	6.653	399.165
	Thomas-Mann-Straße 6-10	WOBAG	220	14.902	511.922
2005	Ehm-Welk-Straße 35-38	Wohnbauten	36	2.439	136.544
	Goethering 6-10, 12-14, 20-44	Wohnbauten	360	23.730	1.423.805
	Lindenallee 72-74	Wohnbauten	380	13.078	784.662
	Friedrich-Engels-Straße 29-31	WOBAG	88	5.895	353.701
	Goethering 16-18	WOBAG	88	5.976	358.581
	Schillerring 21-45	WOBAG	139	8.958	537.496
2006	Schillerring 1-19, 55-71	Wohnbauten	205	12.348	740.867
	Goethering 2-4	Wohnbauten	88	5.895	353.702
	Theodor-Fontane-Straße 1-21	WOBAG	119	7.162	429.749
	Goethering 1-51	WOBAG	280	16.879	1.012.754
2007	Schillerring 2-20, 86-92	WOBAG	126	7273	435.375
	Theodor-Fontane-Straße 2-22	WOBAG	99	5.609	336.578
	Friedrich-Engels-Straße 22-36	WOBAG	72	3.968	238.088
2008	Keine Wohnungen				
2009	Dobberziner Straße 1-9, 11-17	Wohnbauten	96	5.487	199.874
	Uckermärkische Straße 18-24	Wohnbauten	43	2.411	131.159
	Kummerower Straße 11-19, 21-27	WOBAG	97	5.638	254.257
	Bertolt-Brecht-Platz 1-3, 4-6	Wohnbauten	64	3.713	222.780
2010	Bahnhofstraße 17 u. 19	Wohnbauten	12	756	37.800
	Uckermärkische Straße 2-8, 10-16	Wohnbauten	85	4.974	269.281
	Kummerower Straße 1-7	WOBAG	37	2.364	113.054
2011	Dobberziner Straße 19-27, 29-37	WOBAG	107	6.052	214.906
2012	Gatower Straße 1-25	Wohnbauten	138	8.160	325.131
	Flemsdorfer Straße 1-9, 11-19	WOBAG	109	6.092	180.000
	Ehm-Welk-Straße 69-73	WOBAG	42	2.977	87.500
2013	Keine Wohnungen				
2014	Grambauerstraße 2-12, 14-24	WOBAG	127	7.305	249.455



Tabelle 3: Maßnahmen im Teilprogramm Rückführung städtischer Infrastrukturen 2008-2016

Maßnahme	Durchführungszeitraum	Gesamtkosten	Städtebaufördermittel
B.4			
Rückbau Kollektoren nördlich Friedrich-Engels-Straße	2008-2009		316.700
Rückbau Schulgebäude Lenné-Gymnasium	2009	30.812	30.812
Rückbau Sporthalle Schillerring	2010	72.025	72.025
Rückbau alte Musik- u. Kunstschule	2009-2010	183.062	183.062
Rückbau Sporthalle am Waldbad	2012	64.230	64.230
Rückbau Sporthalle Krumbach-Straße	2015	56.206	55.995
Kindertagesstätte 25 Uckermärkische Straße 15	2014-2015	81.977	81.977
Rückbau Sozialgebäude Bildungszentrum am Sportplatz Regattastraße	2014-2015	30.224	30.177
Rückbau ehemaliges Lehrlingswohnheim	2010-2011	40.064	40.064
<b>Gesamt</b>			<b>875.042</b>

Tabelle 4: Maßnahmen im Aufwertungsprogramm Stadtumbau I (2002-2009)

Maßnahme	Durchführungszeitraum	Gesamtkosten	Städtebaufördermittel
B.1			
Stadtumbauplanung (Entwicklungskonzept, Wirtschafts-, Handlungsgutachten, Parkentwicklungskonzept)	2003-2004		151.356
Stadtumbauplan	2005-2007		43.000
Verkehrsentwicklungskonzept	2005-2007		76.400
Aktualisierung städtebaulicher Rahmenplan	2006-2007		35.000
Studie zur Umgestaltung der Wohnbebauung Marchlewskiviertel	2006-2007		36.500
B.3			
Hülle Rathaus, Haus 2, Dr.-Theodor-Neubauer-Straße 5	2003-2005		827.437
Kofi Rathaus, Haus 2	2003-2005		92.178
Grundschule 3 „Astrid Lindgren“ (Hülle, Brandschutz), Dr.-Theodor-Neubauer-Straße 7	2004-2008		336.306
Kofi Umgestaltung Freizeit-/Jugendtreff HIT	2005-2008		601.562
Sanierung Multifunktionsgebäude Kosmonaut, 1. BA	2008-2012		268.228
Öffentliche Toilette, Uferzone	2009-2011		83.640
B.4			
Rückbau Anbau Grundschule 2, Dr.-Theodor-Neubauer-Straße 7	2002		54.400
Rückbau Kita 23, Schillerring 40/42	2002-2003		57.421
Rückbau Trafohaus Friedrich-Engels-Straße 13-23	2003-2004		5.821
Rückbau Kita 11, Haus 2, Straße der Jugend 7	2004-2005		61.233
Rückbau Thomas-Mann-Straße 2 b	2004-2005		16.884
Rückbau Albert-Schweitzer-Gymnasium, Dr.-W.-Külz-Viertel	2004-2005		102.278
Rückbau Gewerbebrache Weilbacher, Ferdinand-von-Schill-Straße	2004/2006-2011		1.175.263
Rückbau Grundschule 7 („Brüder Grimm“), Schillerring 129	2005-2008		67.009
Rückbau Gesamtschule 3 („Friedrich Schiller“), Schillerring 131	2005-2008		60.264
Rückbau Gesamtschule 4 („Am Kniebusch“), Schulweg 4	2003-2004		146.357
Rückbau Jugendclub Ausspanne	2005-2006		21.864
Rückbau Gebäudekomplex „Dreiklang“	2006-2008		222.283
Rückbau Mehrzweckbaracke Karl-Teichmann-Straße 131 und 132	2006-2009		66.211
B.5			

Zufahrt Sporthalle Külzviertel	2002-2004		198.563
Straßenraum Dr.-W.-Külz-Viertel, 1. BA	2003-2007		458.400
Straßenraum Dr.-W.-Külz-Viertel, 2. BA	2006		42.900
Straßenraum Dr.-W.-Külz-Viertel, 3. BA	2006-2007		35.800
Verkehrsraumgestaltung, 3. BA, Teil 1, Ehm-Welk-Straße 12-17 und 20-25	2003-2004		18.708
Gehweg Lindenallee, 2. BA	2003		209.089
Gehweg Lindenallee, 3. BA	2003-2005		179.296
Gehweg Lindenallee, 4. und 6. BA	2003-2007		340.683
Gehweg Lindenallee, 5. BA	2003-2007		86.030
Gehweg Lindenallee, 7. BA	2006-2009		322.386
Wohnumfeldgestaltung Friedrich-Engels-Straße 13-23	2003-2004		153.621
Freiflächengestaltung 2. BA, wohnungsnaher Grünflächen Erich-Weinert-Ring 1-21 u. Friedrich-Wolf-Ring 36-54	2003-2004		15.280
Verkehrsraumgestaltung 2. BA, Friedrich-Wolf-Ring 1-33 u. 36-54	2004-2008		640.545
Wohnumfeldgestaltung Friedrich-Engels-Straße 1-11	2004-2005		0
Verkehrsraumgestaltung 3. BA, Teil 2 (Verbindungsstraße Ehm-Welk-/Friedrich-Engels-Straße)	2004-2008		494.329
Wohnumfeldgestaltung Friedrich-Wolf-Ring (Innenhof)	2003		20.000
Wohnumfeldgestaltung Dr.-W.-Külz-Viertel	2003/2005/2007		407.383
Innenhofgestaltung Erich-Weinert-Ring	2004-2005		0
Gestaltung Streetball-Anlage am Jugendclub Aussparung	2006-2009		16.904
Multifunktionsflächen I und II	2004/2006-2008		709.732
Theaterplatzgestaltung Uckermärkische Bühnen, Berliner Straße	2004-2007		391.370
Verkehrsraumgestaltung Leverkusener Straße	2005-2007/2009		936.902
Gehweg Berliner Straße, Abschnitt Lindenallee bis Vierradener Straße	2006-2007		62.791
Kompaktbau, TO 1.1	2007-2009		146.737
Kompaktbau, TO 1.2	2008-2009		143.485
Gestaltung Multifunktionsfläche IV	2008-2010		277.041
Heinersdorfer Straße, 3. BA	2008-2014		1.008.306
<b>Gesamt</b>			<b>11.925.176</b>

Tabelle 5: Maßnahmen im Aufwertungsprogramm Stadtumbau II (2010-2016)

Maßnahme	Durchführungszeitraum	Gesamtkosten	Städtebaufördermittel
B.1			
Städtebauliche Planungen	2010-2016		132.555
B.2			
Öffentlichkeitsarbeit	2016		415
B.3			
Sanierung Multifunktionsgebäude Kosmonaut, 3.2	2010-2012		209.344
Sanierung Multifunktionsgebäude Kosmonaut, 3.3	2010-2012		18.950
Lindenquartier, Villa u. Kita	2010-2013		150.270
Sanierung Berlischky-Pavillon	2011-2015		633.843
Stadtmuseum, Einbau Aufzug	2011-12		75.682
Sanierung KOMMunikationszentrum	2013-2016		280.200
Anbau Rathaus	2013-2016		2.459.375
Sanierung Haus der Vereine (u. a. Frauenzentrum)	2013-2015		78.965
Kofi Sanierung Jugendclub Karthaus	2012-2013		187.355
B.4			
Rückbau Karl-Teichmann-Straße 130/130 a	2010-2012		66.211
B.5			
Innerstädtische Spiel- und Sportfläche Dreiklang, 1. BA	2010-2013		407.518
Innerstädtische Spiel- und Sportfläche Dreiklang, 2. BA	2012-2015		473.523

Innerstädtische Spiel- und Sportfläche Dreiklang, TO 2	2014-2016		95.803
Lindenquartier, Freianlagen	2011-2014		67.017
Paul-Meyer-Straße, 2. BA	2012-2016		140.481
Kofi Freianlagen Rathaus-Anbau	2013-2016		86.674
Freianlagen Berliner Straße	2012-2013		232.263
Auguststraße, 2. BA	2013-2016		851.827
Straße in der Regenbogensiedlung	2014-2016		202.934
Straße am Waldrand	2014-2016		194.042
Hintere Berliner Straße/Heinrich-Heine-Ring, 1. BA	2014-2016		201.728
Erlebniszone Ho-Frie-Wa	2014-2016		410.177
Ferdinand-von-Schill-Straße	2015-2016		96.307
<b>Gesamt</b>			<b>7.753.459</b>

Tabelle 6: Maßnahmen im Teilprogramm Herrichtung von Flüchtlingswohnungen (2016)

Maßnahme	Durchführungszeitraum	Wohneinheiten	Städtebaufördermittel
Am Kniebusch 28	2016	1	221
Anne-Frank-Straße 2	2016	2	8.066
Anne-Frank-Straße 4	2016	1	4.033
Anne-Frank-Straße 8	2016	1	3.928
Anne-Frank-Straße 10	2016	1	4.077
Anne-Frank-Straße 12	2016	1	4.033
Gatower Straße 37	2016	1	2.949
Gatower Straße 43	2016	1	4.133
Gatower Straße 49	2016	1	4.133
Hans-Beimler-Straße 16	2016	2	8.066
Hans-Beimler-Straße 22	2016	1	4.008
J.-Marchlewski-Ring 20	2016	1	4.163
J.-Marchlewski-Ring 58	2016	1	4.645
J.-Marchlewski-Ring 95	2016	1	4.927
Katja-Niederkirchner-Straße 7	2016	1	4.033
Lilo-Herrmann-Straße 10	2016	1	2.382
Lilo-Herrmann-Straße 12	2016	1	3.972
Lilo-Herrmann-Straße 18	2016	1	3.510
<b>Gesamt</b>		<b>20</b>	<b>75.279</b>

Tabelle 7: Teilprogramm Rückbau (STUB/RB)

Vorhaben	Handlungsfeld	Eigentümer	WE	Gesamtkosten	Städtebaufördermittel	Bund/Land	KMA	Umsetzungszeitraum	Bemerkungen
<b>Investive Fördervorhaben aus dem UPL</b>									
Kummerower Straße 2-10	B.4	Wohnbauten	52	238.100,00	238.100,00	238.100,00		2019-2020	
Ehm-Welk-Straße 59-68	B.4	WOBAG	97	427.770,00	427.770,00	427.770,00		2020-2021	
Rosa-Luxemburg-Straße 19-24	B.4	WOBAG	52	238.100,00	238.100,00	238.100,00		2020-2021	
Flemsdorfer Straße 21-27	B.4	Wohnbauten	41	180.800,00	180.800,00	180.800,00		nach 2020	derzeitig Flüchtlingsunterkunft
J.-Marchlewski-Ring 123-129	B.4	Wohnbauten	40	176.400,00	176.400,00	176.400,00		2022-2023	
Ehm-Welk-Straße 43-52	B.4	WOBAG	94	414.540,00	414.540,00	414.540,00		2024-2025	
<b>Mögliche Fördervorhaben im STUB III nach 2021</b>									
Umbauquartier Robert-Koch-Str. 1-26/ J.-Marchlewski-Ring 18-32	B.4	WOBAG	130	573.300,00	573.300,00	573.300,00		2021-2025	Teilrückbau/ Umbau
J.-Marchlewski-Ring 32a-d	B.4	WOBAG	10	44.100,00	44.100,00	44.100,00		2021-2025	Teilrückbau/ Umbau
Quartiersumbau innerhalb des Marchlewski-Viertel	B.4	Wohnbauten	439					schrittweise ab 2022	Ersatzneubau mit 180 WE
Quartiersumbau im Stadtteil Kastanienallee	B.4	WOBAG/ Wohnbauten	240						
<b>Abrissreserve bei Bedarf nach 2025 -unverortet</b>									
Wohngebäude im Stadtgebiet	B.4	Wohnbauten/ WOBAG	220					nach Bedarf	

Tabelle 8: Teilprogramm Aufwertung (STUB/AUF)

Vorhaben	Handlungsfeld	Gesamtkosten	Städtebaufördermittel	Bund/Land	KMA	Umsetzungszeitraum	Bemerkungen
<b>Investive Fördervorhaben aus dem UPL</b>							
Städtebauliche Planungen und Untersuchungen ab 2010	B.1	75.000,00	75.000,00	50.000,00	25.000,00	2010-2021	
Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit ab 2016	B.2.2.1	15.000,00	15.000,00	10.000,00	5.000,00	2016-2021	
KoFi SUW Ersatzschulhof	B.5	498.800,00	47.250,00	31.500,00	15.750,00	2017-2018	
KoFi SUW An- und Umbau GRS Astrid Lindgren	B. 3.1	5.210.000,00	781.500,00	521.000,00	260.500,00	2017-2022	Beitrag Dritter 4.168.000,00
KoFi SUW Neubau Sozialgebäude Dreiklang	B.3.1	825.000,00	117.750,00	82.500,00	41.250,00	2017-2022	Beitrag Dritter 660.000,00
Straßen in der Regenbogensiedlung 1.-3. BA	B.5	1.130.000,00	452.000,00	301.333,00	150.667,00	2015-2018	Beitrag Dritter 678.000,00
F.-von-Schill-Straße	B.5	1.076.000,00	1.076.000,00	417.333,00	358.667,00	2016-2019	
H.-Heine-Ring und Hintere Berliner Straße(1. BA)	B.5	1.170.000,00	1.170.000,00	713.333,00	356.667,00	2016-2018	

Hintere Berliner Straße 2. BA	B.5	720.000,00	720.000,00	480.000,00	240.000,00	2018-2019	
Hintere Berliner Straße 3. BA	B.5	750.000,00	750.000,00	500.000,00	250.000,00	2018-2019	
Heinrichslust, Sportanlagenkomplex, 1. BA	B.5	1.280.000,00	880.000,00	586.666,00	293.667,00	2017-2018	Beitrag Dritter 400.000,00
Heinrichslust, Sportanlagenkomplex, 2. BA	B.5	1.450.000,00	1.450.000,00	966.666,00	483.334,00	2018-2022	
Heinrichslust, Sportanlagenkomplex, 3. BA	B.5	290.000,00	290.000,00	193.333,00	96.667,00	2020-2023	
Heinrichslust, Sportanlagenkomplex, 3. BA, Neubau Sozialgebäude	B.3	708.000,00	708.000,00	472.000,00	236.000,00	2020-2022	Beitrag Dritter 177.000,00
Heinrichslust, Sportanlagenkomplex, 3. BA, Rückbau Tribüne	B.4	125.000,00	125.000,00	83.333,00	41.667,00	2020-2021	
Straße Am Sportplatz, 1. BA	B.5	469.300,00	469.300,00	312.867,00	156.433,00	2019-2020	
Straße Am Sportplatz, 2. BA	B.5	130.000,00	130.000,00	86.666,00	43.334,00	2022-2023	
Geh- und Radweg K.-Teichmann-Straße	B.5	270.000,00	270.000,00	180.000,00	90.000,00	2021-2023	
Umbau Sportplatz Dreiklang	B.5	900.000,00	900.000,00	600.000,00	300.000,00	2022-2024	
fußläufiger Bahnübergang als Verbindungsweg Steinstraße/Passower Chaussee	B.5	45.000,00	45.000,00	30.000,00	15.000,00	ab 2019	
Rückbau der Bahngleisüberführung SDT-West	B.4	65.000,00	65.000,00	43.334,00	21.666,00	ab 2019	
Friedrich-Engels-Straße	B.5	340.043,00	340.043,00	226.695,00	113.348,00	2019	
Bertolt-Brecht-Platz	B.5	127.000,00	127.000,00	84.667,00	42.333,00	2019	
Sandfang Wasserplatz	B.5	310.000,00	310.000,00	206.667,00	103.333,00	2020	
Sandfang August-Bebel-Straße	B.5	325.000,00	325.000,00	216.667,00	108.333,00	2021	
Freianlagen ehem. Grundschule Ehm-Welk	B.5	500.000,00	500.000,00	333.333,00	166.667,00	2023-2024	Nur Freianlagen, da Hochbau über STEP finanziert werden soll

Tabelle 9: Teilprogramm Rückführung technischer Infrastruktur (STUB/RSI)

Vorhaben	Handlungs- feld	Gesamtkosten	Städtebau- fördermittel	Bund/Land	KMA	Umsetzungs- zeitraum	Bemerkungen
<b>Investive Fördervorhaben aus dem UPL</b>							
Rückbau Lindenallee 25-29 ehemalige Rathaus	B.4	1.250.000,00	1.125.000,00	1.125.000,00	125.000,00	2017-2018	
Rückbau-Friedrich-Engels-Straße 16	B.4	454.970,00	409.473,00	409.473,00	45.407,00	2018-2019	
Heinersdorfer Straße 6 Ehem. Feuerwehr	B.4	550.000,00	495.000,00	495.000,00	55.000,00	2021-2022	
Ehem. Oberstufenzentrum Breite Allee	B.4	300.000,00	270.000,00	270.000,00	30.000,00	2020-2021	
Friedrich-Engels-Straße 18 und 20 (Uckermark- Passagen)	B.4	1.900.000,00	1.710.000,00	1.710.000,00	190.000,00	2020-2022	

## Legende Plan A:

Wohnstandort mittlerer bis hoher Dichte (Vorrang Geschosswohnungsbau)

Wohnstandort geringer bis mittlerer Dichte (Vorrang 1-2 Familienhäuser)

Gewerbeflächen

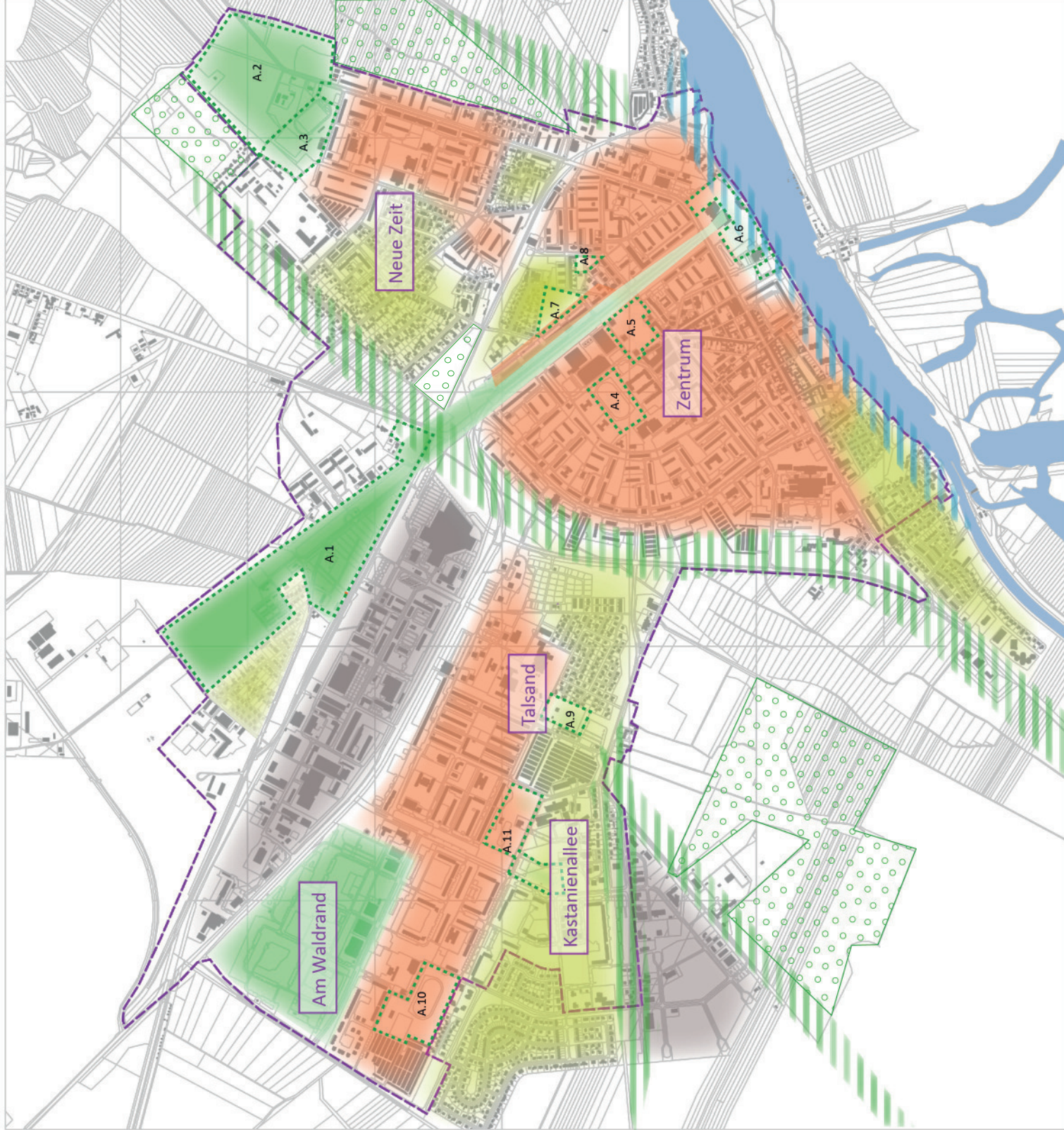
Freiräume

bedeutendes Stadtgrün

- A.1 - Parkanlage Monplaisir
- A.2 - Parkanlage Heinrichslust
- A.3 - Sportkomplex Heinrichslust
- A.4 - Sportkomplex Dreiklang
- A.5 - Stadtpark
- A.6 - Hugentottenpark
- A.7 - Parkanlage Aufbauweg
- A.8 - Parkanlage Stengerhain
- A.9 - biologischer Schulgarten
- A.10 - Sportplatz Külz-Viertel
- A.11 - Grüne Aktionsfläche im Quartier/ Spiel- und Tobepplatz

Übergang Landschaftsraum/ Uferzone

stadtnahe Kleingartenanlagen





## Legende Plan B:

### Sanierungsstatus

- Vollsanierung
- Teilsanierung
- unsaniert/einfache Ausstattung
- Neubau
- Stadtumbaukulisse

Schwedt/Oder, Fortschreibung Stadtumbaustategie




## Sanierungsstatus des Wohnungsbestandes











### Legende Plan C:

#### wohnungspolitische Maßnahmen

-  städtebauliche Neuordnung/ Umstrukturierung
-  Baupotenzial
-  Rückzugsgebiet

#### Investitionen in:

-  Grün/ Freianlagen/ Sport
-  Rückzugsgebiet Kleingartenanlage
-  raumbedeutsame Einzelmaßnahmen + Umgebung  
C.1 - Auguststraße 2  
C.2 - Synagoge
-  Grundschulen/ Kitas  
D.1 - Kita Uckis Spatzenhaus  
D.2 - Kita Friedrich Fröbel  
D.3 - Grundschule Astrid Lindgren  
D.4 - Grundschule Bertolt Brecht  
D.5 - Kita Kinderwelt
-  Straßen
-  Stadtumbaukulisse

Schwedt/Oder, Fortschreibung Stadtumbaustrategie

## Maßnahmenplan Untere Talsandterrasse













### Legende Plan D:


wohnungspolitische Maßnahmen

-  städtebauliche Neuordnung/ Umstrukturierung
-  bestehendes Baupotenzial
-  Rückzugsgebiet

Investitionen in:

-  Grün/ Freianlagen/ Sport
-  raumbedeutsame Einzelmaßnahmen + Umgebung
-  Grundschulen/ Kitas
  - D.1 - Grundschule Am Waldrand
  - D.2 - Kita Hans-Christian Andersen
  - D.3 - Grundschule Erich Kästner
  - D.4 - Sporthalle am Kinderheim
  - D.5 - Neubau Kita Volkssolidarität

 Straßen

 Stadtumbaukulisse

Schwedt/Oder, Fortschreibung Stadtumbaustrategie






## Maßnahmenplan Obere Talsandterrasse





## Legende Plan E:

### Kulissen

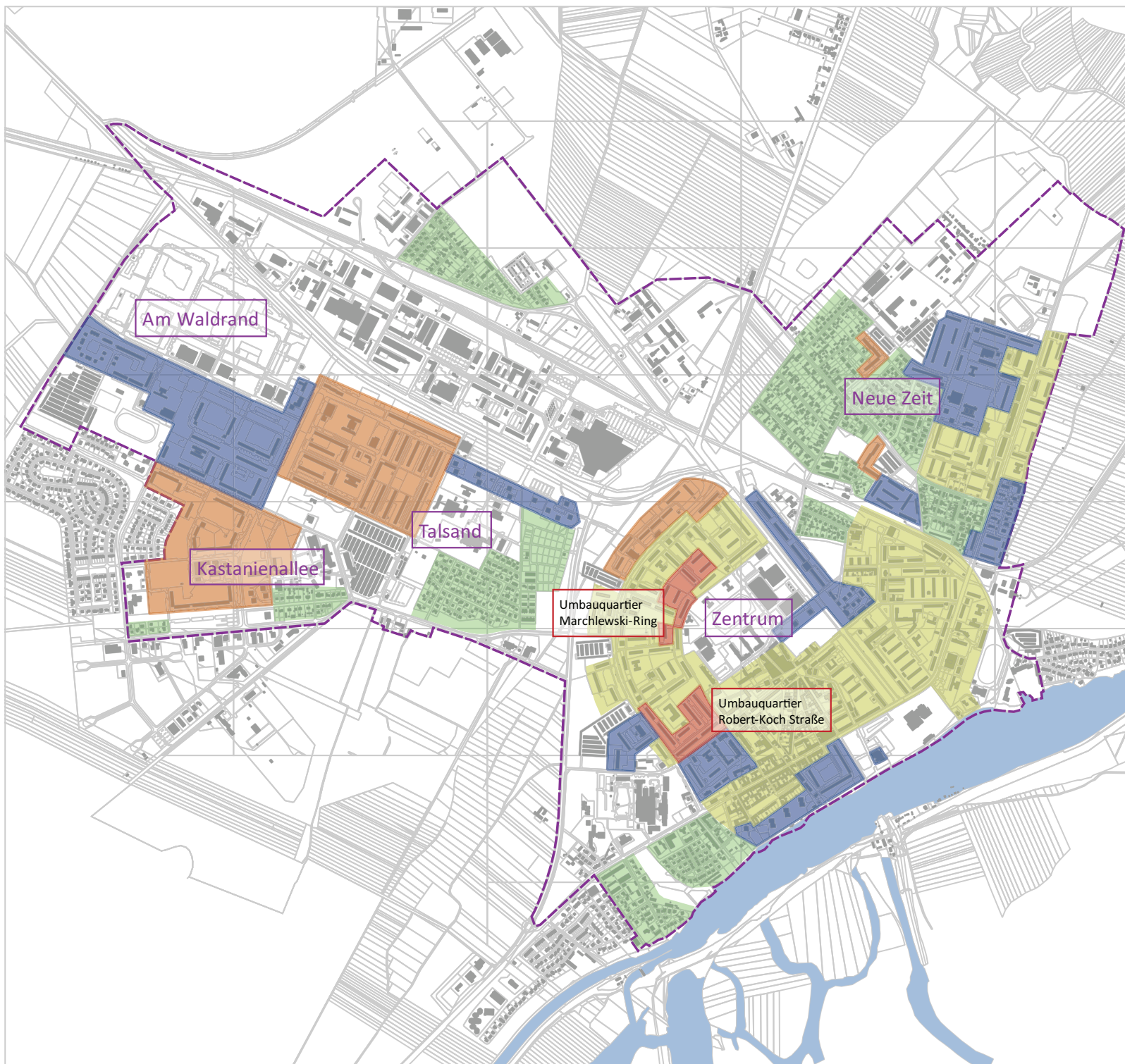
-  Stadtumbaukulisse
-  Soziale Stadt
-  Vorranggebiet Wohnen
-  Konsolidierungsgebiet
-  Sanierungsgebiet

- S.1 - Sanierungsgebiet Neue Zeit
- S.2 - Sanierungsgebiet Obere Talsandterrasse

Schwedt/Oder, Fortschreibung Stadtumbaustrategie

## Gebietskulissen der Städtebauförderung





### Legende Plan F:

#### Gebietskategorien

- gefestigtes Erhaltungsgebiet  
(Umbau abgeschlossen)
- Umstrukturierungsgebiet
- Umbauquartier
- Investitions-/Qualifizierungs-  
gebiet
- vorwiegend privater  
Wohnungsbau/ EFH
- Stadtumbaukulisse

Schwedt/Oder, Fortschreibung Stadtumbaustategie  
**Städtebauliche Gebietskategorien  
 des Wohnungsbaus** (aktueller Stand 2018)

