

VIERRADEN

ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT



Endbericht April 2021



30



LEITBILD

Ziele:

- Siedlungsentwicklung
- Ortsbild
- Versorgung
- Infrastruktur

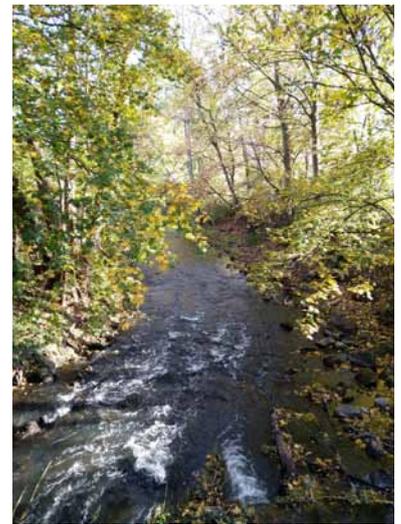
34



SCHLÜSSEL- MASSNAHMEN

- Marktplatz
- Kirchplatz
- Burgruine
- Sozialgebäude Sportplatz

68



AUSBLICK



EINLEITUNG

Die Stadt Schwedt/Oder hat die Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes für den Ortsteil Vierraden beschlossen. Das letzte eigenständige Konzept dieser Art für Vierraden stammt aus dem Jahr 1996, damals war der Ort noch eine eigenständige Stadt im Amt Gartz (Oder). Im Zuge der Gemeindegebietsreform im Land Brandenburg wurde Vierraden 2003 durch Eingemeindung ein Ortsteil der Stadt Schwedt/Oder. Die planerischen Entscheidungen, die mit der damaligen Entwicklungskonzeption vorbereitet werden sollten, waren ungleich bedeutender als die heutigen. Vor allem Fragen bezüglich der Trassierung der Bundesstraße 2, des neuen Hafenstandortes und der Erschließung großer Industriegebiete bildeten damals inhaltliche Schwerpunkte der Planung und sind heute baulich realisiert.

Da sich seitdem verschiedene neue Handlungsfelder für die Ortsentwicklung eröffnet haben, wurde nun eine Aktualisierung der Planung erforderlich. Das vorliegende Ortsentwicklungskonzept ist umsetzungsorientiert auf zukünftige Bedarfe ausgerichtet und Grundlage für die weitere Entwicklung.

In vielen Fällen ist eine maßstäbliche Präzisierung der Maßnahmen durch nachgeordnete (Detail-) Planungen oder Verfahren erforderlich, da manches auf der Ebene der Betrachtung des gesamten Ortsteils nur angerissen bzw. angeregt werden kann. Dennoch handelt es sich bei den vorgeschlagenen „Interventionen“ um Schlüsselprojekte, die Vierraden insgesamt aufwerten und weitere Aktivitäten initiieren werden.

ZIELSETZUNG

Auch wenn die Ortsentwicklungsplanung systematisch als „informelle Planung“ einzuordnen ist, kommt ihr aufgrund der Abstimmung der weiteren Entwicklung erhebliche Bedeutung zu. So sind die Prozesse der Rückkopplung mit den Beteiligten Bürgern und Institutionen für die Willensbildung in der Zivilgesellschaft hoch zu bewerten. Nur wenn dies in einem für alle Beteiligten zufriedenstellenden Maße erfolgt, können die vorgeschlagenen Maßnahmen, die zu einem guten Teil auch bürgerschaftliches Engagement erfordern, funktionieren bzw. erfolgreich umgesetzt werden. Aus diesem Grund wurde für die Erarbeitung der neuen Ortsentwicklungskonzeption ein umfassendes Beteiligungserfahren durchgeführt. Im Rahmen von Bürgerwerkstätten sowie von weiteren niedrighwelligen Partizipationsangeboten für verschiedenste Bevölkerungsgruppen wurden die vielfältigen Ansprüche der Vierradener an „ihre Stadt“ erfasst und in die weitere Konzeptfindung integriert. Auch wenn in diesem Verfahren nicht alle Wünsche aus der Bevölkerung Berücksichtigung finden konnten, wurde die vorliegende

Ortsentwicklungsplanung maßgeblich auf Grundlage der Ideen und Anregungen der teilnehmenden Bewohner entwickelt. Vierraden ist ein Ort mit hoher Lebensqualität, regem kulturellem Leben und seit 50 Jahren vergleichsweise stabiler Bevölkerungsstruktur. Um diese hohe Lebensqualität auch künftig sichern zu können, soll der Ortsteil mit Augenmaß weiterentwickelt werden. In der Bevölkerung, existieren teils sehr konkrete Ideen bezüglich einzelner Standorte und Entwicklungsmaßnahmen.

Diese betreffen beispielsweise

- die Burgruine
- den Sportplatz inkl. Sozialgebäude
- den Marktplatz + Rathaus

Diese Ideen sollen auf ihre Umsetzbarkeit geprüft werden und durch weitere bedarfsgerechte Maßnahmenvorschläge ergänzt und in ein gesamtörtliches Konzept eingebettet werden, das im Einklang mit dem gesamtstädtischen Entwicklungskonzept (INSEK) steht.



Die Analyse der bestehenden Rahmenbedingungen erfolgte durch folgende Arbeitsschritte:

- regelmäßige Abstimmung mit der Stadtverwaltung
- Bestandsaufnahme durch Vor-Ort-Begehungen
- Analyse kommunaler und übergeordneter Planungen
- Gespräche mit dem Ortsbeirat

Bei der Konzepterarbeitung wurden Bürgerbeteiligungsprozesse z.B. im Rahmen des Weihnachtsmarktes 2018 durchgeführt, ergänzt durch niedrigschwellige Befragungsaktionen:

- Gespräche mit engagierten Einzelpersonen
- eine Kinderbeteiligungsveranstaltung
- eine allgemeine Bürgerbeteiligungsveranstaltung
- Bürgerworschop zum Vorentwurf (September 2020)

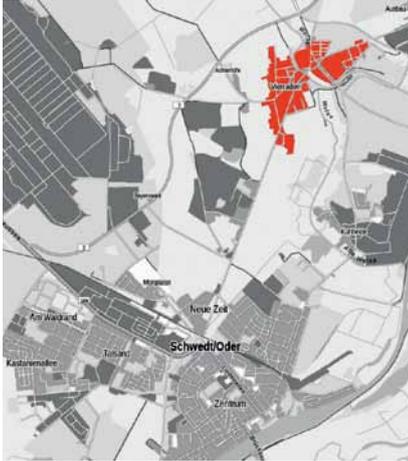
Die Auswertung der Bürgerbeteiligung ist ein integraler Bestandteil der Stärken-Schwächen-Analyse, in der umfassend die Potenziale und Defizite von Vierraden ermittelt wurden. Entsprechend der identifizierten Handlungsbedarfe wurde ein Leitbild und Schlüsselmaßnahmen erarbeitet.



STECKBRIEF

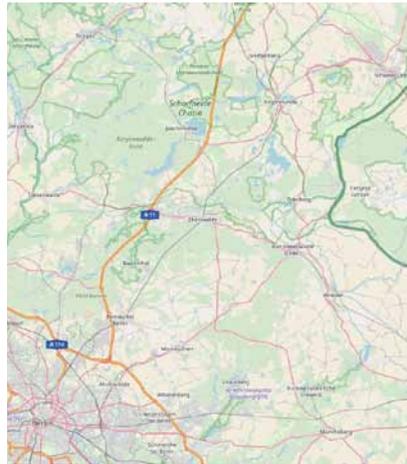


ERSTE URKUNDLICHE ERWÄHNUNG: 1265
STADTRECHT: 1515
DATUM DER EINGEMEINDUNG: 26. OKTOBER 2003
FLÄCHE: 1 638 HA
EINWOHNER MIT HAUPTWOHNSITZ (STICHTAG 31. DEZEMBER 2020): 876
ALTERSGRUPPE 0 BIS 17 JAHRE: 134
ALTERSGRUPPE 18 BIS 44 JAHRE: 186
ALTERSGRUPPE 45 BIS 64 JAHRE: 295
ALTERSGRUPPE 65 JAHRE UND ÄLTER: 261
DURCHSCHNITTSALTER IN JAHREN: 49,6
WOHNPLÄTZE: ACHTERHÖFE UND AUSBAU GATOW



LAGE

Vierraden ist ein Ortsteil der Stadt Schwedt/Oder und liegt etwa 4 km nord-nordöstlich des Stadtzentrums. Die Stadt Schwedt/Oder ist ein Mittelzentrum im Landkreis Uckermark im Nordosten Brandenburgs, unweit der Grenze zum Nachbarland Polen. Schwedt/Oder gehört zu den 15 Regionalen Wachstumskernen des Landes Brandenburg und ist als überregional bedeutsamer Industriestandort ein Wachstumsmotor in der Region.



ANBINDUNG

Schwedt/Oder ist über die Bundesstraßen B 2 und B 166 an das überregionale Straßennetz angebunden. Innerhalb von etwa 30 Minuten erreicht man von Vierraden aus die Bundesautobahnen A 11 und A 20, die nach Berlin und in Richtung Stettin (A 11) bzw. Richtung Greifswald und Rostock und damit zur Ostsee (A 20) führen.



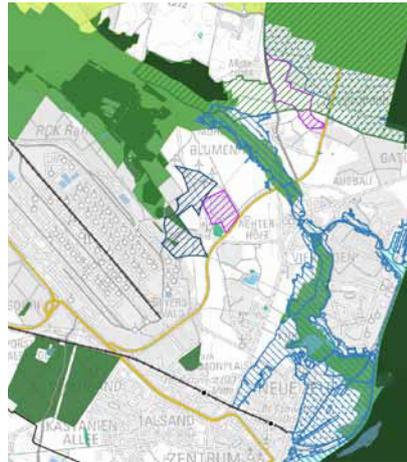
ÖPNV

Vierraden ist über die Bahnhöfe Schwedt/Oder und Schwedt/Oder Mitte an das Regionalbahnnetz des Verkehrsverbundes Berlin-Brandenburg (VBB) angebunden. Mit der Regionalbahn sind die Metropolräume Berlin und Stettin erreichbar. Vierraden ist mit dem Bus an das Stadt- und Regionalliniennetz der Uckermärkischen Verkehrsgesellschaft (UVG) mit mehreren Haltepunkten im Siedlungsgebiet angeschlossen.



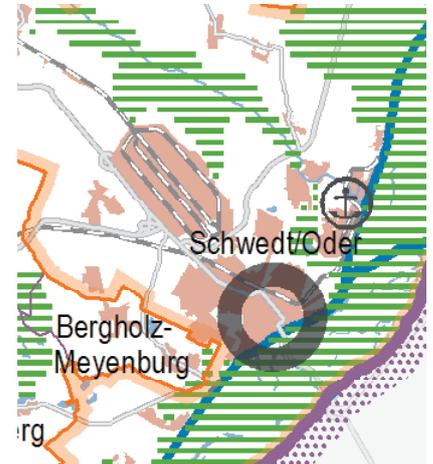
EINWOHNER

Die Einwohnerentwicklung zeigt nach der Blüte der Stadt um die Jahrhundertwende 1850/1900 vergleichsweise massive Bevölkerungsverluste bis etwa Mitte der 1970er Jahre. Seit dem ist ein moderates Bevölkerungswachstum zu verzeichnen.



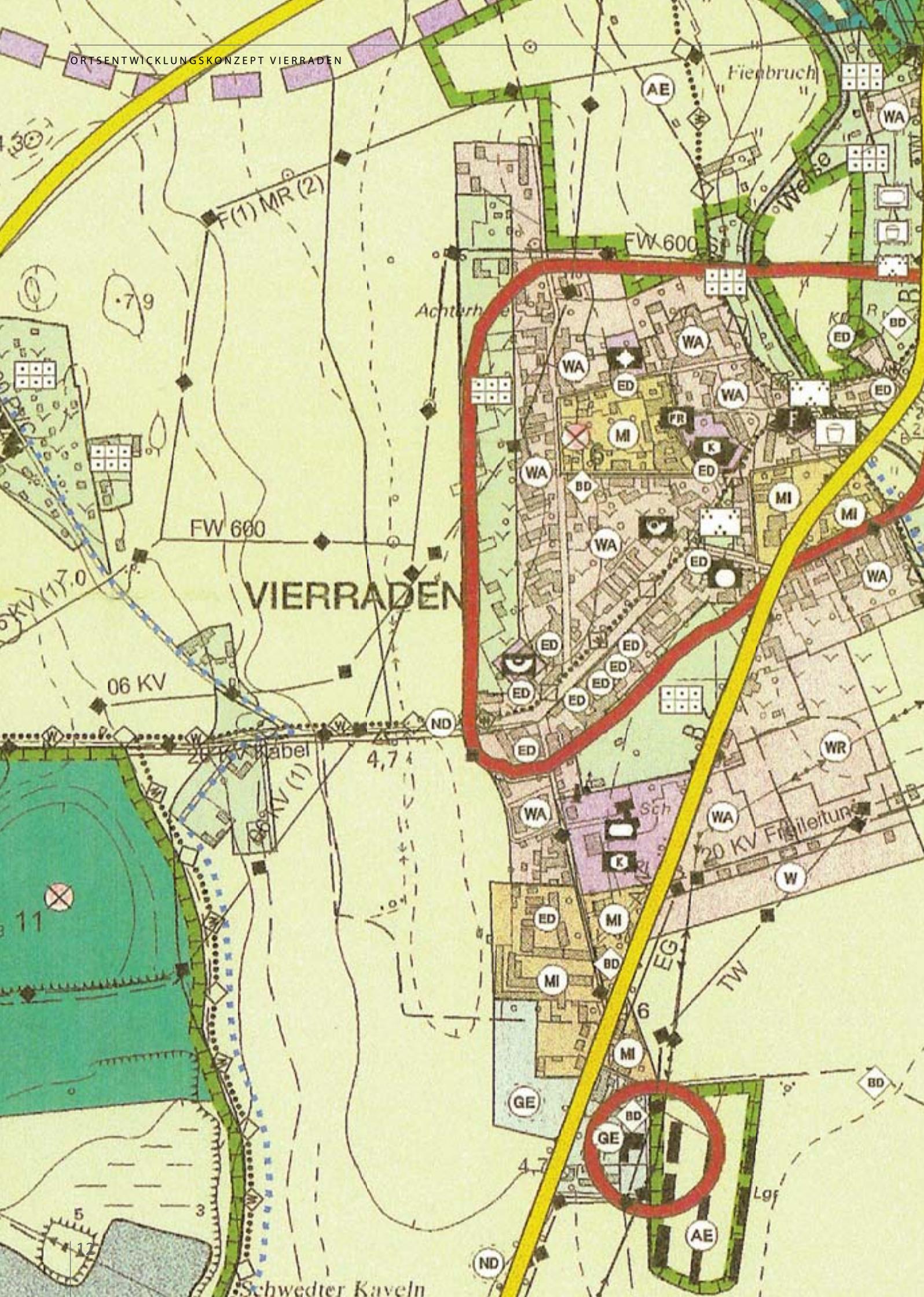
GRÜNRAUM

Vierraden liegt im Übergang der unteren Odertalniederung in das Uckermärkische Hügelland. Das Tal ist zwei bis sieben Kilometer breit und wird von steil aufsteigenden Grundmoränen-Hochflächen begrenzt. Charakteristisch für diese breite und weitgehend ebene Niederung sind ihre geringe Höhenlage mit nur ca. 2 Metern über NN sowie zahlreiche Oderarme, Altwässer und Entwässerungsgräben. Das Landschaftsbild ist geprägt von Hügeln, Alleen und Feldgehölzhecken, die die Landschaft gliedern und gestalten sowie wichtige ökologische Aufgaben erfüllen. Das Niederungsgebiet der Welse durchquert Vierraden von Nordwesten aus in südöstlicher Richtung und mündet schließlich in das Odertal. Die Welse und ihr Umfeld sind wichtig als Brut-, Rast- und Überwinterungsgebiet für bedrohte Vogelarten, insbesondere für Wiesenbrüter. Außerdem ist das Gebiet Ausweichbiotop für Wasser- und Watvögel bei hohem Wasserstand im Unteren Odertal. Diese ökologische Bedeutung sollte bei der künftigen Ortsentwicklung bedacht werden.



LANDESENTWICKLUNGSPLAN

Seit dem 1. Juli 2019 ist der „Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion“ (LEP HR) rechtskräftig. Für den Ortsteil Vierraden gelten für die Siedlungsentwicklung die Vorgaben für Mittelzentren außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung. In Mittelzentren ist die Wohnsiedlungsentwicklung überall zulässig, sofern sie im Anschluss an vorhandene Siedlungen erfolgt. Auch Gewerbeflächen sollen im Anschluss an vorhandene Siedlungen ausgewiesen werden. Nordwestlich, östlich und südöstlich grenzt der Freiraumverbund direkt an den besiedelten Bereich Vierradens. Dieser ist in der Regel von Bebauung freizuhalten. Darüber hinaus sind weitere Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen, z.B. im Bereich des Hochwasserschutzes oder des Erhalts der Kulturlandschaften.



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Vierraden stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar und legt die beabsichtigte Nutzung der Flächen des Stadtgebietes in ihren Grundzügen fest (§ 5 Abs. 1 BauGB). Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Vierraden stammt aus dem Jahre 2002 mit einer Änderung von 2012.

Der FNP stellt wesentliche Teile des Siedlungsgebietes von Vierraden ihrer tatsächlichen Nutzung entsprechend als Wohnbauflächen (WB) dar. Es finden sich nur wenige Teilbereiche, die als gemischte Bauflächen (MI) klassifiziert sind, was den Stand der seinerzeitigen Nutzung abbildet. Der historische Ortskern Vierradens westlich der Welse wird als Denkmalschutzbereich dargestellt, hier findet sich darüber hinaus eine Vielzahl von Einzeldenkmalen vor allem entlang der Breiten Straße.

SATZUNGEN + INSEK

Für den Ortsteil Vierraden wurde im Jahr 2012 eine Klarstellungs- und Abrundungssatzung aufgestellt. Diese Satzung grenzt unter anderem den unbeplanten Innenbereich, in dem Bauvorhaben prinzipiell zulässig sind (§ 34 BauGB), vom Außenbereich, in dem nur bestimmte („privilegierte“) Nutzungen möglich sind, ab. Im Sinne einer „Abrundung“ der Siedlungsflächen werden in verschiedenen Bereichen Flächen für bauliche Ergänzungen zugestanden. Für den historischen Ortskern Vierradens liegt darüber hinaus eine Gestaltungssatzung aus dem Jahre 2006 vor.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2025+ der Stadt Schwedt/Oder aus dem Jahr 2015 konstatiert für die Ortsteile, dass trotz bereits erfolgter baulicher Maßnahmen (in Vierraden Kita und Feuerwehr) weiterhin Anpassungsbedarf hinsichtlich der Infrastruktur besteht. Bezüglich des Tabakmuseums wird darauf hingewiesen, dass zusätzliche Depoträume für den Sammlungsbestand perspektivisch benötigt werden. Als Maßnahme zur Förderung des Tourismus ist u.a. vorgesehen, das Radwegenetz auszubauen und damit auch die Ortsteile Schwedt/Oders besser miteinander zu verknüpfen.

Zur gesamtstädtischen Zielstellung „Z5 Erhalt und bedarfsgerechte Anpassung und Qualifizierung der

Funktionen, Angebote und Objekte der Daseinsvorsorge und Verwaltung“ wird für die Ortsteile darüber hinaus ausgeführt, dass es als kommunalpolitische Aufgabe gesehen wird, „auf Grundlage von Mindeststandards die Ortsteile als Kerne der Daseinsvorsorge, des bürgerschaftlichen Engagements und des dörflichen Lebens nachhaltig zu stärken. So sind dort, wo der Erhalt von Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Tagesbetreuungseinrichtungen) langfristig nachgewiesen werden kann, Einrichtungen zu erhalten und an moderne Standards anzupassen. Die Fortschreibung des INSEK 2035+ erfolgt zurzeit mit einem besonderen Fokus auf die Entwicklung der Ortsteile.

Grundsätzlich sollen die Ortsteile im Sinne einer funktionierenden Aufgabenteilung als Standorte für das Wohnen, den Tourismus, das Kleinhandwerk und die Landwirtschaft qualifiziert werden. Daher ist mit Verantwortung und Augenmaß fortlaufend ein Ausgleich zwischen Instandhaltung und Instandsetzung sowie dem Neubau bzw. der Komplettanierung von kommunalen Gebäuden herzustellen.

Kommunalpolitisch wird anerkannt, dass Sportvereine, Dorf- oder Heimatvereine sowie Feuerwehren wichtige Kerne des bürgerschaftlichen Engagements und Gemeinwesens darstellen.



D

en Schwerpunkt der baulichen Nutzungen in Vierraden bildet das Wohnen. Dabei überwiegt die Einfamilienhausbebauung, die sich vor allem in den äußeren Siedlungsgebieten neueren Baujahrs findet. Im alten Ortskern westlich der Welse hat die Bebauung einen eher dörflichen Charakter in teilweise geschlossener Bauweise. Die nebenstehende Darstellung der Gebäudenutzungen zeigt, dass es sich bei der Mehrzahl der baulichen Anlagen im Ortskern um Wirtschafts- oder Nebengebäude handelt. Mehrgeschossige Gebäude mit Mietwohnungen bilden insgesamt die Ausnahme und finden sich vereinzelt in der Breiten Straße und in der Schwedter

Straße. Auch in Vierraden besteht eine Nachfrage nach Wohnraum, im Wesentlichen im Einfamilienhaus-Segment. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde vereinzelt auch der Wunsch nach einem größeren bzw. vielfältigeren Mietwohnungsangebot geäußert. Vierraden bietet vielfältige Innenentwicklungspotentiale für den Wohnungsbau, die ausgeschöpft werden sollten. Damit könnte eine Stabilisierung der demografischen Entwicklung erreicht werden, die weitere positive Effekte für den Ort zu Folge hätte.

Gewerbe und Industrie

In Nachbarschaft zu Vierraden befinden sich die überörtlich bedeutsamen Industrieunternehmen LEIPA Georg Leinfelder GmbH und die PCK Raffinerie GmbH. Angrenzend an das Betriebsgelände der LEIPA Papierfabrik befindet sich das Gewerbe- und Industriegebiet „Kuhheide“. In Vierraden liegen kleinere gewerblich genutzte Flächen nördlich der Hafensstraße und an der Kronheide, sowie eingestreute Kleingewerbenutzungen innerhalb der Ortslage. Diese genießen Bestandsschutz. Nennenswerte Nachfrage für die Neuansiedlung gewerblicher Nutzungen sind derzeit nicht erkennbar.

Soziale und öffentliche Infrastruktur

In Vierraden befinden sich mit der Kita „Storchennest“ und dem Evangelischen Schulzentrum „Tabaluga“ zwei Betreuungs- und Bildungseinrichtungen. Die Kindertagesstätte „Storchennest“ befindet sich in Trägerschaft der Uckermärkischen BerufsbildungsgmbH. Dort können maximal 64 Kinder im Alter von 0 – 12 Jahren im Regelbetrieb betreut werden. Eine darüber hinausgehende Betreuung für ältere Kinder und Jugendliche wird im Jugendklub regelmäßig angeboten. Der bauliche Zustand sowie die Ausstattung der Einrichtung ist nach gerade erfolgtem Umbau sehr gut. Mit dem evangelischen Schulzentrum „Tabaluga“ wird in dem Schulgebäude in der Schwedter Straße 4 eine Oberschule mit kooperativ-integrativen Förderklassen betrieben. In der Einrichtung werden im Schuljahr 2019 / 2020 rd. 170 Kinder beschult. Die dazugehörige Sporthalle ist öffentlich für den Vereinssport nutzbar und steht auch für Veranstaltungen zur Verfügung. Das evangelische Schulzentrum befindet sich im Eigentum (Erbbaupacht) und Trägerschaft der Evangelischen Fürsorgewerk gAG.

Das Feuerwehrhaus der Ortsfeuerwehr Vierraden wurde 1999 errichtet und im Jahr 2014 erweitert. Angrenzend an das Feuerwehrhaus befindet sich ein Spielplatz. Die evangelische Kirche verfügt über einen Gemeindesaal in der Schlosstraße, der ebenfalls für öffentliche Veranstaltungen genutzt werden kann. Die Kreuzkirche Vierraden kann dank umfassender Sanierungsmaßnahmen und der Teilüberdachung des Kirchenschiffes für Gottesdienste und Veranstaltungen genutzt werden. Das Rathaus Vierraden kann für private und öffentliche Veranstaltungen genutzt werden. Die Fabrikantenvilla kann für private Feiern inkl. Übernachtungsmöglichkeit angemietet werden.



ANALYSE





HANDEL, DIENSTLEISTUNGEN & GASTRONOMIE

Die Versorgung mit Waren des Grundbedarfs und des gehobenen Bedarfs ist in der Stadt Schwedt/Oder vollumfänglich und langfristig gewährleistet. Vierraden verfügt über keine Einrichtung der Nahversorgung. Auch ein regelmäßiges gastronomisches Angebot besteht in Vierraden nicht. Die Pensionen kochen nur für ihre Hausgäste. Die Möglichkeiten, private Feiern in Gaststätten abzuhalten, sind in den vergangenen Jahren zurückgegangen.

Insgesamt wurde im Rahmen der Beteiligungsveranstaltungen das Fehlen jeglicher Versorgung in Vierraden beklagt. Auch wenn ausreichende Angebote an Einzelhandel und der Gastronomie im direktem Umfeld des Ortes (Schwedt) vorhanden sind, so sei es dennoch unangenehm, dass für jede Kleinigkeit oder das „Feierabendbier“ Wege in Kauf genommen werden müssten.



VEREINSLEBEN

Vierraden ist durch ein aktives Ortsgemeinschaftsleben und eine hohe Identifikation seitens der Einwohner geprägt. Davon zeugen eine Vielzahl von Vereinsaktivitäten, Veranstaltungen, kulturellen und sonstigen Angeboten. Anlässlich der 750-Jahrfeier im August 2015 wurde eine Festschrift mit Ortschronik herausgegeben. Auch darüber hinaus befassen sich engagierte Bürger und Bürgerinnen mit der Geschichte des Ortes und geben ihr Wissen weiter. Neben Vereinsfesten oder Veranstaltungen wie dem Weihnachtsmarkt stellt das Tabakblütenfest in jedem Sommer den kulturellen Höhepunkt dar.

Die Vierradener haben die Möglichkeit, sich u.a. in diesen Vereinen und Institutionen zu engagieren:

- VfL Vierraden (Sport, Fußball) + Motorsport Vierraden
- Freiwillige Feuerwehr
- Heimatstube (Verein für Heimatgeschichte und Traditionspflege)
- Freundeskreis der Kirchenruine
- Förderverein Tabakfabrik
- evangelische Kirche
- kunstbauwerk Vierraden e. V.

Der Ortsbeirat Vierraden sorgt für einen regelmäßigen Informationsaustausch mit und zwischen den Vereinen.



SPORTSTÄTTEN

Am östlichen Rand der Ortslage am Schwedenweg befindet sich der Sportplatz Vierradens. Der Sportplatz wird durch den VfL Vierraden als Pächter eigenständig bewirtschaftet und genutzt.

Außer dem gut gepflegten Rasenplatz wird auch ein Minispielfeld sowie ein Beachvolleyballfeld angeboten.

Der Fußballverein verzeichnet in den vergangenen Jahren konstante bzw. leicht wachsende Mitgliederzahlen. Derzeit nehmen neun Mannschaften verschiedener Altersklassen am Punktspielbetrieb teil.

Dieser Spielbetrieb geht an die Grenzen der funktionalen Möglichkeiten der Anlage, da bei aufeinanderfolgenden Heimspielen das Sanitärgebäude mit nur zwei Umkleidekabinen deutlich zu klein ist. Im Rahmen der Beteiligungsveranstaltungen zu diesem Konzept wurde wiederholt der große Handlungsbedarf zum Ausdruck gebracht. Die Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung wurden bereits geschaffen.



TABAKSPEICHER

Ebenfalls ein historisches Zeugnis aus der Blüte des Tabakanbaus ist die ehemalige Tabakfabrik Vierraden, die um 1875 vom Tabakgroßhändler Lange zur Lagerung und Fermentation von Rohtabak gemeinsam mit einer Fabrikantenvilla und einem Arbeiterwohnhaus errichtet wurde. Das gesamte Gebäudeensemble wurde seit dem Jahr 2000 vom „Kunstbauwerk e.V.“ ausgebaut und saniert, ohne dass der Prozess jedoch abgeschlossen ist. Insbesondere der mächtige Tabakspeicher ist äußerlich gesichert und saniert (Gebäudehülle und Dach), das Innere des Gebäudes harret einer Nutzung bzw. Fertigstellung. Erschließung, Geschossdecken und jegliche Haustechnik sind nach Aukunft des Betreibers praktisch nicht oder nur in minimaler Ausführung vorhanden und sollen mit Vorliegen eines abschließenden Nutzungskonzeptes vollendet werden. Der Speicher bietet eine Fläche von ca. 500 m² BGF je Geschoss (= 2.000 m² BGF bei 4 nutzbaren Vollgeschossen). Temporär wird das Gebäude für Ausstellungen, Kunstsymposien und Workshops genutzt. Die Villa steht für Vorfürhungen, Lesungen, Konzerte und andere Veranstaltungen zur Verfügung. Etwa 25 Personen können vor Ort übernachten. Das Gebäude bietet Platz für private Feiern und ist ein wichtiger Faktor bei der touristischen Entwicklung von Vierraden.



TABAKMUSEUM

Das mit Fördermitteln der Europäischen Union, des Landes Brandenburg und des Landkreises Uckermark zwischen 1998 und 2000 umgebaute einzigartige Museum befindet sich seit 2003 in Trägerschaft der Stadt Schwedt/Oder. Modern gestaltete Ausstellungsbereiche geben informativ und unterhaltend Einblicke in die Geschichte und Gegenwart des Tabakanbaus, des Tabakhandels und der Tabakverarbeitung in der Uckermark. Das Spezialmuseum hat saisonal (Mai bis September) geöffnet. Die Dauerausstellung zum Thema Tabak wird auf einer Fläche von 500 m² präsentiert. Hinzu kommt ein Freigelände mit über 1 400 m². Auf Schaubeeten wird die Entwicklung der Tabakpflanze dokumentiert. Gleichzeitig zeigt das Museum Maschinen und Geräte rund um den Tabakanbau. Seit 2019 erfolgt die Profilierung der museumspädagogischen Arbeit. Das ist ein ständiger Prozess im Austausch mit Bildungsträgern und Institutionen der Region und des Landes.



RATHAUS

Das Rathaus Vierraden wurde am 28. September 1904 feierlich eingeweiht. Das Gebäude wurde im Zweiten Weltkrieg teilweise zerstört. Danach, zwischen 1947 und 1951, hatte man es, allerdings in erheblich veränderter, einfacherer Ausführung, wieder aufgebaut. 1951 wurde es wieder als Rathaus genutzt. Nach einer Hüllensanierung im Jahr 2004 ist es nun erneut in ursprünglichem Glanz zu sehen. Im Ensemble der geschlossenen südlichen Marktplatzbebauung stellt das markante, zweigeschossige Gebäude ein architektonisches Zeugnis des ehemaligen Ackerbürgerstädtchens Vierraden dar.

Das Rathaus ist heute Sitz der Heimatstube, des Vierradener Vereins für Heimatgeschichte und Traditionspflege e. V. und beherbergt Büroräume für Ortsvorsteher und Ortsteilmitarbeiter, eine Mietwohnung und einen Saal für Sitzungen und Feierlichkeiten.



SIEDLUNGSSTRUKTUR

Die historische Entwicklung Vierradens ist in der städtebaulichen Struktur des Ortes deutlich ablesbar. Der weitaus überwiegende Teil des

historischen Ortskerns liegt westlich der Welse und wird vor allem geprägt durch ehemalige landwirtschaftlich Hofstellen. Diese weisen in der Regel ein straßenseitig traufständiges Wohngebäude und in den rückwärtigen Grundstücksteilen Wirtschaftsgebäude unterschiedlicher Größe und Ausprägung auf. Bemerkenswert und ein Zeugnis der ehemaligen Nutzung durch Tabakbauern sind die oftmals noch erhaltenen, mächtigen Trockenscheunen und Speicher für die Tabakernte. Auch wenn diese aufgrund der rückwärtigen Lage häufig nicht unmittelbar in Erscheinung treten, bilden sie doch ortsbildprägende Elemente der Nutzungs- und baulichen Struktur Vierradens. Daneben finden sich in diesem Bereich verschiedene Gebäude und Einrichtungen die den (ehemaligen) Ortskerncharakter unterstreichen wie beispielweise Rathaus, Kirche, Schule, Feuerwehr, etc. Der Bereich östlich der Welse ist vor allem geprägt durch die Siedlungflächenerweiterungen zwischen „Nachkriegs- und Vorwendezeit“. Auch diese weisen vorwiegend Wohnnutzungen auf, lediglich einige wenige gewerbliche Nutzungen an der Kronheide unterbrechen diese Struktur. Die aktuellste (städte-)bauliche Entwicklung in Vierraden findet sich östlich der Chausseestraße in Form eines Wohngebietes mit Einfamilien- und Doppelhäuser und ist Anfang der 2000er Jahre entstanden. Die städtebauliche Struktur im ehemaligen Ortskern ist insgesamt fragmentiert. Vermutlich durch Kriegsschäden sowie mangelnde bauliche Unterhaltung sind verschiedene größere Baulücken entstanden. Es handelt sich dabei zum überwiegenden Teil um vollständig erschlossene Flächen im unmittelbaren Siedlungszusammenhang, die problemlos bebaubar wären. Beispielhaft zu benennen ist hier die Brachfläche nördlich der Kirche Vierradens an der Schloß-/ Kirchstraße.

Eine neue (bauliche) Nutzung dieser Flächen käme sowohl dem Ortsbild als auch der funktionalen Stärkung des Ortes zu Gute.

Bausubstanz

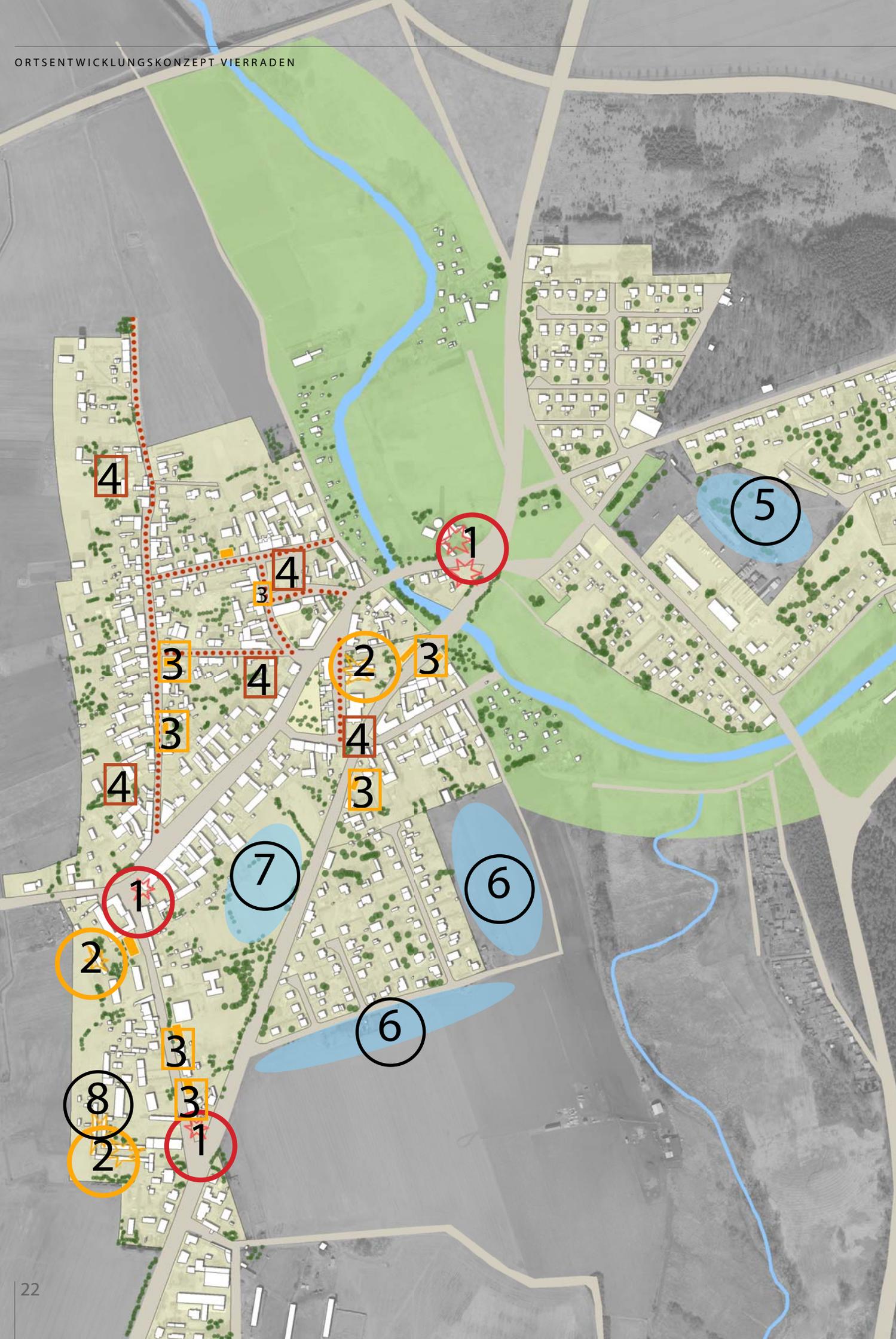
Im Ortskern befinden sich zahlreiche historische Gebäude, welche teilweise unter Denkmalschutz stehen. Der Sanierungsgrad der Bebauung ist hoch. Dennoch befinden sich im Ortskern vereinzelt sanierungsbedürftige Gebäude. Die Wiederherstellung der historischen Fassade des Rathauses wurde im Jahr 2004 durch eine Hüllensanierung erreicht. Im Inneren des Gebäudes besteht Umbau- und Sanierungsbedarf. Zunächst soll jedoch geklärt werden, welche Nutzungen künftig in dem Gebäude untergebracht werden. Die Ruine der mittelalterlichen Burg Vierradens wurde in den vergangenen Jahren baulich gesichert. Die Begehbarkeit des Turms der Burgruine wurde nur zur Sicherstellung von werterhaltenden Maßnahmen mittels innenliegender Stiege wiederhergestellt. Eine öffentliche Nutzung ist aus Sicherheitsgründen nicht möglich. Eventuelle spätere Nutzungskonzepte müssen insbesondere die speziellen baulichen- und sicherheitsrelevanten Bedingungen des Objektes berücksichtigen. Im Auftrag der Stadtverwaltung Schwedt/Oder wurde eine Schadenskatierung angefertigt, welche als Grundlage für die weiteren baulichen und konzeptionellen Planungen dient. Die 1945 nahezu komplett zerstörte Kreuzkirche wurde zwischen 1999 und 2003 teilweise wiederhergestellt, indem die Umfassungsmauern saniert, gesichert und mit Fenstern versehen wurden. Das Dach wurde dabei nur teilweise wieder aufgebaut, die (etwa) westliche Hälfte des Kirchenschiffs blieb dabei offen. In der Denkmalliste des Landkreises Uckermark sind für den Ortsteil Vierraden 24 Denkmale gelistet, davon zehn Bodendenkmale. Neben einigen Wohnhäusern bzw. Hoflagen zum Beispiel an der Breite Straße stehen auch ein Geschäftshaus, einige Tabakscheunen/-speicher, das alte Rathaus, der jüdische Friedhof und die Burgruine unter Denkmalschutz.

Siedlungsentwicklung

-  Historischer Ortskern
-  Siedlungserweiterung vor 1990
-  Siedlungserweiterung nach 1990
-  überwiegend Kleingärten
-  Baudenkmale

Städtebauliche Defizite

-  Städtebaulicher Missstände (Ruinen)
-  untergenutzte Flächen
-  Baulücken



STÄDTEBAULICHE INTERVENTIONS- UND ENTWICKLUNGSBEREICHE

Die städtebaulichen Interventions- und Entwicklungsbereiche sollen zu einer langfristigen Verbesserung der städtebaulichen Qualität und des Ortsbildes von Vierraden beitragen. Dabei handelt es sich zu überwiegenderem Teil um Maßnahmen der baulichen Ergänzung, der Reparatur des historischen Stadtgrundrisses und der behutsamen baulichen Erweiterung von Siedlungsflächen, wo dies städtebaulich ratsam ist.

Insgesamt kann mit Umsetzung dieser Maßnahmen auch eine Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur erreicht werden, indem neue Wohnungsangebote entstehen und die Attraktivität Vierradens als Wohnort weiter gestärkt wird.

Die Intensität der Maßnahmen ist dabei vielfältig, und sie brauchen verschiedene Akteure für ihre Umsetzung. Neben der öffentlichen Hand in Abstimmung mit dem Ortsbeirat sind vor allem auch Eigentümer/Nutzer und die Bürgerschaft Vierradens gefordert. Besonders bei der Entwicklung der städtebaulich sinnvollen Nachverdichtungs- und Ergänzungsflächen haben die privaten Grundstückseigentümer eine erhebliche Mitverantwortung.

Die Aktivierung der vorhandenen Baulandpotentiale ist nur möglich, wenn die privaten Grundstückseigentümer die Entwicklung unterstützen. Eine strategische Zusammenarbeit der privaten Eigentümer mit der Stadtverwaltung ist der einzige Weg zur Entwicklung neuer Siedlungsflächen in Vierraden. Die vorliegende Ortsentwicklungskonzeption bildet die Grundlage um diesen Prozess inhaltlich und fachlich vorzubereiten.

Interventions- und
Entwicklungsbereiche:

1. Beseitigung städtebaulicher Missstände in Form von Gebäudesanierungen bzw. notfalls deren Abriss und Neubau
2. Gestaltung / Nutzung von ungenutzten / ungeordneten Flächen, z.B. von ehemaligen Garagenhöfen
3. Baulückenschließung in städtebaulich wichtigen Situationen (Auswahl)
4. Verbesserung des Zustands von Straßen und Wegen
5. Bebauung Kronheide
6. Bebauung Am Rosengarten
7. Bebauung Chausseestraße
8. Weiterentwicklung kunstbauwerk Vierraden e. V.

Weitere bauliche Maßnahmen

-  Beseitigung städtebaulicher Mißstände
-  Bebauung un-/ untergenutzter Flächen
-  Schließung von Baulücken
-  Erneuerung Straßen und Wege
-  Entwicklungsflächen

VERKEHR + ÖFFENTLICHER RAUM

Der Zustand und die Gestaltung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze, des Stadtmobiliars und der Grünanlagen sind von großer Bedeutung für die Qualität des Ortsbildes. Vor allem im alten Ortskern Vierradens westlich der Welse stellen verschiedene (noch) unsanierte Straßen (z.B. Schloßstraße, Grüne Straße) erhebliche Defizite dar. Die Straßenräume können in der vorhandenen Form gerade für ältere und / oder mobilitätseingeschränkte Menschen eine erhebliche Barrierewirkung darstellen. Dem gegenüber ist beispielweise die neu gestaltete Breite Straße hinsichtlich Raumaufteilung und verwendeter Materialien positiv zu bewerten. Auch die Gestaltung des Marktplatzes vor dem Rathaus ist verbesserungswürdig. Hier findet das jährliche Tabakblütenfest statt, wofür bereits die Strom- und Wasserversorgung mit Mitteln aus dem Bürgerbudget der Stadt Schwedt/Oder verbessert wurde. Die übrige Gestaltung (Beläge, Bepflanzung und Möblierung) entspricht aber nicht mehr heutigen funktionalen und ästhetischen Ansprüchen. Auch die den Platz im Osten begrenzende, mit Wandbildern „geschmückte“ Mauer ist als Mangel zu bewerten. Insgesamt sollte eine Umgestaltung dieses Bereiches zu einem multifunktional nutzbaren öffentlichen Bereich mit Aufenthalts- und Spielqualitäten angestrebt werden.

Im gesamten Siedlungsgebiet Vierradens finden sich verschiedene baulich und funktional unangemessene Nutzungen. Dabei handelt es sich vor allem um die verschiedenen Garagenhöfe im Stadtgebiet, die dem äußeren Eindruck nach weitgehend ungenutzt und teilweise in ruinösem Zustand sind. Auch hierbei handelt es sich um wertvolle Potenziale für eine Innenentwicklung. Im Ortsinneren Vierradens erfüllt die Chausseestraße (nach Schwedt/Oder) die Haupteerschließungsfunktion. Bei den übrigen Straßen handelt es sich zum überwiegenden Teil um Anliegerstraßen zur Erschließung der angrenzenden Wohngebiete. In den Kleingartensiedlungen finden sich mitunter unbefestigte Wege. Das Parkraumangebot ist bedarfsgerecht, da im Regelfall ausreichende Abstellmöglichkeiten für private Fahrzeuge auf den Hausgrundstücken vorhanden sind. Zwischen Schwedt/Oder und Vierraden existiert ein Radweg parallel zur Vierradener Chaussee, der auch innerhalb Vierradens parallel zur Chausseestraße weitergeführt wird. Der nördliche Anschluss an den Oder-Neiße-Radweg ist vorhanden. Eine neue Radwegeverbindung zum Ortsteil Blumenhagen ist geplant und wird in den nächsten Jahren umgesetzt. Die Straßen im Ortskern verfügen mindestens einseitig über einen Gehweg. Die Wohnstraßen und auch die unbefestigten Wegeverbindungen haben meist keine Gehwege. Menschen mit Mobilitätseinschränkungen werden teilweise mit einer mangelnden Barrierefreiheit konfrontiert. Dies gilt besonders für die noch nicht sanierten Straßen und Gehwege im Ortskern. Angesichts des demografischen Wandels in Vierraden besteht hier Handlungsbedarf.





Straßennetz



Hauptverkehrsstraßen



Nebenstraßen



Wohnstraßen / Wege



Bushaltestellen

Defizite öffentlicher Raum



Erneuerungbedarf Straßen und Wege



BETEILIGUNG

Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung bilden neben der fachlichen Einschätzung die Grundlage der Stärken-Schwächen-Analyse.

Die wesentlichen Ergebnisse der Beteiligungsveranstaltungen werden hier kurz zusammengefasst: Am 13. Februar 2019 wurde ein Beteiligungsworkshop durchgeführt, zu dem alle Einwohner Vierradens eingeladen waren. Die Teilnehmer wurden gebeten, an drei Tischen zu den Fragestellungen

Was braucht Vierraden?
Welche Ideen bestehen für das Rathaus?
Welche Ideen bestehen für die Burgruine?

Hinweise und Anregungen auf den Arbeitstischen schriftlich festzuhalten und untereinander zu diskutieren sowie abschließend an einem gesonderten Plakat ein Stimmungsbild dazu abzugeben, für welche der in Rede stehenden Maßnahmen aus ihrer Sicht der größte Handlungsbedarf besteht. In einem Bürgerworkshop im September 2020 wurden in der Kreuzkirche die Schlüsselmaßnahmen als Vorentwurf vorgestellt und diskutiert. Die Ergebnisse bildeten eine wichtige Grundlage für die weitere Ausarbeitung und präzisierung der Planungen.

Bürgerbeteiligung im Überblick:

- Befragung im Rahmen des Weihnachtsmarktes 2018
- Beteiligungsworkshop am 3. Februar 2019
- Gespräche mit engagierten Einzelpersonen
- Kinderbeteiligungsveranstaltung
- Bürgerworkshop zum Vorentwurf

ZUSAMMENFASSUNG

Bebauungsstruktur /
Gebäudesubstanz

Öffentlicher Raum

Wohnen

Gewerbe / Handel / Gastro-
nomie

Stärken

- | | | | |
|--|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> » einheitliches Ortsbild in den jeweiligen Teilräumen » hohes Potenzial durch ortsbildprägende historische Gebäude » überwiegend hoher Sanierungsgrad der Gebäude » kaum Leerstand in den Hauptgebäuden | <ul style="list-style-type: none"> » Grundsätzlich gepflegter Eindruck des öffentlichen Raumes » Marktplatz mit Energie- und Versorgungspoller » moderner Kinderspielplatz » Landschaftsraum (Aue) der Welse | <ul style="list-style-type: none"> » Hohe Wohnqualität in allen Ortslagen » geringe Siedlungsdichte (Einfamilienhäuser) trotzdem Kleinstadtcharakter | <ul style="list-style-type: none"> » hohe Anzahl gewerblicher und industrieller Betriebe im Umfeld von Vierraden » Friseur |
|--|--|--|--|

Schwächen

- | | | | |
|---|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> » Baulücken und Ruinen „fragmentieren“ die Siedlungsstruktur und das Stadtbild » ungeordnete / untergenutzte Flächen (Garagenhöfe), teilweise in prominenter Lage » Burgruine in schlechtem baulichen Zustand | <ul style="list-style-type: none"> » Marktplatzgestaltung nicht mehr zeitgemäß » große ungestaltete Brachfläche nördlich der Kirche » im nördlichen Teil des historischen Ortskerns sanierungsbedürftige Straßen | <ul style="list-style-type: none"> » kaum Angebote für Sonderwohnformen » Aktivierung von Baulandreserven abhängig von privaten Grundstückseigentümern | <ul style="list-style-type: none"> » keine Einkaufsmöglichkeit » kein verlässliches gastronomisches Angebot |
|---|---|--|---|

Soziale Infrastruktur

Kultur /
Ortsgemeinschaftsleben

Tourismus

Verkehr

Stärken

- | | | | |
|---|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> » Kita „Storchennest“ in gutem baulichen Zustand » zeitlich sehr weites Betreuungsangebot » Hortbetreuung bis zur 6. Klasse » Jugendclub vorhanden » Gut gepflegter Sportplatz » Sporthalle vorhanden » großes Angebot an Räumen für öffentliche Veranstaltungen » modernes Feuerwehrgebäude | <ul style="list-style-type: none"> » großes Vereinsangebot » aktiver Ortsbeirat » funktionierende formelle und informelle Kommunikationswege » öffentlich nutzbare Räume im Rathaus » Bürgerbüro im Rathaus Vierraden » Sprechzeit im Ortsteil: Mittwoch 16:30–17:30 Uhr (14-täglich, in den ungeraden Kalenderwochen) | <ul style="list-style-type: none"> » bekanntes, gut geführtes und besuchtes Tabakmuseum » „Tabakkultur“ noch deutlich im Ortsbild ablesbar » hohes touristisches Potenzial durch Ortsbild im historischen Ortskern » Übernachtungsangebote vorhanden | <ul style="list-style-type: none"> » gute Radweg-Anbindung an Schwedt/Oder und Nachbargemeinden » Busverbindungen nach Schwedt/Oder und in Nachbargemeinden vorhanden » Rufbus am Wochenende |
|---|--|--|---|

Schwächen

- | | | | |
|---|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> » Sanitärgebäude am Sportplatz erneuerungs- bzw. ergänzungsbedürftig » öffentlich nutzbare Räume im Rathaus sind nicht barrierefrei erreichbar | <ul style="list-style-type: none"> » Heimatstuben sind nicht barrierefrei erreichbar und wirken nicht sonderlich ansprechend | <ul style="list-style-type: none"> » Burgruine nicht nutzbar und stark sanierungsbedürftig » keine verlässlichen gastronomischen Angebote | <ul style="list-style-type: none"> » viele sanierungsbedürftige und nicht barrierefreie Wege im Ortskern » Barrierewirkung durch Chausseestraße » keine Busverbindungen am Abend und in der Nacht |
|---|---|---|--|



LEITBILD

Das im weiteren skizzierte übergeordnete Leitbild für Vierraden ist das einer sich maßvoll entwickelnden „Vorstadt“ des Mittelzentrums Schwedt/Oder mit eher ländlichem Charakter. Zur Stabilisierung der Bevölkerungszahl und Struktur ist es dabei unabdingbar, bauliche Potenziale auszuschöpfen und zu entwickeln.

Damit kann eine Sicherung der Auslastung der örtlichen Infrastruktur im Sinne einer wohnortnahen Versorgung erreicht werden. Idealerweise kann so auch die Verbesserung der Versorgung der Vierradener mit Einzelhandel und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs erfolgen. Die verschiedenen erkannten Defizite in der Siedlungsstruktur oder im öffentlichen Raum werden sich im Zuge der Entwicklung Vierradens zu Potenzialen wandeln, ist doch hier die Möglichkeit gegeben, zeitgemäße Angebote zu schaffen und Wege im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu beschreiten. Unabdingbar für diese „Transformation“ ist auch ein erhebliches Maß an bürgerschaftlichem Engagement.

Die Vierradener haben sich in der Vergangenheit mit den Folgen beispielsweise des Rückgangs des Infrastrukturangebotes arrangiert und kompensieren vieles mit hohem Engagement und vereinten Kräften. Dies ist vorbildlich und sollte zukünftig weiter entwickelt werden. Gegenüber der Stadt Schwedt/Oder zeigen sich die Vierradener maßvoll fordernd, wohlwissend, dass Vierraden nur einer von mehreren Ortsteilen der Stadt ist.

ZIELE



SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Vierraden behält auch künftig seinen ländlichen Charakter. Ein maßvolles Wachstum zur Deckung des Eigenbedarfs, zur Schaffung besonderer Wohnformen und zur Ermöglichung eines Zuzugs soll flächensparend und vorrangig auf den ausreichend vorhandenen Flächen der Innenentwicklung erfolgen. Vierraden bleibt ein Ort mit dem Schwerpunkt Wohnen und klarer räumlicher Trennung zu Gewerbe und Industrie im Umfeld.



ORTSBILD

Das Ortsbild Vierradens wird kontinuierlich verbessert. Im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung werden ungenutzte und mindergenutzte Flächen einer höherwertigen Nutzung zugeführt. Dafür sind sowohl Maßnahmen seitens der Stadt Schwedt/Oder als auch privater Akteure zur Behebung städtebaulicher Defizite erforderlich.

VERSORGUNG

Das bestehende Gewerbe wird in seinem Bestand gesichert. Die Versorgungsinfrastruktur (Nahversorgung / Gastronomie) kann nur unter Mitwirkung und mit Selbstdisziplin zur Nutzung der Einrichtungen durch private Akteure verbessert werden. Vierraden nutzt seine touristischen Potenziale, baut diese entsprechend dem Gewicht des Ortsteils innerhalb der Stadt Schwedt/Oder aus und erhöht die Synergien zwischen den touristischen Standorten/Angeboten.



INFRASTRUKTUR

Die soziale Infrastruktur wird entsprechend der zu erwartenden Bedarfe aufrecht und in gutem Zustand gehalten bzw. sofern erforderlich erneuert. Die Qualität der Straßen und Wege wird sukzessive verbessert und barrierearm ausgestaltet. Zusätzliche Verkehrsangebote sollen über effiziente alternative Mobilitätsformen geschaffen werden, wobei Selbst- und Nachbarschaftshilfe im Vordergrund stehen.



SCHLÜSSELMA

MARKTPLATZ

KIRCHPLATZ

BURGRUINE

SOZIALGEBÄUDE SPORTPLATZ

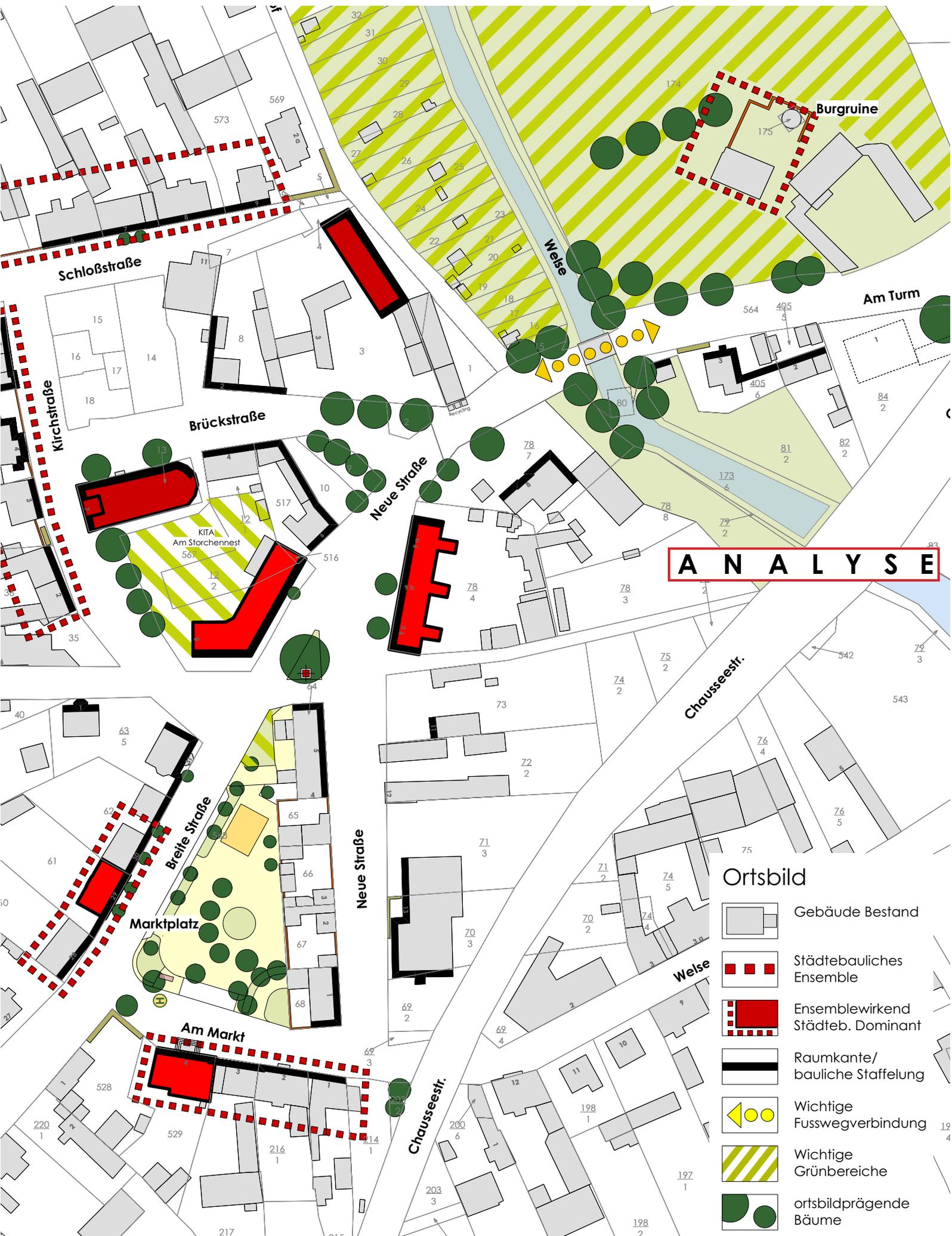
ASSNAHMEN





NUTZUNG

- Wohnen
- Nebengebäude
Garage/Carport/Schuppen
- Beherbergung
Gewerbe
- Öffentliche
Gebäude



A N A L Y S E

Ortsbild

-  Gebäude Bestand
-  Städtebauliches Ensemble
-  Ensemblewirkend Städteb. Dominant
-  Raumkante/ bauliche Staffelung
-  Wichtige Fusswegverbindung
-  Wichtige Grünbereiche
-  ortsbildprägende Bäume

MARKTPLATZ

RATHAUS

STÄDTEBAULICHE ANALYSE

ORTSBILD
MISSTÄNDE
NEUORDNUNG

ORTSBILD

Der Stadtplatz ist dreiecksförmig ausgeformt; jedoch mit seiner stark heterogenen östlichen Bebauung, resultierend aus den Nebengebäuden der Neuen Straße im Erscheinungsbild negativ beeinflusst. Die südliche Bebauung bildet im Ensemble mit dem ehemaligen Rathaus und der süd-östlichen Bebauung eine klare stadträumliche Abgrenzung. Damit werden die Raumkanten des Marktplatzes klar bestimmt und dieser stadträumlich ausgeformt.

Sehr schöne, harmonisch ausgeformte Gebäude mit historischer Fassade aus der Jahrhundertwende prägen die Bebauung und werten den Platz positiv und unverwechselbar auf. Die Gebäude sind 2-geschossig mit Satteldach - traufständig, teilweise mit Sockelgeschoss. Gepaart sind diese städtischen Gebäude mit den weiteren eingeschossigen landwirtschaftlichen Wohngebäuden traufständig, entlang des Platzes.

Die Möblierung, die Gestaltung und Großgrünpflanzungen sind seinen letzten Umgestaltungen geschuldet; der Platz ist funktionell und hat bislang Berechtigung.

Hier ist der Lokalkolorit Vierradens klar ausgebildet, unverwechselbar und die besondere Atmosphäre - der besondere Ort, wenn auch einseitig heterogen ausgeformt, bilden den Fundus für die Zukunft.



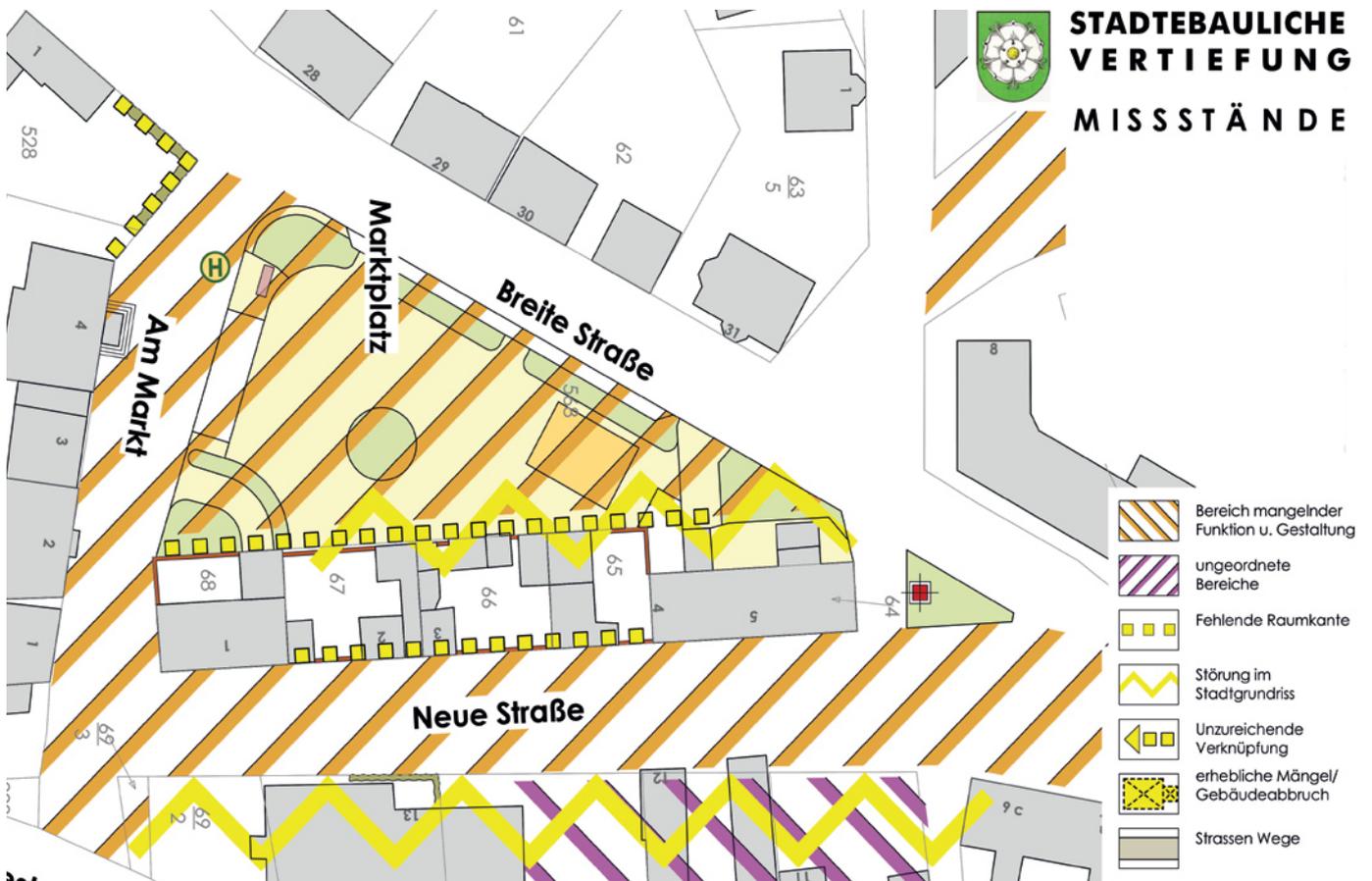
FESTPLATZ MIT NUTZUNGSPOTENTIAL



ZENTRALER STADTPLATZ MIT GERINGER AUFENTHALTSQUALITÄT



GESTALTUNG NICHT MEHR ZEITGEMÄSS + SANIERUNG STRASSENRAUM ERFORDERLICH





MISSSTÄNDE

DER MARKPLATZ IST STADT-RÄUMLICH NICHT GEFASST.

Grund dafür ist der fehlende östliche Raumabschluss. Die stark heterogene, städtebaulich unbefriedigende Rückansicht der straßenbegleitenden Bebauung der Neuen Straße ist unattraktiv und störend; eigentlich unansehlich.

Es fehlt die östliche klar auszubildende Raumkante, die beiden einzigen vorhandenen Hauptgebäude sind zur Neuen Straße orientiert. Die beiden inneren Hauptgebäude dieser Häuserzeile fehlen; willkürlich umgestaltete und aufgestockte Nebengebäude säumen die östliche Platzbegrenzung. Die bewusst, durch Auftragsgraffity gestaltete Mauer kann dies leider nicht puffern, schon gar nicht ausgleichen. Die Gestaltung und Großgrünpflanzung ist seiner letzten Umgestaltung geschuldet und hat bislang Berechtigung.

Die Freiflächen und Straßen Am Markt, Neue Straße und am Gefallenendenkmal sind ohne jegliche Differenzierung der Funktion und ohne jegliche Gestaltung.

NEUORDNUNG

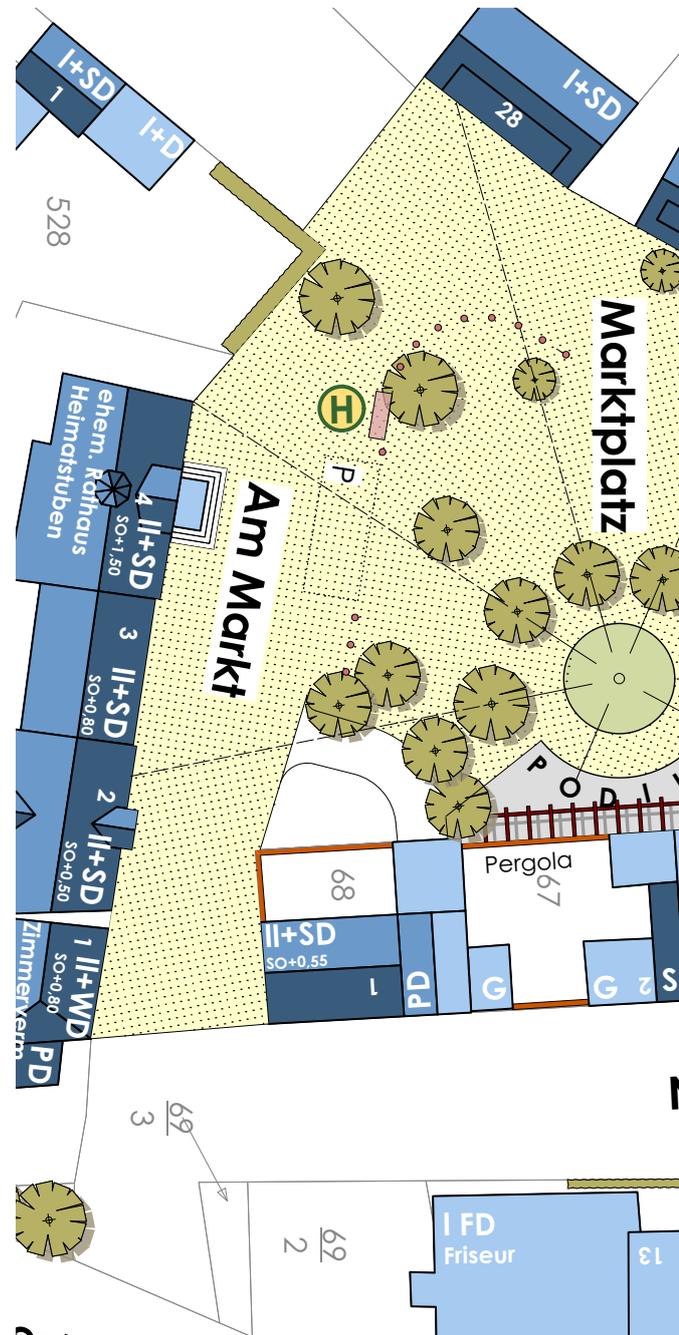
D

er Markplatz soll attraktiver, funktionaler und stadträumlich abgeschlossen werden; es entsteht das alte - neue - Herzstück von Vierraden. Das Vorhandene ist sehr reizvoll, deshalb werden die südliche und westliche Bebauung gänzlich das neue Rückgrat des Markplatzes bilden. Der Belag des Neuen Markplatzes wird deshalb anders als bisher, nämlich homogen bis an die platzbegrenzenden Gebäude herangeführt. Die Fahrbahn oder Stellplätze bilden nicht wie bisher die räumliche Grenze der Platzfläche; die Fahrzeuge werden über Mischverkehrsflächen geführt. Damit kann der Markplatz als eine gestalterische Einheit ausgeformt werden.

Funktionell steht allen Nutzergruppen mehr Fläche zur Verfügung; gestalterisch entsteht ein Mehr an Eleganz, Funktionalität und Zeitlosigkeit. Für Feste steht ein Mehr an Fläche und diese noch flexibler nutzbar zur Verfügung. Dies betrifft Marktstände, Zuwegungen und die Platzmitte mit neuem Podium; die Aufenthaltsqualität wird größer.

Den nördlichen Abschluss bildet ein neues Gebäude, welches sich an den Proportionen und Baukörperausformung der umliegenden Bebauung orientiert. Das gemischt genutzte Gebäude (2 Vollgeschosse mit Satteldach) kann wichtige, in Vierraden fehlende Funktionen (private Pflege) aufnehmen. In Verbindung mit dem Neubau wird es möglich die negative stadträumliche und bauliche Situation entlang der östlichen Grundstückseinfriedung (bereits durch Graffiti gestaltete Mauer) zu entschärfen. In Fortführung des Hauptgebäudes wird ein Verbinder (1 Vollgeschoss mit Flachdach) zum Nachbargrundstück hin vorgeschlagen. Das neue Gebäude eröffnet in Kombination mit dem Rathaus neue Entwicklungsoptionen. Die Entwicklung und Realisierbarkeit einer kombinierten Entwicklung beider Gebäude muss noch geprüft werden.

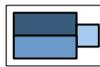
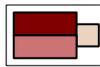
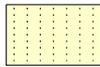
Im weiteren Verlauf nach Süden soll die unbefriedigende Situation entlang der Mauer durch einen gestalteten Arkadengang (begrünte Pergola) individuell für Vierraden gestaltet vorgeschlagen. Diese Maßnahmen sind in die Platzgestaltung zu integrieren.

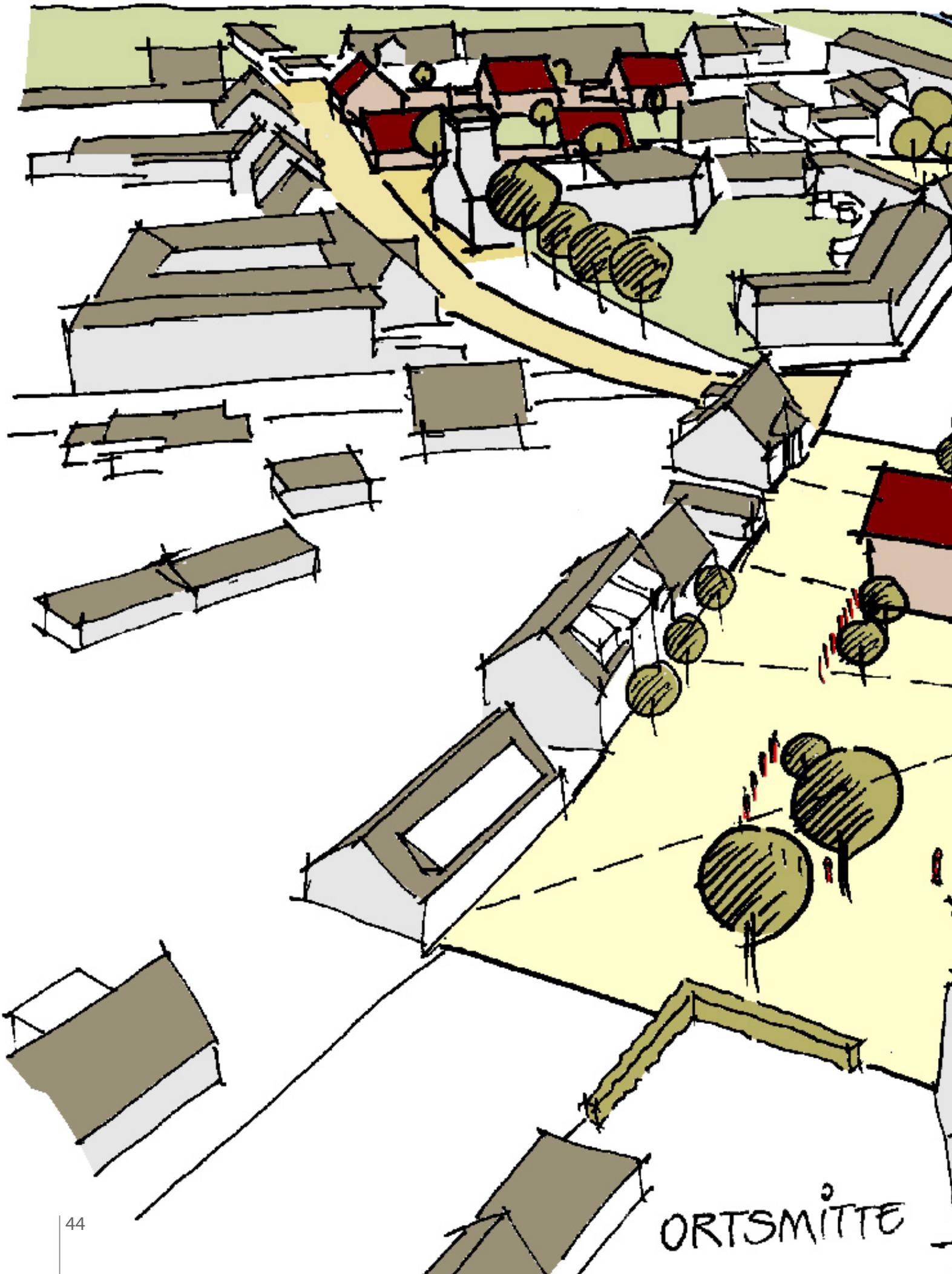




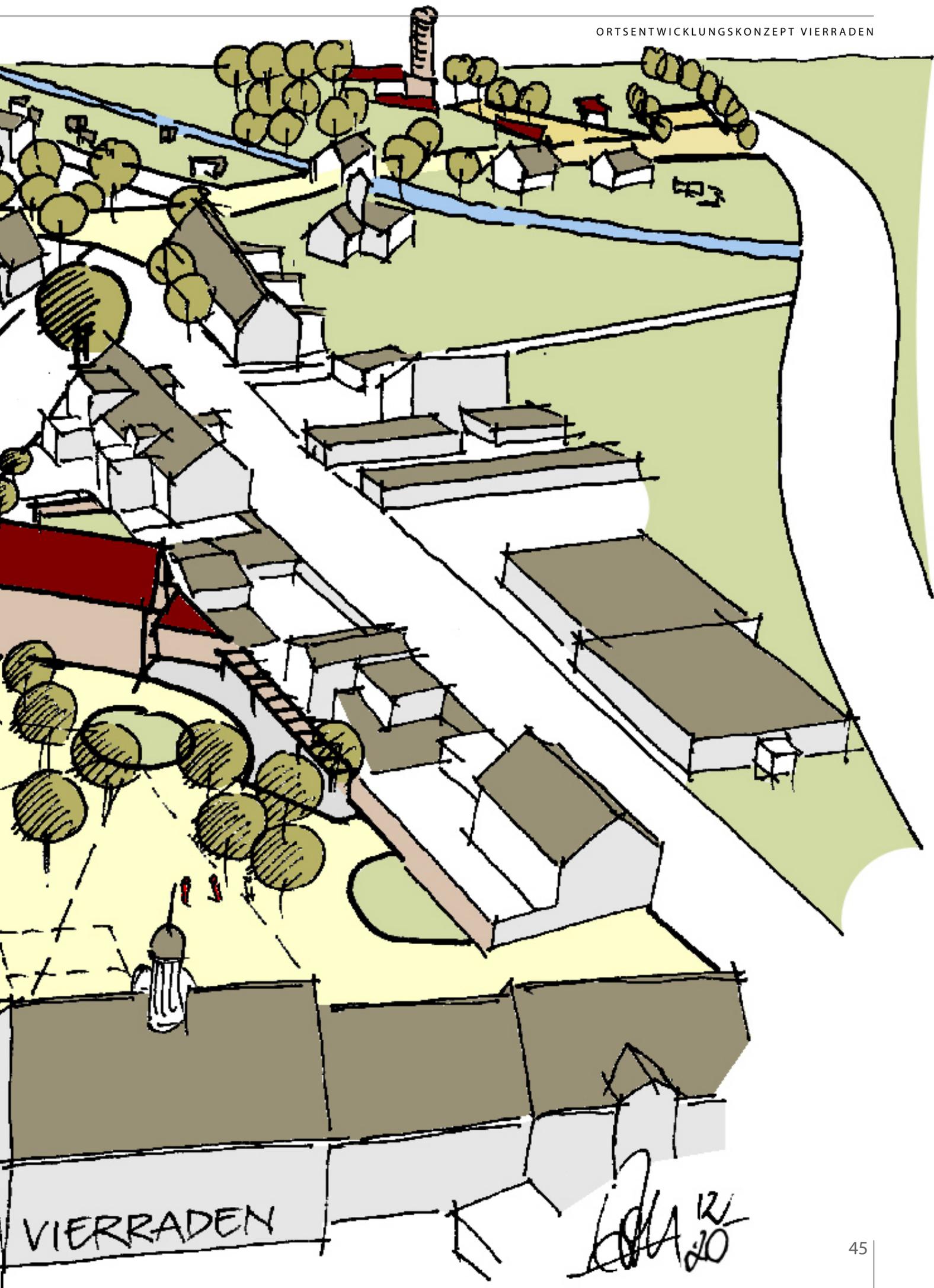
STÄDTEBAULICHE VERTIEFUNG PLANUNG



-  Gebäude Bestand
-  Gebäude Planung
-  Platzfläche Planung
-  Bäume Planung
-  Bäume Bestand



ORTSMITTE





KIRCHPLATZ

STÄDTEBAULICHE ANALYSE

ORTSBILD
MISSTÄNDE
NEUORDNUNG

ORTSBILD

W

eiter in Richtung Nord gelangt man über die Kirchstraße entlang mehrerer historischer, ehemals landwirtschaftlich genutzter Grundstücke zum rückwärtigen Bereich der Kreuzkirche mit Garten des städtebaulich sehr dominanten Gebäudes der

Kindertagesstätte. Die bauliche Struktur des west- und nördlichen Kirchumfeldes ist sehr gut erhalten und stark durch die zahlreichen, das Gebiet prägenden landwirtschaftlichen Gehöfte, Wohngebäude und Scheunen geprägt. (1-geschosig, teilweise Sockel, Satteldach und traufständig als Drei- und Vierseithöfe)

Dies ist eng mit der historischen Entwicklung Vierradens verbunden. Die Brachgrundstücke im Herzstück dieses Quartiers nördlich der Kirche bilden für die Zukunft das Neubaupotential in enger Nachbarschaft zu dieser.

Die östlich gelegenen Grundstücke sind eigenentwickelt und haben Bestand, trotz ihrer Heterogenität.

Im Weiteren besticht die räumliche Situation entlang der Brückstraße über die Neue Straße durch das Übermaß an Großgrün; jedoch ungeachtet des ungestalteten und nicht gefassten Straßenraumes. Die Außenanlagen der Freiwilligen Feuerwehr sind ebenso wie der Zugang zur überdachten Brücke über die Welse anspruchsvoll gestaltet. Der Turm der Burgruine wird sicht- und erlebbar.



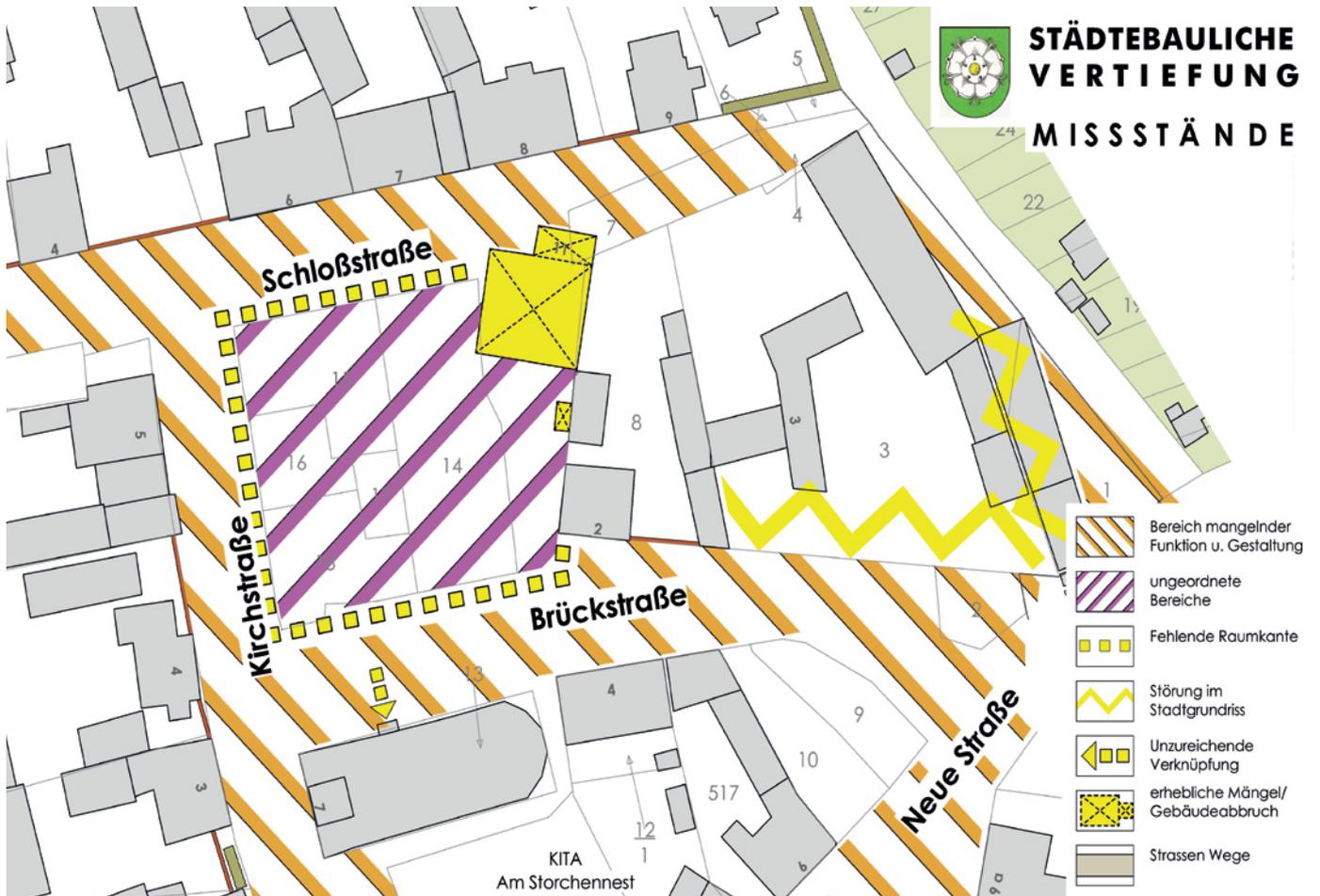
GROSSE INNERÖRTLICHE
BRACHFLÄCHE
CA. 2000 QM

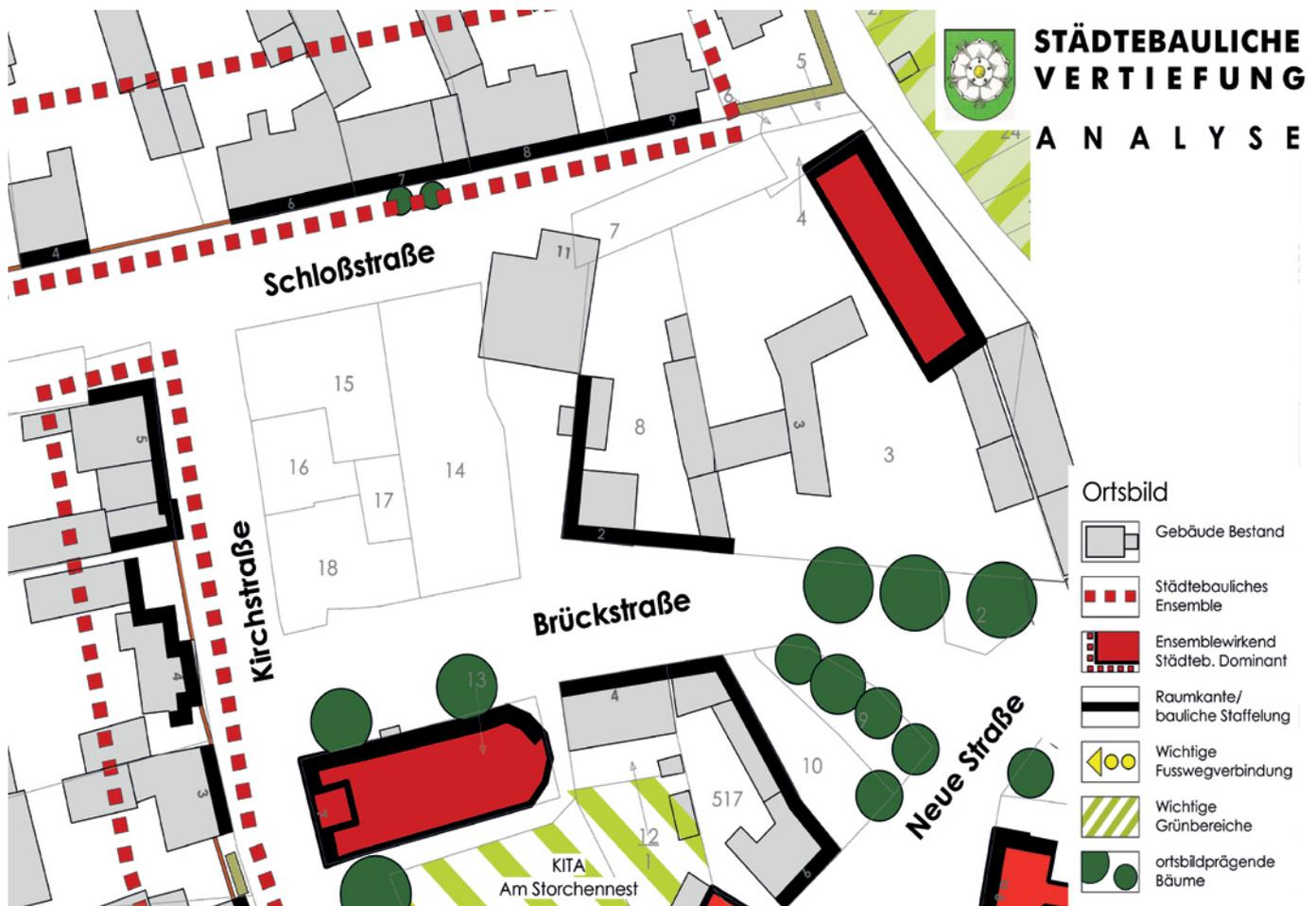


DIFFERENZIERTE
EIGENTÜMERSTRUKTUR



STRASSENRAUM
UNGEFASST UND
SANIERUNGSBEDÜRFTIG





MISSTÄNDE

DIE STRUKTUR NÖRDLICH DER KIRCHE IST NICHT MEHR NACHVOLLZIEHBAR

Die bauliche Struktur nördlich der Kreuzkirche ist heterogen, nicht mehr nachvollziehbar durch die große Brachfläche. Die Nordostecke des Brachfeldes wurde mit Zweckbauten überformt, wirkt aufgrund der unattraktiven Ausformung befremdend. Zudem sind beide Baukörper in baulich sehr schlechtem Zustand. Die östlichen Nachbargebäude dieses Quartiers unterlagen einer städtebaulich unkontrollierten Eigenentwicklung; sind funktionell aber gestalterisch sehr unbefriedigend. Eine klare ausgebildete Raumkante fehlt an der südöstlichen Ecke. Die Nutzung gegenüber der Gartenanlage ist unangemessen durch Leerstand der Scheune und dem ungestalteten Garagenkomplex mit Müllcontainerstandort. Die ehemalige Blockstruktur, nun Brachflächen nördlich der Kirche, sind städtebaulich nicht gefasst; es fehlt die räumliche Begrenzung. Der Carport des Wohnhauses Brückstraße 4 ragt unangemessen in den Straßenraum; ist gestalterisch und stadträumlich untragbar und damit städtebaulich störend, d.h. nicht gewollt.

Sämtliche Freiflächen und alle, den Blockinnenbereich umschließenden Straßen sind ohne Funktion und Gestaltung. Die Freiflächen und Straßen Am Markt, Neue Straße und am Gefallenendenkmal sind ohne jegliche Differenzierung der Funktion und ohne jegliche Gestaltung.

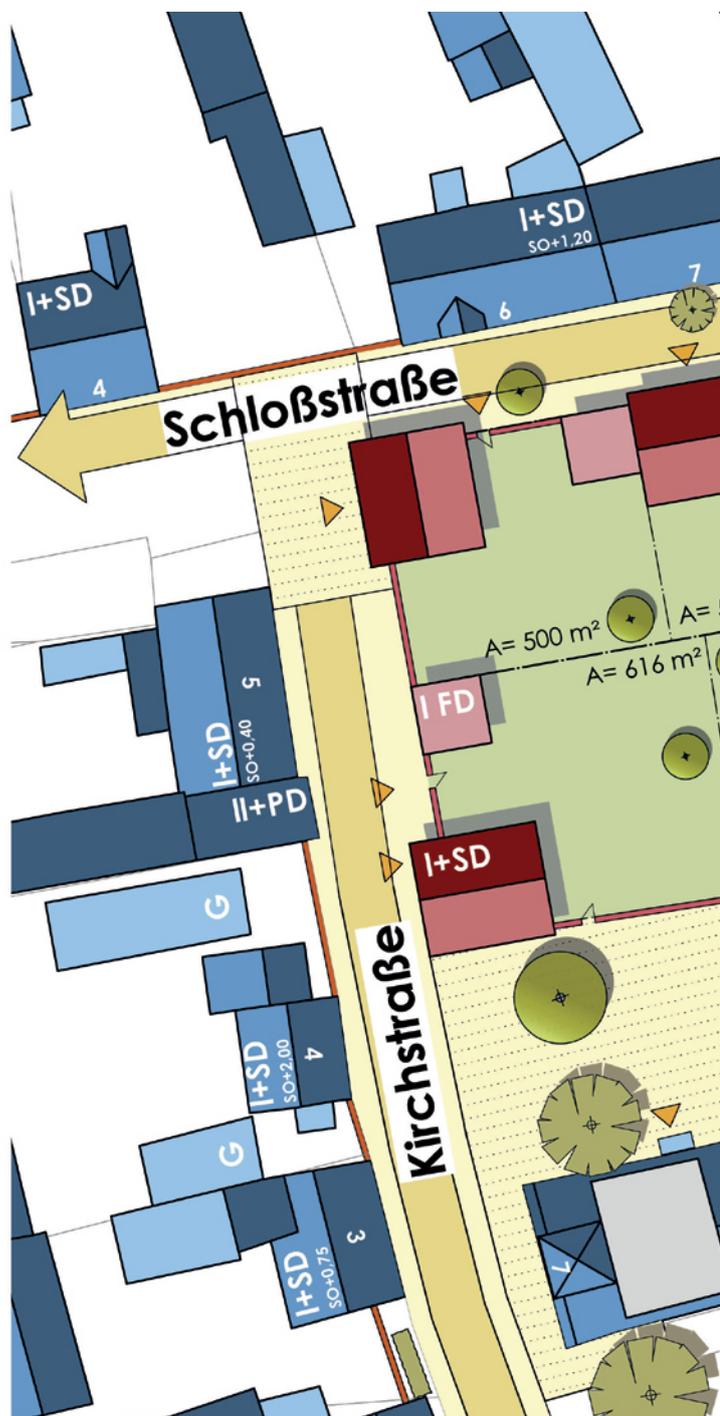
NEUORDNUNG

Der Platz vor der Kreuzkirche ist eine Brache, unansehnlich und ohne jedwede Nutzung. Im Einklang mit der Neubebauung des Platzraumes und der Schaffung eines neuen Vorbereiches zur Kreuzkirche soll die Lösung des bestehenden Konfliktes liegen. Der Kirchplatz ist in drei Himmelsrichtungen stadträumlich gefasst.

Nach Abbruch der baufälligen Gebäude in der Nordostecke steht eine geschlossene Fläche als wertvolles innerörtliches Wohnbaupotenzial zur Verfügung. Mängel in der Bausubstanz und fehlende oder unzureichende Nutzung rechtfertigen den Abbruch dieses ungenutzten Gebäudes und damit die Neuordnung aller Grundstücke. In Anlehnung an die bestehende Grundstücks- und Gebäudestruktur können fünf attraktive Einfamilienhausgrundstücke entstehen. Die Wohngebäude orientieren sich an der Bestandsbebauung in Ausformung und Kubatur (1 Vollgeschoss mit Sockelgeschoss und Satteldach). Die Nebengebäude werden als Garagen mit Flach- oder Satteldach errichtet. Entlang der Kirch- und Schloßstraße können diese auch in das Hauptgebäude integriert werden.

Alle Grundstücke erhalten eine Grundstücksmauer als Einfriedung. Die Grundstücke sind ca. 500-530 m² groß. Die Erschließung der Wohngebäude kann direkt oder intern über den Hof erfolgen. Auf bereits vorhandene stadträumliche Zwänge bzw. Misslichkeiten im Planungsgebiet wird durch die Neubebauung reagiert; diese werden ausgeglichen. Insbesondere betrifft dies den Übergang Brückstraße zum Vorbereich der Kirche. Dadurch entsteht ein klar definierter, neu gestalteter Platzraum im Eingangsbereich der Kreuzkirche. Beide vorgeschlagenen Baumaßnahmen orientieren sich am Bedarf; der Garagenkomplex im Osten bildet ein weiteres wertvolles Flächenpotential für Wohnen. Weiterhin haben dringend erforderliche Maßnahmen im Bereich der Freiflächengestaltung aller Wohnstraßen des Quartiers maßgebenden Anteil am Gelingen der Umgestaltung.

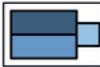
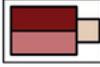
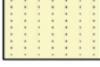
Der bislang sehr breite Straßenraum soll differenziert gestaltet werden, mehr Qualitäten sowohl für den Kraftfahrer (Verkehrsführung, Längsparker, Großgrün in Verbindung mit den neuen Hochbauten) als auch für den Fußgänger (Aufwertung der Aufenthaltsbereiche) erhalten. Die historischen Straßen sollen mit unterschiedlichen Schwerpunkten ausgebaut werden, um den verschiedenen Ansprüchen an Aufenthalts-, Erschließungs- und Verbindungsfunktionen besser gerecht zu werden.



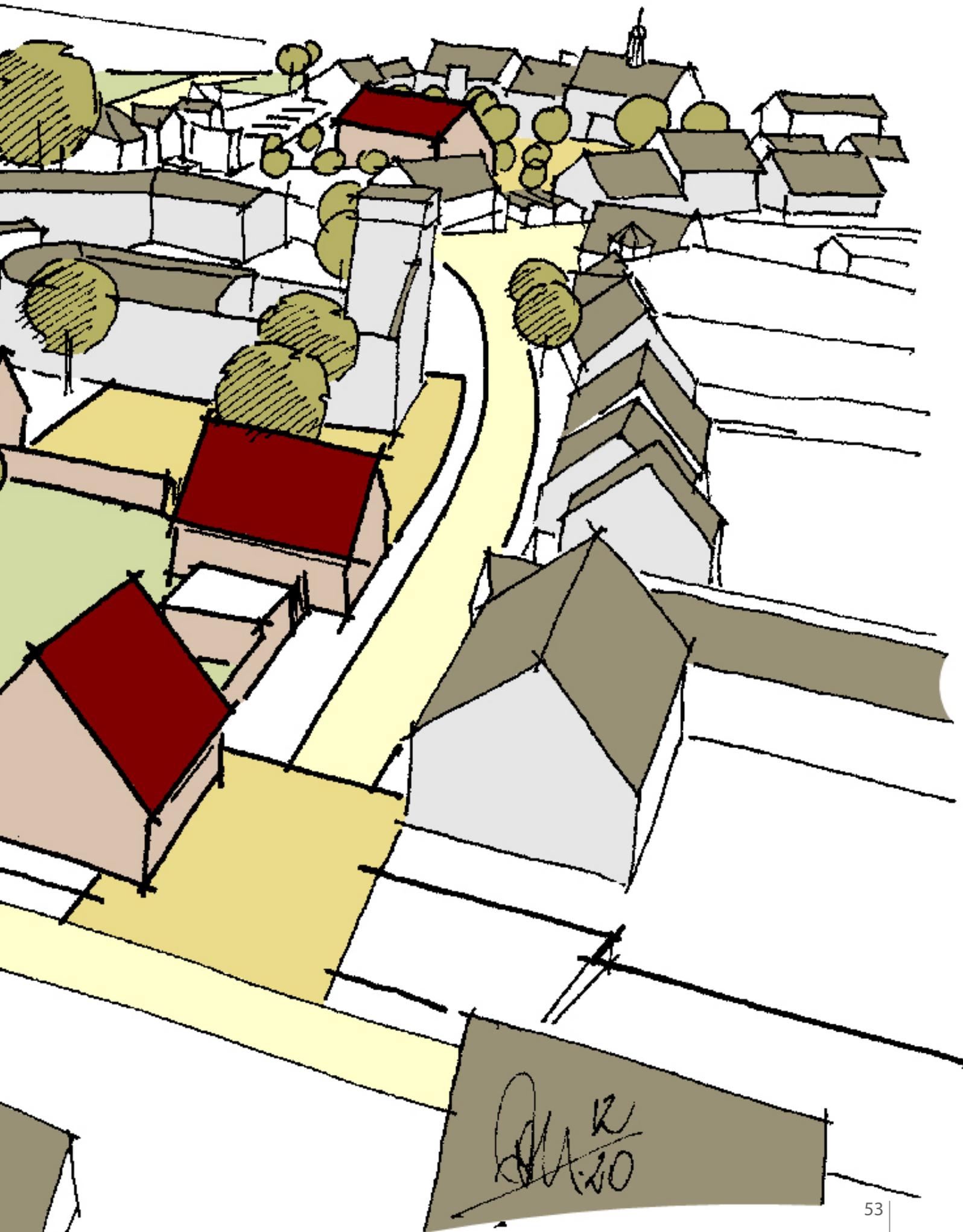


STÄDTEBAULICHE VERTIEFUNG PLANUNG



-  Gebäude Bestand
-  Gebäude Planung
-  Platzfläche Planung
-  Bäume Planung
-  Bäume Bestand





An aerial photograph showing a large, dark-roofed building complex. To the left of the main building is a large, irregular pile of light-colored rubble or debris. In the foreground, there is a smaller, partially collapsed structure with a corrugated metal roof. The surrounding area is a mix of dry, brownish ground and some sparse vegetation. The overall scene suggests a state of ruin or a site of urban decay.

BURGRUINE

STÄDTEBAULICHE ANALYSE

ORTSBILD
MISSTÄNDE
NEUORDNUNG

ORTSBILD

An aerial photograph showing a rural landscape. A paved road runs vertically through the center. To the left of the road, there are several trees and a large pile of logs. To the right, there are some buildings with red roofs and a field. The overall scene is a mix of natural and built environments.

Den nördlichen Abschluss der Ortslage bilden die Ruinen der historischen Wasserburg mit dem, in früherer Zeit entstandenen, Wirtschaftsgebäude der Tabakära und beiden eingeschossigen Anbauten aus der ehemaligen DDR. Die Gebäude wirken als eigenständiges städtebauliches Ensemble auf der grünen Wiese östlich der Welse mit eigenem Charakter. Die Basis des Burgturms bildet ein quadratischer Baukörper, auf dem der runde Bergfried mit einer Höhe von insgesamt 24 m und einem Durchmesser von 7 m steht. Partiiell sind Reste der Umgebungsmauern in Nordost vorhanden. Südlich ist ein rechteckiger historischer Baukörper, eingeschossig mit Flachdach vorhanden. Alle Gebäude sind städtebaulich dominant, ortsbildprägend und stehen unter Denkmalschutz.



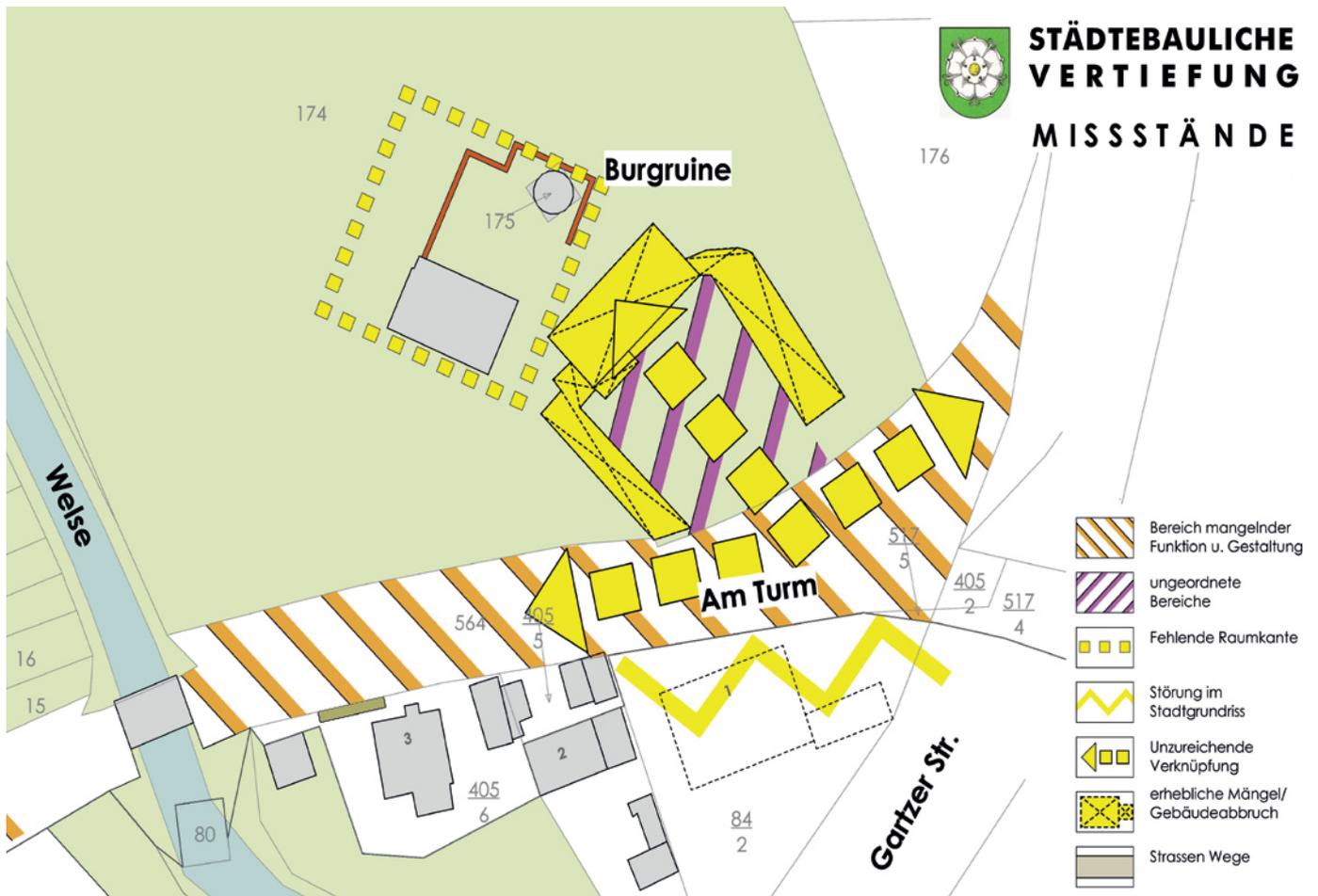
ORTSBILDPRÄGENDES
DENKMALENSEMBLE MIT
NEBENGEBÄUDEN

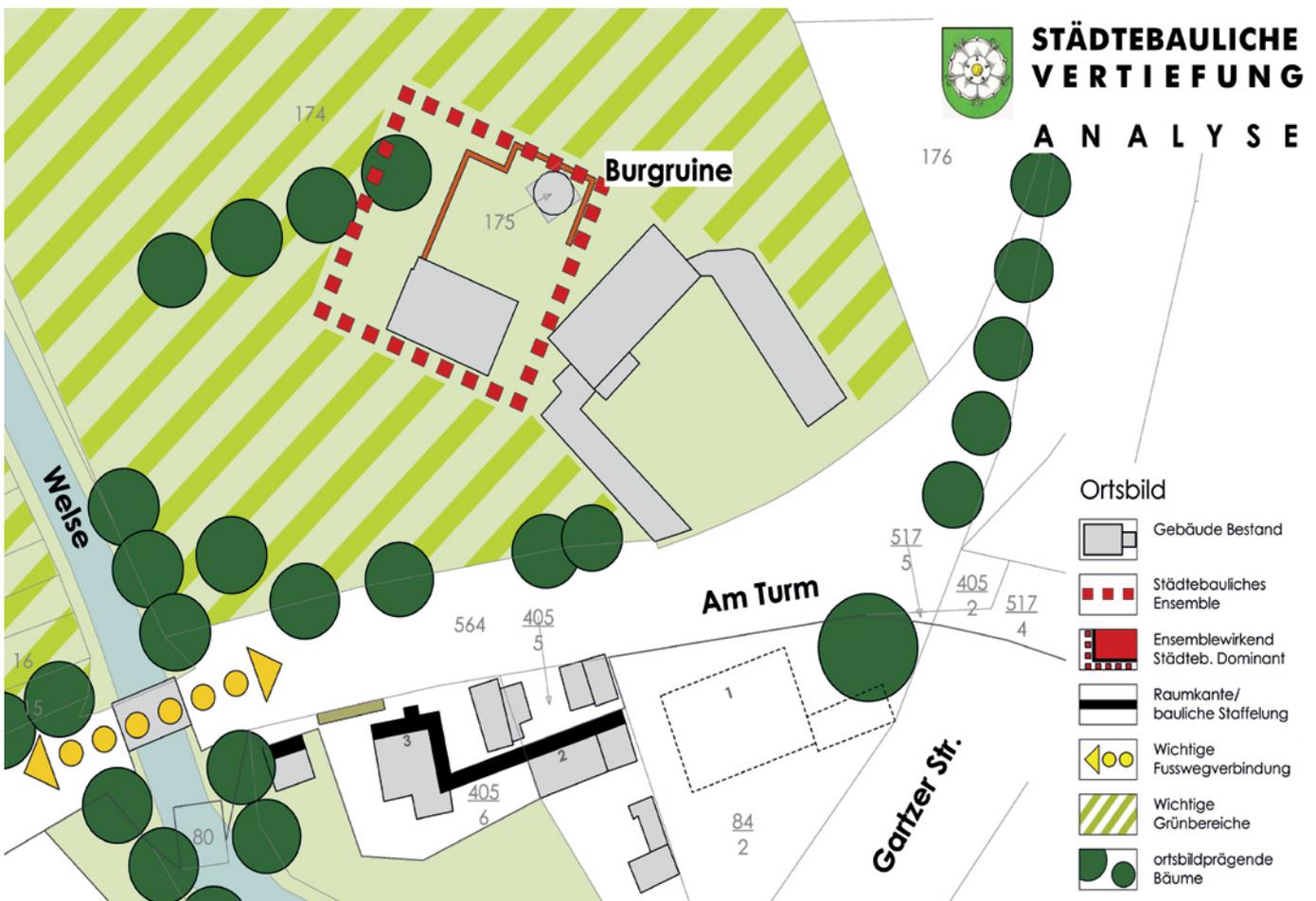


TOURISTISCH NICHT
ERLEBBAR



EIGENTÜMERSTRUKTUR
STADT + PRIVAT





MISSSTÄNDE

EIGENTUMSVERHÄLTNISSE SIND NEU ZU ORDNNEN.

Das derzeit vorhandene Ensemble der Burgruine / Tabakscheune befindet sich in baulich schlechtem Zustand. Der Bauzustand der Tabakscheune mit den beiden Nebengebäuden erfordert den Abbruch aller baulichen Anlagen.

Das gegenüberliegende Grundstück der alten Mühle liegt brach; das Gelände müsste von den privaten Eigentümern beräumt werden.

Das Grundstück der Burgruine mit künftigem Burghof ist nicht erschlossen. Die Grundstücksneuordnung steht aus; Eigentumsverhältnisse sind entsprechend der künftig vorgesehenen Nutzung neu zu ordnen.

Im Anschluss an die Welsebrücke sind sämtliche Freiflächen und Straßen bis hin zur Hauptstraße ungeordnet und ungestaltet.

NEUORDNUNG

D

ie historische Burgruine soll durch bauliche Ertüchtigung und anfangs temporäre Nutzung weiter in das Leben des Gemeinwesens und darüber hinaus integriert werden. Ziel ist der Erhalt des Denkmals! Dies geht einher mit einer sinn- und maßvollen Nutzung entsprechend den jeweilig aktuell bestehenden Voraussetzungen.

Die Entwicklung der Burgruine soll in 2 Phasen erfolgen:

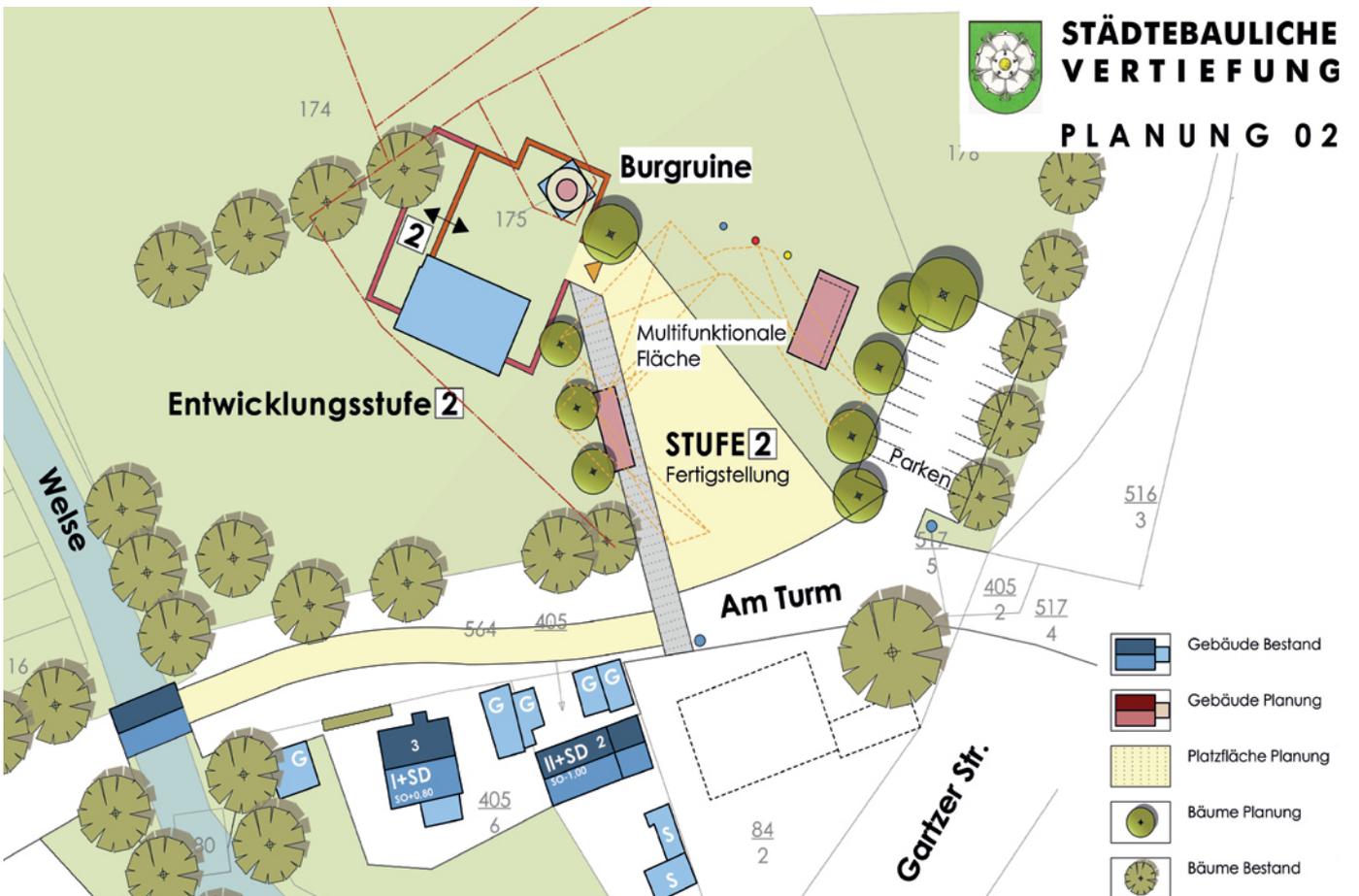
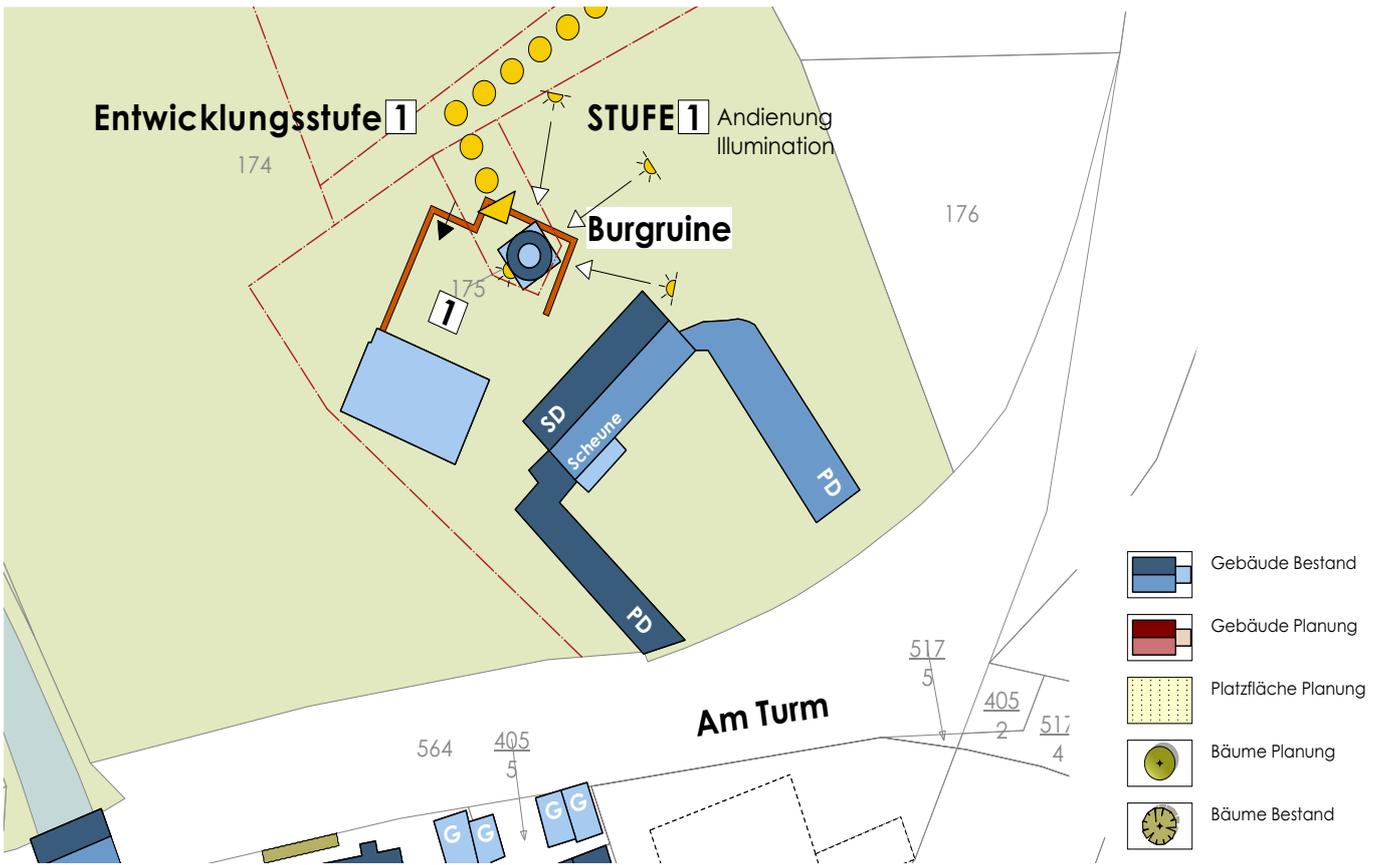
Entwicklungsstufe 1 - temporäre Nutzung

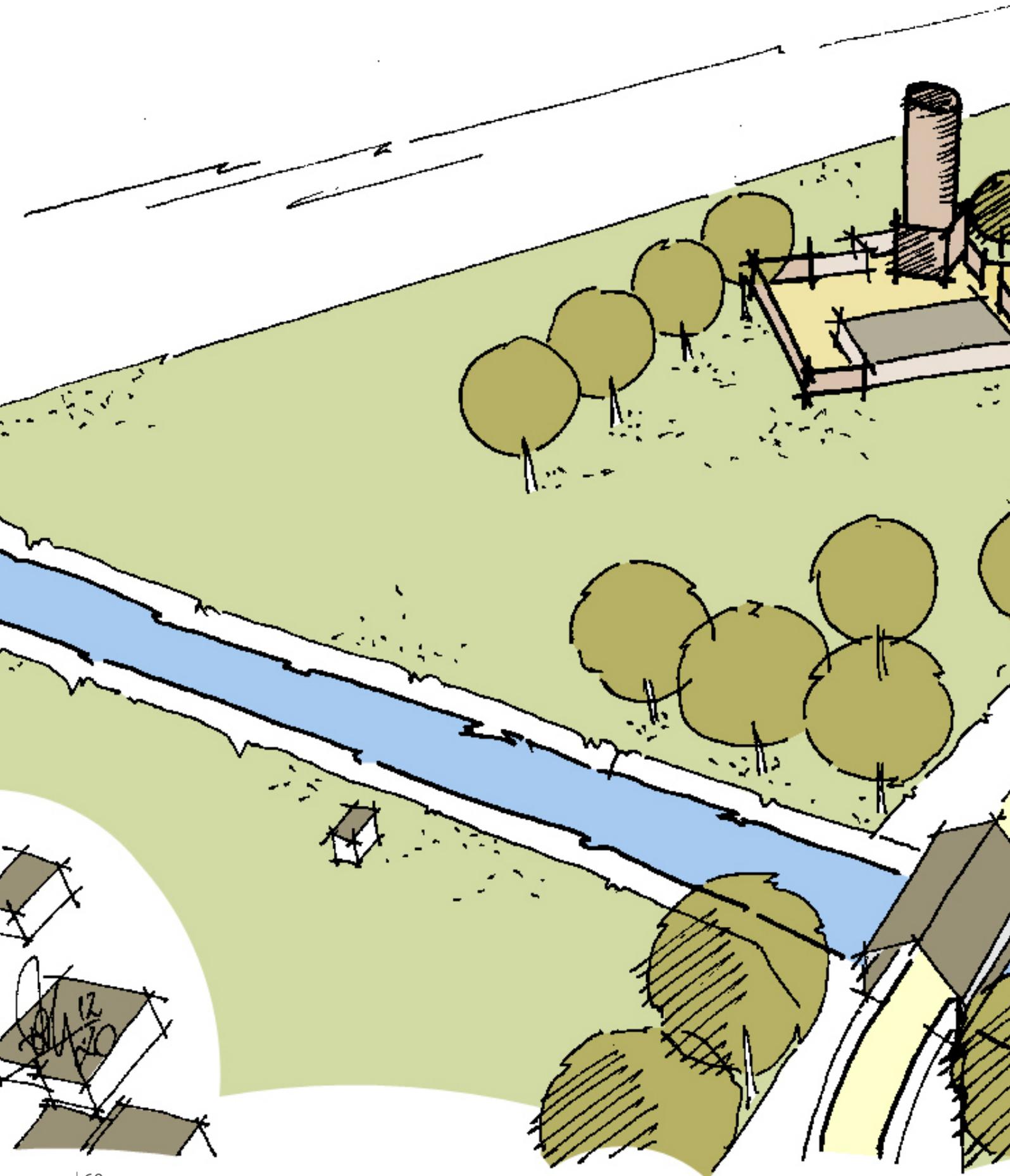
Durch zu tätigen Grunderwerb wird die Andienung des Grundstücks (Turm) von Nord aus Richtung Garzer Straße gesichert. Dies ist die Voraussetzung für weitere temporäre Feste und Feierlichkeiten auf dem derzeit verfügbaren Grundstück. Zur Erhöhung der Attraktivität soll der Burgturm illuminiert werden. Dadurch wird der Denkmalwert der Historischen Wasserburg mit dem erhaltenen Bergfried noch mehr in das Bewusstsein der Vierradener, ihrer Gäste und Geschichtsinteressierter gerückt. Die ersten Grundlagen für eine überörtliche touristische Attraktion werden gelegt; die kontrollierte Nutzung wird fortgesetzt.

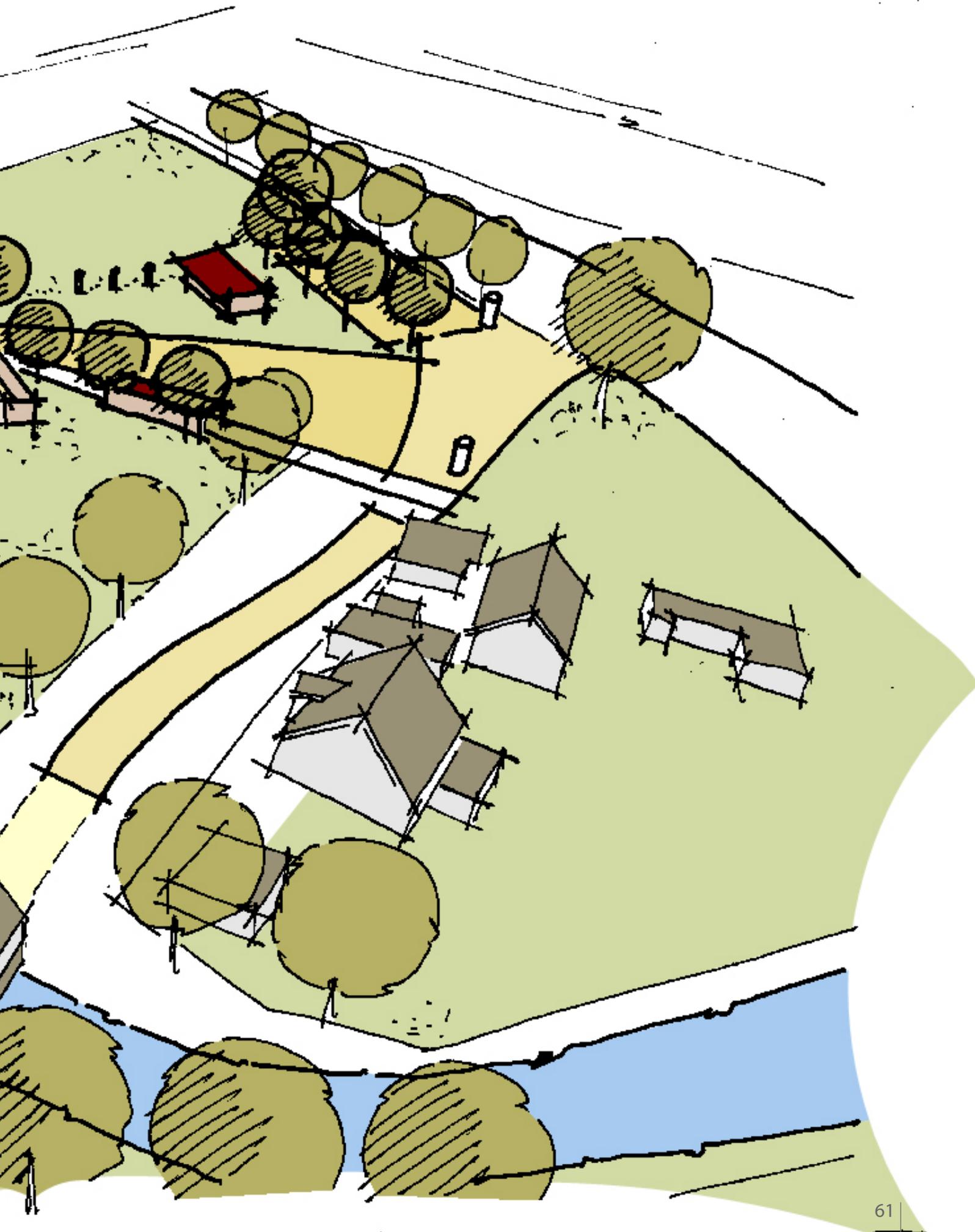
Entwicklungsstufe 2 - Dauernutzung

Nach Abgrenzung der künftigen Liegenschaft ist der insgesamt zu tätige Grunderwerb abzuschließen. Das Gesamtgrundstück der historischen Burganlage wird definiert, die vorgelagerte Scheune mit Nebengebäuden werden abgebrochen. Die überörtliche Erschließung erfolgt von Süden (Gartzer Straße) und aus der Ortsmitte. Nachfolgend aufgeführte Maßnahmen sind das Ziel zum Erhalt der Burganlage mit dem Ziel einer dauerhaften Nutzung:

- Fertigstellung des Innenhofes der Kernburg mit neuer, der historischen Einfriedung nachempfundenen Ummauerung, Sicherung und Ausbau aller historischen Hochbauten unter denkmalpflegerischen Aspekten
- Ausbau des vorgelagerten Erlebnisbereiches als multifunktional nutzbare Freifläche für Besucher und Anwohner
- Differenzierte Gestaltung der Außenanlagen mit Versorgungspollern und möglicher fest installierter Hochbauten für verschiedenste kulturelle Veranstaltungen; inkl. Parkierung









SOZIALGEBÄUDE

SPORTPLATZ

BEGRÜNDUNG
PLANUNG
NEUBAU

BEGRÜNDUNG

Im nordöstlichen Bereich des Schwedter Ortsteils Vierraden befindet sich die Sportstätte des ortsansässigen Sportvereins VfL Vierraden. Hier wird fast ganzjährig der komplette Trainings- und Spielbetrieb der Abteilung Fußball des Vereins durchgeführt. Inzwischen sind alle Altersklassen von den Bambini bis zu den Senioren mit insgesamt 9 Mannschaften vertreten. Des Weiteren wird die Sportstätte von allen anderen Abteilungen des Vereins als Vereinsheim und für Vereinsveranstaltungen genutzt.

Innerhalb der Gemeinde stellt die Sportstätte einen wichtigen kulturellen und sportlichen Begegnungsort für Jung und Alt dar und soll als solcher auch zukünftig intensiv genutzt werden und das Gemeindeleben stärken. Die Sportstätte besteht neben dem Rasenplatz aus einem kleinen Kunstrasenfeld, einem Beachvolleyballplatz, dem eigentlichen Vereinshaus mit Schleppdach und diversen Anbauten. Es ist davon auszugehen, dass die Sportstätte in den 70er Jahren errichtet und bis heute vom Verein - vor allem in Eigeninitiative - provisorisch erweitert wurde und instandgehalten wird. Nach vielen Jahren der intensiven Nutzung wird es immer schwieriger, den sicherheitstechnischen, energetischen und funktionellen Anforderungen an eine Trainings- und Wettkampfstätte gerecht zu werden. Für Wettkampfveranstaltungen sind die vorhandenen Umkleidemöglichkeiten und Sanitäreinrichtungen im Bestandsgebäude mittlerweile völlig unzureichend.

Der Neubau eines separaten Sozialgebäudes mit neuen Umkleidekabinen und Sanitärräumen ist daher zwingend notwendig.



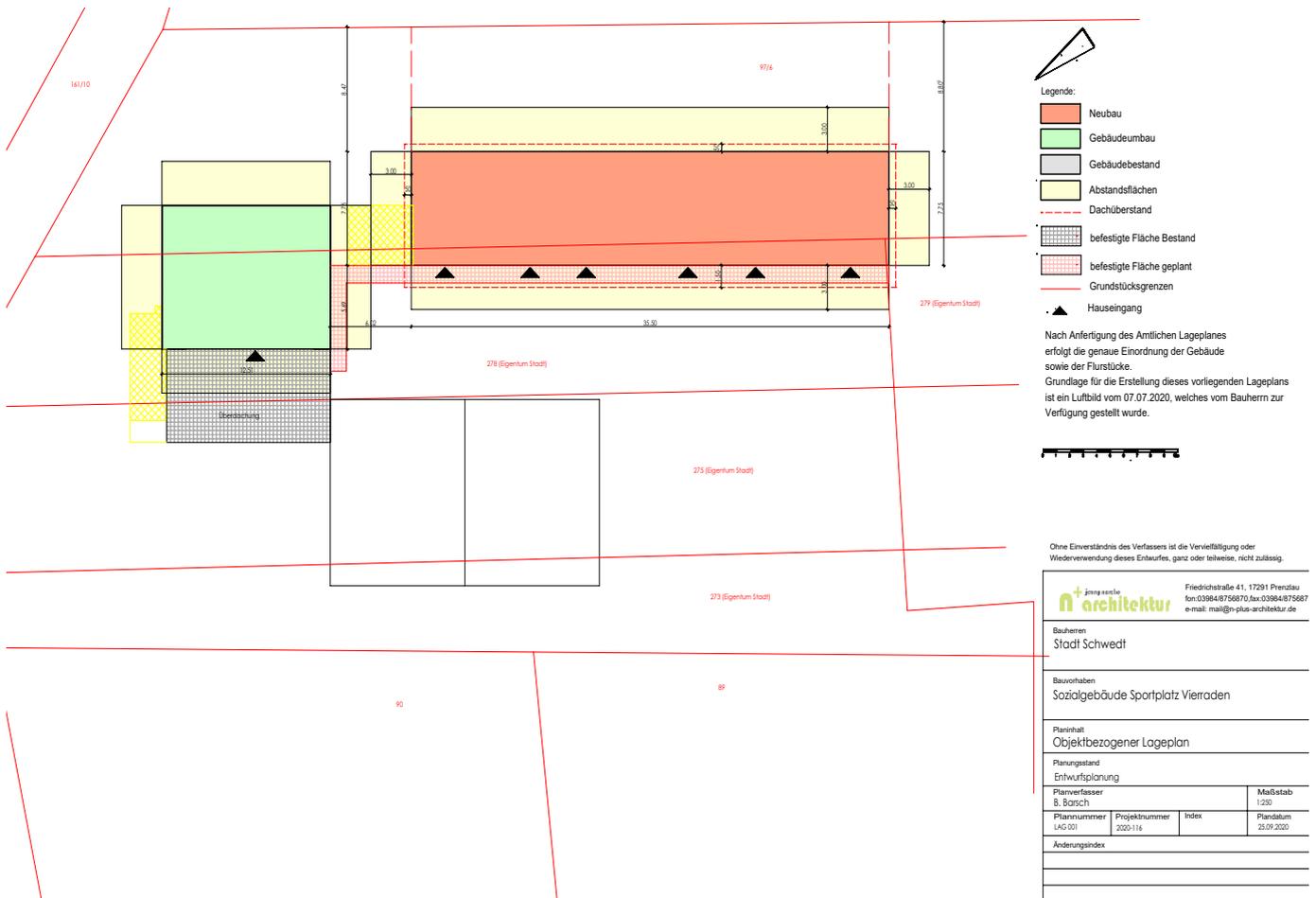
INFRASTRUKTUR NICHT MEHR BEDARFSGERECHT

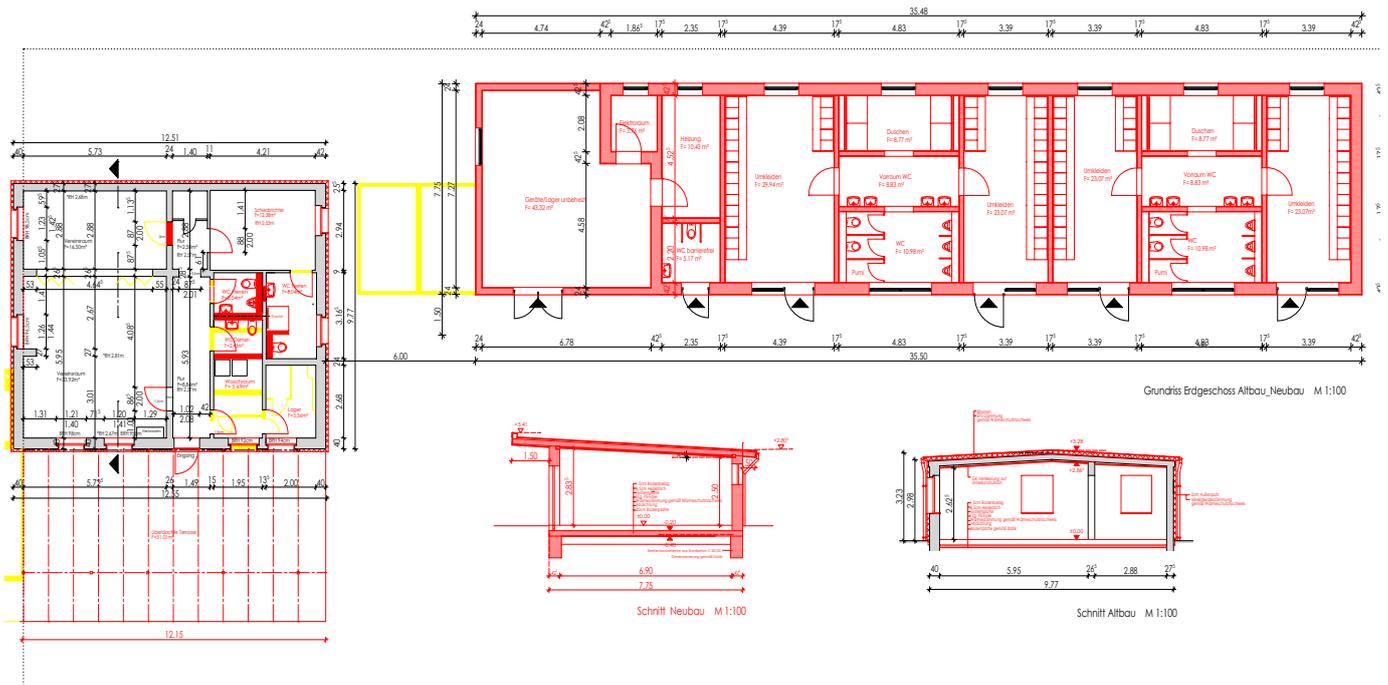


GROSSE GESELLSCHAFTL. BEDEUTUNG DES BREITENSORTS



VEREIN MIT 9 MANNschaften + TURNIERBETRIEB





PLANUNG

ZUKUNFTSFÄHIGE MODERNE SPORTSTÄTTE

Die inzwischen veränderten Anforderungen an eine Trainings- und Wettkampfstätte machen auch verschiedene Umbaumaßnahmen im Bestandsgebäude erforderlich. Neben der energetischen Sanierung des Bestandsgebäudes, unter anderem mit der Verbesserung des Wärmeschutzes und der Erneuerung der Heizungs- und Elektroanlage, ist die Gestaltung einer separaten Schiedsrichterkabine mit Sanitäreinrichtung unumgänglich. Darüber hinaus sollen im Bestandsgebäude neue Wasch- und Lagermöglichkeiten für die Spielerbekleidung bzw. Spielerausrüstung geschaffen werden.

Ziel der Baumaßnahme ist es, eine Trainings- und Wettkampfstätte für den VfL Vierraden zu errichten, welche den heutigen Anforderungen an Funktion, Sicherheit sowie Wärmeschutz gerecht wird. Zentraler Anlaufpunkt der Sportstätte des VfL Vierraden wird das sanierte Bestandsgebäude sowie das neu errichtete Sozialgebäude. Da der Trainings- und Wettkampfbetrieb fast ganzjährig durchgeführt wird und auch während der Bauphase fortgeführt werden soll, ergeben sich für die Sanierung und den Neubau zwei Bauabschnitte. Im ersten Bauabschnitt erfolgt die Baufeldfreimachung mit kleineren Abbruchmaßnahmen und die anschließende Errichtung des neuen Sozialgebäudes. Der zweite Bauabschnitt beginnt nach der Übergabe des neuen Sozialgebäudes an die Nutzer und umfasst die Sanierung des Bestandsgebäudes zuzüglich des Abbruchs diverser Anbauten, Schächte, Container sowie der Entkernung des Bestandsgebäudes.

NEUBAU SOZIALGEBÄUDE

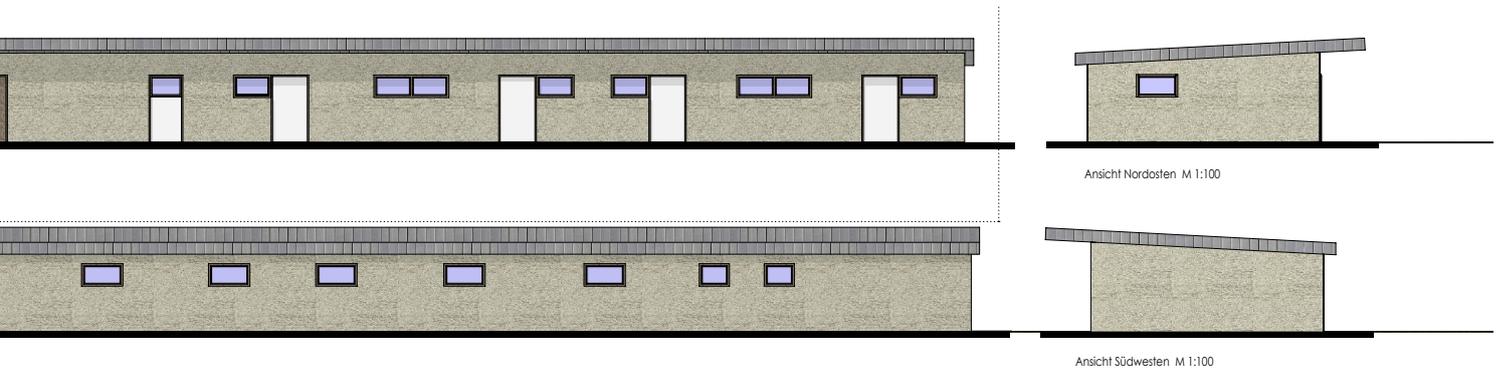
Der Neubau ist als massives eingeschossiges Gebäude mit den Außenabmessungen von ca. 35,50 m x 7,75 m geplant. Die tragenden Wände werden aus 43,5 cm starken Porenbetonsteinen hergestellt. Das Gebäude erhält eine Putzfassade. Die Gründung des Neubaus wird mittels Streifenfundamenten und einer Bodenplatte aus Stahlbeton realisiert. Die Bodenplatte erhält eine schwimmende Estrichkonstruktion mit hoch strapazierfähigen Boden- bzw. Fliesenbelägen. Die Dachkonstruktion aus Holz wird als flach geneigtes Pultdach mit einer Dacheindeckung aus Bitumendachpappe ausgeführt. Eingangsseitig erhält das Gebäude einen durchgängigen Dachüberstand von 1,50 m. Die Zugänge zu den Kabinen, dem Gerätelager und der barrierefreien öffentlichen Toilette erfolgen eingangsseitig über das Grundstück. Die Eingangstüren werden als geschlossene Aluminiumtüren realisiert. Die Fenster im Neubau werden als Kunststofffenster ausgebildet. Sie verfügen über Dreh-/Kipp-Beschläge und Kunststoff-Rollläden als Einbruchsschutz.

Der Neubau wird bis auf die WC-Räume über die Fenster natürlich belüftet. Für die WC-Räume sind Einzelraumentlüfter vorgesehen. Der Bestandsbau und der Neubau erhalten eine neue gemeinsame Heizungsanlage und eine zentrale Warmwasserversorgung. Zum Einsatz kommt eine Luft-Wärme-Pumpe in Kombination mit einer Gas-Brennwerttherme, um die Spitzenlasten abzufuffern. Für die Versorgung der Heizungsanlage mit Gas ist die Aufstellung eines Flüssiggastanks vorgesehen. Die Versorgung des Gebäudes mit Trinkwasser, Strom, Telekommunikation erfolgt über die vorhandenen Hausanschlüsse, welche bedarfsgerecht erneuert werden. Die Schmutzwasserentsorgung wird über eine neu zu errichtende abflusslose Sammelgrube sichergestellt. Das fertiggestellte Gebäude wird unter Berücksichtigung der gültigen Vorschriften mit Schließanlagen, Feuerlöschern, Fluchtwegezeichnungen sowie mit Erste-Hilfe-Ausrüstungen ausgestattet. Der Neubau wird umlaufend mit einem Spritzschutzstreifen versehen. Der überdachte Bereich des Neubaus wird gepflastert. Verbindungswege zwischen Bestandsbau und Neubau werden bedarfsgerecht angelegt und gepflastert.

Folgendes Raumprogramm beinhaltet der Neubau:

- 2 Kabinentrakte für Herren bzw. Damen mit je 2 Umkleidekabinen, je 1 Duschaum, je 1 WC,
- 1 behindertengerechtes WC,
- 1 Heizungsraum,
- 1 Elektroraum,
- 1 Geräteraum/Lager.





Perspektive Nordansicht

Ohne Einverständnis des Verfassers ist die Vervielfältigung oder
Wiederverwendung dieses Entwurfs, ganz oder teilweise, nicht zulässig.

architektur Friedrichstraße 41, 17291 Perlethau
Tel. 039848756870, Fax 0398487568
e-mail: mail@n-architektur.de

Bauherrin
Stadt Schwedt

Bauvorhaben
Sozialgebäude Sportplatz Vierraden

Planstatus
Grundriss Erdgeschoss_Schnitt_Albau_Neubau

Planungsstand
Entwurfplanung

Planmaßstab B. Barch	Maßstab 1:100
Plannummer Pa/101	Projektnummer 2020/14
Änderungsindex	Index 1
	Planstatus 2020/2020

Jenny Noreko





AUSBLICK

„EIN PLAN IST EINE PARTITUR DER ARCHITEKTUR UND STADT; MAN DARF IHN NICHT ALS PLAN, SONDERN MUSS IHN ALS PLANUNG LESEN. EIN PLAN IST EINE BEZEICHNUNG FÜR DIE REALITÄT & LEBENSWIRKLICHKEIT!“



Quellen:

- Seite 10:
- Lage Vierradens in Schwedt/Oder; Quelle: Brandenburg Viewer
- Lage Vierradens im Land Brandenburg; Quelle: open streetmap
- Lage Schwedts im VBB-Verbundnetz (Quelle: VBB)
- Schutzgebiete im Umfeld von Vierraden (Gebiete überlagern sich teilweise); Quelle: Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg und eigene Darstellung
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion,
- Gemeinsame Landesplanungs-abteilung Berlin-Brandenburg
- Gruppenfoto vor dem Vierradener Rathaus. Foto: Ulrich Bischoff
- Aerofotos: UMTV 2017
- Alle weiteren Fotos: Johann Reichstein
- Liftbilder/ Satzungen etc.: Stadt Schwedt/Oder
- Entwurfsplanung Sozialgebäude: n+ architektur jenny noreko, Prenzlau