



STADTUMBAU STADT SCHWEDT/ODER

Bund-Land-Programm „Stadtumbau Ost“

Stadtumbauplan mit Vertiefungsplanung Kastanienallee

Stand 30. März 2006

Auftraggeber

Stadt Schwedt/Oder
Dezernat II, Stabsstelle Bau
Lindenallee 2
16303 Schwedt/Oder

Auftragnehmer

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

30. März 2006

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

Seite Inhalt

4	Vorbemerkung zum Stadtumbauplan
4	Ziele des Stadtumbauplans
5	Einleitung zur Vertiefung Kastanienallee
6	1. Rahmendaten zur fortgeschriebenen Prognose hinsichtlich Bevölkerung und Wohnungsbedarf
9	2. Wohnungsbedarfs- und Rückbauprognose 2010 / 2015 / 2020
11	3. Festlegung des zusätzlichen Abrissvolumens vorwiegend im Stadtteil Kastanienallee unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Stadtumbaukonzeption
15	4. Auswirkungen auf die Zielstellungen des Kommunalen Entwicklungskonzeptes zum Stadtumbau
16	5. Auswirkungen auf die soziale und technische Infrastruktur
18	6. Städtebauliche Weiterentwicklung
20	7. Finanzrahmen Stadtumbau
20	8. Sonstige Maßnahmen im Rahmen anderer Förderprogramme
21	9. Ausblick

Anhang:

Tabellarische Übersicht Rückbau

Tabellarische Übersicht Aufwertung

Anlagen:

Plan1: Gebietstypologie

Pläne 2 - 3: Strukturplan 2010 und 2015

Pläne 4 - 7: Stadtumbauplan Bestand/Planung für Rückbau und Aufwertung

Vorbemerkung zum Stadtumbauplan

Der Stadtumbauplan wurde beginnend mit dem Jahr 2005 als zusätzliches Steuerungsinstrument für den Stadtumbauprozess durch das Landesamt für Bauen und Verkehr des Landes Brandenburg eingeführt.

Mit dem Stadtumbauplan werden die Kommunen verpflichtet, eine Gesamtplanung für die voraussichtliche Dauer des Stadtumbauprogramms (Programmende 2009, auslaufende Verpflichtungsermächtigungen bis 2012) zu erarbeiten. Darin sind sämtliche realisierten und geplanten Vorhaben der beiden Teilprogramme Rückbau und Aufwertung räumlich darzustellen sowie mit einer Zeitplanung und einer Kosten- und Finanzierungsübersicht zu versehen.

Der vorliegende Stadtumbauplan stellt eine wichtige Abstimmungsgrundlage zwischen dem Land Brandenburg, der Stadt Schwedt/Oder sowie den am Stadtbau beteiligten Wohnungsunternehmen dar.

Eine wesentliche Basis sind die „Fortschreibung der Rahmenplanung Obere Talsandterrasse“ unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Leerstandsentwicklung (Stand Juli 2003), das „Kommunale Entwicklungskonzept zum Stadtbau“ (Stand März 2004) sowie die aktualisierten Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung und zum Wohnungsbedarf vom Frühjahr 2005. Mit diesen Prognosen wurde bestätigt, dass gegenüber der bisher erwarteten Größenordnung von rd. 5.630 Rückbauwohnungen (einschließlich der WE außerhalb des Stadtumbauprogramms) bis 2015 nunmehr rd. 6.550 WE erforderlich sein werden, um eine demografisch und stadtentwicklungspolitisch nachhaltige Sicherung der beiden Wohnungsunternehmen und eine angemessene städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Gesamtstadt zu erzielen. Weiter anhaltender Bevölkerungsrückgang nach 2015 wird einen kontinuierlichen Stadtumbauprozess bedingen.

Im Kommunalen Entwicklungskonzept zum Stadtbau ist der durch Plattenbauten geprägte Bereich des Stadtteils Kastanienallee als Stadtgebiet ohne Förderpriorität klassifiziert. Der so definierte Bestandserhalt beschränkte sich auf die Funktionsfähigkeit und punktuelle Aufwertungsmaßnahmen. Diese Klassifizierung beinhaltet implizit einen Prüfauftrag, der nun mit der aktualisierten Wohnungsmarktprognose und den fortgeschriebenen Konzepten der Wohnungsunternehmen erfüllt wird. Dieser neue Planungsstand und seine Herleitung sind in den nachfolgenden Kapiteln dargestellt.

Ziele des Stadtumbauplans

Folgende Aufgaben und Ziele werden mit dem Stadtumbauplan verfolgt:

- Konkretisierung der im Stadtbaukonzept dargestellten Strategien und Maßnahmen
- Bestimmung von Handlungsprioritäten (in der Konsequenz erfolgt eine Konzentration auf die für den Stadtbau wichtigsten Maßnahmen, um mit den begrenzten finanziellen Ressourcen möglichst effektive Ergebnisse zu erzielen)

- Schaffung einer langfristigen Planungssicherheit durch enge Abstimmung mit den am Stadtumbau beteiligten Akteuren, Erzielung einer höheren Verbindlichkeit bei der Maßnahmenplanung
- Erarbeitung eines übersichtlichen Arbeitsinstrumentes und einer Entscheidungsgrundlage für die fördermittelgebenden Stellen

Einleitung zur Vertiefung Kastanienallee

Durch den seit 1999 durchgeführten Abriss von Mietwohnungen konnte einer unkontrollierten Zunahme des Wohnungsleerstandes mit all ihren negativen wirtschaftlichen und sozialen Folgen wirksam begegnet werden. Bis 2010 wird gesamtstädtisch der Rückbau von rd. 5.300 Wohnungen, davon rd. 4.900 auf der Oberen Talsandterrasse, abgeschlossen sein. Voraussichtlich wird zu diesem Zeitpunkt der Leerstand einer vertretbaren Fluktuationsreserve entsprechen. Der Abschluss der zurzeit eingeleiteten Maßnahmen fällt zeitlich mit dem Ende des Stadtumbauprogramms zusammen.

In allen städtischen Planungen, sowohl gesamtstädtisch als auch teilräumlich, die auf das Thema Stadtumbau bezogen sind (vgl. Vorbemerkung), wurde vorsorglich darauf hingewiesen, dass auch nach 2010 der Stadtumbauprozess weitergehen könnte. Sowohl das städtische Monitoring als auch die Sanierungskonzepte der Wohnungsunternehmen sind kontinuierlich fortgeschrieben worden, um rechtzeitig Bedarfe für weitere Planungsschritte zu erkennen.

Einige Indikatoren deuten in der Tat darauf hin, dass über den beschlossenen Umfang hinaus weitere Eingriffe in den Mietwohnungsbestand erforderlich werden. Insbesondere das latente Schrumpfen der Einwohnerzahl, die abgeschwächte Verkleinerung der Haushaltsgrößen, lokal zunehmende Leerstände und Akzeptanzprobleme am Wohnungsmarkt sind „Alarmzeichen“.

Die für den Stadtumbauplan erarbeitete aktualisierte Wohnungsbedarfsprognose lässt die Größenordnung eines strukturellen Wohnungsleerstands bis 2015 erkennen. Zu befürchten und daher zu verhindern ist, dass der für 2010 erwartete nahezu ausgeglichene Mietwohnungsmarkt eine bloße Momentaufnahme bleibt. In dieser Vertiefung des Stadtumbauplanes werden daher Maßnahmen gegen einen Wohnungsleerstand im Zeitraum 2011 bis 2015 konkretisiert. Dabei wird die 2003 festgelegte Leitlinie des Stadtumbaus weiter verfolgt, wonach die Wohnungsreduktion zu Gunsten der Zentrumsstärkung im Wesentlichen an der Peripherie, auf der Oberen Talsandterrasse im Stadtteil Kastanienallee, vorgenommen wird.

1. Rahmendaten zur fortgeschriebenen Prognose hinsichtlich Bevölkerung und Wohnungsbedarf

Herangehensweise und langfristige Trends

Seit Ende 2005 liegt die Fortschreibung der städtischen Prognose zu Einwohnerzahl und Wohnungsbedarf vor. Für das Jahr 2010 wird, je nach Variante, ein Überhang von Mietwohnungen in Höhe von 1.241 bzw. 795 (bezogen auf Wohnbauten GmbH und WOBAG) prognostiziert.

Im Folgenden werden die Trends, die dieser Prognose zu Grunde liegen, erläutert. Das kontinuierliche Monitoring seitens der städtischen Statistikstelle erlaubt dabei eine wesentliche Verkürzung und Vereinfachung; haben sich doch einige Merkmale als ebenso dauerhaft wie qualitativ prägend heraus gestellt:

- Der Verlust der Einwohnerzahl und die Binnenwanderung sind Phänomene, die in Größenordnungen und spürbar fast nur die fünf Stadtteile der Kernstadt Schwedts betreffen (Zentrum, Neue Zeit, Talsand, Am Waldrand, Kastanienallee). Es ist daher genügend aussagekräftig, wenn sowohl die aktualisierte Bedarfsprognose als auch die nachfolgend genannten Statistiken auf die fünf Stadtteile abstellen.
- Die Alters- und Haushaltsstruktur in den Stadtteilen unterscheidet sich signifikant von der in den Ortsteilen. Es ist daher gerechtfertigt und notwendig, die für die Wohnungsnachfrage so wesentlichen Strukturen gezielt ebenso für die fünf Stadtteile zu betrachten.
- Schwedt ist und bleibt eine „Mieterstadt“ mit den zwei wichtigsten Anbietern Wohnbauten GmbH und WOBAG, die am Stadtumbauprogramm beteiligt sind. Statistische Indikatoren zum Mietwohnungsmarkt (z.B. Nachfragepotenzial, Leerstand) können auf sie bezogen bleiben. Sie sind im fortgesetzten Stadtumbauprozess die wesentlichen Akteure.
- Privates Wohneigentum stellt sich überwiegend als selbst genutztes frei stehendes Einfamilienhaus dar. Von einem niedrigen Niveau ausgehend steigt der Anteil kontinuierlich an. In den Stadtteilen sind u.a. das ehemalige Kraftverkehrsgelände (Ostteil) sowie das Gebiet Heinersdorfer Damm entwicklungsfähige Eigenheimstandorte.

Rahmendaten Entwicklung 1999 – 2005

Einwohnerzahl

Tabelle: Einwohner mit Hauptwohnsitz in den Stadtteilen (Stichtag jeweils 31.12.)

Jahr	Einwohnerzahl	Verlust gegenüber Vorjahr	Prognose 2000*
1999	38.609		
2000	37.012	-1.597	
2001	35.401	-1.611	
2002	34.023	-1.378	
2003	33.287	-736	
2004	32.507	-780	
2005	31.844	-663	33.700

* Aus der im Jahr 2000 für 2005 prognostizierten Einwohnerzahl von 36.900 wurden aus Gründen der Vergleichbarkeit rd. 1.700 Einwohner in den Ortsteilen/Stand Ende 2000 und rd. 1.500 Einwohner mit Nebenwohnsitz/Stand Ende 2000 abgezogen.

Die starken Verluste bis nach der Jahrtausendwende haben dazu geführt, dass die im Jahr 2000 ungünstigstenfalls für 2005 vorausberechnete Zahl noch unterschritten wurde! Der jährliche Rückgang hat sich seit 2003 merklich abgeschwächt, ist aber weiter signifikant. Dem Trend folgend, setzt die aktualisierte Prognose jährliche Einwohnerverluste von 300 bis 500 an. Gegenüber früher sind bei der Einwohnerzahl (wie bei der Haushaltsgröße) nur Personen mit Hauptwohnsitz gerechnet, können doch nur sie verlässlich als Nachfrager am Wohnungsmarkt gelten. Die statistischen Daten sowie die Prognose gewinnen dadurch noch an Aussagekraft.

Personen je belegte Wohnung (Haushaltsgröße)

Tabelle: Personen je belegte Wohnung (Haushaltsgröße) in den Stadtteilen (Stichtag jeweils 31.12.).

Nur Personen mit Hauptwohnsitz

Jahr	Personen je belegte Wohnung*	Veränderung gegenüber Vorjahr
1999	2,15	
2000	2,12	-0,03
2001	2,09	-0,03
2002	2,07	-0,02
2003	2,03	-0,04
2004	2,02	-0,01
2005	1,98	-0,04

* Bei der Zahl der „Personen je belegte Wohnung“ handelt es sich nicht exakt um die durchschnittliche „Haushaltsgröße“, da in die angegebenen Werte auch Einwohner eingeflossen sind, die nicht in Wohnungen sondern in Gemeinschaftseinrichtungen leben.

Seit Jahren liegt Schwedt bei der Verringerung der Haushaltsgrößen im Landestrend Brandenburgs. In den Stadtteilen ist der Durchschnitt von 2,00 unterschritten und wird demografisch bedingt weiter leicht sinken. Die „Sprünge“ in den Jahren 2002/03 und 2004/05 lassen sich mit einiger Sicherheit auf Stadtumbaumaßnahmen im Stadtteil Am Waldrand (2002/03) bzw. auf Änderungen der Sozialgesetzgebung (2004/05) zurück führen, sind folglich einmalige Sondereffekte. Die aktuelle Prognose rechnet mit jährlichen Rückgängen etwas über 0,01 Prozentpunkte.

Innerhalb der Stadtteile weist der Stadtteil Zentrum mit 1,82 den geringsten Durchschnitt auf. Demgegenüber liegt er im Stadtteil Kastanienallee zurzeit noch bei 2,21; hier geht aber auch die Verringerung am schnellsten voran. Ursache dürfte der homogene Bezug durch junge Familien Ende der 1980er Jahre in das damals neue Plattenbaugebiet sein. Deren erwachsene Kinder ziehen nun aus. Im Übrigen ist die Gruppe der jungen Erwachsenen die mobilste (Stichwort Arbeitsmigration), sodass sich auch von daher die traditionelle Bewohnerstruktur des Stadtteils ändert.

Leerstand

Tabelle: Leerstand (absolut und prozentual) in den fünf Stadtteilen bzw. im Stadtteil Kastanienallee (nur Wohnbauten GmbH und WOBAG)

Jahr	Leerstand Stadtteile	%	Leerstand Kastanienallee	%
1999	2.500	13,1	240	12,5
2000	2.696	14,4	260	13,7
2001	2.699	14,9	212	11,3
2002	2.586	14,7	204	10,9
2003	2.156	12,8	191	10,3
2004	1.801	11,2	207	11,2
2005	1.003	6,6	222	12,0

Der Verlauf der Leerstandsraten bei den Wohnungsunternehmen zeigt deutlich das Abschmelzen des gesamtstädtischen Überangebotes an Mietwohnungen, insbesondere durch die massive Herausnahme aus dem Markt in jüngster Zeit. Die größten Leerstände weist zurzeit noch der Stadtteil Am Waldrand, dies jedoch rückbaubedingt und mit stark fallender Tendenz, auf. Im Stadtteil Kastanienallee hat sich ein Leerstandsockel von über 10 % etabliert. Gegen den allgemeinen Trend steigt der Leerstand hier an. Dies ist ein Zeichen für wachsende Akzeptanzprobleme.

2. Wohnungsbedarfs- und Rückbauprognose 2010/2015/2020

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

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

erarbeitet.

Ableitung des Wohnungsüberhangs bei den beiden am Stadtumbau beteiligten Wohnungsunternehmen in der Kernstadt anhand von zwei Szenarien:

Variante A	2005*¹	2010	2015	2020
Einwohner	32.018	29.499	26.809	23.934
Haushaltsgröße	1,98	1,91	1,85	1,80
Belegte Wohnungen	16.171	15.445	14.491	13.297
abzgl. belegte private WE	- 1.907	- 2.123	- 2.334	- 2.564
Belegte Mietwohnungen	14.264	13.322	12.157	10.733
zzgl. Fluktuationsreserve 4 %	+ 910	+ 850	+ 776	+ 685
Bedarf Mietwohnungen Kernstadt	15.174	14.172	12.933	11.418
Bestand Mietwohnungen der beiden am Stadtumbau beteiligten WU *²	15.466	14.174	14.174	14.174
Überangebot Mietwohnungen der Wohnbauten GmbH und WOBAG	+ 292	+ 2	+ 1.241	+ 2.756

Variante B	2005*¹	2010	2015	2020
Einwohner	32.018	29.499	27.584	26.028
Haushaltsgröße	1,98	1,91	1,85	1,80
Belegte Wohnungen	16.171	15.445	14.910	14.460
abzgl. belegte private WE	- 1.907	- 2.123	- 2.334	- 2.564
Belegte Mietwohnungen	14.264	13.322	12.576	11.896
zzgl. Fluktuationsreserve 4 %	+ 910	+ 850	+ 803	+ 759
Bedarf Mietwohnungen Kernstadt	15.174	14.172	13.379	12.655
Bestand Mietwohnungen der beiden am Stadtumbau beteiligten WU *²	15.466	14.174	14.174	14.174
Überangebot Mietwohnungen der Wohnbauten GmbH und WOBAG	+ 292	+ 2	+ 795	+ 1.519

*¹ Prognose Ende 2005 auf Basis der Zahlen 31.12.2004

*² unter Berücksichtigung der bisher geplanten Abrisse im Stadtumbauprogramm bis 2010

Zusammenfassung

Der aktuellen Prognose zu Bevölkerung und Wohnungsbedarf liegen, wie gezeigt wurde, aktualisierte und dauerhaft beobachtete Trends zugrunde. Selbstverständlich fließt z.B. ein, dass die Entwicklung der Einwohnerverluste zurzeit wesentlich moderater verläuft. (Die vom Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik erarbeitete Bevölkerungsprognose, Stand: März 2006, entspricht für die Gesamtstadt etwa der Variante B für die Einwohnerzahl 2015). Eine nüchterne Betrachtung führt demnach zu dem Schluss, dass im Zeitraum nach 2010 erneut mit Wohnungsleerstand in Größenordnungen zu rechnen ist. **Kernaussage der aktualisierten Prognose im vorliegenden Zusammenhang ist das Überangebot von 795 bis 1.241 Mietwohnungen im Jahr 2015.** Die bisherigen Erfahrungen haben gezeigt, dass die prognostizierten Problemlagen nicht übertrieben waren. Insofern besteht die Notwendigkeit, Umfang und Ort von weiteren Wohnungsabrissen planerisch vorzubereiten.

3. Festlegung des zusätzlichen Abrissvolumens vorwiegend im Stadtteil Kastanienallee unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Stadtumbaukonzeption

Ausgangslage

Die Wohnungsunternehmen Wohnbauten GmbH und WOBAG folgen der prognostizierten Nachfragesituation auf dem Mietwohnungsmarkt für den Zeitraum 2011 bis 2015 und sehen die Notwendigkeit, zur Abwehr von wirtschaftlichen, städtebaulichen und sozialen Negativentwicklungen ihre Bestände nochmals zu reduzieren. Sie haben sich als Zielzahl auf ca. 900 weitere Rückbauwohnungen, in etwa gleichen Anteilen, verständigt. Dies ist der Mittelwert des prognostizierten Überhangs in den Varianten A und B.

Darüber hinaus sind für den Zeitraum bis 2010 Rückbauobjekte zu benennen (Wohnbauten GmbH: 132 WE, WOBAG: 57 WE), die von den Wohnungsunternehmen bereits gemäß AHG angemeldet, jedoch stadtplanerisch noch nicht objektscharf verortet wurden. Zweckmäßigerweise soll dies nun im selben städtebaulichen Zusammenhang geschehen.

Grundlagen zur Verortung des Rückbauvolumens

Die Verortung des zusätzlichen Rückbauvolumens hat zwei bestimmende Grundlagen:

1. Portfolio-Rating der Wohnungsunternehmen

Auf Basis der wohnungswirtschaftlichen Untersuchung (2001) wird das Portfolio der am Stadtumbauprogramm beteiligten Wohnungsunternehmen kontinuierlich fortgeschrieben. Die Untersuchung zahlreicher Kriterien erlaubt die Bewertung einzelner Objekte im Vergleich. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sind die Wohnungsunternehmen gehalten, bei den Rückbauentscheidungen das Portfolio-Rating heranzuziehen.

Defizite, insbesondere was wohnungsbezogene Ausstattung, Außenanlagen und Wohnumfeld angeht, sind schwerpunktmäßig bei den Gebäuden des Stadtteils Kastanienallee zu verzeichnen. Der wachsende Leerstand unterstreicht dies.

Bedingt durch die vergleichsweise junge Bausubstanz und das Erfordernis zur Konzentration auf die Stadtmitte bzw. die Stadtumbauschauplätze hatte der Stadtteil Kastanienallee bisher keinen Vorrang – mit Erreichen eines Baualters von ca. 20 Jahren stellen sich naturgemäß zunehmend Defizite ein. Investitionsentscheidungen sind jedoch zwingend im Licht des erwarteten Wohnungsüberhangs zu treffen.

In den anderen Stadtteilen zeichnen sich weniger räumlich zusammenhängende, sondern Einzelstandorte ab, die, meist bedingt durch Sanierungsrückstände, Ausstattungsmängel und städtebauliche Defizite, am Markt schlechter konkurrieren, sinkende Erträge aufweisen und daher für den Rückbau in Frage kommen.

2. Einbindung in die gesamtstädtische Stadtumbaukonzeption

Ein zusätzliches Rückbauvolumen von über 900 Wohnungen wird nicht ohne Auswirkungen auf bestehende gesamtstädtische bzw. teilräumliche Planungen zum Stadtumbau bleiben (siehe hierzu Kap. 4). Mit dem „Kommunalen Entwicklungskonzept zum Stadtumbau“ (2004) liegt jedoch ein außerordentlich robustes und für Feinjustierungen geeignetes Planwerk vor. Die ins Auge gefasste weitere Runde des Stadtumbaugeschehens hat sich demnach folgenden Zielen unterzuordnen:

- Qualifizierung der inneren Wohnstandorte nach dem Leitbild „Urbaner Kern – Aufgelockerte vorstädtische Bereiche“ gemäß „Ziel Nr. 1“ des Kommunalen Entwicklungskonzeptes
- Abbau struktureller Brüche gemäß „Ziel Nr. 2“ des Kommunalen Entwicklungskonzeptes

Die Stadtteile sind danach zu untersuchen, inwieweit zusätzlicher Rückbau der Erreichung dieser Ziele dienen kann oder ihr widerspricht.

Im Stadtteil Zentrum, muss, nicht zuletzt in Entsprechung landesplanerischer Zielstellungen, die städtebauliche Substanz mit höchster Priorität gesichert und ausgebaut werden. Rückbauten sind in diesem Stadtteil nur punktuell denkbar, wo gravierende städtebauliche Missstände vorliegen oder das Wohnungsangebot überhaupt nicht mehr marktgängig ist. (Das abgerissene „Mittelganghaus“ ist hierfür ein Beispiel.)

In den Stadtteilen Talsand und Am Waldrand ist der Umbau des Mietwohnungsbestandes von hoch verdichteten zu aufgelockerten, vorstädtischen Formen abgeschlossen bzw. soeben in Fertigstellung. Potenziale für weitere Rückbauten gibt es hier zurzeit praktisch keine. Im Stadtteil Talsand ist mit der weitgehenden Realisierung des Neubaugebietes Heinersdorfer Damm/Nord ein wichtiger Baustein der gesamtstädtischen Zielsetzung umgesetzt (Stichworte: vielfältiger Charakter der Vorstädte; städtebaulicher Zusammenhang; Eigenheimwohnen auch in zentralen Lagen). In geringem Ausmaß sind solche Ergänzungen auch im Stadtteil Am Waldrand planerisch denkbar und vorbereitet.

Der Stadtteil Neue Zeit hat, bei weit fortgeschrittenem Sanierungsstand der Wohngebäude, das Potenzial, sich dem Leitbild des „Vorstädtischen Bereiches“ weiter anzunähern. Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes, von Teilen des Gesamtgebietes, zeigt jedoch auch die Notwendigkeit des konzentrierten Einsatzes der finanziellen Mittel im Rahmen des Stadtumbaus. (Schwerpunkt: Infrastruktur ...) Darüber hinaus wird die funktionelle und räumliche Umstrukturierung mit dem Ziel der Erweiterung von Eigenheimstandorten fortgeführt. Dies dient einer weiteren Differenzierung des Wohnungsangebotes im Stadtteil und sichert eine stabile Wohnbevölkerung im Gebiet.

Der Stadtteil Kastanienallee ist im vorstädtischen Kranz der Stadt Schwedt heute derjenige, der wachsenden Leerstand, die höchste Verdichtung, einen unvermittelten Übergang zu den Eigenheimgebieten sowie eine mangelnde Ortsrandausbildung aufweist. Lediglich die „Würfelhäuser“ entsprechen auf dem Mietwohnungsmarkt dem Leitbild der vorstädtischen Auflockerung. Unabhängig davon können die beiden Blöcke Flemsdorfer Straße/Ehm-Welk-Straße/Grambauer Straße sowie Kastanienallee/Uckermärkische Straße/Dobberziner Straße wenn nicht als Missstände, so als städtebaulich problematisch eingestuft werden. Ursächlich sind die enge Gebäudestellung, die sechsgeschossige P2-Bauweise sowie die von vornherein fehlende Umfeldgestaltung.

Schlussfolgerung für die Verortung des Rückbauvolumens

Die wohnungswirtschaftlichen sowie die städtebaulichen Kriterien zeigen, dass der Stadtteil Kastanienallee der einzig verbliebene ist, in welchem ein räumlich zusammenhängender Rückbau von Mietwohnungen im unsanierten Wohnungsbestand weiter möglich ist. Dies kann als Ergebnis des Prüfauftrags gelten, wie er bereits im Stadtumbaukonzept (2001) für das „Stadtgebiet ohne Förderpriorität“ formuliert worden ist.

Dem Vorbild der konsolidierten bzw. im Umbau befindlichen Stadtteile folgend, soll das Erfordernis der Wohnungsreduktion im Stadtteil Kastanienallee genutzt werden

- Mittel zur Wohnungssanierung und Umfeldgestaltung hocheffektiv zur Verbesserung der Wohnverhältnisse einzusetzen, wo sich dies anbietet bzw. weiterhin Bestandsicherung zu betreiben
- das Angebot öffentlicher und privater Freiflächen zu erweitern und zu verbinden
- die Mietwohngebiete mit den kleinteiligen Umgebungsstrukturen (Eigenheimgebiete bzw. Gewerbestandorte) besser zu verzahnen
- die südliche Stadtkante entlang der Kastanienallee zu qualifizieren
- den vorstädtischen und vielfältigen Charakter der Oberen Talsandterrasse abzurunden

In den übrigen Stadtteilen gilt es, die erwähnten punktuellen Verbesserungs- bzw. Umbaumöglichkeiten, die der Verwirklichung der städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Ziele dienen, aufzuspüren und in langfristige Investitionsentscheidungen einzubeziehen. Insbesondere können hier Umwidmungen, Teilabbrüche und Zusammenlegungen wie auch klassische Rückbaumaßnahmen in Betracht kommen.

Verortung AHG-untersetzter Objekte - Ergänzender Abriss bis 2010 (vgl. Strukturplan 2010)

Neben den in Durchführung oder Vorbereitung befindlichen Abrissmaßnahmen waren durch die Wohnungsunternehmen noch insgesamt 189 Wohnungen (Wohnbauten GmbH: 132 WE, WOBAG: 57 WE) für die Förderung gemäß Altschuldenhilfegesetz nachzuweisen. Die Wohnungsunternehmen haben entsprechende Objekte festgelegt, die wegen des räumlichen Zusammenhangs mit den bis 2015 vorgesehenen Maßnahmen im Stadtteil Kastanienallee liegen. Baulich verbundene, selbst nicht AHG-untersetzte Wohnungen (insgesamt 32), werden städtebaulich und bautechnisch bedingt ebenfalls abgerissen:

Dobberziner Straße 1-9 (Wohnbauten GmbH)	51 WE
Dobberziner Straße 11-17 (Wohnbauten GmbH)	43 WE
Kummerower Straße 11-19 (WOBAG)	45 WE
Kummerower Straße 21-27 (WOBAG)	39 WE
Uckermärkische Straße 18-24 (Wohnbauten GmbH)	43 WE

Es wird erwartet, dass sich im Bereich Uckermärkische Straße auf Grund der Abrissmaßnahmen ein verstärkter Leerzug entwickelt und Abriss notwendig ist. Dies betrifft die Gebäude:

Uckermärkische Straße 2-8 (Wohnbauten GmbH)	39 WE
Uckermärkische Straße 10-16 (Wohnbauten GmbH)	43 WE

Der Abriss der bezeichneten Gebäude mit insgesamt 303 Wohnungen kann bis 2010 abgeschlossen werden.

Zusätzliches Abrissvolumen 2011 - 2015 (vgl. Strukturplan 2015)

Die Verortung zusätzlichen Abrissvolumens erfolgt vorbehaltlich einer Überprüfung der Nachfragesituation am Wohnungsmarkt ca. im Jahr 2009. Es wird daher zurzeit nur teilweise objektscharf festgelegt und teilweise nur als Größenordnung untersetzt. Gilt es, das Abrissvolumen bis 2010 durch Beschluss der politischen Gremien abzusichern, sollen die zusätzlichen Abrisse 2011 bis 2015 nur informell zu Kenntnis gegeben werden. Deren Festlegung soll erst nach der Absicherung 2009 verbindlichen Charakter erhalten:

Ehm-Welk-Straße 53-58 (Wohnbauten GmbH)	58 WE
Ehm-Welk-Straße 69-73 (WOBAG)	42 WE
Felchower Straße 8-18 (Wohnbauten GmbH)	63 WE
Felchower Straße 20-26 (Wohnbauten GmbH)	41 WE
Flemsdorfer Straße 1-9 (WOBAG)	43 WE
Flemsdorfer Straße 11-19 (WOBAG)	45 WE
Flemsdorfer Straße 21-27 (Wohnbauten GmbH)	41 WE
Grambauer Straße 2-12 (WOBAG)	55 WE
Grambauer Straße 14-24 (WOBAG)	51 WE
Kummerower Straße 2-10 (Wohnbauten GmbH)	54 WE

Summe 493 WE

Das private Mietwohngebäude Grambauer Straße 26-32 bleibt als Solitär bestehen.

Die Wohnungsunternehmen werden weiter ihre wohnungswirtschaftlichen Sanierungskonzepte fortschreiben. In diesem Zusammenhang und um flexibel auf die Nachfragesituation nach Beginn der Rückbaumaßnahmen reagieren zu können, findet seitens der Wohnungsunternehmen für insgesamt 241 WE (Wohnbauten GmbH: 77 WE, WOBAG 164 WE) erst zu einem späteren Zeitpunkt eine gebäudescharfe Verortung statt. Die Wohnbauten GmbH zieht dabei insbesondere Standorte außerhalb des Stadtteils Kastanienallee in Betracht. Darüber hinaus wird die Möglichkeit von Teilabrissen (Modellbeispiel Külzviertel) zur Qualitätsverbesserung der Bestandswohnungen in verschiedenen Varianten geprüft werden.

Zusammenfassung

Unter dem genannten Prüfungsvorbehalt ist für den Zeitraum bis 2015 folgendes Rückbauvolumen planerisch zu verarbeiten:

AHG-untersetzte und damit verbundene Wohnungen:	303 WE (Abriss vsl. bis 2009/10)
Objektscharf verortete Wohnungen:	493 WE (Abriss vsl. 2010 bis 2015)
Noch nicht objektscharf verortete Wohnungen WOBAG:	164 WE (Abriss vsl. 2010 bis 2015)
Noch nicht objektscharf verortete Wohnungen Wohnbauten GmbH:	77 WE (Abriss vsl. 2010 bis 2015)
Summe:	1.037 WE

4. Auswirkungen auf die Zielstellungen des Kommunalen Entwicklungskonzeptes zum Stadtumbau

Städtebauliche Zielsetzungen

Wie in Kapitel 3 erläutert, befindet sich der Stadtteil Kastanienallee innerhalb des vorstädtischen Kranzes rund um den Stadtteil Zentrum, für den das Kommunale Entwicklungskonzept zum Stadtumbau eine Mischung unterschiedlicher Wohnformen und Dichtestufen vorsieht. Angestrebt ist, das historisch entstandene Nebeneinander weiterzuentwickeln und miteinander zu verbinden. Hierbei spielen Nachfolgenutzungen, gezielte Veränderungen der Gebäudesubstanz und die Qualifizierung der Freiflächen eine große Rolle.

Alle Stadtteile des peripheren Kranzes, Neue Zeit, Talsand, Am Waldrand, Kastanienallee, befinden sich, mit unterschiedlichen Randbedingungen und Zeitfolgen, in einem Transformationsprozess, weswegen sich das Leitbild des Kommunalen Entwicklungskonzeptes zum Stadtumbau eines detaillierten, starren Raumbildes bewusst enthält. Insofern sind auch für die Entwicklung des Stadtteils Kastanienallee zielkonform die nötigen Spielräume eröffnet.

Dem erweiterten Rückbauvolumen bis 2015 entsprechend, würde der Stadtteil Kastanienallee bis dahin rund die Hälfte des Mietwohnungsbestandes der beiden Wohnungsunternehmen verlieren. Dies ist zwar viel, aber nach den Erfahrungen mit dem Stadtumbau in Schwedt städtebaulich akzeptabel darstellbar. Gerade der benachbarte Stadtteil Am Waldrand, der anteilig noch mehr Wohnungen verloren hat, zeigt deutlich, dass

- der Fortfall „großgebietstypischer“ Strukturen nicht den Verlust von Raumqualität bedeutet, sondern dem Stadtteil menschlichere Qualitäten gibt
- das Defizit an brauchbaren, zusammen hängenden Freiflächen behoben werden kann
- mit qualifizierten Teilrückbauten (z.B. Dr.-W.-Külz-Viertel) und Ergänzungen eine bessere Verknüpfung mit den Umgebungsstrukturen realisierbar ist.

Der Stadtteil Kastanienallee hat insofern gute Ausgangsbedingungen für eine entsprechende Transformation, als durch Einfamilienhausgebiete, private Mehrfamilienhäuser und die „Würfelhäuser“ der Wohnbauten GmbH konsolidierte Quartiere vorhanden sind, die den Umbauprozess von der Wahrnehmung her abfedern und Ansätze für städtebauliche Verknüpfungen bieten. Der Stadtteil Kastanienallee ist innerhalb des Stadtteilkranzes sogar derjenige, der flächenmäßig zwischen Plattenbauten und anderen Wohnbaustrukturen am ausgeglicheneren ist.

Gebietstypologie

Im Kommunalen Entwicklungskonzept zum Stadtumbau ist der durch Plattenbauten geprägte Bereich des Stadtteils Kastanienallee als Stadtgebiet ohne Förderpriorität klassifiziert. Der so definierte Bestandserhalt beschränkte sich auf die Funktionsfähigkeit und punktuelle Aufwertungsmaßnahmen.

Diese Klassifizierung beinhaltet implizit einen Prüfauftrag, der insbesondere mit der aktualisierten Wohnungsmarktprognose und den fortgeschriebenen Konzepten der Wohnungsunternehmen erfüllt wurde.

Die nunmehr konkretisierte Rolle des Stadtteils im Stadtumbauprozess macht eine Änderung der Gebietstypologie erforderlich (vgl. Plan Gebietstypologie). Das Plattenbaugelände wird künftig, in Anlehnung an das Gebiet „Am Waldrand“, als „Investitionsgebiet Typ 1 a“ bezeichnet, in welchem Stadtumbau durch Rückbau und Sanierung von Wohngebäuden erfolgen soll.

Aufwertung

Mit der Durchführung der Umbaumaßnahmen wird nach 2011 der genaue Umfang, Ort und das Erscheinungsbild des gesicherten Wohnungsbestandes, etwa die Hälfte des Mietwohnungsbestandes bleibt ja erhalten, festgesetzt. Die Wohnungsunternehmen werden die verbleibenden Gebäude sanieren und das Wohnumfeld verbessern.

5. Auswirkungen auf die soziale und technische Infrastruktur

Mit dem Abbruch von rd. 900 Wohnungen wird sich die Einwohnerzahl des Stadtteils Kastanienallee potenziell verringern, was Auswirkungen vor allem auf die Angebote der sozialen Infrastruktur haben kann. Zu bedenken ist dabei jedoch, dass ein wachsender Teil der Wohnungen leer steht und der Stadtteil seit geraumer Zeit auch ohne Rückbaumaßnahmen Einwohner verliert. Durch Nachnutzungen besteht die Möglichkeit, einen gewissen Teil des Verlustes wieder auszugleichen. Insgesamt ist bis zum Jahr 2015 mit einem Rückgang um ca. 1.500 Personen zu rechnen, unabhängig, ob der leer stehende Wohnraum zurückgebaut wird oder nicht.

Kindertagesstätten

Die Kapazitäten der Kindertagesstätten wurden in Vergangenheit laufend überprüft und in Einklang mit dem Stadtumbauprozess reduziert. Die 7. Fortschreibung der Entwicklungsplanung für die Kindertagesstätten (2001) ist erstmals unter Zugrundelegung dreier Sozialräume (entsprechend den

Stadtbereichen Untere Talsandterrasse, Obere Talsandterrasse, Ortsteile) erstellt worden. Sie trägt daher dem Konzentrationserfordernis Rechnung, ohne den lokalen Aspekt zu vernachlässigen. Mit Abgabe des Jugendamtes ist die Stadt Schwedt/Oder nicht mehr für die Kita-Planung zuständig; der jetzt zuständige Kreis Uckermark hat seine Planung noch nicht abgeschlossen.

Der Stadtteil Kastanienallee gehört zum Sozialraum II, der auch die Stadtteile Talsand und Am Waldrand umfasst, die bekanntlich räumlich eng zusammen liegen. Das Angebot an Kinderbetreuungsplätzen musste durch das Stadtumbaugeschehen stark reduziert werden. Die Anzahl der Kitas im Sozialraum II ging von neun auf drei zurück, welche Bestand haben. Zuletzt ist 2003 die Kita 21 geschlossen worden.

Somit verbleiben im Sozialraum II der Naturkindergarten (Talsand), die Kita 24 (Am Waldrand) und die Kita 25 (Kastanienallee/evang. Gemeinde St. Katharinen). Die Einrichtungen sind saniert, zurzeit gut ausgelastet und haben bis auf Weiteres Bestand.

Eine kleine private Kita („Schnatterenten“) existiert im Stadtteil Kastanienallee als Unterlagerung innerhalb eines Wohnblocks.

Schulen

Der Stadtteil Kastanienallee hat seit Schließung der Grundschule „Ehm Welk“ keinen eigenen Schulstandort mehr. Der Einzugsbereich wurde auf die Grundschulen „Erich Kästner“ (Talsand) und „Am Waldrand“ aufgeteilt. Diese Grundschulen weisen eine gute Auslastung auf. In der gültigen Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung (Stand 2002) werden die beiden Standorte für den Zeitraum bis 2007 und darüber hinaus als gesichert betrachtet.

Grundsätzlich ist die Gesamtstadt Schwedt/Oder voraussichtlich auch weiterhin in den kommenden Jahren mit geringen Kinderzahlen konfrontiert. Das zusätzliche Abrissvolumen im Stadtteil Kastanienallee ist nur einer von mehreren Faktoren, die auf das langfristige, gesamtstädtisch konzipierte Grundschulangebot einwirken oder die direkten Auswirkungen auf die Grundschulen nur gering sein werden.

Weiterführende Schulen sind traditionell nur in anderen Stadtteilen vorhanden. Im benachbarten Stadtteil Talsand befindet sich der gesicherte Gesamtschulstandort der Stadt. Wegen des gesamtstädtischen Einzugsbereichs hat die Entwicklung des Stadtteils Kastanienallee keine direkte Auswirkung auf diese Schule.

Sonstige kulturelle, soziale und sportliche Einrichtungen

Der Stadtteil Kastanienallee ist, bezogen auf kulturelle, soziale und sportliche Einrichtungen, traditionell stark mit den Stadtteilen Talsand und Am Waldrand verzahnt bzw. in das gesamtstädtische Netz eingebunden.

Mit dem Külz-Club, der Skaterbahn und der BMX-Bahn sind in unmittelbarer Nachbarschaft gesicherte Einrichtungen für Jugendliche vorhanden. Der Sportplatz und je eine Sporthalle in den Stadtteilen Am Waldrand und Kastanienallee sind gesichert.

Mit Einrichtungen des Uckermärkischen Bildungsvereins (UBV) hat das Gebäude der ehemaligen Ehm-Welk-Schule eine sinnvolle Nachnutzung erhalten.

Einzelhandel

Entlang der Felchower Straße hat sich seit den 1990er Jahren ein kleines Stadtteilversorgungszentrum etabliert. Neben einem SB-Markt, Fleischer und Bäcker konnten sich in Erdgeschossen weitere Läden und Dienstleistungsunternehmen etablieren. Sie begründen ihre Existenz nicht allein aus den Bewohnern des Geschosswohnungsbaus, sondern auch aus den angrenzenden Neubauten (vorwiegend Einfamilienhäuser). Ziel der Stadtentwicklung ist es, dieses Angebot weiter zu halten und möglichst qualitativ und quantitativ zu entwickeln bzw. zu ergänzen. Dies wird maßgeblich an der Fähigkeit liegen, die Stammkundschaft zu binden und neue Kundenkreise aus der Umgebung zu werben. Die Erreichbarkeit mit allen Verkehrsmitteln und eine gute Parkplatzausstattung sind entscheidende Kriterien. Von Vorteil kann sein, dass es sich bei dem SB-Markt um einen der nur noch wenigen Anbieter mit Vollsortiment handelt.

Technische Infrastruktur

Im Stadtteil Kastanienallee sind Ver- und Entsorgungsleitungen, anders als z.B. im Stadtteil Am Waldrand, nicht mehr in einem Kollektorsystem gebündelt worden. Die Trinkwasser-, Strom- und Gasleitungen verlaufen durch die Keller der Gebäude. Der Abriss von Gebäuden ist dennoch ohne Leitungsverlegungen über größere Strecken möglich. Die Abwasserleitungen liegen frei zugänglich im Vorfeld der Objekte.

Verkehrsanbindung

Die Erschließungsstraßen können, auch unter dem Aspekt einer möglichen Nachnutzung von Teilbereichen, in ihrer jetzigen Lage beibehalten werden. Die Trasse der städtischen Buslinie bindet optimal die Quartiere des Stadtteils an und sollte beibehalten werden. Die Bedienung durch einzelne Linien und der Fahrplankontakt werden wie bisher ständig der Nachfrage angepasst.

6. Städtebauliche Weiterentwicklung

Städtebauliche Struktur der zu erhaltenden Gebäude

Durch den Abriss der im Zusammenhang mit dem AHG stehenden Wohnungen in den Gebäuden Dobberziner Straße 1 - 9 und 11 - 17, Kummerower Straße 11 - 19 und 21 - 27 sowie Uckermärkische Straße 2 - 8, 10 - 16 und 18 - 24 bis 2010 wird sich die städtebauliche Grundstruktur des Mietwohngebietes nicht grundlegend ändern. Durch die Konzentration auf beengte Bereiche wird aber eine räumliche Entspannung das Ergebnis sein.

Nach Abschluss der zusätzlichen Rückbaumaßnahmen im Jahr 2015 werden von dem jetzigen Plattenbaugebiet drei individuelle Quartiere verbleiben:

- eine Wohnzeile als südwestliche Fassung der Ehm-Welk-Straße

- ein großer Wohnhof Ehm-Welk-Straße/Leverkusener Straße/Felchower Straße/Kummerower Straße
- Der südliche Wohnhof Dobberziner Straße/Leverkusener Straße/Kastanienallee/Uckermärkische Straße

Der nord-südlich verlaufende Gebietsstreifen zwischen Leverkusener Straße und Kummerower Straße bildet damit einen räumlichen Verdichtungsbereich, der auch die Versorgungseinrichtungen beinhaltet. Der formelle Bezug zu den Mietwohngebieten des Stadtteils Am Waldrand ist damit in schlüssiger Form gegeben. Die Leverkusener Straße behält ihre räumliche Leitfunktion; die Ehm-Welk-Straße bildet den räumlich gefassten Übergang zwischen den beiden Stadtteilen.

Im Süden bleibt eine deutliche Stadtkante erhalten. Die wichtige, räumlich gefasste Ecke Leverkusener Straße/Kastanienallee bleibt als Auftakt des Stadtteils erhalten.

Östlich und westlich des verdichteten Gebietsstreifens schließen sich aufgelockerte Zonen an, die die vorhandenen Grünflächen umfassen, teilweise aber auch punktuelle Bebauungen, z.B. „Würfelhäuser“ und das UBV-Gebäude (ehem. Ehm-Welk-Schule) integrieren. Die gliedernde Funktion dieser aufgelockerten Zonen kann durch punktuelle Aufwertungen und Nachnutzungen (siehe unten) noch verdeutlicht werden. Im Westen schließen sich die Einfamilienhausstandorte des Stadtteils, im Osten gewerbliche Nutzungen an.

Nachnutzungspotenziale

Entsprechend der räumlichen Konzentration der nach 2015 verbleibenden Mietwohnungen in einem zentralen Gebietsstreifen ist am östlichen bzw. westlichen Rand des umzustrukturierenden Gebietes die Verknüpfung mit bestehenden Strukturen sinnvoll.

Südlich der Felchower Straße und westlich der Dobberziner Straße ist ein kleinteiliges Eigenheimquartier als Nachnutzung denkbar. Dieses würde nahtlos die benachbarte Struktur aufnehmen und den strukturellen Bruch zwischen den verschiedenen Wohnformen vermitteln.

Südlich der Ehm-Welk-Straße und östlich der Flemisdorfer Straße ist auf Grund der Eigenart der Nachbarschaft keine erneute Wohnnutzung sinnvoll. Vielmehr können hier Ergänzungsflächen für das kleinteilige Gewerbe der Umgebung optional angeboten werden.

Freiflächenkonzept

Durch die städtebauliche Gliederung wird die Bedeutung der vorhandenen Grünflächen im Gebiet gesteigert.

Der Grünzug östlich der Leverkusener Straße kann durch ergänzende Pflanzungen und den verstärkten Einbezug des Umfeldes der „Würfelhäuser“ gestärkt werden. Er bildet den südlichen Abschluss der „grünen Magistrale“ Leverkusener Straße.

Die Grünfläche östlich der Kummerower Straße kann nach Norden auf ehemalige Gebäude- bzw. Stellplatzflächen erweitert werden. Eine attraktive Verbindung durch Grünflächen wird von der Freifläche westlich des Sportgeländes über die Ehm-Welk-Straße bis zur Freifläche an der Dobberziner Straße möglich.

7. Finanzrahmen Stadtumbau

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

- Im Teilprogramm Rückbau sind für die Stadt Schwedt/Oder informell Fördermittel in Höhe von ca. 17,7 Mio. € (Bund/Land) zu erwarten. Damit wäre der Rückbau von rd. 4.680 WE (bei 63 qm/WE/60 EUR/qm) sicherbar.

Im Zuge der Erarbeitung dieses Stadtumbauplanes sind für das Teilprogramm Rückbau die noch aus der AHG-Anmeldung der Wohnungsunternehmen offenen 132 WE bei der Wohnbauten GmbH und 57 WE bei der WOBAG abschließend konkretisiert worden. Mit den außerhalb des Stadtumbauprogramms vor 2002 rückgebauten Wohneinheiten (siehe Anhang Rückbau Seite 1) beträgt das Rückbauvolumen bis 2010 5.630 WE.

Die angestrebte Erhöhung des Zielrahmens im Teilprogramm Aufwertung beläuft sich auf 921 Wohnungen und ein Fördervolumen von 3.481,4 TEUR Bund/Land (921 WE x 63 qm durchschnittliche Wohnungsgröße x 60 EUR Pauschalförderung je qm). Diese Bestände sind nicht mehr Bestandteil der bewilligten Altschuldenthilfeentlastung bis 2010.

- Im Teilprogramm Aufwertung ist mit insgesamt 7,5 Mio. EUR (Bund/Land/ohne KMA) zu rechnen. Inklusive des kommunalen Mitleistungsanteils stehen damit 11,25 Mio. EUR zur Verfügung.

Dieses Mittelvolumen ist bereits weitestgehend mit dem MDK 2006 ausgeschöpft, ohne dass sich für die Stadt Schwedt/Oder ein befriedigender Abschluss in der Strategie von Abriss und Sanierung darstellt.

Daher wird auch hier eine Erhöhung des Zielrahmens um ergänzende 1,71 Mio. EUR (B/L/K) auf rd. 12,96 Mio. EUR angestrebt, um notwendige Infrastrukturmaßnahmen im Zentrum, aber auch einen angemessenen Abschluss der Entwicklung der Oberen Talsandterrasse in den gesicherten Wohnquartieren vornehmen zu können. Die Stadt hält die dazu notwendigen Eigenmittel bereit.

8. Sonstige Maßnahmen im Rahmen anderer Förderprogramme

Angesichts der Bedeutung einer integrativen Stadtentwicklungsplanung sind – ergänzend zu den Stadtumbaumaßnahmen – die realisierten und geplanten Vorhaben mit Einsatz von Mitteln aus anderen Förderprogrammen nachrichtlich in den Plänen dargestellt (Programme Neubaugebiete

Untere und Obere Talsandterrasse, Sanierungsgebiete Altstadt und Obere Talsandterrasse, ZiS und Soziale Stadt sowie Oderprogramm). Dadurch können nicht nur flächenhaft die bereits durchgeführten Maßnahmen, sondern auch die beabsichtigten Synergieeffekte bisheriger und zukünftiger Vorhaben aus verschiedenen Programmen einfach erkannt werden.

Dies betrifft insbesondere die Maßnahmen aus dem abgeschlossenen Förderprogramm VV-Neubaugebiete sowie die realisierten und geplanten Vorhaben aus dem laufenden Programm Sanierungsgebiet Innenstadt.

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

9. Ausblick

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

1. Das Rückbaувolumen bis 2010 ist objektscharf fixiert und zu beschließen.
2. Bis spätestens 2009 ist eine erneute Beschlusslage für den Zeitraum ab 2011 zu erarbeiten, für den es konkret zu überprüfen gilt, ob die Parameter hinsichtlich
 - der Bevölkerungsentwicklung
 - der Haushaltsentwicklung und
 - der daraus abzuleitenden Wohnungsbedarfsprognosenmit den Annahmen 2005/6 noch übereinstimmen.
3. Darauf aufbauend soll entschieden werden, ob die hier dargestellten Rückbauzahlen ab 2011 (R > 2010) und deren vorzunehmende Verortung im Stadtteil Kastanienallee umgesetzt werden.
4. Um Investitionsentscheidungen der Wohnungsunternehmen und der Stadt treffen zu können, sind die langfristig stabilen Quartiere herausgearbeitet und in der derzeit vorliegenden Stufe des Stadtumbauplanes verankert (Gebietstypologie).