

# Vorlage

öffentlich

nichtöffentlich

Vorlage-Nr.: **129/09**

Der Bürgermeister  
Fachbereich: 3

Stadtentwicklung und Bauaufsicht

zur Vorberatung an:

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

Datum:

11. Dezember 2009

zur Unterrichtung an:

Personalrat

zum Beschluss an:

- Hauptausschuss  
 Stadtverordnetenversammlung 18. Februar 2010

**Betreff:** Beschluss über die Festsetzung der Gebietskulissen „Vorranggebiet Wohnen“ und „Konsolidierungsgebiete“ der Stadt Schwedt/Oder

## Beschlussentwurf:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beschließt die Gebietskulisse „Vorranggebiet Wohnen“, deren genaue Gebietsabgrenzung in dem zu diesem Beschluss gehörenden Plan Gebietskulissen 2009 (Anlage 1) dargestellt ist.
2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beschließt die Gebietskulissen „Konsolidierungsgebiet Zentrum/Neue Zeit“ und „Konsolidierungsgebiet Obere Talsandterrasse“, deren genaue Gebietsabgrenzungen in dem zu diesem Beschluss gehörenden Plan Gebietskulissen 2009 (Anlage 1) dargestellt sind.
3. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt den Bürgermeister, den Plan „Gebietskulissen“ bei Bedarf und im Zusammenhang der weiterführenden Stadtumbauplanung fortzuschreiben.

## Finanzielle Auswirkungen:

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

Erträge: Aufwendungen:

Einzahlungen: Auszahlungen:

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

Datum/Unterschrift Kämmerin

Bürgermeister/in

Beigeordnete/r

Fachbereichsleiter/in

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

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

F.d.R.d.A.

## **Begründung:**

Mit der Zielstellung der Stärkung der Innenstädte und Zentren richtete das Land Brandenburg die Wohneigentums- und Wohnraumförderung neu aus. Zielstellung ist die Bindung vor allem der Zielgruppen „Familien“- insbesondere durch Wohneigentum - und „Ältere Menschen“ an die stadtzentralen Bereiche, um die Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen hier zu stabilisieren. Durch Anpassungen im Wohnungsbestand soll auf die sich ändernden funktionellen Anforderungen sowie durch kleinere Haushaltsgrößen geprägten Bevölkerungsstruktur reagiert werden.

Die Richtlinie zur Wohneigentumsförderung in Innenstädten („WohneigentumInnenstadtR“), zum nachträglichen Anbau von Aufzügen („AufzugR“), zur Wohnraumanpassung u.a. sind inzwischen rechtskräftig. Diese Richtlinien können zukünftig ausschließlich innerhalb der innerstädtischen Sanierungs- und Entwicklungsgebiete sowie in den Vorranggebieten Wohnen bzw. in konsolidierten Gebieten (Aufzugsrichtlinie) angewandt werden.

Durch das Land Brandenburg werden daher auch in den folgenden Jahren Fördermittel zur Wohnbauförderung bereitgestellt. Voraussetzung für die Förderung von privaten Bauherren oder Wohnungsunternehmen - entsprechend den vorgenannten Richtlinien - ist die Festsetzung von nachhaltig gesicherten Gebietskulissen „Vorranggebiet Wohnen“ und „Konsolidierungsgebiet“ und ein Selbstbindungsbeschluss durch die Stadt.

Die Gebietskulisse „Vorranggebiet Wohnen“ wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder erstmals mit dem INSEK - Integriertes Stadtentwicklungskonzept - in der Sitzung am 28. Juni 2007 beschlossen. Der Geltungsbereich umfasste zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die Gesamtheit der dem Wohnen dienenden Stadtbereiche der Unteren und Oberen Talsandterrasse (siehe Anlage 2).

Nach Prüfung des INSEK durch das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) und das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) wurde das Wohnvorranggebiet mit der Begründung, dass durch das Förderprogramm die Wohnfunktion der Innenstädte, der Stadtzentren und der zentrumsnahen Bereiche bevorzugt zu stärken ist, nicht bestätigt.

Die nun vorliegende Gebietskulisse für das Vorranggebiet Wohnen entspricht in ihren Abgrenzungen der mit dem LBV abgestimmten und mit Schreiben vom 13.11.2008 bestätigten Gebietskulisse. Bereits bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg vorliegende bzw. bewilligte Fördermittelanträge von privaten Bauherren werden laut Schreiben vom 26. November 2009 erst nach der Beschlussfassung über den Geltungsbereich der Gebietskulisse „Vorranggebiet Wohnen“ bestätigt bzw. ausgezahlt. Deshalb ist eine zeitnahe Aktualisierung des Beschlusses vom 28. Juni 2007 mit dem hier vorliegendem Abstimmungsergebnis inhaltlich und terminlich im Interesse der betroffenen Bauherren. Eine bisher praktizierte und ausreichende inhaltliche Übereinstimmung und Bestätigung durch die Stadt ist durch einen formellen Beschluss im Jahre 2010 abzusichern.

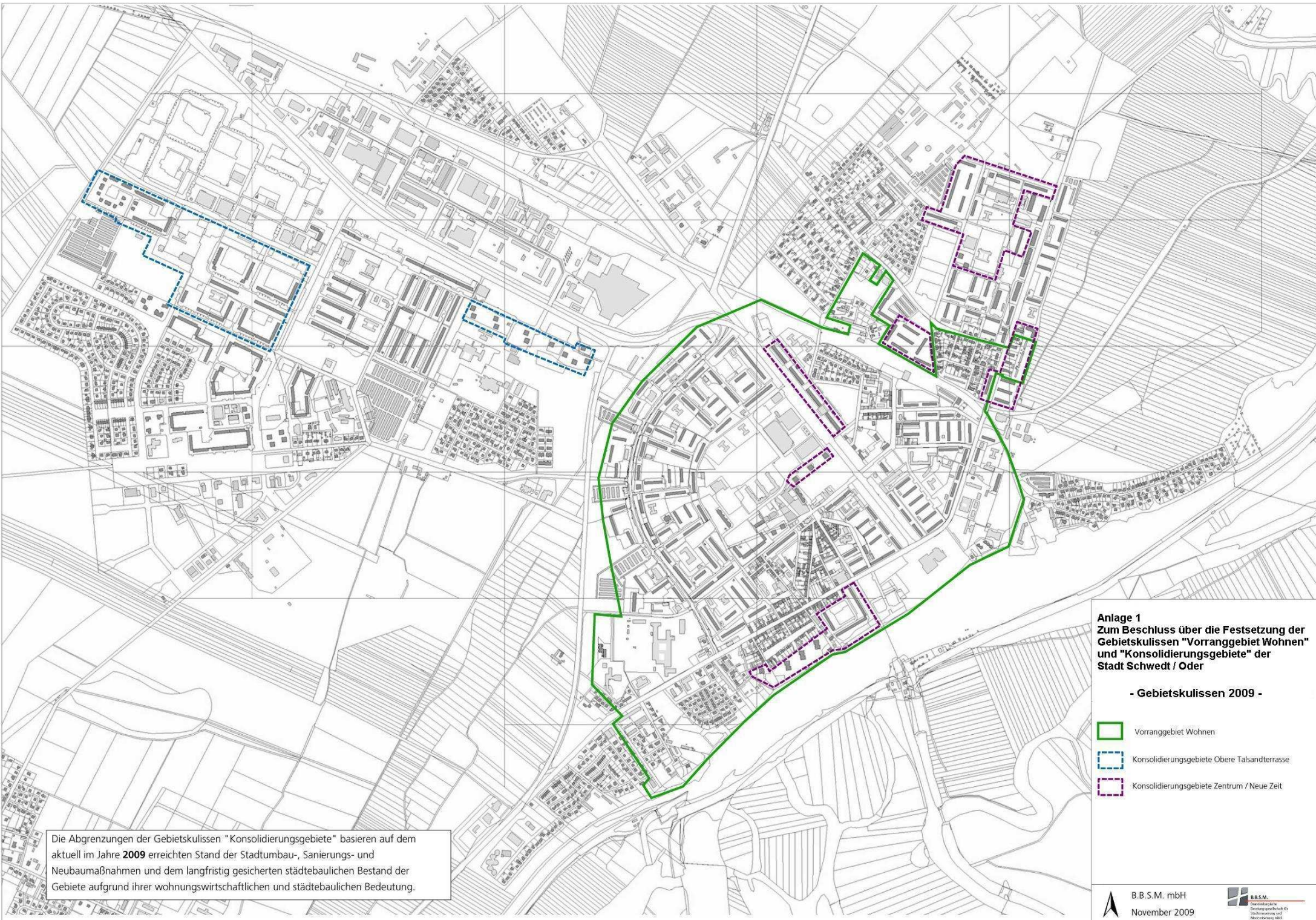
Die Gebietskulissen Konsolidierungsgebiet (Erhaltungsgebiet) umfassen die Bereiche der Stadt mit einem hohen Sanierungsstand, die als stabile nicht mehr zu verändernde städtebauliche Quartiere definiert werden und deren Erhalt langfristig gesichert ist. In diesen Quartieren sind alle Gebäude voll saniert. Grundlagen für die Ausweisung der Konsolidierungsgebiete sind der Stadtumbauplan 2008, der durch die Stadtverordnetenversammlung am 19. Februar 2008 bestätigt wurde und das durch die Stadtverwaltung in enger Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen geführte Stadtumbaumonitoring, in dem alle am Wohngebäudebestand durchgeführten Veränderungen erfasst werden. Im Zuge dieser aktuellen Überprüfungen ergaben sich genauere, kleinteilige Erkenntnisse zur Einstufung von Wohngebieten, Teilen von Wohngebieten oder Quartieren bezüglich der Zuordnung zu den Konsolidierungsgebieten. Insbesondere die neuere Überprüfung der Sanierungsstände (insbesondere Vollsanierung) und wann diese Sanierungen durchgeführt wurden (Bestandsqualität und zeitliche Bestandswirksamkeit) führten zu den im Plan dargestellten Gebietskulissen. Die evaluierten Ergebnisse wurden in den Kontext der städtebaulichen Gesamtsituation gestellt. Somit liegt der Stadt eine fundierte recherchierte, dem aktuellen Stand entsprechende und im städtebaulichen Zusammenhang betrachtete Gebietsdefinition der Konsolidierungsgebiete vor.

Als „Konsolidierungsgebiet“ der Unteren Talsandterrasse können die 11-geschossigen Wohngebäude und Punkthäuser in der Lindenallee und das Quartier am Kanal im Wohngebiet Zentrum sowie das Quartier Kniebusch und der Wohnbereich der Straße Am Sportplatz/F.-v.-Schill-Straße ausgewiesen werden.

Auf der Oberen Talsandterrasse sind das Quartier Külzviertel im Wohngebiet Am Waldrand sowie der Bereich der Rosa-Luxemburg-Str., der mit Würfelhäusern bebaut ist, im Wohngebiet Talsand als Konsolidierungsgebiet ausgewiesen. Die genauen Gebietsabgrenzungen sind dem Plan Gebietsabgrenzungen 2009 (Anlage 1) zu entnehmen.

Mit der Weiterführung von Sanierungsmaßnahmen durch die Wohnungsunternehmen werden in den nächsten Jahren weitere Quartiere den Status eines Konsolidierungsgebietes erlangen. Neben dem zu diesem Beschluss gehörenden Plan Gebietskulissen 2009 (Anlage 1) ist zur Bezugnahme der Beschlussplan vom 28. Juni 2007 mit beigefügt (Anlage 2).









# Integriertes Stadtentwicklungskonzept Schwedt / Oder



## Vorranggebiete Wohnen

-  Gebietskulisse Stadtbau
-  Vorranggebiet Wohnen

Anlage 2  
Zum Beschluss über die Festsetzung der  
Gebietskulissen „Vorranggebiet Wohnen“  
und „Konsolidierungsgebiet“ der  
Stadt Schwedt/Oder

-Gebietskulissen aus dem integrierten  
Stadtentwicklungskonzept Schwedt/Oder-  
Planstand April 2007

Dezember 2009