

<b>Vorlage</b>		<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich		
		<input type="checkbox"/> nichtöffentlich	Vorlage-Nr.:	<b>105/15</b>
Der Bürgermeister Fachbereich:	zur Vorberatung an:	<input type="checkbox"/> Hauptausschuss		
Stadtentwicklung und Bauaufsicht		<input type="checkbox"/> Finanzausschuss		
		<input checked="" type="checkbox"/> Stadtentwicklungs-, Bau- und Wirtschaftsausschuss		
		<input type="checkbox"/> Kultur-, Bildungs- und Sozialausschuss		
		<input type="checkbox"/> Bühnenausschuss		
		<input type="checkbox"/> Ortsbeiräte/Ortsbeirat:		
Datum: 13. Mai 2015	zur Unterrichtung an:	<input type="checkbox"/> Personalrat		
	zum Beschluss an:	<input type="checkbox"/> Hauptausschuss am:		
		<input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung am:	18. Juni 2015	

## Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Bebauungskonzeption Rathausstandort Lindenallee 25-29, Schwedt/Oder

### Beschlussentwurf:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder **billigt nimmt** den Entwurf der Bebauungskonzeption Rathausstandort Lindenallee 25-29, Schwedt/Oder **zur Kenntnis**.
2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beauftragt den Bürgermeister, den Entwurf der Bebauungskonzeption Rathausstandort Lindenallee 25-29, Schwedt/Oder, öffentlich auszulegen und die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren sowie aufzufordern, sich dazu zu äußern.

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>				
<input checked="" type="checkbox"/> keine	<input type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/> im Finanzhaushalt		
<input type="checkbox"/> Die Mittel <u>sind</u> im Haushaltsplan eingestellt.	<input type="checkbox"/> Die Mittel <u>werden</u> in den Haushaltsplan eingestellt.			
Erträge:	Produktkonto:	Aufwendungen:	Produktkonto:	Haushaltsjahr:
Einzahlungen:				
Auszahlungen:				
<input type="checkbox"/> Die Mittel stehen <u>nicht</u> zur Verfügung. <input type="checkbox"/> Die Mittel stehen <u>nur in folgender Höhe</u> zur Verfügung: <input type="checkbox"/> <u>Mindererträge/Mindereinzahlungen</u> werden in folgender Höhe wirksam: Deckungsvorschlag:				
Datum/Unterschrift Kämmerin Regina Ziemendorf				

Bürgermeister  
Jürgen Polzehl

Beigeordneter  
Lutz Herrmann

Fachbereichsleiter/in  
Frank Hein

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

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

F.d.R.d.A.

## **Begründung:**

### **1. Rückblick**

Die Grundlagen dieser Vorlage wurden bereits in mehreren vorangegangenen Beschlüssen im Zeitraum zwischen 2010 und 2012 mit der strategischen Zielstellung „Zentralisation Verwaltungssitz“ gelegt. Mit dieser Zielstellung einer zentralen, bürgernahen und bürgerfreundlichen Verwaltung wurde innerhalb einer Arbeitsgruppe aus Mitarbeitern der Stadtverwaltung und Stadtverordneten ein Umsetzungskonzept erstellt und erarbeitet.

Im Ergebnis der entsprechenden Abstimmungsrunden wurde ziemlich klar herausgearbeitet, dass die Stadtverwaltung der Stadt Schwedt/Oder am Standort Dr.-Theodor-Neubauer-Straße, wenn auch in zwei getrennten Gebäuden, so doch verwaltungsintern optimiert und deutlich besucher- und bürgerfreundlicher, zusammenzuführen ist. Einer der Gründe für die Entscheidung zu Gunsten des Standortes Dr.-Theodor-Neubauer-Straße war der sehr hohe Investitions- und Sanierungsaufwand am alten Standort an der Lindenallee. Die Aufgabe der beabsichtigten Zentralisation wäre darüber hinaus aber auch nicht umsetzbar gewesen. Der andere Gesichtspunkt war, dass der Ausbau der Alten Fabrik als kompletter Standort der Polizei aufgrund der Polizeireform sich nicht mehr umsetzen ließ und somit ein Teil des Gebäudes zum „Verwaltungssitz“ umgebaut werden konnte. Die Übergabe der Alten Fabrik erfolgte im Januar 2015. Ein weiterer notwendiger Anbau am derzeitigen Rathaus Haus 2 wird im Zusammenhang mit dem bestehenden Gebäude derzeit als Bürgerrathaus errichtet und Ende des Jahres 2015 fertiggestellt, so dass spätestens Anfang des Jahres 2016 das alte Rathaus fast komplett leer stehen wird, mit Ausnahme des Trauzimmers vom Standesamt und des Raumes 501 mit jeweils gelegentlicher Nutzung.

### **2. Aufgabenstellung**

Für die Stadtentwicklung stellt sich die Frage wie wird perspektivisch mit dem leerstehenden Gebäude bzw. dem Grundstück umgegangen. Welche Möglichkeiten der Nachnutzung oder Neubebauung sind möglich. Um dies abzu prüfen, wurde das Planungsbüro Agora+ Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Sitz Angermünde OT Biesenbrow beauftragt, mit dem Ziel, Varianten für eine Bebauungskonzeption des Rathausstandortes an der Lindenallee zu entwickeln.

Der Inhalt des hier vorliegenden Entwurfes dieser Bebauungskonzeption basiert in seiner grundsätzlichen Zielformulierung auf den Aussagen des „Grundsatz- und Planungsbeschlusses Standortentwicklung Verwaltungssitz“ vom 20. Mai 2010. Bereits dort wurde der Bau- und Sanierungszustand des Gebäudes Lindenallee 25 – 29 beschrieben und die Konsequenzen bei einem ganzen oder teilweisen Erhalt des Gebäudes beleuchtet. Mögliche Abriss- und Nachnutzungsmöglichkeiten wurden benannt, auf die sich in dem Konzept aktuell auch bezogen wird. Auszüge dieses Beschlusses, ergänzt durch weitere Aussagen, sind dann folgend aufgeführt.

Der Entwurf der Bebauungskonzeption beschäftigt sich auftragsgemäß mit der Frage: Lässt sich die städtebauliche Weiterentwicklung des Standortes Lindenallee 25 – 29 mit nachfragegerechten wohnungswirtschaftlichen Lösungen verbinden und mit einer zeitgemäßen Architektur umsetzen? Das bekundete Interesse der Wohnungsbaugenossenschaft, WOBAG Schwedt e.G., an dem Grundstück liegt der Stadt vor. Eine sinnvolle und wohnungswirtschaftlich zu begrüßende Arrondierung der umliegenden WOBAG-Grundstücke und -Gebäude sollte städtebaulich und architektonisch dargestellt und überprüft werden.

Ausgerichtet werden sollten die städtebaulichen Untersuchungen und Planungen auf das zukünftige Wohnen, insbesondere für Familien, die neuen Lebensformen und betreutes Wohnen sowie flexible Lebensformen entsprechend der sich verändernden gesellschaftlichen Entwicklung.

Dabei waren 2 Varianten zu untersuchen:

- Variante 1: Abriss Gebäude Lindenallee 25 - 29 und Verbleib Eckgebäude Bahnhofstraße
- Variante 2: kompletter Abriss Gebäude Lindenallee 25 – 29 und bauliche Neuordnung.

Dem Rückbauvorschlag zugrunde liegend waren die bereits im Vorfeld getätigten Untersuchungen, die einen unverhältnismäßig hohen Sanierungs- und Kostenaufwand in Bezug auf jegliche Nachnutzungen, sowohl im gewerblichen und verwaltungstechnischen als auch wohnungswirtschaftlichen Bereich aufgezeigt haben, so dass ein Erhalt unter ökonomischen, funktionellen oder wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkten für die Stadt wie auch für die WOBAG Schwedt e.G. keine finanziell günstige Lösung darstellen würde. Mit den in der Beschlussvorlage erarbeiteten beiden Varianten werden Möglichkeiten für die städtebauliche Einordnung von neu zu errichtenden Gebäuden mit Teil- und Komplettrückbau aufgezeigt. Diese Planungen könnten nach einer

Entscheidung zeitnah fortgeführt und ab 2017/2018 dann umgesetzt werden, dies hatte die WOBAG Schwedt e.G. im Vorfeld bereits signalisiert.

*Die mit diesem Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes der Bebauungskonzeption initiierte öffentliche Beteiligung kann dazu beitragen, diese hier dargestellten neuen städtebaulich-architektonischen Vorschläge öffentlich vorzustellen und die wohnungswirtschaftlichen Bedarfe und Wünsche bei den Bürgern zu hinterfragen, ohne andere nutzungsseitige oder bauliche Ideen dabei auszuschließen.*

### **3. Ausgangssituation/Bestandssituation der Gebäude Lindenallee 25 – 29**

Bei der folgenden Beschreibung werden Zitate aus dem v.g. Grundsatz- und Planungsbeschluss vom 20. Mai 2010 verwendet und durch Kursivschrift kenntlich gemacht. Ergänzt werden diese Textpassagen durch weitergehende oder aktuellere Informationen oder inhaltliche Bewertungen:

Bereits 2010 wurde eingeschätzt:

*Das Haus 1 des Gebäudeensembles Lindenallee 25 – 29 (Haupthaus parallel zur Lindenallee sowie Quergebäude) leidet unter einem erheblichen Sanierungsstau. Wärme-, Schall- und vor allen Dingen der Brandschutz sowie das Datennetz entsprechen bei weitem nicht mehr den gegenwärtigen Anforderungen. ... Eine funktionierende Horizontal- und Vertikalabdichtung des Gebäudes ist nicht vorhanden. Die Lichtschächte sind in einem schlechten baulichen Zustand. Das Haus verfügt teilweise noch über Holzbalkendecken. Die Wasser-, Abwasser-, Heizungs- und Elektroinstallationen sind völlig veraltet und müssen grundhaft erneuert werden. Das Dach ist ungedämmt und verschlissen.* Es kann zusammengefasst werden, dass das Gebäude sich in einem baulich schlechten Zustand befindet. Die Einschätzung aus dem Jahr 2010 kann auch bis zum heutigen Tag nicht verbessert werden, ist das Gebäude doch weitere 5 Jahre ohne nennenswerte Instandhaltungs- oder Sanierungsmaßnahmen weiter genutzt worden. Finanzielle Aufwendungen von ca. 4 Mio. € würden bei einem Erhalt des Gebäudes und der notwendigen Endsanierung - einschließlich des funktionalen Umbaus - auf den Eigentümer zukommen, zumal jeglicher baurechtlicher Bestandsschutz durch die Umnutzung wegfallen würde und alle aktuellen Vorschriften und Normen bei der erforderlichen Baumaßnahme umzusetzen wären. Mögliche Rückbaukosten würden sich auf max. 350.000 € belaufen.

*Das Eckgebäude an der Bahnhofstraße wurde in dem Beschluss 2010 aufgrund seiner städtebaulichen Dominanz, des durchaus als gut zu bezeichnenden Gesamtzustandes und der in diesem Gebäudeteil in den vergangenen Jahren getätigten Investitionen (Aufzug, SVV-Saal, Bürgermeisterbereich, Standesamt) als erhaltenswürdig, mit aber noch offener Nutzung, eingestuft.*

Eine im v.g. Grundsatz- und Planungsbeschluss vom 20. Mai 2010 beschriebene Variante geht von einem möglichen Erhalt dieses Endgebäudes an der Bahnhofstraße aus.

*Grundlage dieses Lösungsvorschlages, waren die Sanierung des Turmes mit seinen beiden Treppenhäusern und gleichzeitig der Abbruch der anderen Bauteile. ... Die im Konzept beschriebene Sanierung des Turmes erfolgt innerhalb der bestehenden Raumsituation. Der Gebäudeteil ist aus brandschutztechnischer, wärmeschutztechnischer, konstruktiver und gestalterischer Sicht zu ertüchtigen. Das Kellergeschoss kann nach der Sanierung weiterhin genutzt werden. Besonders die Be- und Entlüftung ist aufgrund der zu hohen Luftfeuchtigkeit zu erneuern. Im Bestandsbereich bleibt das Standesamt untergebracht. Es sollte an gleicher Stelle neu gestaltet und modernisiert werden. Wie in allen Geschossen des Bestandsgebäudes sind gestalterische Aufwertungen der Flurbereiche, möglichst durch Tageslicht, z.B. Seiten- oder Oberlichtelemente bei den neuen Innentüren, empfehlenswert. ... Der SVV-Saal mitsamt den dazugehörigen Nebenräumen im 4. Obergeschoss ist als neuwertig zu bezeichnen. Hier sind keine Sanierungsmaßnahmen notwendig.*

Ergänzend zu diesen Aussagen aus dem Jahr 2010 ist hier anzumerken, dass aufgrund rechtlicher Vorschriften, die die Verwendung von neuen Kühlmitteln vorschreiben, die Klimaanlage ausgetauscht werden muss. Auch wurden im Zuge der damaligen Vorlagendiskussionen Gründungs- und Setzungsprobleme besprochen, die in Folge der Aufstockung des Gebäudes 1983 - 1984 bereits durch Rissbildungen im Kellergewölbe und in den Kellerwänden festgestellt wurden, deren Ursachen in den erheblichen Mehrbelastungen des Mauerwerkes und der Gründung lagen. Es ist davon auszugehen, dass konstruktive Eingriffe in die Bausubstanz, größere oder sich verändernde Lasteintragungen zu weiteren Schäden führen können. Umbauten, die Erschütterungen in diesem Bereich hervorrufen, sind ebenfalls als sehr kritisch zu betrachten. Inwieweit Folgen der Freilegung der einen Gebäudeseite zu diesen Veränderungen führen können und ob bzw. wie diesen zu begegnen ist, kann zum derzeitigen Stand nicht näher beschrieben werden.

Ebenso ist zu beachten, dass bei einer über die Renovierung hinausgehenden, wesentlichen Änderung am Bauwerk der baurechtliche Bestandsschutz erlischt. Ein Umbau nach geltenden Vorschriften sowie dem aktuellen Stand der Technik wäre durchzuführen. Dies hätte dann insbesondere Auswirkungen auf die Wärmeschutzstandards (Außenwände), die Holzbalkendecken (Austausch EG und 1. OG) und weitere brandschutztechnische Anforderungen, u.a. bei Leitungsführungen der Elt-Anlage etc.

Diese baulichen Aussagen basieren auf dem gedanklichen Ansatz einer kommunalen (Teil-) Nachnutzung gemäß Grundsatz- und Planungsbeschluss vom 20. Mai 2010. Folgendes wurde dazu ausgeführt:

*Grundidee hierbei ist, dass insbesondere sowohl der SVV-Saal als auch der Standesamtsbereich ihren bisherigen Zwecken durchaus auch weiterhin imstande wären zu dienen, ohne dass dies zu größeren organisatorischen Problemen in den Verwaltungsabläufen bzw. zu nennenswerten Mehrkosten führt. Dies ist jedoch nur zutreffend, wenn der gesamte Baukörper einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt wird.*

*Denkbar wären hier ein Leerzug der Auguststraße 2 und eine Überführung all dieser Nutzungen in den so genannten Bürgermeisterturm. Das „neue“ Parteienhaus hätte somit einen wesentlich übersichtlicheren, klareren und damit bürgerfreundlicheren Zuschnitt und wäre durch Fahrstuhl und behindertengerechte Toiletten deutlich behindertenfreundlicher.*

Der damals als möglich genannte Umbau und die Nachnutzung als kommunales Büroobjekt/Bürger- oder Parteienhaus – bei Erhalt des Bestandsschutzes und ohne gründungs- bzw. stabilisierungsbedingte Sonderaufwendungen – würde anpassungsbedingt heute einen finanziellen Aufwand für die Stadt von ca. 800 – 950 T€ hervorrufen. Diese Baumaßnahme wäre zeitnah nach einem möglichen Rückbau des Hauptgebäudes umzusetzen (ca. 2017/2018).

Die v.g. Überlegungen zur möglichen kommunalen Nachnutzung des Eckgebäudes Bahnhofstraße sind überhaupt nur ernsthaft in die städtebaulichen Betrachtungen einzubeziehen, wenn es der Stadt gelingt, das Gebäude/Grundstück Auguststr. 2 zu veräußern. Einen weiteren Zuwachs an kommunalen Nutzungen mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche ist dauerhaft nicht haushaltsseitig abzusichern.

Aus diesem Grund ist im April 2015 ein Interessenbekundungsverfahren für die Veräußerung des Gebäudes/Grundstücks Auguststr. 2 gestartet worden, um die Vermarktungsmöglichkeiten zu prüfen sowie diese in die weiteren Überlegungen einfließen lassen zu können. Der Text dieses Interessenbekundungsverfahrens ist nachfolgend aufgeführt (siehe auch Homepage der Stadt [www.schwedt.eu](http://www.schwedt.eu)).

„Die Stadt Schwedt/Oder plant den Verkauf der im Stadtzentrum gelegenen Grundstücke in der Auguststraße 2 (Flur 64, Flurstück 23 und 20/3), die mit einem Gebäude bebaut sind.

Das öffentliche Interessenbekundungsverfahren (§ 7 (2) Landeshaushaltsordnung Brandenburg) dient der Ermittlung und der Auswahl geeigneter Interessenten für den Kauf der oben genannten Grundstücke. Alle im Verfahren von den Teilnehmern eingereichten und durch die Stadt Schwedt/Oder herausgegebenen Unterlagen oder Informationen sind als unverbindlich zu betrachten. Ebenso ergibt sich aus der Durchführung des öffentlichen Interessenbekundungsverfahrens für die Teilnehmer kein Anspruch auf die Durchführung eines Vergabeverfahrens oder auf Abschluss eines Kaufvertrages.

Die Stadt Schwedt/Oder führt das Interessenbekundungsverfahren als Vorbereitung einer Entscheidung zur städtebaulichen Entwicklung der Innenstadt durch.

Die zu veräußernden Grundstücke umfassen zum einen 414 m<sup>2</sup> (Flur 64, Flurstück 23) sowie 165 m<sup>2</sup> (Flur 64, Flurstück 20/3). Als Bodenrichtwert hat der Gutachterausschuss des Landkreises Uckermark 77 €/m<sup>2</sup> festgelegt.

Die Grundstücke sind mit einem Gebäude bebaut und voll erschlossen. Das Haus wurde etwa 1901 errichtet und besteht aus einem Hauptgebäude, welches unter Denkmalschutz steht, mit rechtem und linkem Seitenflügel. Zwischen den Seitenflügeln ergibt sich ein etwa 70 m<sup>2</sup> großer Innenhof. Das Gebäude ist zweigeschossig mit ausgebautem Dachboden und bis auf die Tordurchfahrt unterkellert. Es bietet 25 Zimmer mit insgesamt etwa 446 m<sup>2</sup> Fläche und Nebenflächen von etwa 113 m<sup>2</sup>, sodass sich insgesamt eine Nutzfläche von etwa 559 m<sup>2</sup> ergibt. Im Jahr 1990 wurde eine Sanierung einschließlich Renovierung vorgenommen.

Bisher wurde das Gebäude als Geschäftshaus genutzt. Die Räumlichkeiten sind derzeit an dreizehn Mietparteien vermietet. Es ist davon auszugehen, dass zum Zeitpunkt des Verkaufs keine Mietverträge mehr bestehen.

Das Haus unterliegt einer Zweckbindungspflicht bis zum 29. Mai 2023. Bis zu diesem Zeitpunkt muss die gestaltete Fassade des Hauses erhalten werden. Die weitere Nutzung kann als Geschäfts- oder Wohnhaus erfolgen.

Die Stadt Schwedt/Oder wird voraussichtlich Ende 2016 über den Verkauf beschließen. Sollte sich die Stadt für den Verkauf entscheiden, wäre eine Nutzung des Gebäudes etwa ab Ende des Jahres 2017 oder Anfang des Jahres 2018 möglich

Interessenten reichen bitte folgende Unterlagen ein:

- Nutzungskonzept
- Angabe einer Kaufpreisvorstellung
- Angaben zur zeitlichen Umsetzung des Vorhabens
- Angabe zum geplanten Gesamtinvestitionsvolumen
- Nachweis der Eintragung in das Berufs-, Handels- oder Vereinsregister
- wenn möglich, Referenzobjekte aus den letzten drei Geschäftsjahren

Unvollständige oder nicht aussagekräftige Interessenbekundungen können nicht berücksichtigt werden.

Die Unterlagen sind bis zum 30. Juni 2015 einzureichen bei:

Stadt Schwedt/Oder  
Flächenmanagement  
Lindenallee 25–29  
16303 Schwedt/Oder

Nach Ablauf der Frist eingereichte Unterlagen bleiben unberücksichtigt.

Weitere Auskünfte erteilen Frau Schmidt, Telefon 446-315 und Frau Jantz, Telefon 446-130 vom Flächenmanagement der Stadt Schwedt/Oder.“

Grundsatzuntersuchungen zur Bebauung  
**Rathausstandort Lindenallee 25-29**  
Als Wohnungsbaustandort in Schwedt/ Oder  
**Bebauungskonzeption**



Agora+  
Projektentwicklung

eine Projektstudie für die Stadt Schwedt/ Oder  
04/2015

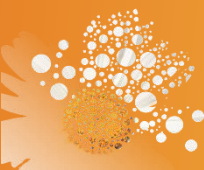
**ENTWURF**

## Gliederung

- o. Vorbemerkungen
- 1. Städtebauliche Einordnung Planungsgebiet
- 2. Variante A: Verbleib Gebäudeteil 1
  - 2.1 Bebauungskonzept
  - 2.2 Städtebauliche Einordnung
  - 2.3 Detailansichten neue Bebauung
  - 2.4 Lageplan
  - 2.5 Flächenkonzept/ Kennzahlen
  - 2.6 Kostenschätzung/ Kennzahlen
  - 2.7 Fotomontage
- 3. Variante B: Abriss aller Gebäude – 3 neue Gebäude
  - 3.1 Bebauungskonzept
  - 3.2 Städtebauliche Einordnung
  - 3.3 Detailansichten neue Bebauung
  - 3.4 Lageplan
  - 3.5 Flächenkonzept/ Kennzahlen
  - 3.6 Kostenschätzung/ Kennzahlen

Lindenallee/ Bahnhofstraße

## Gliederung



Mit der nachfolgenden Studie werden 2 Varianten zur Nachnutzung des städtischen Grundstücks Lindenallee 25-29 als Wohnungsbaustandort untersucht. Ziel ist eine städtebaulich sinnvolle und wirtschaftliche Nachnutzung im Sinne der Stadtentwicklung zu finden.

Durch den Neubau am Rathaus, Haus 2 werden in den bestehenden Gebäuden umfangreiche Flächen frei, deren Nachnutzung nur durch einen großen Nutzer möglich ist. Eine Nutzung der Gebäudesubstanz für eine Wohnnutzung ist bestandsseitig nicht darstellbar. Die baulichen Eingriffe wären so groß, dass lediglich die äußere Form erhalten werden würde. Den inneren Grundriss und die Gestalt des Gebäudes müsste man völlig verändern (Aufgabe Mittelgangsystem, Herstellung und Verlagerung der Treppenhäuser, Decken- und Dacherneuerung, kompletter Wärmeschutz, Sanitär-, Elektro- und Heizungserneuerung, Nachrüstung von Balkonen etc.). Der bauliche und finanzielle Aufwand hat mehr als Neubaufwand und bietet deutlich schlechtere Grundrissoptionen. Eine wohnungswirtschaftliche Nachnutzung schließt sich daher aus.

Die bauliche Herrichtung für eine kleinteilige Gewerbestruktur ist wirtschaftlich ebenfalls nicht darstellbar. Auch die Nutzung für einen größeren Gewerbetreibenden, mehrere Vereine oder kommunale Nachnutzung ist nur mit erheblichen Sanierungsmaßnahmen möglich. Neben Aufwendungen für eine funktionelle Neugestaltung sind grundlegende Gebäudesanierungsmaßnahmen deutlichen Umfangs erforderlich, um den vorhandenen Sanierungsstau zu beseitigen. Bei der Größe des Gebäudes ist von mindestens 4,00 Mio. € auszugehen. Aus diesem Hintergrund und aufgrund der vorhandenen Nachfrageschwäche bei diesen Gebäudegrößen, wird in der Grundsatzuntersuchung vom Abriss der Gebäude 2 und 3 ausgegangen.

Die Abrisskosten und möglichen Einnahmen durch einen Verkauf des Grundstücks, stellen für die Stadt somit die wirtschaftlichste Variante für die Gebäude 2 und 3 dar. Zudem könnten mit einem Neubau auf dem Grundstück von Bestandsgebäude 2 und 3 auch Wohnungen, statt Verwaltung/ Gewerbe errichtet und somit neue, in Schwedt bisher nur wenig vorhandene, Wohnformen geschaffen werden.

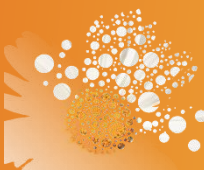
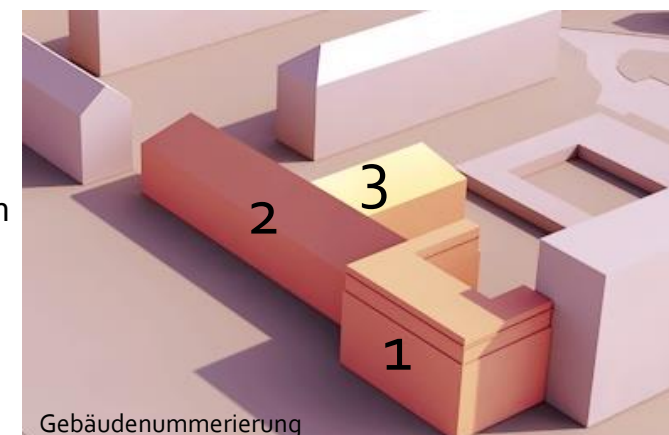
Diese Untersuchungen sind Gegenstand der Variante A der Studie. Das Gebäude 1 (der Rathhausturm) wird noch zusätzlich durch das Traumzimmer und den Saal im Dachgeschoss genutzt, so dass es in der Variante A städtebaulich erhalten bleibt.

Dieser Erhalt bedeutet jedoch ebenfalls eine Herrichtung des Objektes für eine Nachnutzung. Hierbei sind folgende Maßnahme als Mindestumfang umzusetzen:

- Einbau von Sanitäreinrichtungen in den Normalgeschossen
- Überarbeitung der vorhandenen Klimatisierung
- Aufteilung und Erneuerung des elektrischen Netzes, der Wasser- und Abwasser-, sowie der Heizungsinstallation
- Neuorientierung der Raumflächen und damit verbundenen Ausbauarbeiten insbesondere im Erdgeschoss
- Prüfung und ggf. Umsetzung energetischer Ertüchtigungsmaßnahmen

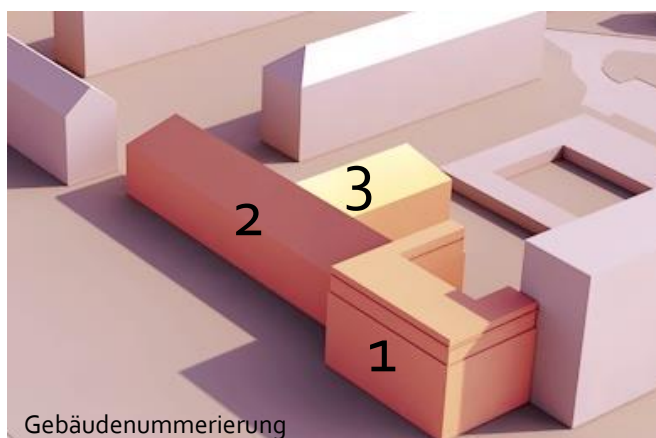
Lindenallee/ Bahnhofstraße

## o. Vorbemerkungen





Die damit verbundenen Baukosten werden auf 650 €/ m<sup>2</sup> BGF geschätzt, welches ca. 950 T€ Gesamtbaukosten für die Stadt darstellt. Aus diesem Hintergrund wird eine 2. Variante der Nachnutzung untersucht. In der Variante B wird von einem Abriss aller Gebäude am Standort Lindenallee ausgegangen. Das damit gewonnene Areal könnte dann von der Stadt Schwedt/Oder der Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG veräußert und zu einem neuen, innerstädtischen attraktiven Wohnstandort entwickelt werden. Auch alle städtebaulichen Missstände sind hierbei beseitigt. Auch bei Berücksichtigung der Abrisskosten für die Baufeldfreimachung, entsteht durch den Verkaufserlös und die Einsparung der Kosten der Sanierung des Gebäude 1 (welche zeitnah erfolgen müssen) ein positives Ergebnis für die Stadtverwaltung Schwedt.



Lindenallee/ Bahnhofstraße

o. Vorbemerkungen



Die Stechschen Häuser inkl. Querflügel ordnen sich städtebaulich nach der Neugestaltung der Lindenallee in den Nachkriegsjahren nicht in die umliegende Bebauung ein. Die städtebauliche Neuordnung damals folgte anderen Ordnungsprinzipien. Nur der Rathausurm (Gebäudeteil 1) nimmt die Bebauungslinie der Blockbauten der Lindenallee auf.

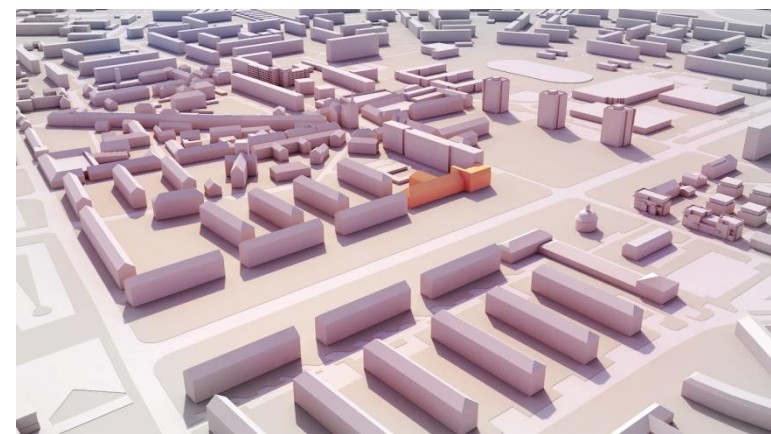
In Richtung Bahnhofstraße ist auch für das Turmgebäude keine Bauflucht eingehalten, so dass hier ein städtebaulicher Bruch vorhanden ist, welcher durch das Giebelbild am benachbarten Plattenbau teilweise kompensiert werden soll.

Die Zufahrt zu den Gebäuden erfolgt ausschließlich über die Oderstraße und der nördlich angeordneten Stellplatzanlage über die Bahnhofstraße.



Lindenallee/ Bahnhofstraße

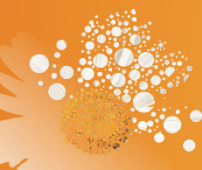
## 1. Städtebauliche Einordnung





Lindenallee 25-29

## 2. Variante A: Verbleib Gebäudeteil 1



## 2.1 Bebauungskonzept:

Der Abriss der Stechschen Häuser (Gebäude 2 und 3) sind Grundsatz des nachfolgenden Konzeptes. Im Bestand verbleiben soll der Rathaustrum, mit dessen Nutzung als Standesamt im Erdgeschoss, dem Konferenzsaal im Dachgeschoss und als Büroobjekt in den Normalgeschossen.

Nachteil dieser Nachnutzung des Bestandsgebäudes 1 ist der ungünstige Grundriss mit einem erheblichen Anteil an Verkehrsflächen. Ebenso sind die Größenordnung der in Kap. 1 genannten baulichen Maßnahmen und deren enge zeitliche Einordnung zu beachten. Weitergehende Fragestellungen zu Standsicherheits- und Gründungsproblemen mit oder nach dem Rückbau des Hauses 2 sind statisch weiter zu bearbeiten.

Auf dem Grundstück der ehemaligen Gebäude 2 und 3 sollte das (die) neue (n) Gebäude in der Bauflucht der Blockbauten entlang der Lindenallee eingeordnet werden. Es liegt nahe, auch die zeilenförmige, klaren Baufluchten folgende Bauweise der Bestandsgebäude aufzunehmen. Da die neuen Gebäude als Wohnstandort eingestuft werden, impliziert diese Bauweise jedoch durchgesteckte Wohnungen mit separaten Treppenhäusern.

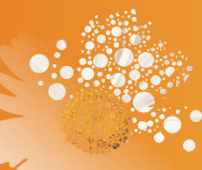
Um ein breiteres Wohnungsspektrum zu erzielen wird eine offene Bebauung empfohlen. Die Orientierung und Belichtung der Wohnungen kann mit einer Stadtvilla sehr gut gelöst werden. Um jedoch möglichst gleichzeitig die Erschließung der Wohnungen zu optimieren, sollte ein barrierefreies Treppenhaus die Baukörper verbinden. Dies kann auch transparent im Sinne des Städtebaus erfolgen.

Die Geschossigkeit richtet sich nach §34 BauGB und sollte die Gebäudehöhe der Nachbarbebauung der Blockbauten aufnehmen. Als Dachform sollte zum Übergang der Plattenbauten in der Bahnhofstraße, den Punkthäusern im Stadtpark und dem Lindenquartier ein Flachdach ausgebildet werden.

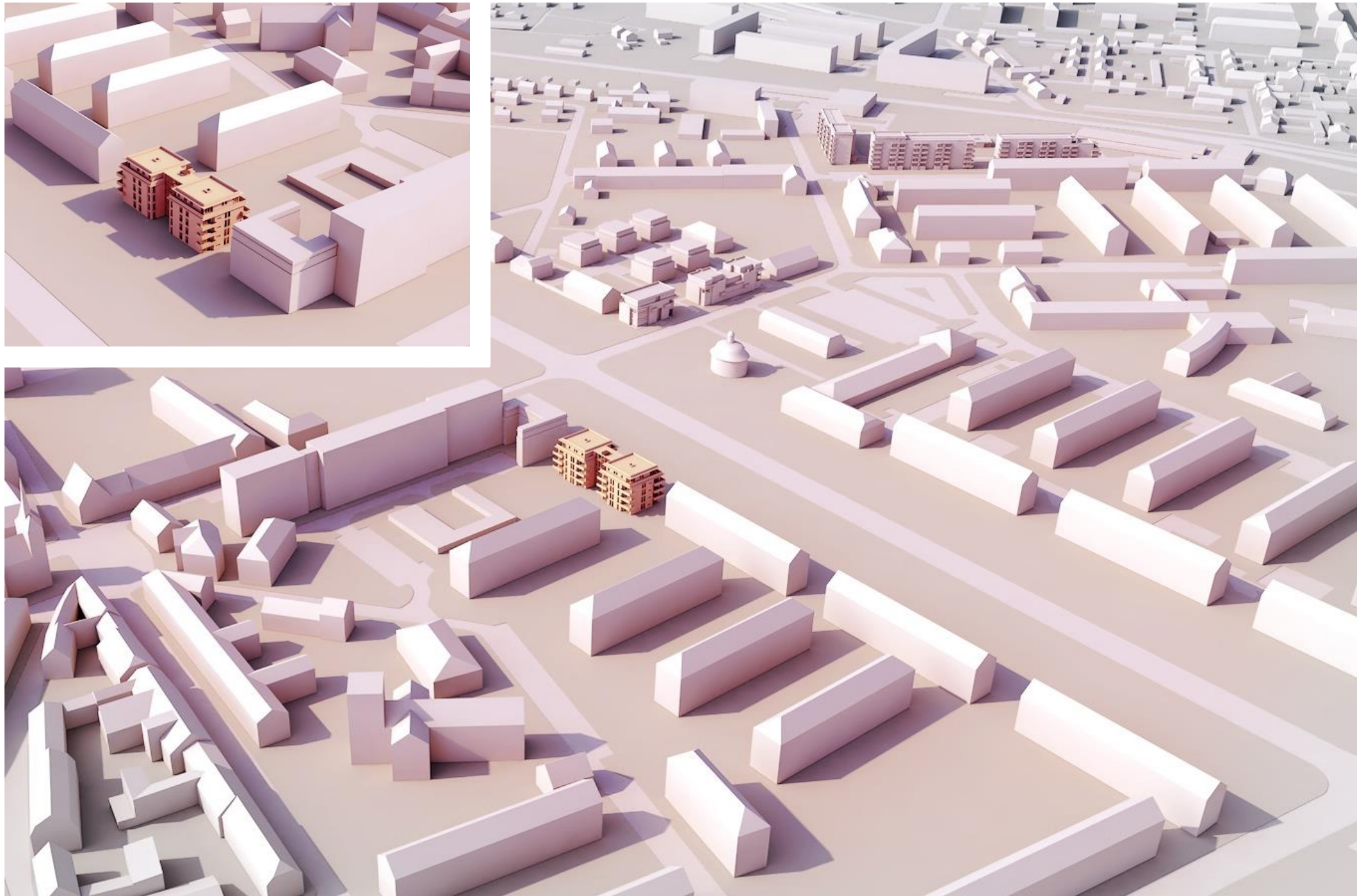


Lindenallee 25-29

## 2. Variante A: Verbleib Gebäudeteil 1



## 2.2 Städtebauliche Einordnung

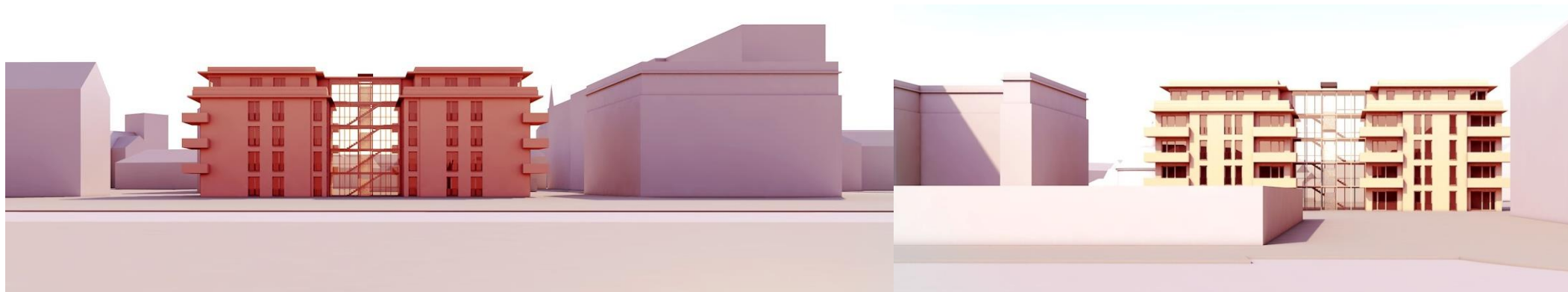


Lindenallee 25-29

### 2. Variante A: Verbleib Gebäudeteil 1

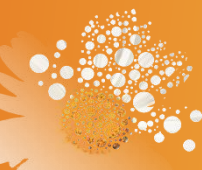


### 2.3 Detailansichten neue Bebauung

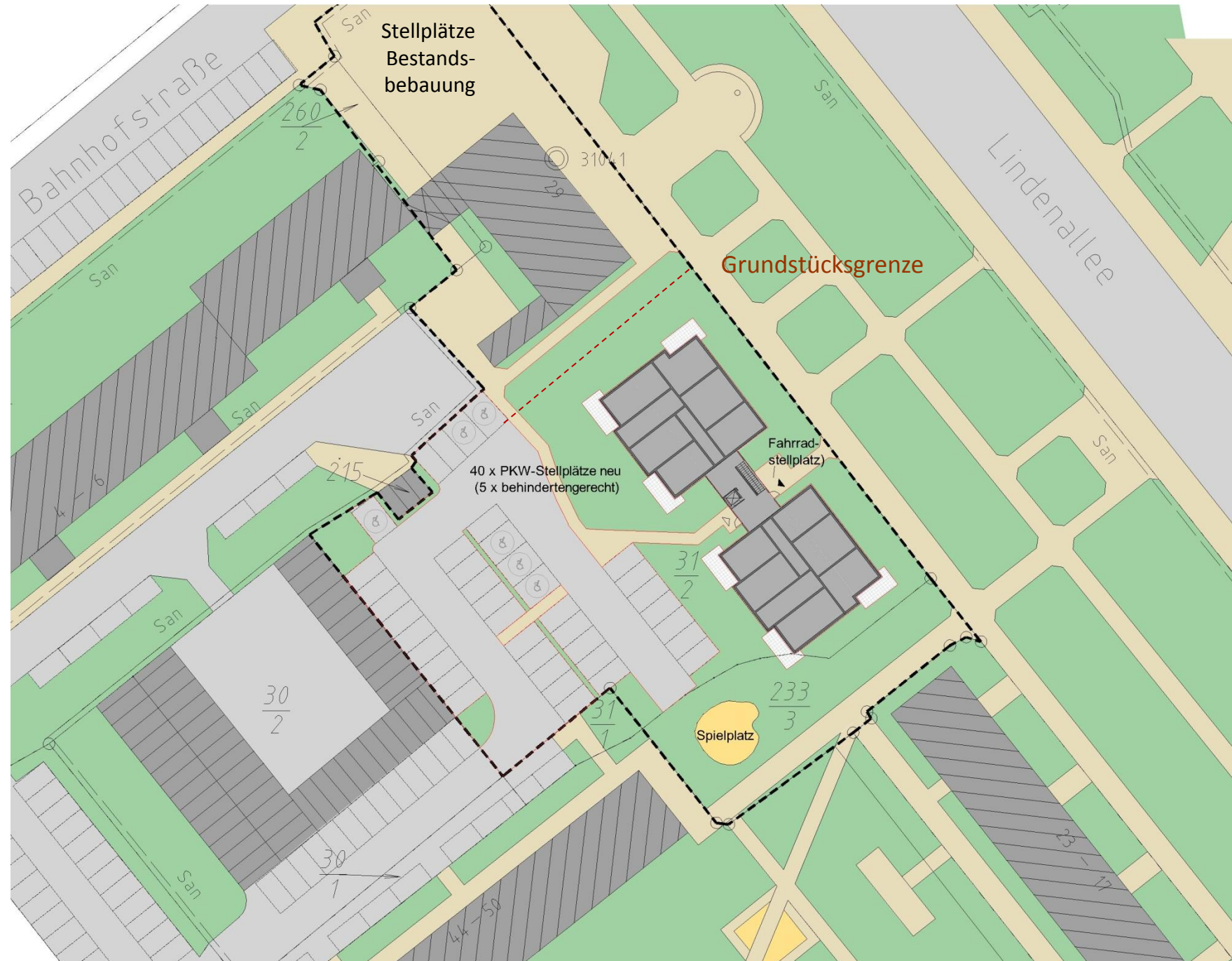


Lindenallee 25-29

2. Variante A: Verbleib Gebäudeteil 1

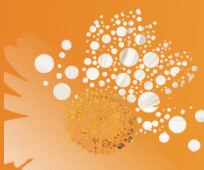


## 2.4 Lageplan

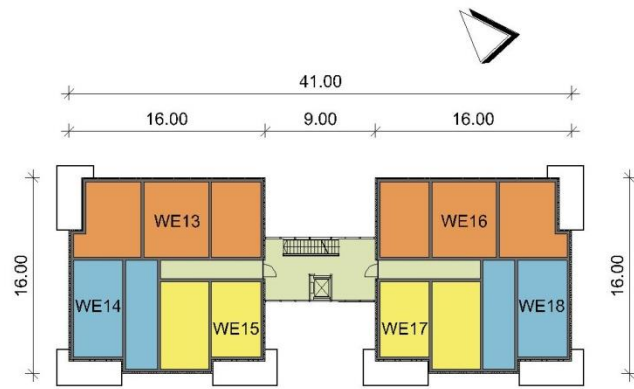


Lindenallee 25-29

## 2. Variante A: Verbleib Gebäudeteil 1



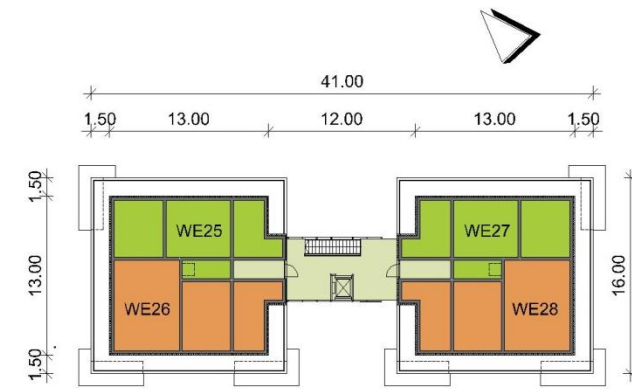
## 2.5 Flächenkonzept/ Kennzahlen



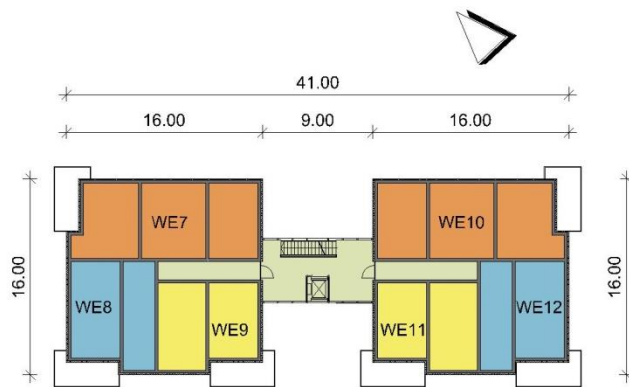
2. Obergeschoss



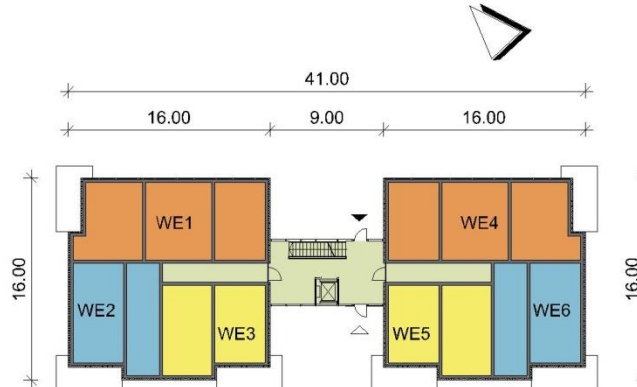
3. Obergeschoss



Staffelgeschoss



1. Obergeschoss



Erdgeschoss

- 10 x Familienwohnen: 3- bis 4-Raum-Wohnungen  
ca. 81 - 89 m<sup>2</sup>
- 8 x Wohnen: 2-Raum-Wohnungen  
ca. 57 m<sup>2</sup>
- 8 x Wohnen: 2-Raum-Wohnungen  
ca. 55 m<sup>2</sup>
- 2 x Wohnen: 2- bis 3-Raum-Wohnungen  
ca. 66 m<sup>2</sup>
- Verkehrsfläche  
ca. 331 m<sup>2</sup>

Lindenallee 25-29

## 2. Variante A: Verbleib Gebäudeteil 1





## 2.6 Kostenschätzung/ Kennzahlen

Kostengruppen nach DIN 276		Kosten [€,Brutto]
<b>200</b>	<b>Herrichten und Erschließen</b>	<b>156.978</b>
<b>300</b>	<b>Bauwerk-Baukonstruktionen</b>	<b>2.286.472</b>
310	Baugrube	59.419
320	Gründung	167.879
330	Außenwände	1.151.870
340	Innenwände	245.235
350	Decken	359.741
360	Dächer	235.467
370	Baukonstruktive Einbauten	34.884
390	Sonstige Baukonstruktionen	31.977
<b>400</b>	<b>Bauwerk-Technische Anlagen</b>	<b>869.193</b>
410	Abwasser, Wasser, FW	159.885
420	Wärmeversorgungsanlagen	305.235
430	Lufttechnische Anlagen	40.698
440	Starkstromanlagen	142.443
450	Fernmeldeanlagen	26.163
460	Förderanlagen	84.303
470	Nutzungsspezifische Anlagen	31.977
480	Gebäudeautomation	43.605
490	Sonstige Technische Anlagen	34.884
<b>500</b>	<b>Außenanlagen</b>	<b>199.800</b>
520	Befestigte Flächen	141.750
530	Baukonstruktionen	24.300
570	Pflanz- und Saatflächen	33.750
<b>600</b>	<b>Ausstattung und Kunstwerke</b>	<b>0</b>
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>	<b>537.795</b>
		<b>4.050.238</b>

Geschoss	BGF [m <sup>2</sup> ]	WFl. [m <sup>2</sup> ]	VF [m <sup>2</sup> ]
EG	535	374	
1	604	423	
2	604	423	
3	604	423	
STG	560	392	
<b>Summe</b>	<b>2.907</b>	<b>2.035</b>	<b>331</b>

**28 WE**



Lindenallee 25-29

2. Variante A: Verbleib Gebäudeteil 1



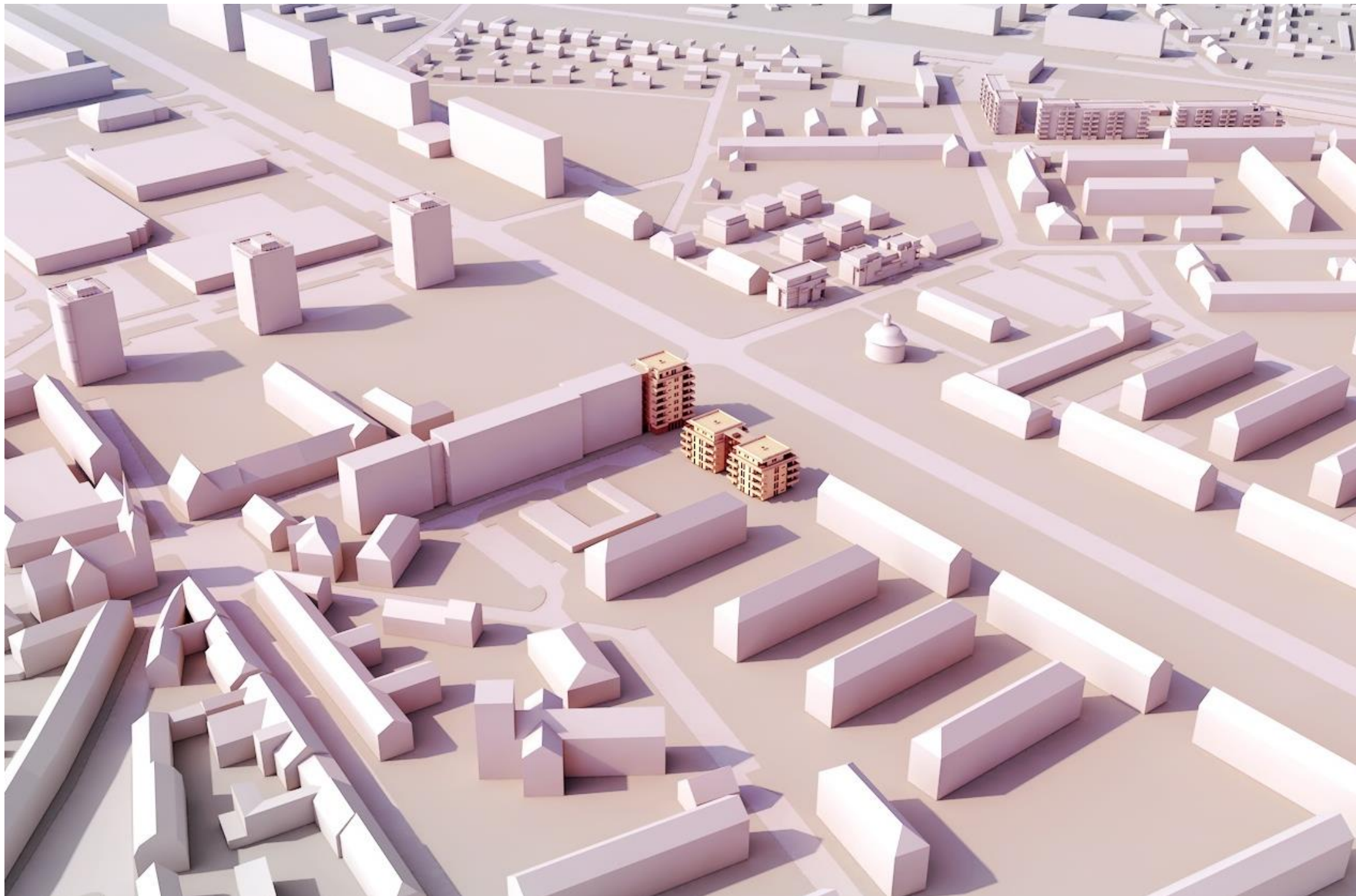
## 2.7 Fotomontage



Lindenallee 25-29

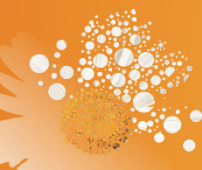
## 2. Variante A: Verbleib Gebäudeteil 1





Lindenallee 25-29

### 3. Variante B: Abriss aller Gebäude – 3 neue Gebäude



## 3.1 Bebauungskonzept:

Eine grundsätzliche Neuorientierung im Städtebau kann nur mit dem Rückbau der Gebäude 1 bis 3 erfolgen. Dabei sollten die zukünftigen Bauwerke die städtebauliche Struktur zwischen dem Stadtpark Punkthochhäusern, dem Lindenquartier und den Plattenbauten in der Bahnhofstraße verbinden.

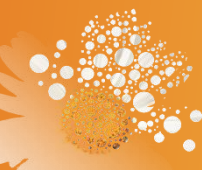
Mit der Geschossigkeit der benachbarten Wohnungsbauten in der Bahnhofstraße empfiehlt sich eine dominante Bebauung in Form eines Punkthauses. Das Gebäude nimmt die Baufluchten aus der Lindenalle und Bahnhofstraße auf und bildet einen Brückenschlag im Städtebau zu den Punkthochhäusern im Stadtpark und überwindet so die städtebaulichen Brücken, die mit der Errichtung des Hochhauses in der Bahnhofstraße entstanden waren.

Das Punkthaus sollte als Wohnhaus mit einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss ausgeführt werden. Die Normalgeschosse sind für barrierefreies, innerstädtisches modernes Wohnen sehr gut geeignet. Auch neue Wohnformen für die Stadt Schwedt, wie Maisonetten oder Lofts könnten ein wertvolles neues Segment darstellen. Im Dachgeschoss sind auch Terrassenwohnungen über den Dächern von Schwedt vorstellbar. Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar und somit für alle Generationen komfortabel nutzbar. Zusammen mit den vielfältig möglichen Grundrisslösungen kann das Wohnungsangebot in der Schwedter Mitte zukunftsgerecht erweitert werden.



Lindenallee 25-29

## 3. Variante B: Abriss aller Gebäude – 3 neue Gebäude

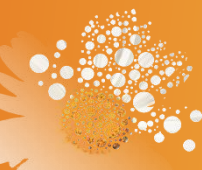


### 3.2 Städtebauliche Einordnung



Lindenallee 25-29

3. Variante B: Abriss aller Gebäude – 3 neue Gebäude

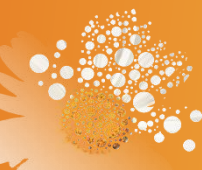


### 3.3 Detailansichten neue Bebauung



Lindenallee 25-29

3. Variante B: Abriss aller Gebäude – 3 neue Gebäude

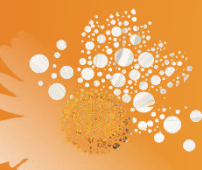


### 3.3 Detailansichten neue Bebauung – mögliche Gestaltungsvarianten



Lindenallee 25-29

3. Variante B: Abriss aller Gebäude – 3 neue Gebäude



### 3.4 Lageplan



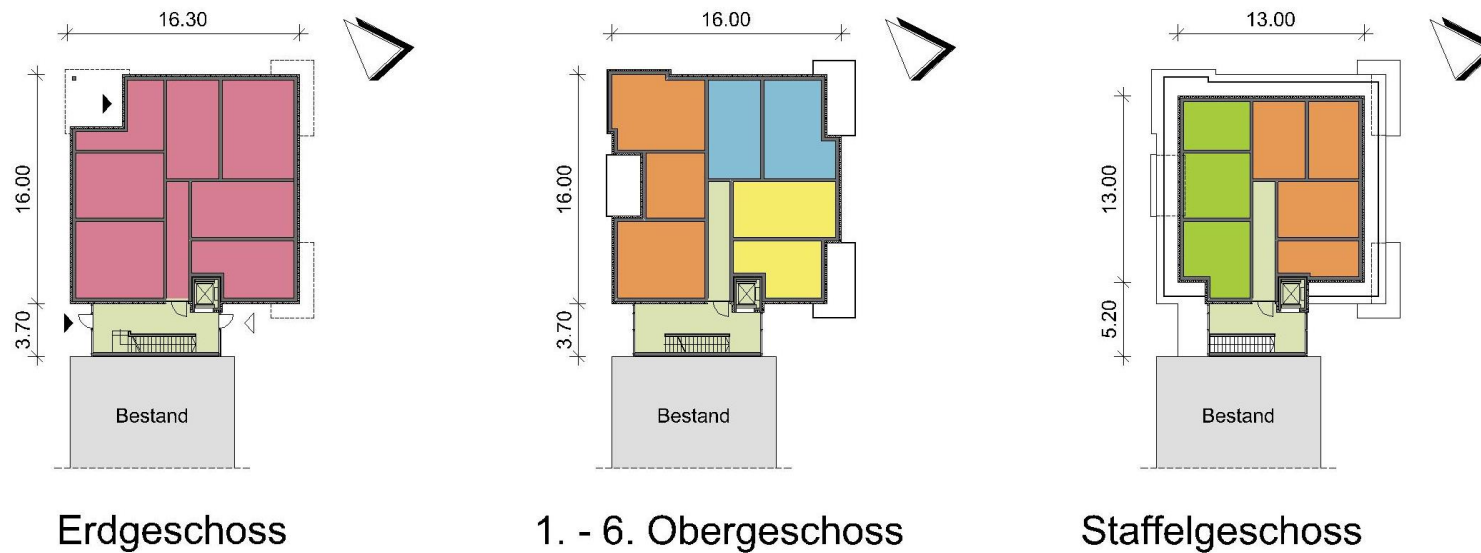
Lindenallee 25-29

3. Variante B: Abriss aller Gebäude – 3 neue Gebäude





### 3.5 Flächenkonzept/ Kennzahlen - Giebelhaus



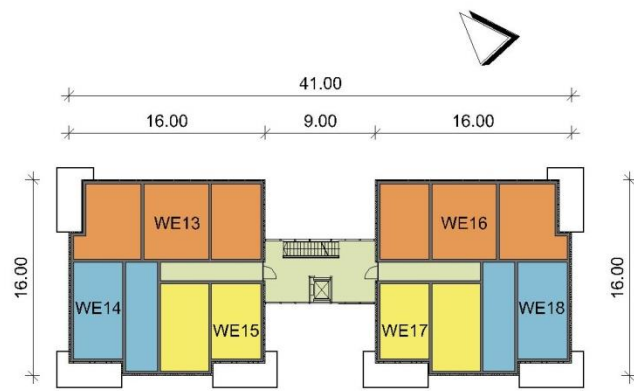
- 7 x Familienwohnen: 3- bis 4-Raum-Wohnu  
ca. 80 - 85 m<sup>2</sup>
- 1 x Familienwohnen: 3-Raum-Wohnung  
ca. 64 m<sup>2</sup>
- 6 x Wohnen: 2-Raum-Wohnungen  
ca. 58 m<sup>2</sup>
- 6 x Wohnen: 1- bis 2-Raum-Wohnungen  
ca. 51 m<sup>2</sup>
- 1 bis 2 x Gewerbe  
ca. 201 m<sup>2</sup>
- Verkehrsfläche  
ca. 333 m<sup>2</sup>

Lindenallee 25-29

## 3. Variante B: Abriss aller Gebäude – 3 neue Gebäude



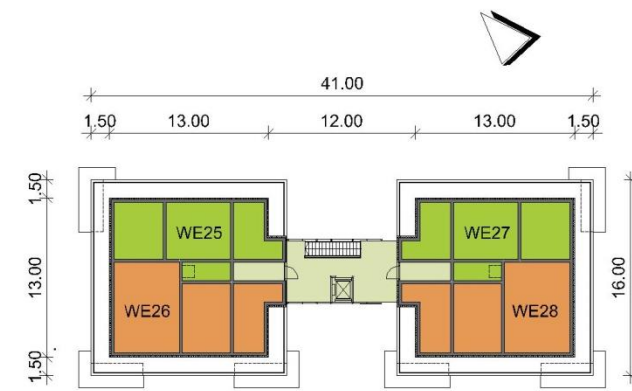
## 3.5 Flächenkonzept/ Kennzahlen - Stadthäuser



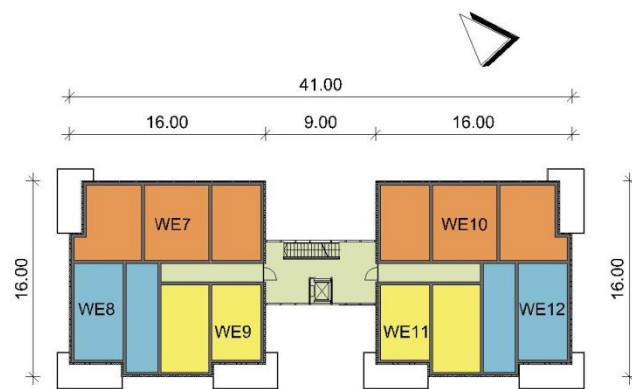
2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



Staffelgeschoss



1. Obergeschoss



Erdgeschoss

- 10 x Familienwohnen: 3- bis 4-Raum-Wohnungen  
ca. 81 - 89 m<sup>2</sup>
- 8 x Wohnen: 2-Raum-Wohnungen  
ca. 57 m<sup>2</sup>
- 8 x Wohnen: 2-Raum-Wohnungen  
ca. 55 m<sup>2</sup>
- 2 x Wohnen: 2- bis 3-Raum-Wohnungen  
ca. 66 m<sup>2</sup>
- Verkehrsfläche  
ca. 331 m<sup>2</sup>

Lindenallee 25-29

## 3. Variante B: Abriss aller Gebäude – 3 neue Gebäude



## 3.6 Kostenschätzung/ Kennzahlen - Giebelhaus

Kostengruppen nach DIN 276			Kosten [€,Brutto]	Geschoss	BGF [m <sup>2</sup> ]	WFl. [m <sup>2</sup> ]	VF [m <sup>2</sup> ]
<b>200</b>	<b>Herrichten und Erschließen</b>		<b>131.220</b>				
<b>300</b>	<b>Bauwerk-Baukonstruktionen</b>		<b>1.911.292</b>	EG	277	194	
310	Baugrube		49.669	1	310	217	
320	Gründung		140.333	2	310	217	
330	Außenwände		962.863	3	310	217	
340	Innenwände		204.995	...			
350	Decken		300.713	STG	293	205	
360	Dächer		196.830				
370	Baukonstruktive Einbauten		29.160				
390	Sonstige Baukonstruktionen		26.730				
<b>400</b>	<b>Bauwerk-Technische Anlagen</b>		<b>726.570</b>	<b>Summe</b>	<b>2.430</b>	<b>1.701</b>	<b>333</b>
410	Abwasser, Wasser, FW		133.650				
420	Wärmeversorgungsanlagen		255.150				
430	Lufttechnische Anlagen		34.020				
440	Starkstromanlagen		119.070				
450	Fernmeldeanlagen		21.870				
460	Förderanlagen		70.470				
470	Nutzungsspezifische Anlagen		26.730				
480	Gebäudeautomation		36.450				
490	Sonstige Technische Anlagen		29.160				
<b>500</b>	<b>Außenanlagen</b>		<b>96.200</b>				
520	Befestigte Flächen		68.250				
530	Baukonstruktionen		11.700				
570	Pflanz- und Saatflächen		16.250				
<b>600</b>	<b>Ausstattung und Kunstwerke</b>		<b>0</b>				
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>		<b>449.550</b>				
			<b>3.314.832</b>				

**20 WE**



Lindenallee 25-29

3. Variante B: Abriss aller Gebäude – 3 neue Gebäude



## 3.6 Kostenschätzung/ Kennzahlen - Stadthäuser

Kostengruppen nach DIN 276		Kosten [€,Brutto]
<b>200</b>	<b>Herrichten und Erschließen</b>	<b>156.978</b>
<b>300</b>	<b>Bauwerk-Baukonstruktionen</b>	<b>2.286.472</b>
310	Baugrube	59.419
320	Gründung	167.879
330	Außenwände	1.151.870
340	Innenwände	245.235
350	Decken	359.741
360	Dächer	235.467
370	Baukonstruktive Einbauten	34.884
390	Sonstige Baukonstruktionen	31.977
<b>400</b>	<b>Bauwerk-Technische Anlagen</b>	<b>869.193</b>
410	Abwasser, Wasser, FW	159.885
420	Wärmeversorgungsanlagen	305.235
430	Lufttechnische Anlagen	40.698
440	Starkstromanlagen	142.443
450	Fernmeldeanlagen	26.163
460	Förderanlagen	84.303
470	Nutzungsspezifische Anlagen	31.977
480	Gebäudeautomation	43.605
490	Sonstige Technische Anlagen	34.884
<b>500</b>	<b>Außenanlagen</b>	<b>199.800</b>
520	Befestigte Flächen	141.750
530	Baukonstruktionen	24.300
570	Pflanz- und Saatflächen	33.750
<b>600</b>	<b>Ausstattung und Kunstwerke</b>	<b>0</b>
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>	<b>537.795</b>
		<b>4.050.238</b>

Geschoss	BGF [m <sup>2</sup> ]	WFl. [m <sup>2</sup> ]	VF [m <sup>2</sup> ]
EG	535	374	
1	604	423	
2	604	423	
3	604	423	
STG	560	392	
<b>Summe</b>	<b>2.907</b>	<b>2.035</b>	<b>331</b>

**28 WE**



Lindenallee 25-29

3. Variante B: Abriss aller Gebäude – 3 neue Gebäude



### 3.6 Kostenschätzung/ Kennzahlen - Gesamtbebauung

Geschoss	BGF [m <sup>2</sup> ]	WFl. [m <sup>2</sup> ]	VF [m <sup>2</sup> ]
EG	535	374	
1	604	423	
2	604	423	
3	604	423	
STG	560	392	
<b>Summe</b>	<b>2.907</b>	<b>2.035</b>	<b>331</b>

**28 WE**

Geschoss	BGF [m <sup>2</sup> ]	WFl. [m <sup>2</sup> ]	VF [m <sup>2</sup> ]
EG	277	194	
1	310	217	
2	310	217	
3	310	217	bis
STG	293	205	
<b>Summe</b>	<b>2.430</b>	<b>1.701</b>	<b>333</b>

**20 WE**



**7.36 Mio. € mit 48 WE**

Lindenallee 25-29

**3. Variante B: Abriss aller Gebäude – 3 neue Gebäude**



# Zukunft Wohnen in Schwedt/ Oder



## IMPRESSUM

**Agora+**  
**Projektentwicklungsgesellschaft mbH**  
Springende 6  
16278 Angermünde / OT Biesenbrow

[m.tietze@agoraplus.de](mailto:m.tietze@agoraplus.de)