



STADTUMBAU

STADT SCHWEDT/ODER

Bund-Land-Programm „Stadtumbau Ost“

Stadtumbauplan

Fortschreibung Stand 01.12.2008

Auftraggeber

Stadt Schwedt/Oder
Lindenallee 25 - 29
16303 Schwedt/Oder

Auftragnehmer

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

01. Dezember 2008

auf Grundlage letzter Beratung vom 10.11.2008

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

Inhalt	Seite
1. Aufgabenstellung und Ziele des Stadtumbauplans.....	4
2. Vorbemerkung zur aktuellen Fortschreibung des Stadtumbauplans	4
3. Konkretisierung der Stadtumbauziele im Teilprogramm Rückbau im Bereich Kastanienallee 2011 bis 2015	7
4. Konkretisierung der Stadtumbauziele in den Teilprogrammen Aufwertung und RSI	11
5. Finanzrahmen Stadtumbau	11
7. Sonstige Maßnahmen im Rahmen anderer Förderprogramme	12
8. Ausblick	13

Anhang:

Tabellarische Übersicht Rückbau

Tabellarische Übersicht Aufwertung

Tabellarische Übersicht Rückführung städtischer Infrastruktur/Aufwertungsprojekte

Anlagen:

Pläne 1: Stadtumbauplan Rückbau und Aufwertung realisiert bzw. begonnen

Pläne 2: Stadtumbauplan Rückbau und Aufwertung geplant

Pläne 3: Strukturplan Stadtumbau Kastanienallee 2015

1. Aufgabenstellung und Ziele des Stadtumbauplans

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 2011, auslaufende Verpflichtungsermächtigungen bis 2015) zu erarbeiten. Darin sind sämtliche realisierten und begonnenen sowie geplanten Vorhaben der Teilprogramme Rückbau sowie Aufwertung und seit 2007 auch das Teilprogramm Rückführung städtischer Infrastruktur/Aufwertungsvorhaben räumlich darzustellen sowie mit einer Zeitplanung und einer Kosten- und Finanzierungsübersicht zu versehen.

Informell werden in den Planwerken die ergänzenden durchgeführten und geplanten Projekte in anderen Programmen der nationalen Städtebauförderung (u.a. Stadterneuerung, VVN, Soziale Stadt, ZiS) dargestellt, um das Ineinandergreifen der Förderprogramme bildlich zu verdeutlichen.

Folgende Aufgaben und Ziele werden mit dem Stadtumbauplan verfolgt:

- Konkretisierung der im Stadtumbaukonzept dargestellten Strategien und Maßnahmen
- Bestimmung von Handlungsprioritäten (in der Konsequenz erfolgt eine Konzentration auf die für den Stadtumbau 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

2. Vorbemerkung zur aktuellen Fortschreibung des Stadtumbauplans

Die Darstellungen des Stadtumbauplans gründen für das Programm Stadtumbau-Ost mit seinen Teilprogrammen auf der Abstimmungsgrundlage zwischen dem Land Brandenburg, der Stadt Schwedt/Oder sowie den am Stadtumbau beteiligten Wohnungsunternehmen aus dem Jahre 2005. Die vorliegende zweite Fortschreibung des Stadtumbauplans zeigt in tabellarischer und zeichnerischer Form den Umsetzungs- und Planungsstand Dezember 2007 im Programm Stadtumbau auf.

Mit dem Jahr 2008 kommen Projekte des Teilprogramms Rückführung städtischer Infrastruktur/Aufwertungsvorhaben hinzu.

Im Januar 2008 wurde die /Oder ergänzend in das EFRE-basierte Förderprogramm „Nachhaltige Stadtentwicklung“ aufgenommen. Mit dem Stand Mai 2008 sind die wichtigen, seitens der Stadt geplanten investiven Projekte in der Plandarstellung enthalten und als Liste im Anhang angefügt. Zusätzlich sind die INTERREG IV A-Projekte eingetragen.

In der ersten Fortschreibung¹ wurde festgelegt, 2009 eine erneute Überprüfung der Annahmen zur Wohnungsmarktprognose und Strategien zum Rückbau vorzunehmen,

- um die teilweise nicht abschließend objektscharf benannten Rückbauwohnungen 2011 – 2015 und die zeitliche Eintaktung aller Objekte zu konkretisieren
- sowie zu prüfen, ob das anvisierte Rückbauvolumen 2011 – 2015 in Höhe von 734 Wohnungen, welches sich am positiveren Szenario B mit 795 Abrissen orientiert, weiterhin Gültigkeit haben soll.

Am 21. Mai 2008 fand hierzu eine Abstimmungsberatung zwischen der Stadt und den Wohnungsunternehmen statt, auch um die Antragstellung Stadtumbau-Rückbau für das Programmjahr 2009 mit konkreten Objekten untersetzen zu können.

In der Beratung kamen die Beteiligten zu folgenden Ergebnissen:

- 1. An den 2006 gemachten Prognosen und Festlegungen zum Rückbauvolumen bis 2015 wird für die zweite Fortschreibung des Stadtumbauplans im Grundsatz festgehalten. Konkretisierungen bezüglich räumlicher und zeitlicher Festlegungen von Abrissen bis 2015 können die Wohnungsunternehmen für 741 Wohnungen (in Anlehnung an Szenario A) mittragen und mit der Stadt vereinbaren (siehe dazu Seite 7).**
- 2. Derzeit ist kein weiterer konkreter Ausblick auf ein erhöhtes Rückbauvolumen im Zeitraum bis 2015 und auf den Zeitraum nach 2015 darstellbar.**

Zum einen müssen die Auswirkungen der aktuellen amtlichen Bevölkerungsprognose 2008² für den Zeitraum 2007 bis 2030 noch genauer in die Überprüfung einbezogen werden. Vor allem aber sollen die nach der Kommunalwahl im Herbst 2008 gewählten Stadtverordneten der Stadt Schwedt/Oder neue Weichenstellungen der Stadtumbaustategie bis und nach 2015 maßgeblich mitgestalten. Dieser Prozess wird nicht vor 2009 zu initiieren sein.

Zum anderen versetzt der auf Grund des bisher planmäßig verlaufenden Rückbauprozesses gute Fortschritt bei der wirtschaftlichen Konsolidierung der Wohnungsunternehmen diese in die Lage, höhere Leerstände nach 2010 akzeptieren zu können. Höhere Leerstände von mehr als 4 % werden als notwendige Fluktuationsreserve zukünftig benötigt, wenn verstärkt punktuell mit Wohnraumreduzierung in den Wohnungsbestand eingegriffen wird und für das Umzugsmanagement mehr Angebotswohnungen gebraucht werden.

So bleiben für die zweite Fortschreibung des Stadtumbauplans die „Fortschreibung der Rahmenplanung Obere Talsandterrasse“ unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Leerstandsentwicklung (Stand Juli 2003), das „Kommunale Entwicklungskonzept zum Stadtumbau“ (Stand März 2004) sowie die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung und zum Wohnungsbedarf vom Frühjahr 2005 wesentliche Basis. Die als Essenz zusammengetragenen Daten lagen der ersten Fortschreibung des Stadtumbauplans zugrunde. Mit diesen Prognosen wurde bestätigt, dass bis 2015 der Abriss von rd. 6.400 WE erforderlich sein wird, 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 – sicher auch mit Unterstützung des angekündigten Stadtumbauprogramms II – bedingen.

¹ Stand März 2006 / im Kap. 9 Ausblick

² Bevölkerungsprognose 2007 bis 2030 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg, veröffentlicht April 2008

In den Stadtteilen Talsand und Am Waldrand ist der Umbau des Mietwohnungsbestandes von hoch verdichteten zu aufgelockerten, vorstädtischen Formen weitestgehend abgeschlossen.

3. Konkretisierung der Stadtumbauziele im Teilprogramm Rückbau im Stadtteil Kastanienallee und an punktuell anderen Standorten

Im Vorfeld der Konkretisierung des Stadtumbaus bezüglich des Wohnungsrückbaus im Bereich Kastanienallee 2011 bis 2015 soll ein kurzer Rückblick auf die Herleitung des Rückbauvolumens gegeben werden.

Die Fortschreibung der städtischen Prognose zu Einwohnerzahl und Wohnungsbedarf von 2005 hat einen Überhang von Mietwohnungen (bezogen auf Wohnbauten GmbH und WOBAG) in Höhe von 1.241 bzw. 795 prognostiziert (Ableitung siehe Szenario A und B).

Rahmendaten Entwicklung 1999 – 2007

Die nachfolgende Tabelle gibt die wesentlichen Ausgangsdaten zur Prognose wieder:

Einwohnerzahl und Personen je belegter Wohnung (Haushaltsgröße) in den fünf Stadtteilen der Kernstadt und **Leerstand** (absolut und prozentual) in den 5 Stadtteilen bzw. im Stadtteil Kastanienallee (nur Wohnbauten GmbH und WOBAG) (Stichtag jeweils 31.12).

Jahr	Einwohnerzahl	Verlust ggü. Vorjahr	Personen je belegter Wohnung*	Verlust ggü. Vorjahr	Leerstand Stadtteile	%	Leerstand Kastanienallee	%
1999	38.609		2,15		2.500	13,1	240	12,5
2000	37.012	-1.597	2,12	-0,03	2.696	14,4	260	13,7
2001	35.401	-1.611	2,09	-0,03	2.699	14,9	212	11,3
2002	34.023	-1.378	2,07	-0,02	2.586	14,7	204	10,9
2003	33.287	-736	2,03	-0,04	2.156	12,8	191	10,3
2004	32.507	-780	2,02	-0,01	1.801	11,2	207	11,2
2005	31.844	-663	1,98	-0,04	1.003	6,6	222	12,0
2006	31.259	-585	1,94	-0,04	584	4,0	270	14,6
2007	30.510	-749	1,91	-0,03	620	4,3	380	21,0

Gesamtstädtisch betrachtet zeigt die Entwicklung, dass auf Grund der konsequenten Umsetzung des Stadtumbaukonzepts 2006 und 2007 das Ziel eines Leerstandes von ca. 4 % erreicht wurde, das auch bis 2010 weiter verfolgt wird.

Wohnungsbedarfs- und Rückbauprognose 2010/2015/2020³

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 Wohnungsüberhangs auf Grund des erwarteten Wohnungsbedarfes unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Parameter, des schneller als angenommenen Bevölkerungsverlustes und der sinkenden Haushaltsgröße (Gesamtstadt und Kernstadt)

erarbeitet. Die nachfolgende Tabelle zeigt die **Ableitung des Wohnungsüberhangs bei den beiden am Stadtumbau beteiligten Wohnungsunternehmen in der Kernstadt anhand von zwei Szenarien für 2015 und 2020:**

	2010	2015		2020	
		Szenario A	Szenario B	Szenario A	Szenario B
Einwohner	29.499	26.809	27.584	23.934	26.028
Haushaltsgröße	1,91	1,85	1,85	1,80	1,80
Belegte WE	15.445	14.491	14.910	13.297	14.460
abzgl. belegte private WE	- 2.123	- 2.334	- 2.334	- 2.564	- 2.564
Belegte Miet-WE	13.322	12.157	12.576	10.733	11.896
zzgl. Fluktuat.reserve 4%	+ 850	+ 776	+ 803	+ 685	+ 759
Bedarf Miet-WE Kernstadt	14.172	12.933	13.379	11.418	12.655
Bestand Miet-WE WB GmbH und WOBAG *1	14.174	14.174	14.174	14.174	14.174
Überangebot Miet-WE WB GmbH und WOBAG	+ 2	+ 1.241	+ 795	+ 2.756	+ 1.519

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

Ausgangslage

Im Kommunalen Entwicklungskonzept zum Stadtumbau ist der durch Plattenbauten geprägte Bereich des Stadtteils Kastanienallee als Stadtgebiet ohne Förderpriorität klassifiziert und der für den Zeitraum 2008 bis 2015 abgestimmte Stadtteil für die wesentlichen notwendigen Rückmaßnahmen. Der 2004 definierte Bestandserhalt beschränkt sich auf die Funktionsfähigkeit und punktuelle Aufwertungsmaßnahmen, begleitet durch Maßnahmen des Programms Soziale Stadt. Entsprechend der Gebietstypologie ist der Stadtteil Kastanienallee als „Investitionsgebiet Typ 1a“ bezeichnet, in welchem Stadtumbau durch Rückbau und Sanierung von Wohngebäuden erfolgen soll.

³ Die Annahmen und besonderen Spezifika des Schwedter Wohnungsmarktes mit Auswirkungen auf die Prognosen sind ausführlich in der ersten Fortschreibung erläutert; sie werden aktuell durch das kontinuierliche Monitoring seitens der städtischen Statistikstelle und der Wohnungsunternehmen untermauert.

Seither legen die Wohnungsleerstandsentwicklungen der Stadt und den Wohnungsunternehmen dar, dass das errechnete Abrissvolumen auch tatsächlich umzusetzen ist. Andererseits verdeutlichen u.a. die Hartz-IV-Gesetzgebungen, dass der verbleibende unsanierte bzw. teilsanierte Gebäudebestand des Stadtteils Kastanienallee weiterhin für die nächsten Jahre als nachgefragtes und benötigtes Wohnungssegment mit niedrigen Mieten zur Verfügung stehen muss.

Die laut Stadtumbauplan März 2006 geplanten Rückbaumaßnahmen 2006 und 2007 sind erfolgt (R25 bis R32, siehe Anlage Rückbauliste), der Rückbau der Friedrich-Engels-Straße 22 - 36 (R33) ist von 2008 in 2007 vorgezogen worden.

Abrissvolumen 2008 bis 2010

Mit bzw. nach dem 21. Mai 2008 haben die Wohnungsunternehmen zum einen den Abriss der Wohneinheiten bis 2010 entschieden, so dass ein Abrissvolumen von nunmehr 382 WE für die Jahre 2008 bis 2010 objektscharf und zeitlich eingetaktet definiert ist (R34 bis R38).

Davon wird bis 2008 der Abriss der mit Förderung gemäß § 6a Altschuldenhilfegesetz untersetzten Wohnungsbestände mit 189 WE (132 WE Wohnbauten GmbH und 57 WE WOBAG) bei insgesamt 4.898 Wohneinheiten vollständig abgeschlossen sein.

Abrissvolumen 2011 bis 2015

Für den Zeitraum 2011 bis 2015 werden im Weiteren seitens der Wohnungsunternehmen in Abstimmung mit der Stadt 776 Wohnungen für den Rückbau festgelegt (siehe R39 bis R54 gemäß Rückbauliste). Davon entfallen 405 Wohnungen auf die Wohnbauten GmbH und 371 auf die WOBAG. Mit der Umsetzung des Wohnungsrückbaus bis 2010 wird der Stadtumbau mit großen Abrissvolumina beendet sein (Höhepunkt war 2005 mit über 1.200 WE). Die derzeit geplante Spanne liegt zwischen 258 Rückbauwohnungen in 2011 und 37 in 2015.

Abrisse außerhalb des Stadtteil Kastanienallee

Neben den konzentriert im Stadtteil Kastanienallee erfolgenden Abrisse hat die Wohnbauten GmbH drei außerhalb gelegene Rückbaustandorte für das Jahr 2009/10, 2013 und 2014 ausgewählt:

- Im Stadtteil Am Waldrand nördlich der Ost-West-Achse Friedrich-Engels-Straße soll 2009/2010 mit dem Abriss der Bebauung Bertolt-Brecht-Platz 1-3 und 4-6 (R37 und R38) mit insgesamt 64 WE der Wohnungsrückbau zu 100 % in diesem Areal abgeschlossen werden (siehe Strukturplan 2015/Stand 2008)
- Im Stadtteil Neue Zeit soll mit dem Abriss der Winkelbebauung an der Gatower Straße 1-11/13-25 (136 unsanierte Wohnungen) das dortige städtebaulich eher kleinteilig strukturierte Wohngebiet aufgewertet werden (R43 und R44)
- Zur vorbereitenden Neuordnung des Quartiers südlich des Bahnhofs der Stadt Schwedt/Oder (Stadtumbau-RSI-Maßnahme 4) zählt der Rückbau des Objektes Bahnhofstraße 17-19 (R45) mit 12 WE im Jahr 2014

Städtebauliche Entwicklung des Stadtteils im Kontext des Rückbaus

(vgl. Strukturplan 2015 / Stand Juni 2008)

Die Bestätigung der bereits 2006 definierten bzw. die endgültige zeitliche und punktuell auch räumliche Verortung des noch offenen Rückbauvolumens hat - in Fortsetzung der Konkretisierung der Rückbauobjekte bis 2010 - zwei bestimmende Grundlagen: das Portfolio-Rating der Wohnungsunternehmen auf Basis der fortgeschriebenen wohnungswirtschaftlichen Konzepte und die Einbindung in die gesamtstädtische Stadtumbaukonzeption.

Kastanienallee ist zurzeit im vorstädtischen Kranz der Stadt Schwedt/Oder der Stadtteil mit der höchsten Verdichtung, der einen unvermittelten Übergang zu den Eigenheimgebieten sowie eine mangelnde Ortsrandausbildung aufweist. Lediglich die „Würfelhäuser“ entsprechen auf dem Mietwohnungsmarkt dem Leitbild der vorstädtischen Auflockerung. Sie sind von der Wohnbauten GmbH mit gehobenem Standard einschließlich Einbau von Aufzügen saniert worden.

Dem städtebaulichen Ziel von 2006 und dem Vorbild der konsolidierten bzw. im Umbau befindlichen Stadtteile folgend, soll die Wohnungsreduktion im Stadtteil Kastanienallee genutzt werden, um

- die hohe Bebauungsdichte und städtebauliche ungünstige Gebäudestellungen abzubauen
- Wohnungssanierungen zur Verbesserung der Wohnverhältnisse vorzunehmen, wo sich dies anbietet, Strukturen zu sichern, aber auch Mieterhöhungen auf Grund zu hoher Standards zu vermeiden bzw. weiterhin Bestandsicherung zu betreiben,
- das Angebot öffentlicher und privater Freiflächen und die Wohnumfeldgestaltung nicht flächendeckend, aber punktuell 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
- und den vorstädtischen und vielfältigen Charakter der Oberen Talsandterrasse abzurunden.

Das vorwiegende Ziel der Entdichtung wird in den kommenden Jahren in vier Teilbereichen des Stadtteils umgesetzt:

1. Teilbereich 1 – Winkel Ehm-Welk-/Kummerower Straße
2. Teilbereich 2 – Blockbereich Ehm-Welk-/Kummerower/Felchower/Leverkusener Straße
3. Teilbereich 3 – Hofsituation zwischen Felchower Straße/Berkholzer Allee
4. Teilbereich 4 – Blockbereich Ehm-Welk-/Grambauer/Flemsdorfer Straße

Im Teilbereich 1 wird mit dem Rückbau der Winkelbebauung Ehm-Welk-/Kummerower Straße (R41 und R42) der scharfe Kontrast zwischen der 6-geschossigen und der Einfamilienhausbebauung genommen. Im Teilbereich 2 werden vor allem durch den Rückbau der Bebauung im Innenhof (R36) die Bebauungsdichte und die Lärmbelastung wohltuend reduziert und die Lichtverhältnisse verbessert. Im Teilbereich 3 wird den beiden miteinander verzahnten Blöcken durch Rückbau der nördlichen Bebauung (R34, R35, R39-40, R47-48) die hohe Bebauungsdichte genommen und die Entfernung zur niedriggeschossigen Nachbarbebauung und zur rückwärtigen SB-Marktanlieferzone vergrößert. Es verbleibt die attraktiv an der Berkholzer Allee gelegene Bebauung. Mit dem Rückbau der sehr eng stehenden Blockbebauung des Teilbereichs 4 wird flächig eine städtebauliche Missstandssituation abgebaut. Das private Mietwohngebäude Grambauer Straße 26 - 32 bleibt als Solitär bestehen.

Die Wohnungsunternehmen haben in der Beratung am 21.05.2008 zugesagt, Abrisse und Sanierungsarbeiten aufeinander und mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen, um Behinderungen und vermeidbare Kosten zu verhindern.

Will das kommunale Wohnungsunternehmen Wohnbauten GmbH zur Sicherung niedriger Mieten im Stadtteil Kastanienallee aufwendigere Sanierungen nur noch punktuell in P2-Würfelhäusern weiter durchführen, sieht sich die Wohnungsbaugenossenschaft WOBAG ihren Mitgliedern gegenüber verpflichtet, alle Bestände auf einen Mindestteilsanierungsstand zu bringen und dazu Landesförderprogramme in Anspruch zu nehmen (Aufzugförderung, GenerationsgerechtModlnstR). Für Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld wird ein niedriger Standard angesetzt.

Mit dem vorgesehenen Rückbau und Aufwertungsmaßnahmen bis 2015 ist der angestrebte Umstrukturierungsprozess des Stadtteils Kastanienallee abgeschlossen. Der verbleibende teil höherwertig, teils mit niedrigem Ausstattungsstandard verbleibende Wohnungsbestand, die soziale und sonstige Versorgungsinfrastruktur und das Wohnumfeld sollen den Stadtteil in die Lage versetzen, ein nachgefragtes und stabiles Wohnungs- und Wohnumfeldsegment in der Stadt zu bedienen. Weiterer Abriss ist zukünftig punktuell an anderen Standorten der Stadt zu untersuchen.

Sonstige Auswirkungen auf städtebauliche und kommunale Zielsetzungen durch Aufwertung

Sonstige Auswirkungen des Bevölkerungsverlustes und des Rückbauvolumens von rd. 1.160 Wohnungen zwischen 2008 bis 2015 auf bestehende gesamtstädtische bzw. teilräumliche Fachplanungen sind abgeprüft.

Soziale Infrastruktur: Die Kapazitäten der Kindertagesstätten und der Schulen sind im Einklang mit dem Stadtumbauprozess reduziert worden. Im Sozialraum II Obere Talsandterrasse verbleiben drei gesicherte öffentliche Kitas. Eine davon liegt in Kastanienallee, ergänzt um das Angebot einer kleinen privaten Kita. Die Grundschulen „Erich Kästner“ (Talsand) und „Am Waldrand“ nehmen auch die Kinder aus Kastanienallee auf. Die Grundschulen weisen eine gute Auslastung auf.

Sonstige kulturelle, soziale und sportliche Einrichtungen: Bis auf die gesicherte und sanierte Sporthalle an der Grambauer Straße verfügt der Stadtteil über keine eigenständigen Angebote, sondern ist mit den Angeboten für Jugendliche in den Stadtteilen Talsand und Am Waldrand und der Innenstadt verzahnt.

Technische Infrastruktur: Die Träger der Ver- und Entsorgung stimmten beim Beratungstermin am 21.05.2008 den konkretisierten Abrissobjekten und deren zeitlicher Eintaktung im Grundsatz zu, da keine Problemstellung ersichtlich sind.

Verkehrsanbindung: Die Erschließungsstraßen müssen und sollten 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.

Einzelhandel: Mit SB-Markt, Fleischer, Bäcker und wenigen Dienstleistungseinrichtungen sichert ein kleiner Einkaufsbereich an der Felchower Straße die Versorgung des Stadtteils, insbesondere auch durch den Zuspruch aus den angrenzenden Einfamilienhausgebieten. Die Existenz der Versorger hängt im Wesentlichen davon ab, ob Stammkundschaft gebunden werden kann. Die Stadt will durch Aufwertung des berührten Teilabschnitts der Felchower Straße einen Beitrag zum Erhalt des Stadtteilversorgungszentrums leisten.

Nachnutzung: Im Rückbauabschnitt des Teilbereichs 3 – Hofsituation zwischen Felchower Straße/Berkholzer Allee – ist ein kleinteiliges Eigenheimquartier als Nachnutzung denkbar. Südlich der Ehm-Welk-Straße und östlich der Flemsdorfer Straße wird – in Abänderung des Strukturplans von 2006 mit einer gewerblichen Nachnutzung – eine extensiv zu nutzende Grünanlage als Nachnutzung vorgeschlagen. Auch die übrigen Rückbaubereiche sollen durch Pflanzmaßnahmen gestaltet werden, die die vorhandenen Grünstrukturen ergänzen oder – wie im Falle des Teilbereiches 2 (Blockbereich Ehm-Welk-/Kummerower/Felchower/Leverkusener Straße) erstmals angelegt werden.

4. Konkretisierung der Stadtumbauziele in den Teilprogrammen Aufwertung und RSI

Im Stadtteil Kastanienallee finden sich kommunale Fördermaßnahmen allein im Programm Soziale Stadt und seinem Sonderprogramm (Quartiersmittelpunkt Felchower Straße und Geh- und Radweg Kastanienallee, Umbau der Kita 25 in der Uckermärkischen Straße einschließlich Umfeld zum Mehrgenerationenhaus mit integrierter Kinderbetreuung).

Gegenüber der Liste der Aufwertungsmaßnahmen 2006 sind neben geringfügigen Änderungen einiger Projekte hinsichtlich der zeitlichen Umsetzung und/oder aktualisierten Kostennennung folgende Änderungen beabsichtigt:

- Projekte A26 und A27 werden in Abänderung des Standes 2006 in das Teilprogramm Rückführung städtischer Infrastruktur/Aufwertungsprojekten zur Umsetzung 2009/10 verschoben
- Projekt 32/1 Verkehrsraumgestaltung Leverkusener Straße 1. BA entfällt und lediglich 2. BA verbleibt
- Projekt 35 Wohnumfeldgestaltung Innenhof Erich-Weinert-Ring entfällt
- Projekt 36 Freiflächengestaltung Rückbaufläche Lindenallee 72 - 74 entfällt
- Projekt 37 Umgestaltung Freifläche Rückbaubrache Gesamtschule 4 entfällt
- ab Nummer 38 sind neue Maßnahmen ergänzt im Austausch gegen entfallene (A38 und A39 sind bereits umgesetzt)
- ab Nummer 40 sind Maßnahmen, die den Zielrahmen im Programm Stadtumbau-Aufwertung voraussichtlich überschreiten, jedoch aus Sicht der Stadt wichtige Aufwertungsprojekte darstellen und für die kommunale Miteleistungsanteile geleistet werden können, als „Nachrücker“ mit einem N versehen

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.

5. 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. 2006 ist ein Mehrbedarf im Bereich Rückbau und Aufwertung über den Zielrahmen hinaus angemeldet worden, dem entsprochen wurde.

- Im **Teilprogramm Rückbau** sind für die Stadt Schwedt/Oder informell insgesamt Fördermittel in Höhe von ca. 17,7 Mio. € (Bund/Land) vorgesehen. Damit wäre überschlägig der Rückbau von rd. 4.500 WE sicherbar (ursprünglicher pauschaler Ansatz: durchschnittlich Wohnungsgröße 63 qm/WE x 60 €/WE).

Die angestrebte Erhöhung des Wohnungsrückbaus in den Jahren 2011 bis 2015 beläuft sich auf 776 Wohnungen. Diese Bestände sind nicht mehr Bestandteil der bewilligten und untersetzten Altschuldenhilfentlastung bis 2010.

Derzeit wird davon ausgegangen, dass mit den Festlegungen der Abrisse 2011 bis 2015 im Teilprogramm Rückbau 4.772 Wohneinheiten mit einem Fördermitteleinsatz von rd. 14,951 Mio. rückgebaut werden. Einschließlich der außerhalb des Stadtumbauprogramms vor 2002 rückgebauten Wohneinheiten (siehe Anhang Rückbau Seite 1) beträgt das Rückbauvolumen bis 2015 dann 6.524 WE.

- Im **Teilprogramm Aufwertung** ist ein Zielrahmen mit insgesamt 7,5 Mio. EUR (Bund/Land/ohne KMA) kalkuliert. Inklusive des kommunalen Mitleistungsanteils stehen damit 11,75 Mio. EUR zur Verfügung.

Dieses Mittelvolumen ist durch die bisherigen Programmjahrträge bereits weitestgehend ausgeschöpft, ohne dass sich für die Stadt Schwedt/Oder ein befriedigender Abschluss in der Strategie von Abriss und Sanierung darstellt. Daher ergänzt die Stadt – teilweise im Austausch mit wegfallenden Maßnahmen – die Übersicht der Aufwertungsmaßnahmen um Projekte, die als „Nachrücker“ mit einem N gekennzeichnet sind und für die die Stadt kommunale Mitleistungsanteile im jeweiligen Haushaltsjahr einstellen wird.

- Im **Teilprogramm Rückführung städtischer Infrastruktur/Aufwertungsvorhaben** sind Fördermittel in Höhe von insgesamt 1,317 Mio. EUR (Bund/Land/KMA) angesetzt.

Hier werden in Änderung zum Stand 2006 die Maßnahmen A26 und A27 aus dem Teilprogramm Aufwertung aufgenommen, ergänzt um den kostenintensiven Kollektorrückbau im Stadtteil Am Waldrand und den Rückbau des brachliegenden Bahnhofquartiers.

6. 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. In der Plandarstellung werden die beabsichtigten Synergieeffekte bisheriger und zukünftiger Vorhaben aus verschiedenen Programmen deutlich.

Die Programme VV-Neubau Untere und Obere Talsandterrasse, Sanierungsgebiet Obere Talsandterrasse, ZiS und Oderprogramm sind abgeschlossen.

Im Bund-Länder-Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (S-Programm) wird das **Sanierungsgebiet Altstadt/Lindenallee** mit einem Finanzrahmen in Höhe von 2.881,7 Mio. € (Bund/Land/KMA) 2008 bis 2014 unterstützt. Der Schwerpunkt des Erneuerungsprozesses für diesen Zeitraum im Zentrum Schwedts liegt in der Rekonstruktion öffentlicher Räume (siehe Ausschnittskarte Altstadt). Im **Programm Soziale Stadt** und seinem Sonderprogramm werden mit einem Finanzrahmen von rd. 3,850 Mio. € (Bund/Land/KMA) 2008 bis 2014 in den Stadtteilen Am Waldrand und Kastanienallee Maßnahmen zur Aufwertung sozialer Infrastruktur, öffentlicher Räume und der Öffentlichkeitsarbeit im Rahmen des Stadtumbauprozesses durchgeführt (siehe Maßnahmen STEP). Über **INTERREG IV A** (Pomerania) sollen Fördermaßnahmen im Rahmen der Gestaltung der Freiflächen um die Uckermärkischen Bühnen und am Wassersportzentrum in der Verbindung mit **EFRE - Nachhaltige Stadtentwicklung** gefördert werden.

Im festgesetzten **Sanierungsgebiet Neue Zeit** werden wegen fehlender Aufnahme in das Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (S-Programm) noch keine Fördermaßnahmen umgesetzt.

EFRE – Nachhaltige Stadtentwicklung

Die Stadt Schwedt/Oder ist im Januar 2008 in das Programm Nachhaltige Stadtentwicklung aufgenommen worden. Mit einer Laufzeit bis 2013 sollen hier Projekte und Maßnahmen gemäß den EU-Querschnittszielen zur Stadtentwicklung umgesetzt werden.

Die Schlüsselmaßnahmen mit den Projekten

1. Priorität: Multifunktionsstandort Dreiklang
2. Priorität: Haus der Bildung mit quartiersbezogener Wirtschaftsförderung KMU
3. Priorität: Fußgängerachse Platz der Befreiung – Markt mit Geschäftsstraßenmanagement
4. Priorität: Wassersport- und Touristikzentrum
5. Priorität: Europäischer Hugenottenpark
6. Priorität: Anpassung soziale Infrastruktur

stärken nachhaltig die Kernstadt und sind im INSEK der Stadt Schwedt/Oder plausibel dargestellt.

7. 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 Rückbaubauvolumen bis 2015 ist objektscharf fixiert und zu beschließen.
2. 2009/2010 soll eine erneute Beschlusslage für ggf. ergänzende Rückbaumaßnahmen im Stadtumbau für den Zeitraum 2011 bis 2015 und Maßnahmen auf Grundlage der zu prüfenden Bevölkerungs-, Haushaltsentwicklung und daraus abzuleitenden Wohnungsbedarfsprognosen erfolgen. 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 nicht mehr marktgängig ist. Für den Zeitraum nach 2015 werden erste Überlegungen für die sukzessive quantitativen und bedarfsorientierten Anpassungen des Wohnungsmarktes (punktueller Rückbau, geschossweiser Rückbau etc.) für die Bereiche Neue Zeit und Zentrum in den kommenden Jahren weiter vertieft.