

Vorlage

öffentlich

nichtöffentlich

Vorlage-Nr.: **401/13**

Der Bürgermeister
Fachbereich: 3

Stadtentwicklung und Bauaufsicht

Datum: 15. Okt. 2013

zur Vorberatung an:

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

zur Unterrichtung an:

Personalrat

zum Beschluss an:

- Hauptausschuss
 Stadtverordnetenversammlung 5. Dezember 2013

Betreff: Beschluss über die Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt/Lindenallee, Schwedt/Oder“

Beschlussentwurf:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder bestätigt den vorläufigen Abschlussbericht zur städtebaulichen Gesamtmaßnahme Sanierungsgebiet „Altstadt/Lindenallee, Schwedt/Oder“.
2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beschließt die Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt/Lindenallee, Schwedt/Oder“.
3. Die Satzung über die Aufhebung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Altstadt/Lindenallee, Schwedt/Oder“ ist ortsüblich bekanntzumachen, dabei ist anzugeben wo die Satzung eingesehen und über ihren Inhalt Auskunft erlangt werden kann.

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:

Den Beschluss vorbereitende Untersuchungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes für den Bereich Altstadt/Lindenallee durchzuführen fasste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder am 8. November 1990. In der Stadtverordnetenversammlung vom 14. Dezember 1995 wurde die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes Altstadt/Lindenallee als Satzung beschlossen, die seit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schwedt/Oder am 14. August 1996 rechtskräftig ist.

Die Altstadt von Schwedt/Oder, einschließlich angrenzender Innenstadtbereiche, wurde mit dem Ziel einer umfassenden Erneuerung in das Bund-Land-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ aufgenommen. Die vorbereitenden Untersuchungen und die Rahmenplanungen für das Sanierungsgebiet von 1993/94 und 2004 definierten als grundlegende Ziele:

- die Erhaltung der Altstadt auf Grundlage der historischen Stadtstrukturen und die Entwicklung der Altstadt zu einem vitalen Stadtzentrumsbereich (Ausbau der Stadt von innen nach außen)
- die Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt durch qualitative Sanierung und funktionelle Neuordnung der Altstadt zu stärken (Ausbau als Stadt am Wasser).

Seitdem wurden, durch Bereitstellung von Mitteln aus dem Sanierungs- und Entwicklungsprogramm, aber auch durch die Möglichkeit des Einsatzes von Mitteln anderer Förderprogramme, wie dem Programm Nachhaltige Stadtentwicklung (NSE) INTERREG IV A u.a., in fast allen Bereichen des Sanierungsgebietes Qualitätssteigerungen der Bausubstanz, der Verkehrsanlagen, der Erschließungsanlagen technischer Medien und der Freiflächen durchgeführt.

Für das Sanierungsgebiet Altstadt/Lindenallee wurden von 1991 – 2010 aus dem Bund/Land-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme“ (S u. E) insgesamt 10.652.909,45 € Städtebaufördermittel (Bund/Land/Kommune) für kommunale aber auch für private Vorhaben bereitgestellt.

Da das Förderprogramm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme“ ausläuft und keine weiteren Zuwendungsbescheide ausgereicht werden, wurde die Stadt mit Schreiben 9. Juli 2012 aufgefordert einen förderrechtlichen Abschluss und eine Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme „Sanierungsgebiet Altstadt/Lindenallee“ durchzuführen. Mit der Bearbeitung dieses Abschlussberichtes wurde durch die Stadt die Brandenburgische Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH aus Potsdam beauftragt. Der Abschlussbericht umfasst die Beschreibung sowie die Erfolgskontrolle der Gesamtmaßnahme und enthält eine Gesamtübersicht der eingesetzten Städtebaufördermittel. Dieser Abschlussbericht/ einschließlich der Schlussrechnung wird vom Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) innerhalb des IV. Quartals 2013 geprüft und hat somit nur vorläufigen Status. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt/Lindenallee, Schwedt/Oder“ ist mit einer Satzung aufzuheben.

Mit Aufhebung der Sanierungssatzung sind die Grundstückseigentümer im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet auf der Grundlage des § 154 BauGB an den erheblichen Kosten und Aufwendungen der Sanierung in Form des Ausgleichsbetrages zu beteiligen.

Bemessungsgrundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages ist die durch die Sanierung bedingte Bodenwertsteigerung eines Grundstückes. Die Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Durchführung der Sanierung ergibt (Endwert).

Der Ausgleichsbetrag wird in der Regel fällig nachdem die Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet aufgehoben worden ist. Jedoch im Vorfeld erfolgten bereits durch gezielte Gespräche mit den Beteiligten und durch Öffentlichkeitsarbeit freiwillige Ablösungen des Ausgleichsbetrages durch Abschluss einer Ablösevereinbarung mit den Grundstückseigentümern.

Die Frist für die Erhebung des Ausgleichsbetrages beträgt vier Jahre beginnend ab Vollendung des aktuellen Jahres der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses über die Aufhebung der Sanierungssatzung.

Der in den Grundbüchern der Grundstückseigentümer eingetragene Sanierungsvermerk wird mit dem Rechtswirksamwerden der Aufhebungssatzung aus den Grundbüchern gelöscht.

**Satzung der Stadt Schwedt/Oder
über die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes
„Altstadt/Lindenallee, Schwedt/Oder“**

Auf Grundlage des § 162 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2013 (BGBl I S. 1548) und § 3 der Brandenburgischen Kommunalverfassung beschließt die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder die folgende Satzung.

**§ 1
Aufhebung der Satzung**

Die Satzung der Stadt Schwedt/Oder über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt/Lindenallee, Schwedt/Oder“ vom 14. August 1996 wird aufgehoben.

**§ 2
Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist in dem zu dieser Satzung gehörenden Lageplan (Anlage) dargestellt.

**§ 3
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Schwedt/Oder

Polzehl
Bürgermeister



Sanierungsgebiet „Altstadt/Lindenallee“ in Schwedt/Oder

Abschlussbericht zur städtebaulichen Gesamtmaßnahme im Rahmen des Bund-Land-Programms
„Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“



B.B.S.M.

Sanierungsgebiet „Altstadt/Lindenallee“ in Schwedt/Oder

Abschlussbericht zur städtebaulichen Gesamtmaßnahme im Rahmen des Bund-Land-Programms „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“

Auftraggeber

Stadt Schwedt/Oder
Fachbereich 3
Lindenallee 25 - 29
16303 Schwedt/Oder

Ansprechpartner: Herr Hein (03332 446341)
Frau Reich (03332 446309)

Auftragnehmer

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

Ansprechpartner: Herr Roser (0331 28997-84)
Frau Bochow (0331 28997-64)
Frau Valentin (0331 28997-81)

Inhalt

0. Anlass und Inhalte des Sachberichts	4	2.5 Durchführung der Gesamtmaßnahme.....	31
1. Einleitung	5	2.5.1 Investive Maßnahmen.....	32
1.1 Kurzporträt der Gemeinde.....	5	2.5.2 Nichtinvestive Maßnahmen.....	36
1.2 Hauptziele der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme.....	7	2.6 Sanierungszielerreichung und Bewertung.....	37
1.3 Zeitlicher Überblick der Sanierungsmaßnahme.....	8	2.6.1 Einschätzung der Zielerreichung.....	37
1.4 Übersicht der planerischen Unterlagen.....	8	2.6.2 Sicherung der erreichten Sanierungsziele.....	48
2. Erreichter Durchführungsstand und Abgleich mit den Sanierungszielen	9	3. Vernetzung verschiedener Förderinstrumente	49
2.1 Ausgangssituation der Sanierung.....	9	3.1 Sonstige Förderprogramme und Umsetzungsinstrumente...	49
2.2 Sanierungsziele und -strategien.....	16	3.2 Wechselwirkungen über die Gebietskulisse hinaus.....	51
2.3 Ziele und Strategien Sanierungskonzept 1993.....	17	4. Finanzierung der Gesamtmaßnahme	52
2.3.1 Baustruktur und Ortsbild.....	19	4.1 Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	52
2.3.2 Verkehr und Erschließung.....	23	4.2 Besonderheiten und Finanzierungsprobleme.....	60
2.3.3 Freiflächen und Grünanlagen.....	23	5. Fazit und Ausblick	66
2.3.4 Kommunikationsbereiche und Versorgungsstruktur	23	6. Anhänge	67
2.3.5 Abgrenzung des Sanierungsgebiets.....	24		
2.3.6 Sanierungsverfahren und Finanzierungsbedarf.....	25		
2.4 Ziele und Strategien gemäß Fortschreibung des Rahmenplans 2004.....	26		

0. Anlass und Inhalte des Sachberichts

Die Altstadt von Schwedt/Oder – ehemals eine barocke Stadtanlage mit Schloss - wurde gegen Ende des Zweiten Weltkriegs großflächig zerstört. Beim Wiederaufbau wurde das vorhandene Straßennetz zwar grundsätzlich in die neue städtebauliche Struktur integriert, die neue Bausubstanz – überwiegend mehrgeschossige Wohngebäude des industriellen Wohnungsbaus – jedoch gestalterisch unbefriedigend und ohne Bezug zur vorhandenen Bebauung errichtet. Der Bewahrung und Pflege des historischen Bauerbes und damit auch des eigenständigen Charakters der Stadt wurde wenig Beachtung geschenkt.

Der Uferbereich am Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße und das ehemalige Stadtgebiet „Alter Markt“ – waren durch Gemengelagen und Brachflächen gekennzeichnet, so dass weder eine städtebauliche Verknüpfung der Altstadt mit der Wasserstraße noch eine Erlebbarkeit des Uferbereiches gegeben waren.

Im Zuge der Entwicklung zu einem wichtigen Industriestandort erfolgten zu DDR-Zeiten großflächige Siedlungserweiterung nach Norden und Nordwesten, die teilweise eine Verlagerung zentraler Versorgungseinrichtungen und Funktionen vom Stadtzentrum nach sich zogen. Das Gebiet der Altstadt hatte somit sukzessive bedingt durch die siedlungs- und baustrukturelle Entwicklung einen gewissen Bedeutungsverlust, der sich in einem überwiegend schlechten Zustand der Altbausubstanz sowie der Verkehrsräume und Grünflächen dokumentierte.

Mit dem Ziel einer umfassenden städtebaulichen Erneuerung wurde die Altstadt von Schwedt/Oder einschließlich angrenzender Innenstadtbereiche 1991 in das Bund-Land-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (S+E) aufgenommen, so dass im Jahr 1993 erste prioritäre Fördermaßnahmen durchgeführt werden konnten. Auf Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen wurde am 14. Dezember 1995 das Quartier Altstadt/Lindenallee als Sanierungsgebiet ausgewiesen.

Schwerpunktmäßig bis 2010 erfolgte eine umfassende Neugestaltung des Altstadtbereichs. Durch die Aufwertung des öffentlichen Raums insbesondere des Uferbereiches sowie die Sanierung zahlreicher öffentlicher und privater Gebäude konnten die wichtigsten Ziele der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erfolgreich abgeschlossen werden.

Vor dem Hintergrund des Auslaufens des Programms S+E wurde die Stadt Schwedt/Oder mit Schreiben vom 09.07.2012 zur Vorlage eines Sachberichts zum Abschluss der städtebaulichen Gesamtmaßnahme im Sanierungsgebiet „Altstadt/Lindenallee“ aufgefordert. Der Abschlussbericht umfasst im Wesentlichen eine Beschreibung und Erfolgskontrolle der stadtplanerischen Strategien und der realisierten städtebaulichen Maßnahmen sowie eine Gesamtübersicht der eingesetzten Städtebaufördermittel.

1. Einleitung

1.1 Kurzporträt der Gemeinde

Regionale Einordnung

Schwedt/Oder liegt 80 km nordöstlich von Berlin im Landkreis Uckermark an dem Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserweg bzw. der Oder, die die Grenze zum Nachbarstaat Polen bildet. Die Landschaft ist geprägt durch die Flusslandschaft des Nationalparks Unteres Odertal sowie durch die sich in westlicher Richtung erstreckende Endmoränenlandschaft der Uckermark.

Zur Stadt Schwedt/Oder gehören 10 eingemeindete Ortsteile. Mit insgesamt 31.785 Einwohnern (Zensus 2011) ist Schwedt/Oder die größte Kommune im Landkreis Uckermark. Im Landesentwicklungsplan ist Schwedt/Oder als Mittelzentrum bestätigt und nimmt entsprechende Versorgungsfunktionen für einen zugeordneten Mittelbereich von insgesamt rd. 60.000 Einwohnern wahr. Auch im Hinblick auf das benachbarte Polen übernimmt Schwedt/Oder die Funktion eines grenzüberschreitenden Ankerpunktes und ist über den Landkreis in der Euroregion „Pomerania“ vertreten.

Geschichte

Die älteste Urkunde, die Schwedt/Oder als Stadt bezeichnet, stammt aus dem Jahre 1265. Die Lage an dem einzigen Oderübergang zwischen Stettin und Oderberg und der Schutz der pommerischen Verwaltung begünstigten die Ansiedlung von Händlern, Handwerkern und Ackerbürgern.

Im Dreißigjährigen Krieg wurde Schwedt/Oder nahezu völlig zerstört. Nach einem Großbrand im Jahre 1681 wurde Schwedt durch die Markgrafen von Brandenburg als barocke Stadtanlage mit Schloss und Schlossfreiheit errichtet. Der Wiederaufbau der Stadt und die wirtschaftliche Entwicklung wurden zudem ab 1685 durch die Ansiedlung von Hugenotten unterstützt, da sie u. a. den Tabakanbau in die Uckermark brachten. Schwedt entwickelte sich somit zu einem Zentrum der Tabakverarbeitung und des Tabakhandels. Aufgrund des geschlossenen, einheitlichen Stadtbildes und dem Hoftheater wurde Schwedt/Oder zudem eine bedeutende Kulturstadt.

Ende des Zweiten Weltkrieges wurde Schwedt/Oder erneut zerstört. Über 80 Prozent aller Wohnhäuser fielen dem schweren Artilleriebeschuss zum Opfer. Eine völlig neue Situation ergab sich mit der Grenzregelung durch die Alliierten. Die für den Nahhandel wichtigen Orte in der Neumark und Stettin gehörten nun zur Republik Polen. Die Stadt erholte sich nur langsam von den Kriegsauswirkungen.

Entscheidend für die Nachkriegsentwicklung der Stadt war 1959 der Bau einer Papierfabrik (jetzige LEIPA Georg Leinfelder GmbH) und 1960 des Erdölverarbeitungswerkes, dem späteren Petrolchemischen Kombinat Schwedt (jetzige PCK Raffinerie GmbH). Arbeitskräfte zogen aus der gesamten DDR mit ihren Familien in die Stadt. Für die Zuzügler wurden in großem Umfang Neubaugebiete mit entsprechenden Versorgungseinrichtungen, Schulen und Kindergärten errichtet. 1989 lebten ca. 52.500 Einwohner in Schwedt.

Die Jahre nach der Wiedervereinigung führten zur Schließung vieler Betriebe und Einrichtungen. Auch die traditionell in Schwedt verankerte Tabakindustrie konnte nicht erhalten werden. Schwedt/Oder gehört aber zu jenen Städten, die durch Aktivierung und Stabilisierung der vorhandenen Potenziale mit neuer Kraft aus diesem Prozess hervorgingen. Die beiden industriellen Standbeine der Stadt - die Erdöl- und Papierverarbeitung - konnten unter veränderten Bedingungen erhalten und ausgebaut werden.

Siedlungsstruktur, Wirtschaft, Demografie

Städtebauliche Struktur

Die heutige Stadtstruktur gliedert sich zum einen in einen kleinen Altstadtkern mit vereinzelt barocken Bauzeugnissen wie z.B. dem Berlischky-Pavillon und einer insgesamt sehr heterogenen kleinteiligen Bebauung. Demgegenüber stehen großflächige Siedlungserweiterungen der 1950er bis 1980er Jahre im Rahmen des komplexen industriellen Wohnungsbaus nach Norden bzw. Nordwesten sowie auch in unmittelbarer Nachbarschaft zur Altstadt. Diese wurden insbesondere nach der Wende durch mehrere Einfamilienhausgebiete ergänzt. Aufgrund der Ausdehnung der Wohnstandorte nach Nordwesten sowie der Ansiedlung von großen Einzelhandels- und Freizeitstandorten hat sich die Stadt räumlich und funktional immer mehr vom Altstadtkern entfernt und somit auch von der ursprünglichen Lage am Wasser. Der städtebauliche Bezug zum südlich des Sanierungsgebietes befindlichen Hohen-saaten-Friedrichsthaler-Wasserweg bzw. zur Flusslandschaft der Oder ist demzufolge schwach ausgeprägt.

Wirtschaftsstruktur

Mit der Raffinerie und den zwei Papierwerken ist Schwedt/Oder einer der großen Wirtschaftsstandorte im Land Brandenburg und stellt einen wichtigen Arbeitsmarkt in der Region dar. Zu den weiteren Branchenkompetenzfeldern zählen Metall und Logistik. Ein erheblicher Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (29%) ist demzufolge im verarbeitenden Gewerbe tätig. Zunehmend bedeutsamen Einfluss nehmen die Bereiche Gesundheitswirtschaft und Einzelhandel ein. Hier ist es neben dem mittelzentralen Bereich auch die Nachfrage aus den westpolnischen Bereichen, die zu einer Stärkung dieser Wirtschaftsfelder führt. Die Unternehmensstruktur ist maßgeblich durch einzelne Großbetriebe und nur einer geringen Anzahl an mittelständischen Betrieben gekennzeichnet. Das Pendlersaldo ist positiv. Die Arbeitslosenquote liegt bei ca. 18% - dennoch zeichnet sich ab, dass langfristig ein Fachkräftemangel entstehen wird.

Demografie

Durch den sich nach 1990 vollziehenden wirtschaftlichen Strukturwandel kam es in Schwedt zu einer bedeutsamen Verringerung der Arbeitsplätze, in der Folge viele Einwohner arbeitslos wurden und die Region verließen. Dieser Prozess hatte und hat noch immer weitreichende Auswirkungen auf die demografische Entwicklung. Infolge arbeitsplatzbedingter Abwanderung und insbesondere in den 1990er Jahren stark gesunkener Geburtenzahlen hat sich die Einwohnerzahl der Stadt stark verringert: lebten 1990 noch 50.633 Einwohner in Schwedt, waren es im Jahr 2011 (Zensus 2011) nur noch 31.785 Einwohner. Auch wenn sich der jährliche Rückgang in

den letzten Jahren verlangsamt hat, wird sich diese Entwicklung weiterhin basierend auf dem negativen Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung fortsetzen. Als weiterer Aspekt der demografischen Entwicklung ist eine Alterung der Bevölkerung zu verzeichnen, die sich in einer rückläufigen Zahl jüngerer Bevölkerungsgruppen und einer wachsenden Zahl von Senioren widerspiegelt.

1.2 Hauptziele der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

Die grundlegenden Ziele für die städtebauliche Weiterentwicklung des Innenstadtbereichs wurden in den vorbereitenden Untersuchungen (ifas - Privatwirtschaftliches Institut für Altbausanierung und Stadterneuerung - Generalübernehmer GmbH, 1992) bestimmt und in der städtebaulichen Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet konkretisiert. Im Vordergrund stand das Ziel, die Altstadt auf Grundlage der historischen Stadtstrukturen und Gestaltungselemente zu erhalten und zu einem vitalen Stadtzentrumsbereich zu entwickeln, der künftigen funktionellen, städtebaulichen und kulturellen Ansprüchen gerecht wird. Gleichzeitig sollte mit einer qualitätvollen Sanierung und funktionalen Neuordnung der Altstadt die Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt gestärkt werden.

Die Sanierung der Altstadt unterliegt zusammengefasst folgenden grundlegenden Prinzipien der Stadtentwicklung in Schwedt/Oder:¹

- **Ausbau der Stadt von innen nach außen** (konsequente Urbanisierungs- und Kernstadtstrategie sowie Strategie des Abrundens)
- **Ausbau Schwedt/Oder als Stadt am Wasser** (Erlebnis des Wechselverhältnisses Stadt und Landschaft, Verbesserung des Erholungs- und Besuchswertes)

Allgemeine Ziele zur Sanierung und Erneuerung der Innenstadt

- Grundhafte und umfassende Verbesserung des Bauzustandes und der Qualität der erhaltenen Bausubstanz
- Verbesserung der ökologischen Situation durch Reduzierung von Belästigungen durch den Straßenverkehr, Verbesserung des Mikroklimas durch Beseitigung beeinträchtigender Faktoren
- Verbesserung des Stadtbildes und der Gestaltqualität der Gebäude, funktionelle Zonierung in Verkehrs- und Kommunikationsbereiche, Schaffung tragfähiger Konzepte für den fließenden und ruhenden Verkehr, Vegetation bewusster als Gestaltungsmittel einsetzen, lokale Spezifik in der architektonischen Gestaltung deutlicher ausprägen
- Erhöhung der Qualität der Wohn- und Arbeitsbedingungen durch Verbesserung des Bauzustandes und der sanitär- und heizungstechnischen Ausstattung der Gebäude, bessere ökologische und städtebauhygienische Bedingungen, Erleichterung und Förderung der Ansiedlung von Gewerbe im Gebiet

¹ Sanierungssatzung Teil 1, 1993, S. 29

- Verbesserung der baulichen und sozialen Qualität vorhandener und Einordnung neuer Einrichtungen des Handels, der Gastronomie und des Gemeinbedarfs im Interesse der Versorgung von Teilen der Stadt sowie von Besuchern und Touristen, weitere Ausprägung der Stadtzentrumfunktion
- Stärkere Ausprägung der Vegetation im Untersuchungsgebiet durch Herausbildung konzentrierter Grünbereiche und durch differenzierte Einordnung von straßenbegleitendem Großgrün sowie von Wohngrün in einzelnen Wohnbereichen
- Verbesserung der komplexen stadttechnischen Ver- und Entsorgung, so dass umweltfreundliche und moderne Versorgungskonzepte realisierbar werden
- Gewährleistung sozial verträglicher Sanierungs- und Umgestaltungskonzepte unter Mitwirkung der Bewohner des Gebietes und aller an der Sanierung Beteiligten in Verantwortung der Kommune

1.3 Zeitlicher Überblick der Sanierungsmaßnahme

- | | |
|-----------|--|
| 1990 | Beschluss zur Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) |
| 1991 - 92 | Bestandsaufnahme Vorbereitende Untersuchungen (VU) |
| 1992 | Fertigstellung der VU und Erarbeitung Rahmenplan |
| 1993 | öffentliche Auslegung der Sanierungssatzung und Billigung der veränderten Abgrenzung des Sanierungsgebietes durch die Gemeindevertretung |
| 1993 | Beschluss der Sanierungssatzung durch die SVV und Antrag auf Genehmigung der Sanierungssatzung |

- | | |
|------|---|
| 1995 | Beschluss zur 2. öffentlichen Auslegung der Sanierungssatzung und Billigung einer weiteren flächenmäßigen Reduzierung |
| 2004 | Beschlussfassung der Stadtverordneten zur Sanierungssatzung |
| 2013 | voraussichtlich förderrechtlicher Abschluss der Gesamtmaßnahme |
| 2014 | voraussichtlicher Abschluss der im Rahmen der Städtebauförderung durchgeführten investiven Maßnahmen |

1.4 Übersicht der planerischen Unterlagen

- Vorbereitende Untersuchungen Teil I – Bestandsaufnahme, Zustandsanalyse, ifas, Januar 1992
- Vorbereitende Untersuchungen Teil I/A – Anlagenband Schwedt/Oder – Altstadt, ifas
- Vorbereitende Untersuchungen Teil II – Ziele der Sanierung und Erneuerung Schwedt/Oder – Altstadt, ifas, Juli 1992
- Sanierungskonzept Schwedt/Oder – Altstadt Lindenallee, ifas, Juli 1993
- Sanierungssatzung Schwedt/Oder – Altstadt Lindenallee, ifas, Juli 1993
- Rahmenplanung Sanierungsgebiet, Arbeitsbericht September 1993, ifas, September 1993
- Rahmenplan – Altstadt/Lindenallee Schwedt/Oder, Henningsen Landschaftsarchitekten, planquadrat architekten und ingenieure, September 2004

2. Erreichter Durchführungsstand und Abgleich mit den Sanierungszielen

2.1 Ausgangssituation der Sanierung

Die Durchführung der „Vorbereitenden Untersuchungen“ für den Bereich Altstadt/Lindenallee, Schwedt/Oder wurde nach § 141 (3) BauGB am 08.11.1990 durch die Stadtverordnetenversammlung (SVV) beschlossen. Gleichzeitig wurde auch die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets festgelegt, auf die sich die nachfolgende Zustandsbeschreibung und insbesondere die Datensätze gemäß Bericht der Vorbereitenden Untersuchungen (ifas, 1992) beziehen.

Die Bestandsaufnahme umfasste die Erfassung aller Gebäude und Freiflächen. Träger öffentlicher Belange wurden in den Untersuchungsprozess einbezogen. Eine Eigentümerbeteiligung für die Einzelerfassung der Gebäude erfolgte nach Auskunft der Stadt nicht. Es wurden jedoch im Rahmen von Ortsbegehungen anlassbezogene Gespräche mit Bürgern geführt, die wertvolle Information für die Bestandsaufnahme lieferten.

Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse wurde die Stadtverwaltung mit Beschluss vom 25.06.1992 durch die SVV mit der Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes beauftragt. Der Beschluss zur Sanierungssatzung wurde durch die SVV erstmalig am 30.09.1993 gefasst.

Im Sanierungskonzept (ifas, 1993), welches die Sanierungssatzung planerisch untersetzt, wurde das Planungsgebiet in nordwestlicher Richtung (Stadtbereiche 7 - 10) sowie am südlichen Gebietsrand (Stadtbereiche 2 B und 2 C) ergänzt (vgl. Abb. 2, S. 18).



Abb. 1: Übersicht Gebietsabgrenzungen

In die Abgrenzung des 1995 förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes wurde das beiderseits der Lindenallee befindliche, in industrieller Bauweise errichtete Wohnquartier (Stadtbereich 4A) nicht übernommen. Ebenso wurde auf Antrag des Eigentümers eine Fläche im Stadtbereich 8 nicht in das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet übernommen (siehe Abb. 2, S. 18).

Besonderheiten der Siedlungsstruktur

Wie in Kapitel 1.1 dargestellt, wurde die Stadt Schwedt/Oder im Laufe ihrer fast 750-jährigen Geschichte mehrfach zerstört – zuletzt gegen Ende des Zweiten Weltkrieges, als rund 85% des Baube-

standes vernichtet wurden. Wenige Restbestände der barocken Stadtanlage blieben erhalten. Dabei war die Gestaltung der Gebäude sehr differenziert: sie reichte vom einfach gestalteten eingeschossigen Wohngebäude mit steilem Satteldach über klassische, dreigeschossige Putzbauten bis hin zum Fachwerkhäuser.

Aufgrund der Entwicklung von Schwedt/Oder zu einem wichtigen Industriestandort in der DDR (vgl. Kap.1) wuchs die Stadt weit über den ursprünglichen Siedlungskörper hinaus, und es entstanden ausgedehnte Großsiedlungen in Plattenbauweise. Auch die Altstadt wurde in Teilbereichen ohne Bezug zur vorhandenen Bausubstanz mit Gebäuden des industriellen Wohnungsbaus überformt. Besonders deutlich wird dies in der Bebauung entlang der Lindenallee (ehemalige Schlossfreiheit) sowie in den zum Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserweg orientierten Wohngebieten. Lediglich das vorhandene Straßennetz wurde überwiegend in die neue städtebauliche Struktur integriert. Das Untersuchungsgebiet war demzufolge vom unmittelbaren Aufeinandertreffen gegensätzlicher Baustrukturen gekennzeichnet: Altbauten in typischer Blockrandbebauung und dörfliche Strukturen mit Anger standen neben Wohnblöcken des industriellen Wohnungsbaus und 11-geschossigen Punkthochhäusern.

Der Bereich südlich der Berliner Straße und östlich der Vierradener Straße (B166) - ehemalige Wohn- und Geschäftsquartiere mit Marktplatz - stellte eine Gemengelage mit unterschiedlichen Nutzungen dar. Die ursprüngliche städtebauliche Verknüpfung der

Altstadt mit der Wasserstraße war nicht mehr gegeben. Die Erlebbarkeit und Zugänglichkeit des Wassers war stark eingeschränkt.

Nutzungsstruktur

Charakteristisch für das Untersuchungsgebiet - gleichsam historisches Zentrum der Stadt - war eine hohe Funktionsmischung: Wohnen, Gewerbe, Verwaltung und Dienstleistungen, Einzelhandel, Kultur, Bildung und Erholung. Während die nach dem Krieg entstandene Bebauung vornehmlich dem Wohnen diente, war der historische Bereich der Altstadt durch zahlreiche Handels-, Dienstleistungs- und Kultureinrichtungen mit gesamtstädtischer Bedeutung gekennzeichnet.

Im Rahmen der VU wurden insgesamt ca. 133 Gewerbe- und Gemeinbedarfseinrichtungen erfasst. Hierzu zählten produzierende Gewerbebetriebe, Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen, Einrichtungen des Gaststätten- und Hotelgewerbes, Gemeinbedarfseinrichtungen wie Post und Schule sowie kommunale Einrichtungen wie Rathaus und konfessionelle Einrichtungen.

- Eine räumliche Konzentration der Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen sowie des Gaststätten- und Hotelgewerbes war im Bereich der Fußgängerzone (Vierradener Straße) sowie entlang der Berliner Straße und im Quartier Heinersdorfer Straße, Brüderstraße, Gartenstraße und Karlsplatz zu verorten. Die Handelsflächen bzw. -einrichtungen deckten den Bedarf des Untersuchungsgebietes. Es wurden jedoch Sortiments- und Branchenlücken sowie bezogen auf die Größe und den Bedarf der Gesamtstadt ein Mehrbedarf an Handelsflächen festgestellt.

Auch im Dienstleistungsbereich wurden Defizite im Sortiment sowie in der Branchenvielfalt diagnostiziert. Der bestehende Wochenmarkt wurde als nicht ausreichend für die Größe der Stadt bewertet, ebenso die Versorgung mit Gaststättenplätzen. Insgesamt konnte im Bereich der Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, bedingt durch den Übergang zur Marktwirtschaft, eine hohe Eigendynamik festgestellt werden.

- Im Untersuchungsgebiet gab es zu Beginn der Sanierung folgende Gemeinbedarfseinrichtungen:
 - Post
 - Kita (Kinderkombination)
 - evangelische und katholische Kirche mit Pfarramt
 - Theater
 - kirchliches Kinderheim
 - Feuerwehr
 - Amtsgericht
 - Kulturhaus
 - Berlischky-Pavillon (Veranstaltungsraum und Begegnungsstätte für Kunst und Kultur - ehemalige Kirche der französisch-reformierten Gemeinde)

Aussagen zur Auslastung der sozialen Infrastruktur wurden nicht getroffen. Die Nutzung und das kulturelle Angebot der Gemeinbedarfseinrichtungen konnten nicht näher bestimmt werden.
- Die medizinische Versorgung durch das vorhandene Krankenhaus sowie durch Arztpraxen wurde sowohl für das gesamte Stadtgebiet als auch das Untersuchungsgebiet für ausreichend befunden.

- Innerhalb der historischen Bebauung existierten zahlreiche Baulücken unterschiedlicher Größe, so z. B. in der Berliner Straße, Jüdenstraße und am Flinkenberg sowie in der Harlanstraße, Gartenstraße und Brüderstraße, die für eine bauliche Nutzung in Betracht kamen. Größere, brachliegende bzw. unternutzte Bereiche wurden vor allen Dingen im südlichen Bereich der Oderstraße, an der Berliner Straße und im unmittelbaren Uferbereich festgestellt. Ihnen wurde eine Schlüsselfunktion zur Revitalisierung der Altstadt zugewiesen.
- Aussagen zum Leerstand innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden nicht getroffen.

Baulter der Gebäude

Die im Untersuchungsgebiet vorhandene Bausubstanz wurde in folgende Baujahresgruppen unterteilt: vor 1870: 28,6%, 1870 bis 1899: 2%, 1900 bis 1918: 3%, 1919 bis 1932: 0,7%, 1933 bis 1945: 1,7%, 1946 bis 1965: 34,9%, nach 1965: 25,6%.² Die Zahlen verdeutlichen, dass die vorhandenen Altbauten im Wesentlichen vor 1870 errichtet wurden (86 Gebäude) und dass die Nachkriegsbebauung über 60% der Gebäude umfasst. Von den insgesamt 1.569 Wohnungen im Untersuchungsgebiet befanden sich rd. 1.270 (81%) in den Neubauten.

² 3,7% der Gebäude konnten nicht zugeordnet werden.

Gebäudezustand

Der Bauzustand der Gebäude korrespondierte grundsätzlich mit dem Alter. Während die Neubauten überwiegend einen mittleren Bauzustand aufwiesen, haben mehr als 70% der Altbauseubstanz einen mittleren bis schlechten Bauzustand. Hierzu zählten vorzugsweise jene Häuser, die sich in privatem Eigentum befanden. Ein Anteil von etwa 10% der alten Gebäude wies einen sehr schlechten Bauzustand auf.

Folgende Hauptschäden traten dabei zutage:

- undichte Dächer, geschädigte Dachstühle und schlechter Außenputz,
- Risse und Setzungen (z. B. in Giebelbereichen) als Folge schlechter Gründungen oder aufgrund starker Erschütterungen im Straßenbereich,
- Materialermüdungen (überwiegend bei Holzkonstruktionen),
- desolate Gebäudetechnik,
- Nässeschäden in den Sockelbereichen.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass der Bauzustand der Bebauung in den Hofbereichen der einzelnen Wohnquartiere mit Schuppen, Werkstätten, Garagen, Remisen u. a. im Durchschnitt einen noch schlechteren Bauzustand aufwies als die Straßenrandbebauung.

Wohnungsausstattung und -zustand

Die folgenden Bewertungen wurden auf der Grundlage vorliegender Statistiken der Stadtverwaltung sowie Besichtigungen und Kontrollen spezieller Objekte vorgenommen. Eine schriftliche Bürgerbefragung lag zu dem Zeitpunkt (1991/1992) noch nicht vor.

- Die durchschnittliche Größe einer Wohnung betrug 57,36 m², die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner betrug 32,83 m².
- Die Wohnungsgrößen (bzw. Anzahl der Räume) splitteten sich in: 1-R.-Whg. 15,9%, 2-R.-Whg. 22,1%, 3-R.-Whg. 40,3%, 4-R.-Whg. 19,8% und 5-R.-Whg. 1,9 %
- Die Sanitärausstattung wurde insgesamt als relativ gut bewertet. Rund 78% verfügten über ein innenliegendes Bad mit Dusche oder Badewanne. Rund 4% verfügten über ein Außen-Bad und 1,3% verfügten nur über eine Außentoilette, keine Angaben 16%. Insgesamt waren die Ausstattungen jedoch, insbesondere im Altbau, überwiegend veraltet.
- Die Beheizung erfolgte sehr unterschiedlich: Fernwärme: 48,7%, Zentralheizung auf Kohlebasis: 16,6%, Kohleöfen: 14,9%, Gas-etagenheizung: 3,6%, Gaszentralheizung: 2,3%, Nachtspeicherheizung: 0,7%, keine Angaben: 13,2%. Während in den nach 1945 errichteten Wohnungsbeständen vornehmlich mit Fernwärme geheizt wurde, überwog in den Altbauquartieren Kohle als Heizstoff.
- Über 50% aller Wohngebäude waren in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Das bezog sich außer der notwendigen Qualitätsverbesserung vieler Bauteile insbesondere auf die Schwerpunkte der sanitär- und heizungstechnischen Ausstattung.

Denkmalschutz

Zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen hatten folgende Gebäude und Ensembles (inkl. Freiflächen) innerhalb des Untersuchungsgebietes Denkmalstatus:

Freiflächen
Ehemaliger Schlosspark
Bauwerke
Auguststraße 2 (Wohnhaus)
Paul-Meyer-Straße 8 (Amtsgericht)
Vierradener Straße 45
Vierradener Straße 44 (Kontorhaus der Seifenfabrik T. Hahn)
Louis-Harlan-Straße 3 (Katholisches Pfarramt)
Katholische Pfarrkirche St. Mariä Himmelfahrt
Vierrader Straße 45 (Wohnhaus)
Wohnhäuser Mittelstraße 15, 17 (heute Jüdenstraße)
Oderstraße 33
Stadtkirche St. Katharinen
Oderstraße 43
Karlsplatz 6
Berliner Straße 24
Berliner Straße 32
Gerberstraße 2 (Tabakspeicher)
Französisch-Reformierte Kirche (Berlichky-Pavillon), Lindenallee
Teile der Stadtmauer
Ritualbad (Mikwe) der Jüdischen Gemeinde

Ensemble/städtebauliche Bereiche

Berliner Straße (westlich der Vierradener Straße bis Fischerstraße)
Nördlicher Abschnitt Vierradener Straße inkl. Vierradener Platz
Flinkenberg

Ortsbildstörende Bebauungsstrukturen

Das Untersuchungsgebiet war einerseits durch ein stark kontrastierendes Nebeneinander von Neubau- und Altbausubstanz gekennzeichnet, zum anderen wies auch die historische Bebauungsstruktur in sich ein recht heterogenes Stadtbild mit unterschiedlichen Bauhöhen und –dichten (zahlreiche Baulücken) und verschiedensten baulichen Stilelementen auf. Der Gesamteindruck der räumlichen und gestalterischen Qualität war überwiegend schlecht.

Bei den Vorbereitenden Untersuchungen wurden zusammenfassend folgende stadtgesterische Problemsituationen festgestellt:

- Nachkriegsbebauung fügte sich in der Regel nicht in vorgegebene Baustrukturen ein (zurückspringende Baufluchten, unmaßstäbliche Gebäudekubaturen und Gestaltungsdetails), z. B. Lindenallee, Oderstraße und Vierradener Straße
- Teilweise sehr heterogene Struktur der historischen Bausubstanz (v. a. stark differenzierte Traufhöhen, unterschiedlichste Dachformen und Dachneigungen)
- Ungeordnete Überbauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche (durch nachträglich errichtete Schuppen, Garagen und sonstige, teilweise gewerblich genutzte Nebengebäude)

- Freiflächen in Baulücken oder (teilweise großflächige) Trümmerrücklagen wurden vom ruhenden Verkehr oder von Provisorien wie Verkaufskiosken und Verwaltungsbaracken genutzt. Hierdurch ergab sich vielerorts eine unzureichende Raumbildung.
- Beeinträchtigung der zum Wasser orientierten Ortseingangssituationen (v. a. durch die westlich gelegenen fünfgeschossigen Plattenbauten und dem ungeordneten Uferbereich mit Verladestation östlich in Richtung Uckermärkische Bühnen Schwedt)

Bevölkerungsdaten

Differenzierte Daten zur Altersstruktur lagen nicht vor. Eine vergleichende Gegenüberstellung der demografischen Situation im Untersuchungsgebiet und der Gesamtstadt konnte nicht vorgenommen werden. Für das Untersuchungsgebiet ist man von folgenden Verhältnissen ausgegangen:

- Insgesamt betrug der Anteil der 0 - 17-Jährigen 19,2%, der 18 - 59-Jährigen 61,7% und der über 60-Jährigen 19,1%.
- Der Altersgruppenanteil der 0 - 17-Jährigen war in den Neubauten erheblich höher als in den Altbaubeständen, demgegenüber der Anteil der Altersgruppe der über 65-Jährigen bedeutend höher in den Altbaubeständen war.

Von der Stadtverwaltung konnten keine Daten über die soziale Struktur der Wohnbevölkerung zur Verfügung gestellt werden. Weitere signifikante Aussagen sollten bei Bedarf in dann folgenden Arbeitsphasen auf Grundlage eines Fragebogens getroffen werden.³ Es wurde angenommen, dass aufgrund des hohen Anteils

³ Hierzu liegen nach Auskunft der Stadt keine Angaben vor.

der Bevölkerungsgruppe der über 65-Jährigen sowie des hohen Anteils der im Gebiet selbstständig Tätigen das soziale Milieu und die soziale Stabilität im Untersuchungsgebiet ausgewogener sind als in den Großwohnsiedlungen der städtischen Randbereiche.

Eigentumsverhältnisse

Im Gegensatz zur Gesamtstadt ließ sich mit 37,5% im Untersuchungsgebiet ein hoher Privatanteil an Gebäudeeigentum sowie Grund und Boden feststellen. Aber auch die Wohnungsunternehmen hatten insbesondere im südlichen und östlichen Bereich des Gebietes nennenswerte Gebäudebestände (52,8%). Zu den weiteren Eigentümern zählten die Stadt (2,9%), sonstige Genossenschaften (1,8%), konfessionelle Eigentümer (2,1%), Parteien und Organisationen sowie Sonstige (2,9%).

Freiraumstruktur

Der Erhaltungszustand, die Ausstattung und teilweise auch die Erreichbarkeit des großen und differenzierten Freiflächenpotenzials innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden überwiegend als unzureichend eingestuft. Dies betraf den ehemaligen Schlosspark ebenso wie den Uferbereich, die großzügigen Grünbereiche in den Neubaugebieten wie auch die eher geringen Freiflächenanteile im Altstadtkern. Nur im westlichen Bereich der Lindenallee wurde ein guter Pflegezustand festgestellt.

Im Altstadtkern stark verbesserungswürdig wurden insbesondere die Freiflächengestaltung des Angers „Kietz“ sowie der Raumbildende Einsatz von Großgrün (z. B. Alleen) bei der Straßengestaltung eingeschätzt.

Die sich vornehmlich im Altstadtbereich befindlichen privaten Freiräume wurden keiner eingehenden Bewertung unterzogen, da man im Rahmen der Stadtsanierung von einer Neuordnung der Freiflächen ausging (z. B. durch Baulückenschließung und Abriss von Nebengebäuden).

Sonderrolle Uferbereich Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße
Der Uferbereich hatte für die Stadt eine besondere Bedeutung als Eingangsbereich von der Oder kommend, als Übergangszone zwischen Stadt und dem Landschaftsraum der Oderniederung und damit insbesondere als Erholungs- und Freizeitbereich für viele Stadtbewohner. Ein Widerspruch zwischen Zweckbestimmung und tatsächlicher Nutzung wurde durch den Güterumschlagplatz und großräumige Brachen deutlich. Fußwegebeziehungen zum Erholungsbereich Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße waren kaum vorhanden.

Erschließung

Das Untersuchungsgebiet wurde über die in Nordwest-Südost-Richtung verlaufende B166 (Lindenallee, Berliner Straße, Vierradener Straße) erschlossen. Eine weitere regionale Anbindung erfolgte über die L284 (Berliner Straße). Der hiermit verbundene Durchgangsverkehr sowie eine hohe Verkehrsdichte, der schlechte bauliche Zustand der Fahrbahnen und teilweise geringe Straßenquerschnitte beeinträchtigten die verschiedenen Nutzungen im Untersuchungsgebiet (Wohnen, Versorgen, Erholen). Das Stellplatzangebot wurde als unzureichend eingestuft.

Die Fußwege im Bereich der Altbaubestände waren mehrheitlich in einem schlechten bis sehr schlechten Zustand. Im Bereich der Gartenstraße, Harlanstraße, Gerberstraße und Flinkenberg waren teilweise keine Fußwege vorhanden. Die Sicherheit der Fußgänger wurde insgesamt als stark beeinträchtigt bewertet. Ein Radwegnetz war im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Technische Infrastruktur

Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Leitungssysteme entsprachen nicht mehr dem aktuellen Stand und waren vollkommen ausgelastet. Erneuerungen waren durch die Leistungsträger in den kommenden Jahren geplant.

- Stromversorgung: etwa 90% aller Gebäude waren ausreichend versorgt, Leistungsreserven waren jedoch nicht vorhanden.
- Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung: fast alle Gebäude waren an die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen. Es wurde jedoch ein Sanierungsstau festgestellt.
- Fernmeldeversorgung: Das Ortskabelnetz war im gesamten Stadtgebiet nicht ausreichend und insbesondere im Untersuchungsgebiet sehr veraltet und in einem schlechten Zustand.
- Die Beheizung der Gebäude erfolgte im Altbaubereich überwiegend mit Kohle.
- Eine Fernwärmetrasse war im Bereich der Neubauten im südlichen und östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes vorhanden.
- Eine Gasversorgung war im gesamten Untersuchungsgebiet vorhanden.

Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Sanierungsgebiet in Schwedt/Oder vor Beginn des Stadterneuerungsprozesses folgende erhebliche gestalterische und funktionale Mängel aufwies, die einer zukunftsfähigen städtebaulichen und funktionalen Entwicklung der Stadt bzw. des Stadtkerns entgegenstanden:

- unattraktives Stadtbild durch schlechten Zustand und fehlende Gestaltqualität der Hochbausubstanz, der öffentlichen (Straßen-) Räume/Kommunikationsbereiche und der Grünflächen sowie der teils unsensiblen städtebaulichen Einfügung von Nachkriegsbauten in die historische Siedlungsstruktur und zahlreicher Bau- und Trümmerlücken,
- schlechte Wohn- und Arbeitsbedingungen aufgrund schlechten Bauzustandes und teilweise unzureichender bzw. veralteter sanitär- und heizungstechnischer Ausstattung der Gebäude sowie mangelhafter Vegetation und ökologischer Rahmenbedingungen (Lärm, Luftverschmutzung und Erschütterungen),
- unzureichende bauliche und soziale Qualität der Einrichtungen des Handels, der Gastronomie und des Gemeinbedarfs, Ausstattung erfüllt langfristig nicht die prognostizierte Versorgungsnachfrage der Stadt,
- überwiegend schlechter Erhaltungszustand der Grünflächen, ein Mangel an Grünflächen im Altstadtkern sowie fehlende Freiraumqualität insbesondere im Uferbereich Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße und fehlende fußläufige Vernetzung,
- hohe Verkehrsbelastung durch den fließenden (Lärm- und Luftverschmutzung, Erschütterungen) und ruhenden Verkehr (Stellplatzmangel) in Verbindung mit einer schlechten Beschaffenheit

der Verkehrsanlagen (Minderung der Lebensqualität und Sicherheit der Verkehrsteilnehmer),

- Netzgestaltung sowie Dimensionierung und Zustand der stadttechnischen Infrastruktur (v.a. Abwasser) entspricht nicht dem aktuellen Standard und zukünftigen Bedarf.

2.2 Sanierungsziele und -strategien

1993 wurden von der SVV im Sanierungskonzept die Sanierungsziele auf Basis der erfolgten Mängelanalyse beschlossen. Zu dem Zeitpunkt war zwar die wirtschaftliche, gesellschaftliche und demografische Entwicklung der Stadt nur schwer einschätzbar, jedoch war im Gebiet auf allen Ebenen ein hoher Instandsetzungs- und Instandhaltungsrückstau zu konstatieren. Aufgrund der übergeordneten städtebaulichen Bedeutung des Zentrumsbereichs ging man deshalb von einem umfassenden Sanierungsprozess aus, der die flächenhafte Erneuerung der Gebäude und Freiräume sowie die Neubebauung zahlreicher Baulücken und Brachflächen umfassen sollte. Ab 1998 kündigte sich ein Fortschreibungsbedarf der Rahmenplanung an, da insbesondere die demografischen Entwicklungen in der Stadt mit den baulichen und funktionalen Zielsetzungen des Rahmenplanes nicht mehr im Einklang standen. Neben den Auswirkungen des Bevölkerungsrückgangs auf gesamtstädtischer Ebene waren auch andere Entwicklungen mit Einfluss auf das Sanierungsgebiet zu berücksichtigen, wie z. B. Konzentrationsprozesse im Einzelhandel. Darüber hinaus sollte der Rahmenplan dahingehend überarbeitet werden, dass für sanierungsrechtliche Stellungnahmen (Genehmigungsverfahren) eine aktuelle

Basis zur Verfügung stand. Nach dem Abschluss öffentlicher Beteiligungsprozesse beschloss die Stadtverordnetenversammlung im November 2004 die erste Fortschreibung des Rahmenplanes Altstadt/Lindenallee Schwedt/Oder.

2.3 Ziele und Strategien Sanierungskonzept 1993

Aufbauend auf die VU wurden 1993 im Sanierungskonzept die Ziele und Strategien für das Sanierungsgebiet dargestellt. Eine Konkretisierung der im Abschnitt 1.2 formulierten allgemeinen Ziele für das Sanierungsgebiet erfolgte im Prinzip nicht nach ausgewählten sektoralen Handlungsschwerpunkten, sondern in räumlicher Hinsicht durch die Gliederung des Sanierungsgebietes in 10 sogenannte Stadtbereiche (s. Abb. 2, S. 18). Diese unterschieden sich im Wesentlichen nach Funktion und städtebaulich-räumlicher Struktur sowie nach Baualter und Bauzustand. Eine weitere räumliche und inhaltliche Konkretisierung der Entwicklungsziele erfolgte in einzelnen Stadtbereichen durch die Abgrenzung von Quartieren. Insbesondere der Stadtbereich 1, der den größten Altbaubestand umfasst und damit auch einen besonderen Sanierungsschwerpunkt im Sanierungsgebiet bildet, wurde in insgesamt 16 Quartiere (siehe Abb. 3, S. 19) unterteilt: 1/1 - 1/21. Die Nummerierung erfolgte nicht fortlaufend (Quartiere 1/3, 1/9, 1/17 und 1/18 existierten nicht). Die Stadtbereiche 2 und 4 wurden in vier bzw. drei Quartiere unterteilt. Die Stadtbereiche 3, 5, 6, 7, 8, 9 und 10 erfuhren keine weitere Untergliederung.

Auf diesen teilräumlichen Ebenen, Stadtbereiche und Quartiere, wurden vornehmlich die Ziele zur Sanierung und Entwicklung

- der vorhandenen Gebäudesubstanz und
 - der städtebaulichen Räume im Hinblick auf ihre funktionelle Bedeutung für das Stadtgefüge (Wohnen, Handel- und Dienstleistung, Erholung, Kultur)
- dargestellt.

Gesamträumlich wurden die Ziele für die Erneuerung der Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur dargestellt. Aussagen zu den Entwicklungszielen der Grün- und Freiflächen im Sanierungsgebiet wurden sowohl gesamträumlich als auch auf Stadtbereichsebene formuliert.

Die Zielformulierung auf Stadtbereichs- und Quartiersebene wurde damit begründet, dass somit kleine unabhängige Sanierungseinheiten geschaffen werden, die i.d.R. auch getrennt voneinander entwickelt werden können. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass aufgrund des insgesamt hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstaus im Sanierungskonzept bis auf wenige Ausnahmen keine konkrete Benennung bzw. Priorisierung von Einzelmaßnahmen vorgenommen wurde. Die Aufwertung des Stadtbildes sollte schrittweise vorgehen und nicht in zu vielen Teilen gleichzeitig begonnen werden.



Abb. 2: Abgrenzung Stadtbereiche

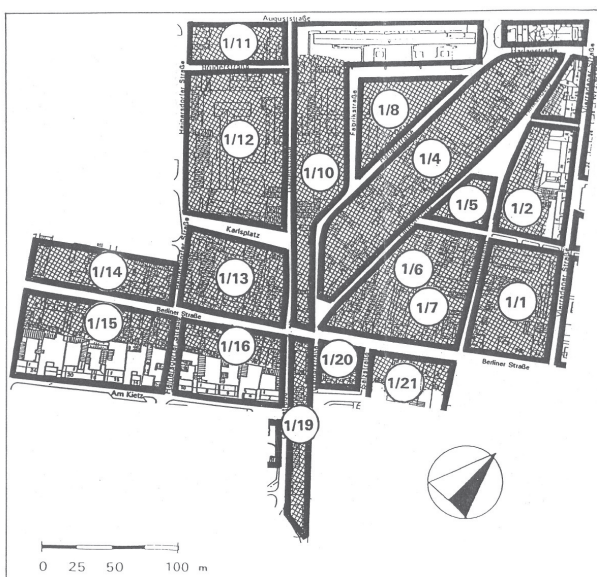


Abb. 3: Quartiere Stadtbereich 1

Um schnell eine sichtbare Verbesserung des Stadtbildes herbeizuführen, wurde vorgeschlagen, mit den Instandsetzungs-, Modernisierungs-, Neubau-, Aufstockungs- und komplexen Aufwertungsmaßnahmen in den Quartieren 1/1, 1/2, 1/4, 1/5, 1/6 und 1/7 (Bereich Flinkenberg) zu beginnen, bevor man sich den Quartieren

1/13, 1/14, 1/15, 1/16, 1/19, 1/20 und 1/21 sowie den Stadtbereichen 6 und 3 widmet. Die Bereiche um die Lindenallee und die südlichen Stadtbereiche in Richtung Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße sowie die nördlichen Stadtbereiche 7 bis 10 sollten erst an dritter Stelle in die Sanierungsmaßnahme einbezogen werden.

Die Darstellung der Sanierungsziele im Hinblick auf die Erhaltung, Wiederherstellung und Erneuerung des historischen Ortsbildes und der Bausubstanz erfolgt nachstehend analog des Sanierungskonzeptes für die Stadtbereiche 1 bis 10. Der Vollständigkeit halber ist auch das Quartier 4 A, welches im weiteren Verfahren nicht Bestandteil des Sanierungsgebietes wurde (vgl. Kap. 2.1), nachrichtlich aufgeführt. Der Stadtbereich 1 wird aufgrund der sehr differenzierten Quartiersstruktur einer detaillierten Betrachtung unterzogen (siehe Abb. 3). Die grundlegenden Ziele und Maßnahmen-schwerpunkte für die Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur und der Frei- und Grünräume werden abschließend stadtbereichsübergreifend dargestellt.

2.3.1 Baustruktur und Ortsbild

Nach der Wiedervereinigung 1990 ging man wie vielerorts von einer regen Bautätigkeit und einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum sowie nach Handels- und Dienstleistungseinrichtungen aus, wenngleich den VU keine Angaben zur langfristigen Bevölkerungsentwicklung zu entnehmen waren. Ausgehend von entsprechend optimistischen Grundannahmen zur demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung sah das Sanierungskonzept von 1993

die umfassende Sanierung von Gebäuden sowie in fast allen Stadtbereichen zahlreiche Neubaumaßnahmen vor, die sich vornehmlich am historischen Stadtgrundriss orientierten und zur punktuellen Baulückenschließung und geschlossenen Quartiersstrukturen insbesondere im Stadtbereich 1 beitragen sollten.

Stadtbereich 1

Die wesentlichen Sanierungs- und Gestaltungsziele für den Stadtbereich 1 umfassten

1. die Erhaltung und Vervollständigung der historischen Bebauungs- und Raumstruktur,
2. die grundsätzliche Ausprägung einer differenzierten stadtzentralen Funktionsstruktur,
3. die Herstellung eines attraktiven Stadtbildes und einer hochwertigen Bau- und Gestaltqualität aller vorhandenen Gebäude,
4. die Verbesserung der Wohn- und Erschließungs- sowie der Umweltqualität,
5. die Schaffung eines attraktiven südlichen Eingangsbereiches in die Fußgängerzone Vierradener Straße.

Tabelle 1: Sanierungsziele Stadtbereich 1, Sanierungskonzept 1993

STADTBEREICH 1		
Ziele	Maßnahmen	Quartiersbezogene Angaben/Maßnahmen
1.	<ul style="list-style-type: none"> Instandsetzungs-, Umbau- und Erneuerungsmaßnahmen 	<ul style="list-style-type: none"> in den meisten Quartieren, vor allen Dingen: 1/12, 1/13 (sehr hoher Anteil Instandsetzung) und 1/14 Instandsetzung des kirchlichen Kinderheims (Quartier 1/8) Ausbau bzw. Instandsetzung des denkmalgeschützten Speichergebäudes (Fachwerkbau) und des Gebäudes an der Berliner Straße (1/19) Wiederherstellung repräsentativer Charakter der Berliner Straße und Karlsplatz/Heinersdorfer Str.
	<ul style="list-style-type: none"> Entwicklung überwiegend baulich geschlossener Quartiersstrukturen durch Lückenschließung und straßenbegleitende Bebauung 	<ul style="list-style-type: none"> Quartiere 1/4 (Harlanstraße, Flinkenberg), 1/5, 1/6 und 1/7, 1/13, 1/20, bauliche Einfriedung Gartenstraße (1/13) an Heinersdorfer Straße und Karlsplatz: Bebauung mit städtischem Charakter (1/12) Brüderstraße: Wohngebäude (Quartier 1/11) Schließung Baulücke Berliner Straße (1/14), Karlsplatz/Gartenstraße (1/13)
2.	<ul style="list-style-type: none"> Neubau von überwiegend gewerblich genutzten Immobilien 	<ul style="list-style-type: none"> überwiegend Quartiere 1/1, 1/2, 1/5 aber auch 1/6 u. 1/7, 1/11 Bereich Flinkenberg (Quartier 1/4) Quartier 1/12 geeignet für Zentrumsfunktionen, Sanierungen können Standortreserven freisetzen für das Stadtzentrum
3.	<ul style="list-style-type: none"> Beseitigung das Stadtbild störender Nebengebäude 	<ul style="list-style-type: none"> Quartiere 1/4, 1/6 und 1/7
	<ul style="list-style-type: none"> Einfriedungen in der Straße sind als Mauerwerk auszubilden 	<ul style="list-style-type: none"> Quartiere 1/4, 1/10 – Karlsplatz, 1/11, 1/20, 1/14
	<ul style="list-style-type: none"> Gestalterische Aufwertung von Nebengebäuden und Abschirmung der Nebengebäude vom Straßenraum durch dichte Bepflanzung 	<ul style="list-style-type: none"> Heinersdorfer Straße, Fischerstraße, Gartenstraße sowie Gerbergasse (Quartiere 1/14, 1/15, 1/16 und 1/19) (nördliches Quartier) (1/14)
	<ul style="list-style-type: none"> Gestaltungssatzung 	<ul style="list-style-type: none"> Satzungsgebiet
	<ul style="list-style-type: none"> Einheitliche Traufhöhe 	<ul style="list-style-type: none"> Berliner Straße (Quartier 1/6 und 1/7 sowie 1/13 und 1/14)
4.	<ul style="list-style-type: none"> Quartiersinnenräume als Grünräume (wohnungsnahe Freiflächen) entwickeln Erhalt und Ausbau von Grünräumen 	<ul style="list-style-type: none"> Quartiere 1/4, 1/6 und 1/7 und 1/13 Quartiere 1/8, 1/10, 1/19
5.	<ul style="list-style-type: none"> Neubau- und Umbaumaßnahmen 	<ul style="list-style-type: none"> Straßen begleitende Bebauung vervollständigen/entwickeln (Quartier 1/1)

Tabelle 2: Sanierungsziele Stadtbereiche 2 - 10, Sanierungskonzept 1993

Stadtbereiche	Kurzcharakteristik (baul. Struktur u. Funktion)	Sanierungsziele	
2	A	funktionell und städtebaulich-gestalterisch attraktivster und publikumswirksamster Bereich der Altstadt	<ul style="list-style-type: none"> • Instandhaltungsmaßnahmen überwiegen • geringer Anteil an Erneuerungs- und Neubaumaßnahmen
	B	historischer Angerbereich mit eingeschossiger kleinteiliger Gebäudestruktur, heterogenes Stadtbild	<ul style="list-style-type: none"> • Erarbeitung einer Gestaltungssatzung zur gestalterischen Aufwertung und Erhaltung des Raums • den städtebaulichen Raum unterstützende Freiflächen- und Großgrün-gestaltung
	C	5-geschossige lockere Bebauung und ein 11-geschossiges Punkt-hochhaus, unsaniert (baulicher Kontrast zu Stadtbereich 2B), Übergang zu Landschafts- und Erholungsraum	<ul style="list-style-type: none"> • schnelle Aufwertung durch Sofortmaßnahmen der Instandsetzung der Freiflächen und der Gebäude erreichbar
	D	Kulturhaus mit ehemaliger Schlossanlage	<ul style="list-style-type: none"> • Kulturhaus als multifunktionellen Ort ausbauen • Weiterentwicklung und Umgestaltung von Gebäude/ Freiflächen
3		Südlicher Eingangsbereich mit Schlüsselfunktion für die Revitalisierung des Zentrums, heterogene Baustruktur mit beträchtlichem funktionellen und städtebaulichen Missstand: Gebäude und bauliche Provisorien, Brachland, Busparkplatz	<ul style="list-style-type: none"> • Stadtbereich nach historischem Vorbild mit Marktplatz und vielfältigen stadtzentralen Einrichtungen und Wohnungen wiederherstellen
4	A	Bestandteil der Kommunikationsachse Schloss und Mon Plaisier (ehemalige Schlossfreiheit), das städtebaulich-räumliche und das städtebaulich- funktionelle Gefüge werden nicht mehr modernen Ansprüchen gerecht	<ul style="list-style-type: none"> • Anpassung der wichtigste Kommunikationsachse der Stadt mit Maßnahmen der Instandhaltung, -setzung, der Modernisierung, des Umbaus und durch Abriss und Neubau an die Ansprüche an ein Stadtzentrum .
	B	3 Wohnblocks mit Kinderkombination, Stadteingangsfunktion (siehe Bereich 3). Bebauung kontrastiert zur Einzelhausbebauung im Altstadtbereich	<ul style="list-style-type: none"> • Instandsetzung der Wohnblöcke • weitere Entwicklung des Bereichs ist im Zusammenhang mit Bereich 3 zu sehen (Stadtquartier mit Marktplatz)
	C	Wohnblock mit Freiflächenanlage, starke bauliche Kontrastierung zur Altstadt	<ul style="list-style-type: none"> • Instandsetzung und Aufwertung/ Neuordnung der Wohnblöcke im Zusammenhange mit einer Aufwertung und Neugestaltung der August-/Bahnhofstr.
5		Uferzone mit ehemaligem Verladebereich, geringe Aufenthaltsqualität und Erlebbarkeit der Wasserlage	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung eines durchgängigen Erholungsbereiches (im Zusammenhang mit den Stadtbereichen 2D, 3, 4B)
6		Desolate städtebauliche Anlage mit 3 Neubau-Wohnblöcken	<ul style="list-style-type: none"> • langfristig Aufwertung/Umbau zum attraktiven Eingangsbereich unter Einbeziehung der drei vorhandenen Wohnblöcke • finanzielles Gutachten zum weiteren Gebrauchswert der Gebäude
7 + 8		Durchmischung von neuer und alter Bausubstanz, Mittlerfunktion und Nahtstelle zwischen den nördlich gelegenen Neubaubereichen und der Altstadt (künftige Kernstadt) im Süden, große Flächenreserven bieten gestalterische und funktionale Potenziale	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung und gestalterische Aufwertung der Neubausubstanz (Bereich 7) • kleinteilige funktionelle und. bauliche Ergänzung durch Vor- und Unterbauten im gesamten nördlichen Bereich der Auguststraße
9		Stadtpark im Kern des zentralen innerstädtischen Bereiches	<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität
10		Gering überbautes Gebiet mit einigen Kaufeinrichtungen, Wohnungen und einer Grünfläche (ehem. Stengerhain), Bindeglied zwischen Innenstadt und Bahnhof bzw. Stadtgebiet „Neue Zeit“	<ul style="list-style-type: none"> • baulich-räumliche Abrundung und Aufwertung des gesamten Stadtbereichs einschließlich Grünbereich und Ansiedlung zentraler Funktionen wie Einzelhandel und Büro- und Verwaltungseinrichtungen

2.3.2 Verkehr und Erschließung

Aufgrund des schlechten baulichen Zustandes der Fahrbahnen und Gehwege sowie insgesamt einer hohen Verkehrsdichte war das Sanierungsziel eine umfängliche Sanierung der Verkehrsinfrastruktur. Im Interesse einer qualitätsvollen Innenstadt sollte das Sanierungsgebiet als verkehrsarmes Gebiet mit verkehrsberuhigenden Elementen konzipiert werden. Hierzu zählten u. a. folgende Maßnahmen:

- Schaffung eines Fußgängerbereichs
 - Vierradener Straße zwischen August- und Berliner Straße bis zur Dr.-Th.-Neubauer-Straße
 - Platzbereich des Flinkenberges
 - Bereich Alter Markt
 - Oderterrassen
- Ausbildung verkehrsberuhigter Sammelstraßen ohne Durchgangsverkehr
 - Berliner Straße
 - Auguststraße/Bahnhofstraße
- Ausbildung von Mischverkehrsflächen in den Wohnbereichen und in Bereichen mit zu bevorzugendem Fußgängerverkehr und unterzuordnendem Fahrverkehr
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs durch z. B.
 - Beschränkung von Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum
 - Bau von Tiefgaragen

2.3.3 Freiflächen und Grünanlagen

Das vorhandene Großgrün sollte dahingehend aktiviert und entwickelt werden, dass ein möglichst zusammenhängendes Netz begrünter Straßen, Plätze und Parks in unterschiedlicher Ausstattung und Größe entsteht. Zu den Schwerpunkten intensiver Freiflächengestaltung und -pflege gehörten:

- Vierradener Straße und Vierradener Platz
- Auguststraße/Bahnhofstraße
- Stadtpark
- Lindenallee
- Schlosspark
- Uferpromenade
- Berliner Straße
- Flinkenberg

2.3.4 Kommunikationsbereiche und Versorgungsstruktur

Wichtige Kommunikationsbereiche in der Altstadt waren die Vierradener Straße, die Berliner Straße und die Lindenallee. Hier befanden sich zahlreiche innenstadtrelevante Einrichtungen mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion wie Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen sowie Stätten für Erholung und Kultur. Überdies wurde diesen Straßenzügen eine wesentliche Bedeutung für die Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt zugesprochen. Ziel war es daher, insbesondere diese Straßenzüge sowohl funktionell als auch baulich gestalterisch stärker auszubauen. Auch die Kommunikationsachse Auguststraße/Bahnhof-

straße sollte vor diesem Hintergrund stärker berücksichtigt werden, da sie voraussichtlich aufgrund der räumlichen Verbindung des Julian-Marchlewski-Rings zum Bahnhof durch das Stadtzentrum eine wichtige Erschließungsfunktion und Bedeutung als Bewegungsraum übernehmen werde. Größere gestalterische und funktionelle Aufmerksamkeit sollte auch den Kommunikationsknotenpunkten, Kreuzungen zwischen Kommunikationsachsen, gewidmet werden wie z.B. dem Vierradener Platz, dem Knotenpunkt Vierradener Straße/Berliner Straße oder auch den Knotenpunkten Lindenallee/Berliner Straße bzw. Lindenallee/Bahnhofstraße.

Insgesamt war es Ziel, die bestehende stadtzentrale Funktions- und Versorgungsstruktur zu stärken und zu erweitern. Das in den VU festgestellte Defizit im Einzelhandels- und im Dienstleistungsbereich (Sortiments- und Branchenlücken sollte durch zahlreiche gewerbliche Neubauten sowie der konsequenten Nutzung der Erdgeschosszonen - insbesondere im Stadtbereich 1 - und entlang der wichtigen Kommunikationsachsen (s. o.) behoben werden. Gastronomische Einrichtungen sollten verstärkt in Ufernähe bzw. im Erholungsbereich angesiedelt werden (Stadtbereiche 5 und 3). Eine Ansiedlung nichtstörender Gewerbebetriebe, Kultur- und Bildungseinrichtungen sollte vorwiegend in den Randzonen des Untersuchungsgebietes wie in den Bereichen um die Lindenallee sowie Auguststraße und Bahnhofstraße verfolgt werden.

2.3.5 Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Zum Zweck einer umfassenden Behebung der städtebaulichen und funktionalen Missstände im Sanierungsgebiet wurden die sanierungsrechtlichen Instrumentarien und der Einsatz von Städtebaufördermitteln für erforderlich gehalten.

Im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen und der Rahmenplanung wurden durch das Büro ifas drei verschiedene Varianten zur räumlichen Abgrenzung des Sanierungsgebietes zur Diskussion gestellt. Die Stadtverordneten folgten mit dem Beschluss vom 11.03.1993 der Vorzugsvariante der Verfasser. Diese sah eine räumliche Erweiterung über das Untersuchungsgebiet hinaus in nördlicher Richtung vor. Hierzu gehörten die funktionell und gestalterisch zum engeren Stadtkern gehörenden Flächen unmittelbar nördlich der August- und Bahnhofstraße (bis zur Dr.-Theodor-Neubauer-Straße und Karl-Marx-Straße). Auch ein kleiner Bereich westlich der Fischerstraße wurde aufgenommen. Gleichzeitig wurde auf Antrag eines Eigentümers ein Areal im Stadtbereich 8 aus dem Sanierungsgebiet ausgeschlossen. Die Größe des festgesetzten Untersuchungsgebietes betrug insgesamt 57,9 ha .

Nach Antrag auf Genehmigung der am 30.09.1993 von der SVV beschlossenen Sanierungssatzung erfolgte in Absprache mit dem Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) eine Verkleinerung des Sanierungsgebietes. Hierbei handelte es sich um Flächen beiderseits der Lindenallee (Stadtbereich 4 A, siehe Abb. 2, S. 18) mit in industrieller Bauweise errichteter Wohnbebauung, für die eine Anwendung des Sanierungsrechts weder notwendig noch begründet war.

2.3.6 Sanierungsverfahren und Finanzierungsbedarf

Die in den Vorbereitenden Untersuchungen aufgezeigten städtebaulichen Mängel erforderten die Festlegung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets für den Altstadtbereich Schwedt/Oder, da die Defizite ohne das besondere Städtebaurecht und den Einsatz entsprechender Förderprogramme aus eigener Kraft der Stadt und ihrer Bewohner nicht behoben werden konnten.

Auf Basis der in den Vorbereitenden Untersuchungen getroffenen Empfehlungen wurde die **Anwendung des umfassenden (klassischen) Sanierungsverfahrens** gewählt, da nicht allein die Bestandspflege der Gebäudesubstanz und der Freiflächen im Vordergrund stand, sondern gebietsweise komplexe Umstrukturierung (z. B. Stadtbereiche 3 sowie 7, 8, 10) und intensivere Grundstücksnutzungen vorgenommen werden sollten, so dass bodenordnerische Eingriffe oder Bodenwerterhöhungen absehbar waren. Der Zeitraum der Sanierungsmaßnahme wurde in Abhängigkeit der Verfügbarkeit von Fördermitteln auf 15 Jahre geschätzt.

Von 1995 bis 1996 wurde der Sanierungsprozess durch einen Sanierungsträger, der Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (GSW), unterstützt und vor Ort ein Sanierungsbüro eröffnet. Aufgrund der eingeschränkten Öffnungszeiten des Büros wandten sich viele Bürger zwecks Beratungsgespräche an die Stadtverwaltung, so dass die Stadtverwaltung die Beratung der Bürger und die Steuerung des Sanierungsprozesses ab 1996 eigenständig fortführte.

Gesamtfinanzierungsbedarf

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde der Kostenaufwand für die Sanierungsmaßnahmen auf insgesamt ca. **135 Mio. DM bis max. 300 Mio. DM** geschätzt (Preisbasis 1992).

Maßnahmenbereiche	Kosten in DM
Instandsetzung/Modernisierung von Gebäuden	
Geringer bis mittlerer Aufwand (neuere Bebauung)	20,9 - 41,8 Mio.
relativ hoher Aufwand (Altbausubstanz)	41,8 - 52,3 Mio.
Verbesserung der Quartierbereiche	
Erwerb bzw. Abriss im Bereich der Vorderhäuser	14,0 - 30,0 Mio.
Erwerb bzw. Abriss im Bereich der Hinterhäuser	3,0 - 7,0 Mio.
Sonstige Ordnungsmaßnahmen (inkl. Sozialplanung)	2,5 - 5,0 Mio.
Verbesserung des Wohnumfeldes	
Freiflächen einschließl. Grunderwerb	3,0 - 6,0 Mio.
Wohnstraßenberuhigung	4,0 - 7,0 Mio.
Neuordnung des ruhenden Verkehrs	12,0 - 17,0 Mio.
Öffentliche Einrichtungen	
z. B. Kita oder Kulturhaus	3,0 - 30,0 Mio.
Neuordnung des übergeordneten Verkehrs	
Hauptstraßen und Nebenstraßennetz	25,0 - 100,0 Mio.
Allgemeine Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit	
Sanierungslokal sowie Sanierungszeitung	2,0 Mio.

Nicht eingerechnet war der Aufwand für die verschiedenen Medienträger in Höhe von schätzungsweise 150 Mio. DM.

Es wurde bei der Aufstellung der Sanierungskosten davon ausgegangen, dass ca. ein Drittel der Investitionen von privaten Eigen-

tümern getragen werden, da der Anteil privater Gebäude im Untersuchungsbereich recht hoch ist.

2.4 Ziele und Strategien gemäß Fortschreibung des Rahmenplans 2004

Aufgrund bereits zahlreicher durchgeführter Sanierungsmaßnahmen und aufgrund des Bevölkerungsrückganges in der Stadt Schwedt/Oder, der zu stark veränderten Rahmenbedingungen geführt hatte (Nachfrage nach Wohnraum und Versorgungseinrichtungen etc.), wurden in der Fortschreibung des Rahmenplanes die bisherigen Handlungsschwerpunkte und Baumaßnahmen - insbesondere Nachverdichtungen - unter dem Gesichtspunkt des Erhaltes vorhandener Strukturen überprüft und neue Maßnahmen-schwerpunkte herauskristallisiert. Bislang großflächige Neubebauungen, beispielsweise im Bereich Alter Markt und Gaswerk (Stadt-bereiche 3 und 10), wurden zurückgenommen und zugunsten eines höheren Freiflächenanteils planerisch angepasst.

Die Fortsetzung der Altbausanierung sollte sich im Wesentlichen auf ausgewählte Denkmale beziehen wie z.B. den Ermeler-Speicher. Ganz neu in die Zielsetzung mit aufgenommen wurde die Sanierung des denkmalgeschützten jüdischen Ritualbades und angrenzender Bereiche im Stadtquartier 1/10. Hierdurch sollte ein weiterer kulturell bedeutsamer Ort im Altstadtkern wiederbelebt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Ein wesentlicher Sanierungsschwerpunkt wurde in der Gestaltung der Parkanlagen und Grünflächen gesehen. Hierzu zählten der Stengerhain (Stadtbereich 10), der Stadtpark (Stadtbereich 9) sowie

der ehemalige Schlosspark und die Freiflächen um die Ucker-märkischen Bühnen Schwedt (Stadtbereich 2D). Auch die Uferzone (Bollwerk und Juliusturm) an der Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße sollte in die Umgestaltungsmaßnahmen einbezogen werden (Stadtbereich 5).

Leitziel der Freiraumentwicklung war nach wie vor die Anlage eines zusammenhängenden Netzes begrünter Straßen, Plätze und Parks in unterschiedlicher Ausstattung, Größe und Funktion. Bislang war im Stadtbereich 1 zunächst die Sanierung zahlreicher Straßenräume und Plätze inklusive Einbeziehung und Erneuerung des Großgrüns erfolgt. Hierdurch konnte der bauliche Zustand der Verkehrsinfrastruktur erheblich verbessert werden. Mit dem Ziel, die Aufenthaltsqualität und Gestaltung wohnungsnaher Freiflächen zu erhöhen, sollten nun der angeräumte Straßenraum Kietz sowie der Kirchplatz St. Katharinen neu gestaltet werden. Durch die Bildung eines neuen Platzes im Bereich des Stadtparks sollte die Abfolge von Platzräumen mit städtebaulichen Dominanten wie die Stadtpfarrkirche oder die Kirche St. Mariä Himmelfahrt entlang der Vieradener Straße weiter ausgebaut werden.

Stadtbereich 1

Die wesentlichen übergeordneten Sanierungs- und Gestaltungsziele für den Stadtbereich 1 umfassten:

1. die Erhaltung und Vervollständigung der historischen Bebauungs- und Raumstruktur,
2. die Herstellung eines attraktiven Stadtbildes,
3. die Verbesserung der Wohn-, Erschließungs- und Umweltqualität.

Tabelle 3: Sanierungsziele Stadtbereich 1, Rahmenplan 2004

STADTBEREICH 1		
Ziele	Maßnahmen	Quartiersbezogene Angaben/Maßnahmen
1.	<ul style="list-style-type: none"> Instandsetzungs-, Umbau – und Erneuerungsmaßnahmen 	<ul style="list-style-type: none"> Fortsetzung der Sanierungen entlang Berliner Straße (Quartiere 1/15, 1/16, 19, 20, 21), Abgrenzung der Hofräume zum Wohnquartier 4b Erhalt des jüdischen Ritualbades (Mikwe) und Tempeldienerhaus – Baudenkmal und kleines Fachwerkhäus- Grundstückserwerb durch Stadt (Quartier 1/10) 1/13: Sanierung Speichergebäude Karlsplatz
	<ul style="list-style-type: none"> Lückenschließung und straßenbegleitende Bebauung 	<ul style="list-style-type: none"> Quartier 1/5: Schließung des angerförmigen Platzes am Flinkenberg, Bebauungsvorschlag: viergeschossige Kopfbebauung mit Café zur Platznutzung und Belebung Quartier bzw. Teilbereich 1/1 und 1/2: ergänzende Bebauung im Bereich Präsidentenstraße, 2-/3-geschossig mit Läden im EG und darüber Wohnen (anstelle des eingeschossigen Bestandsgebäudes – nördlich Präsidentenstraße) Quartier 1/6 - 1/7 Quartier wurde durch die neue Querstraße (Gartenstraße) räumlich getrennt. Vorhandene Baulücken und ruinöse Bausubstanz bieten grundstücksübergreifende Lösungen an: EG zu Handel und Gastronomie, Wohnen im rückwärtigen Bereich, z. B. Reihenhäuser. 1/10 Neubebauung zur Berliner Straße und Gartenstraße mit musealer Nutzung (Detailplan Quartier 1/10 der funktionelle Zusammenhang Bad-Synagoge soll sichtbar gemacht und die Geschichte der jüdischen Gemeinde in Schwedt/Oder verständlich gemacht werden. Quartier 1/13: Schließung Baulücke Karlsplatz/Ecke Gartenstraße, Quartier 1/11: Schließung der vorhandenen Baulücken (Kommunikationsachse Auguststraße)
2.	<ul style="list-style-type: none"> Gestalterische Aufwertung von Nebengebäuden <u>und</u> Abschirmung der Nebengebäude vom Straßenraum durch dichte Bepflanzung 	<ul style="list-style-type: none"> 1/4: Harlanstraße, offene Bebauung (durchgängige Grundstücke): keine bauliche Schließung (Nachverdichtung) mehr geplant, sondern Wechselspiel Nebengebäude, Mauer, Tore als Motiv (Obstbaum auf Hoffläche) 1/8 Mauer aus Backsteinen zur Louis-Harlan-Straße
3.	<ul style="list-style-type: none"> Quartiersinnenräume als Grünräume (wohnungsnaher Freiflächen) entwickeln Erhalt und Ausbau von Grünräumen 	<ul style="list-style-type: none"> Quartier 1/12: Heinersdorfer Straße als wichtige Verbindung zwischen nördlichen Neubaugebieten und der Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße ausbilden: Spazieren im Grünen Quartier 1/8: leerstehendes Gebäude einer Nutzung zuführen, Freifläche erhalten,

Tabelle 4: Sanierungsziele Stadtbereiche 2 - 10, Rahmenplan 2004

Stadtbereiche	Kurzcharakteristik (bauliche Struktur und Sanierungsstand)	Sanierungsziele	
2	A	funktionell und städtebaulich-gestalterisch attraktivster und stark frequentierter Bereich der Altstadt mit dem Vierradener Platz und der katholischen Kirche sowie der evangelischen Kirche St. Katharinen	<ul style="list-style-type: none"> • Neugestaltung Kirchplatz St. Katharinen
	B	Anger mit eingeschossiger kleinteiliger Gebäudestruktur, Gebäude weitgehend saniert (Erarbeitung einer Gestaltungssatzung nicht mehr notwendig)	<ul style="list-style-type: none"> • gestalterische Aufwertung des Angers Kietz
	C	Drei 5-geschossige Wohnbaukörper (saniert) und ein 11-geschossiges Wohnhaus, unsaniert (baulicher Kontrast zu Stadtbereich 2B), Übergang zu Landschafts- und Erholungsraum	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Verbesserung Freiflächenanlagen • langfristig Abriss des 11-Geschossers erwägenswert
	D	Kulturhaus (Uckermärkische Bühnen Schwedt - ubs) mit ehemaliger Schlossanlage	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt des ehemaligen Schlossparks nebst Baumbestand • Platz vor der ubs im Zusammenhang mit der Schlossfreiheit neu gestalten
3	Südlicher Eingangsbereich in die Stadt hat Schlüsselfunktion für die Revitalisierung des Zentrums, ehemals heterogene Baustruktur mit beträchtlichem funktionellen und städtebaulichen Missstand wurde beräumt, Errichtung Wohnanlage mit Café im südlichen Bereich	<ul style="list-style-type: none"> • funktionale Einbeziehung in den Schlosspark • Neuordnung des ruhenden Verkehrs (Besucher Innenstadt und ubs) • ehemaliger Marktplatz als Multifunktionsfläche ausweisen 	
4	A	Bestandteil der Kommunikationsachse Schloss und Mon Plaisier, Verknüpfung Schlosspark und Stengerhain, flankierende Wohngebäude saniert	<ul style="list-style-type: none"> • Anpassung der wichtigsten Kommunikationsachse der Stadt an die Ansprüche an ein Stadtzentrum • Reduzierung des Straßenquerschnitts nach Fertigstellung der Umgehungsstraße (neuer nördl. Grenzübergang) • Ausbildung einer Raumkante entlang der Bahnhofstraße (östl. Lindenallee) • Neugestaltung Palisadenweg
	B	3 Wohnblöcke, zentral gelegene Kinderkombination wurde abgerissen	<ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung der innen liegenden Grünfläche (Spielmöglichkeiten, gestalterische Integration des Parkplatzes)
	C	Wohnblock mit Freiflächenanlage, starke bauliche Kontrastierung zur Altstadt	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Aussagen

Stadtbereiche	Kurzcharakteristik (bauliche Struktur und Sanierungsstand)	Sanierungsziele
5	Uferzone mit Uferpromenade, z. Z. Sanierung des Bollwerks	<ul style="list-style-type: none"> Entfernung störender Einbauten (alte Schiffsanlegestelle), Erhalt des ehemaligen Strandbadbereichs mit Wasserzugang und Liegebereich
6	städtebauliche Anlage mit 3 Wohnblöcken	<ul style="list-style-type: none"> Kein Handlungsbedarf ggf. Nachverdichtung entlang Vierradener Straße
7	Blockbebauung in industrieller Bauweise (unsaniert) mit Schulgebäude (Gymnasium Peter-Joseph-Lenné) und 5-geschossigen Würfelhäusern	<ul style="list-style-type: none"> Sanierung und gestalterische Aufwertung der Neubaustanz (Bereich 7, Wohnblöcke), evtl. Schaffung unterschiedlicher Grundrissangebote kleinteilige funktionelle und. bauliche Ergänzung durch Vor- und Unterbauten im gesamten nördlichen Bereich der Auguststraße für Dienstleistungen Endpunkt Gartenstraße baulich aufwerten (Erker o. Ä.), da Sichtachse zur Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße Rückbau Gymnasium Peter Joseph Lenné: Fläche mit offener Bebauung (Stadtwillen, Reihenhastrukturen) zukünftig gestalten
8	Durchmischung von neuer und alter Bausubstanz (denkmalgeschützte ehem. Zigarrenfabrik Dieterle und neue Handelseinrichtungen im Bereich der Karthausstraße und Stadtpark)	<ul style="list-style-type: none"> Umnutzung der ehemaligen Zigarrenfabrik im Zusammenhang mit der Dreiklangschule (Oberschule) und bestehenden Handels- und Dienstleistungseinrichtungen im Bereich der Karthausstraße Schaffung von Ausstellungsräumen und Künstlerateliers
9	3 Funktionsbereiche: Stadtpark, 11-geschossige Wohngebäude und Wohn- und Geschäftshausbebauung zum Park orientiert	<ul style="list-style-type: none"> durchgängige Fußgängerachse Vierradener Platz – Platz der Befreiung Gestaltung des Stadtparks inkl. Errichtung einer Pergola
10	Gebiet mit straßenbegleitender Bebauung mit einigen Kaufeinrichtungen, Wohngebäuden und einer Grünfläche (ehem. Stengerhain) mit dem benachbarten ehemaligen Gaswerk, Bindeglied zwischen Innenstadt und Bahnhof bzw. Stadtgebiet „Neue Zeit“	<ul style="list-style-type: none"> Abbruch des ehemaligen Gaswerkes Sanierung und Umbau des Ermeler-Speichers zur Stadtbibliothek

Hinweis: Der Rahmenplanung 2004 lag eine kleine Abweichung in der Gebietsabgrenzung bezüglich der Stadtbereiche 7 und 8 vor. Das Gebäude der ehemaligen Zigarrenfabrik wurde dem Stadtbereich 8 zugeordnet.

Aus den dargestellten stadtbereichs- und quartiersbezogenen Zielen ergeben sich folgende, nach Handlungsfeldern gegliederte Maßnahmen:

Baustruktur und Ortsbild

• **Sicherung und Instandsetzung der historischen Bausubstanz**

- Sanierung und Umbau des Ermeler-Speichers (Lindenallee 36) zur Stadtbibliothek
- Sanierung und Ausbau einzelner in ihrem Bestand gefährdeter Objekte im Bereich Berliner Straße
- Sanierung und Umnutzung der ehemaligen Tabakscheune Karlsplatz 3 b
- Sanierung und Umnutzung der ehemaligen Zigarren- und später Mineralwasserfabrik (Dr.-Theodor-Neubauer-Straße)
- Sanierung und Umbau der Wohnblöcke Auguststraße 2 c und 8 - 16 (inkl. Schließen der Ecken)
- Sanierung der drei 11-geschossigen Wohngebäude Am Stadtpark 4 - 6

• **Rückbau und Abriss ortsbildstörender und/oder ungenutzter Gebäude**

- Vierradener Straße - segmentweiser Rückbau der Zeilenbebauung
- langfristiger Abbruch der Wohnblöcke Auguststr. 2 a und 2 b
- Abbruch ehemaliges Gaswerk am Stengerhain (eventuell Altlastensanierung)
- Rückbau Gymnasium Peter Joseph Lenné, Dr.-Theodor-Neubauer-Straße

• **Neubauten**

- Baulückenschließung Berliner Straße
- Baulückenschließung Auguststraße/Brüderstraße
- grundstücksübergreifende Neubebauung der vorhandenen und potenziellen Baulücken (aufgrund Abriss von Nebengebäuden) mit Wohn- und Geschäftshäusern im Bereich Berliner Straße/Jüdenstraße/Flinkenberg (Quartier 1/6)
- Lückenschließung Karlsplatz/Ecke Gartenstraße
- Lückenschließungen Flinkenberg
- Ersatz des abgerissenen Speichergebäudes Flinkenberg in entsprechender Gestaltung
- Präsidentenstraße: ergänzende Bebauung (Quartier 1/1 und 1/2)
- Straßen begleitende Neubebauung an der Vierradener Straße (Quartier 6)
- langfristig Straßen begleitende Neubebauung an der Auguststraße in Verlängerung der Auguststraße 2
- Errichtung von Stadtvillen oder Reihenhäusern im Bereich Dr.-Theodor-Neubauer-Straße (Quartiere 7/4 und 8/1)
- Errichtung eines Jüdischen Museums inkl. des Grundstückserwerbs (inkl. Gestaltung der Freiflächen)

• **Blickbeziehungen**

- Aufwertung Sichtachse Gartenstraße durch Sanierung des Gebäudes Auguststraße 8 - 16

Verkehrs- und Freiraumgestaltung

• Erschließung und Verkehr (Verbesserung der Wohnumfeldbedingungen)

- Louis-Harlan-Straße: Gestaltung der Nebenanlagen inkl. Zufahrten zu den Grundstücken entsprechend Gestaltungssatzung
- Schaffung eines fußläufigen Durchgangs zwischen Harlanstraße und Karlsplatz nördlich des „jüdischen Gartens“
- Karlsplatz: Neugestaltung der Platzfläche bzw. des Straßenbelages
- Vierradener Straße: Erneuerung des Straßenbelages inkl. Erneuerung der Straßenbeleuchtung und Möblierung
- Neugestaltung Kirchplatz St. Katharinen

• Grünverbindungen und Grünanlagen/Uferbereich

- Errichtung der Pergola am Stadtplatz
- Anlage und Gestaltung des Stadtplatzes inkl. Begrünung
- Gestaltung der Freianlagen Stengerhain
- Gestaltung der Freianlagen des Schlossparks und der ehemals bebauten Flächen an der Oderstraße inkl. alter Marktplatz
- stufenweiser Ausbau des Bollwerks und der Uferpromenade

Verbesserung der Infrastrukturausstattung der Gemeinde

- ein- oder zweigeschossige Funktionsunterlagerung der Wohngebäude Am Stadtpark 4
- Neubau Lebensmittelmarkt in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise inkl. eines Parkdecks

Städtebauliche Untersuchungen und Planungen

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Dr.–Theodor-Neubauer-Straße, Erschließung und Verkauf der Grundstücke
- Erarbeitung einer Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet

2.5 Durchführung der Gesamtmaßnahme

Die städtebauliche Gesamtmaßnahme wurde auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen und der darin beschriebenen Strategien und Ziele durchgeführt. Die planerische Konkretisierung der einzelnen Vorhaben und deren Umsetzung wurden erst im Zuge der Programmumsetzung geklärt und mit dem Fördermittelgeber abgestimmt (Einzelbestätigungsverfahren bzw. Bestätigung im integrierten Umsetzungsplan). Die bis dato im Rahmen des Förderprogramms S+E geförderten investiven und nicht investiven Maßnahmen werden nachfolgend kurz beschrieben und im „Plan umgesetzter Maßnahmen“ (s. Abb. 4, S. 36) dargestellt. Die den einzelnen Maßnahmen in Klammern angefügten Zahlen entsprechen der Nummerierung in der Plandarstellung. Nicht dargestellt sind die Einzelvorhaben „Kath. Kirche 4.BA“ und „Hintere Karthausstraße“, deren Umsetzung erst bis 2014 abgeschlossen sein wird.

2.5.1 Investive Maßnahmen

Eine Übersicht aller investiven Maßnahmen zeigt Abbildung 4 – Plan umgesetzter Maßnahmen Sanierungsgebiet „Altstadt/Lindenallee, Schwedt/Oder - auf Seite 35. Die Nummerierung im Plan entspricht der jeweilig in Klammern aufgeführten Nummerierung zu den im folgenden textlich aufgeführten Maßnahmen.

Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden (B.3)

(gemäß B.3 der Förderrichtlinie '99 zur Stadterneuerung)

Eine umfassende Sanierung (B.3.1) erfolgte nur an einem Objekt (Berliner Straße 11). In allen anderen Objekten wurde die Instandsetzung der Gebäudehülle (B.3.2) gefördert. Hierzu zählen z. B. die denkmalgeschützten Gebäude Gerberstraße 2 (Tabakspeicher), die Katholische Kirche sowie die Wohnhäuser Auguststraße 2 und Karlsplatz 6 (nicht mehr als Denkmal eingetragen).

Folgende Sanierungsmaßnahmen wurden im Rahmen des Programms S+E realisiert:

- Kietz 18 (1)
- Berliner Straße 11 (2)
- Kietz 20 (3)
- Berliner Straße 35 (4)
- Karlsplatz 5/6 (7)
- August-Bebel-Straße 1 (11)
- Tabakspeicher, Gerberstraße 2 (10)
- Berliner Straße 26 (17)

- Auguststraße 2 (14)
- Flinkenberg 2 (15)
- Fischerstraße 8 (20)
- Berliner Straße 1 (37)
- Berliner Straße 13 (35)
- Judenstraße 21 (36)
- Katholische Kirche, 2. + 3. BA (19)
- Paul-Meyer-Straße 1 (38)
- Vierradener Straße 43 (43)
- Umbau ehemaliger Ermeler-Speicher, Lindenallee 36 (kombinierte Finanzierung mit ZIS) (45)
- Berliner Straße 23 (42)
- Jüdisches Ritualbad 1. BA, Tempeldienerhaus (46)
- Jüdisches Ritualbad 2. BA, Mikwe (47)
- Katholische Kirche 4. BA (56)

Ordnungsmaßnahmen

(gemäß B.4 der Förderrichtlinie '99 zur Stadterneuerung)

Im Rahmen der Ordnungsmaßnahmen erfolgten schwerpunktmäßig der Rückbau von Gebäuden auf Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung sowie der kommunale Grunderwerb zur Umsetzung von Straßenbaumaßnahmen.

Folgende Ordnungsmaßnahmen wurden im Rahmen des Programms S+E realisiert:

- Abriss Werkstattbaracken im ehem. Schlosspark (8)

- Rückbau baulicher Anlagen und Grunderwerb „Neue Querstraße“ (9)
- Abbruch Berliner Straße 13 (16)
- Teilgrunderwerb Fischer-/Heinersdorfer Straße (aufgrund geringer Flächenanteile nicht kartographisch dargestellt)
- Grunderwerb Auguststraße (57)

Anlage und Gestaltung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen

(gemäß B.5 der Förderrichtlinie '99 zur Stadterneuerung)

Als wesentlichen Beitrag zur Aufwertung des Sanierungsgebietes wurden zahlreiche öffentliche Räume neu gestaltet und der ruhende Verkehr ortsbildverträglich neu geordnet. Im Zusammenhang mit diesen Maßnahmen wurden zum Teil auch die Leitungsnetze der technischen Infrastruktur erneuert.

Folgende Maßnahmen zur Neugestaltung des öffentlichen Raums wurden im Rahmen des Programms S+E realisiert:

- Gartenstraße (6)
- Rekonstruktion Straßenkomplex im Stadtbereich 1 mit Vierradener Straße 1. BA, Rittergasse, Neue Querstraße und Präsidentenstraße (5)
- Flinkenberg (13)
- Berliner Straße (12)
- Judenstraße (18)
- Louis-Harlan-Straße 1.+2. BA (21+22)
- Vierradener Platz (24)

- Kietz (50)
- Paul-Meyer-Straße (23)
- Bahnhofstraße 1. BA (26)
- Fischerstraße (28)
- Oderstraße, nördlicher Abschnitt (30)
- Heinersdorfer Straße, 1. BA (33)
- Gerberstraße (31)
- Salzstraße (32)
- Gehweg Berliner Straße (34)
- Neugestaltung östlicher Teil Bollwerk (kombinierte Finanzierung mit ZIS) (39)
- Bahnhofstraße 2. BA (29)
- Schwimmsteg, östliches Bollwerk (kombinierte Finanzierung mit ZIS) (44)
- Oderstraße; südlicher Abschnitt (48)
- Heinersdorfer Straße 2. BA inkl. Gehwege (52)
- Gehwege Karlsplatz (53)
- Wendenstraße (27)
- Gehwege Wendenstraße (51)
- Stengerhain (54)
- Wegekomples Hugenottenpark (55)

Anlage und Gestaltung von öffentlichen Grünflächen

(gemäß B.6 der Förderrichtlinie '99 zur Stadterneuerung)

- Gestaltung Freianlagen Uckermärkische Bühnen Schwedt 1. + 2. BA (40 + 41)

Hinweis: Die Freiflächengestaltung ist gemäß aktueller Richtlinie im Plan umgesetzter Maßnahmen den B.5-Maßnahmen zugeordnet.

Kleinteilige Einzelvorhaben zur Verbesserung des Stadt- und Ortsbildes

(gemäß B.9 der Förderrichtlinie '99 zur Stadterneuerung)

Im Zeitraum 1995 - 2009 wurden kleinteilige Maßnahmen auf insgesamt 51 Grundstücken gefördert. Hierzu gehörten vor allen Dingen Dachsanierungen (31) und Fassadensanierungen (19), aber auch Fenstersanierungen (5), Grundstückseinfriedungen und die Erneuerung von Hauseingangstoren. Grundlage für die Gewährung der Zuschüsse bildete seit 2000 die kommunale Richtlinie zur Förderung kleinteiliger Einzelvorhaben.

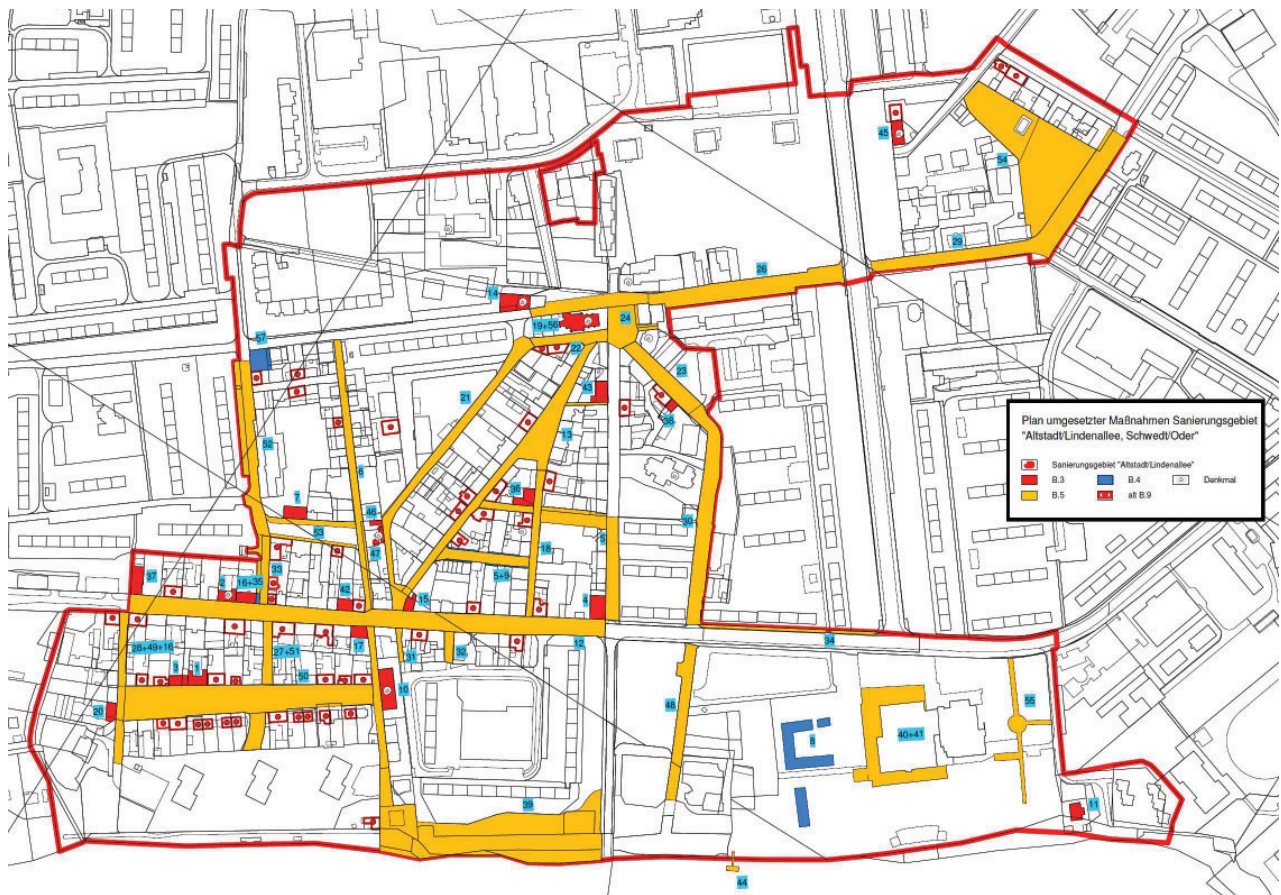


Abb. 4: Plan umgesetzter Maßnahmen Sanierungsgebiet „Altstadt/Lindenallee, Schwedt/Oder“

2.5.2 Nichtinvestive Maßnahmen

Städtebauliche Untersuchungen und Planungen

(gemäß B.1 der Förderrichtlinie '99 zur Stadterneuerung)

Die in Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme und programmbegeleitend erarbeiteten städtebaulichen Konzepte lieferten einen wesentlichen Beitrag zur Klärung der planerischen Zielstellungen und dienten als Grundlage für die Abstimmung der weiteren Maßnahmeplanungen mit dem Fördermittelgeber und den am Sanierungsprozess mitwirkenden Eigentümern. Gefördert wurde außerdem die Erarbeitung von Satzungen für die planungsrechtliche Sicherung und Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen.

Folgende Städtebauliche Untersuchungen und Planungen wurden im Rahmen des Programms S+E bearbeitet:

- Bestandsaufnahme, VU
- Rahmenplan zentral-innerstädtischer Bereich
- B-Plan und GOP „Auguststraße“
- Sanierungs- und Erhaltungssatzung
- B-Plan und GOP „Flinkenberg“
- Vorbereitende Untersuchungen Alter Markt
- B-Plan und GOP „Alter Markt“
- Realisierungsstudie für öffentliche Verkehrs- und Freiflächen
- Karlsplatz 5/6 Modernisierungsgutachten
- Fortschreibung und Aktualisierung Rahmenplan
- Archäologische Baubegleitung Berliner Straße

Das Aufstellungsverfahren für die Bebauungspläne „Auguststraße“, „Flinkenberg“ und „Alter Markt“ wurden jeweils vorzeitig beendet. Nach Auskunft der Stadt war aufgrund geringen Bau- und Investitionsinteresses eine dezidierte baurechtliche Beplanung der Bereiche nicht mehr erforderlich, um die grundlegenden Sanierungs- und Entwicklungsziele umzusetzen. Zudem gab es innerhalb der SVV kontroverse Standpunkte zur städtebaulichen Entwicklung des Areals Alter Markt. Die im Aufstellungsprozess gewonnenen Ergebnisse im Rahmen der Beteiligungsverfahren konnten im Sinne einer Machbarkeitsstudie für die weitere Entwicklung des Sanierungsgebietes verwertet werden.

Die Mitte der 1990er Jahre erarbeitete Erhaltungs- und Gestaltungssatzung (vorstehend Sanierungs- und Erhaltungssatzung) erlangte keine Rechtswirksamkeit. Sie dient jedoch verwaltungsintern als Leitlinie bei Beratungsgesprächen zu Neubau- und Sanierungsvorhaben.

Ab dem Jahr 2003 wurden durch den Fördermittelgeber keine einzelnen B.1-Vorhaben mehr bestätigt, sondern (kontingentierte) B.1-Mittel für die einzelnen Haushaltsjahre bereitgestellt. In diesem Rahmen wurde u. a. die Fortschreibung der Rahmenplanung 2004 umgesetzt sowie einige städtebauliche Untersuchungen und Planungen (2005 - 2010), die im Wesentlichen den großräumigen Umgestaltungsprozessen im Uferbereich der Hohensaaten-Friedrichthaler-Wasserstraße (Stadtbereiche 2 D, 3 und 5) zuzuordnen sind.

Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit

(gemäß B.2 der Förderrichtlinie '99 zur Stadterneuerung)

Im Rahmen des Stadtsanierungsprozesses wurden die Bürger kontinuierlich über die regionale Presse und über Veröffentlichungen der Kommune im Amtsblatt informiert. Darüber hinaus wurden die Bürger 1995 mittels eines Informationsfaltblattes über die Ziele und Grundsätze der Sanierungsmaßnahme informiert. Über die im Rahmen der öffentlichen Diskussionen in politischen Gremien und durch entsprechende Beschlussfassungen in der Gemeindevertretung wurden die konzeptionellen Planungsgrundlagen sowie die Investitionsvorhaben kommunalpolitisch bestätigt. Eine Bau- und Bürgerberatung, von 1995 - 1996 durch die Gesellschaft für Stadterneuerung mbH und später eigenständig durch die Stadtverwaltung ausgeführt, unterstützte die Eigentümer bei der Sanierung ihrer Gebäude.

Eine umfassende Information (Flyer) der Bürger erfolgte im Rahmen der Neugestaltung des Uferbereiches am Bollwerk und im Bereich der Uckermärkischen Bühne Schwedt sowie dem heutigen Hugenottenpark (ehemals Schlosspark). Hierdurch konnte eine insgesamt sehr positive Resonanz auf die hier stattgefundenen Umnutzungen und Aufwertungsmaßnahmen erzielt werden.

2.6 Sanierungszielerreichung und Bewertung

Ausschlaggebend bei der Einschätzung der Sanierungszielerreichung ist die Bewertung, inwieweit die durchgeführten Maß-

nahmen dazu beigetragen haben, die in den VU festgestellten städtebaulichen Mängel zu beheben und die Voraussetzungen für eine nachhaltige positive Entwicklung der Altstadt Schwedt/Oder zu schaffen. Dabei sollen zur Erreichung der Sanierungsziele nicht nur die im Rahmen des Programms S+E realisierten Maßnahmen berücksichtigt werden, sondern insbesondere auch die frei finanzierten Baumaßnahmen, die einen erheblichen Beitrag zur Instandsetzung der historischen Bausubstanz beigetragen haben.

2.6.1 Einschätzung der Zielerreichung

Die in den Abschnitten 2.3 und 2.4 beschriebenen Ziele/Strategien und die Umsetzung der damit verbundenen Maßnahmen wurden im Rahmen der Gesamtmaßnahme sowie flankierender Instrumente weitgehend erreicht. Eine eingehende Bewertung der Sanierungsmaßnahme erfolgt zunächst zusammenfassend für die Handlungsfelder:

- **Baustruktur und Ortsbild**
- **Freiflächen und Grünanlagen**
- **Verkehr und Erschließung**
- **Stärkung der stadtzentralen Funktions- und Versorgungsstruktur**

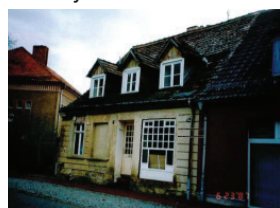
Anschließend wird der Umsetzungsstand in den einzelnen Stadtteilen und Quartieren analog der in Kapitel 2.3 und 2.4 stadtteilbezogen formulierten Ziele und Maßnahmen bewertet.

Baustruktur und Ortsbild

- **Sicherung und Instandsetzung der historischen Bausubstanz**

Als wichtiges Instrument für die Gebäudesanierung erwies sich die Förderung kleinteiliger Maßnahmen (B.9), die häufig als Impulsgeber für weitere frei finanzierte Investitionen diente. Eine räumliche Konzentration ist insbesondere im Bereich Kietz zu verzeichnen. Gleichzeitig wurden viele Gebäude komplett ohne Förderung erneuert, sodass sich die Gebäudesubstanz im Sanierungsgebiet weitestgehend (über 90%) in saniertem Zustand präsentiert. Insbesondere in der Berliner Straße wurden zahlreiche Gebäude des Altbaubestandes aufwendig saniert. Bis auf die ehemalige Zigarrenfabrik Dieterle (Dr. Theodor-Neubauer-Straße 12) sind bislang alle Denkmale instand gesetzt. Eine Sanierung steht jedoch unmittelbar bevor (Nutzung als Verwaltungsgebäude Polizei und Stadtverwaltung). Besonders hervorzuheben ist die Sanierung des jüdischen Ritualbades in der Gartenstraße.

Paul-Meyer-Straße 1



vorher



nachher

Insgesamt wurde ein sehr positiver Beitrag zum Ortsbild und der Verbesserung der Wohnqualität geleistet. Nach Aussage der Stadt ist in der Altstadt kein bzw. nur ein äußerst geringer Leerstand zu verzeichnen.

Fazit: Ziele erreicht

- **Rückbau und Abriss ortsbildstörender und ungenutzter Gebäude**

Mit dem Abriss der ehemaligen Werkstattgebäude wurde die Voraussetzung für eine Umgestaltung der Freianlagen rund um die Uckermärkischen Bühnen Schwedt und damit für eine attraktive Gestaltung des Uferbereiches geschaffen. Ebenso führte der Abbruch des ehemaligen Gaswerkes am Stengerhain zu einer städtebaulichen Aufwertung der Flächen. Entgegen ursprünglicher Pläne, nämlich die Einbeziehung dieser Flächen in die Parkanlage Stengerhain, errichtete die Wohnungsbau-genossenschaft an dieser Stelle das sogenannte Lindenquartier, eine Wohnanlage für generationengerechtes Wohnen. Der Rückbau des Gymnasiums Peter Joseph Lenné im Stadtbereich 7 wurde umgesetzt. Auf einem Teilstück wurde kürzlich ein evangelischer Kindergarten (Kinderarche) eröffnet.

Die Beseitigung Ortsbild störender Nebengebäude insbesondere im Stadtbereich 1 konnte nur ansatzweise umgesetzt werden. Ein segmentweiser Rückbau der Zeilenbebauung an der Vier-radener Straße sowie ein Abbruch der Wohnblöcke Auguststraße ist nicht mehr vorgesehen. Es besteht aktuell kein Leer-

stand und somit - abgesehen von städtebaulichen Gründen (Wiederaufnahme der historischen Straßen begleitenden Bebauung) - vorerst kein Handlungserfordernis.

Fazit: Ziel weitgehend erreicht

- **Neubauten**

Sah die erste Rahmenplanung zu Beginn der 1990er Jahre noch umfassende Ergänzungen der vorhandenen Bebauung und damit eine Wiederherstellung geschlossener städtebaulicher Quartiere vor, konzentrierte sich die Zielstellung mit der überarbeiteten Rahmenplanung 2004 auf ausgewählte Bereiche. Aufgrund der insgesamt sinkenden Nachfrage nach Wohnraum in Schwedt/Oder sind die ursprünglich angestrebten Neubaumaßnahmen, insbesondere in der kleinteiligen Quartiersstruktur der Altstadt, nur zum Teil umgesetzt worden. Dennoch hat es im Altstadtbereich einige Lückenschließungen gegeben, die die vorhandenen Straßenräume sowohl baugestalterisch als auch funktional aufgewertet haben. Hierzu gehören u. a. eine großflächige Handelseinrichtung im Quartier 1/1 sowie weitere Lückenschließungen mit Wohn- und Geschäftshäusern in der Berliner Straße. Die Quartiere 1/6 und 1/7 wurden im Zuge der Errichtung der Handelseinrichtung (Quartier 1/1) umstrukturiert (Zulieferung) und durch die Herstellung der Neuen Querstraße räumlich getrennt. Hier entstand eine Gruppe von mehreren Reihenhäusern.

Wohn- und Geschäftshaus Berliner Straße 43



vorher



nachher

Neue Handelseinrichtungen entstanden darüber hinaus im Bereich der Karthausstraße und am Stadtpark. Durch die Bebauung der Flächen des ehemaligen Gaswerkes mit zwei Wohn- und Geschäftshäusern sowie fünf Stadtvillen mit insgesamt 51 generationengerechten Wohnungen ist an dieser Stelle ein attraktiver Wohnpark mit vielfältigen Wohnformen entstanden. Mit dem Haus Polderblick entstand zusätzlich vis-à-vis des Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserweges ein solitäres Wohn- und Gewerbehäuser mit Gastronomie am Bollwerk.

Bislang nicht realisiert wurden einzelne Lückenschließungen am Flinkenberg/Harlanstraße, am Karlsplatz/Gartenstraße, Auguststraße, Präsidentenstraße und Berliner Straße. Auch die Bebauung der Abrissfläche im Stadtbereich 7 mit Stadtvillen und Reihenhäusern wurde so bislang nicht umgesetzt. Auf dieser Fläche ist jedoch kürzlich ein Kindergarten eröffnet worden. Für die übrigen Flächen bietet sich weiterhin ein Potenzial für Wohn- und Geschäftshäuser. Abschließend bleibt zu erwähnen, dass es seit mehreren Jahren eine verstärkte Nachfrage nach Baugrundstücken im Stadtzentrum gibt, die kurzfristig jedoch nicht be-

friedigt werden kann. Die Gründe hierfür liegen einerseits in schwierigen Grundstückszuschnitten innerhalb der Altstadtquartiere, die individuelle Planungslösungen erfordern, andererseits erschweren eigentumsrechtliche Rahmenbedingungen (z. B. Berliner Straße) oder divergierende Vorstellungen der Eigentümer eine adäquate Nutzung und Bebauung der Grundstücke.

Fazit: Ziele teilweise erreicht

Freiflächen und Grünanlagen

Im Rahmen der Aufwertung der öffentlichen Räume wurden zahlreiche Grün- und Wegeverbindungen durch die Neupflanzung raumbildender Bäume neu gestaltet und die Aufenthaltsqualität und Gestaltung der wohnungsnahen Freiflächen erhöht, wie z. B. der angerförmige Straßenraum Kietz oder die Platzfläche am Flinkenberg. Auch konnte hierdurch eine größere Vernetzung der unterschiedlichen Freiräume erreicht werden. Darüber hinaus standen die verschiedenen Grünanlagen und der Uferbereich im Fokus der Sanierungsmaßnahme.

• Uferbereich Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße

Östliches Bollwerk



vorher



nachher

Der südöstliche Ortseingang über die Oder kommend wurde mit der Neugestaltung des Uferbereiches (Ausbau Bollwerk) und der Anlage einer Uferpromenade optisch und funktionell aufgewertet. Als Erholungsfläche wird dieser Bereich insbesondere in den Sommermonaten durch die Bevölkerung sehr gut angenommen und auch als Veranstaltungsbereich (Multifunktionsfläche) aktiv genutzt. Dies führt dazu, dass die Altstadt insgesamt direkt und indirekt verstärkt wahrgenommen wird, da sie als „Zuwegung“ zur Uferpromenade genutzt wird. Die Uferpromenade ist außerdem Bestandteil des Oder-Neiße-Radwegs und bildet damit ein attraktives Eingangstor für Touristen in die Altstadt.

• Grünanlagen

Mit der Aufwertung und teilweisen Neugestaltung des Stadtparks, des Hugenottenparks (ehemaliger Schlosspark) und des Stengerhains sind drei wertvolle Grünanlagen mit hoher Aufenthaltsqualität entstanden. Der Pflegezustand und die Ausstattung

der Anlagen haben sich deutlich verbessert, weshalb sie sehr gut durch die Bevölkerung angenommen werden.

Parkanlage Stengerhain



vorher

nachher

Fazit: Ziele erreicht

Verkehr und Erschließung

Die umfassende Sanierung nahezu sämtlicher Straßenzüge innerhalb des Sanierungsgebietes und die teilweise Neuordnung des ruhenden Verkehrs konnten deutlich zu einer Aufwertung des Ortsbildes, einer erhöhten Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum beitragen. Zudem konnte die Verkehrsdichte durch Änderungen der Verkehrsführung verringert werden wodurch die Lärmimmissionen im Sanierungsgebiet reduziert wurden. Besonderen Anteil hatte hieran die Führung des LKW-Verkehrs über die westliche Ortsumfahrung - Karl-Teichmann-Straße, die die Berliner Straße als Haupterschließungsstraße und ehemalige Bundesstraße/später Landesstraße entlastet.

Insgesamt wurden die Qualität der Fuß- und Radwege und deren Vernetzung untereinander innerhalb des Sanierungsgebietes sowie die Anbindung zum Uferbereich für Fußgänger und Radfahrer verbessert.

Fazit: Ziele erreicht

Stärkung der stadtzentralen Funktions- und Versorgungsstruktur

• Handel/Dienstleistungen/Gastronomie

Der Besatz und die Vielfalt an Einzelhandels- und Dienstleistungsstätten sind in den letzten 20 Jahren in der Altstadt kontinuierlich zurückgegangen. In den VU festgestellte Sortiments- und Branchenlücken konnten nicht geschlossen werden. Die Gründe für diese Entwicklung sind weniger auf einen unzureichenden Sanierungsprozess zurückzuführen, sondern liegen im veränderten Kaufverhalten der Bevölkerung und im Strukturwandel des Einzelhandels. Viele großflächige Einzelhandelsansiedlungen befinden sich außerhalb des Sanierungsgebietes entlang der B166 (z. B. Oder-Center Schwedt).

Nach wie vor konzentriert sich der Einzelhandel und die gastronomischen Betriebe in der Vierradener Straße (Fußgängerzone) sowie im Bereich Vierradener Platz/Karthusstraße/Stadtpark (Stadtbereich 8). In der Berliner Straße überwiegen mittlerweile Dienstleistungsunternehmen, jedoch sind deutlich auch Ladenleerstände zu verzeichnen. Die Anzahl der gastronomischen Betriebe hat sich insgesamt erhöht. Die Verbindungs-

achse Auguststraße/Bahnhofstraße konnte im Bereich Vieradener Platz einen Funktionszuwachs verzeichnen. Zusammen mit den angrenzenden teilweise verkehrsberuhigten Straßenräumen (z. B. Vierradener Straße, Flinkenberg) und Plätzen weist dieser zentrale Bereich innerhalb der Altstadt eine hohe Aufenthaltsqualität auf und bietet grundsätzlich gute Rahmenbedingungen für eine Stärkung des Einzelhandels und einer Belebung der Innenstadt.

- **Kultur und Erholung**

Durch die im Uferbereich zwischen Berliner Straße und Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße realisierten Aufwertungsmaßnahmen (Umgestaltung des Bollwerks, Multifunktionsflächen, Hugenottenpark etc.) und die Erweiterung der Uckermärkischen Bühnen Schwedt hat dieser Bereich eine gesamtstädtische bzw. sogar regionale Bedeutung als Kultur- und Erholungsraum erlangt und trägt im hohen Maß zur Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt bei.

Fazit: Ziele weitgehend erreicht

Tab. 5: Zielerreichung Stadtbereich 1

Quartiere Stadtbereich 1	Ziele und Maßnahmen	Umsetzungsstand und Quartiersbewertung	Gesamtbewertung
1/1	<ul style="list-style-type: none"> 2- bis 3-geschossige ergänzende Bebauung in der Präsidentenstraße mit Läden im EG und Wohnen im 2. und 3. OG 	Das Quartier wurde durch den Bau einer großflächigen Handelseinrichtung neu strukturiert. Eine Bebauung zur Präsidentenstraße wurde nicht vollständig umgesetzt (funktional erforderliche Flächen für Parkplatz). Durch die Einbeziehung von Raum bildendem Großgrün erhält der Straßenraum jedoch eine städtebauliche Fassung mit Platzcharakter. Die vorhandenen Altbauten und Straßenräume sind saniert.	Ziele erreicht
1/2	<ul style="list-style-type: none"> 2- bis 3-geschossige ergänzende Bebauung in der Präsidentenstraße mit Läden im EG und Wohnen im 2. und 3. OG 	Die Gebäude und Straßenräume sind durchgängig saniert. Eine Bebauung zur Präsidentenstraße wurde nicht umgesetzt. Stattdessen wurde dort das vorhandene eingeschossige Gebäude saniert. Es beherbergt ein Fahrradfachgeschäft. Der Gesamteindruck ist gut.	Ziele erreicht
1/4	<ul style="list-style-type: none"> Offene Bebauung: Wechselspiel Nebengebäude, Mauer, Tore als gestalterisches Motiv entwickeln (Obstbaum auf Hoffläche) 	Das Quartier zeichnet sich durch eine geschlossene, zu über 90% sanierte Wohnbebauung am Flinkenberg aus. Vereinzelt sind auch Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen untergebracht. Die Grundstücke reichen in der Regel bis zur Louis-Harlan-Straße, in der sich eine offene, mit zahlreichen Baulücken durchsetzte Struktur mit zahlreichen Nebengebäuden befindet. Hierdurch ergibt sich ein sehr unruhiges, teilweise un gepflegtes Stadtbild mit Nachverdichtungspotenzial.	Ziele überwiegend erreicht
1/5	<ul style="list-style-type: none"> Schließung des angerförmigen Platzes am Flinkenberg 	Die Bebauung und die das relativ kleine Quartier umschließenden Straßenräume sind saniert. Lückenschließungen haben nicht stattgefunden. Die Baulücke zum Platz am Flinkenberg ist durch eine relativ hohe Hecke eingefasst. Der Platz erhält so ansatzweise eine räumliche Fassung.	Ziele überwiegend erreicht
1/6 und 1/7	<ul style="list-style-type: none"> Baulückenschließung im Bereich Neue Querstraße mit Handels- und Gastronomieeinrichtungen sowie Wohnnutzung im rückwärtigen Bereich, z.B. Reihenhäuser 	Das Quartier 1/6 und 1/7 wurde im Zuge der Errichtung der Handelseinrichtung (Quartier 1/1) umstrukturiert (Zulieferung) und durch die Herstellung der Neuen Querstraße räumlich getrennt. Zur Berliner Straße fanden Lückenschließungen mit Wohn- und Geschäftshäusern statt. In der Neuen Querstraße entstand eine Gruppe von mehreren Reihenhäusern. Die Gebäude und Straßenräume sind saniert. Die Bebauungsstruktur ist im Quartiersinneren relativ heterogen. Die Baulücken am Flinkenberg beeinträchtigen das Stadtbild.	Ziele nur teilweise erreicht
1/8	<ul style="list-style-type: none"> Backsteinmauer zur Louis-Harlan-Straße leerstehendes Solitärgebäude einer öffentlichen Nutzung zuführen, Freifläche erhalten 	Das ehemalige kirchliche Kinderheim wurde saniert und beherbergt heute das Hotel Altstadtquartier. Auf der hoteleigenen Freifläche (Bühne) finden Konzerte und Freilichtkino statt. Die vorhandene Backsteinmauer zur Louis-Harlan-Straße wurde noch nicht saniert.	Ziele erreicht
1/10	<ul style="list-style-type: none"> Erhalt des jüdischen Ritualbades (Mikwe) und Tempeldienerhauses Neubebauung zur Berliner Straße und Gartenstraße mit musealer Nutzung 	Mit der Sanierung und Einrichtung einer Gedenkstätte Jüdisches Ritualbad anstelle eines musealen Neubaus hat Schwedt/Oder eine bedeutende Sehenswürdigkeit und Attraktion in der Altstadt gewonnen. Die Straßenräume und Wohngebäude sowie gewerblich genutzten Gebäude entlang der Gartenstraße sind überwiegend (teilweise einfacher Standard) saniert.	Ziele erreicht

1/11	<ul style="list-style-type: none"> Schließung der vorhandenen Baulücken entlang Auguststraße 	Die Baulücke Auguststraße/ Heinersdorfer Straße wurde anteilmäßig in die Gestaltung eines Kreisverkehrs einbezogen. Eine weitere Baulücke wird als Gartenfläche genutzt und ist gestalterisch durch eine Hecke vom Straßenraum abgeschirmt. Kein Handlungsbedarf	Ziele nur teilweise erreicht
1/12	<ul style="list-style-type: none"> Heinersdorfer Straße gestalterisch als Grünverbindung (Spazieren im Grünen) ausbilden 	Die vorhandenen Straßenräume und Gebäude sind saniert. Die Heinersdorfer Straße wird stark durch die Feuerwehr und die gegenüberliegende Zeilenbebauung (Plattenbau) dominiert. Aufgrund der Mediendichte im Straßenraum konnte eine entsprechende Umgestaltung als Grünverbindung nur in beschränktem Maße ausgeführt werden. Durch die geplante städtebauliche Umstrukturierung des benachbarten Plattenbaugebietes (Rückbau Wohnbebauung Clara-Zetkin-Straße und Neubebauung) werden sich hier jedoch perspektivisch umfassende Änderungen im Straßenbild ergeben.	Ziele bislang nur teilweise erreicht
1/13	<ul style="list-style-type: none"> Sanierung Tabakspeicher Karlsplatz 3b Schließung Baulücke Karlsplatz/Ecke Gartenstraße 	Alle straßenseitigen Gebäude und Straßenräume sind im Wesentlichen (Karlsplatz nur Gehwege) saniert. Die Ecke Karlsplatz/Gartenstraße wurde bislang nicht baulich gefasst. Die Fläche wird als Parkplatz bzw. Garten genutzt (Gebäude Berliner Straße). Aufgrund der räumlichen Fassung der Grundstücke durch eine Backsteinmauer ist der Gesamteindruck positiv. Der Tabakspeicher 3b wurde abgerissen und durch ein Mehrfamilienhaus ersetzt.	Ziele nur teilweise erreicht
1/14		Die Straßenräume und Gebäude sind saniert. Hierzu gehört auch das denkmalgeschützte Wohnhaus Berliner Straße 11.	Ziele erreicht
1/15	<ul style="list-style-type: none"> Fortsetzung der Sanierungen entlang Berliner Straße 	Die Gebäude sind zu 90% und die Straßenräume umfassend saniert.	Ziele erreicht
1/16	<ul style="list-style-type: none"> Fortsetzung der Sanierungen entlang Berliner Straße 	Die Gebäude und Straßenräume sind umfassend saniert. Zur Berliner Straße sind teilweise Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen orientiert.	Ziele erreicht
1/19	<ul style="list-style-type: none"> Fortsetzung der Sanierungen entlang Berliner Straße 	Die Gebäude sind umfassend saniert. Hierzu zählt auch der denkmalgeschützte Tabakspeicher, der zu Ausstellungszwecken genutzt wird. Die Straßenräume sind bis auf den südöstlichen Teil der Gerberstraße im Bereich der Plattenbauten saniert. Die Gartenstraße bietet eine attraktive Wegeverbindung zum Uferbereich mit dem „Juliusurm“ (Pumpstation).	Ziele erreicht
1/20	<ul style="list-style-type: none"> Abgrenzung der Hofquartiere zum Wohnquartier 4 B 	Die Gebäude zur Berliner Straße sind saniert - die rückwärtigen Nebengebäude teilweise. Eine geordnete Abgrenzung zum Wohnquartier 4B besteht ansatzweise. Die Straßenräume sind bis auf Am Kanal saniert.	Ziele erreicht
1/21	<ul style="list-style-type: none"> Abgrenzung der Hofquartiere zum Wohnquartier 4 b 	Die Gebäude und Straßenräume sind bis auf Am Kanal saniert. Eine geordnete Abgrenzung zum Wohnquartier 4B ist nicht klar erkennbar.	Ziele teilweise erreicht

Tab. 6: Zielerreichung Stadtbereiche 2 - 10

Stadtbereiche	Ziele und Maßnahmen	Umsetzungsstand	Gesamt-bewertung	
2	A	<ul style="list-style-type: none"> Neugestaltung Kirchplatz St. Katharinen 	Die Neugestaltung des Kirchplatzes erfolgt zurzeit und wird voraussichtlich 2014 abgeschlossen sein. Ziel 2014 erreicht	
	B	<ul style="list-style-type: none"> gestalterische Aufwertung des Angers Kietz 	Die gestalterische Aufwertung des Angers erfolgte unter Einbeziehung der Anwohner. Die Wohngebäude sind nahezu vollständig saniert. Ziel erreicht	
	C	<ul style="list-style-type: none"> Erhalt und Verbesserung Freiflächenanlagen 	Die Freiflächen wurden seitens des Wohnungsunternehmens aufgewertet (ohne Fördermittel), u. a. sind neue Spielgeräte installiert worden. Zusammen mit dem Uferbereich (Stadtbereich 5) bilden die Freiflächen ein attraktives Wohnumfeld. Ziel erreicht	
	D	<ul style="list-style-type: none"> Kulturhaus als multifunktionalen Ort ausbauen Erhalt des ehemaligen Schlossparks nebst Baumbestand Platz vor den Uckermärkischen Bühnen Schwedt im Zusammenhang mit der Schlossfreiheit neu gestalten 	Die Uckermärkischen Bühnen Schwedt (ehemaliges Kulturhaus) haben sich durch Sanierungsmaßnahmen sowie bauliche Erweiterungen zu einem regional bedeutsamen Veranstaltungsort entwickelt. Der ehemalige Schlosspark - heute Hugenottenpark - wurde in seinem Bestand gesichert und die Zuwegung zu den Uckermärkischen Bühnen (Theaterplatz) erneuert. Der Aufenthalts- und Erholungswert der Freiflächen hat sich insgesamt deutlich erhöht. Ziel erreicht	
3	<ul style="list-style-type: none"> funktionale Einbeziehung in den Schlosspark Neuordnung des ruhenden Verkehrs (Besucher der Innenstadt und der Uckermärkischen Bühnen Schwedt) ehemaliger Marktplatz als Multifunktionsfläche ausweisen 	Das ehemals auf die Funktion eines Busbahnhofs reduzierte Areal mit hohem Brachflächenanteil ist durch die Anlage einer Multifunktionsfläche und die Einbettung in den parkähnlichen Uferbereich wesentlicher Bestandteil des neuen Veranstaltungs- und Erholungsraums am Wasser. Zusätzlich sind Parkmöglichkeiten entstanden. Zur Wasserstraße orientiert entstand ein Wohn- und Gewerbehaus (Haus Polderblick). Ziele erreicht		
4	A ⁴	<ul style="list-style-type: none"> Anpassung der wichtigsten Kommunikationsachse der Stadt an die Ansprüche an ein Stadtzentrum. Reduzierung des Straßenquerschnitts nach Fertigstellung der Umgehungsstraße (neuer Grenzübergang) Ausbildung einer Raumkante entlang der Bahnhofstraße (östlich Lindenallee) - Neugestaltung Palisadenweg 	Die Wohngebäude und Gehwege wurden saniert. Der südliche Abschnitt der Bahnhofstraße hat durch die Anlage einer zweireihigen Baumpflanzung eine deutlich Raumkante erhalten. Eine funktionale Anpassung der Kommunikationsachse und eine Reduzierung des Straßenquerschnitts ist nicht mehr Entwicklungsziel und wird daher nicht weiter verfolgt.	Keine Bewertung, da nicht Bestandteil des Sanierungsgebietes
	B	<ul style="list-style-type: none"> Aufwertung der innen liegenden Grünfläche (Schaffung von Spielmöglichkeiten, gestalterische Integration des Parkplatzes) 	Eine Aufwertung der Grünfläche ist nur partiell und mit sparsamen Mitteln im Bereich der Parkplätze feststellbar. Zusätzliche Spielmöglichkeiten wurden nicht geschaffen.	Ziele nur teilweise erreicht
	C	<ul style="list-style-type: none"> Instandsetzung des Wohnblocks 	Der Wohnblock ist saniert.	Ziel erreicht

⁴ Bereich 4 A ist nicht Bestandteil des Sanierungsgebietes jedoch der Vollständigkeit halber mit aufgeführt.

5	<ul style="list-style-type: none"> Entwicklung eines durchgängigen Erholungsbereichs Entfernung störender Einbauten (alte Schiffsanlegestelle) Entwicklung der Uferzone mit Wasserzugang und Liegbereich 	Durch die Sanierung des Bollwerks und die Schaffung einer attraktiven Uferpromenade ist ein neuer Erholungs- und Erlebnisraum in der Altstadt geschaffen worden, der durch die Bewohner sehr gut angenommen wird. Durch die Öffnung zum Wasser haben sich Gastronomiebetriebe angesiedelt. Eine neue Schiffsanlegestelle für die Fahrgastschiffahrt wurde geschaffen. Eine Qualifizierung und punktuelle Aufwertung der Promenade ist geplant.	Ziele erreicht
6	<ul style="list-style-type: none"> langfristig Einbeziehung der drei Wohnblöcke in die Gestaltung eines attraktiven Eingangsbereichs – bislang kein Handlungsbedarf 	Die vorhandenen Wohnblöcke sind saniert.	Ziele erreicht
7	<ul style="list-style-type: none"> Sanierung und gestalterische Aufwertung der Neubausubstanz (Bereich 7, Wohnblöcke), eventuell Schaffung unterschiedlicher Grundrissangebote kleinteilige funktionelle und. bauliche Ergänzung durch Vor- und Unterbauten im gesamten nördlichen Bereich der Auguststraße für Dienstleistungen Endpunkt Gartenstraße baulich aufwerten (Erker o. Ä.), da Sichtachse zu HFW Rückbau Gymnasium Peter Joseph Lenné: offene Bebauung (Stadtviellen, Reihenhaussstrukturen) 	Eine gestalterische Aufwertung und Sanierung der Wohnblöcke entlang der Auguststraße sowie Heinersdorfer Straße wurde erreicht. Eine bauliche Aufwertung der Sichtachse zur Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße ist jedoch nicht erkennbar. Bauliche Voraussetzungen für die Ansiedlung von Dienstleistungen entlang der nördlichen Auguststraße wurden aufgrund des geringen Bedarfs nicht geschaffen. Auf der nach dem Rückbau des Gymnasium zur Verfügung stehenden Fläche wird aktuell eine Kita errichtet. Die Nachnutzung und Bebauung der Restfläche ist noch offen. Es besteht derzeit die Anfrage für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses.	Ziele überwiegend erreicht
8	<ul style="list-style-type: none"> Umnutzung der ehemaligen Zigarrenfabrik (Denkmal) im Zusammenhang mit der Dreiklangschule und bestehenden Handels- und Dienstleistungseinrichtungen im Bereich der Karthausstraße 	Die denkmalgerechte Sanierung der Zigarrenfabrik steht unmittelbar bevor. Das Gebäude soll zukünftig anteilig durch die örtliche Polizeidienststelle und durch die Kommunalverwaltung genutzt werden. Im Zuge der Sanierung erfolgt eine umfassende Aufwertung und Neugestaltung des Areals.	Ziele 2014/2015 erreicht
9	<ul style="list-style-type: none"> durchgängige Fußgängerachse zwischen Vierradener Platz und Platz der Befreiung Gestaltung des Stadtparks inkl. Errichtung einer Pergola 	Eine neue Wegeführung sowie Anpassungen in der Vegetation haben aus der bisherigen Anlage einen einladenden Stadtpark mit Sitzmöglichkeiten, Skulpturen und Verweilzonen gemacht. Die Verbindung zwischen Vierradener Platz und Platz der Befreiung wurde ebenso erneuert und bietet eine attraktive Wegeverbindung zwischen der Altstadt und den angrenzenden nördlichen Bereichen – ein zusätzlicher Stadtplatz mit Pergola, wie in der Rahmenplanung 2004 vorgeschlagen, wurde nicht realisiert.	Ziele erreicht
10	<ul style="list-style-type: none"> Abbruch des ehem. Gaswerkes Sanierung und Umbau des Ermeler-Speichers zur Stadtbibliothek 	Nach Abbruch des Gaswerkes ist auf dem Areal eine Wohnanlage mit generationsgerechten Wohnungsangeboten und einem Mehrgenerationenhaus entstanden. In den Gebäuden zur Bahnhofstraße sind Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen untergebracht. Eine Sanierung und Nutzung des Ermeler-Speichers durch die Stadtbibliothek ist erfolgt. Eine Kita sowie eine evangelische Grundschule haben sich angesiedelt. Durch die Rekonstruktion des Stengerhains ist eine attraktive Grünanlage und Wegeverbindung geschaffen worden.	Ziele erreicht

Fazit

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die strategischen Ziele der Sanierung der historischen Altstadt Schwedt/Oder in hohem Maße erreicht wurden. Der umfassende Aufwertungsprozess ist an den nahezu durchgängig erneuerten öffentlichen Straßenräumen und Grünanlagen sowie dem zu über 90% sanierten, kaum von Leerstand betroffenen, Gebäudebestand erkennbar. Von besonderer Bedeutung war zudem die erfolgreiche Neugestaltung des Uferbereichs, der die Stadt zum Wasser geöffnet und den Uferbereich als gesamtstädtischen Erholungsraum wieder erlebbar gemacht hat. Durch den Sanierungsprozess wurden somit nicht nur gestalterische Defizite weitgehend behoben, sondern auch einige im Sanierungsgebiet zu anfangs bestehende Funktionsschwächen beseitigt. Die Uckermärkischen Bühnen Schwedt haben sich als regional bedeutsamen kulturellen Veranstaltungs- und Ausstellungsort etabliert. Die Entwicklung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich ist jedoch hinter den Erwartungen geblieben.

Ausnahmen bei der Zielerreichung bilden einzelne teilweise größere Baulücken, die mittelfristig einer entsprechenden Nutzung bzw. Bebauung - insbesondere in der Berliner Straße - zugeführt werden sollten. Gestalterische Defizite ergeben sich durch eine punktuell unzureichende gestalterische Einbindung von Nebengebäuden bzw. zum öffentlichen Straßenraum orientierte rückwärtige Grundstückseinfassungen und unsanierte öffentliche Straßenräume wie z. B. Karlsplatz oder Fabrikstraße/Harlanstraße.

Die Gesamtbewertung der einzelnen Quartiere und Stadtbereiche dokumentiert, dass die Zielerreichung weitgehend erfolgt ist.

In einzelnen Stadtbereichen wurden die Sanierungsziele nicht in vollem Umfang erreicht (Quartiere 1/4-1/7, 1/11, 1/12, 1/13, 1/21 sowie Stadtbereiche 4B und), jedoch besteht in der Regel kein direkter Handlungsbedarf. Teilweise ist eine Umsetzung der Sanierungsziele bzw. Maßnahmen z. B. im Hinblick auf die teilweise noch unzureichende Lückenschließung in der Altstadt aufgrund unterschiedlicher Nutzungsvorstellungen oder finanzieller Ressourcen der zumeist privaten Eigentümer bislang nicht durchführbar gewesen. Auch eigentumsrechtliche Gründe oder ein hoher Medienbestand auf dem Grundstück behinderten eine weitere Entwicklung (Baulücken Berliner Straße/Flinkenberg und Louis-Harlan-Straße – Quartiere 1/4 sowie 1/6 und 1/7). Für den Bereich Neue Querstraße (Quartiere 1/6 und 1/7) wird derzeit ein B-Plan (Stand: Vorentwurf) aufgestellt, der im Wesentlichen die rückwärtige Bebauung der Grundstücke an der Berliner Straße zur Neuen Querstraße und Flinkenberg regelt.

Für die bauliche Nachnutzung bzw. Gestaltung der Rückbaufläche im Stadtbereich 7 (Gymnasium Peter Joseph Lenné) sollte eine städtebauliche Lösung gefunden werden, die angemessen Bezug nimmt auf die umliegende heterogene Bebauung (Wohnbebauung Auguststraße, Kita und ehemalige Zigarrenfabrik).

Die Instandsetzung der öffentlichen Straßenräume Fabrikstraße und Am Kanal wurden von der Stadt als nachrangig bewertet, da sie als

Anliegerstraßen ohne Erschließungsfunktion bewertet werden. Vor dem Hintergrund der (halböffentlichen) Nutzung des ehemaligen Kinderheims als Hotel (Hotel Altstadtquartier) und der dazugehörigen Freifläche als Veranstaltungsort rückt jedoch das Quartier 1/8 funktional mehr in den Vordergrund und besitzt eine gewisse Außenwirkung. Es empfiehlt sich daher, auch den Straßenraum Fabrikstraße mittelfristig zu sanieren. Dies gilt auch für den Karlsplatz in unmittelbarer Nähe der neuen jüdischen Gedenkstätte (Gartenstraße).

2.6.2 Sicherung der erreichten Sanierungsziele

Der weitgehend erfolgreich abgeschlossene Aufwertungsprozess hat zu einer spürbaren Verbesserung der Lebensqualität für die Bewohner der Altstadt sowie der Bewohner von Schwedt/Oder insgesamt geführt. Die erreichten Ziele sollen nachhaltig gesichert werden, indem in Zukunft folgende Maßnahmen ergriffen werden:

- laufende Pflege und Instandhaltung durch die Kommune (öffentlicher Raum, Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur) bzw. durch die privaten Eigentümer (Wohnungsbestände, private Freiflächen)
- bestandsorientierte Weiterentwicklung des Wohnungsangebots (Anpassung der Bestände an die zukünftige Nachfrage, v. a. Schaffung generationsgerechter Wohnformen), Lückenschließung durch Neubauten in den Stadtbereichen 1, 7 und 8.

3. Vernetzung verschiedener Förderinstrumente

3.1 Sonstige Förderprogramme und Umsetzungsinstrumente

Da das Sanierungsgebiet Altstadt/Lindenallee, Schwedt/Oder sowohl innerhalb der Stadtumbaukulisse als auch innerhalb der ehemaligen Förderkulissen der Programme „Zukunft im Stadtteil“ (ZIS) und EFRE Nachhaltige Stadtentwicklung (NSE) -Fördergebietskulisse liegt, wurden zahlreiche Maßnahmen über Förderprogramme (z. T. in Kombination) gefördert.

Hierzu gehörte die Gestaltung und Aufwertung des Stadtparks (STUB/NSE) und der Freianlagen Lindenquartier (STUB) in den Stadtbereichen 9 und 10 sowie die Rekonstruktion des östlichen und westlichen Bollwerks und die Errichtung einer neuen Anlegestelle für den Fahrgastverkehr im Stadtbereich 5 (ZIS). Weiterhin erfolgte die Gestaltung der Multifunktionsfläche (Alter Markt) (STUB), der Festwiese am Europäischen Hugenottenpark (NSE) sowie des Platzes (Theaterplatz) vor und der Zuwegung zu den Uckermärkischen Bühnen Schwedt (STUB). Darüber hinaus wurde die Sanierung einzelner Gehwege und Straßen sowie die Gestaltung der Fußgängerachse Vierradener Straße inkl. des Kirchplatzes (NSE) gefördert. Die Sanierung des Jugendclubs „Karthaus“ (Karthausstraße 5) (NSE), des Ermeler-Speichers (Lindenallee 36) (ZIS) und der Aufzug Stadtmuseum (Judenstraße 17) (STUB) sowie der Rückbau des Gymnasiums Peter Joseph Lenné (STUB – RSI)

waren weitere Fördermaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung.

Als „Mitglied“ in der Euroregion Pomerania konnte über die Gemeinschaftsinitiative INTERREG der Anbau eines Veranstaltungs- und Tagungshauses an die Uckermärkischen Bühnen Schwedt sowie die Gestaltung des Hugenottenparks finanziert werden. Eine weitere öffentliche Finanzierungsquelle war das Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG), über das ein Abschnitt der Gehwegsanierung Berliner Straße realisiert wurde. Die private B.3-Maßnahme Dr. Theodor-Neubauer-Straße 4 - 8 wurde im Rahmen des Landesbauprogramms Leerstandsbeseitigung (LBL) gefördert. Die Abb. 5 auf Seite 50 gibt einen Überblick über die Art der Fördergegenstände und die räumliche Verteilung innerhalb des Sanierungsgebietes.

Ein weiteres wichtiges Umsetzungsinstrument zur Förderung der Sanierung privater Gebäude war die sogenannte Förderung kleinteiliger Einzelvorhaben gemäß Förderrichtlinie '99 zur Stadterneuerung des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr. Die Richtlinie wurde am 22.06.2000 von der Stadtverordnetenversammlung Schwedt/ Oder beschlossen. Die darin definierten gestalterischen Zielsetzungen dienten als Entscheidungsgrundlage für B.9-Förderungen. Das kommunale Förderprogramm ist mittlerweile eingestellt worden. Von erheblicher Bedeutung waren zudem zahlreiche privat finanzierte Maßnahmen bei der Gebäudesanierung.



Abb. 5: Vorhaben aus anderen Fördermittelprogrammen im Sanierungsgebiet „Altstadt/Lindenquartier“

3.2 Wechselwirkungen über die Gebietskulisse hinaus

Aufgrund der funktionalen Bedeutung der Altstadt sowohl als Handels- und Dienstleistungszentrum und Wohnstandort sowie als kultureller Mittelpunkt in der Region hat der im Sanierungsgebiet stattgefundene Aufwertungsprozess spürbare Effekte über die Gebietskulisse hinaus.

Dies wird zum einen in der steigenden Nachfrage nach Wohnraum in der Innenstadt deutlich. Hier sind es vor allem Bewohner aus den randstädtischen Neubaugebieten, für die die Nähe zu Versorgungseinrichtungen aber auch zu Kultur und Verwaltung ausschlaggebend ist. Gleichzeitig bietet die Altstadt vielfältigere Bebauungsstrukturen und Wohnungsgrundrisse, die sich von den weitestgehend einheitlichen Wohnungsstrukturen der Großwohnsiedlungen unterscheiden und das Bedürfnis nach individuellen Wohnformen bedienen.

Die Altstadt von Schwedt/Oder hat sich wieder zur „guten Stube“ der Gesamtstadt entwickelt, auch wenn einzelne zentrumsrelevante Funktionen - wie etwa Einzelhandel - sich verstärkt nördlich der Altstadt entlang der Lindenallee und Werner-Seelenbinder-Straße (Oder-Center) angesiedelt haben und die Altstadt in dieser Hinsicht eine funktionelle Schwächung und damit eine geringere gesamtstädtische Bedeutung erfahren hat. Dies ist jedoch weniger auf Defizite beim Sanierungsprozess zurückzuführen, sondern auf den allgemeinen Strukturwandel im Einzelhandel.

Von besonderer Bedeutung ist sicher der Imagegewinn der Altstadt. Die Altstadt hat sich nicht nur als beliebter Wohnort etabliert,

sondern nimmt durch die gestalteten Uferbereiche wieder verstärkt eine Erholungsfunktion für die Bewohner der Gesamtstadt wahr und ist verstärkt Kommunikationsort und Treffpunkt. Die Schwedter Mitsommernacht und das Oktoberfest, zwei bedeutende Schwedter Stadtfeste mit regionalem Einzugsbereich, finden u. a. aufgrund der neugeschaffenen Multifunktionsfläche gute Rahmenbedingungen. Darüber hinaus wird der Uferbereich ganz besonders durch Touristen geschätzt und erlebt, die über den Oder-Neiße-Radweg die Stadt erreichen. Auch die gastronomische Entwicklung hat hierzu einen bedeutenden Beitrag für den Gesamtbereich geleistet.

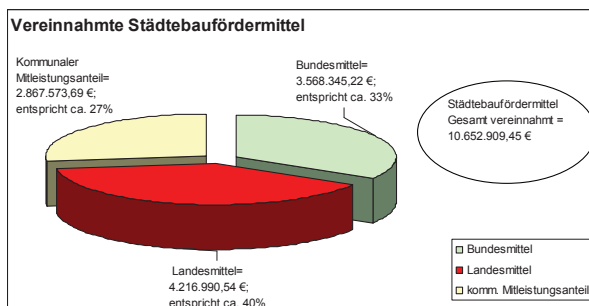
Die baulichen Erweiterungen der Uckermärkischen Bühnen Schwedt haben verbunden mit der Gestaltung der Außenanlagen die regionale Bedeutung von Schwedt/Oder als Kulturstandort gefestigt. In diesem Zusammenhang ist auch INKONTAKT, die größte Wirtschaftsmesse der Uckermark zu benennen, die sich seit vielen Jahren aufgrund der attraktiven Ausstellungsbedingungen vor Ort etabliert hat.

4. Finanzierung der Gesamtmaßnahme

4.1 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Einnahmen

Auf der Grundlage der in den Programmjahren 1991 bis 2007 erteilten Zuwendungsbescheide und unter Berücksichtigung der vorgenommenen Änderungsbescheide für das Sanierungsgebiet „Altstadt/Lindenallee“ wurden durch die Stadt Schwedt/Oder in den Jahren 1991 bis 2010 insgesamt 10.652.909,45 € Städtebaufördermittel vereinnahmt. Die in diesem Zeitraum zur Verfügung gestellten Bundes- und Landesmittel in Höhe von 7.785.335,76 € wurden durch einen kommunalen Miteleistungsanteil in Höhe von 2.867.573,69 € ergänzt (siehe auch folgende Darstellung).



Das unterschiedliche Verhältnis zwischen den bewilligten Bundes- und Landesmitteln sowie dem Kommunalen Miteleistungsanteil resultiert aus den Sonderkonditionen, die im Rahmen der Städtebauförderrichtlinien bis 1996 galten. Um die finanzschwachen Kommunen in Brandenburg in geringerem Maße an der Anteilfinanzierung zu beteiligen, galten bis dahin geringere Prozentsätze für den kommunalen Miteleistungsanteil. In den Haushaltsjahren 1991 bis 1996 hat die Stadt Schwedt/Oder zwei Zuwendungsbescheide erhalten, für die keine Ergänzung durch einen kommunalen Miteleistungsanteil erforderlich wurde. Auf der Grundlage von sechs Bescheiden wurden in diesem Zeitraum kommunale Miteleistungsanteile in Höhe von 20 v. H. zur Verfügung gestellt.

Die Bewilligungsbescheide ab dem Programmjahr 1997 beinhalten auch für Brandenburg die sonst für die Städtebauförderung übliche Finanzierung zu jeweils 1/3 durch Bund, Land und Kommune.

Aufgrund der Gewährung der Städtebaufördermittel in Jahrest tranchen sowie der Verpflichtungsermächtigungen für die Folgejahre, spiegeln sich die gleichmäßigen Fördermittelanteile von Bund, Land und Kommune allerdings erst ab dem Jahr 2001 wider.

In folgender Tabelle werden die in den jeweiligen Haushaltsjahren vereinnahmten Städtebaufördermittel, d. h. Bundes- und Landesmittel zzgl. dem kommunalen Miteleistungsanteil, auf der Grundlage von Zuwendungsbescheiden (Programmjahre 1991 bis 2007) inkl. Änderungsbescheiden dargestellt.

Vereinnahmte Städtebaufördermittel für das Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme“

HHJ	Bund	Land	Kommune	Summe
1991	3.067,75 €	4.294,85 €	1.840,65 €	9.203,25 €
1992	51.129,19 €	71.580,86 €	26.075,89 €	148.785,93 €
1993	108.220,04 €	151.506,01 €	44.991,13 €	304.717,18 €
1994	122.444,18 €	171.425,94 €	52.018,84 €	345.888,96 €
1995	188.313,91 €	263.637,43 €	106.852,33 €	558.803,68 €
1996	149.816,19 €	209.746,25 €	89.890,61 €	449.453,05 €
1997	514.417,92 €	720.181,71 €	308.649,91 €	1.543.249,54 €
1998	291.830,58 €	408.562,61 €	175.098,30 €	875.491,48 €
1999	138.687,92 €	194.163,09 €	83.212,75 €	416.063,77 €
2000	265.854,91 €	287.329,16 €	244.380,65 €	797.564,72 €
2001	208.498,69 €	208.498,69 €	208.498,69 €	625.496,07 €
2002	108.905,17 €	108.905,17 €	108.905,17 €	326.715,51 €
2003	262.725,13 €	262.725,13 €	262.725,13 €	788.175,39 €
2004	177.457,56 €	177.457,56 €	177.457,56 €	532.372,68 €
2005	164.476,08 €	164.476,08 €	164.476,08 €	493.428,24 €
2006	100.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €	300.000,00 €
2007	172.500,00 €	172.500,00 €	172.500,00 €	517.500,00 €
2008	362.500,00 €	362.500,00 €	362.500,00 €	1.087.500,00 €
2009	129.500,00 €	129.500,00 €	129.500,00 €	388.500,00 €
2010	48.000,00 €	48.000,00 €	48.000,00 €	144.000,00 €
HHJ 1991 - 2010	3.568.345,22 €	4.216.990,54 €	2.867.573,69 €	10.652.909,45 €

Ausgleichsbeträge

Die Stadt Schwedt/Oder hat bis einschließlich dem Haushaltsjahr 2012 für Ablösebeiträge Einnahmen in Höhe von 661.548,00 € erzielt. Bis zu diesem Zeitpunkt wurden auf der Grundlage von Bescheiderteilungen Ausgleichsbeträge in Höhe von 186.524,68 € festgesetzt. Somit sollten bis einschließlich dem Haushaltsjahr 2012 Ablöse- und Ausgleichsbeträge in Höhe von insgesamt 848.072,68 € eingenommen werden.

Aufgrund von Widersprüchen, Ratenvereinbarungen und anderen Abgängen konnten durch die Gemeinde ab dem Haushaltsjahr 2005 bis einschließlich dem Haushaltsjahr 2012 Ablösebeiträge/ Ausgleichsbeträge in Höhe von lediglich 810.968,68 € vereinbart werden. Auf der Grundlage der bis zum Jahr 2012 erteilten Bescheide werden Einnahmen im Jahr 2013 in Höhe von 34.370,00 € und im Jahr 2014 in Höhe von 2.705,56 € erwartet (siehe auch Kap. 4.2). Somit werden insgesamt Einnahmen in Höhe von 848.044,24 € für die bereits festgesetzten Ausgleichs- inkl. Ablösebeiträge in das Treuhand-/Sondervermögen eingestellt.

Für den Zeitraum 2013 bis 2016 wurden weitere Ausgleichsbeträge in Höhe von 141.589,48 € auf der Grundlage von Gutachten ermittelt. Diese Einnahmen werden ab 2013 erwartet (siehe auch Kapitel 4.2 und Anlage 3.1).

Somit stehen dem Treuhand- und Sondervermögen Einnahmen aus Ablöse- und Ausgleichsbeträgen in Höhe von insgesamt 989.633,72 € zur Verfügung (siehe auch folgende Tabelle).

Einnahmen aus Ablöse- und Ausgleichsbeträgen			
HHJ	Einnahmen auf der Grundlage von Verträgen/Bescheidungen	Ermittelte weitere Einnahmen (noch keine Bescheidungen)	Einnahmen gesamt
2005	75.457,00 €	./. €	./. €
2006	32.026,00 €	./. €	./. €
2007	69.966,45 €	./. €	./. €
2008	31.505,75 €	./. €	./. €
2009	202405,00 €	./. €	./. €
2010	179.914,47 €	./. €	./. €
2011	64.373,23 €	./. €	./. €
2012	155.320,78 €	./. €	./. €
Summe	810.968,68 €	./. €	810.968,68 €
2013	34.370,00 €	39.922,40 €	74.292,40 €
2014	2.705,56 €	45.061,45 €	47.767,01 €
2015	./. €	16.279,06 €	16.279,06 €
2016	./. €	40.326,57 €	40.326,57 €
Summe	848.044,24 €	141.589,48 €	989.633,72 €

Sanktionszinsen⁵

In den Haushaltsjahren 2001, 2005 bis 2007, 2010 und 2012 wurden die ermittelten Sanktionszinsen in Höhe von insgesamt 38.473,93 € inkl. einem kommunalen Miteleistungsanteil dem Treuhand- Sondervermögen Sanierungsgebiet „Altstadt/Lindenallee“ der Stadt Schwedt/Oder zugeführt (siehe Kap. 4.2).

Einnahmen gesamt

Die Stadt Schwedt/Oder kann somit für das Sanierungsgebiet „Altstadt/Lindenallee“ insgesamt Einnahmen in Höhe von 11.681.017,10 € verzeichnen (siehe auch Kapitel 4.2 und nachfolgende Tabelle).

Einnahmen aus	Höhe der Einnahmen
Bundes-/Landesmittel zzgl. kommunaler Miteleistungsanteil auf der Grundlage von Zuwendungsbescheiden inkl. Änderungsbescheide	10.652.909,45 €
Ablöse- und Ausgleichsbeträge	989.633,72 €
Sanktionszinsen	38.473,93 €
Summe	11.681.017,10 €

Auf der Grundlage der Bereitstellung von Bauherrenanteilen für Maßnahmen die im Rahmen der Handlungsfelder B.3 (alt: B.3.2 und B.9 – siehe auch Ausgaben) gefördert werden sowie der Förderung in Kombination mit Fördermitteln aus anderen Programmen (ZIS und BSI - siehe auch Kapitel 4.2) stehen unter

⁵ Sanktionszinsen entstehen bei Fristüberschreitung zwischen Mitteleingang und -ausgang über zwei Monate)

Berücksichtigung der vereinnahmten Städtebaufördermittel sowie der Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen, der Einstellung von Sanktionszinsen, zusätzlicher Eigenanteile der Kommune (Ausfinanzierung) für zuwendungsfähige Ausgaben Finanzmittel in Höhe von insgesamt 15.626.710,96 € zur Verfügung (siehe auch folgende Tabelle und Kap. 4.2 sowie separate Ausweisung in der anliegenden Kosten- und Finanzierungsübersicht -KOFI).

Bereitgestellte Mittel	Einnahmen
Bundes-/Landesmittel zzgl. kommunaler Miteilsungsanteil auf der Grundlage von Zuwendungsbescheiden inkl. Änderungsbescheide	10.652.909,45 €
Ablöse- und Ausgleichsbeträge	989.633,72 €
Sanktionszinsen	38.473,93 €
Summe für zuwendungsfähige Kosten	11.681.017,10 €
Ausfinanzierung der zuwendungsfähigen Kosten – kommunale Mittel	84.664,19 €
Summe für zuwendungsfähige Kosten inkl. Ausfinanzierung	11.765.681,29 €
Bereitstellung Bauherrenanteile Kommune	197.213,40 €
Bereitstellung Bauherrenanteile private Bauherren	1.371.081,02 €
Mittel aus anderen Förderprogrammen	2.292.735,25 €
Zur Verfügung stehende Mittel gesamt	15.626.710,96 €

Für folgende im Sanierungsgebiet mit Städtebaufördermitteln geförderte Einzelvorhaben sind Mittel aus anderen Förderprogrammen/andere Finanzhilfen in Anspruch genommen worden (siehe auch Ausgaben):

ZIS-Programm

- Lindenallee 36- Umbau Ermeler-Speicher (Ident-Nr. 269)
- östlicher Teil Bollwerk (Ident-Nr. 223)
- westlicher Teil Bollwerk (Ident-Nr. 309)
- Schwimmsteg, östliches Bollwerk (Ident-Nr. 309)

BSI-Mittel

- -Fischerstraße (Ident-Nr. 85)

Ausgaben

Gesamtausgaben

Bis einschließlich 2012 sind der Stadt Schwedt/Oder Gesamtausgaben in Höhe von 15.245.415,29 € entstanden. In den Jahren 2013 bis 2016 werden noch weitere Ausgaben in Höhe von 381.295,67 € erwartet, davon 294.094,21 € für zuwendungsfähige Ausgaben (siehe Ausgaben Städtebaufördermittel und Kap. 4.2).

Ausgaben gesamt	
Ausgaben gesamt 1991 bis 2012	15.245.415,29 €
Ausgaben 2013 bis 2016	381.295,67 €
Ausgaben 1991 - 2016	15.626.710,96 €

Somit werden dem Sanierungsgebiet „Altstadt/Lindenallee“ Gesamtausgaben in Höhe von insgesamt 15.626.710,96 € zugeordnet.

Städtebaufördermittel

In der Stadt Schwedt/Oder sind bis 2012 Ausgaben für das Sanierungsgebiet „Altstadt/Lindenallee“ für zuwendungsfähige Kosten in Höhe von 11.471.587,08 € entstanden, die im Rahmen der haushaltsjahrbezogenen Zwischenabrechnungen abgerechnet wurden – siehe auch nachfolgende Tabelle und Kapitel 4.2.

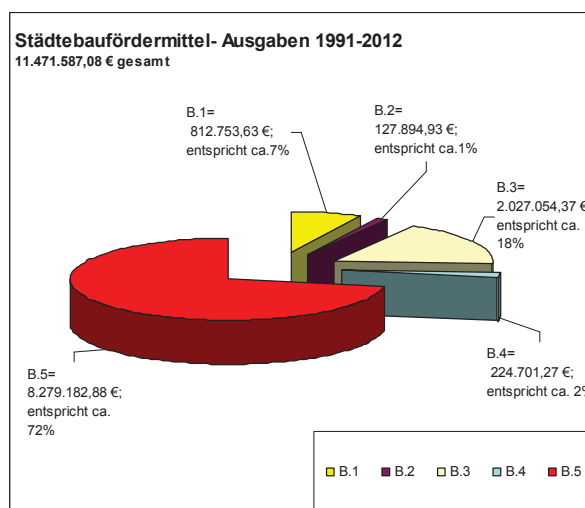
Ausgaben Städtebauförderungsmittel

im Zeitraum 1991 - 2012

Handlungsfelder		Ausgaben 1991 - 2012
B.1	Vorbereitung der Gesamtmaßnahme und durchführungsbezogene Untersuchungen und Gutachten	812.753,63 €
B.2	Begleitung der Gesamtmaßnahme	127.894,93 €
B.3	Baumaßnahmen	2.027.054,37 €
B.4	Ordnungsmaßnahmen	224.701,27 €
B.5	Herstellung und Änderung von Erschließungsmaßnahmen und Freiflächen	8.279.182,88 €
Summe Ausgaben gesamt Städtebaufördermittel bis 2012		11.471.587,08 €

Mit ca. 7 % wurden anteilig Finanzmittel für die Vorbereitung der Gesamtmaßnahme und durchführungsbezogene Untersuchungen und Gutachten verwendet (Handlungsfeld B.1). Für die Begleitung der Gesamtmaßnahme (Handlungsfeld B.2) wurden lediglich etwa

1 % der Mittel eingesetzt (siehe auch Kap. 4.2). Etwa 18 % wurden für Baumaßnahmen (Gebäude) eingesetzt und etwa 2 % für Ordnungsmaßnahmen (Handlungsfeld B.4). Die meisten Finanzmittel in Höhe von etwa 72 % wurden für die Herstellung und Änderung von Erschließungsmaßnahmen und Freiflächen verwendet (Handlungsfeld B.5) - siehe auch folgende Darstellung und Kap. 4.2.



Da die Ausgaben der Städtebaufördermittel für die Gesamtmaßnahme auch auf der Grundlage der Förderrichtlinien zur Stadterneuerung gemäß Runderlass des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (MSWV) vom 25.08.1992 und der Förderrichtlinie '99 zur Stadterneuerung des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (MSWV) vom 12.02.1999 erfolgten, wurden in der nachfolgenden Darstellung die Ausgabenzuordnungen für die Handlungsfelder B.2, B.3 und B.5 entsprechend präzisiert (siehe auch Kap. 4.2).

Fördergegenstände präzisiert lt. Förderrichtlinie '99 zur Stadterneuerung		Ausgaben StBau-FM 1991-2012
B.1	Vorbereitung der Gesamtmaßnahme und durchführungsbezogene Untersuchungen und Gutachten	812.753,63 €
B.2	Begleitung der Gesamtmaßnahme	127.894,93 €
davon B.2	Öffentlichkeitsarbeit	1.789,30 €
davon B.8	Durchführungsaufgaben im Auftrag der Gemeinde inkl. baufachliche Prüfungen	126.105,63 €
B.3	Baumaßnahmen	2.027.054,37 €
davon B.3.1	Umfassende Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden	461.365,29 €
davon B.3.2	Instandsetzung der Gebäudehülle	1.284.346,03 €
davon	Kleinteilige Einzelvorhaben zur Verbesserung des	281.343,05 €

B.9	Stadt- und Ortsbildes	
B.4	Ordnungsmaßnahmen	224.701,27 €
B.5	Herstellung und Änderung von Erschließungsmaßnahmen und Freiflächen	8.279.182,88 €
davon B.5	Anlage und Gestaltung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen	7.919.474,74 €
davon B.6	Anlage und Gestaltung von öffentlichen Grünflächen und Anlagen zum Spielen für Kinder und Jugendliche	359.708,14 €
Summe Ausgaben StBau-FM gesamt		11.471.587,08 €

Städtebauförderungsmittel 1991 - 2016

Unter Berücksichtigung der noch zu erwartenden Ausgaben in den Jahre 2013 bis 2016 werden durch die Stadt Schwedt/Oder insgesamt 11.765.681,29 € Städtebaufördermittel umgesetzt - siehe auch folgende Tabellen.

Summe Ausgaben Städtebaufördermittel bis 2012	11.471.587,08 €
Summe Ausgaben Städtebaufördermittel 2013 bis 2016	294.094,21 €
Summe Ausgaben 1991 bis 2016 Förderfähige Kosten gesamt	11.765.681,29 €

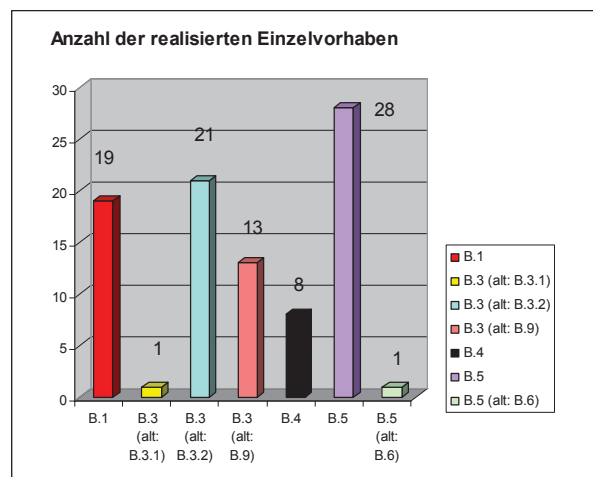
Ab 2013 bis 2016 werden Ausgaben für das Einzelvorhaben „Kath. Kirche 4. BA“ – Ident-Nr. 150 (B.3), für das Einzelvorhaben „Hintere Karthausstraße“ – Ident-Nr. 151 (B.5) sowie für nicht investive Maßnahmen – Ident-Nr. 152 (B.2.2.2) erwartet (siehe auch folgende Tabelle und Kap. 4.2).

Ausgaben 2013 bis 2016		Summe gesamt	Eigenanteile Bauherren	StBau-FM
B.2	Begleitung der Gesamtmaßnahme	54.355,59 €	/.	54.355,59 €
B.3	Baumaßnahmen	146.304,29 €	87.201,46 €	59.102,83 €
B.5	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und Freiflächen	180.635,79 €	/.	180.635,79 €
Summe Ausgaben gesamt Städtebaufördermittel 2013 - 2016		381.295,67 €	87.201,46 €	294.094,21 €

Bei der Ausweisung der Anzahl der realisierten Einzelvorhaben wurden die in den Handlungsfeldern B.2 (Ident-Nr. 152), B.3 (Kath. Kirche, 4. BA - Ident-Nr. 150) und B.5 (Hintere Karthausstraße-Ident-Nr. 0151) noch nicht beendeten Einzelvorhaben schon berücksichtigt (siehe auch folgende Darstellung).

Es wurden Ausgaben für insgesamt 91 Einzelvorhaben realisiert (ohne Berücksichtigung B.2; für B.3 (alt: B.9) wurde bei den beiden nachfolgenden Darstellungen die Anzahl der erteilten Einzelbestätigungen ausgewiesen – siehe auch Kap. 4.2).

Handlungsfelder	Anzahl der Maßnahmen
B.1 Vorbereitung der Gesamtmaßnahme und durchführungsbezogene Untersuchungen und Gutachten	19
B.3 Baumaßnahmen	35
B.4 Ordnungsmaßnahmen	8
B.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und Freiflächen	29
Summe	91



Bauherrenanteile

Für die Fördergegenstände B.3 (alt B.3.1 und B.3.2 sowie B.9) werden Bauherrenanteile von insgesamt 1.568.294,42 € bereitgestellt. Davon entfallen 1.371.081,02 € auf private Bauherrenanteile und 197.213,40 € auf kommunale Bauherrenanteile (siehe auch folgende Tabelle und Kapitel 4.2).

Fördergegenstand	Bauherrenanteile Gesamt	Bauherrenanteile Private	Bauherrenanteile Kommune
B.3 bis 2012 (alt. B.3.1)	115.341,32 €	115.341,32 €	./. €
B.3 bis 2012 (alt. B.3.2)	943.737,01 €	746.523,61 €	197.213,40 €
B.3 bis 2012 (alt. B.9)	422.014,63 €	422.014,63 €	./. €
B.3 in 2013	87.201,46 €	87.201,46 €	./. €
Gesamt	1.568.294,42 €	1.371.081,02 €	197.213,40 €

Andere Förderprogramme

Bei fünf Einzelvorhaben wurden die Städtebaufördermittel mit dem ZIS-Programm kombiniert bzw. durch BSI-Mittel ergänzt (siehe auch folgende Tabelle).

Handlungsfeld	Einzelvorhaben	andere Programme	Summe
B.3	Lindenallee 36, Ermelerspeicher (Ident.Nr. 269)	ZIS - Programm	416.179,00 €
B.5	östl. Teil Bollwerk (Ident.Nr. 223)	ZIS - Programm	970.189,03 €

B.5	Westl. Teil Bollwerk (Ident.Nr. 315)	ZIS-Programm	812.106,00 €
B.5	Schwimmsteg östl. Bollwerk (Ident.Nr.309)	ZIS-Programm	82.011,22 €
B.5	Fischerstraße (Ident.Nr. 85)	BSI-Mittel	12.250,00 €
Summe gesamt			2.292.735,25 €

Somit kommen für das Sanierungsgebiet „Altstadt/Lindenallee“ insgesamt Ausgaben in Höhe von 15.626.710,96 € zum Tragen (siehe auch folgende Tabelle).

Ausgaben für	Höhe der Ausgaben
Zwendungsfähige Kosten bis 2012	11.471.587,08 €
Zwendungsfähige Kosten 2013 - 2016	294.094,21 €
Bauherrenanteile privat bis 2012	1.283.879,56 €
Bauherrenanteile privat 2013	87.201,46 €
Bauherrenanteile kommunal	197.213,40 €
Andere Förderprogramme	2.292.735,25 €
Summe gesamt 1991 bis 2016	15.626.710,96 €

Eine vollständige Kosten- und Finanzierungsübersicht (nach Punkt 14.2 StBauFR 2009) mit allen erforderlichen Angaben zu Ausgaben und Einnahmen bis zum Abschluss der Gesamtmaßnahme sowie der Verwendungsnachweis für die zwendungsfähigen Kosten liegen dem Abschlussbericht als Anlagen bei.

4.2 Besonderheiten und Finanzierungsprobleme

Einnahmen

Ausgleichsbeträge

Unter Berücksichtigung von Abzinsungen und dem Risikoabschlag von 20 % gemäß Pkt. 14.6.1 der Förderrichtlinie sind Einnahmen für Ausgleichsbeträge in den Jahren 2013 bis 2016 in Höhe von 141.589,48 € zu erwarten (siehe Anlage 3.1 - Übersicht Einnahmen nach dem Abschluss der Gesamtmaßnahmen).

Die schon mit Bescheid in den Jahren bis 2012 festgesetzten Ausgleichsbeträge, die in den Jahren 2013 in Höhe von 34.370,00 € und 2014 in Höhe von 2.705,56 € vereinnahmt werden, wurden in der Anlage 3.1 entsprechend gekennzeichnet (Kennzeichnung=*). Für Grundstücke, bei denen die Kommune von der Festsetzung bzw. Erhebung von Ausgleichsbeträgen abgesehen hat, wurden Ablösebeträge vereinbart. Eine Begründung für diese Verfahrensweise ist dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17. Juni 2014 zu entnehmen (siehe Anlage). In der anliegenden KOFI wurden die Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen, die für zuwendungsfähige Ausgaben eingesetzt wurden, separat dargestellt bzw. gekennzeichnet (siehe Einfügung zusätzlicher Zeilen).

Eigenanteile der Kommune

Auf der Grundlage der in das Treuhand-/Sondervermögen eingestellten Ablöse-/Ausgleichsbeträge konnten zwei weitere investive Einzelmaßnahmen im Sanierungsgebiet realisiert werden die durch

den Umsetzungsplan bestätigt wurden – Kath. Kirche 4. BA und Hintere Karthausstraße (siehe Ausgaben). Eine vollständige Unter- setzung der zuwendungsfähigen Kosten mit Städtebauförder- mitteln inkl. Sanktionszinsen und Ausgleichsbeträgen wurde durch die Ausfinanzierung der Stadt Schwedt/Oder abgesichert. Diese zusätzlichen Eigenanteile der Kommune wurden in der anliegenden KOFI ausgewiesen und gekennzeichnet und separat ausgewiesen (siehe Ausfinanzierung). In der Anlage 1 wurden diese Einnahmen unter Sonstige Einnahmen ausgewiesen.

Sanktionszinsen

Folgende Sanktionszinsen wurden dem Treuhand-/Sondervermögen zugeführt:

HHJ	Zinsen gesamt	BM/LM-Anteil	Kommunaler Mittleistungs- anteil
2001	805,29 €	536,86 €	268,43 €
2005	16.485,05 €	10.990,03 €	5.495,02 €
2006	3.101,91 €	2.067,94 €	1.033,97 €
2007	1.797,03 €	1.198,02 €	599,01 €
2010	6.804,50 €	4.536,33 €	2.268,17 €
2012	9.480,15 €	6.320,10 €	3.160,05 €
Gesamt	38.473,93 €	25.649,28 €	12.824,65 €

Diese Einnahmen wurden für zuwendungsfähige Ausgaben ein- gesetzt und in der anliegenden KOFI separat ausgewiesen.

Ausgaben

Handlungsfeld B.1

Von den 19 beendeten Einzelvorhaben im Handlungsfeld B.1 „Städtebauliche Planungen und Untersuchungen“ wurden die Ausgaben für 18 Einzelvorhaben mit den Bescheiden zu den jährlichen Zwischenabrechnungen in Höhe von 798.651,77 € bestätigt. Ein abschließender Bescheid mit der Bestätigung der Ausgaben in Höhe von 14.101,86 € für das Einzelvorhaben „Städtebauliche Planungen und Untersuchungen“ mit der Ident.Nr. 111, dass im Rahmen der Zwischenabrechnung 2012 beendet wurde, liegt noch nicht vor. In der folgenden Tabelle werden die Ausgaben für das Handlungsfeld B.1 für den Zeitraum 1991 bis 2012 in Höhe von insgesamt 812.753,63 € dargestellt.

Ident-Nr.	Einzelvorhaben (EV)	Ausgaben
S001	Bestandsaufnahme, VU	251.445,59 €
S002	Rahmenplan zentral-innerst. Bereich	136.182,70 €
S003	B-und GOP Auguststr. , IFAS	43.387,43 €
S004	Sanierungs-, Erhaltungs- und Gestaltungssatzung	61.430,85 €
S007	B- und GOP „Flinkenberg“	28.512,73 €
S009	Vorbereitende Untersuchungen bis 1995 (Alter Markt)	67.164,89 €
1	B-und GOP „Alter Markt“	20.451,68 €
2	Realisierungsstudie f. öffentl. Verkehrs- u. Freiflächen	16.872,64 €
16	Karlsplatz 5/6 Mod.-Gutachten	3.918,34 €

49	Fortschreibung u. Aktualisierung Rahmenplan	29.562,39 €
64	Archäologische Baubegleitung Berliner Straße	12.660,15 €
125	Städtebauliche Planungen und Untersuchungen	36.448,84 €
239	Städtebauliche Planungen und Untersuchungen 2003	75.559,67 €
310	Städtebauliche Planungen und Untersuchungen 2005	486,00 €
339	Städtebauliche Planungen und Untersuchungen 2006	4.212,13 €
15	Städtebauliche Planungen und Untersuchungen 2007	3.229,41 €
42	Städtebauliche Planungen und Untersuchungen 2008	486,00 €
58	Städtebauliche Planungen und Untersuchungen 2008	6.640,33 €
111	Städtebauliche Planungen und Untersuchungen	14.101,86 €
	Summe B.1 von 1991 bis 2016	812.753,63 €

Unter Berücksichtigung der vereinnahmten Städtebaufördermittel (ohne Berücksichtigung der eingestellten Sanktionszinsen und der Ausgleichsbeträge sowie der Ausfinanzierung durch die Kommune) in Höhe von 10.652.909,45 €, entspricht der Anteil der verausgabten Städtebaufördermittel für das Handlungsfeld B.1 in Höhe von insgesamt 812.753,63 € etwa 7,63 %. Somit wird die Förderobergrenze für Ausgaben im Handlungsfeld B.1 in Höhe von 8 % der eingesetzten Städtebaufördermittel eingehalten.

Handlungsfeld B.2

Die Ausgaben für das Handlungsfeld B.2 setzen sich aus Maßnahmen zusammen, die den Handlungsfeldern B.2.2.1 und B.2.2.2. zugeordnet werden. Aufgrund der Richtlinien übergreifenden Zeit-

räume beinhalten die Ausgaben für B.2.2.2 Ausgaben für Durchführungsaufgaben (kurzzeitige Einbindung eines Sanierungsbeauftragten) und Ausgaben für die baufachlichen Prüfungen investiver Einzelvorhaben, die in der nachfolgenden Tabelle dargestellt sind:

Fördergegenstände präzisiert lt. Förderrichtlinie '99 zur Stadterneuerung		Ausgaben 1991 - 2012
B.2	Begleitung der Gesamtmaßnahme	127.894,93 €
davon B.2.2.1 (alt:B.2)	Öffentlichkeitsarbeit	1.789,30 €
davon B.2.2.2. (alt:B.8)	Durchführungsaufgaben im Auftrag der Gemeinde	39.843,02 €
davon B.2.2.2. (alt:B.8)	Baufachliche Prüfungen	86.262,61 €
Handlungsfeld B.2		Höhe der Ausgaben
Begleitung der Gesamtmaßnahme 1991 bis 2012		127.894,93 €
Begleitung der Gesamtmaßnahme 2013 bis 2016 (ausschließlich für das Handlungsfeld B.2.2.2)		54.355,59 €
Summe gesamt für B.2		182.250,52 €

Die feststehenden Ausgaben in 2013 für die Begleitung der Gesamtmaßnahme (Abschlussbericht – Ident-Nr. 152) und die in den Jahren 2013 bis 2016 vorgesehenen Ausgaben für Gutachten (Ermittlung Ausgleichsbeträge – Ident-Nr. 152) in Höhe von insgesamt 54.355,59 € wurden in der Anlage 3.2 entsprechend unter Berücksichtigung der erforderlichen Abzinsungen ausgewiesen.

Die Überprüfung der Einhaltung der Ausgaben für die baufachlichen Prüfungen, die auf der Grundlage von Einzelbestätigungen erfolgten (siehe Ident-Nr. 110 und 166), wurden mit den Bescheiden der Zwischenabrechnungen für die Haushaltsjahre 2005 bzw. 2009 bestätigt.

Unter Berücksichtigung der vereinnahmten Städtebaufördermittel auf der Grundlage von Zuwendungsbescheiden, d. h. vereinnahmter Bundes-/Landesmittel zzgl. kommunalem Miteleistungsanteil in Höhe von 10.652.909,45 €, entspricht der Anteil der verausgabten Städtebaufördermittel für das Handlungsfeld B.2.2.1 in Höhe von 1.789,30 € etwa 0,02 % und für das Handlungsfeld B.2.2.2. in Höhe von 94.198,61 € (Ausgaben 1991 bis 2016 - ohne baufachliche Prüfungen) etwa 0,88 %. Somit werden die Förderobergrenzen für die Ausgaben im Handlungsfeld B.2.2.1 in Höhe von 3 % und für Ausgaben im Handlungsfeld B.2.2.2. in Höhe von 10 % der eingesetzten Städtebaufördermittel eingehalten.

Handlungsfeld B.3

Für das Einzelvorhaben „Kath. Kirche 4. BA“ (Ident-Nr. 150)⁶ wurden bis 2012 insgesamt Städtebaufördermittel in Höhe von 1.245,24 € verausgabt. Weitere Ausgaben sind bis zum HHJ 2013 in Höhe von 59.102,83 € noch zu erwarten. (siehe Anlage 3.2 - Übersicht Ausgaben nach dem Abschluss der Gesamtmaßnahmen).

⁶ Hinweis: Ident-Nr.-Zuordnung durch das LBV

Mit den Ausgaben für „Kleinteilige Maßnahmen“ (alt: Fördergegenstand B.9) wurden 63 Einzelmaßnahmen realisiert. Insgesamt wurden 281.343,05 € durch die Stadt Schwedt/Oder für diese Maßnahmen an private Bauherren/Eigentümer ausgezahlt. In der folgenden Tabelle sind die Bauherrenanteile der privaten Bauherren ausgewiesen (siehe auch Abrechnungen in den Zwischenabrechnungen der Haushaltsjahre 1996 bis 2009 und 2012):

Ausgaben für B.3 (alt B.9) laut Abrechnung Zwischenabrechnungen			
Jahr	Zuwendungsfähige Gesamtausgaben bis 2012	Städtebau-fördermittel bis 2012	Eigenanteile privater Bauherren bis 2009
1996	50.385,67 €	20.154,26 €	30.231,41 €
1997	75.232,55 €	30.093,02 €	45.139,53 €
1998	81.679,00 €	32.671,60 €	49.007,40 €
1999	103.927,11 €	41.570,84 €	62.356,27 €
2000	62.424,75 €	24.969,90 €	37.454,85 €
2001	62.853,64 €	25.141,45 €	37.712,19 €
2002	64.377,60 €	25.751,04 €	38.626,56 €
2003	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2004	33.200,00 €	13.280,00 €	19.920,00 €
2005	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2006	31.175,70 €	12.470,28 €	18.705,42 €
2007	39.619,58 €	15.847,83 €	23.771,75 €
2008	37.280,93 €	14.912,37 €	22.368,56 €
2009	39.374,80 €	15.749,92 €	23.624,88 €
2012	21.826,35 €	8.730,54 €	13.095,81 €
Gesamt	703.357,68 €	281.343,05 €	422.014,63 €

B.4. Ordnungsmaßnahmen

Im Zeitraum 1991 bis 2012 wurden durch die Gemeinde folgende Grundstücke erworben:

Ident-Nr.	Einzelvorhaben	Ausgaben
S006	Grunderwerb neue Querstraße	13.277,21 €
217	Teilgrunderwerb Fischer-/Heinersdorfer Straße	15.637,88 €
39	Grunderwerb Auguststraße 17	27.000,00 €
Summe Ausgaben gesamt		55.915,09 €

Die erworbenen Grundstücke dienen zur Begradigung bzw. Ergänzung von Flächen, die im Rahmen von B.5-Maßnahmen aufgewertet wurden. Eine privatwirtschaftliche Nutzung dieser Fläche ist nicht gegeben.

Bodenarchäologie

In dem Sanierungsgebiet Altstadt/Lindenallee sind Städtebaufördermittel für bodenarchäologische Maßnahmen auf öffentlichen Flächen verausgabt worden. Gemäß anliegender Tabelle sind Ausgaben bei folgenden geförderten Einzelvorhaben entstanden:

Ident.Nr.	Einzelvorhaben	Ausgaben für Bodenarchäologie
172	Gerberstraße	1.703,38 €
162	Heinersdorfer Straße	2.194,49 €
189	Freianlagen ubs 1.BA	640,70 €
165	Freianlagen usb 2.BA	274,77 €
85	Fischerstraße	1.744,70 €
173	Salzstraße	1.779,94 €

40	Heinersdorfer Straße 2. BA	6.979,82 €
132	Wendenstraße	2.906,71 €
160	Paul-Meyer-Straße	1.521,67 €
141	Kietz	24.620,37 €
83	Louis-Harlan-Straße	1.801,21 €
10	Flinkenberg	6.923,78 €
357	südliche Oderstraße	17.782,34 €
131	nördliche Oderstraße	16.837,95 €
118	Louis-Harlan-Straße 2. BA	3.715,87 €
188	Bahnhofstraße 2. BA	8.620,82 €
163	Bahnhofstraße 1. BA	1.225,47 €
127	Vierradener Platz	2.280,34 €
Gesamt		103.554,33 €

166	2006	Bauf. Prüfung (Gerberstraße)	149,96 €
166	2009	Bauf. Prüfung (Berliner Straße 1)	147,30 €
Gesamt			665,34 €

Verzicht auf Wiedereinstellung aufgrund Bagatellgrenzen

Für folgende Einzelvorhaben wurde im Rahmen der Bescheidung der Zwischenabrechnungen auf die Wiedereinstellung in das Treuhand-/Sondervermögen aufgrund von Bagatellgrenzen verzichtet. Bei der Darstellung der zuwendungsfähigen Kosten (siehe Anlage Kofi) sind diese Kosten in den Darstellungen der Ausgaben für die Handlungsfelder enthalten.

Ident-Nr.	HHJ	Einzelvorhaben	Höhe Bagatellgrenze
108	2001	Fischerstraße 8	4,19 €
196	2003	Kath. Kirche 3. BA (Bauf. Prüfung)	118,61 €
173	2003	Salzstraße (Bauf. Prüfung)	165,51 €
166	2005	Bauf. Prüfung (Fischerstraße)	79,77 €

Fazit

Der Gesamtmaßnahme im Sanierungsgebiet „Altstadt/Lindenallee“ stehen den Einnahmen in Höhe von 15.626.710,96 € in gleicher Höhe Ausgaben, das heißt in Höhe von 15.626.710,96 € gegenüber.

Von den Gesamteinnahmen standen für zuwendungsfähige Kosten Einnahmen in Höhe von 11.681.017,10 € zuzüglich einer Ausfinanzierung durch die Stadt Schwedt/Oder für zuwendungsfähige Ausgaben in Höhe von 84.664,19 € und somit insgesamt 11.765.681,29 € zur Verfügung.

Ausgaben für zuwendungsfähige Kosten werden in Höhe von 11.765.681,29 € nachgewiesen

Einnahmen = 11.681.017,10 € (BM/LM/KM - StBau-FM)
Einnahmen = 84.664,19 € (Ausfinanzierung Kommune)

Einnahmen gesamt = 11.765.681,29 € (BM/LM/KM - StBau-FM)

Ausgaben gesamt = 11.765.681,29 € (BM/LM/KM - StBau-FM)

Somit wurden alle vereinnahmten Städtebaufördermittel durch zuwendungsfähige Ausgaben untersetzt. Ein Überschuss an zuviel vereinnahmten Städtebaufördermitteln wurde nicht erwirtschaftet.

5. Fazit und Ausblick

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Ziele für eine Aufwertung und Entwicklung des Sanierungsgebietes weitestgehend erreicht wurden: öffentliche Infrastruktureinrichtungen wurden bedarfsgerecht erneuert, öffentlichen Räume neu gestaltet, Wohnungsbestände aufgewertet und einige das Stadtbild prägende Gebäude - insbesondere Denkmäler - saniert und teilweise einer neuen Nutzung zugeführt. Dazu konnten durch Neubauten einige Baulücken in den einzelnen Quartieren geschlossen werden und somit die historisch geschlossenen Blockquartiere in Teilen wiederhergestellt werden.

Für die genannten Maßnahmen wurden nicht nur Städtebauförderungsmittel und EU-Fördermittel eingesetzt, sondern es wurden auch umfangreiche Investitionen privater Bauherren realisiert.

Einen in der Wahrnehmung der Stadt wichtigen Beitrag hat die Umgestaltung des Uferbereiches (Bollwerk) in Verbindung mit der baulichen Erweiterung der Uckermärkischen Bühnen Schwedt und der Entwicklung des Areals als regionales Kultur- und Veranstaltungszentrum eingenommen. Aufgrund der positiven Erfahrungen, die die Stadt mit der Umgestaltung des Uferbereiches im Sanierungsgebiet gemacht hat (intensive Nutzung durch Bürger und Besucher), soll nun der gesamte Uferbereich zwischen Bootsweg und Regattastraße eine punktuelle qualitative Aufwertung erfahren. Hierzu waren die Bürger aufgefordert, bis Anfang Juni 2013 ihre Ideen bei der Stadtverwaltung einzureichen. Unter

Einbeziehung der Ergebnisse zweier Planungsworkshops (u. a. mit Kindern und Jugendlichen) soll bis zum IV. Quartal des Jahres ein Vorentwurf als Diskussionsgrundlage erstellt werden.

Die erreichten Sanierungsziele sollen dauerhaft gesichert werden. Neben den laufenden Investitionen in die bauliche Unterhaltung ist die Schaffung bedarfsgerechter Wohnungsangebote unter Beachtung der Charakteristik des Ortsbildes durch ergänzende Neubauten fortzuführen.

Die aufgrund des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs zu erwartenden Auswirkungen auf den gesamtstädtischen Wohnungsmarkt (weitere Zunahme des Leerstandes) werden zu weiteren Rückbaumaßnahmen in den am meisten vom Leerstand betroffenen Stadtteilen wie Kastanienallee und Talsand führen. Hierdurch ergibt sich perspektivisch eine zunehmende Fokussierung der Stadtentwicklung auf die Kernstadt mit all ihren zentrumsrelevanten Funktionen. Schon jetzt besteht eine Nachfrage nach Wohnraum in der Innenstadt - insbesondere auch nach Baugrundstücken - die nicht gedeckt werden kann. Diese Potenziale gilt es für die Erschließung von Baulücken insbesondere im kleinteiligen Altstadtbereich zu nutzen. Hierfür soll eine verstärkte Kooperation zwischen der Stadt und den Eigentümern erfolgen. Die zukünftigen Entwicklungsperspektiven der Altstadt werden aufgrund ihrer stadtgestalterischen Qualität und den kleinteiligen Bau- und Eigentumsstrukturen sowie ihrer unmittelbaren Nähe zu Kultureinrichtungen und Erholungsflächen insgesamt als nachhaltig bewertet.

6. Anhänge

Fotodokumentation

- Anlage 1 Verwendungsnachweis zur Schlussabrechnung
 - Anlage 3.1 Übersicht über Einnahmen nach dem Abschluss der Gesamtmaßnahmen
 - Anlage 3.2 Übersicht über Ausgaben nach dem Abschluss der Gesamtmaßnahmen
 - Anlage 3.3 Zwischenabrechnungen (Buchungen im HHJ 2013)
- Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Gewährung von Abschlägen bei Ablösevereinbarungen

FOTODOKUMENTATION

Anlage zum
Abschlussbericht zur städtebaulichen
Gesamtmaßnahme im Rahmen des
Bund-Länder-Programms „Städtebauliche
Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“

Sanierungsgebiet „Altstadt/Lindenallee“ in Schwedt/Oder

Auftraggeber

Stadt Schwedt/Oder, FB III, Lindenallee 25-29, 16303 Schwedt/Oder

Ansprechpartner: Herr Hein (03332-446341)
Frau Reich (03332-446309)

Auftragnehmer

B.B.S.M. mbH, Behlertstraße 3a, Haus G 14467 Potsdam

Ansprechpartner: Herr Roser (0331-2899784)
Frau Bochow (0331-2899764)
Frau Valentin (0331-2899781)

August 2013

Die Bildaufnahmen für die Fotodokumentation wurden am
14.05.2013 und 16.07.2013 erstellt.

© B.B.S.M. mbH



▲ Kietz 18

August-Bebel-Straße 1 ▼



▲ Kietz 20

Berliner Straße 1 ▼





▲ Berliner Straße 11

Berliner Straße 13 ▼



▲ Berliner Straße 23

Berliner Straße 26 ▼





▲ Berliner Straße 53

Gerberstraße 2 ▼



▲ Karlsplatz 6

Auguststraße 2 ▼





▲ Finkenberg 2

Fischerstraße 8 ▼



▲ Jüdenstraße 21

Paul-Meyer-Straße 1 ▼





▲ Vierradener Straße 43 Lindenallee 36, Stadtbibliothek ▼



Katholische Kirche ▲



◀ Katholische Kirche



▲ Jüdisches Ritualbad Tempeldienerhaus, Mikwe ▼



▲ Jüdisches Ritualbad Tempeldienerhaus, Mikwe ▼





▲ Gartenstraße

Vierradener Straße ▼



Neue Querstraße ▲

◀ Rittergasse



▲ Präsidentenstraße

Flinkenberg ▼



▲ Berliner Straße

Jüdenstraße ▼





▲ Vierradener Platz

Louis-Harlan-Straße ▼



▲ Paul-Meyer-Straße

Fischerstraße ▼





Salzstraße ▲

▲ Gehweg Berliner Straße

Gehweg Karlsplatz ▼

◀ Gerberstraße





südl. Abschnitt ▲ Heinersdorfer Straße ▼ nördl. Abschnitt



▲ Wendenstraße



▲ Bahnhofstraße 2. BA

Bahnhofstraße 1. BA ▼



nördlicher Abschnitt ▲ Oderstraße ▼ südlicher Abschnitt





▲ Kietz ▼



▲ Kietz ▼





▲ Stengerhain ▼



▲ Stengerhain ▼





▲ Wegekomples Hugenottenpark ▼



▲ Wegekomples
◀ Hugenottenpark



▲ Schwimmsteg, östliches Bollwerk ▼



▲ Neugestaltung östlicher Teil Bollwerk



Verwendungsnachweis zur Schlussabrechnung			
A. Zuwendungsempfänger			
Gemeinde	Stadt Schwedt/Oder	Telefon	03332/ 446- 309
Anschrift	Lindenallee 25-29, 16303 Schwedt/Oder	Telefax	03332/ 446- 391
Auskünfte erteilt	Frau Reich	E-Mail-Adresse	Ureich@schwedt.de
Sanierungsträger / - beauftragter			
B. Abzurechnende Maßnahme			
Bezeichnung	SG Altstadt/ Lindenallee		
Programm	"Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen" (S)		
Abrechnungszeitraum	von Programmjahr 1991 bis Programmjahr 2007		
C. Einnahmen			
vereinnahmte Zuwendungen			7.785.335,76 €
Kommunaler Miteleistungsanteil (KMA)			2.867.573,69 €
eingestellte Zinsforderungen des Landes			25.649,28 €
dazugehöriger KMA			12.824,65 €
Ausgleichsbeträge			810.968,69 €
Wertsteigerungen für gemeindeeigene Grundstücke (Verkehrswert), die dem Ausgleichsbeitrag er			0,00 €
Überschüsse aus der Bewirtschaftung von Grundstücken im Sonder-/Treuhandvermögen			0,00 €
Grundstückserlöse			0,00 €
Zinserträge, z.B. Zinsen des Treuhandkontos, Erbbauzinsen			0,00 €
Rückflüsse (Zinsen und Tilgung) aus Darlehen der Gemeinde an Dritte			0,00 €
Ersetzung der Vor- und Zwischenfinanzierung			0,00 €
soweit nicht bei den Ausgaben der Einzelvorhaben berücksichtigt			
Ablösebeträge			0,00 €
Beiträge nach KAG und ggf. Erschließungsbeiträge			0,00 €
Zuschüsse anderer Stellen			0,00 €
Fördermittel vorhabensbezogener Sonderprogramme der Städtebauförderung			0,00 €
sonstige Einnahmen			84.664,19 €
Einnahmen aus offenen Forderungen (hier wird der abgezinste Wert dargestellt)			178.665,03 €
(Hinweis: Einnahmen s. KOFI- inkl. Bauherrenanteil Kommune (197,21 T€)= 11.962,89 T€)			
Summe:			11.765.681,29 €
D. Wertausgleich			
Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde			0,00 €
abzgl. Wertausgleich zu Gunsten der Gemeinde			0,00 €
ggf. verbleibender Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde:			0,00 €
E. Ausgaben			
anerkannte Ausgaben lt. Zwischenabrechnung			
B.1 Vorbereitende Untersuchungen und durchführungsbezogene Untersuchungen und Gutachten			812.753,63 €
B.2 Begleitung der Gesamtmaßnahme			127.894,93 €
davon Öffentlichkeitsarbeit			1.789,30 €
davon Durchführungsaufgaben			39.843,02 €
davon Baufachliche Prüfung (inkl. 377,03 € Bagatellgrenze)			86.262,60 €
B.3 Baumaßnahmen (inkl. 122,80 € Bagatellgrenze)			2.027.054,37 €
davon B.9 Kleinteilige Einzelvorhaben zur Verbesserung des Stadt- und Ortsbildes			272.612,51 €
B.4 Ordnungsmaßnahmen			224.701,27 €
B.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und Freiflächen (inkl. 165,51 € Bagatellgrenze)			8.279.182,88 €
davon B.6 Anlage und Gestaltung von öffentlichen Grünflächen und Anlagen zum Spielen für Kinder und Jugendliche			359.708,14 €
davon B.7 Anlage und Gestaltung von Wohnumfeldbereichen und privaten Grünflächen in Mietwohngebieten			0,00 €
davon Ausgaben für bodenarchäologische Maßnahmen auf öffentlichen Flächen			103.554,33 €
Zwischensumme:			11.471.587,08 €
nicht erstattete Ausgaben unter Anwendung der Bagatellregel (518,04€ s.in B.3, B.5 und B.8			
Ausgaben aufgrund eingegangener Verpflichtungen (hier wird der abgezinste Wert dargestellt)			294.094,21 €
Summe:			11.765.681,29 €
F. Gesamtabgleich von Einnahmen und Ausgaben			

1. Summe der Einnahmen	11.765.681,29 €
2. ggf. verbleibender Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde	0,00 €
3. Summe der Ausgaben	11.765.681,29 €
ggf. verbleibender Überschuss:	0,00 €

G. Erklärung der Gemeinde

Es wird bestätigt, dass

- die Regelungen und Nebenbestimmungen der Zuwendungsbescheide eingehalten wurden,
- die Mittel zweckentsprechend verwendet wurden,
- die Bestimmungen des Rundschreibens Rundschreibens Nr. 5/08/03 eingehalten wurden
- die Vergabevorschriften beachtet wurden
- die Ausgaben notwendig waren, wirtschaftlich und sparsam verfahren worden ist,
- die Angaben mit den Zuwendungsbescheiden, Büchern und Belegen übereinstimmen.

Ort, Datum

rechtsverbindliche Unterschrift des Hauptverwaltungsbeamten

Übersicht über Einnahmen nach dem Abschluss der Gesamtmaßnahmen

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Betrag in €	Jahr der Einnahme	Abzinsungs-faktor	Abgezinster Betrag in €
*1 a	Stadtpark 1 - 3	15.830,00	2013	-	15.830,00
*1 b	Flinkenberg 7	8.640,00	2013	-	8.640,00
*1 c	Berliner Allee 1	9.900,00	2013	-	9.900,00
*1 d	Berliner Allee 1	2.705,56	2014	-	2.705,56
	*Summe 1a - 1 d	37.075,56		*Summe 1a - 1 d	37.075,56
1	Berliner Straße 37	6.400,00	2013	-	6.400,00
2	Berliner Straße 41	6.820,00	2013	-	6.820,00
3	Berliner Straße 43	7.250,00	2013	-	7.250,00
4	Karlsplatz 2	12.987,00	2013	-	12.987,00
5	Am Kanal - o. Nr.	9.846,00	2013	-	9.846,00
6	Präsidentenstraße 2	6.600,00	2013	-	6.600,00
	Summe 1 - 6	49.903,00	2013	Summe 1 - 6	49.903,00
7	Berliner Straße 19	10.764,00	2014	$(1+3, 1/100)^{-1}$	10.440,35
8	Karl-Marx-Straße 25	2.210,00	2014	$(1+3, 1/100)^{-1}$	2.143,55
9	Karl-Marx-Straße 33	1.215,00	2014	$(1+3, 1/100)^{-1}$	1.178,47
10	Karl-Marx-Straße 19	1.245,00	2014	$(1+3, 1/100)^{-1}$	1.207,57
11	Lindenquartier	25.755,00	2014	$(1+3, 1/100)^{-1}$	24.980,60
12	Berliner Straße 39	2.980,00	2014	$(1+3, 1/100)^{-1}$	2.890,40
13	Berliner Straße 39 (Neue Querstraße)	250,94	2014	$(1+3, 1/100)^{-1}$	243,39
14	Jüdenstraße 15	3.474,00	2014	$(1+3, 1/100)^{-1}$	3.369,54
15	Berliner Straße 27	3.696,00	2014	$(1+3, 1/100)^{-1}$	3.584,87
16	Berliner Straße 3	5.278,00	2014	$(1+3, 1/100)^{-1}$	5.119,30
17	Auguststraße 13	1.205,00	2014	$(1+3, 1/100)^{-1}$	1.168,77
	Summe 7 - 17	58.072,94	2014	Summe 7 - 17	56.326,81
18	Vierradener Straße 42	3.633,00	2015	$(1+3, 1/100)^{-2}$	3.417,81
19	Vierradener Straße 40 b	3.129,00	2015	$(1+3, 1/100)^{-2}$	2.943,66
20	Vierradener Straße 38	2.198,00	2015	$(1+3, 1/100)^{-2}$	2.067,81
21	Vierradener Straße 35	2.842,00	2015	$(1+3, 1/100)^{-2}$	2.673,66
22	Vierradener Straße 41	2.114,00	2015	$(1+3, 1/100)^{-2}$	1.988,78
23	Vierradener Straße 43	3.808,00	2015	$(1+3, 1/100)^{-2}$	3.582,45
24	Vierradener Straße 45	924,00	2015	$(1+3, 1/100)^{-2}$	869,27
25	Vierradener Straße 47	2.982,00	2015	$(1+3, 1/100)^{-2}$	2.805,37
	Summe 18 - 25	21.630,00	2015	Summe 18 - 25	20.348,82
26	August-Bebel-Straße 2 a, 2 b, 2 c	6.920,00	2016	$(1+3, 1/100)^{-3}$	6.314,37
27	August-Bebel-Straße 1	2.098,00	2016	$1+3, 1/100)^{-3}$	1.914,39
28	Polderblick o. H.-Nr.	8.850,00	2016	$(1+3, 1/100)^{-3}$	8.075,46
29	Louis-Harlan-Straße o. H.-Nr.	2.030,00	2016	$(1+3, 1/100)^{-3}$	1.852,34
30	Fabrikstraße 1 a	6.375,00	2016	$(1+3, 1/100)^{-3}$	5.817,07
31	Fabrikstraße 1	4.515,00	2016	$(1+3, 1/100)^{-3}$	4.119,85
32	Fabrikstraße 3	5.695,00	2016	$(1+3, 1/100)^{-3}$	5.196,58
33	Fabrikstraße 2	18.760,00	2016	$(1+3, 1/100)^{-3}$	17.118,15
	Summe 26 - 33	55.243,00	2016	Summe 26 - 33	50.408,21
	Gesamtsumme 1 - 33	184.848,94	2013 - 2016	Gesamtsumme 1 - 33	176.986,84
			Risikoabschlag	20 %	35.397,37
			2013 - 2016	Gesamtsumme 1 - 33	141.589,47

*Hinweis: Bei diesen Einnahmen handelt es sich um vor 2013 festgesetzte Einnahmen - keine Abzinsung und kein Risikoabschlag.

**Übersicht über Ausgaben
nach dem Abschluss der Gesamtmaßnahmen**

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Betrag in €	Jahr der Einnahme	Abzinsungs-faktor	Abgezinster Betrag in €
1*	Begleitung der Gesamtmaßnahme/ Bericht	27.078,45	2013	-	27.078,45
	*Summe	27.078,45		*Summe	27.078,45
1	Kath. Kirche 4. BA	58.134,31€	2013	-	58.134,31
2	Kath. Kirche 4. BA Baufachliche Prüfung	968,52	2013	-	968,52
3	Hintere Karthausstraße	117.000,00	2013	-	117.000,00
4	Hintere Karthausstraße Baufachliche Prüfung	3.500,00	2013	-	3.500,00
5	Begleitung der Gesamtmaßnahme/Gutachten	4.389,58	2013	-	4.389,58
	Summe 1 - 5	183.992,41	2013	Summe 1 - 5	183.992,41
6	Hintere Karthausstraße	60.700,00	2014	$(1+3, 1/100)^{-1}$	58.874,88
7	Hintere Karthausstraße Baufachliche Prüfung	1.300,00	2014	$(1+3, 1/100)^{-1}$	1.260,91
8	Begleitung der Gesamtmaßnahme/Gutachten	9.729,44	2014	$(1+3, 1/100)^{-1}$	9.436,90
	Summe 6 - 8	71.729,44	2014	Summe 6 - 8	69.572,69
9	Begleitung der Gesamtmaßnahme/Gutachten	7.792,12	2015	$(1+3,1/100)^{-2}$	7.330,58
	Summe	7.792,12	2015	Summe	7.330,58
10	Begleitung der Gesamtmaßnahme/Gutachten	6.707,07	2016	$(1+3,1/100)^{-3}$	6.120,08
	Summe	6.707,07	2016	Summe	6.120,08
	Summe 1 - 10	270.221,04	2013 - 2016	Summe 1 - 10	267.015,76

*Hinweis: Bei diesen Ausgaben handelt es sich um Restauszahlungen aus schon 2013 festgesetzten und feststehenden Kosten – ohne Abzinsung.

Anlage 3.3

Aufstellung zur Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme
Nachweis von Ausgaben die im Zusammenhang mit der Gesamtmaßnahme entstanden sind und nicht in den
Zwischenabrechnungen nachgewiesen wurden (Buchungen im HHJ 2013)

Gemeinde: Schwedt
 Gesamtmaßnahme: SG "Altstadt/Lindenallee"

aufgestellt durch: Frau Reich
 Auskunft erteilt (Frau Reich/):

Ausgaben

lfd. Nr.	Ident.-Nr.	Handlungsfeld	Einzelvorhaben	zuwendungsfähige Gesamtausgaben	ausgezählte / verwendete Städtebaufördermittel
1	152	B.2.2.2.	Begleitung der Gesamtmaßnahme/ Abschlussbericht	27.078,45 €	27.078,45 €
2	152	B.2.2.2.	Begleitung der Gesamtmaßnahme/ Gutachten	4.389,58 €	4.389,58 €
3	150	B.3	Kath. Kirche 4.BA	145.335,77 €	58.134,31 €
	150	B.3	Kath. Kirche 4.BA - bauf.Prüfung	968,52 €	968,52 €
4	151	B.5	Hintere Karthausstraße	117.000,00 €	117.000,00 €
	151	B.5	Hintere Karthausstraße -bauf. Prüfung	3.500,00 €	3.500,00 €
4			Summe:	298.272,32 €	211.070,86 €

nachrichtliche Aufstellung von Ausgaben die im Zusammenhang mit der Gesamtmaßnahme entstanden sind und nicht im Rahmen der Zwischenabrechnung nachgewiesen wurden.

***nachrichtliche Beendigung von bisher nichtabgeschlossenen Einzelvorhaben und noch zu buchender Ausgaben 2014-2016:**

lfd. Nr.	Ident.-Nr.	Handlungsfeld	Einzelvorhaben	zuwendungsfähige Gesamtausgaben	ausgezählte / verwendete Städtebaufördermittel
1	152	B.2.2.2.	Begleitung der Gesamtmaßnahme/ Gutachten	22.887,56 €	22.887,56 €
2	151	B.5	Hintere Karthausstraße	60.135,79 €	60.135,79 €
Summe 2013-2016				381.295,67 €	294.094,21 €

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Datum: 08.08.2013

"Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme" (S)
SG Altstadt / Lindenallee

Kostenübersicht

	A	B	C	D	E	F	G	H
Angaben in TEUR	Gesamt (Durchführungs- zeitraum)	bis 2012	2013	2014	2015	2016	2017	nach 2017
1 Gesamtkosten der Maßnahme	15.626,71	15.245,41	298,27	69,58	7,33	6,12		

2 Kosten der Maßnahme die der Gemeinde entstehen	14.255,63	13.961,53	211,07	69,58	7,33	6,12		
davon zuwendungsfähige Ausgaben, die aus Ausgleichsbeträgen finanziert wurden	989,63							
davon zuwendungsfähige Ausgaben, die aus Sanktionszinsen finanziert wurden	38,47							
davon zuwendungsfähige Ausgaben - Ausfinanzierung durch Kommune	84,67							
3 davon nicht zuwendungsfähige Kosten (einschließlich zuwendungsmindernder Einnahmen)	197,21	197,21						
4 Kosten, die Gegenstand anderer Förderprogramme sind	2.292,74	2.292,74						

5 davon im Rahmen der Städtebauförderung zuwendungsfähige Kosten	11.765,68	11.471,58	211,07	69,58	7,33	6,12	0,00	0,00
davon Ausfinanzierung Kommune	84,66							
davon Finanzierung Ausgleichsbeträge	989,63							
davon Finanzierung Sanktionszinsen	38,47							
6 davon gemäß B.1 *	812,76	812,76						
7 davon gemäß B.2 *	182,25	127,89	31,47	9,44	7,33	6,12		
8 davon gemäß B.3 *	2.086,15	2.027,05	59,10					
9 davon gemäß B.4 *	224,70	224,70						
10 davon gemäß B.5 *	8.459,82	8.279,18	120,50	60,14				
10a Verpflichtungen zu Ausgaben für Finanzierungskosten einer Vor- und Zwischenfinanzierung, die vor dem 09.07.2009 eingegangen wurden								

Nachrichtliche Darstellungen								
11	nachrichtliche Darstellung von Kosten anderer Träger (als Anteil an den Gesamtkosten)	0,00	0,00					
12	Kosten privater Eigentümer und Bauherren (incl. Bauherrenanteil für B.3, B.4) (als Anteil an den Gesamtkosten)	1.371,08	1.283,88	87,20				

* Zusammenfassung der Fördergegenstände der bisherigen Förderrichtlinie '99 zur **Stadterneuerung** zu den Handlungsfeldern

Handlungsfeld gem. StBauFR	entspricht sinngemäß folgendem Fördergegenstand der Förderrichtlinie '99
B.1	B.1
B.2	Zusammenfassung der bisherigen Fördergegenstände B.2 und B.8
B.3	Zusammenfassung der bisherigen Fördergegenstände B.3 und B.9
B.4	B.4
B.5	Zusammenfassung der bisherigen Fördergegenstände B.5, B.6 und B.7

Zur Erläuterung ein Vergleich der Handlungsfelder zu den Fördergegenständen der Förderrichtlinie 2003 zur **Stadtentwicklung**

Handlungsfeld gem. StBauFR 2009	entspricht sinngemäß folgendem Fördergegenstand der Förderrichtlinie 2003:
B.1	B.4.1 und B.4.2.1

B.2	B.4.2.2 (entspricht Neu B.2.2.1) und B.4.2.5 (entspricht Neu B.2.2.2)
B.3	B.4.2.6 (Hochbau Wohnfolgeeinrichtungen, u. a. entwicklungsbedingte Hochbaumaßnahmen)
B.4	B.4.2.3 (Gründerwerb) und B.4.2.4 (sonstige Ordnungsmaßnahmen, außer Erschließung)
B.5	B.4.2.4 (Erschließung) und B.4.2.6 (Frei- und Grünflächen)

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Einnahmeübersicht

	A	B	C	D	E	F	G	H
zuwendungsmindernde Einnahmen in TEUR	Gesamt (Durchführungs- zeitraum)	bis 2012	2013	2014	2015	2016	2017	nach 2017
13 Zuwendungen des Kreises oder Landes oder Dritter auf anderer gesetzlicher Grundlage (inkl. Strafzinsen 28,99 TEUR schon zweckgebunden asgegeben)	197,21	197,21						
<i>Info: Ausfinanzierung Kommune -nicht zuwendungsmindernd</i>	84,67	84,67						
<i>Info: Sanktionszinsen- nicht zuwendungsmindernd</i>	38,47	38,47						
14 Ausgleichsbeträge der Eigentümer -für zuwendungsfähige Ausgaben	989,63	810,97	74,29	47,76	16,28	40,33		
15 Erschließungsbeiträge, Beiträge nach KAG	0,00							
16 Erlöse aus Grundstücksverkäufen	0,00							
17 Umlegungsüberschüsse	0,00							
18 Zinsen aus Erbbaurechten	0,00							
19 Darlehensrückflüsse	0,00							
20 Bewirtschaftungsüberschüsse	0,00							
21 Mittel des Kreises, des Landes oder Dritter, soweit diese nicht zur Verstärkung oder Ersetzung des gemeindlichen Miteleistungsanteils dienen	0,00							
22 Summe der zweckgebundenen Einnahmen	1.309,98	1.131,32	74,29	47,76	16,28	40,33	0,00	0,00

Finanzmittel (Bundes-/Landes- und gemeindlicher Miteleistungsanteil) der Städtebauförderung								
23 aus Programmjahr 1991 - 2008	10.652,91	10.652,91						
24 aus Programmjahr 2009								
25 aus Programmjahr 2010								
26 aus Programmjahr 2011								
27 aus Programmjahr 2012								
28 aus Programmjahr 2013								
29 aus Programmjahr 2014 - 20__ (geplant)								
30 Summe der Finanzmittel (B/L/G) zur Stadterneuerung	10.652,91	10.652,91						
31 davon kommunaler Miteleistungsanteil	2.867,56	2.867,56						

32 Summe Maßnahmebezogene Einnahmen der Gemeinde (s. Anlage 1 ohne priv. Bauherrenanteil i.H.v.197,21 T€=11.765,68 T€)	11.962,89							
		11.784,23	74,29	47,76	16,28	40,33	0,00	0,00

Nachrichtliche Darstellungen								
33 Finanzierungsvorstellungen anderer Träger öffentlicher Belange	2.292,74	2.292,74						
34 Finanzierungsvorstellungen privater Eigentümer	1.371,08	1.283,88	87,20					

35 Gesamtfinanzierung der Maßnahme (Summe)	15.626,71	15.360,85	161,49	47,76	16,28	40,33	0,00	0,00
--	------------------	------------------	---------------	--------------	--------------	--------------	-------------	-------------



LAND BRANDENBURG

695107
EINGETRAGEN

21. März 2007

Erl. FB3

FB 3 4 Ber. 23 B. D. 213

Landesamt für Bauen
und Verkehr
Außenstelle Cottbus

Landesamt für Bauen
und Verkehr

Postfach 100744

03007 Cottbus

Gulbener Str.24
03046 Cottbus

Bearb.: Fr. Schulz

Gesch.-Z.: 3217

Hausruf: (0355) 7828-221

Fax: (0355) 7828-191

Internet: www.LBV.Brandenburg.de

Sylke.Schulz@LBV.Brandenburg.de

Stadt Schwedt/Oder
Der Bürgermeister
Lindenallee 25 - 29

16303 Schwedt/Oder

Ta.	Sehr.	Sehr.
Eingang Am: 28. März 2007 13:27		
Schm.	Ka.	Ra

Cottbus, 19.03.2007

**Gewährung von Abschlägen bei Ablösevereinbarungen zu
Ausgleichsbeträgen gemäß § 154 BauGB
Ihr Schreiben vom 18.10.2006**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich Ihres o.g. Schreibens zur Gewährung von Verfahrensabschlägen bei
Ablösevereinbarungen mit Privaten Eigentümern zu Ausgleichsbeträgen gemäß § 154
BauGB teile ich Ihnen mit, dass das LBV zu dem von Ihnen skizzierten Verfahren aus
zuwendungsrechtlicher Sicht keine Bedenken hat.

Insbesondere sind nach Prüfung der Kosten- und Finanzierungsübersicht mit Stand vom
01.06.2006 zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Unplausibilitäten zu erkennen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Schulz)

Hauptsitz
Landesamt für Bauen und Verkehr
Lindenallee 51, 15366 Hoppegarten
Telefon 03342 355-0, Telefax 03342 355-666
S-Bahnlinie S5, Bhf. Birkenstein oder Bhf. Hoppegarten (Mark)

Bankverbindung
Landeshauptkasse Potsdam
Kto.-Nr.: 16001500
BLZ: 160 000 00
Deutsche Bundesbank Filiale Potsdam

Büro der Stadtverordneten-
versammlung Schwedt/Oder

Schwedt/Oder, 10. August 2004

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung

Vorlage-Nr. 143/04
Beschluss-Nr. 124/06/04

lt. Niederschrift der
6. Sitzung der SVV
vom 17. Juni 2004

Tagesordnungspunkt:

27 Gewährung eines Verfahrensabschlages bei der freiwilligen Entrichtung des Ausgleichsbetrages gemäß § 154 Baugesetzbuch (BauGB) im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt/Lindenallee, Schwedt/Oder“

Auszug aus der Niederschrift:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beschließt, dass bei der vorzeitigen freiwilligen Zahlung des Ausgleichsbetrages (Ablösung) gemäß § 154 BauGB durch den Grundstückseigentümer, eine jährliche Abzinsung von 2,0 v.H. des Ablösebetrages vorgenommen wird.
2. Für Wagnis und Verfahrenserleichterung wird ein Verfahrensbonus in Abhängigkeit der Wartezeit bis zum Abschluss der städtebaulichen Sanierung gegeben (Anlage 1 Pkt. 3.2.3. der Vorlage-Nr. 143/04). Grundlage der Ablösebetragsfeststellung ist ein noch herzustellen- des Gutachten über die Ermittlung zonaler Anfangs- und Endwerte für das Sanierungs- gebiet „Altstadt/Lindenallee, Schwedt/Oder“. Als Sanierungsabschluss für die Berechnung des Ablösebetrages gilt das Jahr 2010.
3. Überschreitet der Gesamtabzinsungsbetrag zzgl. des Verfahrensbonus 20 v.H. des Ablöse- betrages wird dieser bei 20 v.H. gekappt.
4. Die Ablösung erfolgt nach den Verfahrensgrundsätzen zur vorzeitigen freiwilligen Ablösung gemäß Anlage 1 der Vorlage-Nr. 143/04 dieses Beschlusses.

F.d.R.d.A.


Wilke

Stadtverwaltung Schwedt/Oder
Büro der Stadtverordneten-
versammlung

Verteiler:

- . Dezernat II
- . Stabsstelle Bau
- . Dezernat I
- . Fachbereich 2

B e s c h l u s s i n f o r m a t i o n

- öffentliche Sitzung -

Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder hat in ihrer **5. öffentlichen Sitzung** am **17. September 2009** unter dem Tagesordnungspunkt

- 22 1. Änderung des Beschlusses Nr. 124/06/04 vom 17. Juni 2004 - Gewährung eines Verfahrensabschlages bei der freiwilligen Entrichtung des Ausgleichsbetrages gemäß § 154 Baugesetzbuch (BauGB) im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt/Lindenallee, Schwedt/Oder“**
Vorlage-Nr. 100/09

den folgenden Beschluss gefasst:

Beschluss Nr. 77 / 05 / 09

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beschließt die nachstehende 1. Änderung des Punktes 2 Satz 3 des SVV-Beschlusses mit der Beschluss-Nr. 124/06/04 vom 17. Juni 2004.

„Als Sanierungsabschluss für die Berechnung des Ablösebetrages gilt das Jahr 2012.“
2. Die 1. Änderung ist auf die Verfahrensgrundsätze zur vorzeitigen freiwilligen Ablösung gemäß Anlage 1 des Beschlusses Nr. 124/06/04 (Vorlage-Nr. 143/04) anzuwenden.

F.d.R.d.A.  Wilke

Stadtverwaltung Schwedt/Oder
Büro der Stadtverordneten-
versammlung