

**BUNDESWETTBEWERB
„STADTUMBAU OST“ 2002**

**INTEGRIERTES
STADTENTWICKLUNGSKONZEPT**

STADT SCHWEDT/ODER



**Brandenburg
Einwohnerzahl 39.700**

**Bearbeitungsstand
31.07.2002**

Ansprechpartner in der Stadtverwaltung

Frank Hein
Leiter Amt für Stadtentwicklung
Lindenallee 25 - 29
16303 Schwedt/Oder
Telefon 03332 / 446 210
eMail: stadtentwicklung.stadt@schwedt.de

Ansprechpartner im beauftragten Büro

Ludger Schmitz
URBANE PROJEKTE
SCHMITZ POTSDAM
Große Weinmeisterstraße 52
14469 Potsdam
Telefon 0331 / 743 73 0
eMail: post@upsp.net

Inhalt

A Gesamtstädtisches Konzept

1	Einwohner- und Haushaltsentwicklung	1
2	Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung.....	6
3	Erfassung und Prognose des Wohnungsmarktes	9
4	Soziale und Technische Infrastruktur.....	14
5	Untersuchung der Baulandentwicklung der Kommune	15
6	Kooperationspotenziale mit den umliegenden Gebietskörperschaften und den Wohnungseigentümern.....	16
7	Beteiligung der Wohnungseigentümer und der Umlandgemeinden.....	17
8	Weitere für die Entwicklung der Kommune wichtige Faktoren entfällt.	17
9	Wohnungswirtschaftlichen und städtebauliche Entwicklung	17
10	Überprüfung und Anpassung bestehender Planungen.....	20
11	Gebietstypologie und teilstädtische Entwicklungsziele	21
12	Maßnahmen-, Durchführungs- und Finanzierungskonzept	27
13	Vorbereitung einer indikatorengestützten Erfolgskontrolle	28

Ergänzungen und Änderungen

Einleitung, S. 16 und 21 (in roter Schrift)

B Teilräumliches Konzept Am Waldrand

14	Vertiefung der teilräumlichen Bestandsaufnahme	30
15	Städtebauliches Konzept.....	36
16	Teilräumliche Planungen, Konzepte und Projekte	47
17	Maßnahme-, Durchführungs- und Finanzierungskonzept	48
18	Beteiligung der Wohnungseigentümer und der Gebietsbevölkerung	52
19	Wirkungen der Maßnahmen auf den Stadtteil und die Gesamtstadt	54

Ergänzungen und Änderungen

S. 40, 44 - 46 und 52 (in roter Schrift)

C Anhang

Kurzfassung, Datenblatt

Teil A: Gesamtstädtisches Konzept

0 Einleitung

Planungsstufe 1

Bereits 1997 entschlossen sich die Stadt Schwedt/ Oder und die Wohnungsunternehmen, dem Problem des Wohnungsleerstandes offensiv zu begegnen.

Ziel der Planung war es, nach einer umfassenden gesamtstädtischen Analyse und Bestandsaufnahme sowie der Erarbeitung von wesentlichen Prognosedaten eine langfristige städtische Strategie zu erarbeiten – auch mit konkreten städtebaulichen Lösungen für den deutlichen Rückbau von Wohnungen und Infrastruktur im wesentlichsten Leerstandsgebiet der Stadt. Ziel war es weiterhin, die bis dahin offene Möglichkeit der Anwendung des besonderen Städtebaurechts zu prüfen und eine förmliche Sanierungssatzung in Kraft zu setzen. Erste Schlüssel- oder Pilotmaßnahmen sollten die Umsetzungsmöglichkeiten (technisch, organisatorisch, rechtlich, finanziell) aufzeigen.

Alle beabsichtigten Ziele wurden in einer einjährigen Arbeitsphase erfüllt. Mehr noch, die Wohnungsunternehmen und die Stadt zeigten der Bevölkerung eine realisierbare Perspektive auf und vermittelten mit der Planung und der oftmals zeitnahen Realisierung eine tragbare städtebauliche Lösung für die Stadt auf. Frühzeitig wurde den Mietern die Gleichzeitigkeit von Sanierung und Abriss deutlich gemacht. Erklärtes Ziel dieser Doppelstrategie war (und ist) es, die "schrumpfende" Stadt zu gliedern, deutliche Schwerpunktgebiete des Rückzuges als auch des Erhalts zu definieren und somit die finanziellen Mittel der Stadt und der Wohnungsunternehmen (incl. Fördermittel) gebietsbezogen nach den Kriterien des nachhaltigen Stadtumbaus einzusetzen. Anfänglich wurde in Schwedt von der "Stadtreparatur" gesprochen. Als ein wesentliches "Zwischenergebnis" lässt sich heute konstatieren, dass aufgrund der Frühzeitigkeit der Entscheidungsfindung (Schwerpunktsetzung) kein saniertes Wohnblock, keine sanierte Wohnung in eine Abrisskonzeption aufgenommen werden musste. Die Strategie der gebietsweisen Konzentration zeigt heute bereits ihre Vorteile für die Stadt.

An den Schnittstellen zwischen "Erhalt und Sanierung" sowie "Abriss" musste die gebäudescharfe Konzentration von Leerstand (mit nachfolgendem Abriss) einerseits sowie die Sanierung und Modernisierung andererseits städtebaulich untersucht und mit den Wohnungsunternehmen abgestimmt werden. Die Auseinandersetzungen mit diesen planerischen Entscheidungen wurden stets gesamtheitlich (städtisch) sowie jeweils unternehmenbezogen geführt. Dieser mehrfache Korrelationsprozess auf der planerisch-konzeptionellen Seite bei der praktischen Umsetzung der Modernisierung sowie den seit 1999 bereits durchgeführten Abrissmaßnahmen basiert auf der bewährten engen Abstimmung zwischen allen Beteiligten. Die Bevölkerung und die Fachöffentlichkeit wurden seit Anfang 1998 in diesen Prozess eingebunden. Die örtliche Presse ist seit langem ein wichtiger Partner bei der Vermittlung dieses vielschichtigen Themas. Mit der direkten Betreuung der Mieterhaushalte, die in Vorbereitung des Abrisses umziehen müssen, befassen sich von Beginn an die jeweiligen Wohnungsunternehmen eigenverantwortlich. Die dabei mit einem starken personellen Einsatz gemachten positiven Erfahrungen zeigen eine breite soziale Akzeptanz und zeugen von einer guten Vor-Ort-Kennntnis der Wohnungsunternehmen mit einer gern von den Mietern angenommenen individuellen Betreuung.

Das Umzugsmanagement ist erfolgreich und hat sich bewährt. Die Ernsthaftigkeit der Bemühungen der Wohnungsunternehmen hat sich in der Stadt herumgesprochen und erzeugt ein Klima des Vertrauens unter der Mieterschaft.

Der Stadtumbau wird daher auch in den gewaltigen Dimensionen akzeptiert und mitgetragen. Die bisherigen Ergebnisse beim Abriss leerstehender Gebäude zur Beseitigung städtebaulicher Missstände wie auch bei der weiträumigen Sanierung der Wohngebäude, des Wohnumfeldes sowie der sozialen und verkehrlichen Infrastruktur – auch insbesondere im Schwerpunktgebiet Talsand – werden innerhalb der Stadtbevölkerung als deutliche Erfolge zur Umsetzung der Stadtumbau-Strategie gewertet. Darauf ließ und lässt es sich aufbauen.

Planungsstufe 2

Die 1998 festgelegte Zahl von knapp 3.000 rückzubauender Wohnungen wurde angesichts der Bevölkerungsprognose für das Jahr 2010 mit einem Korridor zwischen 35.000 und 33.100 Einwohnern der Problemlage des zu befürchtenden Wohnungsüberhangs aber bei weitem nicht gerecht – der Wohnungsmarkt wird bis 2015 ggf. von doppelt soviel Leerstand ausgehen müssen.

Nun wird deutlich, was in dieser Konsequenz nur langsam akzeptabel erscheint in einer auf Wachstum orientierten Gesellschaft: nach dem "Aufpumpen" des Stadtkörpers zu DDR-Zeiten ist nun der Prozess des "Ausatmens" eingeleitet. Die Stadt muss ihrem in der DDR erlangten sehr ausgeprägten Doppelstadtcharakter aufgeben und sich wieder auf ihre ursprünglichen Kernbereiche zurückziehen. Die Obere Talsandterrasse, der bisher zweite dominante Stadtkörper, schrumpft allmählich zur peripher gelegenen "Vorstadt", deren Gebietscharakter neu bestimmt werden muss.

Mit der ideellen Auseinandersetzung muss die praktische Umsetzung des Stadtumbaus weiter vorstrukturiert werden. Der Abriss zunächst weiterer 2.100 Wohneinheiten im Bereich des Stadtteils Am Waldrand wurde daher im Jahre 2001 nach gesamtstädtischer Analyse planerisch vorbereitet. Parallel zur städtebaulichen Auseinandersetzung zum Stadtumbau Schwedts haben die beiden großen Wohnungsunternehmen (kommunale Wohnungsbaugesellschaft Wohnbauten GmbH und Wohnungsbaugenossenschaft WOBAG e.G.) betriebswirtschaftliche Sanierungskonzepte erarbeiten lassen, damit über die Entlastung von Altverbindlichkeiten gemäß § 6a des Altschuldenhilfegesetzes die Existenz der Wohnungsunternehmen gesichert werden kann.

Wettbewerb im Wettbewerb

Das Besondere am Schwedter Beitrag zum Bundeswettbewerb Stadtumbau-Ost ist der "Wettbewerb im Wettbewerb": Das in der zweiten Planungsstufe erarbeitete Stadtteilkonzept warf Diskussionspunkte auf, die zum Anlass genommen wurden, über einen Einladungswettbewerb im kooperativen Verfahren gem. GRW 95 den Rahmenplanentwurf als teilräumliches Konzept zum Bundeswettbewerb zu optimieren, ohne das grundsätzlich abgestimmte Neuordnungs- und Modernisierungskonzept in Frage zu stellen. **Das Preisgericht entschied am 26. Juni 2002 dahingehend, den Wettbewerbsbeitrag zu prämiieren, der das "vorläufige" Ergebnis mit Stand August 2001 als Schrumpfsplan im Wesentlichen bestätigt und dieses noch konsequenter in seinen Auswirkungen durcharbeitet. Mehr zu Hintergründen und Inhalten ist im Kapitel 15 (Städtebaulicher Ideenwettbewerb Am Waldrand) erläutert.**

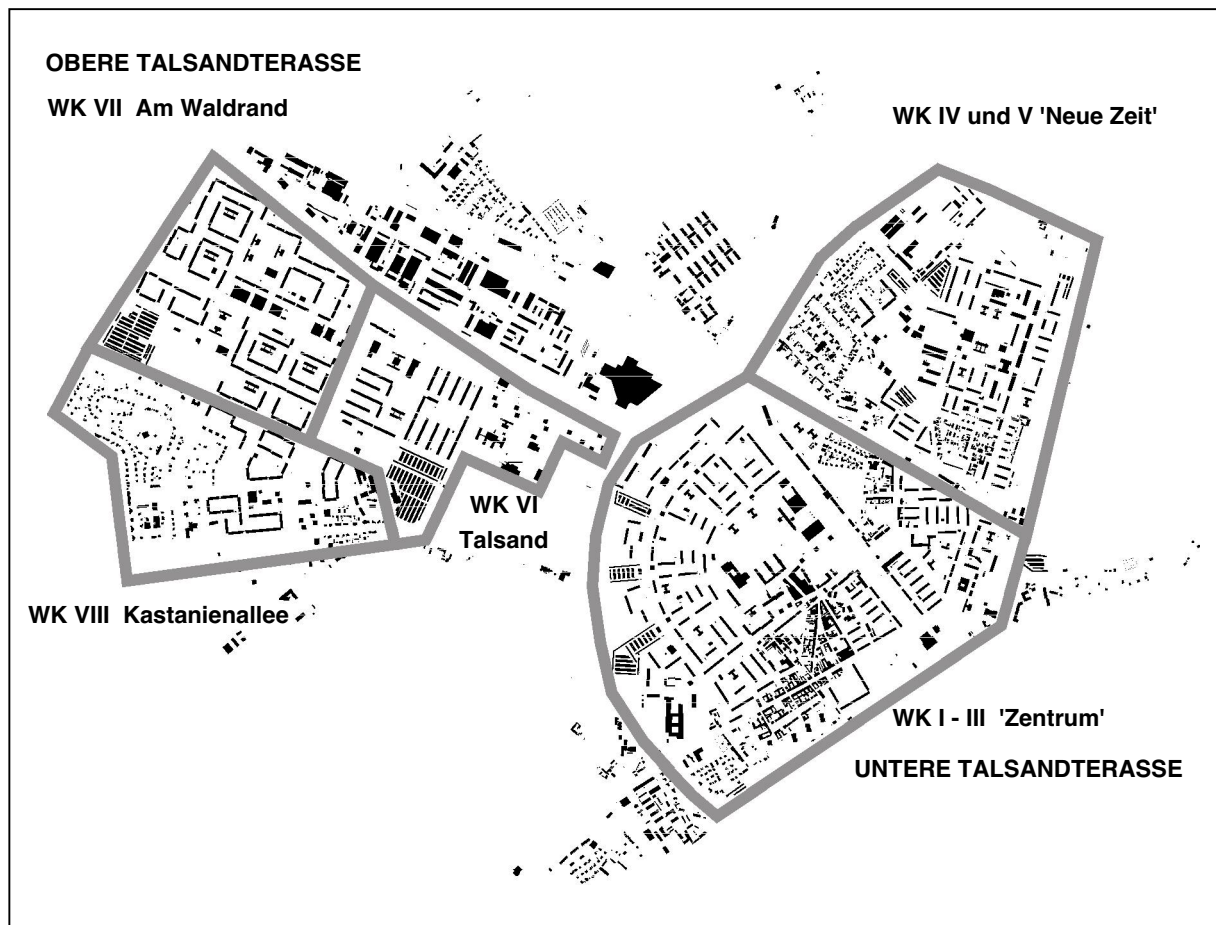


Abbildung 1: Die Stadtteile Schwedts, Obere und untere Talsandterasse

1 Einwohner- und Haushaltsentwicklung

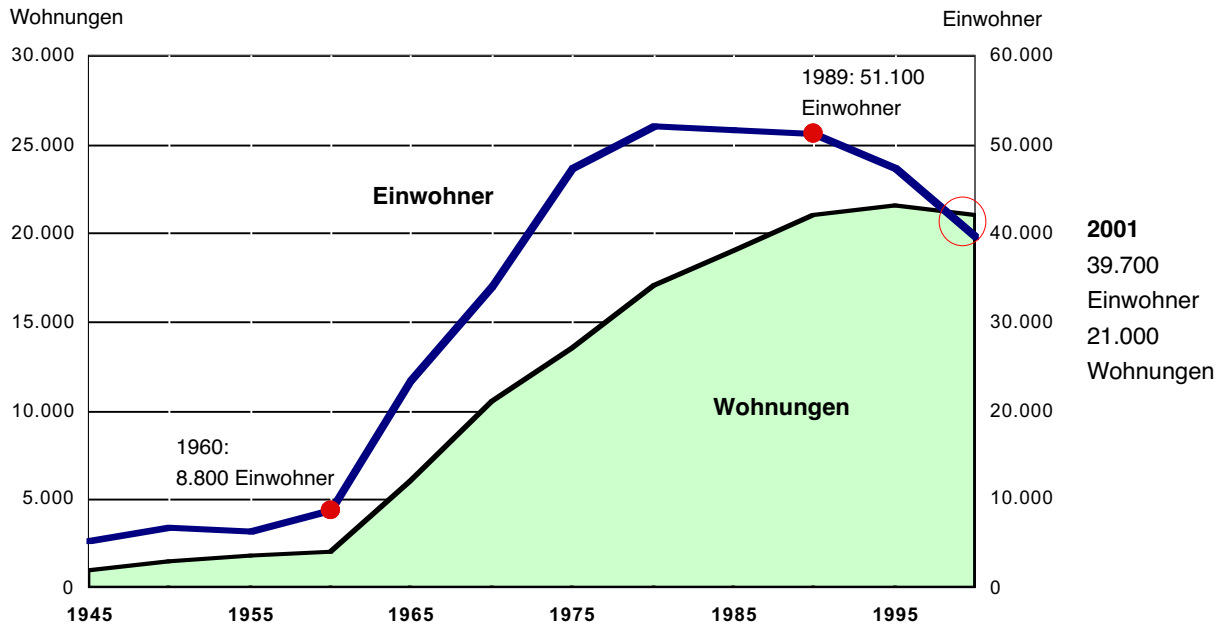
1.1 Bestandsanalyse

Einwohner

Schwedt zählte am 31. Dezember 2001 nach dem gültigen Gebietsstand 39.702 Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz. Gegenüber dem Zeitpunkt der Vereinigung Deutschlands bedeutet dies einen Rückgang um 11.459 Personen oder um 22,4 % (3.10.1990: 51.161 Einwohner).

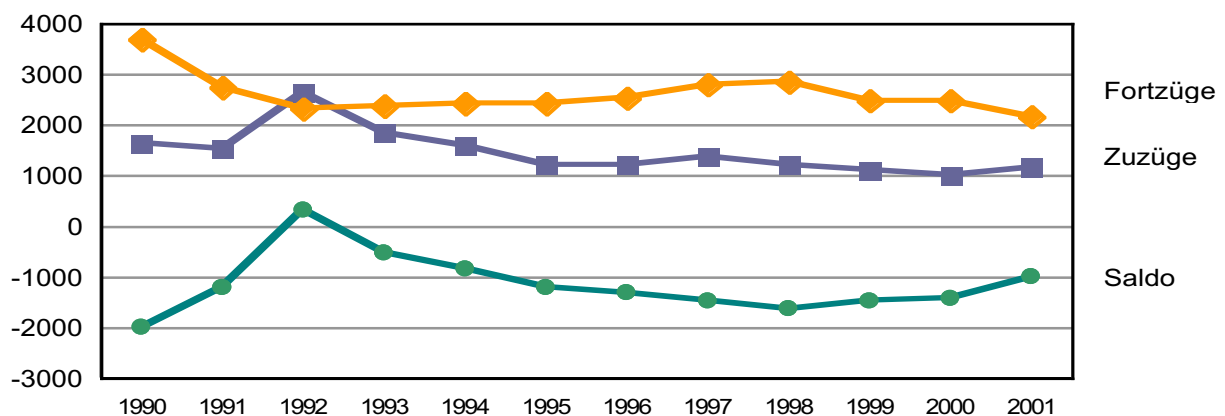
In den damaligen Grenzen (ohne die in den Jahren 1993, 1998 und 2001 erfolgten Eingemeindungen) leben in der Stadt nur noch 37.680 Einwohner, das entspricht einem Verlust von 13.481 Personen bzw. 26,4 %. Hauptursache sind Wanderungsbewegungen: seit 1990 dominieren die Fortzüge gegenüber den Zuzügen – praktisch hat die Hälfte der Schwedter, das sind 25.000 Einwohner, der Stadt den Rücken gekehrt. Dass per Saldo der Rückgang rund 11.000 Personen beträgt, ergibt sich aus der beachtlichen Tatsache, dass seit 1990 über 15.000 Menschen Schwedt auch als neuen Wohnort wählten.

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsmarkt 1945 bis 2001



Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist – ungeachtet des Sterbeüberschusses seit 1992 – nur von untergeordneter Bedeutung für den Rückgang. Im Stadtteil Talsand konnte der Einwohnerrückgang als Folge der 1998 eingeleiteten Doppelstrategie im Stadtumbauprozesses "Abriss und Aufwertung" praktisch gestoppt werden. Im Stadtteil Am Waldrand schreitet der Einwohnerverlust auch wegen der Leerzugs- und Rückbaumaßnahmen weiter fort (Stichwort: Umzugsmanagement).

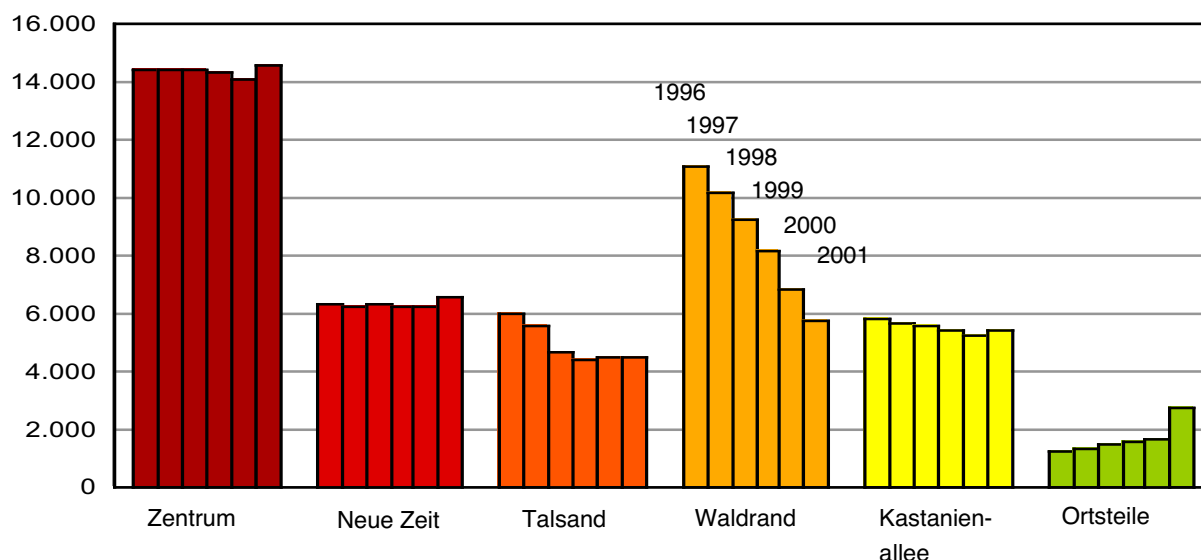
Abbildung 3: Wanderungsbilanz der Stadt Schwedt 1990 bis 2001



Auch der Stadtteil Kastanienallee verliert im Mietwohngebiet Einwohner; lediglich in der Statistik wird dieser Verlust durch ein Eigenheimgebiet kompensiert, das im selben Bezirk liegt. Der Bevölkerungsverlust im Stadtteil Zentrum ist u.a. dem hohen Altersdurchschnitt geschuldet. Dies muss durchaus

aufmerksam betrachtet werden, um einer zu einseitigen Ausrichtung des Wohnungsangebotes und der Wohnfolgeeinrichtungen entgegenzuwirken.

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung der Stadtteile 1996 bis 2001



Das Wanderungsgeschehen und die niedrige Geburtenzahl haben in Schwedt, drastischer noch als im Landesdurchschnitt, Auswirkungen auf die **Altersstruktur**: halbierte sich die Zahl der unter 30jährigen seit 1994, stieg die der über 65-jährigen als einzige Altersgruppe auch absolut.

Während die Stadtteile der Oberen Talsandterrasse noch immer höhere durchschnittliche Anteile von Kindern und Jugendlichen aufweisen, leben in den Stadtteilen Zentrum und Neue Zeit bereits überdurchschnittlich viele Einwohner, die das 65. Lebensjahr überschritten haben.

Tabelle 1: Entwicklung der Altersstruktur 1994 bis 2001

	0 bis unter 18 Jahre	% von ... auf	18 bis unter 30 Jahre	% von ... auf	30 bis unter 50 Jahre	% von ... auf	50 bis unter 65 Jahre	% von ... auf	65 Jahre und älter	% von ... auf	gesamt
1994	12.028	23,9	9.684	19,2	15.053	29,9	9.702	19,3	3.915	7,8	50.382
1995	11.379		9.115		14.816		9.865		4.037		49.212
1996	10.511	22,0	8.647	18,1	14.646	30,7	9.720	20,3	4.198	8,8	47.722
1997	9.749		8.207		14.509		9.523		4.308		46.296
1998	8.951		7.792		14.148		9.483		4.489		44.863
1999	8.233		7.330		13.616		9.442		4.608		43.229
2000	7.527		6.919		13.028		9.359		4.804		41.637
2001	6.951	17,3	6.434	16,0	12.482	31,1	9.256	23,0	5.046	12,6	40.169

Haushalte

Seit 1981 hat sich der Anteil der 1- und 2-Personenhaushalte etwa verdoppelt. Das lässt erkennen, dass der klassische Familienhaushalt eine immer geringere Rolle spielt. Der große Anteil von 1- und 2-Personenhaushalten ist unter anderem eine Folge des zunehmenden Durchschnittsalters der Schwedter Bevölkerung.

Größere Haushalte, insbesondere 4- und 5-Personen-Haushalte finden sich schwerpunktmäßig in den ländlichen Ortsteilen und in den Einfamilienhausgebieten der Stadt. In den Geschosswohngebieten überwiegt der Anteil kleiner Haushalte. Die **durchschnittliche Haushaltsgröße** der belegten Wohnungen lag **1996 bei 2,31 und 2001 bei 2,22 Pers./HH**.

1.2 Prognose der Einwohnerzahl, der Altersstruktur und der Haushaltszahl

Das Stadtumbaukonzept kann auf intensive Auseinandersetzungen zur Bevölkerungsentwicklung durch die Statistikstelle der Stadt Schwedt und den FNP zurückgreifen. Auf Grundlage der Kenntnisse über die Geburten- und Sterberate, die Altersstruktur und das altersspezifische Wanderungsverhalten der vergangenen Jahre ist eine Prognose zur Einwohnerzahl, Altersstruktur und der Zahl der Haushalte für die Jahre 2005 und 2010, mit einem Ausblick in das Jahr 2015 erstellt worden.

Für die Prognose der **Geburten und Sterbefälle** wurden die aktuellen altersspezifischen Geburtenziffern sowie die alters- und geschlechtsspezifischen Sterbeziffern des Landes Brandenburg herangezogen (Schwedter Ergebnisse weisen zu große zufällige Schwankungen auf).

Entscheidend für die künftige Bevölkerungsentwicklung ist jedoch nicht die natürliche Bevölkerungsentwicklung, sondern das **Wanderungsgeschehen**: Der Einwohnerschwund zu 90 % in der Wanderung der Bevölkerung über die Stadtgrenze und nur zu 10 % in der Geburten- und Sterberate begründet. Die Prognose wurde in zwei Varianten erarbeitet: Variante A "**Trendszenario**" geht von gleichbleibenden, Variante B "**Stabilisierungsszenario**" von zurückgehenden Wanderungsverlusten aus.

Die **Anzahl der Haushalte** schrumpft nicht im gleichen Maße wie die Anzahl der Einwohner. Verantwortlich hierfür ist die Zunahme des Anteils kleiner Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße der belegten Wohnungen ist in Schwedt in den vergangenen Jahren kontinuierlich gesunken und lag am 31. Dezember 2001 bei 2,22 Pers./HH. (In den fünf Stadtteilen lag sie bei 2,18 und im Stadtteil Zentrum bereits bei 1,96 Pers./HH).

Prognose der Einwohnerzahl

Bei der Prognoseerstellung in den genannten Varianten ergeben sich nach dem Jahr 2005 Unterschiede der prognostizierten Einwohnerzahlen. Während im Trendszenario von einer Fortsetzung des Bevölkerungsverlustes durch Abwanderung ausgegangen wird (2010: 33.100 Einwohner, 2015: 29.400), geht das Stabilisierungsszenario von einer allmählichen Abnahme der Abwanderung aus. (2010: 35.000, 2015: 33.500 Einwohner).

Prognose der Altersstruktur

Die altersmäßige Zusammensetzung der Schwedter Einwohner wird sich deutlich verändern. Während z.B. der Anteil der unter 15-jährigen zurzeit noch 13 % beträgt, wird diese Altersgruppe 2005 voraussichtlich nur noch 9,8 % ausmachen. Zu den Personen über 60 Jahre gehört jetzt etwa jeder achte Schwedter, 2015 zählt bereits mehr als jeder vierte dazu.

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung: Die zwei Szenarien

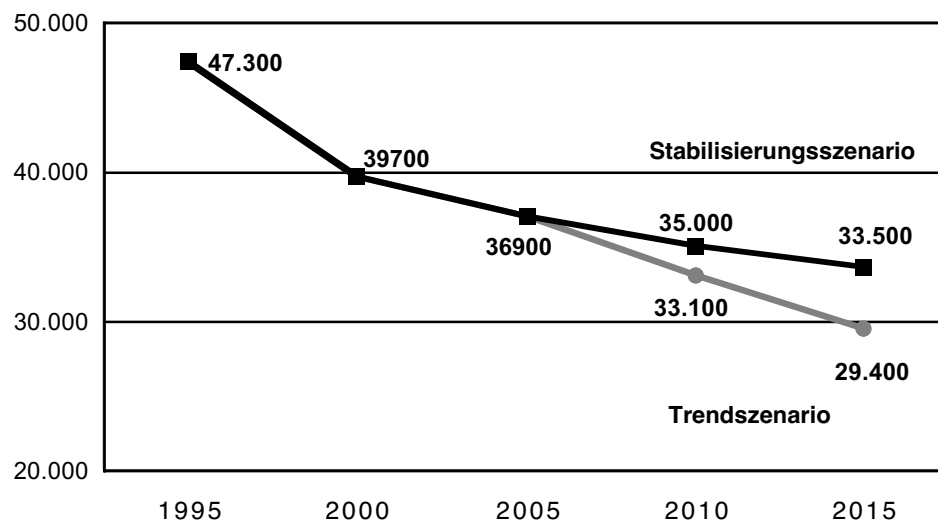


Tabelle 2: Prognose der Altersstruktur bis 2010

Einwohner ¹	0 bis unter 18 Jahre	% von ... auf	18 bis unter 30 Jahre	% von ... auf	30 bis unter 50 Jahre	% von ... auf	50 bis unter 65 Jahre	% von ... auf	älter 65 Jahre	% von ... auf	gesamt
Meldereg. 31.12.2001	6.499	100	6.223	100	12.219	100	9.290	100	5.471	100	39.702
Prognose A 2010	3.800	58,5	4.800	77,1	8.900	72,8	7.200	77,5	8.400	153,5	33.100
Prognose B 2010	4.000	61,5	5.300	85,2	9.700	79,4	7.500	80,7	8.500	155,4	35.000

Prognose der Haushaltsentwicklung

Bei der Prognose der städtischen Statistikstelle verläuft in beiden Varianten bis 2005 die Entwicklung etwa parallel und zeigt nach 2005 bei Variante B eine zügigere Reduzierung der Haushaltsgröße als in Variante A. Von einer Unterschreitung des Wertes von 2,0 Pers./HH – bezogen auf die Gesamtstadt – kann etwa im Jahr 2007/8 ausgegangen werden.

Tabelle 3: Entwicklung der Haushaltsgrößen in Personen pro Haushalt

Jahr	2001	2005	2010	2015
Trendszenario A	2,22	2,06	1,92	1,87
Stabilisierungsszenario B	2,22	2,06	1,93	1,92

¹ mit Haupt- und Nebenwohnsitz

2 Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung

Die Wirtschaftsstruktur Schwedts ist auf Grund der historischen Entwicklung auch heute noch relativ einseitig geprägt. Die Entwicklung der Stadt im Zusammenhang mit der Ansiedlung von großindustriellen Standorten für Erdölverarbeitung und Papierherstellung ließ kaum Raum für eine in anderen Städten der DDR durchaus mögliche Entwicklung von kleineren und mittleren Strukturen. Bei den sich entwickelnden mittelständischen Betrieben gingen nach 1990 u.a. die Fleischfabrik, die Schuhfabrik und das Plattenwerk in Konkurs.

Die nach 1990 schnell und erfolgreich vollzogene Privatisierung der Kombinate führte neben dem Erhalt der industriellen Kerne zu zahlreichen Ausgliederungen von kleineren Betrieben, die im Service- und Zulieferbereich tätig sind (z.B. aus der PCK Raffinerie GmbH ca. 70 Betriebe). Es entstand aber keine größere Anzahl weiterer Mittelstandsbetriebe in anderen Branchen. Darüber hinaus hatte die Privatisierung einen erheblichen Stellenabbau im produzierenden Gewerbe bzw. der Industrie zur Folge, der nur in geringem Maße durch die Ansiedlung der neuen Betriebe aufgefangen werden konnte. Ungeachtet dieses Arbeitsplatzabbaus stellt das **Grundstoff- und Produktionsgütergewerbe** mit den privatisierten Industriebetrieben der PCK Raffinerie GmbH, der LEIPA Georg Leinfelder GmbH sowie der neu angesiedelten Haindl Papier GmbH & CO. KG, Werk Schwedt, die in erheblichem Maße in ihre Standorte investiert haben, nach wie vor den wichtigsten Wirtschaftsfaktor für die Stadt Schwedt/ Oder dar. In diesem Bereich waren im Jahr 1999 mehr als 17 % aller Erwerbstätigen beschäftigt.

Die Randlage im Nordosten der Bundesrepublik wirkt sich erschwerend für die Entwicklung Schwedts aus. Dieser Standortnachteil wird durch die noch relativ schlechte Verkehrsanbindung verstärkt. In wenigen Jahren ist jedoch eine Verbesserung durch den geplanten Ausbau der Verkehrsinfrastruktur zu erwarten. Darüber hinaus bieten die zunehmenden wirtschaftlichen Beziehungen der Bundesrepublik zur Republik Polen und zukünftige Projekte auf der Grundlage von Fördermaßnahmen im Rahmen der Europaregion Pomerania langfristig ein nicht zu unterschätzendes Potenzial.

Im Bereich des **Handels** hat sich die Situation mit der Ansiedlung neuerer kleiner Zentren in den Wohngebieten und des Oder-Centers an der Kreuzung B2/ B166 an das Niveau vergleichbarer westdeutscher Städte angepasst. In Schwedt/Oder existieren zur Zeit ca. 70.000 qm Verkaufsfläche. Schwedt hat sich damit als Handelsstandort in der Uckermark deutlich etabliert. Quantitativ und qualitativ ist das Angebot im Sinne eines Mittelzentrums lokal und regional geprägt

Der **Dienstleistungssektor** ist dagegen in der Stadt Schwedt als typischer Industriestandort nur schwach ausgeprägt und beschränkt sich weitgehend auf produktionsbegleitende Dienstleistungen im unmittelbaren Umfeld. Ein grundsätzlicher Umbruch der Beschäftigungsstruktur im **verarbeitenden Gewerbe** ist angesichts des bundesweit rückläufigen Beschäftigungsanteils und anhaltender Rationalisierungstendenzen auch bei eher günstiger wirtschaftlicher Entwicklung nicht zu erwarten. Die Industrie, vor allem die erdölverarbeitende und die Papierindustrie, wird weiterhin die wirtschaftliche Basis Schwedts bleiben. Nur durch die Schaffung von günstigen Investitionsmöglichkeiten für die beiden Hauptbranchen kann mittel- und langfristig eine positive Beschäftigungsstruktur auch in den Anschlussbranchen in Gang gesetzt werden. Als wichtiger Indikator für die lokale Wirtschaft ist die Entwicklung der Gewerbean- und abmeldungen zu werten: seit 2000 überwiegt die Zahl der Abmeldungen deutlich, nach Angaben der IHK werden auslaufende langfristige Mietverträge die Tendenz der Abmeldungen beeinflussen.

Tabelle 4: Gewerbean- und Abmeldungen 1994 bis 2001

Jahr	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Gewerbeanmeldungen	385	348	323	324	343	283	232	237
Gewerbeabmeldungen	327	349	311	284	268	278	284	290
Saldo	58	-1	12	40	75	5	-52	-105

Als wirtschaftliche Potenziale der Stadt Schwedt werden benannt:

- stabilisierter Standort der Großindustrie mit Entwicklungspotenzial sowohl für die Industrie als auch für die gewerbliche und dienstleistende Wirtschaft im Mittelstand
- Flächenreserven in vorhandenen Industrie- und Gewerbegebieten sowie Möglichkeiten der Erweiterung
- gute innerbetriebliche, infrastrukturelle Voraussetzungen in den Schwerpunktindustrien Chemie und Papier
- Potenzial an gut ausgebildeten Fachkräften
- Lage an Bundeswasserstraße und Grenzübergang zu Polen

Folgende überregionale und regionale Planungen und Maßnahmen tragen zur Stärkung des Standortes bei:

- Neubau Binnenhafen (Flächen für Industrie und Gewerbe sind angrenzend vorhanden)
- Ausbau der Hohensaaten-Friedrichsthaler Wasserstraße (Ausbau gemäß Bundesverkehrswegeplan 1992 mit Zugänglichkeit für Küstenmotorschiffe, Planfeststellungsverfahren für den Abschnitt Schwedt – Vierraden – Friedrichsthal läuft)
- Neutrassierung Bundesstraße 2 (zwei Bauabschnitte der B 2-Ortsumgehung Pinnow – Vierraden in Betrieb)
- Neutrassierung Bundesstraße 166 Richtung Autobahn A 11 / A 20 (einige Ortsumgehungen realisiert oder in Umsetzung)
- Verlängerung der Ortsumgehung zum Hafen, neuer Grenzübergang (Machbarkeitsstudie als Grundlage für weitere Planungen liegt vor)
- Neubau Güteranschlussgleis (Planung zur Gleisverbindung Rangierbahnhof Stendell – Hafen / Papierindustrie im Zusammenhang mit Hafenausbau)
- Elektrifizierung der Bahnstrecke Angermünde – Schwedt (Realisierung trägt zur Beschleunigung der Reisezeit nach Eberswalde und Berlin bei).
- Bereits 1993 wurde das Technologie- und Gründerzentrum der Region Uckermark fertiggestellt.

Arbeitsmarkt

Die Chemie- und Papierproduktion ist in der verarbeitende Industrie mit über 2.500 Beschäftigten immer noch der größte Arbeitgeber in Schwedt. Handel und Dienstleistungen, hier vor allem das Gesundheitswesen, mit über 1.300 Arbeitsplätzen haben als Beschäftigungszweige aufgeholt.

Infolge des massiven Arbeitsplatzabbaus ist Schwedt/Oder seit 1990 in besonderem Maße von Arbeitslosigkeit betroffen. Die **Arbeitslosenquote** lag **1996** bei **22,6 %**, 1997 erreichte sie mit 26 % den bisher höchsten Stand. Bis Ende **2001** sank sie auf **23,8 %**.

Trotz der überregionalen Bedeutung als Industriestandort ist das Pendlersaldo Schwedts nach wie vor

negativ, der Auspendlerüberschuss sank jedoch von 1.517 im Jahr 1996 bis 2000 kontinuierlich bis auf 595. Dieser Rückgang resultiert v.a. aus dem Fortzug von Auspendlern.

Einkommen

Es liegen Daten zur Einkommenssituation der Bevölkerung nur über die konsumrelevante Pro-Kopf-Kaufkraft vor, die in Schwedt 5 %-Punkte unter der neuen Bundesländer liegt. Der **Anteil der Sozialhilfeempfänger an der Bevölkerung** – er liegt in Schwedt/Oder relativ hoch – gibt ergänzend Hinweise auf Einkommensarmut.

Tabelle 5: Anteil der Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt 2001

Schwedt/Oder 2001	% Anteil Bevölkerung	Uckermark: % Anteil	Land Brandenburg: % Anteil
3.476 Personen in 1.864 Bedarfsgemeinschaften	9,13	3,3	2,3

Diese Zahl lag 1995 bei 9,35 %, **1996** nur noch **bei 5,53 %**. Eine Betrachtung der Bedarfsgemeinschaften nach Haushaltstypen 2001 zeigt, dass vor allem Einpersonenhaushalte (47,5 %) sowie Alleinerziehende mit Kind(ern) (29,0 %) betroffen sind. Alarmierend hoch ist der Anteil der Sozialhilfeempfänger bei den Kindern: nahezu mehr als jedes dritte Kind (33,9 %) in der Altersgruppe bis 7 Jahren erhält Sozialhilfe. Die Zahl der **Haushalte mit Wohngeld** sank von 1996 mit 3.460 Zuschussbeziehern auf 2.441 Anfang des Jahres 2001.

Ausländer / Spätaussiedler

Der Ausländeranteil Schwedts schwankte von 1994 bis 2001 zwischen 1,3 und 1,8 % der Bevölkerung. Auch der Aussiedleranteil bewegt sich in diesem Zeitraum unter 2 % der Gesamtbevölkerung, konzentriert sich jedoch seit 1994 auf der Oberen Talsandterrasse.

Fazit:

Die Ergänzung des früher reinen Industriestandortes um Funktionen aus dem Dienstleistungssektor ist zwar eingeleitet, wird aber nicht solche arbeitsmarktpolitischen Auswirkungen haben, die in großem Maßstab einen Arbeitskräftebedarf nach sich ziehen können, da im Gegenzug bedingt durch die anhaltenden Bevölkerungsverluste auch weiterhin Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor verloren gehen. Insgesamt werden die abgeschlossenen oder in Vorbereitung befindlichen wirtschaftsfördernden Maßnahmen dazu beitragen, die vorhandenen industriellen Strukturen zu sichern und die Ansiedlung weiterer Wirtschaftszweige zu fördern. Abschließend ist aber davon auszugehen, dass bis auf weiteres in der Stadt Schwedt/Oder kein ausreichendes und ausreichend differenziertes Arbeitsplatzangebot bestehen wird, um alle jungen Menschen mit Arbeitsplätzen zu versorgen. Die Konsequenz wird weitere Abwanderung sein. Die Auswirkungen der EU-Erweiterung auf Arbeitsmarkt und Wirtschaftskraft werden unter Wirtschaftsexperten sehr verhalten gesehen.

3 Erfassung und Prognose des Wohnungsmarktes

3.1 Bestandsanalyse 2001

Bei Betrachtung Schwedts muss immer wieder die in zweierlei Hinsicht **einzigartige Wohnungsstruktur** hervorgehoben werden: Als „DDR-Entwicklungsstadt“ um den Kern der kriegszerstörten Kleinstadt gebaut und dann um das Doppelte auf der Oberen Talsandterrasse erweitert, sind rd. 91 % der rd. 19.000 Wohnungen im gesamten Stadtgebiet (einschließlich Ortsteile) Mietwohnungen in Block- und Plattenbauweise.

Rund 98 % der Mietwohnungen gehören zwei Wohnungsunternehmen, der Wohnbauten GmbH und WOBAG (davon 61 % der Wohnbauten GmbH, 39 % der WOBAG).

Daraus wird zweierlei ersichtlich:

- Alle Fragen, die die Struktur des Mietwohnungsmarktes zum Inhalt haben, sind unmittelbar erfassbar, auf Vergleichssituationen übertragbar und gesamtstädtisch relevant
- Die beiden Wohnungsunternehmen Wohnbauten GmbH und WOBAG sind in wohnungswirtschaftlicher Hinsicht die Hauptakteure

Mietwohnungen

Vorbemerkung: Die Analyse und Prognose des Wohnungssegments beschränkt sich auf die Bestände der Wohnungsunternehmen Wohnbauten GmbH und WOBAG, in deren Besitz sich 98 % der Mietwohnungen befinden.

Haustypen

In der ersten Aufbauphase wurden auf Flächen der ehemaligen Altstadt Zeilenbauten errichtet, z.T. noch in traditioneller Bauweise, größtenteils aber in Blockbauweise (**IW 58**, 4- und 5-geschossig). Die ringförmige Erweiterung der Altstadt (Machlewski-Viertel) und die Erweiterung des Stadtteils ‚Neue Zeit‘ erfolgte in Zeilen, die jeweils kleine Gruppen bilden. Hier wurden überwiegend die Blockbautypen **IW 60, IW 64 und QS-A bis -D** (5-geschossig) verwendet. Die städtebaulich bedeutsamen Hochhäuser entlang der Lindenallee sind 10-geschossige Plattenbauten des Typs **QP**. Spätere Nachverdichtungen der Stadtteile Zentrum und Neue Zeit erfolgten durch Plattenbauten des Typs **P2**. Die drei Stadtteile der Oberen Talsandterrasse sind zu 100 % mit verschiedenen Versionen der **Serie P2** bebaut worden. Während der Stadtteil Talsand – nach den erfolgten Rückbauten – überwiegend aus fünfgeschossigen Zeilenbauten besteht, beträgt der Anteil von Wohnungen in 11-geschossigen Hochhäusern im Stadtteil Am Waldrand noch über 27 %. Rund 72 % der Wohnungen liegen hier in zu Höfen gruppierten Fünf- und Sechsgeschossern. Der Stadtteil Kastanienallee weist überwiegend eine sechsgeschossige Hofbebauung auf. In allen Stadtteilen außer Am Waldrand gibt es zusätzlich Bestände an P2-Würfelhäusern (sechsgeschossig).

Wohnungsmix, Wohnungsgröße, Modernisierungsgrad, spezifische Merkmale

Überwiegend anzutreffender Wohnungstyp ist mit 43,5 % der bewirtschafteten Einheiten die 3-Raum-Wohnung (im Stadtteil Am Waldrand sogar über 57 %); größere Wohnungen machen unter 20 % des Wohnungsbestandes aus. Insbesondere die Wohnungen mit drei und mehr Räumen haben die (für Block- und Plattenbauten typischen) geringen Flächengrößen: z.B. 55 qm im Typ QSB. Andererseits ergeben sich daraus günstige Mieten, was für wirtschaftlich schwächer Gestellte von Bedeutung ist.

Der Typ P2 weist eine innenliegende Erschließung sowie künstlich belichtete und belüftete Bäder und Küchen auf – zumindest letzteres ist als Nachteil zu werten. Bei der überwiegend gebauten fünf- und sechsgeschossigen Version liegt das **Sockelgeschoss ebenerdig**. Dies ist wegen der mangelnden Distanz zum öffentlichen oder halböffentlichen Raum ein Hindernis für die Vermietung. **Aufzüge** besitzen nur Gebäude ab zehn Geschossen. Insgesamt fanden ca. 300 Wohnungszusammenlegungen statt – teils als Vorleistung/Angebot der Wohnungsunternehmen, teils in direkter Zusammenarbeit mit Mietern. Im **Modernisierungsgrad** spiegelt sich die Entstehungsgeschichte der Stadtteile wieder: während im Zentrum ein relativ hoher Sanierungsgrad erreicht ist, konnte bisher im jüngsten Stadtteil Kastanienallee darauf verzichtet werden. Die Wohnungen in Talsand sind im Rahmen der Doppelstrategie "Rückbau und Sanierung" komplett saniert worden.

Fazit

Die hohen Vermietungsraten in den Stadtteilen Zentrum, Neue Zeit und Talsand sprechen dafür, dass das Wohnungsangebot der beiden Wohnungsunternehmen im Mietwohnsegment prinzipiell der Nachfrage gerecht wird. Die wachsenden Wünsche nach Komfort werden jedoch auch vor Schwedt nicht Halt machen: Einige Typen von Wohnungen – siehe im Abschnitt Leerstand – sind auch in sonst beliebten Stadtteilen noch umzubauen. Mehrere hundert Wohnungszusammenlegungen sprechen für einen individuellen Bedarf an mehr Fläche und Grundrissen. Hier deutet sich – neben der großen Aufgabe, den Wohnungsüberhang zu beseitigen – ein Bedarf an behutsamer und fantasievoller Weiterentwicklung an.

3.2 Wohnungsleerstand

Am 31.3.2001 standen 12,8 % aller Wohnungen in der Gesamtstadt leer. Bei den beiden Wohnungsunternehmen waren es – einschließlich der nicht mehr bewirtschafteten Einheiten – 19 % ihrer 18.168 WE. Bei Hinzuziehung der bereits abgerissenen WE wären es 24 %. In den Stadtteilen Zentrum und ‚Neue Zeit‘ blieb, bedingt durch Gewinne aus der Binnenwanderung, der Anteil leerstehender Wohnungen stets unter 5 %. Für Leerstände in diesen Stadtteilen ist weniger die grundsätzliche Nachfrage, sondern der Ausstattungsstandard der Wohnungen bzw. der Zuschnitt ausschlaggebend.

Stark betroffen hingegen waren nach der Wende besonders die in den siebziger Jahren entstandenen Stadtteile Talsand und Am Waldrand. Ende 1997 wurden dort Leerstandsdaten von über 20 bzw. über 28 % erreicht. Der Stadtteil Talsand wurde im Sinne einer Doppelstrategie Sanierung/Rückbau prioritär saniert bzw. modernisiert. Auch, da er nunmehr als ‚Zielgebiet‘ für Umziehende aus dem Stadtteil Am Waldrand gilt, konnte hier der Leerstand praktisch beseitigt werden. Im Stadtteil Am Waldrand aber stieg die Leerstandsrate kontinuierlich an und liegt im Mai 2002 bei 45,9 %.

Fazit:

Das Leerstandsbild spiegelt das mittlerweile greifende Umzugsmangel wieder und lässt keine eindeutige Erklärung der Entwicklung mehr zu.

Neben der Beseitigung von „wirtschaftsstrukturell“ bedingtem Wohnungsleerstand können aber Gruppen von Wohnungen herauskristallisiert werden, die "baustrukturell" bedingte Leerstände verursachen:

- vor allem 1-Raum-Wohnungen in den ebenerdigen Sockelgeschossen
- Wohnungen im 5. und 6. Geschoss – ohne Aufzug.
- 2-Raum-Wohnungen ohne Balkon im Stadtteil Zentrum – vor allem in den oberen Geschossen.

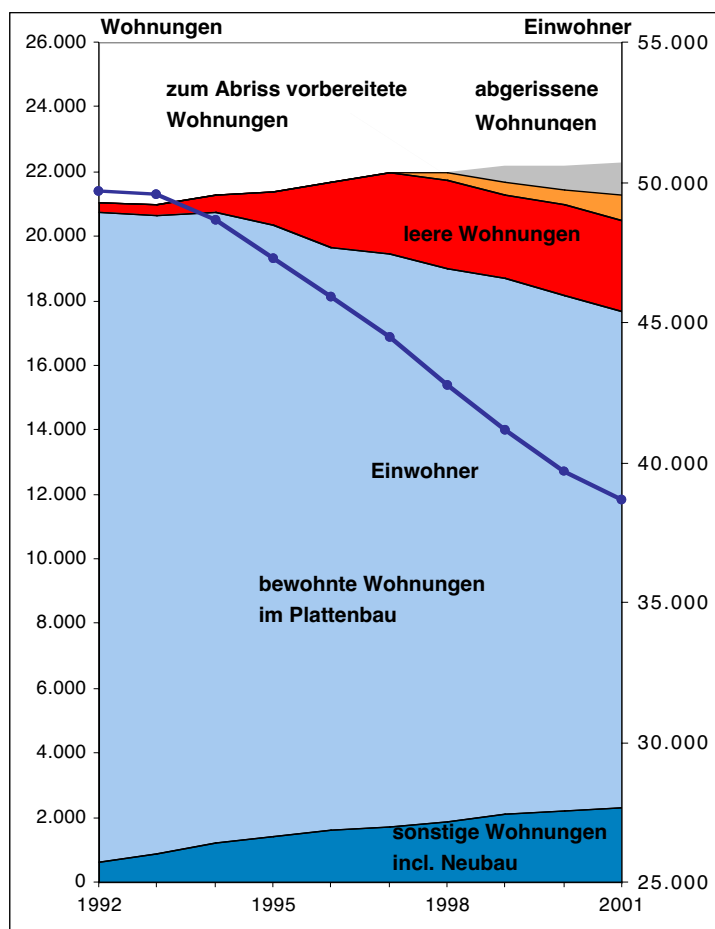


Abbildung 6: Entwicklung der Bevölkerung und des Wohnungsleerstands 1992 bis 2001

Wohneigentum

Die Zahl der Wohnungen anderer Eigentümer (als der beiden Wohnungsgesellschaften) stieg vom 31.12.1992 bis zum 31.3.2001 um 1.643 auf 2.281 Wohnungen. Der prozentuale Anteil stieg von 3 % des Wohnungsbestandes Ende 1992 auf 12,7 %. Daraus wird einerseits deutlich, dass die Stadt durch den monostrukturierten Wohnungsmarkt noch weit entfernt ist von der in den neuen Ländern mittlerweile erreichten Eigentumsrate, aber durchaus eine rege Bautätigkeit stattfindet. Die Neubaugebiete für Einfamilienhäuser sind vorrangig mit hoher Standortqualität und zur Stärkung der Innenstadt entlang der Hohensaaten-Friedrichsthaler Wasserstraße entstanden. Hier wie auch in anderen Bereichen wurden seit 1992 ehemalige Gewerbeflächen und Stadtbrachen recycelt.

Abzüglich der rd. 445 privat vermieteten Wohnungen wurden 2001 also 1.836 Wohnungen selbst genutzt. Daraus ergibt sich, dass innerhalb der letzten acht Jahre etwa 1.000 Eigenheime in freistehenden, Doppel- oder Reihenhäusern errichtet wurden. Diese Bautätigkeit stellt einen gegenläufigen Trend zum wachsenden Leerstand in Geschossbauten dar. Privatisierungen ehemaliger Mietwohnungen gab es hingegen nur wenige. Die Entwicklung des Wohnungsbestandes im Eigentum kann in der Grafik im Kapitel Leerstand nachvollzogen werden.

Fazit:

Es ist offensichtlich, dass wegen der geringen Eigentumsrate in Schwedt ein Nachholbedarf in diesem Segment besteht. Sehr positiv zu beurteilen ist, dass für den Neubau in den Stadtteilen zu großen Teilen nicht mehr benötigte Gewerbeflächen umgenutzt wurden.

3.3 Prognose des Wohnungsbedarfes 2010

Rund 17.900 Haushalten standen Ende 2001 etwa 21.500 Wohnungen (einschließlich der nicht mehr bewirtschafteten Bestände) gegenüber. In den Beständen der beiden WU mit rd. 18.200 Wohnungen lebten 2001 nur knapp 15.300 Haushalte. Bei Berücksichtigung einer von den Wohnungsunternehmen vorgegebenen Fluktuationsreserve und kaum abzubauenen "Leerstandsrest" von 6 % waren ca. 16.200 Mietwohnungen zur Versorgung erforderlich.

Einfluss des privaten Wohnungsbestandes

In den vergangenen 10 Jahren wurden ca. 1.000 Eigenheime errichtet (jährliche Quote 100 WE). Es kann in den kommenden 10 – 15 Jahren der Neubau von jährlich 50 bis 80 Eigenheimen angenommen werden. Der Flächennutzungsplan-Entwurf (11/2000) stellt ca. 36 ha als Wohnbauflächen dar, auf denen Eigenheimgebiete möglich sind. Nach dortigen Berechnungen ist auf diesen Flächen die Errichtung von 480 - 780 Wohneinheiten möglich, womit die Nachfrage etwa bis zum Jahr 2010 zu befriedigen wäre. Durch eingeleitete Bebauungsplanverfahren sind zur Zeit etwa 20 ha (für 325 – 515 Wohneinheiten) in Vorbereitung. Damit entsteht spätestens in vier Jahren erneut der Bedarf nach weiteren Bauland-Ausweisungen, mit direktem Bezug zur Frage der Nachnutzung von Abrissflächen.

Prognose des Bedarfes an Mietwohnungen

Unter Berücksichtigung der für Schwedt spezifischen Parameter kann der Bedarf an Mietwohnungen prognostiziert werden. Unter der Annahme der prognostizierten Abnahme der Haushaltsgröße und je nach Einschätzung über die Konstanz oder die Abnahme der Wanderungsbewegung ergibt sich – dargestellt in den Varianten A und B entsprechend der Bevölkerungsprognose – ein Korridor für die Wohnungsnachfrage.

Tabelle 6: Variante A Trendszenario (gleichbleibende Wanderungsverluste, Angaben gerundet)

	2001	2005	2010	2015
Einwohner	39.700	36.900	33.100	29.400
Selbstgenutzte Privatwohnungen und private Mietwohnungen	2.200	2.600	3.000	Für den Zeitraum nach 2010 sind durch kontinuierliche Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes zu gegebener Zeit (etwa 2004/5) die erforderlichen Maßnahmen vorzubereiten.
Haushalte mit Mietwohnbedarf (Wohnb. + WOBAG)	15.300 (Ende 2001 belegte WE)	14.300	13.400	
Bedarf an Mietwohnungen einschl. 6 % Fluktuationsreserve	16.200	15.200	14.200	
Angebot ohne Berücksichtigung von Rückbauten	19.200	19.200	19.200	
Überhang, bezogen auf Wohnungsangeb. 2000	3.000	4.000	5.000	

Tabelle 7: Variante B Stabilisierungsszenario (abnehmende Wanderungsverluste, Angaben gerundet)

	2001	2005	2010	2015
Einwohner	39.700	36.900	35.000	33.500
Selbstgenutzte Privatwohnungen und private Mietwohnungen	2.200	2.600	3.000	Für den Zeitraum nach 2010 sind durch kontinuierliche Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes zu gegebener Zeit (etwa 2004/5) die erforderlichen wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Maßnahmen vorzubereiten.
Haushalte mit Mietwohnbedarf (Wohnb. + WOBAG)	15.300 (Ende 2001 belegte Wohnungen)	14.300	14.200	
Bedarf an Mietwohnungen einschl. 6 % Fluktuationsreserve	16.200	15.200	15.000	
Angebot ohne Berücksichtigung von Rückbauten	19.200	19.200	19.200	
Überhang, bezogen auf Wohnungsangeb. 2000	3.000	4.000	4.200	

Aus dem gesamtstädtisch abgeleiteten Wohnungsbedarf von 14.200 bis 15.000 Wohnungen resultiert ein Wohnungsüberhang von 4.200 bis 5.000 Wohnungen, 2015 kann er die 6.000 er Marke erreicht haben.

Struktureller Mietwohnungsbedarf

Ein aufschlussreicher Indikator für die nachgefragte Wohnungsstruktur sind die Wünsche von Wohnungssuchenden: So suchten z.B. bei der WOBAG im April 2000 55 % der 1-Personen-Haushalte eine 2-Raum-, 31 % eine 3-Raum-Wohnung. Von den 2-Personen-Haushalten suchten 65 % eine 3-Raum- und 28 % eine 4-Raum-Wohnung. Dies sind Anzeichen dafür, dass im Rahmen des steigenden Lebensstandards auch kleinere Haushalte Wohnungen mit mehr Fläche und mehr Räumen suchen.

Festgelegte Quoten zur Anpassung des Wohnungsstruktur werden von den Wohnungsunternehmen für wenig sinnvoll gehalten. Die Anpassung erfolgt aus der kontinuierlichen Analyse der nachgefragten Wohnungen in den Vermietungsabteilungen der beiden WU und entsprechend der Akzeptanz von modellhaften Wohnungsumbauten, wie z.B. im Külz-Viertel derzeit geplant.

Zum Abschluss dieses Kapitels gehört ein Aspekt nochmals angerissen:

Wenn der Trend des Bevölkerungsschwundes nicht vehement gebremst wird, was keiner der am Schwedter Stadtumbau Beteiligten erwartet, wird in der Phase nach 2010 punktuell im Bereich Zentrum und Neue Zeit sowie flächig auf der Oberen Talsandterrasse weiterer Rückbau vorbereitet werden müssen. Diese Erkenntnis ist mit der Bestimmung der Rückbauschwerpunkte und der Gebietstypen spätestens seit dem zweiten Rückbaukonzeptes 2001 bei den am Schwedter Stadtumbauprozess beteiligten Akteuren verankert. In die Analyse und Entscheidungsfindung zur 3. Phase sollen im wesentlichen die Erfahrungen der nächsten Jahre einfließen.

4 Soziale und Technische Infrastruktur

Die Auswirkungen des Geburtenrückgangs seit 1990 und der hohe Abwanderungsquote haben die Fachämter frühzeitig gezwungen, die Bedarfspläne für Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen laufend zu aktualisieren. Neben der Aufrechterhaltung der Pflichtaufgaben der Kommune und des Landkreises wurden auch die freiwilligen Leistungen der Stadt Schwedt z.B. im Jugend- und Kulturbereich den Bedarfsänderungen bzw. der Finanzierbarkeit angepasst. In der Matrix zur Stadtteilbetrachtung sind die Erreichbarkeit und Einbindung der Einrichtungen bewertet worden.

Weniger in Arbeitsgruppen als vielmehr über ständigen Austausch des Landkreises Uckermark und der städtischen Fachämter wird seit Mitte der 90er Jahre die soziale Infrastruktur den Vorgaben der Stadtentwicklung angepasst. Die politischen Gremien bis hin zur Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung begleiten und legitimieren diese Prozesse.

Kindertagesstätten

14 der 26 Kindertagesstätten sind auf Grund der Überkapazitäten seit 1990 geschlossen, sieben davon abgerissen, weil keine Nachnutzungen für der Gebäudesubstanz gefunden wurde bzw. die häufige Lage im Blockinnenhof für eine Erweiterung des Wohnumfeldes sinnvoller zu nutzen war. Die Anpassung an den bestehenden Bedarf in den Stadtteilen Zentrum, Neue Zeit und Talsand ist im wesentlichen abgeschlossen, im Stadtteil Am Waldrand läuft sie im Kontext der Wohngebäudereduzierung.

Schulen

Die nach Einzugsbereichen gegliederte Schulstandortplanung ist der durch den Stadtumbau eingeleiteten Bevölkerungsverschiebung angepasst. Das Grundschulwesen ist aktuell an seinem Tiefpunkt an Einschulungen angelangt, ein Anstieg durch die wieder zunehmende Kinderzahl wird jedoch im Saldo durch die Wegzüge fast aufgewogen. Von den einst 8 Grundschulen im Schuljahr 1990/91 sind noch 7 in Betrieb. Eine Schule ist bereits abgerissen. Eine Schule wird mit dem Abschluss des Jahres 2001 / 02 geschlossen und einer Nachnutzung zugeführt.

Die höhere Kinderzahl in den drei jüngeren Stadtteilen der Oberen Talsandterrasse verringert sich in den nächsten Jahren weiter, was die Schließung von zwei weiteren Grundschulen bedingt. Die sinkenden Schülerzahlen führen auch in Gesamt- und Gymnasialbereich zur Schließung je einer Einrichtung auf der Oberen und Unteren Talsandterrasse bis zum Jahr 2006. Die Gymnasialstandorte sind als Einrichtungen wohngebietsübergreifend im Zentrum konzentriert ausgebaut worden. Förderschulen, Berufsbildende Schulen oder schulergänzende Einrichtungen sind auf Grund des regionalen Einzugsbereiches nicht vom Bevölkerungsschwund betroffen.

Technische Infrastruktur

Die Medienträger setzten sich mit dem Problem des gesamtstädtischen Bevölkerungsrückgangs (kleiner werdende Haushalte > geringerer Verbrauch) sowie der Rückbauvolumen auf der Oberen Talsandterrasse seit 1998 intensiv auseinander. Generell wird der konzentrierte Schrumpfungsprozess im Stadtkörper auf der Oberen Talsandterrasse als sinnvoll und ökonomisch aus Sicht der Versorgungsträger erachtet. Die Anpassung der Netze auf die geringeren Verbräuche und das Abkop-

pein der Abrissbereiche vom Netz sind bereits in Planung.

Der Bevölkerungsrückgang hat bisher nicht zu gravierenden Auswirkungen auf die Bereitstellung der Ver- und Entsorgung mit Wasser, Abwasser, Fernwärme, Strom und Gas sowie deren Preisgestaltung geführt. Der anstehende Rückbau bzw. die Anpassung der Medien an die Stadtumbaukonzeption im Stadtteil Am Waldrand wird jedoch beträchtliche Investitionen verursachen, die einerseits durch den flächigen Rückbau, andererseits durch die Anpassungen der Versorgungsstrassen ausgelöst werden. Entsprechende Kostenschätzungen werden – den Rückbauschritten zeitlich und räumlich angepasst - fortlaufend aktualisiert und konkretisiert.

Verkehr

Der Rückgang des Individualverkehrs wie des ÖPNV wird mit fortschreitender Abrisstätigkeit im Stadtteil Am Waldrand Konsequenzen in der Taktfolge und Buslinienführung haben. Ziel ist der Erhalt der Stadtteilversorgung, ggf. unter veränderter Buslinienführung. Die 4-Spurigkeit der Fr.-Engels-Straße kann aufgeben werden.

5 Untersuchung der Baulandentwicklung der Kommune

Die Wohnbaulandentwicklung in der Kernstadt setzte und setzt vorrangig auf die Aktivierung von ehemaligen Gewerbe- und Brachflächen in attraktiver Lage der Stadt. Erst danach sollen weitere FNP-Potenziale auf heute landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbereitet werden. Ergänzend sind Nachverdichtungsfächen in den Ortsteilen ausgewiesen und teilweise bereits entwickelt (siehe Zusammenstellung noch ungenutzter Wohnbauflächen im Stadtgebiet Stand Mai 2001).

Tabelle 8: Wohnungsbaupotenziale

Baugebiet	Wohnungsbaupotenzial
in der Kernstadt durch B-Plan abgesichert:	180 Einfamilienhäuser, 95 Wohnungen:
Heinersdorfer Damm (10 ha)	60 EFH
Ehemaliges Kraftverkehrsgelände	50 EFH
Schlosswiesen	30 EFH
Ehemaliger Holzhafen	40 EFH
Alter Markt	25 WE in Mehrfamilienhäusern
Altstadt	70 WE in Mehrfamilienhäusern
in den Ortsteilen durch B-Plan abgesichert:	75 Einfamilienhäuser:
Gatow	35 EFH
Heinersdorf	10 EFH
Criewen	10 EFH
Zützen	20 EFH
Baulückenpotenzial nach § 34 BauGB (Gesamtstadt)	20 Wohnungen
weitere Wohnungsbaupotenziale laut FNP	190 Einfamilienhäuser:
Heinersdorfer Damm Süd (10 ha)	100 EFH
Berkholzer Allee (5,2 ha)	40 EFH

Ehemaliges Wohnlager (20 ha)	50 EFH
------------------------------	--------

Die Rückbauflächen auf der Oberen Talsandterrasse stellen – für den Zeitraum nach 2008 sukzessive entwickelbar – ein ergänzendes Wohnbauflächenpotenzial in einer Größenordnung bis 18 ha dar. Diese Fläche wird sich reduzieren durch mögliche Gewerbeflächen- und/oder Freiflächennutzungen entlang der B 166 W.-Seelenbinder-Straße und der Straße Am Waldrand. Das Ergebnis des städtebaulichen Ideenwettbewerbes Am Waldrand: **Der 1. Preisträger macht den heute noch nicht planbaren Prozess deutlich, da Schrumpfung auch rückgehende und fehlende Nachfrage bedeutet und verweist auf die gute Funktionalität der bestehenden städtebaulichen Struktur für Nachnutzungen.**

Derzeit verfügt Schwedt im Stadtgebiet noch über mehr als 200 verfügbare Baugrundstücke, ohne Baulücken in den Ortsteilen. Bei 50 bis 80 Eigenheimneubauten pro Jahr sind diese Reserven in 4 bis 5 Jahren bebaut. Die aller Voraussicht nach bis 2005 ausgelasteten Neubaugebiete bzw. der sich dann einstellende stockende Verkauf der weniger begehrten Lagen macht eine Vorbereitung neuer Flächen notwendig. Die auftretende dreijährige Lücke zwischen 2005 und 2008 macht zum jetzigen Zeitpunkt eine (zumindest Teil-) Neuerschließung der im FNP-Entwurf ausgewiesenen Wohnbauflächen notwendig, will die Stadt die Eigenheimbauer im Stadtgebiet halten und keinen Baulandengpass riskieren.

Bei der Preisgestaltung von erschlossenen Grundstücken im Einfamilienhausbereich wird bei städtischen Erschließungsmaßnahmen eine Grenze 50 €/qm festgelegt, mit der eine Konkurrenzfähigkeit gegenüber den Standorten in den ländlichen Ortslagen gewährleistet wird.

Im Bereich des gewerblichen Baulandes stehen in Bestandsgebieten sowie im neu angelegten Gewerbegebiet Berkholzer Allee ausreichend Reserven zur Verfügung. Der FNP-Entwurf 2000 weist daher auch keine weiteren GE-Bedarfsflächen aus. Mit den Industriegebieten PCK Nordwest und Hafen Nord stehen ergänzend Flächen für besonders flächenintensive und immissionsstarke Industrieansiedlungen bereit.

6 Kooperationspotenziale mit den umliegenden Gebietskörperschaften und den Wohnungseigentümern

Die umfangreichen Baulandausweisungen der Umlandgemeinden haben bis weit in die 90er Jahre den Wegzug vieler Schwedter Bürger zur Folge gehabt. Andererseits hält die Stadt Schwedt mit ihrer zentralörtlichen Aufgabe als Mittelzentrum für eine strukturschwache Region ein umfangreiches Bildungs- und Kulturangebot bereit. Eingemeindungen würden die Stärkung der Stadt begünstigen, ihren Aufgaben besser gerecht zu werden. Im Zuge der Gemeindegebietsreform werden sich die Gemeindegrenzen verändern – eine räumliche Ausdehnung der Stadt wird den kommunalen Wirkungskreis vergrößern. Andererseits ist die Position als Mittelzentrum gefestigt, da das dünn besiedelte Umland (Gemeinden mit meist < 500 EW) bzw. die zu große Entfernung zu den Städten Angermünde, Eberswalde oder Prenzlau keine Kooperationsnotwendigkeit hergibt.

Die in Kapitel 7 erläuterte Mitwirkung der beiden vom Wohnungsleerstand betroffenen Wohnungsunternehmen zeigt das schon seit längerem genutzte Kooperationspotenzial. Im Weiteren gibt es keine nennenswerten weiteren Wohnungseigentümer oder Großvermieter, die als Akteure zu beteiligen wären, da die Zahl der Veräußerungen im Geschosswohnungsbau gering waren und es auf Grund der

Stadtstruktur als DDR -Wachstumsstadt keine Leerstandsprobleme im Altbau gibt.

7 Beteiligung der Wohnungseigentümer und der Umlandgemeinden

Die beiden Wohnungsunternehmen Wohnbauten Schwedt GmbH und Wohnungsbaugenossenschaft WOBAG wirken seit Erarbeitung der Rückbaukonzeption 1997 maßgeblich und kontinuierlich am Stadtumbau mit. Die bewährte Zusammenarbeit wurde mit Gründung der **Arbeitsgruppe Stadtumbau in der Stadt Schwedt/Oder**, vertraglich am 31. Mai 2001 fixiert. Die enge Zusammenarbeit der WU hat auch dazu geführt, dass 2001 **das selbe** Beratungsunternehmen zur Erstellung des jeweiligen wohnungswirtschaftlichen Sanierungskonzeptes parallel auf Grundlage des abgestimmten Rückbaukonzeptes beauftragt wurde, um insbesondere die gesamtstädtischen Aspekte besser beurteilen zu können. Das wohnungswirtschaftliche Sanierungskonzept und das städtebauliche Konzept konnten somit ständig von allen Beteiligten auf ihre Kompatibilität überprüft werden.

Die Umlandgemeinden sind an der Erarbeitung aus den genannten Gründen nicht schon im Vorfeld des ISEK beteiligt worden, diese Beteiligung erfolgt im Rahmen der mehrstufigen TöB-Beteiligung.

8 Weitere für die Entwicklung der Kommune wichtige Faktoren entfällt.

9 Wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung

Die Konsequenzen für die von Abwanderung betroffene Stadt Schwedt und deren Wohnungsunternehmen lassen keine andere Wahl, als Bevölkerungsrückgang und dauerhaften Wohnungsleerstand mit aller Nüchternheit zur Kenntnis zu nehmen und planerisch darauf einzugehen. Die Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, welche die Bevölkerungsentwicklung und die Wohnungsnachfrage entscheidend beeinflusst, kann erst langfristig Auswirkungen haben. Zurzeit gibt es keine Anzeichen einer grundsätzlichen Trendwende bei den Wanderungsbewegungen, so dass es geboten ist, den eingeschlagenen Weg des Rückbaus und qualifizierten Stadtumbaus als Leitbild fortzuentwickeln.

Im Jahr 2010 wird sich

- **die Einwohnerzahl voraussichtlich in einem Korridor von 33.100 bis 35.000²**
- **die Nachfrage nach Mietwohnungen zwischen 14.200 und 15.000**
- **die Zahl der leerstehenden (incl. abgerissener) Wohnungen gegen 5.000**

bewegen.

Es wird daher ein Stadtumbaukonzept 2010 in der Arbeitsgruppe Stadtumbau auf Basis der Rückbauzahl 5.000 WE festgeschrieben, das auf zwei Stützen ruhen soll:

² Bevölkerungsprognose des LDS und LUA Land Brandenburg 2000 – 2015 vom Mai 2001 geht für 2010 von 35.430 EW, 2015 von 34.070 EW aus

- Festlegung eines Abrissvolumens von 4.600 WE mit dem Ziel **einer Konzentration des Leerstandes und des Rückbaus in einem Wohngebiet** in Randlage der Gesamtstadt, um den gravierenden Umbruchprozess lokal eingrenzen zu können.
- **Behutsame Weiterentwicklung und Umstrukturierung der stabilen Stadtteile** mit dem Ziel, der sich wandelnden Nachfrage nach Wohnungen gerecht zu werden und ein breit gefächertes Spektrum auf dem Mietwohnungsmarkt anbieten zu können. Es kann sich um Wohnungszusammenlegungen, Grundrissänderungen, Anbauten, Standardverbesserungen (Aufzug, Balkon), auch Abtragung von Geschossen oder punktuelle Abbrüche handeln, die mit der notwendigen Sensibilität und in enger Kooperation mit den Bewohnern erfolgen müssen. Diese Maßnahmen sollten parallel zum Rückbauprozess erfolgen. Durch behutsame Umstrukturierung kann bis 2010 von einer Reduktion der Wohnungsanzahl um etwa 400, bezogen auf die Gesamtstadt, ausgegangen werden.

Dieses Konzept wurde bereits 1998 in der Rahmenplanung Obere Talsandterrasse beschlossen und durch die wohnungswirtschaftlich-städtebauliche Gesamtstadtanalyse 2001 bestätigt und ergänzt.

Tabelle 9: Prognose des Wohnungsmarktes 2010 / 15

	2001	2005	2010	2015
Einwohnerzahl	39.700	36.900	33.100 – 35.000	29.400 – 33.500
Haushaltszahl	17.900	17.400	16.900 – 17.700	Für den Zeitraum nach 2010 sind durch kontinuierliche Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes zu gegebener Zeit (etwa 2004/5) die erforderlichen wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Maßnahmen vorzubereiten.
davon Haushalte mit Mietwohnbedarf (Wohnbauten + WOBAG)	15.300 (Ende 2001 belegte Wohnungen)	14.300	13.400 – 14.200	
Bedarf an Mietwohnungen einschl. 6 % Fluktuationsreserve	16.200	15.200	14.200 – 15.000	
Angebot gemäß Stadtumbaukonzept (1)	19.200	16.300 (2)	14.200 (3)	
Überhang	3.000	1.100	0	

- (1) Differenzierung nach Wohnungsgesellschaft gem. wohnungswirtschaftliche Sanierungskonzepte der WU nach § 6a AHG
- (2) Reduktion gegenüber 2000 um 2.900 Wohnungen durch Rückbau (2.700 Wohnungen) und Zusammenlegung (200) Wohnungen gemäß abgestimmter Konzeption
- (3) Reduktion gegenüber 2000 um 5.000 Wohnungen durch Rückbau (4.600 Wohnungen) und Zusammenlegung (400) Wohnungen gemäß abgestimmter Konzeption

Aus der Tabelle wird ersichtlich, wie durch den Rückbau- und Abriss bis 2005 der Leerstand halbiert und bis 2010 bei den beiden Wohnungsunternehmen quasi abgebaut werden kann. Diese Rechnung hat wegen fast **fehlender Vermieterkonkurrenz**, die Mieter in Ihre Leerstände leiten könnten, gute Chancen, aufzugehen.

Die **Ziele für die gesamtstädtische städtebauliche Entwicklung** unter Berücksichtigung der Prognosen sind **schon 1998** festgelegt und weiter verfestigt oder nach neuen Erkenntnissen angepasst worden:

- Keine gleichmäßige Verteilung der Abrisse, um die durch Bevölkerungsverlust geschwächte Stadt

im Kern stabil und funktionsgerecht zu halten und zu entwickeln

- Konzentration der Abrisstätigkeit auf die Stadterweiterungsbereiche der Oberen Talsandterrasse in den städtebaulichen Problemlagen mit zu hoher Dichte und typischer Großsiedlungsstruktur der 70 und 80er Jahre, die im gesamtstädtischen Vergleich nur noch bedingt nachgefragt wird > diese Fixierung des gemeinsamen Ziels ist trotz unterschiedlicher Eigentumsanteile mit den Wohnungsunternehmen gelungen
- Entwicklung der Doppelstrategie "Sanierung und Rückbau" als parallel verlaufender Prozess zur Stabilisierung und Vitalsierung der vom Umbruch betroffenen Stadtteile
- Abriss der meisten Hochhäuser, da ein umfangreicher Teilrückbau bzw. Erhalt vieler Hochhäuser vor wirtschaftlichem Hintergrund unrealistisch erscheint
- Erhalt der Funktionsfähigkeit der zukünftigen Struktur ohne Ergänzungsneubauten, da wegen fehlender Wohn- und Gewerbegrundstücksnachfrage keine direkte Nachnutzung erwartet werden kann
- Schaffung von Planungssicherheit und Förderkulisse durch Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebietes nach § 141 BauGB auf der Grundlage Vorbereitender Untersuchungen und der Städtebaulichen Rahmenplanung
- Schrittweise Umsetzungsstrategie nach Jahresscheiben: Leerzug – Entkernung – Abriss – Neugestaltung der Abrissflächen räumlich und zeitlich klar definiert
- Intensive Beteiligung der Bevölkerung: Zuerst breite allgemeine Information und dann konkrete Beratung hausaufgangsweise und in Einzelgesprächen
- Einbeziehung der Presse und Öffentlichkeit nach der Erarbeitung schlüssiger Konzepte
- straffe und erfolgreiche Umsetzung der Schlüsselmaßnahmen

Neben punktuellen Eingriffen in den verdichteten Bereichen des Stadtteils Talsand liegt der Abrisschwerpunkt im Stadtteil Am Waldrand. Die erst in den 80er Jahren mit effektiverer Wärmedämmung und guter Ausstattung errichteten Wohnungsbestände des Stadtteils Kastanienallee bieten Mietern preisgünstigen Wohnraum und den Wohnungsunternehmen notwendige Erträge. Daher wird dieser Stadtteil erst für den Zeitraum nach 2010 für einen weiter notwendigen Rückbau in Erwägung gezogen.

Parallel wird im Rahmen des Umzugsmanagements beachtet werden müssen, dass in den Stadtteilen Zentrum und Neue Zeit bestimmte Anteile leer werdender Wohnungen nicht sofort wieder vermietet werden, sondern einzeln, paarweise oder aufgangsweise eine Aufwertung erhalten, die über dem Niveau der Standardsanierung liegt. Damit soll ausstattungs- und grundrissmäßig auf den kleinen, aber nachweisbaren Markt von Mietern mit gehobenen oder besonderen Wohnwünschen reagiert werden können.

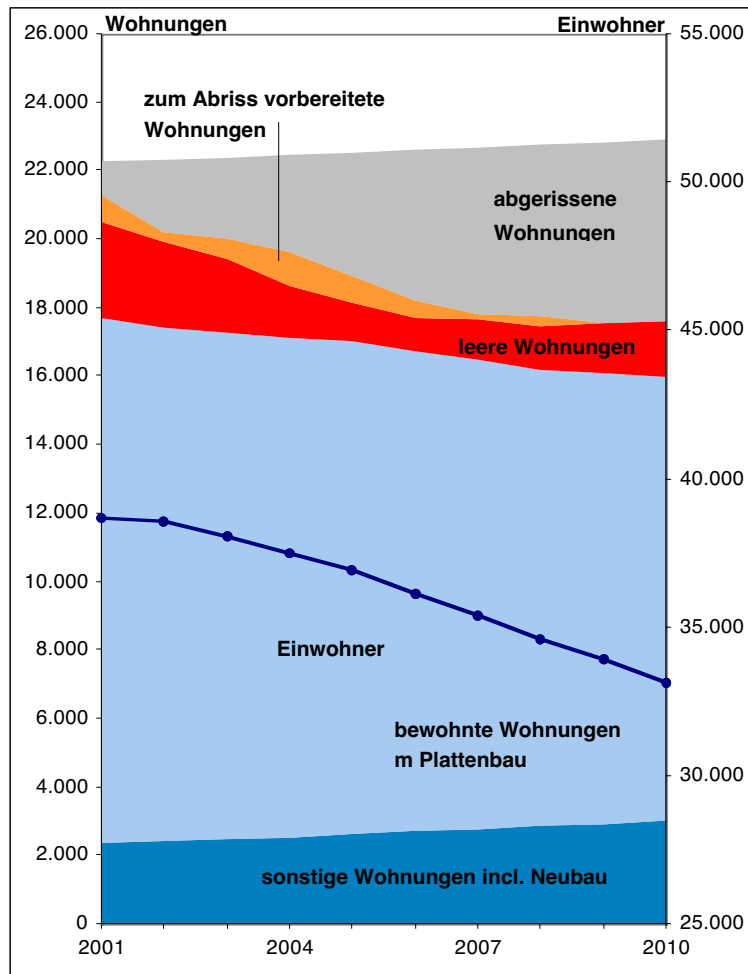


Abbildung 7: Prognose der Bevölkerungsentwicklung und des Wohnungsleerstands bis 2010

10 Überprüfung und Anpassung bestehender Planungen

Aus der seit Mitte der 90er Jahre praktizierten Reflexion des Bevölkerungsrückgang resultiert schon seit Jahren eine kontinuierliche Aktualisierung der wesentlichen Planungen an die sich verändernden Rahmenbedingungen. Mit Festlegung des Hauptrückzugs- und -rückbaugesbietes auf der Oberen Talsandterrasse sind die Weichen für Bedarfsplanungen in Richtung einer Konzentration auf das Zentrum für alle gesamtstädtischen Einrichtungen gestellt. Der überarbeitete Flächennutzungsplanentwurf wird mit Stand November 2000 als Arbeitsrichtlinie angewendet. Die Träger der technischen Infrastruktur waren an den Planungsprozessen über das normale formale Maß hinaus beteiligt und passen seither regelmäßig den Ausbau ihre Netze den Rahmenbedingungen an. Seit 2002 sind die Stadtwerke Schwedt und die ZOWA als Betreiber des Trinkwasser- und Abwassernetzes Mitglieder der Arbeitsgruppe Stadtumbau.

Aus der schnellen Veränderung kristallisiert sich eine neue Planungssystematik heraus, die eher von kurz- bis mittelfristigen Planungsschritten auf informeller Ebene denn von langwierigen, formalen und

ineffizienten Planungsprozessen gekennzeichnet sein soll – die Verbindlichkeit wird durch die Abstimmung mit den wenigen wichtigen Trägern öffentlicher Belange und den ausgiebigen Diskussionen in den Ratsgremien im Vorfeld von Beschlüssen sicher gestellt.

Die Position **Schwedts als Mittelzentrum** mit ihrem hauptsächlich nördlich ausgerichteten Stadt-Umland-Verflechtungsraum lt. Entwurf LEP GR ist gesichert, da alle bevölkerungsrelevanten und infrastrukturellen Mindestausstattungsmerkmale eines Mittelzentrums weiterhin angeboten werden können. Ggf. stehen jedoch mittelfristig organisatorische oder konzeptionelle Konsequenzen für bestimmte wichtige, aber kostenträchtige Institutionen (z.B. Uckermärkische Bühnen und Freizeit- und Erholungsbad AquariUM) bevor, falls in Zukunft Zuschüsse des Landes verringert werden oder Steuereinnahmen der Kommune ausbleiben.

Durch die Maßnahmen der ersten Planungsstufe des 1997 eingeleiteten Stadtumbauprozesses hat sich die mittlerweile initiierte zweite Rückbaustufe weiter verfestigt. Die durch breite Öffentlichkeitsarbeit untermauerte Schwerpunktsetzung des Rückzuges der Stadt im Stadtteil Am Waldrand wird gesamtstädtisch mitgetragen und ist auch im Stadtteil allgemeiner Konsens. Sie wirkt in alle Stadtentwicklungsaspekte der Gesamtstadt koordiniert hinein. Punkttell noch zu lösende Problemfelder wie die Zentrumsdefinition im Stadtteil Am Waldrand führen zu keiner Infragestellung der Stadtumbaustrategie, weil die Nachhaltigkeit des eingeschlagenen Weges der Schlüssel zum Erfolg für alle Beteiligten ist, insbesondere auch für die Bewohner.

Mit dem Beschluss über die **städtebauliche Sanierungsmaßnahme Obere Talsandterrasse** durch die Stadtverordnetenversammlung am 29.04.1999 wurde der Rahmenplan ‚Obere Talsandterrasse‘ bestätigt. Die Träger öffentlicher Belange sowie die Bevölkerung waren durch das Verfahren und die öffentliche Auslegung und Erörterung der Planung beteiligt.

Die **Fortschreibung der Rahmenplanung** wurde auf Grundlage neuer Bevölkerungsprognosen 2001 beauftragt und sollte im November 2001 beschlossen werden. **Der städtebauliche Ideenwettbewerb, den die Stadt im Rahmen des Bundeswettbewerbs Stadtumbau-Ost ausgelobt hat, brachte mit dem Beitrag des 1. Preisträgers bisher lediglich einen stadtstrukturellen Neuansatz. Vorschläge zur städtebaulichen Abrundung des Wohngebietes und Ideen zur Nachnutzung der Rückbauf Flächen bzw. Gestaltung der nicht nachgenutzten Flächen sollen bis zum 29.08.2002 ergänzt werden.** Die Beschlussfassung über den Rahmenplan durch die Stadtverordnetenversammlung kann zum Jahresende erfolgen.

11 Gebietstypologie und teilstädtische Entwicklungsziele

Stadtteilbewertung und Ableitung von Entwicklungszielen

Die Stadtteilbewertung mit den wichtigsten Daten und Kurzbeschreibungen der Einzelstadtteile belegt, dass der 1997 eingeschlagene Weg des flächigen Rückbaus auf der Oberen Talsandterrasse zur Stärkung des Zentrums für zukünftig weniger Einwohner richtig war. Dazu wird aufgezeigt, was bereits 1998 bereits zum Ergebnis der Rahmenplanung führte: In den anderen Stadtteilen sind keine relevanten Aspekte herausstellbar, die auf Grund städtebaulich-funktionaler Missstände Abrisse in Größenordnungen erforderlich machen. Mit der Beschreibung werden die groben Entwicklungsziele benannt.

Zentrum	
Altersstruktur	Geringster Anteil unter 18-jähriger im Stadtgebiet, größter Anteil von Personen im Rentenalter oder kurz davor
Wohnungsmix, Wohnungstypen	75 % 2- u. 3-Raum-Wohnungen, nur rd. 12 % größere Wohnungen. Die meist fünfgeschossigen Typen aus den sechziger Jahren (IW 58, IW 60, QSA-D) bilden mit rd. 71 % das Schwergewicht. Problem sind die fehlenden Balkone bei den 2-Raum-Wohnungen und fehlende Aufzüge. Neben dem größten Angebot an altengerechten Wohnungen ist auch das größte Angebot an Hochhauswohnungen gegeben.
Leerstand	Mit 4,6 % gering; hauptsächlich sind 1-Raum-Wohnungen und 2-Raum-Wohnungen ohne Balkon sowie der Sonderfall des Mittelganghauses (Lindenallee 72) betroffen
Stand der Sanierung	Grundsanierung und Wohnumfeldgestaltung ist bis auf die im Stadtzentrum befindlichen Plattenbauten der P2- und QP-Typen abgeschlossen. Sukzessive sind weitergehende Modernisierungen, Zusammenlegungen und Grundrissveränderungen geplant. In allen sechsgeschossigen P2-Würfelhäusern sollen Aufzüge zur Ausweitung des Angebotes an altengerechten Wohnungen eingebaut werden. Von den Hochhäusern ist als erstes die Sanierung der prägenden Gebäude entlang der Lindenallee vorgesehen. Das „Sanierungsgebiet Altstadt, hat zwar große Fortschritte erzielt, die Funktionsschwäche soll durch die Aufnahme in das Programm ZIS 2000 weiter abgebaut werden.
Erreichbarkeit von Kitas, Schulen und Versorgungseinrichtungen	Überwiegend gut; längere Wege als 500 m zu Kitas und Grundschule ergeben sich nur aus den Neubaugebieten Ortseingang und Schlosswiesen. Von hier auch längere Wege zu den Geschäften im Stadt'Zentrum' und zum Oder-Center. Mit Schließung der Schulstandorte ergibt sich die Frage nach dem Entwicklungspotenzial dieser Flächen zusammen mit den Sportanlagen
Ausstattung mit Einrichtungen überlokaler Bedeutung	Größte Zahl an gesamtstädtischen Einrichtungen aus dem kulturellen und sozialen Bereich; Freizeitangebote überwiegend in angrenzenden Stadtgebieten
Unterbringung des ruhenden Verkehrs	Im Bereich Lindenallee/Breitscheidstraße (QP, IW 58) überwiegend auf Parkplätzen und im Straßenraum – örtliche Engpässe vorhanden. Im Marchlewski-Viertel Entlastung durch gut eingebettete Garagenhöfe
Regionale ÖPNV-Anbindung	Gut; Bahnhöfe und Busbahnhof liegen peripher, aber nur z.T. Entfernungen bis 900 m
Wohnumfeld, Wohnumgebung	In modernisierten Bereichen einfach, aber ansprechend gestaltetes Wohnumfeld; besondere Umgebungsqualität an der Wasserstraße
Privater Wohnungsbau	Umnutzung ehemaliger Gewerbeflächen entlang der Hohensaaten-Friedrichthaler Wasserstraße

Fazit

Der Stadtteil Zentrum beherbergt nicht nur die historische Mitte Schwedts, sondern ist auch Kern des Ausbaus als Industriestadt. Obwohl der Vorkriegsbestand stark beeinträchtigt und mit dem Oder-Center ein neuer kommerzieller Schwerpunkt entstanden ist, blieb der Stadtteil Zentrum funktionell wie ideell die Mitte der Stadt. Hier ist das vielfältigste Angebot öffentlicher und privater Infrastruktur vorhanden; auch die Einrichtungen der umgebenden Stadtteile sind schnell zu erreichen.

Im Stadtteil Zentrum sind fast alle in Schwedt realisierten Bautypen vertreten. Eine Leerstandsrate von unter 5 Prozent und die Gewinne aus der Binnenwanderung sprechen für die Beliebtheit des Stadtteils; allerdings zeichnet sich hier deutlich die beginnende Überalterung der Schwedter Bevölkerung ab sowie eine geringere Akzeptanz der jüngeren Bevölkerung zu den vergleichsweise kleineren Wohnungen gegenüber den auf der Oberen Talsandterrasse.

Innerhalb des gesamtstädtischen Konzeptes ist für den Stadtteil Zentrum die (weitere) behutsame Stadterneuerung mit den Mitteln der inneren Strukturveränderung, der weiteren Modernisierung in unterschiedlichen Standards und des notwendigen punktuellen Eingriffs in die Gebäudesubstanz zur Wohnungsanpassung vorgesehen. Hierfür gibt es in Schwedt vorbildliche Beispiele, auf die aufgebaut

werden kann. Ziel ist, ein möglichst breites Nachfragespektrum, bezogen auf Größe, Zuschnitt und Kosten der Mietwohnungen bedienen zu können. Rückbauten in größerem Maßstab sind im Stadtteil Zentrum ausgeschlossen, auch, da die Wohngebäude in der Regel markante städtebauliche Figuren bilden, in die nicht ohne empfindliche Folgen eingegriffen werden kann. Eine der wenigen und heute schon zu benennenden Ausnahmen bildet der Abriss des Mittelganghauses mit nicht mehr zeitgemäßen und nachgefragten 1-Raumwohnungen.

Als Aufgabe ist die weitere Aufwertung der Altstadt wichtiges Ziel, um zusammen mit den neugeschaffenen Einfamilienhausgebieten eine vielschichtigere und lebendigere Bau- und Wohnungsstruktur zu schaffen.

Neue Zeit	
Altersstruktur	Großer Anteil 30-50-jähriger sowie von Personen kurz vor dem Rentenalter
Wohnungsmix, Wohnungstypen	72 % 2- u. 3-Raum-Wohnungen, aber auch 21 % 4-Raum-Wohnungen. Überwiegend vertreten (69 %) sind Fünfgeschosser aus den sechziger Jahren (IW 58, IW 60, IW 61, QSA-D). Problem sind die fehlenden Balkone bei den 2-Raum-Wohnungen (bei IW 60 und QSA-D) und fehlende Aufzüge
Leerstand	Mit 3,9 % gering; hauptsächlich sind 2-Raum-Wohnungen betroffen.
Stand der Sanierung	Sanierung und Umfeldgestaltung ist bis auf die P2-Typen abgeschlossen oder steht unmittelbar bevor. Sukzessive sind weitergehende Modernisierungen, Zusammenlegungen und Grundrissveränderungen vorgesehen
Erreichbarkeit von Kitas, Schulen und Versorgungseinrichtungen	Befriedigend; bis 900 m lange Wege zu Kita und Grundschule. Gesamtschulstandort Am Kniebusch ist zur Schließung vorgesehen; dann weiterführende Schulen im Stadtteil Zentrum
Ausstattung mit Einrichtungen überlokaler Bedeutung	Sporthalle
Unterbringung des ruhenden Verkehrs	Überwiegend auf Parkplätzen, teilweise im Straßenraum. Entlastung durch drei Garagenhöfe
Regionale ÖPNV-Anbindung	Etwas abseits der regionalen Verkehrsverbindungen. Zugang zum Bahnhof müsste verbessert werden
Wohnumfeld, Wohnumgebung	In modernisierten Bereichen einfach, aber ansprechend gestaltetes Wohnumfeld; besondere Umgebungsqualität durch Schlosswiesen und Park Heinrichslust.
Privater Wohnungsbau	Durch Verlagerung von Gewerbebetrieben und Nutzung von Gewerbebrachen wurde und wird der Eigenheimbau im Stadtteil befördert und belebt das Quartier.

Fazit

Der Stadtteil Neue Zeit weist städtebaulich verwandte Strukturen wie große Teile des Stadtteils Zentrum auf. Bauserien aus den verschiedenen Erweiterungsphasen sorgen für ein breites Spektrum an Wohnungstypen und für Abwechslung bei der äußeren Erscheinung. Neben den vorherrschenden Blockbau-Typen sind noch einige Mietwohngebäude in traditioneller Bauweise sowie später eingefügte Häuser aus der P2-Serie vorhanden – jedoch keine Hochhäuser. Einige ambitionierte Modernisierungen und neue Einfamilienhausgebiete haben zusätzlich dazu beigetragen, die bauliche Vielfalt des Stadtteils zu erhöhen. Die Stadtmitte mit ihren zentralen Funktionen und der Bahnhof sind benachbart. Mit dem Nord-Center ist ein akzeptierter Einzelhandels- und Dienstleistungs-Standort für die lokalen Nachfrage entstanden, die Entfernungen zu Kita und Schulen sind aber z.T. recht weit.

Abseits von Durchgangsverkehren und in Nachbarschaft zu attraktiven Grünflächen (Schlosswiesen, Park Heinrichslust) gelegen, ist der Stadtteil Neue Zeit als Wohnstandort gut angenommen. Der Leerstand ist mit unter 5 Prozent gering, der Anteil älterer Bevölkerung nimmt zu.

Die Rolle, die der Stadtteil Neue Zeit im Rahmen des Stadtumbaukonzeptes spielen wird, liegt genau wie beim Stadtteil Zentrum in der behutsamen Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes (z.B. weitere Zusammenlegungen), darüber hinaus in der Arrondierung der Einfamilienhausgebiete. Das Quartier Kniebusch ist bereits konsolidiert.

Talsand	
Altersstruktur	Großer Anteil 30-50-jähriger sowie von Personen kurz vor dem Rentenalter, jedoch mit knapp 19 % auch überdurchschnittlicher Anteil unter 18-jähriger
Wohnungsmix, Wohnungstypen	70 % 2- u. 3-Raum-Wohnungen, aber auch 17 % 4-Raum-Wohnungen. 100 % P2-Typen, davon fast ausschließlich Fünfgeschosser. Problem: Ebenerdige Erdgeschosse mit vielen 1-Raum-Wohnungen bei den Fünfgeschossern und fehlende Aufzüge
Leerstand	Mit 1,5 % sehr gering; hauptsächlich sind 1-Raum-Wohnungen betroffen
Stand der Sanierung	Sanierung und Umfeldgestaltung ist bis auf die Würfelhäuser abgeschlossen
Erreichbarkeit von Kitas, Schulen und Versorgungseinrichtungen	Gut bis sehr gut; zentral gelegene Kita sowie Grund- und Gesamtschulstandort vorhanden. Oder-Center und Uckermark-Passage liegen benachbart
Ausstattung mit Einrichtungen überlokaler Bedeutung	Hallenbad (AquariUM) und Diakonisch-Sozialpädagogisches Zentrum
Unterbringung des ruhenden Verkehrs	Überwiegend auf Parkplätzen, teilweise im Straßenraum. Großer, allerdings abweisend wirkender Garagenhof (Verein)
Regionale ÖPNV-Anbindung	Nicht unmittelbar an den Haltepunkten gelegen, aber Nachbarschaft zum Bahnhof Schwedt-Mitte und zum Busbahnhof
Wohnumfeld, Wohnumgebung	In modernisierten und rückgebauten Bereichen gut gestaltetes Wohnumfeld mit Integration von Radwegen; kein direkter Bezug zu umgebenden Freiflächen hoher Qualität
Privater Wohnungsbau	Durch Umnutzung einer Stadtbrache wird am Heinersdorfer Damm mit dem EFH-Neubaubereich die Verbindung des Stadtteils zum Zentrum geschlossen.

Fazit

Im Stadtteil Talsand ist durch die „Doppelstrategie“ Abriss – Sanierung in vorbildlicher Weise die Entwicklung zu einem angenommenen Wohnstandort gelungen. Freigewordene Wohnbau- und Kitaflächen werden für die Grünversorgung, neue Dienstleistungseinrichtungen und Stellplätze genutzt. Es fanden Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung mit Integration von Radverbindungen statt. Die Versorgung mit Geschäften und die Lage zu Bildungs- und Freizeiteinrichtungen sind gut. Die Bevölkerung ist wieder vergleichsweise jung und der Stadtteil weist zur Zeit mit unter 2 Prozent die niedrigste Leerstandsrate der Stadt auf.

Die Modernisierung der Würfelhäuser im Übergangsbereich zum Stadtzentrum wird die Konsolidierung abschließen. Weitere Rückbauten sind hier nicht vorgesehen oder zu empfehlen – dies wäre eher schädlich für den gerade stattgefundenen bzw. vor der Vollendung stehenden Erneuerungsprozess. Der Wohnungsbestand kann behutsam im Detail weiterentwickelt werden – Ziel sollte u.a. dabei sein, bestimmte Schwächen des P2-Typs, der hier ausschließlich verwandt wurde, abzustellen (z.B. Schaffung von Abstellräumen im Erdgeschoss statt kleiner, ebenerdiger Wohnungen). Mit dem Eigenheimbaubereich „Heinersdorfer Damm“ wird der räumliche Bezug zur Gesamtstadt verbessert und die Vielfalt der Baustrukturen im Stadtteil erhöht.

Am Waldrand	
Wohnungsmix, Wohnungstypen	57 % 3-Raum-Wohnungen, unter 10% 2-Raum-Wohnungen. 100 % P2-Typen, davon 72 % Fünf- und Sechsgeschosser. Problem: Ebenerdige Erdgeschosse und fehlende Aufzüge bei den Fünf- und Sechsgeschossern, abnehmende Akzeptanz der Hochhäuser
Leerstand	Mit 45,9 % außerordentlich hoch; mit beeinflusst durch Umzugsmanagement. (ohne Berücksichtigung der nicht mehr bewirtschafteten Mieteinheiten 38,5 %)
Stand der Sanierung	südlich der Fr.-Engels-Straße ende 2002 111 Blöcke mit 520 WE saniert einschl. erste maßnahmen Külzviertel
Erreichbarkeit von Kitas, Schulen und Versorgungseinrichtungen	Gut bis sehr gut; insbesondere nach Schließung von Gesamtschule und Gymnasium jedoch Verschlechterung; dann weiterführende Schulen in den Stadtteilen Talsand und Zentrum
Ausstattung mit Einrichtungen überlokaler Bedeutung	Uckermark-Passage
Unterbringung des ruhenden Verkehrs	Überwiegend auf Parkplätzen, teilweise im Straßenraum. Im Bereich Dr.-W.-Külz-Viertel zwei Garagenhöfe
Regionale ÖPNV-Anbindung	Etwas abseits der regionalen Verkehrsverbindungen. Bahnhof und Busbahnhof jedoch in vertretbarer Entfernung.
Wohnumfeld, Wohnumgebung	Wohnumfeld muss im Zuge der anstehenden Arbeiten im Modernisierungsgebiet gestaltet werden.

Fazit

Im Stadtteil Am Waldrand ist gemäß der Rahmenplanung 1998 der Rückbau von Gebäuden vorbereitet gewesen. Der Leerstand von fast 44 % am 31.12.2001 wird jedoch nicht mehr durch die bis dato geplanten Rückbauten (rd. 2.100 WE) kompensiert. Weitere punktuell über den gesamten Stadtteil verteilte Eingriffe waren nicht möglich, ohne den städtebaulichen Zusammenhang zu gefährden. Ein wesentlicher Aspekt war ferner die Schließung von drei Schulstandorten nördlich der Friedrich-Engels-Straße, wodurch große zentrale Flächen frei werden. Insofern lag die Konsequenz nahe, nördlich der Friedrich-Engels-Straße einen flächenhaften Abriss mit der Möglichkeit einer anschließenden Wiedernutzung durchzuführen. Dadurch werden südlich der Friedrich-Engels-Straße, vergleichbar der abgeschlossenen Entwicklung im Stadtteil ‚Talsand‘, punktuelle Eingriffe in die Baustruktur zur Verbesserung der Wohnverhältnisse möglich. Die städtebauliche Grundstruktur der Teilbereiche Erich-Weinert-Ring/Friedrich-Wolf-Ring sowie Dr.-W.-Külz-Viertel sowie die Kita-, Schul- und Freizeitstandorte bleiben erhalten.

Kastanienallee	
Wohnungsmix, Wohnungstypen	Schwergewicht 4-Raum-Wohnungen (ca. 43 %). 100 % P2-Typen, davon knapp 60 % Sechsgeschosser. Problem: Ebenerdige Erdgeschosse und fehlende Aufzüge
Leerstand	Mit 13 % zweithöchste Leerstandsrate in Schwedt; hauptsächlich sind 1-Raum- und 3-Raum-Wohnungen betroffen
Stand der Sanierung	Gebäudesanierung bisher nur teilweise (Fenster, Treppenhäuser)
Erreichbarkeit von Kitas, Schulen und Versorgungseinrichtungen	Schlechter als in den anderen Stadtteilen: Grundschulstandort wird aufgegeben. Spezialgeschäfte in Oder-Center oder Uckermark-Passage liegen benachbart
Ausstattung mit Einrichtung überlokaler Bedeutung	Senioren- und Pflege ‚Zentrum‘, Behindertenheim mit betreutem Wohnen
Unterbringung des ruhenden Verkehrs	Überwiegend auf Parkplätzen und im Straßenraum
Regionale ÖPNV-Anbindung	Abseits der regionalen Verkehrsverbindungen gelegen
Wohnumfeld, Wohnumgebung	Umfeldgestaltung fehlt weitgehend (Ausnahme: Grünfläche Kummerower Straße)
Privater Wohnungsbau	Die fast vollständig belegten Eigenheimstandorte Kastanienallee und Biesenbrower Straße mit 250 Eigenheime runden den Stadtteil westlich ab.

Fazit

Der Stadtteil Kastanienallee ist als jüngster Stadtteil Schwedts durch die Nachbarschaft von industriellem Wohnungsbau (achtziger Jahre) und Eigenheimgebiet (neunziger Jahre) geprägt. Auf Grund des geringen Alters sind die Mietwohnungen (P2/6 Geschosse) in einem guten baulichen (und bauphysikalischen) Zustand – Modernisierungen bzw. Instandsetzungen waren daher bislang nur teilweise an Treppenhäusern und Fenstern erforderlich. Die Außenanlagen weisen hingegen große gestalterische Defizite auf. Auch ist die Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zu den Stadtteilen Talsand und Am Waldrand (Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten) verbesserungsfähig. Für den täglichen Bedarf ist ein Nahversorgungszentrum vorhanden, der Grundschulstandort wird allerdings aufgegeben.

Die erst kurze Geschichte des Stadtteils widerspiegelt sich in der Alterstruktur der Einwohner – der Stadtteil Kastanienallee hat das niedrigste Durchschnittsalter der Stadt. Die Leerstandsrate von rd. 13 Prozent beim Mietwohnungsbestand ist die zweithöchste nach dem Stadtteil Am Waldrand.

Kurzfristig sollte mit geringem Aufwand versucht werden, das Wohnumfeld punktuell aufzuwerten, bevor in 5 bis 6 Jahren entschieden wird, wie der Stadtteil in seinem Profil und seiner Wohnungsstruktur verbessert werden kann, falls er grundsätzlich erhalten werden soll.

Abgeleitete Gebietstypen

Aus der Bewertung und der Herausarbeitung grober gebietsbezogener Handlungsempfehlungen lassen sich die **Gebietstypen für die Stadtumbau-Förderung** und mit **abgeschlossener Entwicklung** wie folgt festlegen:

▪ Investitionsvorranggebiete Typ 1: mit erster Förderpriorität

Am Stadtteil Am Waldrand wird als Investitionsschwerpunkt für Sanierung und Rückbau festgehalten. Die in Einklang mit der Rahmenplanung 1998 erfolgten Leerzüge (und bevorstehenden Gebäudeabrisse) lassen in Zusammenhang mit freiwerdenden Schulgrundstücken im nördlichen Teilbereich einen flächenhaften Abriss – mit der Option einer Wiedernutzung – zu. Südlich der Friedrich-Engels-Straße liegt in den beiden Teilquartieren E.-Weinert-Ring/F.-Wolf-Ring und Dr.-W.-Külz-Viertel der Sanierungsschwerpunkt des Stadtteils, der Rückbauten und Teilrückbauten unter Wahrung der städtebaulichen Grundstruktur einschließt.

▪ Investitionsvorranggebiete Typ 2: nachgeordnete Förderpriorität

Die Stadtteile Zentrum und Neue Zeit sind stabile Stadtteile, für die aber die behutsame Weiterentwicklung mit dem Ziel der sukzessiven Anpassung auf die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt unablässig ist, insbesondere für die Phase nach 2010. Es sind weitere Untersuchungen mit dem Ziel zu empfehlen, möglichst zielgenau auf die Nachfrage am Mietwohnungsmarkt (Spannungsfelder: Steigender Lebensstandard – Einkommensverhältnisse sowie Bedarfsgerechtes Wohnen für Ältere – Generationswechsel und Anpassung an die Wünsche Jüngerer) reagieren zu können. Die Altstadt Schwedts ist als wichtiger Identifikationspunkt der Schwedter Bevölkerung nicht zu vernachlässigen und daher im Sinne der behutsamen Stadterneuerung abzuschließen. Seit der Aufnahme in das Förderprogramm „Zukunft im Stadtteil 2000“, werden ergänzend zur Gebäude- und Wohnumfelderneuerung Maßnahmen sozialen und strukturellen Stabilisierung der Altstadt eingeleitet.

- **Stadtteile ohne derzeitige Förderpriorität**

Der Stadtteil Kastanienallee wird vorläufig bis 2010 als Stadtteil ohne derzeitige Förderpriorität eingestuft und es soll nach der Entwicklung der nächsten Jahre hier gezielt geprüft werden, ob der Stadtteil Bestandteil des Stadtumbaukonzeptes werden muss

- **Konsolidierte Gebiete: Industrielle Bauweise**

Der Stadtteil Talsand und das Quartier Kniebusch sind nach Abschluss der Modernisierungs-/ Instandsetzungsarbeiten konsolidierte Stadtteile mit Gebäuden in industriell errichteter Bauweise – die weitere behutsame Modifizierung des dortigen Wohnungsbestandes ist Detailarbeit und als normale städtische Entwicklung zu betrachten.

- **Konsolidierte Gebiete: Einfamilienhausareale**

Zu den konsolidierten Gebieten gehören weiter die überwiegend nach der Wende entstandenen Ein- und Zweifamilienhausgebiete, deren Entwicklung abgeschlossen oder in der Durchführung / Planung ist, aber ohne besondere Förderkulissen auskommt.

12 Maßnahmen-, Durchführungs- und Finanzierungskonzept

Das Maßnahmen- und Durchführungskonzept für Rückbau-, Abriss- und Aufwertungsmaßnahmen für den Schwerpunkt Am Waldrand wird im Rahmen des Teilräumlichen Konzeptes bearbeitet.

Förderprogramm Stadtumbau

(Rückbau wird im Planungszeitraum bis 2010 auf die Obere Talsandterasse konzentriert)

Rückbau Wohngebäude 2002 - 2010	Kosten in T€
Obere Talsandterasse	14.700,00
Rückbau Infrastruktur 2002-2010 (Medien, Straßen)	
Obere Talsandterasse	7.589,25
Aufwertung 2002 - 2010	Kosten in T€
Obere Talsandterasse	8.678,00
Untere Talsandterasse	8.666,00
Modernisierung / Instandsetzung 2002 - 2010	Kosten in T€
Obere Talsandterasse	26.371,25
Untere Talsandterasse	32.719,00
Summe	Kosten in T€
Rückbau Wohngebäude	14.700,00
Rückbau Infrastruktur	7.589,25
Aufwertung	17.344,00
Modernisierung / Instandsetzung	59.090,25
Gesamt bis 2010	98.723,50

Neben den Mitteln des Stadtumbauprogrammes werden durch die Stadt Schwedt/Oder die folgenden weiteren Fördermöglichkeiten für den Stadtumbau genutzt: Die Förderprogramme „Soziale Stadt“, „Zukunft im Stadtteil“, Pomeriana-Förderung und andere Fördermittel der Europäischen Union.

Weiterhin stehen für Maßnahmen des Stadtumbaues die Investitionsmittel der Wohnungsunternehmen und der Versorgungsbetriebe (Stadttechnik) sowie Mittel der Stadt, die als Eigenanteile für die Inanspruchnahme von Fördermitteln aufgebracht werden müssen, zur Verfügung. Die Mittel des Stadtumbauprogrammes werden vorrangig auf der Oberen Talsandterasse für den Rückbau, die Sanierung und Aufwertung des Stadtteils Am Waldrand eingesetzt. Die Finanzierung des Stadtumbaues in der Kernstadt erfolgt zusätzlich über das ZiS-Programm, Mittel der Altstadtsanierung, EU-Fördermittel und Fördermittel der Pomerania.

13 Vorbereitung einer indikatorengestützten Erfolgskontrolle

Die Stadtteile Schwedts sind in alphabetischer Reihenfolge (A – K) als statistische Bezirke gegliedert. Im Stadtteil Zentrum, Neue Zeit sowie in Kastanienallee werden die eindeutig abgrenzbaren Geschosswohnungsbaugebiete durch den Altstadtbereich und Einfamilienhausgebiete nur geringfügig in ihrer statistischen Aussage beeinflusst; Die statistischen Bezirke spiegeln deshalb die zu beobachtenden Gebietstypen wieder und unterstützen die Kontrollfähigkeit.

Die Stadt Schwedt verfügt über eine leistungsfähige Statistikstelle innerhalb des Amtes für Öffentlichkeitsarbeit, eine der wesentlichen Voraussetzung für eine indikatorengestützte Erfolgskontrolle. Ergänzend stellen die beiden Wohnungsunternehmen Fakten zu Umzugsgründen, zum Modernisierungs- und Abrissgeschehen sowie zum Umzugsmanagement zusammen, so dass die Stadt und die WU den Wohnungsmarkt seit Mitte der 90er Jahre analytisch beobachten können.

Die Statistikstelle erarbeitet neben den monatlich erscheinenden statistischen Kurzberichten Jahresberichte mit detaillierten Daten aus eigenen Erhebungen städtischer Ämter und Institutionen, ergänzt um Fremdauswertungen z.B. Daten des LDS Brandenburg. Ergänzend wird zusammen mit den beiden Wohnungsunternehmen vierteljährlich eine Wohnungsleerstandsanalyse zur Trendüberprüfung ausgewertet.

Die wesentlichen Indikatoren für die Erfolgskontrolle des durch das ISEK untermauerten Stadtumbauprozesses sind:

- Bevölkerungsentwicklung und Entwicklung der Wanderungsbewegungen nach Stadtteilen
- Entwicklung des Wohnungsmarktes und seiner Struktur
- Entwicklung des Umzugsmanagements
- Entwicklung des Modernisierungsfortschrittes in Verbindung mit dem Leerzugs-/ Umzugsmanagement (Zahl der verfügbaren Umsetzwohnungen etc.)
- Entwicklung der Haushaltsgröße und Haushaltsstruktur nach Stadtteilen
- Entwicklung der Altersstruktur nach Stadtteilen
- Entwicklung des lokalen Arbeitsmarktes und der Wirtschaft
- Entwicklung der Anzahl der Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt, Arbeitslose etc.
- Entwicklung der Nutzerzahlen der sozialen Infrastruktur und der Kulturangebote
- Entwicklung der Daten zu Lebenshaltens, Preisindizes etc.
- Finanzielle Situation der WU, der Stadt und ihrer kommunalen Eigenbetriebe

Mit der einmal jährlichen Erhebung und Veröffentlichung der Daten ist eine wesentliche Voraussetzung für alle Akteure gegeben, Veränderungen wahrzunehmen. Ergänzend kann die Stadt und die Wohnungswirtschaft mit den monatlich erscheinenden Kurzstatistik Bevölkerungsentwicklungstrends sehr zeitnah erfassen.

Seit 2000 etabliert sich in einigen Ämtern die Praxis, die Veröffentlichungen der Statistikstelle in Arbeitsgruppen aus Verwaltung, Landkreis und weiteren wichtigen Trägern und Institutionen sowie den Wohnungsunternehmen gemeinsam zu analysieren und zu interpretieren und die Trends und Auswirkungen ressortübergreifend zu erfassen. Dies umfassend durchzuführen, sollte strategisches Ziel werden.

Teil B

Teilräumliches Konzept Am Waldrand

Wenn im folgenden das teilräumliche Konzept Am Waldrand vorgestellt wird, steht der Stadtumbau auf der Oberen Talsandterrasse bereits im vierten Jahr – aufbauend auf die Ergebnisse der Städtebaulichen Rahmenplanung Obere Talsandterrasse von 1998 und der Fortschreibung dieser Planung im Jahr 2001 mit dem alleinigen Schwerpunkt im Stadtteil Am Waldrand, jeweils abgestimmt zwischen Stadt, Wohnungsunternehmen, Fördergeldgebern und der Bevölkerung.

Mit der Einstufung der Stadtteile Talsand als konsolidiertes Gebiet und Kastanienallee als Stadtteil ohne derzeitige Förderpriorität konzentriert sich der teilräumliche Stadtumbau auf der Oberen Talsandterrasse im Stadtteil Am Waldrand. Die 2001 erarbeitete Konzeption ließ Fragen offen, zu deren Lösung ein städtebaulicher Ideenwettbewerb im ersten Halbjahr 2002 – parallel dem Bearbeitungszeitraum des Bundeswettbewerbes – genutzt werden sollte. Dazu näheres im Kapitel 15.5.

14 Vertiefung der teilräumlichen Bestandsaufnahme

Die Darstellung der heutigen Ist-Situation im Stadtteil Am Waldrand sowie die Darstellung der Prognosen und Planungen kann nur vor dem Hintergrund gezielter Lenkung und Eingriffe aus der 1998er Rahmenplanung erläutert werden. Das gezielte Handeln der Stadt und der Wohnungsunternehmen – und nicht mehr das selbstbestimmte Wegzugs- oder Zuzugsverhalten der Bewohner – dirigiert weitestgehend das Geschehen im Stadtteil.

14.1 Bevölkerungsprognose, Haushaltsgröße und Altersstruktur

Die Bevölkerungsstatistik des Stadtteils Am Waldrand zeigt seit Anfang der 1990er Jahre einen dramatischen Bewohnerverlust. Lag die Zahl Ende 1993 noch bei 13.600 und 1996 bei 11.401, schrumpfte sie zum Jahresende 2001 auf 5.773 Einwohner. Dies bedeutet über die 8 Jahre einen fast 60 % Bewohnerverlust, seit 1998 stark forciert durch das Umzugsmanagement der Wohnungsunternehmen.

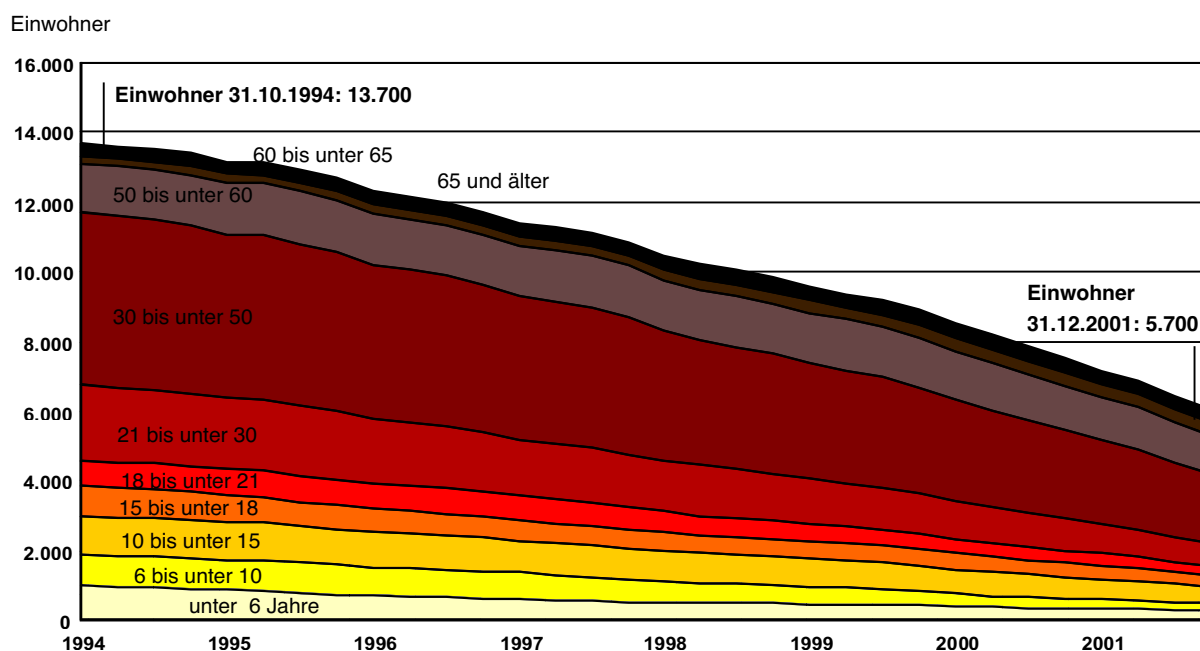
Die Grafik zur Bevölkerungs- und Altersentwicklung des Stadtteils 1994 bis 2002 zeigt, dass die **Altersstruktur** kaum durch Veränderung in der Bewohnergruppe der über 60-Jährigen (sogar leichte Bewohnerzunahme) und der über 50-60-Jährigen (nur leichte Verlust) geprägt ist. Allein die mobileren Altersgruppen der unter 50-Jährigen sowie deren Angehörige bewirken den Bevölkerungsschwund durch die Fern- und Binnenwanderung. Aus der fast konstant gebliebenen Zahl älterer Bewohner über 50 Jahre folgert die Erhöhung des Anteils dieser Gruppe an der Gesamtstadtteilbevölkerung von 20 % 1996 auf 28 % 2001.

Die Entwicklung der Zahl der **Haushalte** und der **Haushaltsgröße** verläuft parallel zum Trend des Bevölkerungsschwunds und der Altersstrukturentwicklung. Zum Vergleich das Zahlenpaar 1995 und 2001, da noch auf Ergebnisse der GWZ von September 1995 zurückgegriffen werden muss:

1995 4.981 Haushalte (= belegte Wohnungen) ergibt bei 12.697¹ Bewohnern **2,55 Personen/HH**

2001 2.397 Haushalte (= belegte Wohnungen) ergibt bei 5.732 Bewohnern **2,39 Personen/HH**

Abbildung 1: Entwicklung der Altersgruppen im Stadtteil Am Waldrand 1994 bis 2001



Prognose 2010

Auf Grundlage des festgelegten Rückbauschwerpunktes auf der Oberen Talsandterrasse und hier vorrangig im Stadtteil Am Waldrand leitet sich aus der wohnungswirtschaftlich angestrebten und städtebaulich vertretbaren Rückbauzahl an Wohnungen die voraussichtliche Bewohnerzahl 2010 ab. Es verbleiben rd. 1.250 Wohneinheiten² im Geschosswohnungsbereich des Stadtteils (einschl. Fluktuationsreserve von 3 %). Da eine gemischte Alters- und Sozialstruktur mit höherem Familienanteil durch bewusste Umzugsmanagement angestrebt wird, kann die **Haushaltsgröße** in Anlehnung an den noch vergleichsweise hohen Wert von 2001 mit 2,39 **bei 2,2 bis 2,4 Einwohner je Wohneinheit** und damit über dem prognostizierten Schwedter Durchschnitt von 1,9 EW/WE um 2010 liegen. Dies entspräche einer Zahl von **rd. 3.000 Stadtteilbewohnern im sanierten Mietwohnungsbau** industrieller Bauweise.

¹ Bewohner 02.10.1995, es wird davon ausgegangen, dass in einer Wohnung keine zwei Haushalte leben

² ausgehend von August 1997: 5.461 Wohneinheiten im Stadtteil Am Waldrand

Die derzeit noch ungewisse Anzahl zu realisierender **Einfamilienhäuser** auf den Nachnutzungsflächen im Stadtteil Am Waldrand läßt nur eine vage Angabe von **200 – 600 Einwohner** frühestens für das Jahr 2015 zu.

Die **Altersstruktur** lässt sich angesichts der kleinen statistischen Einheit nicht prognostizieren, lediglich Annäherungswerte können für die ca. 3.500 EW angenommen werden:

Näherungswerte: Anteile der Altersgruppen 2015

0 bis unter 18 Jahre	ca. 13 %	entspricht	ca. 450 EW
18 bis unter 30 Jahre	ca. 17 %	entspricht	ca. 600 EW
30 bis unter 50 Jahre	ca. 29 %	entspricht	ca. 1.000 EW
50 bis unter 60 Jahre	ca. 22 %	entspricht	ca. 770 EW
60 Jahre und älter	ca. 19 %	entspricht	ca. 680 EW

14.2 Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung

Der Stadtteil Am Waldrand als reine Wohnsiedlung hat mit Ausnahme des Einzelhandels keine Bedeutung als Wirtschaftsstandort. Die starken Bevölkerungsverluste haben bereits zur Schwächung des Einzelhandels geführt (Schließungen eines großen SB-Marktes und kleinerer Einzelhandelseinrichtungen), was aber bei weitem noch nicht den Trend des Bewohnerrückgangs widerspiegelt. Der Einzelhandel merkt seit Jahren zudem die weniger werdende Kaufkraft der Bewohner. Die Zahl der stadtteilbezogenen gewerblichen An- und Abmeldungen (u.a. Büro- und Praxennutzung in zweckentfremdeten WE) würde angesichts des bewussten Leerzugs ein verzerrtes Bild wiedergeben.

Für den Einzelhandel werden angesichts der Bevölkerungsprognose für den Stadtteil von ca. 3.000 bis 3.500 Einwohner weitere Konsequenzen zu ziehen sein. Wahrscheinlich ist ein weiterer Verkaufsflächenabbau; möglich aber auch der Versuch, von der bisher stadtteilbezogenen Ausrichtung auf einen gesamtstädtischen bzw. regionalen Einzugsbereich umzuschwenken, was allerdings nach aktuell dazu erstellten Gutachten umfangreiche Investitionen und Marketing-Anstrengung erfordern würde. Besonders die Uckermark-Passage als größerer Standort wird von den Veränderungen stark betroffen sein.

Der mögliche Gewinn von Grundstücken zur Nachnutzung aus dem flächigen Rückbau eröffnet für den Stadtteil entlang der Einfallstraße B 166 Möglichkeiten für Gewerbeansiedlungen mit hoher Standortgunst. Die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken ist seit Jahren aber so stark rückläufig, dass selbst für diese exponierten Standorte keine zeitnahe Realisierung vorausgesagt werden kann.

Die Arbeitslosenquote wie die Sozialhilfe- und Wohngeldempfängerquote sind auf Stadtteilebene nicht verfügbar. Der Anteil der Sozialhilfeempfänger und Arbeitslosen an der Stadtteilbevölkerung liegt aber nach Einschätzung der Stadt nicht unter, sondern eher über dem jeweiligen Anteil der Gesamtbevölkerung. Durch die bewusste Bevölkerungsumschichtung der Wohnungsunternehmen sind Veränderungen in positiver wie negativer Richtung nicht aufzeigbar, was zur Entwicklung einer ausgewogenen Sozialstruktur für die Stadtteile sinnvoll wäre .

14.3 Wohnungsmarkt

Bestandssituation

Im Städtebau des Stadtteils Am Waldrand spiegelt sich idealtypisch die **baugeschichtliche Phase des "städtischen Wohnensembles"** der DDR wieder. Unter dem Leitbild "Urbanität durch Dichte" liegt hier die zu Höfen gruppierte fünf- und sechsgeschossige Bebauung um die dominante Zentrums- spange der Fr.-Engels-Straße mit elfgeschossigen, raumbildenden Zeilen und den Versorgungseinrichtungen. Kitas sind in den Wohnhöfen eingebettet, Schulen zentriert auf Blockfeldern zusammengefasst.

Wie fast auf der gesamten Oberen Talsandterrasse ist auch im Stadtteil Am Waldrand 100 % des Mietwohnungsbau mit 4.387 WE in industrieller Bauweise errichtet und zu 100 % der Wohnungsbautyp P2 zur Anwendung gekommen.

Dieser Baureihe haftet der Nachteil der innenliegenden Bäder, Küchen und Treppenhäuser an, was sich in sinkender Akzeptanz auf Grund der Geruchsbelästigung, fehlendem natürlichen Licht und geringer Kommunikationsmöglichkeiten auswirkt. Die Konstruktion des Bautyps bedingt eine hohe Schallübertragung und erschwert nachträgliche Grundrissveränderungen.

Der **11-geschossige Hochhaustyp** mit einem Anteil von noch **rd. 1.000 WE** am Wohnungsbestand bietet neben der guten Fernsicht Müllabwurfschacht und Fahrstuhl, der aber nur jede dritte Etage hält. Die Sanierungskosten liegen weit über denen für fünf- bis sechsgeschossige Bebauung, weshalb ein weiterer Erhalt trotz Nachfrage bei den Mietern von den Wohnungsunternehmen abgelehnt wird.

Die vergleichsweise größeren Wohnungsgrundrisse (mit **58,9 qm die größte durchschnittliche Wohnungsgröße** aller Schwedter Stadtteile) lassen Familien den Wohnungsbautyp bevorzugen. Fast **60% 3-Raum- und 20 % 4-Raum-Wohnungen** prägen den Bestand. Mit einem Wohnungsmix von 90 % 3-Raum-Wohnungen sind die Straßenzüge E.-Weinert-/Fr.-Wolf-Ring beim Wohnungsmix sehr monostrukturiert.

Der **43 %ige Wohnungsleerstand** im Stadtteil konzentriert sich – aus dem Umzugsmanagement heraus – im nördlichen Stadtteil und in den kurzfristig zum Leerzug anstehenden Gebäuden. Er gibt kein natürliches Wegzugsverhalten wider, aus dem man Rückschlüsse ziehen dürfte für das zukünftige Wohnungsangebot. Dominiert die Genossenschaft als **Eigentümer** nördlich der Fr.-Engels-Straße, kehrt sich das Bild südlich der Straße zugunsten der Wohnbauten GmbH.

Bis 2000 war lediglich ein Wohnblock vollsaniert. 2002 wird die Wohnbauten GmbH ihre Sanierung im Bereich E.-Weinert-/Fr.-Wolf-Ring abschließen und ihre letzte große Sanierungsmaßnahme im Kühlviertel beginnen. Mit der Sanierung der WOBAG-Bestände am Fr.-Wolf-Ring wird die **Modernisierungstätigkeit** vollständig abgeschlossen sein.

Stadtteilbezogener Wohnungsbedarf 2010 – keine Prognose, sondern Ziel

Der geplante **Wohnungsbestand 2010** im Mietwohnungssegment ist für den Stadtteil nicht als Prognose, sondern als angestrebtes **Ergebnis einer wohnungswirtschaftlich-städtebaulicher Strategie** zu sehen. Aus dem gesamtstädtisch abgeleiteten Wohnungsbedarf der beiden Wohnungsunternehmen resultiert der auf der Oberen Talsandterrasse abzubauenende Wohnungsüberhang von 4.200 WE. Im Stadtteil Talsand ist davon der Abriss von 748 WE realisiert, das restliche Abrisskontingent ist im Stadtteil Am Waldrand umzusetzen. Danach werden **2010** nur noch ca. **1.250 Mietwohnungen** (industrielle Bauweise) von ehemals über 5.400 am Markt sein.

Ergänzend wird auf den Nachnutzungsflächen im Bereich des **Einfamilienhaussegments** ein Bauvolumen von **100 bis 300 Einheiten** in Waldrand möglich werden können. Die Entwicklung muss in Stufen planungsrechtlich gesichert werden. Die Angabe konkreter Rahmenbedingungen zur technischen Erschließung oder zu Baulandpreisen sind zum jetzigen Zeitpunkt noch verfrüht.

Der Wandel von der Großsiedlung in zwei überschaubare Quartiere Külzviertel und E.-Weinert- / Fr.-Wolfring wird auch teilweise durch Umstrukturierung des Wohnungsangebotes begleitet. Neben der **klassischen Modernisierung** mit nur geringen Eingriffen in die Grundrißstruktur (Erweiterung Küche statt drittem Zimmer) werden im **Külzviertel 80 neue Wohnungen im Stil von Stadtvillen** entstehen (Komplettumbau mit Grundrißveränderungen), die keine Assoziation mit einem Plattenbaugebäude mehr zulassen werden. Wohnungszusammenlegungen werden weiterhin nachfragegerecht durchgeführt.

14.4 Soziale und technischen Infrastruktur

Der Stadtteil gehört im Stadtgefüge zum Sozialraum II, der die Obere Talsandterrasse umfasst. Die Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Bereich der Pflichtaufgaben wie der freiwilligen Leistungen ist im räumlichen Verbund vor allem mit den Stadtteil Talsand zu beurteilen (u.a. Gesamtschule, weitere Kitas und Sportangebote sowie Angebote gemeinnütziger Träger).

Kindertagesstätten

Aus dem Bevölkerungsrückgang resultierte bereits die Schließung von zwei der fünf Kitas im Stadtteil, eine Kita ist bereits abgerissen. Der Abriss drei weiterer Kitas ist kurz- bis mittelfristig geplant, allein der Verbleib der Kita H.-C.-Andersen wird die Versorgung sicherstellen.

Schulen

Die Weichen für die Schulentwicklung sind seit Mitte der neunziger Jahre durch den Landkreis und die Stadt Schwedt (Schulentwicklungsplan 2000) gestellt, diese Planungen werden konsequent fortgeschrieben. Weiterführende Schulen wie Gymnasium und berufliches Oberstufenzentrum wie auch Förderschulen werden konzentriert im Stadtteil Zentrum angeboten, die Gesamtschule im Stadtteil Talsand. Die Grundschule 6 existiert weiter im Stadtteil und wird in das Programmumfeld "Soziale Stadt" integriert. Es werden vier der fünf Schulen abgetragen, da keine Nachnutzungschancen im Stadtteil bestehen.

Sonstige Kinder-, Jugend-, Freizeit- und Bildungseinrichtungen

Die Jugendfreizeiteinrichtung "Külzviertel" wird bis Ende 2003 im Rahmen des Förderprogramms "Soziale Stadt" saniert und aufgewertet. Ergänzend wurde eine Skaterbahn am Jugendclub neu errichtet. Zusammen mit der Grundschule 6 und der daran angeschlossenen Sporthalle, der Kita H.-C.-Andersen und dem Sportplatz soll hier die neue "Soziale Mitte" der Ost-West-Spange als zentraler Treffpunkt und Kommunikationsort mit Verbindungsfunktion südlich der Fr.-Engels-Straße entstehen. Die bestehende BMX-Strecke rundet das sportliche Angebot ab.

Der "Boys-Club" sowie der Schülertreff der Gesamtschule Fr. Schiller muss sich wegen Abrissplanungen nördlich der Fr.-Engels-Straße ein neues Domizil mit sichereren Perspektiven suchen. Der Stadteiltreff der Arbeiterwohlfahrt mit seinen vielfältigen Angeboten (Altenbetreuung, Aussiedler etc.) und die Stadteiltbibliothek haben ein neues Quartier in der Uckermark-Passage gefunden. Der Mädchen-

treff "Unter uns" und das Qualifizierungsbüro des Freiwilligen Sozialen Trainingsjahr haben gesicherte Standorte. Mit Wegfall der Schulstandorte Schiller-/Goethering wird noch abschließend zu prüfen sein, ob die Sporthalle an der Th.-Mann-Straße für den Vereinssport erhalten werden kann.

Stadttechnik

Das Versorgungsnetz im Stadtteil Am Waldrand (Trink- und Löschwasser, Schmutzwasser, Regenwasser, Fernwärme, Gas, Strom und TV-Kabelnetz) ist in einem begehbaren Kollektorsystem und im wesentlichen parallel zu den Straßen untergebracht. Es bedarf in großen Teilen einer Sanierung. Für die Nachnutzungen auf Rückbauflächen **nördlich der Fr.-Engels-Straße** ist das Versorgungsnetz wegen der Überdimensionierung nicht brauchbar. Auch hier ist eine eingehende interne Prüfung des Kostenvergleichs Weiter-/Nachnutzung oder kompletter Neuausbau erst mit klaren Entscheidungen zum zukünftigen Erschließungskonzept möglich.

Die heutige und zukünftige Zahl der Haushalte als Abnehmer gerät **südlich der Fr.-Engels-Straße** an Schwellenwerte. Versorgungsbetriebe und Nutzer des Kollektorsystems setzen sich aktiv mit dem Bevölkerungsrückgang und den Auswirkungen auseinander und prüfen für die Bestandsgebäude südlich der Fr.-Engels-Straße, ob das Netz angepasst werden kann oder mit der Sanierung für bestimmte Systeme Änderungen erforderlich sind.

Verkehrskonzept

Vor allem die **Fr.-Engels-Straße als frühere Zentrumsachse** hat verkehrsfunktional schon heute eine geringe Bedeutung, was an abgestellten Signalanlagen und Änderung von Vorfahrtregelungen deutlich wird. Eine 2- statt der 4-Spurigkeit kann umgesetzt werden, das Konzept dieser Straße wird aber maßgeblich vom Ideenwettbewerbsergebnis abhängen.

Auf den **ÖPNV** hat es bisher kaum Auswirkungen bzgl. Linienführung und Taktzeiten gegeben. Dies wird sich bis 2010 angesichts der geplanten Rückbauten und fehlenden Fahrgäste ändern, muss aber im Kontext der Aufrechterhaltung des Buslinienverkehrs für die Stadtteile Talsand und Kastanienallee gelöst werden.

Der **Ausbau des Radwegenetzes** Richtung Innenstadt über den Stadtteil Talsand hinaus sollte hohe Priorität erhalten, um Schülern, Jugendlichen und Erwachsenen den Weg zu den konzentriert in der Innenstadt zusammengefassten Einrichtungen attraktiver zu machen.

15 Städtebauliches Konzept

15.1 Stadtteilbezogener Leitbildwechsel / Gebietstypologie

Die Frage nach dem städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Leitbild für den Stadtteil Am Waldrand erfordert zuerst eine Bewusstmachung der Zahlenverhältnisse und der Planungsstufen, die zur Leitbildfindung entscheidend waren:

Tabelle 1: Ziele der Wohnungsmarktentwicklung

Wohnungsbestand 1998		rd. 5.400 WE
Planungsstufe 1: 1998		
Zielzahl Abriss Obere Talsandterrasse: rd. 2.800 WE		
>> davon entfallen auf den Stadtteil Am Waldrand:		rd. 2.050 WE
verbleibender Wohnungsbestand 2010 im Stadtteil nach Planung		rd. 3.350 WE
Planungsstufe 2: 2001		
Zielzahl Abriss Obere Talsandterrasse rd. 4.200 WE (schon getätigte Abrisse von 748 WE nicht mehr enthalten)		
>> davon entfallen auf den Stadtteil Am Waldrand lt. Sanierungskonzepte der Wohnungsunternehmen bis 2009 konkret		4.100 WE
verbleibender Wohnungsbestand 2010 im Stadtteil nach Planung (Differenz gegenüber Ausgangsbasis ergibt sich aus Wohnungszusammenlegung, Wohnraumzweckentfremdung etc.)		rd. 1.250 WE

Leitbildfindung erste Planungsstufe 1998

Der planerische Ansatz 1997/1998 war zuerst noch von der Betrachtung der Oberen Talsandterrasse und seiner Problembereiche um den konkreten Wohnungsleerstand in den Stadtteilen Talsand und Am Waldrand gekennzeichnet. Schnell wurde deutlich, dass geschossweiser Rückbau oder Wohnungszusammenlegung weder finanziell noch wegen fehlenden Bedarfs einen effektiven Abbau des Wohnungsüberhangs ermöglichen würde; der Abriss der Blöcke mit den höchsten Leerstandsquoten hätten das städtebauliche Gefüge auseinandergerissen.

Die Leitbildfindung war von der breiten Diskussion geprägt, ob die radikale Lösung mit flächigem Abriss oder eher eine durchgängige Reduzierung der Bebauungsdichte mit vielen punktuellen Abrissen die Zukunftsfähigkeit der Oberen Talsandterrasse und ihrer drei Stadtteile sicherstellen kann.

Der Stadtteil Talsand mit seiner in der Bevölkerung gut akzeptierten Zeilenbebauung wurde vorrangig durch die elfgeschossigen Hochhauszeilen, die im Zuge der Nachverdichtung an die Ränder des Stadtteils platziert wurden, beeinträchtigt. Der Sanierungsgrad sowie die Nähe zur Kernstadt ließen umfassende Eingriffe in die Struktur in der Szenariendiskussion nicht zu. Kastanienallee wurde wegen seines neueren Gebäudebestandes aus den Rückbau- und Aufwertungsszenarien frühzeitig ausgeschlossen.

Anhand konträrer Leitbilder wurde die Szenariendiskussion sehr intensiv geführt. Die Auseinandersetzung mit dem Thema "Erhalt der Zentrumsspanne" und seiner elfgeschossigen raumbildenden Bebauung im Stadtteil Am Waldrand und teilweise noch im Stadtteil Talsand wurde zum maßgeblichen Entscheidungsfaktor für die städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Standpunkte.

Im Ergebnis wurde an dem Ziel festgehalten, die Zentrumsspanne mit einem reduzierten Hochhausanteil wie auch den dazugehörigen Rahmen aus Blockstrukturen als "städtisches Ensemble" – bei geringerer Dichte – zu sichern und dabei punktuell wie auch flächig Abrisse durchzuführen.

Abbildung 2: Vier Entwicklungsvarianten für die Obere Talsandterasse 1998

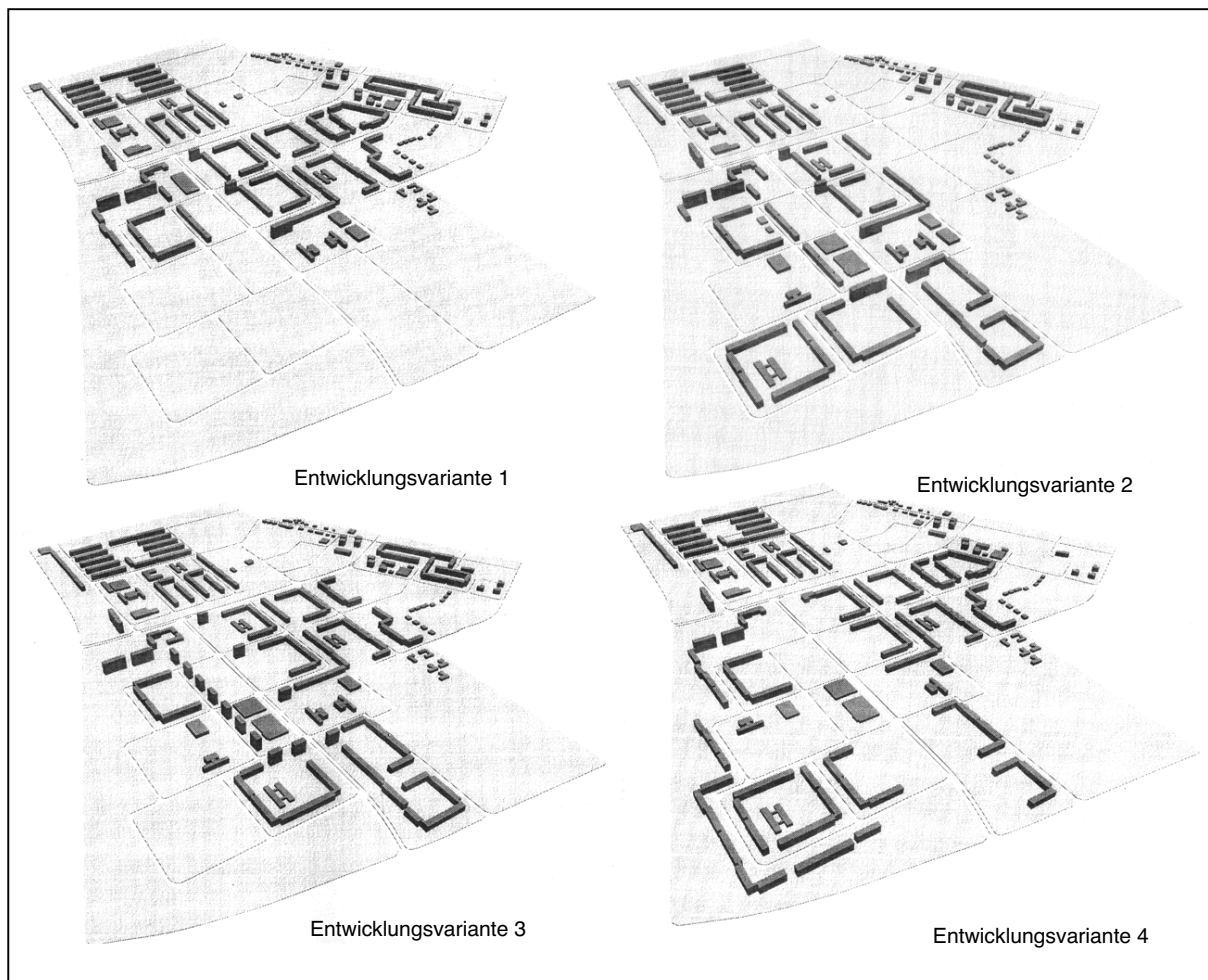
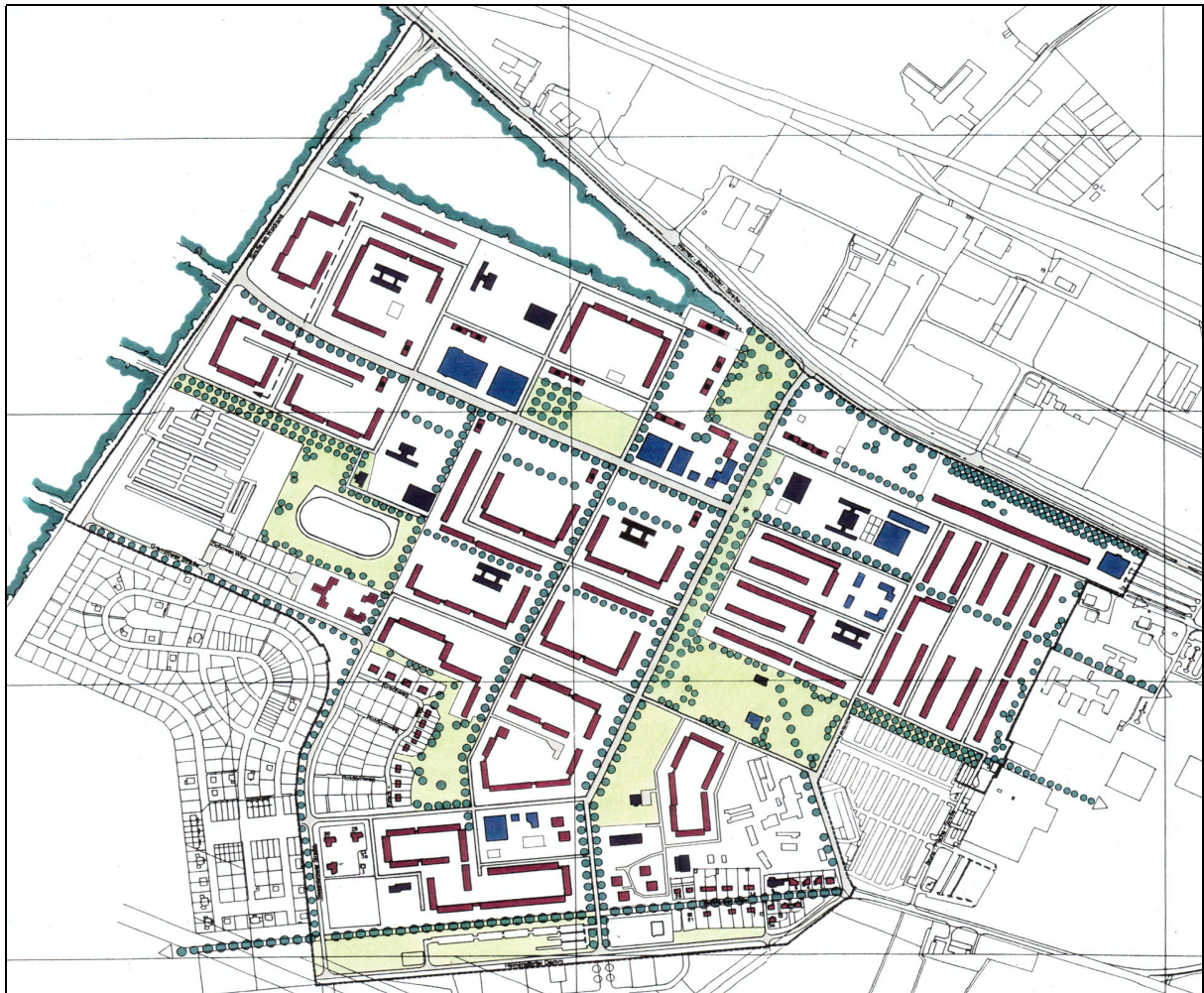


Abbildung 3: Vorzugsvariante Obere Talsandterrasse 1998



Leitbildfindung zweite Planungsstufe 2001

Nachdem das brandenburgische Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung die Schwedter Bevölkerungs- und damit auch Wohnungsleerstandsprognosen 2010/15 bestätigte, wurden weitere Rückbauplanungen forciert. Für diese **zweite Planungsstufe** musste zwingend ein **Paradigmenwechsel** in der Definition der städtebaulichen Struktur für den Stadtteil Am Waldrand erfolgen. Denn das stadtteilbezogene Abrissvolumen kann nicht allein punktuelle Korrekturen in der städtebaulichen Figur 1998 bedeuten. Zu groß ist das zusätzliche Rückbauvolumen, so dass grundsätzlich neue Konzepte gesucht werden müssen – die Obere Talsandterrasse, der bisher zweite dominante Stadtkörper, kann mit den neuen Rückbauvolumen seine städtische Struktur nicht mehr halten. Ein **Schrumpfungsprozess zur peripher gelegenen "Vorstadt"**, deren Gebietscharakter neu bestimmt werden muss, wird eingeleitet.

Die Diskussion um den erhöhten Wohnungsrückbau mit der Schwerpunktsetzung bis 2010 im Stadtteil Am Waldrand hat erneut die Notwendigkeit des Interessensausstausches zwischen wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Belangen deutlich gemacht.

Vorgaben der Wohnungswirtschaft wie

- die Außerachtlassung des Stadtteils Talsand in der Leitbilddiskussion um den weiteren Rückbau
- der grundsätzliche Erhalt des Dr.-W.-Külz-Viertels bei Reduzierung der Wohneinheiten durch partiellen Rückbau
- der grundsätzliche Erhalt von einigen Gebäude am B.-Brecht-Platz / Ärztehaus
- die schon durchgeführten, eingeleiteten bzw. geplanten MOD-INST-Maßnahmen an Gebäuden
- der generelle Verzicht auf Hochhausscheiben, ggf. Erhalt wegen prägender Lage im Auftakt der Friedrich-Engels-Straße

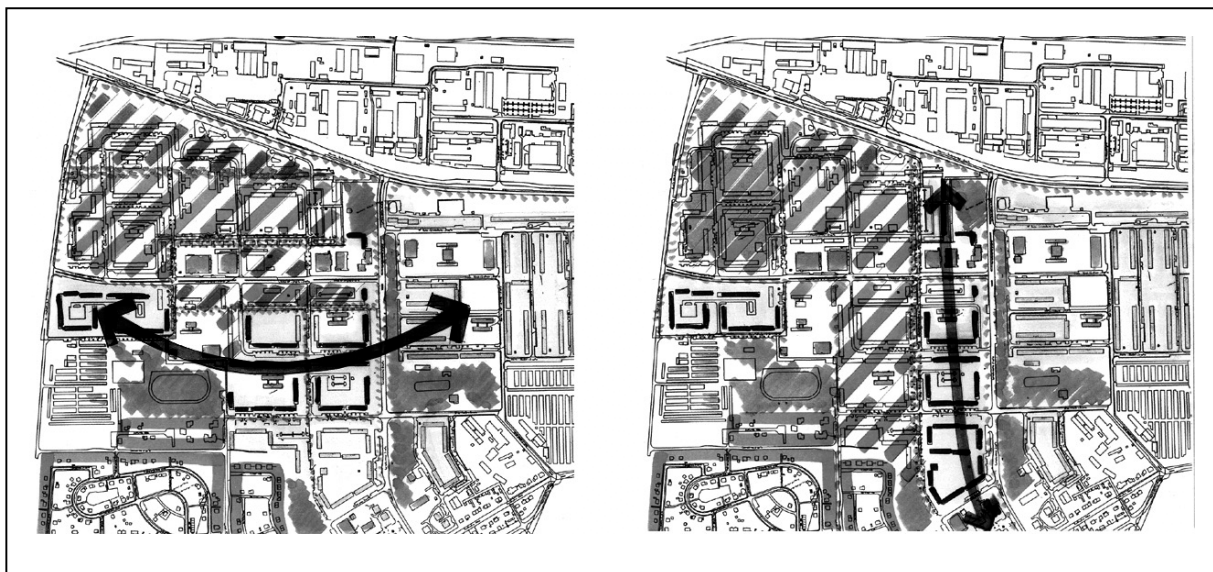
waren zu verbinden mit dem **Prüfauftrag der Kommune**, angesichts der immer größer werdenden Rückbauflächen das Nachnutzungspotenzial zusammenhängender Flächen als Bauland aufzuzeigen. Denn war in der Rahmenplanung 1998 die Nachnutzung der Abrissflächen hauptsächlich für den Abbau von Grün- und Freiflächendefiziten genutzt worden und in der damaligen Vorzugsvariante keine standortgünstige Fläche mit ausreichender Größenordnung für zusammenhängende Baugebiete erkennbar, wird diesem Aspekt jetzt mehr Rechnung getragen.

Ableitung veränderter Gebietsfunktionen

In den ersten Beratungsrunden der **Arbeitsgemeinschaft Stadtumbau** Anfang 2001 wurde schnell deutlich, dass für den Rückbau von rd. 4.200 WE – d.h. über 2.100 WE zusätzlich gegenüber der Rahmenplanung 1998 – eine weitere punktuell verteilte Herausnahme von Wohneinheiten in dieser Größenordnung indiskutabel ist. Dies würde zu einer nicht mehr vertretbaren Ausdünnung und Auflösung der Siedlungsstruktur führen, die andererseits keine Nachnutzungspotenziale "erwirtschaftet".

So wurde folgender Konsens getroffen:

Wegen der relativ geringen rückbaufähigen Gebäudepotenziale südlich der Fr.-Engels-Straße wird der Hauptanteil des Rückbaus auf die Bereiche nördlich der Fr.-Engels-Straße konzentriert. Darauf aufbauend wurden zwei städtebauliche Entwicklungsvarianten zur Abwägung in die Arbeitsgruppe gegeben, die Entwicklungsvariante Ost-West-Spange und die Entwicklungsvariante Nord-Süd-Spange.

Abbildung 4: Die beiden Entwicklungsvarianten Ost-West- bzw. Nord-Süd-Spange

Nach dem Ergebnis des Ideenwettbewerbs Am Waldrand stehen beide Varianten nicht mehr in Konkurrenz zu einander, sondern ergänzen sich zu einem städtebaulich Denkmodell in Form eines liegenden ‚T‘:

1. Als zentrale Aussage des Wettbewerbs soll ein verdichteter Siedlungsraum mit fünfgeschossiger Bebauung entlang der Leverkusener Straße als Nord-Süd-Spange – im Schwedter Stadtraum die äußere Radialachse – konzentriert erhalten werden.

2. Die Ost-West-Spange bestimmte die Arbeitsgruppe Stadtumbau im Vorfeld für die weitere Ausarbeitung:

- Der bereits seit 1998 vorbereitete flächige Rückbauansatz im nördlichen Stadtteil zwischen der W.-Seelenbinder-Straße und Fr.-Engels-Straße wird konsequent fortgesetzt und die wohnungswirtschaftlichen Vorgaben werden konsequent beachtet.
- Das zu erhaltende Külz-Viertel bleibt strukturell besser eingebunden.
- Die zum Erhalt bestimmte Grundschule, Sport- und Freizeithalle, der Sportplatz, der Jugendklub Külzviertel und die Kita bilden den Schwerpunkt der Sozialen Infrastruktur in der grünen Peripherie des Stadtteils.

Gemäß dieser Entwicklungsvariante bekommen die Stadtteilsegmente des Stadtteils Am Waldrand unterschiedliche "Aufgaben" zugewiesen, dargestellt in einer Gebietstypologie:

A Rückzugsgebiet Am Waldrand

nördlich der Fr.-Engels-Straße mit Nachnutzungsoptionen für Wohnungsbau, Sonder- und Freilandnutzungen sowie Gewerbe innerhalb einer Schwedter Kulturlandschaft

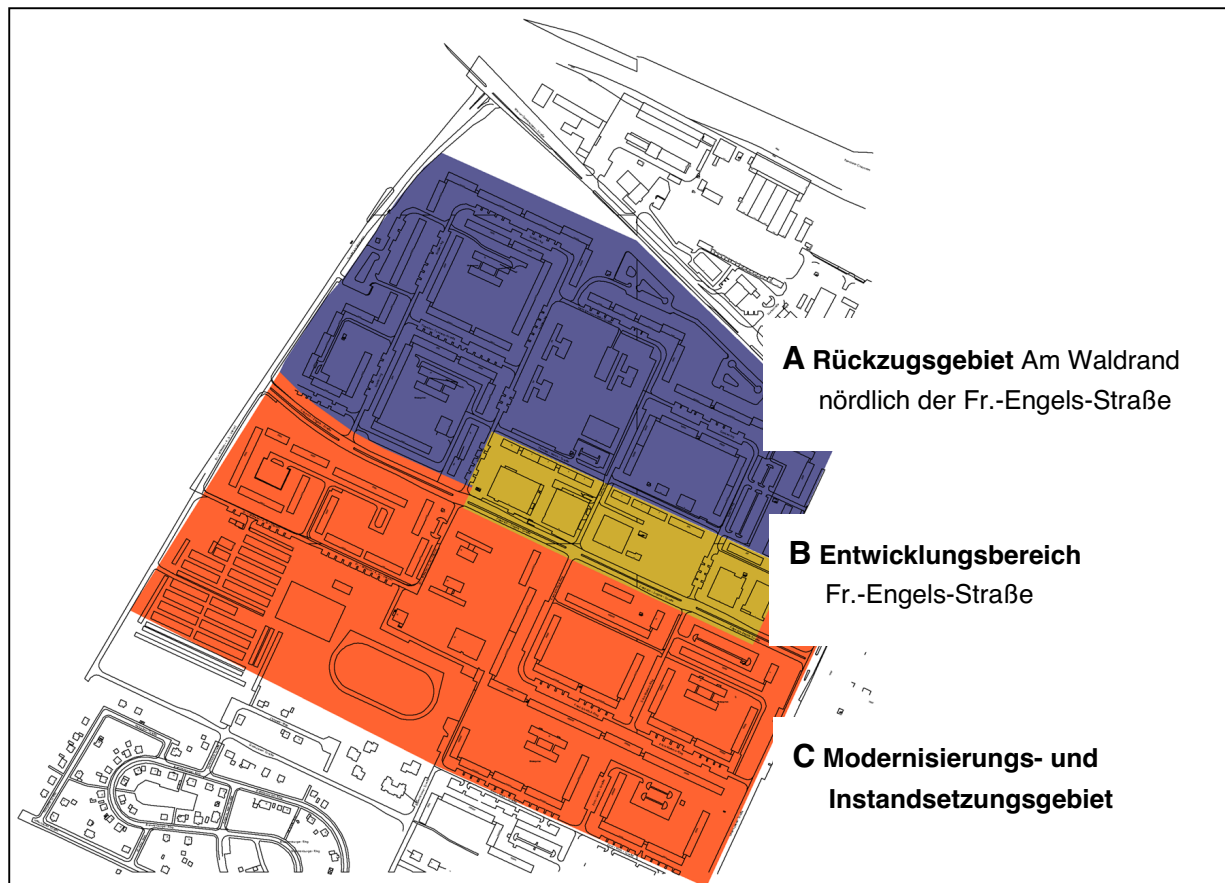
B Entwicklungsbereich Friedrich-Engels-Straße

mit Nachnutzungspotenzialen für Dienstleistung, Gewerbe und Wohnen

C Modernisierungs- und Instandsetzungsgebiet Am Waldrand

mit Rückbau- und Sanierungs-/Aufwertungsmaßnahmen

Abbildung 5: Gebietstypologisierung Am Waldrand



15.2 Rückzugsgebiet (A) nördlich der Fr.-Engels-Straße

Rückbaumaßnahmen

Im Stadtteil Am Waldrand werden **nördlich** der Fr.-Engels-Straße ca. 2.950 Wohneinheiten in industrieller Bauweise abgerissen. Das sind ca. 1.450 WE zusätzlich zur Rahmenplanung 1998. Damit einher geht der Rückbau von drei Schulen und zwei Kindertagesstätten.

Potenzial für Nachfolgenutzungen

Die verkehrlich gut angebundenen Bereiche mit einer Gesamtgröße von über 20 ha stellen ein Potenzial für Nachfolgenutzungen dar, deren Art und Erschließung in dem Ideenwettbewerbsverfahren näher präzisiert werden sollen. Grundsätzlich sind dazu folgende Entwicklungsmöglichkeiten – separat oder kombiniert – auf den beräumten Flächen einer Prüfung zu unterziehen:

- **Grün- und Freiflächen**, ggf. auch Aufforstung als langjährige Zwischennutzung, d.h. absehbar keine öffentliche oder kommerzielle bauliche bzw. freiräumliche Nachnutzung. Diese Möglichkeit wäre im Sinne einer "Nullvariante".

- **Wohnbauland im Einfamilienhaussektor**, wofür auch mittel- und langfristig Bedarf nachgewiesen werden kann mit unterschiedlichen Charakteren: von einer sehr dünnen Besiedlung im Sinne einer Waldstadt bis zur starken Verdichtung im Sinne des flächen- und kostensparenden Bauens
- **Nicht störendes ("weißes") Gewerbe / Handels- und Dienstleistungseinrichtungen / Sonderbauflächen** (unter Einhaltung notwendiger Abstandsflächen) mit attraktiver Lagegunst vor allem
- entlang der B 166 W.-Seelenbinder-Straße (Einfallstraße zum Zentrum) und westlich zur Straße Am Waldrand.

Rahmenbedingungen für die Nachnutzung Wohnbauland im Eigenheimsektor:

- bis zu 18 ha Wohnbauland sind entwickelbar
- Nachnutzbarkeit der technischen Infrastruktur wird von Fachleuten skeptisch gesehen und stellt deshalb keine Planungsvorgabe dar
- sukzessive Entwicklung von Baufeldern
- städtebauliche Struktur vom freistehenden Einzelhaus bis zu Reihenhäusern oder Hausgruppen (max. II-Geschossigkeit, Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,4)
- Fuß-/Radwegvernetzung mit den südlich und östlich gelegenen Stadtteilen und den Versorgungseinrichtungen
- Weiternutzung Abenteuerspielplatz an der Kreuzung W.-Seelenbinder-Straße / Straße Am Waldrand und Parkanlage B.-Brecht-Platz

Rahmenbedingungen für die Nachnutzung Gewerbliches Bauland / Sonderbauflächen:

- prädestiniert für Gewerbe mit äußerem Präsentationsanspruch (Autohandel, kundenorientierte Dienstleistungsunternehmen etc.)
- Orientierung zulässiger Störgrade an der angrenzenden Wohnnutzung
- Sonderbaufläche für Freizeit und Erholungseinrichtungen im Bereich der B 166 als weitere Nutzungsmöglichkeit
- Ausbildung neuer Einmündung von der B 166 aus

Rahmenbedingungen für die Nachnutzung Grün- und Freiraum

- Großflächig gibt es für die Gesamtstadt wie für die Obere Talsandterrasse kein akutes Defizit an öffentlichen Grün- und Freiflächen mehr zu beheben
- temporär anzulegende Sekundärgehölze mit Aufenthaltsfunktion für Gebietsbewohner

Fazit

Das Rückzugsgebiet nördlich der Fr.-Engels-Straße ist wegen der Nähe vorhandener Infrastruktureinrichtungen und der verkehrsgünstigen Lage eine gute Potenzialfläche für Nachnutzungen. Die Art oder die Arten der Nutzung sowie die Erschließung sollen innerhalb eines Ideenwettbewerbverfahrens näher untersucht werden. Grundsätzlich kommen sowohl die Nachnutzung als Wohnbaufläche als auch die Ausweisung als Gewerbe- bzw. Sondergebietsfläche sowie Kombinationen hieraus in Betracht. Bei benachbarten unterschiedlichen Nutzungen sowie gegenüber der B 166 sind die Bestimmungen des Immissionsschutzes einzuhalten.

15.3 Entwicklungsbereich Friedrich-Engels-Straße (B)

Mit der aus der Entwicklungsvariante resultierenden Veränderung des Stadtteils Am Waldrand wird für die Fr.-Engels-Straße und ihre nördlich und südlich angrenzenden Grundstücke eine eigenständige Entwicklung offen gehalten. Die künftigen Nutzungen und der Charakter der Straße sollen als ein wichtiger Schwerpunkt im Ideenwettbewerbsverfahren untersucht werden.

Rahmenbedingungen für die Entwicklung Zentrumsspanne / Einzelhandel

- Verlust des Anspruchs einer Wohnadresse durch den Abriss der Hochhäuser
- Verlust des Anspruchs als Versorgungsspanne
- Bedarf für Nachnutzung nicht-störendes Gewerbe/Dienstleistung derzeit und auch mittelfristig nicht absehbar > Potenziale aber als gut einzustufen > temporäre Grünflächennutzung möglich
- kaum Vermarktungschancen für das noch nachgefragte Einfamilienhaussegment > städtebaulich erforderlich wäre mindestens II- bis III-geschossige Bebauung im Sinne von Stadtvillen oder einer verdichteten Bauweise mit Reihenhäusern / Hausgruppen
- Reduzierung der zukünftigen Bevölkerung auf rd. 3.000 Einwohner > Abbau von Verkaufsflächen
- Polarisierung auf die Standorte Uckermark-Passagen, Nahversorger am Ärztehaus oder Neubildung eines Zentrums soll in dem Ideenwettbewerbsverfahren betrachtet werden
- Ansätze wie die Umwidmung von leerstehenden Verkaufsflächen der Uckermark-Passage für die Stadtteilbibliothek, das Stadtteilbüro oder die Begegnungsstätte der AWO kombinieren Leerstands-beseitigung und Funktionsstärkung des Stadtteils im Sinne des Programms "Soziale Stadt".

Rahmenbedingen für die Erschließung / Grün- und Freiflächen

- Halbierung der Verkehrsbelastung im verbleibenden Straßennetz
- Umgestaltung der Fr.-Engels-Straße in Abhängigkeit des Ideenwettbewerbes
- Einwohnerrückgang erfordert neue temporäre Grünvernetzungskonzepte > Abkehr von großflächigen, kostenintensiven öffentlichen Grünflächen angesichts fehlender Nutzer

Fazit

Die ungünstigen Rahmenbedingungen (fehlendes Nachnutzungspotenzial und überdimensionierter Einzelhandelsbesatz) lässt kaum eine nachvollziehbare, konkret umsetzbare Lösung für die ehemaligen Zentrumsspanne erkennen. Der Ideenwettbewerb soll hier schwerpunktmäßig Aussagen liefern.

15.4 Modernisierungs- und Instandsetzungsgebiet Am Waldrand (C)

Entwicklungsziele

- Fortsetzung der Doppelstrategie "Abriss und Sanierung" als parallel verlaufender Prozess
- Sanierung aller Wohnungsbestände > Festigung einer stadtstrukturell stabilen "Spange" nördlich des Stadtteils Kastanienallee zwischen dem Stadtteil Talsand und dem Dr.-W.-Külz-Viertel, welches als Wohnquartier und auf Grund seiner Bevölkerungsstruktur ein gutes Image hat > innovati-

ves Modernisierungs- und Städtebaukonzept durch geschossweisen Teilrückbau und segmentweisen Rückbau

- Abriss von rd. 1.200 Wohneinheiten > Perspektive der Hochhäuser Fr.-Engels-Str. 1, 13, 27 wird im Rahmen eines Ideenwettbewerbes entschieden
- grundsätzlicher Erhalt des Erschließungsnetzes
- Sicherstellung der Verbindung aus der zukünftigen Vorstadtsiedlung zu den der Innenstadt konzentriert zusammengefassten Bildungs- und Kultureinrichtungen
- Reduzierung der Haushalte > kleinräumigere Stellplatzbilanz und -zuweisung > ggf. Teilaufgabe des Garagenhofes möglich
- ausreichende Naherholungs-, Sport- und Freizeitflächenausstattung durch nahe gelegene Sportanlagen, BMX-Bahn, Waldgebiet, geplante Umgestaltung des Schulhofes der Grundschule Am Waldrand ergänzt Spielflächenangebot
- Wohnumfeldgestaltung > Klärung im Ideenwettbewerb

Fazit

Mit der erfolgreichen Doppelstrategie "Abriss und Sanierung" wird eine Fortsetzung der Stadtumbausystematik auch für den Bereich E.-Weinert- / Fr.-Wolf-Ring / Külz-Viertel positiv eingeschätzt. Die gestalterische Aufgabe der Verklammerung über den Schul- und Jugendklubstandort wird durch die Arbeitsgemeinschaft als lösbar eingeschätzt.

15.5 Städtebaulicher Ideenwettbewerb Am Waldrand

Die Auslobung des Wettbewerbs durch die Stadt erfolgte im März 2002. Auf Einladung nahmen am Wettbewerb teil: Büro Professor Klaus Theo Brenner, Büro Eichstädt / Emge, Büro für Städtebau Machleidt + Partner (alle Berlin) und Zimmermann + Partner (Cottbus). Als Kooperatives Verfahren angelegt, wurde Ende April ein offenes Kolloquium durchgeführt, um die Lösungsansätze grundsätzlich diskutieren zu können.

Der städtebauliche Ideenwettbewerb sollte Lösungsvorschläge und eine Konkretisierung in wichtigen Fragen der Stadtteilentwicklung Am Waldrand aufzeigen. Die Aufgabe umfasste fünf zu untersuchende Betrachtungsebenen, die in enger Abhängigkeit zueinander stehen:

- Untersuchung der städtebaulichen Notwendigkeit des Erhalts von Einzelhochhausstandorten südlich der Fr.-Engels-Straße (Teilbereich A)
- Anpassung der Kommunikations- und Verkehrsachse Fr.-Engels-Straße an die Funktions- und Verkehrsreduzierung durch Wegfall der angrenzenden elfgeschossigen Wohnbebauung und deren Infrastruktur und Handelseinrichtungen; Prüfung der Verträglichkeit zwischen derzeitiger Struktur und zu erwartender Nachfrage
- Überprüfung der Tragfähigkeit des bestehenden Subzentrums entlang der Fr.-Engels-Straße
- städtebaulich-funktionale und räumliche Zuordnung von Flächen für Einzelhandel und Dienstleistung und für nicht störendes Gewerbe
- Erarbeitung von Lösungen für die vorhandenen und entstehenden Freiflächen mit den Schwerpunkten

Teilbereich A:

funktionaler und gestalterischer Umgang mit den großen Freiflächen, mögliche Integration von einem oder mehreren Stadtplätzen im Umfeld der Kommunikationsachse

Teilbereich B:

Anpassung der wohnungsnahen Freiräume an den abgestimmten Gebäuderückbau sowie Verknüpfung mit den Teilbereichen A und C (Grünachsen, Fußwegeverbindungen, Radwegenetz, ruhender Verkehr) Hinweis: hier Verknüpfung mit Maßnahmen des Förderprogramms "Soziale Stadt" (Aufwertung der kommunalen Einrichtungen)

Teilbereich C:

Ideenfindung einer städtebaulich-funktionalen Entwicklungsstruktur für die Rückbauflächen nördlich der Fr.-Engels-Straße, Vorschläge für die Bildung von Planungs- und Realisierungsabschnitten in den einzelnen Teilbereichen.

Die Preisgerichtssitzung fand am 26.06.2002 statt. Der erste Preisträger Machleidt und Partner wurde unter der Maßgabe der Weiterbearbeitung bestimmt. Der Beitrag stellt einen kompakten Siedlungskörper in Nord-Süd-Richtung in den Mittelpunkt des Konzeptes. Der grüne Anger der Leverkusener Straße wird zum äußerstem Ring Schwedts mit beidseitig urbanem Siedlungsraum. Westlich der Leverkusener Straße entsteht die "neue Peripherie" am Waldrand. Schulen und Kitas werden vom Rückbau ausgenommen; sie sollen als "Gehöfte" im Freiraum verbleiben und Raum für Sonderwohnformen bieten oder und Freizeit- wie Dienstleistungsnutzungen aufnehmen. Durch Gebäudeabrisse freiwerdende Flächen werden rhythmisch, aber unaufwendig als Gehölz- oder Wiesenflächen gestaltet. Das verbleibende Straßennetz ermöglicht Nachnutzungen ohne Zwangspunkte.

Aus dem Preisgerichtsprotokoll:

... Die Wettbewerbsarbeit zeichnet sich vorrangig durch den konsequent zu Ende gedachten Schrumpfungsprozess angesichts des zu akzeptierenden Rückbauszenarios aus.

Der Entwurf hat den notwendigen Paradigmenwechsel im Gegensatz zu den anderen Wettbewerbsbeiträgen klar dargestellt. Seine Leitidee wird von der Annahme getragen, dass der Stadtteil allein als kompakte Siedlungsstruktur an der Leverkusener Straße weiter existieren kann. Diese Straße ersetzt damit die Fr.-Engels-Straße als neues räumliches Zentrum und stellt die Ankopplung des verbleibenden Rudiments Am Waldrand an den stabilen Stadtteil Talsand sicher.

Im Vergleich der Wettbewerbsbeiträge wird deutlich, dass die einfachen, aber tragenden Elemente wie das vorhandene Erschließungsnetz und ein sukzessives Hereinziehen von Landschaft in den rückgebauten Siedlungskörper formale Ideen ersetzen können. Hier liegen zugleich die Schwächen der Arbeit auf funktionaler und gestalterischer Ebene. Es werden keine Qualitätsverbesserungen, kein ausreichend starkes Bild bzw. eine Vision für die Stabilisierungs- und mögliche Wachstumsphase danach aufgezeigt. ...

Im Ergebnis setzt die Wettbewerbsarbeit eine neue Gewichtung in der städtebaulichen Zentrumsetzung entlang der Leverkusener Straße, ohne diese zum Subzentrum ausbauen zu wollen. Die Überarbeitung soll am 29. August 2002 der Jury zur nochmaligen Beurteilung vorgelegt werden.

Die beiden anderen mit jeweils einem dritten Preis prämierten Arbeiten (Klaus Theo Brenner und Eichstaedt / Emge) zeigten sehr interessante stadtstrukturelle Denkansätze bzw. durchgearbeitete Projektideen. Beiden Konzepten fehlte jedoch die realistische Einschätzung der Zukunftsperspektiven des stark schrumpfenden Stadtteils Am Waldrand, die auch künftig kaum Wachstumsimpulse erwarten lässt.

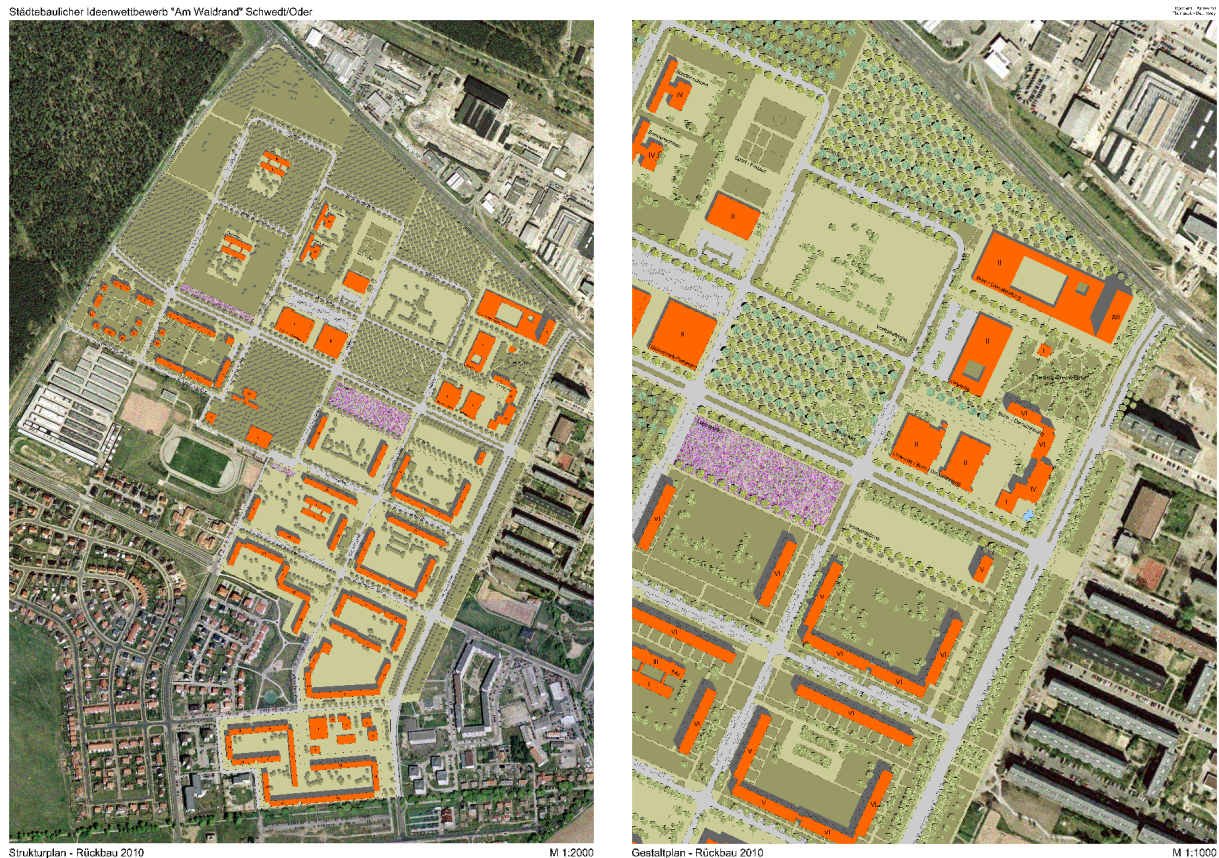


Abbildung 6: Gestaltplan Büro für Städtebau Machleidt und Partner (1. Preis)

15.6 Bestandsgebiet Kastanienallee

Die Einstufung des Wohnungsbestandes Kastanienallee als "Bestandsgebiet ohne Förderpriorität" erfolgt im gesamtstädtischen Kontext mit der Absicht, den Stadtteil als Wohnquartier mit einem preisgünstigen Mietniveau bei ausreichendem Ausstattungsstandard für die kommenden 10 Jahre zu halten, aber nicht bewusst zu entwickeln.

Aus dem Ideenwettbewerb Am Waldrand resultiert der städtebauliche Ansatz, mögliche langfristige Entwicklungsfragen und Sanierungen auf die Bebauung in Randlage der Leverkusener Straße zu konzentrieren.

Rahmenbedingungen zur Aufrechterhaltung des Gebietes

- Keine Anforderungen an zusätzliche Wärmedämmmaßnahmen > lediglich laufende Instandhaltungsarbeiten an den Gebäuden notwendig
- keine Änderungsanforderungen an Wohnungsmix mit dem Angebot auch großer Wohnungen
- jedoch Erfordernis nach zumindest punktueller Aufwertung des öffentlichen und privaten Wohnumfeldes > Ausbildung des stadtteilübergreifenden Grünzuges vom B.-Brecht-Pl. / E.-Weinert-Ring bis zur Kummerower Straße (einschl. „Park“) fortzusetzen.

16 Teilräumliche Planungen, Konzepte und Projekte

Mit dem Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzept Obere Talsandterrasse³ im Rahmen des Programms "Soziale Stadt" steht ein weiteres Planwerk im Stadtteil zur Verfügung, das die Intention des Stadtumbaukonzepts mitträgt.

Bei der Untersuchung der Oberen Talsandterrasse hat sich der Stadtteil Am Waldrand als am stärksten vom Strukturwandel betroffen herauskristallisiert. Der Stadtteilumbau wird durch den bewussten Leerzugsprozess beschleunigt. Die lauter werdenden Stimmen der Bewohner im Stadtteil Am Waldrand, als "vergessener" Stadtteil zu gelten, werden als Signale, dem Abdriften des Stadtteils entgegen zu wirken, ernst genommen. Die Spannweite aller Probleme sowie aller derzeit erkennbaren oder wünschenswerten Gegensteuerungsinstrumente sind aufgezeigt zu den Themenfeldern:

Wohnen	Wohnumfeld / Ökologie	Arbeit / Beschäftigung	Soziale und technische Infrastruktur
Beteiligung/Organisation	Integration	Öffentlichkeit / Image	Städtebau/Stadtumbau

Mit der Darstellung der Verknüpfungsmöglichkeiten innerhalb der baulichen, wirtschaftlichen und sozialen Themenfelder wird

- die Erfolgsaussicht einzelner Projekte durch das Eingebundensein in ein sinnvolles Strategiegeflecht erhöht
- bei knapper werdenden Haushalten für notwendige Prioritätensetzung die Abwägungsgrundlage geschaffen

und kann für die Akquirierung von Fördermitteln der Nachweis nachhaltigen, integrativen Handelns vorgelegt werden. Die in der Vergangenheit erstellten Fachplanungen für die Obere Talsandterrasse bzw. im Zusammenhang mit ihren Stadtteilen aus der Zeit vor 1998 (Städtebauliche Sanierung Talsand, 1991; Mieterbefragung im Auftrage von Wohnbauten GmbH, 1992; Bereichsentwicklungsplanung Wohngebiet Am Waldrand, 1995; Entwicklung der Wohnungsnachfrage in Schwedt, 1996; Rahmenplan Stadtteil Talsand 1996; Wohnumfeldanalyse 1996 – Bevölkerungsumfrage, 1997; Bebauungsplanentwurf Talsand) sind **nicht mehr entscheidungsrelevant**. Eine Anpassung entfällt wegen geänderter Rahmenbedingungen und heutiger Planungsansätze.

³ Stadt Schwedt/Oder – Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept Obere Talsandterrasse, Dr. Ingeborg Beer Stadtforschung und Sozialplanung mit Urbane Projekte Schmitz Potsdam, 2000

17 Maßnahme-, Durchführungs- und Finanzierungskonzept

17.1 Auswirkungen auf die Betroffenen / Sozialplan

Ungewiss ist bei der städtebaulichen Diskussion über Quartiersbildung, Raumleitkanten, Grünachsen und Nachnutzungspotenziale, welche Auswirkungen diese oftmals theoretischen Diskussionen – auch wenn sie notwendig sind für die Zukunftsfähigkeit einer Siedlung – auf die Bewohner haben. Deshalb soll dieses Thema bewusst zu Beginn des Durchführungskonzeptes stehen.

Ein erster Aspekt ist die Frage nach der Vermittelbarkeit von **Planung**. Städtebaulich konsequenter flächiger Rückbau wie im nördlichen Bereich der Fr.-Engels-Straße ist durch breite Öffentlichkeitsarbeit mit Aufzeigen der Zusammenhänge von **Gesamtstadtentwicklung und wohnungswirtschaftlicher Notwendigkeit** ständig ins Bewusstsein zu rufen. Dazu zählt auch der erstmals in der Fortschreibung der Rahmenplanung aufkommende Bezug zur Nachnutzung: Die freiwerdenden Flächen kommen nicht mehr allein den vor Ort verbleibenden Bewohnern durch neue Grünflächen zugute, sondern werden eventuell neuen Eigentümern durch Verkauf zugeführt – mit dem gesamtstädtischen Ziel, eine Belebung des Stadtteils zu bewirken sowie dem Aspekt des sparsamen, nachhaltigen Umgangs mit Bodenressourcen gerecht zu werden.

Wie zuvor beschrieben, läuft das Umzugsmangament der Wohnungsunternehmen bisher zur Zufriedenheit der Mieter ab. Der Versuch, die Veränderungen eines solchen "Mikroorganismus" wie dem eines Stadtteils in dieser Umbruchphase abzufedern, ist im "Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzept Obere Talsandterrasse" dargestellt.

Ein zweiter Aspekt ist die persönliche Betroffenheit durch den Rückbau. Die hohe Akzeptanz in der Schwedter Mieterschaft, die Lösung des Wohnungsmarktproblems mittragen zu wollen, ist ein wesentlicher Grund für den bisherigen Realisierungsstand. Durch die Änderungspunkte der Rahmenplanfortschreibung, den beabsichtigten straffen Zeitfolgen des Stadtteilumbaus und dem zeitlich nahen Nachnutzungswunsch zeichnet sich ab, dass

- es unbedingt erforderlich ist, mit allen Mitteln den Sanierungsfortgang zu sichern, um für die notwendigen 300 – 400 Umzüge von Haushalten pro Jahr gute, bedarfsgerechte bzw. sanierte Wohnungen bereitstellen zu können
- die Mieterbetreuung der Wohnungsunternehmen mit einem hohen Grad an individueller Betreuung die Akzeptanz bei den betroffenen Mietern fördert und
- die Kontinuität der zeitlichen und räumlichen Abfolgen insbesondere für die Jahre nach 2005 einer ständigen Aktualisierung der Umsetzungsschritte bedarf.

Anzuerkennen ist die Tatsache, dass die Bewohner nicht als "Verschiebemasse" rationeller Umverteilungsprozesse gelten, sondern durch angemessene Rahmenbedingungen zum Mitwirken bewegt werden und ihre Bedürfnisse und individuelle Lebensplanung Beachtung finden.

Die Wohnungsunternehmen haben mit den im Nachfolgenden aufgeführten konkreten Unterstützungs- und Koordinierungsmaßnahmen den Umzug der Mieter der abzureißenden Gebäude vorbereitet. Die Übersicht soll musterhaft für die Ausarbeitung und Durchführung des Sozialplans stehen, die sich in dieser Form bewährt oder in bestimmten Punkten aus zukünftigen Erfahrungen modifiziert werden muß:

- Mit einem ein- bis zweijährigen Vorlauf werden die Mieter des konkret zum Rückbau anstehenden Gebäudes über den Freizug und die Rahmenbedingungen des Umzug in eine neue Wohnung in

einer hausaufgangsweise organisierten Versammlung ("Mieterforum") intensiv informiert. In den darauf folgenden Wochen werden die Einzelgespräche, ggf. im Rahmen einer Wohnungsbesichtigung, geführt, in denen individuelle Belange im vertraulichen Rahmen geklärt werden können.

- Neben einer gründlichen Information über die Gründe des notwendigen Abrisses als Voraussetzung für eine positive Mitwirkungsbereitschaft für die Umzugsmaßnahme werden den Mietern individuelle und konkrete Angebote für neue Wohnungen dargelegt:
- Die neuen Wohnverhältnisse sollen mindestens gleichwertig, in der Regel besser gegenüber denen der alten Wohnung sein.
- Vom Mieter nach Vereinbarung durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen wie Fliesen des Bades, Einbau einer Küche oder einer einbruchhemmenden Wohnungstür etc. werden finanziell oder durch Wiederherstellung der Situation in der neuen Wohnung ausgeglichen.
- Die Wohnungsangebote werden auf die zukünftigen, gewünschten Verhältnisse abgestimmt: z.B. Verkleinerung der Wohnung bei älteren Alleinstehenden, Wohnung mit höheren Standard oder bewußt niedrigerem Preisniveau.
- Diese Beratung erfolgt unter Berücksichtigung besonderer sozialer Bedingungen. Ein Schwerpunkt liegt dabei in der umfassenden Betreuung älterer Bewohner, wo ggf. neben dem finanziellen Ausgleich eine erhöhte Fürsorge vom Auszug bis zur Wiedereinrichtung der neuen Wohnung geboten ist.
- Für alle Mieter sind folgende Regelungen, Ausgleichszahlungen und Hilfen derzeit in Anwendung:
 - Die freizuziehende Wohnung muß nicht im sonst vertragsgemäß üblichen Zustand übergeben werden (Entfernen der Tapeten, Endreinigung etc.).
 - Zahlung einer Umzugshilfe in Höhe von 300 EUR und einer Einrichtungsbeihilfe für den neuen Wohnraum von 150 EUR je Zimmer.

Bisher haben die betroffenen Bewohner generelles Verständnis und Akzeptanz zur Durchführungsstrategie der Wohnungsumzüge signalisiert. Stadt und Wohnungsunternehmen sehen sich daher in ihrer Absicht bestärkt, den Schwerpunkt der Aufwendungen und der sozialplanerischen Intention weiter in die qualitätsgerechte Vorbereitung der neuen bezugsfertigen Wohnungen zu legen, die mit durchschnittlich 6.000 EUR je Wohnung angesetzt werden muß.

Die Wohnungsunternehmen werden die vom Umzug betroffenen Bewohner mit auf die Aufgabe ausgerichtetem Personaleinsatz betreuen. Daher ist für die Vorbereitung der neuen Bezugswohnung, des Umzugs sowie die soziale Betreuung ein personeller Einsatz von einem Mitarbeiter je 150 - 200 Wohneinheiten nach den derzeitigen Erkenntnissen notwendig. Diese personelle Absicherung ist finanziell bei der sozialverträglichen Vorbereitung der Rückbaumaßnahmen mit einzubeziehen.

17.2 Rahmenbedingungen zum Durchführungskonzept

Wohnungswirtschaftliche Sanierungskonzepte

Immer spürbarer wird die Notwendigkeit von Planungssicherheit auf allen Ebenen dieses Umstrukturierungsprozesses, um klar definierbare Ziele mit konkreten Durchführungszeiträumen zu unterlegen. Neben den im Kapitel zuvor genannten sehr bedeutenden "weichen" Faktoren der Mietermitwirkung beim Umzugsmangement sind offene monetäre Zwangspunkte für die Wohnungsunternehmen derzeit zu überwindende Faktoren im Durchführungskonzept.

Die Verstetigung der Unterstützung des Landes und des Bundes ist unbedingte Voraussetzung zur Umsetzung dieses anspruchsvollen, zukunftsorientierten Konzeptes. Nur durch Zusammenwirken des aufgelegten Förderprogrammes zum Abriss, der Änderung des Altschuldenhilfegesetzes und den Fördermitteln aus dem Stadterneuerungsprogramm ist die Fortsetzung der begonnenen Stadtumbau möglich. Die erarbeiteten Wohnungswirtschaftlichen Sanierungskonzepte der Wohnungsunternehmen zeigen, dass der für die soziale Sicherheit in der Stadt notwendige Fortbestand der Unternehmen mit den vorab genannten Hilfen gewährleistet sein wird.

Das abgestimmte Zusammenspiel zwischen Wohnungswirtschaft, Kommune und Landes- bzw. Bundesministerien ist für das Gelingen des Stadtumbauprogramms Voraussetzung. Daran haben bisher alle Beteiligten aktiv mitgewirkt.

17.3 Aktualisierte Umsetzungsphasen

Sanierungs-, Leerzugs- und Rückbauphasen Wohnbebauung

In Absprache mit dem Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr soll mit einem zeitnahen ineinandergreifenden Sanierungs-, Leerzugs- und Abrisskonzept modellhaft der Stadtumbau auf der Oberen Talsandterrasse aufgezeigt werden. Die betriebswirtschaftlichen Sanierungskonzepte sind darauf abgestimmt. Hintergrund für das modellhafte Vorhaben soll der Versuch sein, für landesweite Vergleichsprojekte Vorgaben ableiten zu können. Die internen Arbeitsgrundlagen der Wohnungsunternehmen lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

Tabelle 2: Rückbauphasen

Phase	Leerzug und Rückbau	Sanierung
2001 - 2003	gemäß Rahmenplanung 1997 nordwestlicher Bereich Waldrand, Hochhauszeilen entlang der Fr.-Engels-Straße und Teile der Hochhäuser Th.-Mann-Straße	Spange E.-Weinert- und Fr.-Wolf-Ring, 1. BA Dr.-W.-Külz-Viertel
2004 - 2006	Teile der Bebauung zwischen Straße Am Waldrand und Schillerring, H.-v.-Kleist-Straße und Großteil der Hochhäuser am B.-Brecht-Platz	Abschluss aller Sanierungen mit dem 2. BA Dr.-W.-Külz-Viertel
2007 - 2009	voraussichtlich 2008 Rückbau Goethering abgeschlossen und Schillerring wird die letzte Etappe darstellen	

War die Rahmenplanung 1998 – bei deutlich geringerem Rückbauvolumen – von 4 Phasen bis 2015 ausgegangen, wird nunmehr auf einen Zeitrahmen von 6-8 Jahren orientiert. Dies ist angesichts des Umzugsvolumens sowie der notwendigen Größenordnung gut erhaltener bzw. sanierter **und** bedarfsgerechter Ziel-Wohnungen nur mit erhöhtem Aufwand leistbar. Dieser Mehraufwand der Akteure des Stadtumbauprogramms ist abzusichern.

Sanierungs-, Leerzugs- und Rückbauphasen öffentlicher Gebäude

Die Sanierung der Gesamtschule Talsand (in Trägerschaft des Landkreises Uckermark), der Grundschule Am Waldrand und des Jugendclub "Külz-Viertel" sowie der Abschluss der Sanierung der Kita 24 erfolgt bis 2003.

Dem Leerzug der Grundschule Brüder Grimm, der Schiller-Gesamtschule nach der Schließung 2006/7 oder früher, wenn der Schülerrückgang dies erfordert, muss der sofortige Abriss folgen, um eventuelle Nachnutzung zeitnah folgen zu lassen.

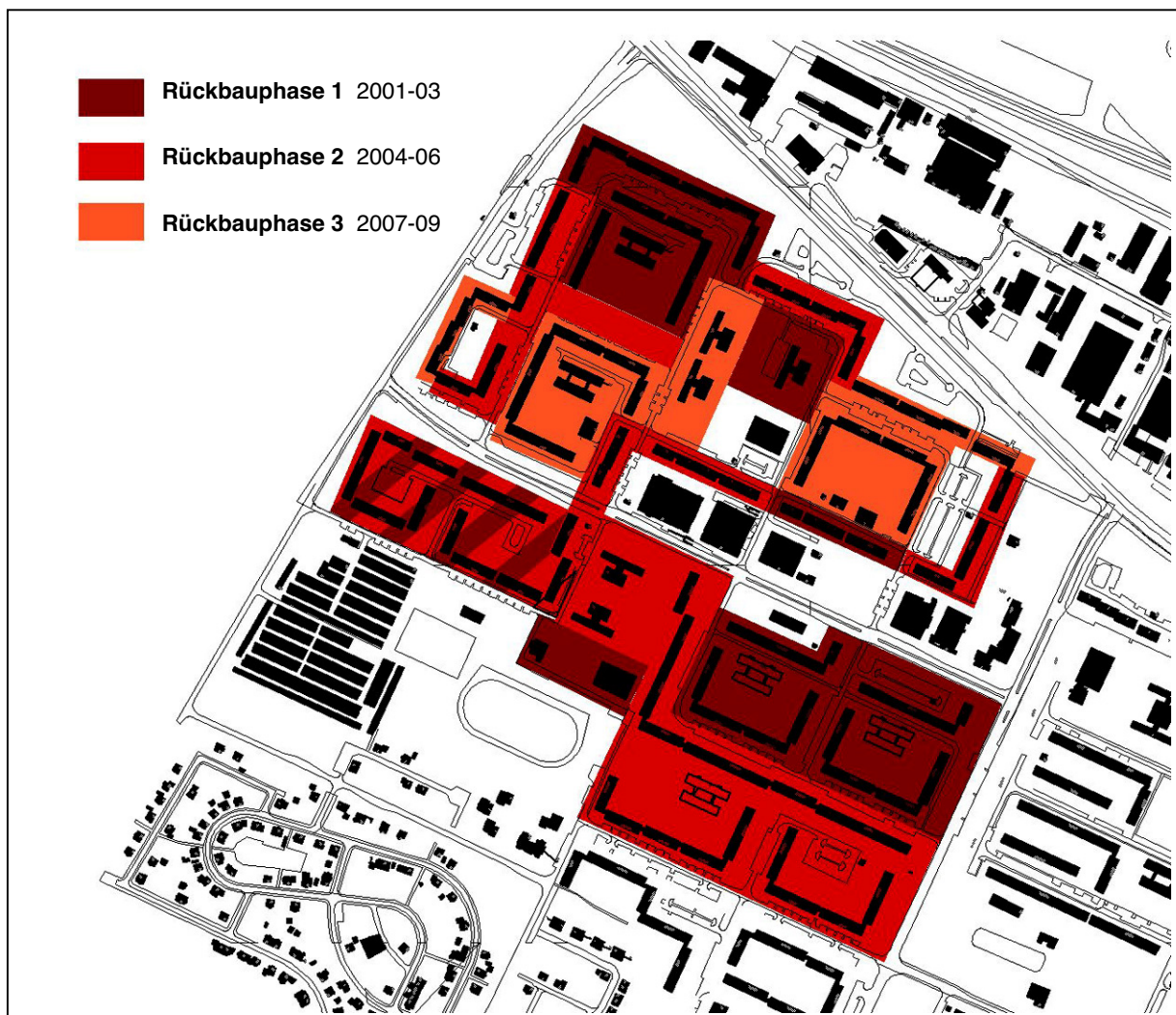
Beginn Nachnutzungsphase

Die abschnittsweise Erschließung von Bauabschnitten, etwa für Einfamilienhausgebiete, ist nur nach tatsächlichem Fortschritt der Rückbaumaßnahmen und dem Einigungsprozess Stadt / Wohnungsunternehmen zur Bodenordnung und insbesondere bei einer konkreten Nachfrage durchführbar. Eine Startphase als sinnvoller, zusammenhängender Bauabschnitt zeichnet sich erst nach 2008 für folgenden Bereich ab:

- Karree Schulkomplexe nördlich der Uckermark-Passage und die Flächen beidseitig des Schiller-ringes nördlich der Th.-Fontane-Straße (4,9 ha)

Bei baulichen Nachnutzungen der Rückbauflächen beidseitig der Fr.-Engels-Straße und entlang des anzulegenden Grünzugs Uckermark-Passage/ Fr.-Wolf-Ring/ Kastanienallee besteht keine akute Nachfrage (langfristiges Potenzial). Daher sind dort im direkten Anschluss an den Rückbau die Flächen zu begrünen.

Abbildung 7: Rückbauphasen Am Waldrand



17.4 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Auf Grundlage einer dem Brandenburgischen Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr zum Förderantrag Stadtumbau zugearbeiteten Kosten- und Finanzierungsübersicht wird an dieser Stelle zunächst nur eine Zusammenstellung vorgelegt (**konkrete Untersetzung liegt beim MSWV**):

Tabelle 3: Maßnahmen und Kosten

Maßnahme	Zeitraum	Kosten in TEUR
Rückbau Wohngebäude	2002 – 2010	14.700,00
Rückbau soziale und technische Infrastruktur	2003 – 2010	7.589,25
Aufwertung privates / öffentliches Wohnumfeld	2003 – 2010	8.678,00
Modernisierung / Instandsetzung Wohngebäude	2002 – 2004	26.371,25
		57.338,50

Planungskosten für alle Aufwertungsmaßnahmen sind mit unter "Aufwertung" erfasst. Zusätzliche Kosten sind im Programm "Soziale Stadt" in Ansatz zu bringen.

Gegenüber der Kostenübersicht der Planungsstufe 1998 kann für 2001 hervorgehoben werden, dass sich durch den doppelt so hohen Rückbauanteil die Gesamtsumme der Maßnahmen deutlich reduziert, auch wenn einzelne Förderpunkte angezogen haben:

- Planungsmaßnahmen > durch die vielschichtigeren Aufgaben und die Nachnutzung fallen mehr Vorplanungen für den Bereich nördlich der Fr.-Engels-Straße an
- Gebäudemodernisierungsmaßnahmen > aus dem höheren Rückbauvolumen folgt der Wegfall von Modernisierungsmaßnahmen und die Reduzierung des notwendigen Mod-Inst-Bedarfes privat und öffentlich auf fast ein Drittel (**40 Mio. statt 105 Mio. EUR**)
- Ordnungsmaßnahmen > der erhöhte Abrissanteil verursacht Mehrkosten von überschlägig ca. **17 Mio. EUR**, erhöht sich aber prozentual geringer gegenüber 1998, da mittlerweile niedrigere Abbruchpreise zu erwarten sind
- Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld > durch den Wegfall der Aufwertungsnotwendigkeit des Wohnumfeldes im größten Bereich nördlich der Fr.-Engels-Straße sinkt der Kostenanteil am Gesamtanierungsprozess deutlich, die Wiederherrichtung der Rückbauflächen in den an die Nachnutzungsflächen angrenzenden Randzonen fließt noch mit in die Gesamtbilanz ein.

18 Beteiligung der Wohnungseigentümer und der Gebietsbevölkerung

Wie schon erläutert, sind die Wohnungsunternehmen vertraglich eingebundenen mit der Stadt Hauptakteure des Stadtumbaus. Sie haben maßgeblich ihre Interessen bei der Erarbeitung der hier vorliegenden Konzepte eingebracht und setzen seit 1998 das Stadtumbaukonzept auf der Oberen Tal-sandterrasse um.

Die Vorbereitung der Bürger Schwedts auf die Abrisse in diesen Größenordnungen war 1998 ein schwer kalkulierbarer Schritt. Heute gehört dies zu den routinemäßigen Aufgaben – im Kapitel 17 wurde der Beteiligungsvorgang beim Umzugsmangement beschrieben.

Die Bewohnerbeteiligung beschränkt sich im wesentlichen auf die Information über den Fortlauf des Prozesses. Direkte Mitwirkung bei der Erarbeitung der Abrisskonzeption wird abgelehnt, da zuviel Hintergrundwissen zur Beurteilung erforderlich ist. Auf der Ebene der Stadtteilarbeit hat sich im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzept Obere Talsandterrasse im Rahmen des Programms ‚Soziale Stadt‘ ein Arbeitskreis gebildet, der für alle Bürger offen ist.

Die Beteiligungsformen und die beteiligten Akteure in der Übersicht:

April 1998	Informationsbroschüre "Neues Wohnen im P 2" - Angebot für Wohnraumzusammenlegung und Wohnungsumbau (Wohnbauten GmbH)
9.-11. Mai 1998	Bürgerinformation – Gemeinsamer Ausstellungsstand der Wohnungsunternehmen und der Stadt zu aktuellen Gebäudesanierungen und Modernisierungen, Wohnungszusammenlegungen sowie Darstellung der städtebaul. Rahmenplanung. Ausstellung eines Übersichtsmodells der Stadtteile auf der Schwedter Baumesse „Kontakt“ (organisiert durch Stadt / WU / Planungsbüro)
10. Mai 1998	Bürgerforum – öffentliche Vorstellung und Diskussion der Entwicklungsperspektiven von Talsand, Am Waldrand und Kastanienallee im kleinen Saal der Uckermarkischen Bühnen anhand des Vorentwurfs des städtebaulichen Rahmenplanes – zwei Journalisten der Märkischen Zeitung (Moderation) / Stadt / WU / Planungsbüro
16. Juli - 18. Aug. 1998	Frühzeitige Bürger- und Betroffenenbeteiligung mit Ausstellung und Info-Stand in der Einkaufspassage des Stadtteilszentrums sowie TÖB-Beteiligung zum Vorentwurf des städtebaulichen Rahmenplanes für die Wohngebiete der Oberen Talsandterrasse (organisiert durch Stadt / WU)
26. Okt. - 27. Nov. 1998	Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Rahmenplanes für die Wohngebiete der Oberen Talsandterrasse und Beteiligung der TÖB
22. Febr. – 9. April 1999	Öffentliche Auslegung des FNP-Entwurfes und Beteiligung der TÖB mit Berücksichtigung des Rückbauvolumens
16. Dez. 99 – 14. Jan. 00	Öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfes des FNP
Juli 2000	Erstellung einer Broschüre durch die Stadtverwaltung „Umgestaltung der Wohngebiete auf der Oberen Talsandterrasse in Schwedt“ – Pilotmaßnahme: Abriss von 11-geschossigen Wohnhochhäusern in der Leverkusener Straße 2-22 (1.500 Exemplare) > Weitergabe an interessierte Bewohner

seit 2000	Herausgabe „Wohnbauten Info“ – Infozeitschrift des Wohnungsunternehmens Wohnbauten GmbH 4 x jährlich mit Berichten zum Stand Sanierung und Rückbau
23. Juli 2001	Öffentliche Vorstellung des Entwurfes der Fortschreibung / 2. Stufe der Städtebaulichen Rahmenplanung Obere Talsandterrasse – Bürgerversammlung in einer Sporthalle im Wohngebiet Am Waldrand (400 – 500 Bürger)
September 2001	Eröffnung des Stadtteilbüros im Wohngebiet Am Waldrand im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt“ in den Uckermark-Passagen (organisiert mit ABM durch die Stadt)
6. Dezember 2001	Versammlung mit Bewohnern zur Modellmaßnahme Rückbau, Umgestaltung und Aufwertung Külz-Viertel (organisiert durch die Wohnbauten GmbH / Mitwirkung der Stadt)
3. Dez. 01. - 16. Jan. 2002	Öffentliche Auslegung des Entwurfes Fortschreibung / 2. Stufe der Städtebaulichen Rahmenplanung Obere Talsandterrasse und Beteiligung der TÖB
3. Dez. 01 - 16. Jan. 2002	Öffentliche Auslegung des „Kommunalen Entwicklungskonzeptes zum Stadtumbau“ und Beteiligung der TÖB

Mit der Eröffnung des Stadtteilbüros im Einkaufszentrum des Stadtteils Am Waldrand ist ein wichtiger Schritt zur noch breiteren Öffentlichkeitsarbeit gemacht. Es soll nicht nur über den Abriss, sondern auch über den Fortgang der Aufwertungsmaßnahmen informiert werden und ein Bürger-Forum für die Umbruchphase des Stadtteils entstehen.

19 Wirkungen der Maßnahmen auf den Stadtteil und die Gesamtstadt

Die erwarteten und beabsichtigten Wirkungen sind:

- gesamtstädtischer Abbau des Wohnungsüberhangs zur wirtschaftlichen Existenzsicherung der Wohnungsunternehmen
- teilräumlich insbesondere den Stadtteil Am Waldrand von einer großstädtischen Baustruktur in eine attraktive vorstädtische Siedlung mit funktionierender Infrastruktur und verbesserter Wohnumfeldqualität "umgebaut" zu haben, auch wenn derzeit die Wege dahin noch ungelöst sind.

Kurzfassung

Gesamtstadtkonzept

Wenn dieser Wettbewerbsbeitrag vorliegt, befindet sich die 1997 im gesamtstädtischen Kontext eingeleitete Rückbau- und Entwicklungsplanung, das **Stadtumbaukonzept** auf der Oberen Talsandterrasse, bereits in der **zweiten Planungsstufe**, da sich das prognostizierte Rückbauvolumen des Jahres 1997 von 3.000 Wohnungen im Jahr 2001 auf 5.000 bis 2010 und 6.000 bis 2015 erhöht hat. Die einstige DDR-Modellstadt mit ehemals 55.000 Einwohner ist wieder "**Modellstadt**": Kaum eine andere brandenburgische Kommune hat den notwendigen Abbau des Wohnungsüberhangs so weit vorbereitet und mit derzeit rd. 1.200 abgerissenen Wohnungseinheiten auch durchgeführt.

Ausgangsbasis war das **Wegbrechen der Arbeitsplätze der industriellen Kerne** Erdöl- und Papierverarbeitung. Seit 1990 haben von den 51.000 Einwohnern mehr als 27.000 Bewohner die Stadt verlassen, im Gegenzug sind 16.000 neue Bürger zugezogen – eine kleine **Völkerwanderung!** Bei gleichbleibendem Abwanderungstrend bis **2010** wird die prognostizierte Bevölkerungszahl **zwischen 33.000 und 35.000 Einwohner** liegen. Die schrumpfende Haushaltsgröße führt zwar zu einem leichten Mehrbedarf an Wohnungen, die Abwanderungseffekte im Wohnungsmarkt werden dadurch jedoch bei weitem nicht kompensiert.

Diese Entwicklung aufhalten könnte nur ein – nicht absehbarer – allgemeiner Wirtschaftsboom oder eine bedeutende Großansiedlung in dieser **strukturschwachen Region** in direkter Grenznähe zu Polen. Mit einer **Eigentumsrate von nur 12,7 %** sowie einem sehr hohen Anteil Zugewanderter aus der Aufbau- wie der Nachwendezeit ist die emotionale Bindung an die Stadt zu gering, als das ein Rückgang der Abwanderungstendenz angenommen werden darf.

Der Umzugstrend der Bewohner der Oberen Talsandterrasse, vorzugsweise in leer werdende Wohnungen im Bereich Zentrum zu ziehen, deckt sich mit dem von Wohnungsunternehmen und Stadt ("**AG Stadtumbau Schwedt**") gemeinsam entwickelten **Leitbild** und erleichtert die Umsetzung erheblich.

Die in den **1960 bis 80er Jahren enorm erweiterte Stadt** mit Entwicklung eines eigenständigen, gleich großen zweiten Stadtkörpers, dem Stadtgebiet Obere Talsandterrasse, **zieht sich im Umkehrschluss wieder in Teilen vom Rand her zurück**, es sollen zwei geschwächte Stadtkörper verhindert werden. Daher:

- **Erhalt und Stärkung der Kernstadt und des Zentrums als Wohn-, Bildungs-, Kultur- und Dienstleistungsstandort mit dem Leitbild der "Stadt am Wasser"**
- **Gesamtstädtische Strategie der Konzentration von Leerzug und Abriss sowie Sanierung und Aufwertung**
- **Gleichzeitige Vitalisierung der zum Siedlungsgefüge "gesundschrumpfenden" Oberen Talsandterrasse, besonders im Stadtteil Am Waldrand**

Als sehr ausgeprägte **DDR-Entwicklungsstadt** mit 93 % Wohnungsanteil im Segment Geschosswohnungsbau in industrieller Bauweise verfügt die Stadt über einen monostrukturierten Wohnungsmarkt, der wegen **fehlendem Altbaubestandes** außer dem Eigenheim kaum Alternativen bietet.

Hier liegt neben dem Abbau des Wohnungsüberhangs – **Investitionsvorranggebiet Typ 1 mit erster Förderpriorität: Stadtteil Am Waldrand** – eine weitere Aufgabe der beiden großen Wohnungsgesellschaften: Plattenbauwohnungen in der Kernstadt müssen kontinuierlich den sich verändernden Wohnbedürfnissen angepasst werden: **Investitionsvorranggebiete Typ 2 mit nachgeordneter Förderpriorität: die Stadtteile Zentrum und Neue Zeit.**

Teilräumliches Konzept Am Waldrand

Seit 1993 erlebt der ehemals 13.000 Einwohner starke Stadtteil einen fast 60%igen Bewohnerverlust bei 43 % Wohnungsleerstand, stark forciert durch das **1998 eingeleitete Leerzugsmanagement**. Der Stadtteil Am Waldrand spiegelt mit den zu Höfen gruppierten fünf- und sechsgeschossige Gebäuden mit elfgeschossigen Dominanten in P2-Bauweise idealtypisch die baugeschichtliche Phase des "**städtischen Wohnensembles**" der **70er Jahre** wieder; dies stößt allerdings auf eine immer geringer werdende Akzeptanz der Mieter.

Der stadtteilbezogene **Wohnungsbedarf 2010** mit der dazugehörigen Bevölkerung **ist keine Prognose, sondern angestrebtes Ergebnis einer wohnungswirtschaftlich-städtebaulicher Strategie**: nur noch ca. 1.250 Mietwohnungen in industrielle Bauweise von ehemals über 5.400 sollen für ca. 3.000 Einwohner im Stadtteil verbleiben. Diesem Ziel werden die Bestände der sozialen und technischen Infrastruktur angepasst.

Aus der Leitbilddiskussion 1998 ergab sich **für die zweite Planungsstufe** zwingend ein **Paradigmenwechsel** in der Definition der städtebaulichen Struktur für den Stadtteil Am Waldrand, denn das stadtteilbezogene Abrissvolumen kann nicht allein punktuelle Korrekturen bedeuten. Der bisherige Stadtkörper kann mit dem geplanten Rückbauvolumen seine städtische Struktur nicht mehr halten. Ein Schrumpfungprozess **zur peripher gelegenen "Vorstadt"**, deren Gebietscharakter neu bestimmt werden muss, wurde eingeleitet.

Den einzelnen Stadtteilsegmenten werden unterschiedliche "Aufgaben" zugewiesen:

- A Rückzugsgebiet Am Waldrand** nördlich der Zentrumspange mit Nachnutzungspotenzialen für Einfamilienhausgebiete und Gewerbe
- B Entwicklungsbereich Zentrumspange** mit Nachnutzungspotenzialen für Dienstleistung und Wohnen
- C Modernisierungs- und Instandsetzungsgebiet** mit Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen

Über den parallel zum Bundeswettbewerb durchgeführten kommunalen **Städtebaulichen Ideenwettbewerb Am Waldrand** will die Stadt optimierte Lösungsvorschläge für diese drei Umstrukturierungsbereiche erhalten. **Das Ergebnis liegt abschließend noch nicht vor, die alternativen Ansätze sind aber in das Teilräumliche Konzept eingearbeitet.**

Als feststehende Parameter der bisher **erfolgreichen Stadtumbaustrategie** gelten weiterhin:

- Doppelstrategie "Sanierung und Abriss" als gleichzeitig verlaufender Prozess zur Stabilisierung und Vitalisierung der vom Umbruch betroffenen Stadtteile
- Der umfangreicher Teilrückbau bzw. Erhalt der Hochhäuser ist vor wirtschaftlichem Hintergrund unrealistisch
- Zukünftige Struktur muss ohne Ergänzungsneubauten funktionsfähig sein
- Schaffung von Planungssicherheit und Förderkulisse durch Festlegung förmliches Sanierungsgebiet nach § 141 BauGB > Abstimmung des städtischen Haushalts mit dem der beiden WU
- Kongruenz zwischen städtebaulicher Planung, kommunalpolitischen Beschlüssen und der wohnungswirtschaftlichen Sanierungskonzepte der Wohnungsunternehmen
- Exakt abgestimmte und schrittweise Umsetzungsstrategie nach Jahresscheiben: Leerzug – Entkernung – Abriss – Neugestaltung der Abrissflächen räumlich und zeitlich klar definiert > erhöht Akzeptanz und Beteiligungsbereitschaft bei Mietern
- Intensive Beteiligungsprozesse der Bevölkerung, Einbeziehung der Presse
- Straffe und erfolgreiche Umsetzung der Schlüsselmaßnahmen

Wettbewerb "Stadtumbau Ost"/ Datenblatt

Stadt: Stadt Schwedt/Oder				
Land: Brandenburg				
Kenndaten *) bez. auf aktuellen Gebietsstand		Gesamtstadt	Stadtteil 1	Stadtteil 2
Flächengröße	in km_	115,0	2,0	
EW 2000	absolut	40972	7173	
EW - Entwicklung 1989 – 2000	in %	– 18	> – 50	
EW - Prognose 2000 – 2010	in %	– 15	– 60	
Entw. der sozialversicherungspfl. Beschäftigten, 1996-2001	in %	– 12	k. A.	
Sozialhilfeempfängerquote 2001 (laufende Hilfe zum Lebensunterhalt ausserhalb von Einrichtungen)	in %	9,13	k. A.	
Arbeitslosenquote 2001	in %	23,8	k. A.	
Wohnungsbestand 2001, davon	absolut	20868	4387	
- Baualter bis 1948	in %	5	0	
- Baualter bis 1990	in %	85	100	
- Baualter nach 1990	in %	10	0	
Wohnungsleerstandsquote 2001	in %	13 *)	43	
Wohnungsleerstand 2001, davon	absolut	2826 **)	1914	
- Baualter bis 1948	in %	1	0	
- Baualter bis 1990	in %	99	100	
- Baualter nach 1990	in %	0	0	
Steuereinnahmen 2001/EW	in TEUR	0,4		
Verschuldung 2001/EW	in TEUR	0,2		
*) sofern Kenndaten nur zu anderen als den angegebenen Stichdaten vorliegen, ist darauf in einer Fußnote hinzuweisen.; Kenndaten auf Stadtteilebene sind nur soweit verfügbar anzugeben				
Fußnote (n)	*) mit den Ende 2001 bereits 968 abgerissenen und 782 zum Abriss vorbereiteten WE, die nicht mehr zum Wohnungsbestand zählen, läge die Quote bei 20 % **) davon nur 124 WE (4,4 %) sonstige private Vermieter			