



Stadtumbau_ Vetschau/Spreewald_

Liebe Vetschauerinnen, liebe Vetschauer,

das Thema Stadtumbau wird uns in den nächsten Jahren in der Stadt Vetschau/Spreewald genau wie in vielen anderen Kommunen in dieser Region begleiten.

Der Rückgang der Einwohnerzahlen und der daraus resultierende hohe Wohnungsleerstand machen es für jeden offensichtlich, dass der Wohnungsbestand unserer Stadt dem tatsächlichen Bedarf angepasst werden muss.

Ziel ist es, den Stadtumbau in Vetschau so zu gestalten, dass auf lange Sicht eine zwar kleinere, dafür aber noch attraktivere Stadt entstehen kann, in der es sich zu leben, zu arbeiten und zu investieren lohnt.

Seit Fertigstellung der ersten Stadtumbaukonzeption im Juli 2002 sind deutliche Veränderungen der demografischen und wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu verzeichnen. Dadurch ergibt sich für das gesamtstädtische Konzept und besonders für das teilräumliche Konzept der Wohnkomplexe 1 und 2 ein erheblicher planerischer Anpassungsbedarf.

Im Frühjahr 2004 wurde mit einer ersten umfassenden Überarbeitung und Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes begonnen. In der regelmäßig stattfindenden Steuerungsrunde zum Stadtumbau haben sich die

Stadt, die beiden Wohnungsunternehmen WGV und VWG sowie die B.B.S.M. Brandenburgische Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH zusammengeschlossen, um ein Handlungskonzept zu entwerfen und konkrete Maßnahmen zur Reduzierung des Überangebots an Wohnraum, aber auch zur Aufwertung des Stadtraums zu erarbeiten.

Über die Ergebnisse dieses Abstimmungsprozesses wollen wir Sie, liebe Bürgerinnen und Bürger, heute informieren.

Die nachfolgenden Erläuterungen, Daten und Pläne, erklären Ihnen die Notwendigkeit des Handelns und verdeutlichen Ihnen die Kernaussagen des Stadtumbaukonzeptes.

Als Ansprechpartner für Ihre Nachfragen stehen Ihnen Ihre Vermieter, das Bauamt der Stadtverwaltung, die Stadtverordneten und natürlich der Bürgermeister zur Verfügung.

Axel Müller
Bürgermeister der Stadt Vetschau/Spreewald

Volker Jerwitz
Geschäftsführer WGV

Karsten Strüver
Vorstandsvorsitzender VWG

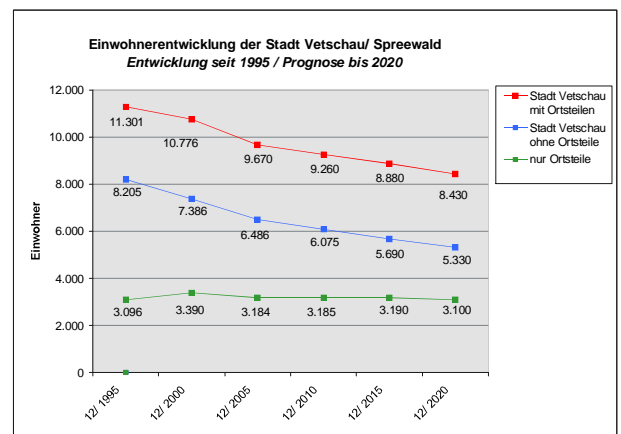
Hintergründe des Stadtumbauprozesses_

Ursachen_ Bevölkerungsrückgang

Vetschau ist in einem besonderen Ausmaß von dem nach der Wende einsetzenden Strukturwandel betroffen. Der starke Rückgang der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen stellt die Stadtentwicklung vor große Probleme. Zwischen 1991 und 2003 hat unsere Stadt über 10% der Einwohner verloren, die Stadt Vetschau ohne Ortsteile sogar fast 20%. Ursachen hierfür sind:

- überregionale Abwanderung (vor allem infolge des Verlusts von Arbeitsplätzen),
- der Einbruch bei den Geburtenzahlen und
- der anhaltende Fortzug ins Eigenheim im Umland.

Bis zum Jahr 2020 wird ein Rückgang der Einwohnerzahl um weitere 16% erwartet



Hintergründe des Stadtumbauprozesses_

Folgen_

Wohnungsleerstand

Der starke Bevölkerungsrückgang schlägt sich im zunehmenden **Wohnungsleerstand** nieder, **der sich besonders in den beiden Neubausiedlungen der Stadt konzentriert**: Im WK 1, dem überwiegend in den 60er

Jahren in Blockbauweise entstandenen Quartier, sowie im bis 1980 errichteten WK 2, steht jede fünfte der insgesamt etwa 2.600 Wohnungen leer. Bis zum Jahr 2020 ist von einem Anstieg des Wohnungsüberhangs auf etwa 900 Wohnungen auszugehen

Strategien_

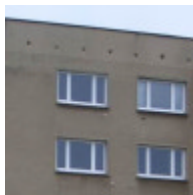
Handlungsbedarf für den Stadtumbau

Im Rahmen des Stadtumbaus muss daher das Wohnungsangebot dringend reduziert und umstrukturiert werden. Dabei stehen folgende Ziele im Vordergrund:

- **Beseitigung des Wohnungsüberhangs**, v.a. durch Abriss,
- **Aufwertung** der langfristig verbleibenden Stadtbereiche und
- **Anpassung der sozialen und technischen Infrastruktur** (Kitas, Schulen, Straßen, Ver- und Entsorgungsanlagen) an den zukünftigen Bedarf.

Angesichts des drastischen Ausmaßes der Wohnungsleerstände besteht ein enormer Handlungsbedarf:

In einem ersten Schritt sollen im Rahmen des Förderprogramms **Stadtumbau-Ost** bis zum Jahr 2010 in der Stadt Vetschau etwa 500 Wohnungen abgerissen werden. Eine weitere Reduzierung des Wohnungsangebots ist durch die dauerhafte Stilllegung von Obergeschossen sowie ggf. weitere Abrisse nach 2010 geplant .



Leitlinien für den Stadtumbau

- Die Kernstadt Vetschau ist als funktionales Zentrum zu stärken. Handlungsschwerpunkt ist die **weitere Entwicklung der Altstadt** als attraktiver Standort für Handel, Dienstleistung und Wohnen.
- Die erforderlichen Abrisse von Wohngebäuden sollten zur **Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers** genutzt werden. Die Reduzierung des Wohnungsangebots konzentriert sich in den Siedlungen des industriellen Wohnungsbaus, da hier zum Teil erhebliche städtebauliche Missstände bestehen und die Leerstände am höchsten sind. Ziel ist ein möglichst flächenhafter Rückzug von den Stadträndern her.

- Parallel zu den erforderlichen Abrissmaßnahmen sind ausgewählte Stadtbereiche durch Aufwertung zu stärken. Im Rahmen einer **qualifizierten Freiraumentwicklung** sind Grün- und Freiflächen sowie Straßen und Plätze in Abhängigkeit von ihrer stadträumlichen Bedeutung zu gestalten. Dabei hat die Konzentration auf zukunftsfähige Maßnahmen Priorität, besonders bei der kommunalen Infrastruktur. Rückbauflächen am Stadtrand werden mit einfachsten Mitteln umgestaltet bzw. renaturiert.

Stadtentwicklungspolitische Strategien

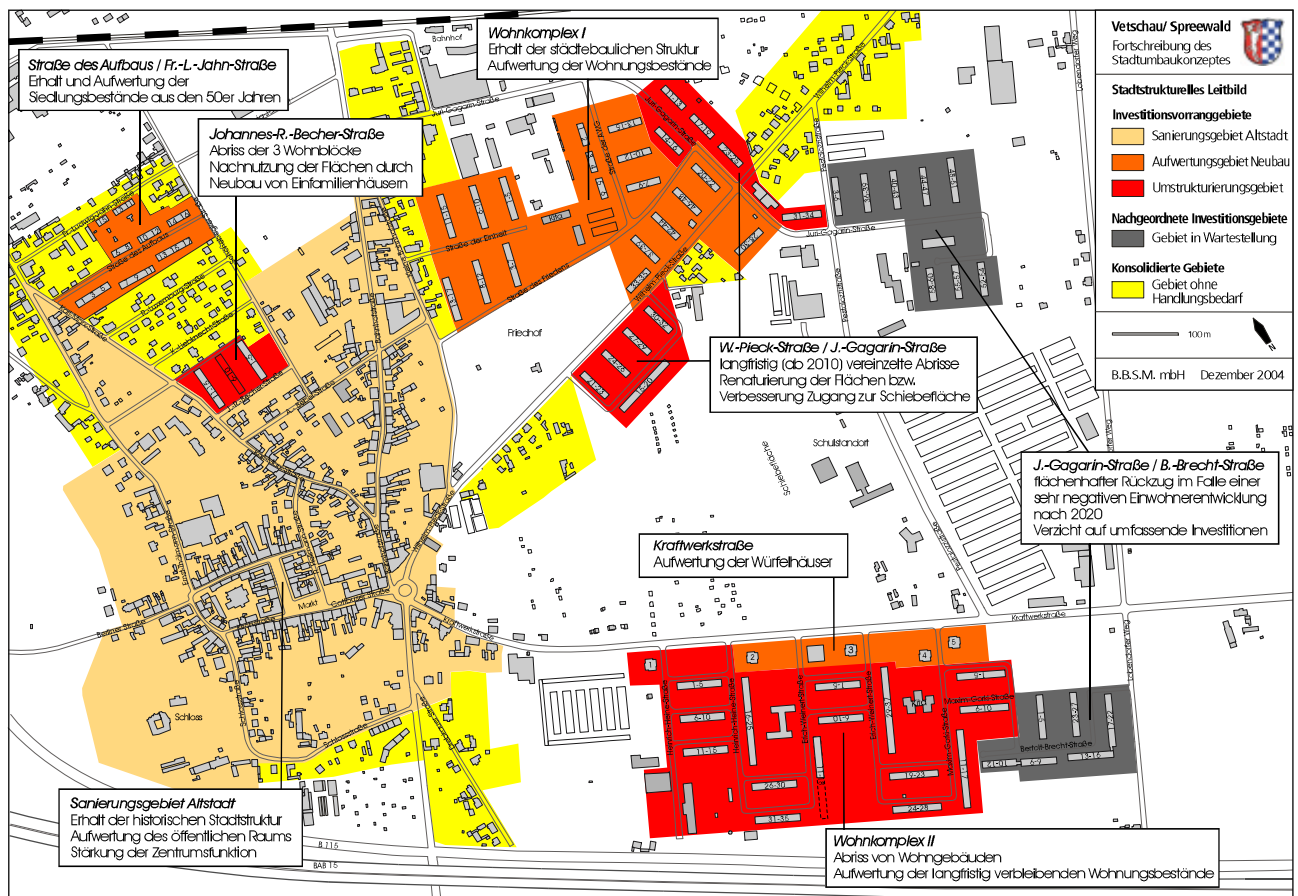
Vor dem Hintergrund des städtischen Schrumpfungsprozesses gewinnt eine **Konzentration der knappen verfügbaren Ressourcen auf die Kernbereiche der Stadt** an Bedeutung. Für eine flächenhafte Erneuerung sämtlicher Wohngebiete sind weder die finanziellen Mittel vorhanden, noch besteht ein langfristiger Bedarf.

Ein wesentliches Ziel des Stadtumbaus ist deshalb einerseits die Stärkung der zukunftsfähigen, langfristig bestehenden Stadtbereiche durch Aufwertung und andererseits die Steuerung der Schrumpfung durch städtebaulich gezielte Abrisse von Wohngebäuden.

Kernstück des Stadtumbaukonzeptes ist das **stadtstrukturelle Leitbild**, welches u.a. den Rahmen für das teilräumliche Konzept für WK 1 und 2 vorgibt. Darin erfolgt eine **kleinräumliche Differenzierung** und die Entwicklung spezifischer Handlungsansätze für den Umgang mit Gebäuden bzw. für die Freiraumplanung in den einzelnen Teilbereichen der Stadt.

Folgende Gebietskategorien werden unterschieden:

- **Konsolidierte Gebiete**, die ohne größeren Handlungsbedarf und damit ohne Förderpriorität sind
- **Investitionsvorranggebiete**, in denen aufgrund ihrer zukünftigen stadtstrukturellen Bedeutung und der festgestellten Gefährdung die Stadtumbaumaßnahmen zu konzentrieren sind
- **Gebiete in Wartestellung**, über deren Zukunft zu einem späteren Zeitpunkt zu entscheiden ist



Sanierungsgebiet Altstadt

Im Sanierungsgebiet Altstadt besteht weiterhin ein hoher Erneuerungsbedarf. Schwerpunktmäßig ist die **Sanierungstätigkeit im Gebäudebestand** und die **Gestaltung des öffentlichen Raums** fortzuführen.

Aufwertungsgebiete Neubau

Diese nach 1950 errichteten Gebiete des Mietwohnungsbaus werden aufgrund ihrer Lage und Baustruktur sowie des Wohnumfelds und Gebäudezustands als zukunftsfähig eingestuft.

Vorrang in diesen Gebieten hat die weitere **Aufwertung der Wohnungen und der Freiräume**. Die Reduzierung des Wohnungsangebots stellt in diesen Gebieten nur eine begleitende Maßnahme dar und beschränkt sich i.d.R. auf die Stilllegung von Obergeschossen.

Umstrukturierungsgebiete

In diesen Gebieten konzentrieren sich städtebauliche und freiraumgestalterische Missstände, z.T. handelt es sich um ungünstige Wohnlagen, die durch Verkehrs-

lärm beeinträchtigt sind. Aufgrund der erheblichen Leerstände und vor dem Hintergrund eines weiter abnehmenden Wohnraumbedarfs werden diese Bestände als nicht zukunftsfähig bewertet.

Unter der Zielsetzung einer **Reduzierung des Wohnungsangebots** sind in diesen Gebieten Rückbaumaßnahmen vorzunehmen. Nach Möglichkeit ist vorrangig ein Abriss von Gebäuden am Stadtrand zu verfolgen, um langfristig Einsparungen bei der Vorhaltung der Infrastruktur zu erzielen. Im Gegenzug sollen ausgewählte langfristig zu erhaltende Bestände aufgewertet werden.

Gebiete in Wartestellung

Diese Siedlungsbereiche sind aufgrund ihrer Bestandsstruktur (hoher Sanierungsstand, geringer Leerstand etc.) mindestens bis zum Jahr 2020 zum Erhalt vorgesehen. Aufgrund der Randlage bieten sich diese Bestände im Fall einer anhaltend negativen Wohnungsmarktentwicklung aus städtebaulicher Sicht jedoch für einen kompletten Abriss an. Daher sind **umfangreiche Investitionen in die Gebäude nicht mehr vorgesehen**.

Umsetzungsstrategien_

Abriss_

Mit dem Teilrückbau eines Wohngebäudes an der Erich-Weinert-Straße sowie dem Abriss des mittleren Blocks in der Johannes-R.-Becher-Straße wurden bereits erste Maßnahmen im Rückbau-Programm realisiert. **Bis zum Jahr 2010 sind jährlich 1-2 Gebäude abzureißen, so dass in diesem Zeitraum insgesamt knapp 500 Wohneinheiten durch Abriss vom Markt genommen werden können.** Damit wird nicht nur ein weiterer Anstieg des Wohnungsleerstands verhindert, sondern auch ein erheblicher Beitrag zur wirtschaftlichen Stabilisierung der beiden Wohnungsunternehmen ermöglicht, da mit dem Abriss der leerstehenden Gebäude eine Entlastung bei den sogenannten Altschulden verbunden ist.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist eine Aussage, welche weiteren Abrissmaßnahmen vorgesehen sind, nicht möglich. Die Durchführung der Stadtumbaumaßnahmen hängt von folgenden Faktoren ab, die den

zeitlichen Ablauf beeinflussen oder eine Anpassung der städtebaulichen Planungen erfordern:

- Entwicklung der Wohnungsnachfrage,
- Zustimmung der kreditgebenden Banken zu den Abrissmaßnahmen und
- Bereitstellung von Fördermitteln durch Bund und Land.

Insofern besteht **keine verbindlich umzusetzende städtebauliche Zielsetzung** für den gesamten Planungszeitraum bis 2020. Die konkreten Maßnahmen können aufgrund der o.a. Rahmenbedingungen nur für einen Zeitraum von etwa 2 Jahren im Voraus angekündigt werden.

In jedem Fall werden die Mieter der abzureißenden Wohngebäude durch ihr Wohnungsunternehmen frühzeitig informiert. In Einzelgesprächen können die sich aus einem Umzug ergebenden individuellen Probleme geklärt werden.

Aufwertung_

Auch im Rahmen des Aufwertungsprogramms befinden sich erste Maßnahmen, die zu einer weiteren **Erhöhung der Wohnqualität** in Vetschau führen werden, in Planung oder Durchführung. Schwerpunkt wird der Bereich zwischen WK 1 und 2 sein. Neben der Neugestaltung der Schiebefläche ist eine Aufwertung des Schulstandorts Pestalozzistraße vorgesehen.

Unter anderem sind folgende Maßnahmen für die nächsten Jahre geplant:

- Neugestaltung des **Schuleingangsbereichs der Gesamtschule** (Modellprojekt Städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen des Landes Brandenburg, bereits durchgeführt)
Umgestaltung des **Schulhofs der Grundschule** (Modellprojekt Städtebauliche Aufwertungs-

maßnahmen des Landes Brandenburg, Realisierung im Sommer 2005)

- Umgestaltung der **Schiebefläche** mit Schaffung von Aufenthaltsbereichen (Modellprojekt Städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen des Landes Brandenburg, Realisierung 2005-07)
- **Abriss** der geschlossenen **Grundschule und Turnhalle** an der Heinrich-Heine-Straße, Renaturierung der Flächen (Realisierung 2007)
- Gestaltung des **Bahnhofsumfelds** (Realisierung ab 2007)

Die Realisierbarkeit der Vorhaben hängt ebenfalls stark von der Verfügbarkeit von Fördermitteln ab - insofern können gegenwärtig noch keine abschließenden Aussagen zu o.g. Aufwertungsmaßnahmen getroffen werden.

Ansprechpartner_

Mit Ihren Fragen zum Stadtumbau können Sie sich gerne an uns wenden:



Stadt Vetschau/Spreewald	WGV Wohnbaugesellschaft Vetschau Verwaltungs mbH & Co. KG	VWG Vetschauer Wohnungs- Genossenschaft e. G.
Frau Anke Lehmann Bauamtsleiterin 035433-77760	Herr Volker Jerwitz Geschäftsführer 035433-55110	Herr Karsten Strüver Vorsitzender des Vorstands 035433-2688

Inhalt und Layout: B.B.S.M. Brandenburgische Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH