

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2009-03-17

Dezernat/ Amt: IV / Amt für Bauen,
Denkmalpflege und
Naturschutz
Bearbeiter: Herr Thiele/Herr Huß
Telefon: 545 - 2656

Beschlussvorlage Drucksache Nr.

öffentlich

02397/2009

Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung
Hauptausschuss
Ausschuss für Bauen, Ordnung, Umwelt und Stadtentwicklung
Hauptausschuss
Stadtvertretung

Betreff

Zweite Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts "Wohnen in Schwerin"
Teil: Stadtumbau der Großwohnsiedlungen

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung beschließt die Zweite Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts „Wohnen in Schwerin“. Die Zweite Fortschreibung ist gemäß § 171 b Baugesetzbuch das städtebauliche Entwicklungskonzept für die Stadtumbaugebiete Neu Zippendorf und Mueßer Holz.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Die Stadtvertretung hat am 10.3.2003 das Integrierte Stadtentwicklungskonzept „Wohnen in Schwerin“ (ISEK) und am 20.3.2006 die Erste Fortschreibung des ISEKs beschlossen. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept legt die Ziele und Schwerpunkte der Stadterneuerung der Innenstadt sowie des Stadtumbaus der Großwohnsiedlungen fest. Auf der Grundlage der Stadtteilanalyse wurden die Stadtteile Neu Zippendorf und Mueßer Holz gemäß § 171 b Baugesetzbuch (BauGB) als Stadtumbaugebiete festgelegt, in denen Maßnahmen zur Beseitigung des strukturellen Wohnungs- und Gebäudeleerstands sowie Maßnahmen zur städtebaulichen Aufwertung umgesetzt werden müssen.

Bei der Ersten Fortschreibung konnten noch die Ergebnisse der „Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsmarktprognose Schwerin 2017“, die im Jahr 2001 erstellt wurde, verwendet werden. Im Rahmen des Stadtumbaumonitorings und der Wohnungsmarktbeobachtung Schwerin wurde beobachtet, dass insbesondere die Wanderungssalden deutlich oberhalb der Annahmen aus der Prognose lagen; deshalb wurde für die Zweite Fortschreibung des ISEKs die Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsmarktprognose aktualisiert. Zusammen mit der Wohnungsgesellschaft Schwerin und der Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft

hat die Landeshauptstadt Schwerin die Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsmarktprognose Schwerin 2020 beauftragt und auf dem Wohnforum 2008 mit der Fachöffentlichkeit diskutiert. Die wesentlichen Aussagen der Prognose „Schwerin 2020“ lauten:

Der Wohnungsleerstand wird sich kurzfristig rückläufig entwickeln. Im Jahr 2010 werden voraussichtlich 7.000-7.500 Wohnungen bzw. 13,0 % aller Wohnungen leer stehen. Ab 2010 wird es schon aufgrund der rückläufigen Haushaltsentwicklung zu einem Anstieg der Leerstände in Schwerin kommen. Unter der Annahme, dass über 2008 hinaus kein weiterer Rückbau erfolgte, würde sich der Leerstand mittelfristig deutlich erhöhen. Von 2010 bis 2015 kann der Leerstand auf rd. 9.300-9.800 Wohnungen steigen, was einer Leerstandsquote von rd. 16,5 % entspräche. Bis 2020 kann der Leerstand auf rd. 10.500-11.000 Wohnungen bzw. eine Quote von rd. 18,5 % steigen.

Das heißt, dass der Stadtumbauprozess im bisherigen Umfang fortgesetzt bzw. die Zahl der rück gebauten Wohnungen erhöht werden muss. Im Laufe des Stadtumbauprozesses ist dabei deutlich geworden, dass der künftige Abbau des strukturellen Wohnungsleerstandes nicht mehr durch die beiden Wohnungsunternehmen SWG und WGS alleine getragen werden kann. Da gerade im südlichen Teil des Stadtteils Mueßer Holz, in dem die Leerstandsquote rund 30 % beträgt, rund 3/4 der Bestände privaten Wohnungsunternehmen gehört, müssen auch diese Unternehmen einen Beitrag zum Abbau des strukturellen Wohnungsleerstandes beitragen. Da dies im Prozess zur Umsetzung des Ersten Fortschreibung des ISEKs nicht der Fall war, hat die Stadt Schwerin am 12.11.2007 die Sicherungssatzung „Südliches Mueßer Holz“ (§ 171 d BauGB) beschlossen. Auf Grundlage dieser Satzung hat die Stadt Schwerin im Dezember 2008 drei bereits stillgelegte Gebäude erworben, um sie zügig zurück zu bauen.

Die Zweite Fortschreibung des ISEK geht davon aus, dass die Strategie des behutsamen Stadtumbaus in Neu Zippendorf und dem nördlichen Mueßer Holz fortgesetzt wird, während im südlichen Mueßer Holz ein längerfristiger Transformationsprozess notwendig wird. Die räumliche Perspektive des Entwicklungskonzepts im ISEK 2008 reicht daher bis zum Jahr 2020.

Die Stadtumbaumaßnahmen, um das Entwicklungskonzept umzusetzen, werden in zwei Umsetzungszeiträume unterteilt: Maßnahmen des ersten Umsetzungszeitraums sind mit der Wohnungswirtschaft vereinbart und werden bis Ende 2011 umgesetzt. Die Maßnahmen aus dem zweiten Umsetzungszeitraum 2012-2020 umfassen Maßnahmen, deren Umsetzungszeitpunkt noch nicht bestimmt werden kann sowie Maßnahmen bei privaten Wohnungsunternehmen, die sich bislang noch nicht am Stadtumbauprozess beteiligt haben.

Elementarer Bestandteil des Stadtumbauprozesses ist es, die traditionelle „AG Stadtumbau“ auf dem bestehenden hohen Niveau fortzusetzen. Insbesondere im Projekt „Wald:Stadt Mueßer Holz“ des Forschungsfeldes „Stadtquartiere im Umbruch“ beim Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung gab es jährlich 3-4 Einladungen zu Arbeitsgruppen an alle Eigentümer im Mueßer Holz.

Wann Maßnahmen des zweiten Umsetzungszeitraums ab 2012 umgesetzt werden können, soll in den weiteren Arbeitsgruppen laufend erörtert und spätestens zur Dritten Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Wohnen in Schwerin“ im Jahr 2011 der Stadtvertretung zum Beschluss vorgelegt werden.

2. Notwendigkeit

Die Auswertung des Stadtumbauprozesses und die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ist Voraussetzung, um Fördermittel des Programms „Stadtumbau Ost“ zu erhalten.

3. Alternativen

keine

4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien

keine unmittelbaren Auswirkungen

5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

keine unmittelbare Relevanz

6. Finanzielle Auswirkungen

keine unmittelbaren Auswirkungen

Anlagen:

Zweite Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Wohnen in Schwerin“;
Teil Stadtumbau der Großwohnsiedlungen

gez. Dr. Wolfram Friedersdorff
Beigeordneter

gez. Dieter Niesen
Beigeordneter

gez. Angelika Gramkow
Oberbürgermeisterin