

Stadt Güstrow



Beschlussvorlage

Nummer

III/1117/02

Datum:

21.05.2002

Wiedervorlage:	. .
Aktenzeichen:	
Bezugsnummer:	
Abteilung/Amt:	Abt. Stadtentwicklung u. Wirtschaftsförderung
Verfasser:	Zimmermann, Anett

Beratungsfolge	Termin	Status
Hauptausschuss	27.06.2002	öffentlich vorberatend
Stadtvertretung	15.08.2002	öffentlich beschließend

Betreff:

Rahmenbedingungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Stadt Güstrow

Beschluss:

Die Stadtvertretung Güstrow beschließt in ihrer Sitzung am 15.08.2002 unter Zugrundelegung der Prognosedaten (Bevölkerungsprognose, Haushaltsprognose und Wohnungsüberschussberechnung) das herausgearbeitete Rückbauziel bis zum Jahr 2010 von 1 400 – 1 440 Wohneinheiten und erwartet eine regelmäßige Berichterstattung über die Konkretisierung dieser Zielvorstellung in räumlicher und zeitlicher Hinsicht.

Die Stadtvertretung Güstrow beauftragt den Bürgermeister jährlich über Veränderungen, die für den Stadumbauprozess relevant sind, zu berichten.

Die Stadtvertretung Güstrow bestätigt die Gebietsgliederung des gesamtstädtischen Konzeptes, mit der die Fördervoraussetzungen für den Einsatz der Stadumbaufördermittel geschaffen werden sollen.

Die Stadtvertretung Güstrow beschließt folgende Fördergebiete mit den in der Anlage letztes Blatt, Typologie der Wohngebiete, dargestellten Grenzen:

- Nr. 13 - Altstadt (Sanierungsgebiet nach § 142 Baugesetzbuch)
- Nr. 18 - Plattenbauten Südstadt 3. Bauabschnitt (aufgrund des Stadtentwicklungskonzeptes abgegrenztes Fördergebiet)
- Nr. 9 - Mehrfamilienhausbebauung Schweriner Viertel (zukünftiges Sanierungsgebiet nach § 142 Baugesetzbuch)
- Nr. 2 - Plattenbauten Distelberg (aufgrund des Stadtentwicklungskonzeptes abgegrenztes Fördergebiet)
- Nr. 12 - Plattenbauten Bärstammweg (aufgrund des Stadtentwicklungskonzeptes abgegrenztes Fördergebiet)

Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Problembeschreibung/Begründung:

In der Sitzung der Stadtvertretung am 05.07.2001 wurde die Erarbeitung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes als Voraussetzung für die Aufnahme Güstrows in das Bund – Länder – Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ beschlossen. Gründe waren die rückläufigen Einwohnerzahlen und die damit einhergehende besorgniserregende Zunahme der Wohnungsleerstände, die ohne wirksame Gegenmaßnahmen dramatische Auswirkungen für die wirtschaftliche Situation der Wohnungsunternehmen haben werden. Die Problemlösung ist jedoch nur im Kontext mit der gesamten Stadtentwicklung möglich und muss auf fundierten Kenntnissen zur Demographie, Wohnungswirtschaft und sich daraus ableitender gesamtstädtischer Planungsziele beruhen. Diese liegen entsprechend den Anlagen durch die Erarbeitung der integrativen quantitativen und qualitativen Bevölkerungsprognose mit soziologischer Untersetzung, das wohnungswirtschaftliche Konzept und erste stadtplanerische Überlegungen für die Stadt Güstrow vor.

Die Stadtvertretung folgt der Auffassung des Bürgermeisters und der Arbeitsgemeinschaft zum ISEK, dass konkrete Rückbauobjekte in den abgegrenzten Fördergebieten erst dann benannt werden, wenn die Realisierung des Rückbaus aus fördertechnischer und zeitlicher Sicht abgeschätzt werden kann.

Die Stadtvertretung befürwortet ausdrücklich die intensive Zusammenarbeit zwischen der Stadtverwaltung und den beiden großen Wohnungsunternehmen, der Wohnungsgesellschaft Güstrow GmbH (WGG GmbH) und der Allgemeinen Wohnungsbaugenossenschaft Güstrow e. G. (AWG).

Anlage:

Zweiter Arbeitsbericht zum ISEK der Stadt Güstrow (Büro Eichstädt/Emge) vom 05.04.2002

Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Eichstädt / Emge Brandenburgische Str. 38 10707 Berlin

ISEK Güstrow 2002

Zweiter Arbeitsbericht (Überarbeitete Fassung)

Berlin, 05.04.2002

Inhalt

- 1. Eckdaten der Wohnungsüberschussrechnung 2010 und 2015**
 - 1.1 Eigene Berechnung
 - 1.2 Gegenüberstellung der INNOVA-Berechnung-Mittelwerte
- 2. Grundlagen des Gesamtstädtischen Konzepts**
 - 2.1 Hauptfunktionen des Gesamtstädtischen Konzepts
 - 2.2 Typologie der Wohngebiete
 - 2.3 Wohngebietstypen und Fördermöglichkeiten
 - 2.4 Spannungsverhältnis zwischen alter und neuer Stadt
- 3. Weitere Inhalte des Gesamtstädtischen Konzeptes**
 - 3.1 Erforderliche Zusatzaussagen
 - 3.2 Mögliche weitere Zusatzaussagen

Anlagen

- Typologie der Wohngebiete (Planausschnitt)
- Bewertung der Wohngebiete in den Stadtteilprofilen(Planausschnitt)

ISEK Güstrow 2002

Zweiter Arbeitsbericht

1. Eckdaten der Wohnungsüberschussrechnung 2010 und 2015

1.1 Eigene Berechnung

Nach dem Vorliegen der differenzierten Bevölkerungsprognosen von Dr. Weiß kann auf Grund der Prognosevariante „Mittlere Entwicklung der Planungsregion“ eine eigene Wohnungsüberschussberechnung erarbeitet werden.

Annahmen:

Bevölkerung 2001	=	33.314 Einwohner
Bevölkerung 2010 (-11,7%)	=	29.419 Einwohner
Bevölkerung 2015 (-18,9%)	=	27.017 Einwohner
Haushaltsgröße: 2001 (33.314 E : 15.352 bewohnte WE)	=	2,17 P/H
Haushaltsgröße: 2010 (-0,08 P/H)	=	2,09 P/H
Haushaltsgröße: 2015 (-0,12 P/H)	=	2,05 P/H
Zahl der Haushalte 2001	=	15.352 H
Zahl der Haushalte 2010 (29.419 ÷ 2,09)	=	14.076 H
Zahl der Haushalte 2015 (27.017 ÷ 2,05)	=	13.179 H
Verlust an Haushalten 2001-2015 (14,2%) (15.352 – 13.179)	=	2.173 H
Wohnungsbedarf 2001 (H + 3,0%)	=	15.813 WE
Wohnungsbedarf 2010 (H + 3,0%)	=	14.498 WE
Wohnungsbedarf 2015 (H + 3,0%)	=	13.574 WE
Wohnungsbestand 2001	=	17.491 WE
Wohnungsbestand 2010 (17.491 + 9 x 40 WE = Neubau – 1,8% = Schwund)	=	17.500 WE
Wohnungsbestand 2015 (17.500 + 5 x 30 = Neubau – 1,0% = Schwund)	=	17.475 WE
Voraussichtlicher rechnerischer Wohnungsüberschuss 2001 (17.491 – 15.813)	=	1.678 WE (9,6%)
Wohnungsüberschuss 2010 (17.500 – 14.498)	=	3.002 WE (17,2%)
Wohnungsüberschuss 2015 (17.475 – 13.574)	=	3.904 WE (22,3%)

Diese Ermittlung zeigt, dass sich bei Anhalten der gegenwärtigen Trends der Wohnungsüberschuss in zehn Jahren etwa verdoppeln wird und dann die kritische Grenze von 15% bereits überschritten haben wird und im Jahr 2015 sogar schon über 22 Prozent betragen kann.

1.2 Gegenüberstellung der INNOVA-Berechnung, Mittelwert

Mit Datum vom 14. März 2002 liegt eine eigenständige Wohnungsüberschussberechnung der INNOVA vor, die an entscheidenden Stellen auf anderen Annahmen beruht und einen deutlich höheren Wohnungsüberschuss in 15 bzw. in 20 Jahren errechnet. Da sie als Zeitschnitte 2007, 2012, 2017 und 2022 wählt, muss sie für den Vergleich umgerechnet werden. Da das Rechnungsjahr 2022 weit außerhalb des hier behandelten Betrachtungszeitraums liegt, wird es hier nicht dargestellt. Die Tabelle 1 zeigt die beiden Ansätze und Rechenergebnisse im Vergleich.

Tabelle 1: Gegenüberstellung der INNOVA-Berechnung und Mittelwertbildung

		2001	2010	2015
Bevölkerung	INNOVA	33.829	29.254	26.954
	Büro E/E	33.314	29.419	27.017
	Mittel			
Haushalte	INNOVA	15.589 H	13.481 H	12.450 H
	Büro E/E	15.352 H	14.076 H	13.179 H
	Mittel	15.470 H	13.780 H	12.815 H
WE-Bestand	INNOVA	17.345 WE	18.093 WE	18.263 WE
	Büro E/E	17.491 WE	17.500 WE	17.475 WE
	Mittel	17.418 WE	17.815 WE	17.869 WE
WE-Bedarf	INNOVA	16.056 WE	13.885 WE	12.824 WE
	Büro E/E	15.813 WE	14.498 WE	13.574 WE
	Mittel	15.935 WE	14.192 WE	13.199 WE
WE-Überschuss	INNOVA	1.289 (7,4%)	4.208 (23,3%)	5.439 (29,8%)
	Büro E/E	1.678 (9,6%)	3.002 (17,3%)	3.904 (22,5%)
	Mittel	1.484 (8,5%)	3.605 (20,2%)	4.672 (26,1%)

Erläuterung:

Bei der Bevölkerungsentwicklung legt das Büro INNOVA eine eigene Prognose vor, die jedoch zu beinahe gleichen Ergebnissen wie die im Vorangegangenen gezeigte Dr. Weiß-Prognose „Mittlere Entwicklung der Planungsregion“ kommt, so dass die Prognoseunterschiede (2010 = +/- 165 Einwohner; 2015 = +/- 63 Einwohner) vernachlässigt werden können.

Bei der Umrechnung in eine Haushaltsprognose gehen beide Büros von einer aktuellen Haushaltsgröße von 2,17 Personen pro Haushalt (P/H) aus. Während das Büro Eichstädt/Emge jedoch mit einer weiter sinkenden Haushaltsgröße (auf 2,05 P/H in 2015) rechnet, geht die INNOVA von einer zunächst konstanten Haushaltsgröße über ca. zehn Jahre aus, die sich erst zwischen 2012 und 2017 auf 2,15 P/H reduziert. Durch die Annahme der unverändert groß bleibenden Haushalte, sinkt die Zahl der Haushalte schneller als im Modell des Büro Eichstädt/Emge (minus in 2010 = -595 H, in 2015 = -729 H).

Bei der Fortschreibung des Wohnungsbestandes lassen sich zwei Unterschiede ausmachen. Es werden unterschiedliche Basiszahlen verwandt und es wird die natürliche Schrumpfung des Wohnungsbestandes durch Zusammenlegung, Umnutzung und stille Abrisse unterschiedlich bewertet. Während das Büro Eichstädt/Emge hier durchgehend von einem Schrumpfungsquotienten von 0,2% pro Jahr ausgeht (ca. 34 WE) berücksichtigt hier die INNOVA allenfalls 10 WE pro Jahr, die durch Zusammenlegung und stillen Abriss aus dem Realbestand verschwinden. Durch die jeweils unterschiedlichen Ansätze wächst der Bestand in der INNOVA-Rechnung um praktisch 730 Wohneinheiten bis zum Jahr 2015, während er in der Berechnung des Büro Eichstädt/Emge beinahe gleich groß bleibt.

Für die Berechnung des Wohnungsbedarfs war in Abstimmung mit den Wohnungsunternehmen verabredet worden, eine Flexibilitätsreserve von 3% (anstelle von 5%) anzunehmen. Aus diesem Grund gibt es in diesem Rechenschritt keine Abweichungen. Die Unterschiede im Ergebnis (2001 = +/- 243 WE; 2010 = +/- 613 WE; 2015 = +/- 750 WE) sind also allein auf die Unterschiede in der Haushaltsprognose zurückzuführen.

Bei der Ermittlung des Wohnungsüberschusses summieren sich die Unterschiede, weil die INNOVA von einem kräftigeren Bestandswachstum bei gleichzeitig deutlich abnehmenden Haushalten ausgeht, während das Büro Eichstädt/Emge den Bestand durch die beinahe gleiche Größenordnung von Neubau und

Schrumpfung nur unbedeutend wachsen läßt und gleichzeitig größere Haushaltszahlen für 2010 und 2015 ansetzt, weil die Verkleinerung der Haushalte die Abnahme der Bevölkerung in einem bestimmten Umfang kompensiert. Während in der Berechnung der INNOVA die Schere zwischen Bestand 2015 (18.263 WE) und Bedarf 2015 (12.824 WE) weit aufgeht (Überschuss 5.439 WE), ist diese Scherenöffnung in der Berechnung des Büros Eichstädt/Emge noch in einem engeren Stadium (Überschuss 3.936 WE).

Mittelwertbildung

Um die Unterschiede zwischen den beiden Berechnungen auszugleichen, wird an dieser Stelle nicht ein diskursiver Abgleich der Annahmen sondern eine einfache Mittelwertbildung zwischen den eher ungünstigen und den eher günstigen Rechenergebnisse vorgeschlagen. Grund für diesen Vorschlag ist,

- dass sich wichtige Annahmen, wie die Geschwindigkeit der Verkleinerung der Haushaltsgrößen und die Größenordnung der Schrumpfung des Wohnungsbestandes nur mit einem großen Untersuchungsaufwand verifizieren lassen und
- dass die entscheidende Basisannahme, die aktuelle Haushaltsgröße, hier nur eine abgeleitete Rechengröße, nicht eine empirisch belegte Größenordnung ist. In diese Rechengröße vermischen sich sämtliche Unsicherheiten in der Erfassung des tatsächlichen Wohnungsbestandes und des tatsächlichen Wohnungsleerstandes, ebenso wie die verbleibenden Unsicherheiten im Umgang mit der Erstwohnsitz-Einwohnerzahl und der Nebenwohnsitz-Einwohnerzahl.

Die Mittelwertbildung kommt zu dem Ergebnis, dass im Jahr 2001 mit 1.483 nicht mehr gebrauchten Wohnungen noch ein vergleichsweise moderater Überschuss an Wohnungen besteht (8,5%), der sich jedoch in neun Jahren bis zum Jahr 2010 mehr als verdoppeln und dann ca. 3.600 Wohnungen umfassen wird. Bereits im Jahr 2010 ist damit ein Überschuss von 20,2 Prozent erreicht, der aller Voraussicht nach kontinuierlich weiter steigen wird.

Rückbauzielbestimmung

In Anlehnung an die Empfehlungen der „Expertenkommission zum wohnungswirtschaftlichen Strukturwandel in den Neuen Bundesländern“ ist ein realistisches Rückbauziel für das Jahr 2010 = 40 Prozent des dann voraussichtlich erreichten Leerstandes bzw. Wohnungsüberschusses. Bei dem oben gezeigten Mittelwertüberschuss von 3.605 Wohneinheiten ergäbe sich so ein Rückbauziel von 1.442 Wohneinheiten. Würde dieses Ziel umgesetzt, reduzierte sich der Überschuss im Jahr 2010 auf 12,1%.

Diese Zahl ergibt eine erste Näherungsgröße, die nicht nur räumlich verortet sondern auch von den großen Unternehmen auf die Möglichkeiten und Grenzen ihrer Beteiligung an der Rückbauaufgabe überprüft werden muss.

2. Grundlagen des Gesamtstädtischen Konzepts

2.1 Hauptfunktionen des Gesamtstädtischen Konzeptes

Nach der Logik des Baugesetzbuches stellt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept und darin das Gesamtstädtische Konzept eine informelle Planungsebene dar, die in ihrer Verbindlichkeit der städtebaulichen Rahmenplanung, in ihrem Koordinations- und Integrationsanspruch mit der Flächennutzungsplanung vergleichbar ist.

In beiden Fällen ist die Integrierte Stadtentwicklungskonzeptplanung und darin das Gesamtstädtische Konzept eine Zielplanung.

Im Sinne einer Rahmenplanung soll sie die Konsequenzen fortgesetzter Einwohnerverluste im Raum bzw. in den Wohnbauflächen (inkl. Kern- und Mischgebietsflächen) anschaulich und diskutierbar machen, im Sinne der Integrationsfunktion soll sie die verschiedenen kommunalen Dienste und Verantwortlichkeiten koordinieren (integrieren) und damit ein Informationssystem liefern, das für die Kommunikation innerhalb der Stadt, aber auch für die Kommunikation zwischen Stadt, Umlandgemeinden, Kreis und Landesbehörde brauchbar ist.

Da der materielle Hintergrund der Stadtentwicklungskonzeptplanung nicht das zu schaffende Baurecht sondern die öffentliche wohnbezogene Förderung ist, die zunehmend auf Schwerpunkte gelenkt werden soll, ist die Stadtentwicklungskonzeptplanung in ihrem innersten Kern eine Fördergebietsplanung.

In dieser Fördergebietsplanung sollen zukünftig privilegierte und nicht privilegierte Gebiete unterschieden werden, um anschließend innerhalb der privilegierten Gebiete abzugrenzen, wo das Oberziel der Erhalt und

die Erneuerung des Wohnungsbestandes und wo das Oberziel die Veränderung und Umstrukturierung des Wohnungsbestandes ist. Die drei grundlegenden Gebietstypen

- Konsolidierte Gebiete,
- Erhaltungsgebiete und
- Umstrukturierungsgebiete

drücken die erläuterten drei Hauptfestlegungen der Fördergebietsplanung aus und sind darum durch andere Begriffe nicht beliebig zu ersetzen. Diese Feststellung schließt nicht aus, dass einige Gebiete sich in diesem Raster nicht einordnen lassen und die Definition einer zusätzlichen Gebietskategorie erforderlich machen.

2.2 Typologie der Wohngebiete

Für die Typologie der Wohngebiete, die wie in Abschnitt 2.1 gezeigt, die wichtigste Grundlage des Gesamtstädtischen Konzeptes sein wird, sind folgende Begriffe festgelegt worden, die hier und auf der entsprechenden Planzeichnung wie folgt charakterisiert werden:

- **Konsolidierte Gebiete**, d.h. Wohngebiete, in denen keine dringenden Stabilisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen erforderlich sind,
- **Erhaltungsgebiete**, d.h. Wohngebiete, die in ihrem historischen Charakter erhalten und erneuert werden sollen. Schwerpunkt: Verbesserung der Wohnqualität,
- **Erhaltungsgebiete mit besonderem Handlungsbedarf**,
- **Bestandserhaltungsgebiete mit langfristigem Umstrukturierungsbedarf**,
- **Umstrukturierungsgebiete** sowie
- **Umstrukturierungsgebiete mit besonderem Handlungsbedarf**.

Als konsolidierte Wohngebiete können bezeichnet werden,

- das Siedlungsgebiet Dettmamsdorf (4.),
- die Neubauten Buchenweg (nördlich Diestelberg 1.),
- die Neubauten Kessiner Straße (3.),
- die EFH-Gebiete der Schweriner Vorstadt (10.),
- die modernisierte Plattensiedlung Elisabethstraße (11.),
- das kleine Umbaugebiet Hafenstraße (8.),
- das Goldberger Viertel (14.),
- das Plauer-Viertel (15.) sowie
- die EFH-Siedlung Bauhof (19.).

Begründung: Als konsolidierte Gebiete sind hier vornehmlich Wohngebiete mit niedriger, offener Bebauung und hohem Grünanteil festgelegt worden. Die Bebauung ist in der Regel nach 1925 entstanden und besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern, aber auch aus kurzen zweigeschossigen Zeilenbauten mit jeweils vier Wohnungen pro Aufgang (z.B. Gartenstadt Dettmannsdorf). In diesem Gebiet besteht kein wesentlicher Änderungs- oder Entwicklungsbedarf, allenfalls die punktuelle Möglichkeit der Nachverdichtung, die jedoch keine besondere Förderung bedarf.

Von dieser Regelbeschreibung weichen ab

- das bereits modernisierte viergeschossige Plattenbaugebiet Elisabethstraße,
- das ebenfalls viergeschossige Neubauareal Kessiner Straße mit den umgebenden modernisierten Altbauten, sowie
- die drei- und viergeschossigen Altbauten an der Plauer-Straße.

Bei allen drei zusätzlich aufgezählten Gebieten liegt ein hoher Modernisierungsgrad bzw. Neubaubestand vor, so dass auch hier kein besonderer Änderungs- und Entwicklungsbedarf zu erkennen ist, der eine besondere Förderung nötig macht.

Als Erhaltungsgebiete sind einzustufen

- die historischen Straßenzüge des Rostocker Viertels mit Mehrfamilienhausbebauung (5.),
- die Einfamilienhäuser im Nordwesten des Rostocker Viertels (7.) und
- die historischen Straßenzüge der Schweriner Vorstadt mit Mehrfamilienhäusern (9.).

Begründung: Die drei Erhaltungsgebiete werden hier nicht nur wegen ihres sehr unterschiedlichen Erneuerungsbedarfs, sondern vor allem auch wegen ihrer großen Entwicklungspotenziale für kleinteilige Investitionsmaßnahmen vorgeschlagen. In allen drei Gebieten bestehen zahlreiche Möglichkeiten für einen indivi-

duellen Eigenheimbau, aber auch für die Kombination von Wohnen und Arbeiten für Handwerk, Kleingewerbe und Dienstleister. Wegen der in allen drei Fällen gegebenen Innenstadtnähe („Stadt der kurzen Wege“) sollten die vorhandenen Potenziale soweit als möglich ausgeschöpft und umfassend gefördert werden. Die hier vorgeschlagene Einstufung erfordert die förmliche Festlegung einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB.

Als Erhaltungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf ist eingeordnet,

- die Altstadt bzw. das Sanierungsgebiet Altstadt (13.).

Begründung: Die Einstufung der Altstadt als Erhaltungsgebiet mit Priorität ist durch die bestehende Sanierungsgebietssatzung und die geltende Förderpriorität bereits realisiert.

Bestandserhaltungsgebiete mit langfristigem Umstrukturierungsbedarf sind

- die Südstadt (1. BA – 16.) sowie
- die Südstadt (2. BA – 17.).

Begründung: Durch den hohen Modernisierungsstand und die damit verbundene Kreditbelastung sind Umstrukturierungs- und Rückbaumaßnahmen in den ersten beiden Bauabschnitten mittelfristig ausgeschlossen. Trotzdem muss wegen des überdurchschnittlich hohen Seniorenanteils mit einem langsam wachsenden Leerstand gerechnet werden. Der Begriff „Bestandserhaltungsgebiet“ betont hier die mittelfristige Perspektive der status-quo-Absicherung. Sollten hier auch innerhalb der nächsten fünf Jahre Rückbaumaßnahmen erforderlich werden, müssen die beiden Gebiete bereits jetzt in die Stadtumbaukulisse einbezogen werden.

Umstrukturierungsgebiete sind

- die Plattenbauten Diestelberg (2.) sowie

Begründung: Während das Plattenbaugebiet Diestelberg ein eindeutiges Gebiet mit mittel- bis langfristigem Umstrukturierungs- und Rückbaubedarf ist, ist der Umstrukturierungsbedarf im Kasernengelände Neukruger Straße differenziert zu betrachten. Während der westliche, jüngere Bauabschnitt mit vergleichsweise geringen Aufwertungsmaßnahmen auskommen kann, ist der weitgehend leerstehende östliche Bauabschnitt aus der Kaiserzeit für eine zeitgemäße Wohnnutzung ungeeignet und sollte darum für eine andere Nutzungen zur Verfügung gestellt werden (Gewerbe, Dienstleistungen, besondere Einrichtungen).

Umstrukturierungsgebiete mit besonderem Handlungsbedarf sind

- das Plattenbaugebiet Bärstammweg (12.) und
- der 3. Bauabschnitt der Südstadt (18.).

Begründung: „Umstrukturierungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf“ heißt hier, dass in diesen beiden Gebieten Investitionen in dem unmodernisierten Plattenbaubestand so lange unterbleiben sollten, bis eine langfristige Entwicklungs- und Umbaukonzeption erarbeitet und abgestimmt ist.

Die wichtigste Sonderkategorie die für diese Ordnungsstruktur gebildet worden ist, ist das „Bestandserhaltungsgebiet mit langfristigem Umstrukturierungsbedarf“. Diese zusätzlich gebildete Kategorie versucht auf die Besonderheiten der ersten beiden Bauabschnitte der Südstadt einzugehen, die sich auf der einen Seite durch einen hohen Modernisierungsstand und geringen Leerstand, auf der anderen Seite durch einen weit überdurchschnittlichen Seniorenanteil auszeichnen, so dass hier Umstrukturierungsmaßnahmen langfristig nicht ausgeschlossen werden können.

Der gewählte Begriff „Bestandserhaltungsgebiet mit langfristigem Umstrukturierungsbedarf“ versucht, zwischen Erhaltung und Umstrukturierung zu vermitteln, was in der Förderpraxis bisher nicht möglich ist. Die beiden ersten beiden Bauabschnitte der Südstadt sind fördertechnisch durch das Alter der Bebauung eindeutig keine Erhaltungsgebiete und können auch so nicht satzungsmäßig festgelegt werden, sondern sie sind entweder als „Stadtumbau-Fördergebiete“ festzulegen oder aus dieser Kulisse vorläufig als „konsolidierte Gebiete“ herauszuhalten. Es erscheint sinnvoll, offene Fragen dieser Art mit dem Fördergeber selbst abzustimmen.

2.3 Wohngebietstypen und Fördermöglichkeiten

Auch wenn Mecklenburg-Vorpommern bisher keine eindeutige Richtlinie zum Stadtumbau erlassen hat, in der sie die Fördervoraussetzungen und –möglichkeiten sowie den Weg der Beantragung festlegt, zeichnen sich im Frühjahr 2002 die in der Abbildung „Gebietstypen und Fördermöglichkeiten“ dargestellten Förderstrukturen für Wohnungsunternehmen und private Eigentümer ab.

Im Bund-/Länderprogramm „Stadtumbau-Ost“ sind insgesamt vier neue Fördermöglichkeiten entwickelt worden,

- das Zuschussprogramm zum Stadtumbau (pauschal 60 Euro),
- das ergänzende Kreditprogramm für den Rückbau, das die Wohnungsunternehmen in Anspruch nehmen können,
- die erhöhte Investitionszulage für die Erneuerung innerstädtischer Mietwohnungen und
- das Sonderprogramm „Wohneigentumsförderung in innerstädtischen oder innenstadtnahen Altbaubeständen“.

Dieses neue Programm wird bundeseitig ergänzt durch die Altschuldenregelung vom 15.12.2000 sowie den Bundesanteil an der Städtebauförderung und am Programm „Soziale Stadt“, sowie die steuerliche Förderung des § 7h EstG (Sonderabschreibung in Sanierungsgebieten) und des § 7i EstG (Sonderabschreibung für Baudenkmäler). Zu diesem Förderangebot kommt anschließend landesseitig

- der Länderanteil an der Städtebauförderung, am Programm „Soziale Stadt“ sowie für Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes,
- die Förderung nach dem Modernisierungs- und Instandsetzungs-Richtlinien des Landes, sowie
- die Öffnung des KfW II-Programms für die Modernisierung bestehenden Wohnraums.

Neben diesem erweiterten Angebot für Unternehmen und private Eigentümer werden sowohl im Rahmen des neuen Programms „Stadtumbau-Ost“ als auch im Rahmen der klassischen Sanierungsförderung Aufwertungsmaßnahmen der Gemeinde in den betroffenen Stadtteilen weiter gefördert.

Die Abbildung „Wohngebietstypen und Fördermöglichkeiten“ macht deutlich,

- dass das Förderangebot in den Erhaltungs- und Sanierungsgebieten am deutlichsten ausgeweitet worden ist. Der wesentliche Unterschied bleibt, dass in Erhaltungsgebieten und in Sanierungsgebieten, die nur als vereinfachtes Verfahren festgelegt worden sind, Ordnungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken nicht gefördert werden. Die besondere Privilegierung der Sanierungsgebiete und Erhaltungsgebiete wird auch in der erhöhten Investitionspauschale sowie im Sonderprogramm „Wohneigentumsförderung“ deutlich. Die Abbildung zeigt weiter,
- dass Unternehmen und Eigentümer in Umstrukturierungsgebieten, hier auch in den Bestandserhaltungsgebieten mit langfristigem Umstrukturierungsbedarf, im wesentlichen mit dem Zuschuss- und Kreditprogramm auskommen müssen und für ihre Modernisierungstätigkeit weiter auf das KfW II-Programm zurückgreifen können,
- dass in den konsolidierten Gebieten im Grunde genommen, keine Förderung für Umstrukturierungs- und Modernisierungsmaßnahmen mehr vorgesehen ist und dass die Unternehmen und privaten Eigentümer hier mit der einfachen Investitionszulage von 15% kalkulieren und auskommen müssen.

2.4 Spannungsverhältnisse zwischen alter und neuer Stadt

Wie in vielen anderen Städten deutet sich auch in Güstrow ein Konflikt zwischen alter und neuer Stadt ab.

Dieser Konflikt besteht vordergründig betrachtet darin, dass die Unternehmen auf dem Wohnungsmarkt ihre Rückbaupotenziale eher in den Erhaltungsgebieten als in Umstrukturierungsgebieten ausmachen. Hintergrund für diese Bewertung ist die Investitionstätigkeit der zurückliegenden zehn Jahre, die vornehmlich in den neuen Beständen stattgefunden hat, sowie die Erfahrung, dass Maßnahmen in neueren Beständen zu vergleichsweise übersichtlichen Investitionen führen, während Erneuerungsmaßnahmen im Altbau bestand überaus aufwendig und mit vielen Risiken behaftet sind.

Gebietstyp

Neue Fördermöglichkeiten durch das B/L-Programm
„Stadtumbau-Ost“

<p>Sanierungsgebiet (§142 BauGB)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - (klassische Städtebauförderung nach den Städtebauförderrichtlinien inkl. Soziale Stadt, steuerliche Förderung nach § 7h und i EStG sowie Mod.Inst.RL des Landes) - Zuschussprogramm zum Stadtumbau (pauschal) - Kreditprogramm für den Rückbau - KFW II-Programm für Modernisierung - erhöhte Investitionszulage (22%) - Sonderprogramm: Wohneigentumsförderung Innenstadt/Altbau
<p>Erhaltungsgebiet (§ 172 BauGB)</p>	<p>(Keine Städtebauförderung, steuerliche Förderung für Baudenkmäler, Mod.Inst.RL des Landes)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zuschussprogramm zum Stadtumbau (pauschal) - Kreditprogramm für den Rückbau - KFW II-Programm für Modernisierung - erhöhte Investitionszulage (22%) - Sonderprogramm „Wohneigentumsförderung Innstadt/Altbau“
<p>Umstrukturierungsgebiet</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Zuschussprogramm zum Stadtumbau (pauschal) - Kreditprogramm für den Rückbau - KFW II-Programm für Modernisierung - einfache Investitionszulage (15%)
<p>Konsolidiertes Gebiet</p>	<ul style="list-style-type: none"> - nur: einfache Investitionszulage (15%)

Diese zurückhaltende Investitionstätigkeit im Altbau bei gleichzeitig aktiver Modernisierungstätigkeit in den neueren Plattenbaubeständen wird häufig durch das Werturteil der Bürger und Mieter bestätigt, in dem das Wohnen in der modernisierten Platte als komfortabel und angenehm angesehen wird, während das Wohnen in der Altstadt oder in Gründerzeitbeständen als weniger komfortabel, häufig beengt und eher drittklassig beurteilt wird. Die Bewertung der Güstrower Altstadt als zweitschlechtesten Standort im Rahmen der Stadtteilprofile macht dieses Problem ganz deutlich.

Da mit der jetzt vorbereiteten Festlegung von kommenden Rückbauschwerpunkten eine wichtige Vorprägung der zukünftigen Stadtentwicklung erfolgt, muss dieses Spannungsverhältnis konstruktiv aufgelöst werden. Das heißt nicht, den Rückbau in der alten Stadt an jeder Stelle zu behindern, um ihn dann doch irgendwann in die Plattenbaubestände dirigieren zu können, sondern es bedeutet, ein ausgeglichenes Verhältnis von Maßnahmen in Erhaltungsgebieten sowie in Umstrukturierungsgebieten anzustreben und gleichzeitig neue Kräfte für die Erneuerung in den Erhaltungsgebieten zu suchen und zu engagieren. Mit dem besonderen Eigentumsförderungsprogramm und der erhöhten Investitionspauschale sind dafür neue, erfolgversprechende Hilfestellungen geschaffen worden, die es gilt, aktiv zu nutzen.

3. Weitere Inhalte des Gesamtstädtischen Konzeptes

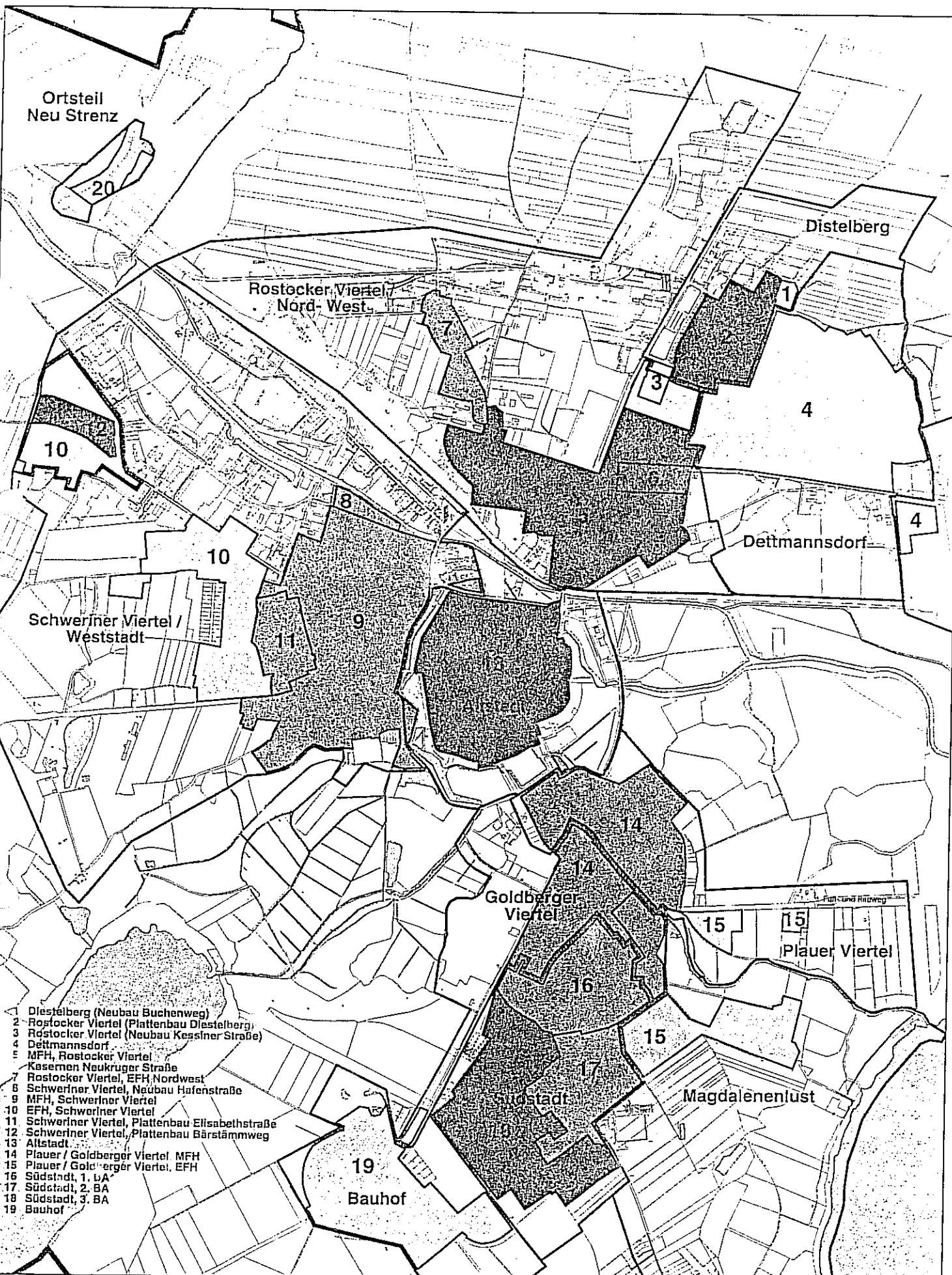
3.1 Erforderliche Zusatzaussagen

- Rückbauzahlen (standortbezogen, zeitbezogen)
- Wichtige Gebietsabgrenzungen (Sanierungsgebiete, bereits bestehende Erhaltungsgebiete, Programmgebiete „Soziale Stadt“, Gebiete mit Denkmalsbereichssatzungen, Bereiche Teilräumlicher Konzepte),
- Wichtige zukünftige Wohnungsneubauorte (Symbol) oder Wohnungsneubauflächen (Flächen), ggf. mit Angabe der Größenordnung,
- Wichtige Gemeinbedarfsstandorte, die langfristig erhalten oder aufgegeben werden sollen (Darstellung in Symbolen oder in Flächen mit Symbolen),
- (ggf. Zentralstandorte der Ver- und Entsorgung, die für kommende Stadtumbaumaßnahmen von Bedeutung sind).

3.1 Mögliche weitere Zusatzaussagen

- Bevölkerungsentwicklung 1993-2001 nach Wohngebieten (ggf. als integrierter Beiplan),
- Wohnungsleerstand nach Wohngebieten (ggf. als integrierter Beiplan),
- Wichtige realisierte / geplante Aufwertungsmaßnahmen im Freiflächenbereich (Hauptplan integriert oder Beiplan),
- Wichtige realisierte / geplante Qualifizierungsmaßnahmen in der Verkehrserschließung (Hauptplan integriert oder Beiplan),
- Zentrenstruktur im Stadtgefüge, ggf. mit Verkaufsflächenangaben (Beiplan),
- Wichtige Initiativmaßnahmen zur weiteren Profilierung der Zentrenstruktur (Hauptplan integriert oder als Beiplan).

Die Zusatzaussagen des Gesamtstädtischen Konzeptes müssen mit den Teilräumlichen Konzepten abgestimmt werden. In dem sollten vornehmlich solche Maßnahmen aufgezeigt werden, die eine gesamtstädtische Bedeutung haben bzw. deren Bedeutung über den Teilraum hinaus gehen.



- 1 Distelberg (Neubau Buchenweg)
- 2 Rostocker Viertel (Plattenbau Distelberg)
- 3 Rostocker Viertel (Neubau Kessiner Straße)
- 4 Dettmannsdorf
- 5 MFH, Rostocker Viertel
- 6 Kasernen Neukrüger Straße
- 7 Rostocker Viertel, EFH Nordwest
- 8 Schweriner Viertel, Neubau Hafenstraße
- 9 MFH, Schweriner Viertel
- 10 EFH, Schweriner Viertel
- 11 Schweriner Viertel, Plattenbau Elisabethstraße
- 12 Schweriner Viertel, Plattenbau Bärstammweg
- 13 Altstadt
- 14 Plauer / Goldberger Viertel MFH
- 15 Plauer / Goldberger Viertel, EFH
- 16 Südstadt, 1. BA
- 17 Südstadt, 2. BA
- 18 Südstadt, 3. BA
- 19 Bauhof

Stadtgrenze
 Stadtbezirke
 Wohnquartiere

Stadtteilbewertung:
 gut
 mittel
 mit Mängeln



Elchstädt / Emge
 Architekten und Stadtplaner
 Brunsbüttelstraße 87, 32
 18275 Berlin
 Telefon: (030) / 261 67 00
 Telefax: (030) / 261 32 34
 web@elchstaedt-emge.de

M 1:15.000