

Stadt Rathenow

Stadtumbaustrategie 2010 - 2016

Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes vom April 2003

ENDBERICHT

November 2009



Auftraggeber

Stadt Rathenow, Bau- und Ordnungsamt, Berliner Straße 15, 14712 Rathenow

Ansprechpartner Herr Remus Tel. 0 33 85 / 596 – 501

Auftragnehmer

BSM Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH

Katharinenstraße 19 – 20, 10711 Berlin

Ansprechpartnerin Frau Koroschetz Tel.: 030 / 896 003 – 164

INHALT

1	Einleitung	2
2	Analyse der Rahmendaten und -bedingungen der Stadtentwicklung	3
2.1	Demographische Entwicklung.....	3
2.2	Entwicklung des Wohnungsmarktes	6
2.3	Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose	8
3	Stadtumbaustrategie 2010 - 2016	12
3.1	Leitlinien und Stadtumbauziele	12
3.2	Leitbild.....	14
3.3	Handlungsstrategie.....	16
3.4	Umsetzungsprojekte.....	19
4	Anhang – Plandarstellungen.....	25
	Plan 1: Bevölkerungsentwicklung im Vorjahresvergleich.....	26
	Plan 2: Veränderung der Altersstruktur im Vorjahresvergleich.....	27
	Plan 3: Veränderung der Haushaltsgrößen im Vorjahresvergleich	28
	Plan 4: Quartiersbewertung / Quartiersprognose	29
	Plan 5: Gebietskategorien.....	30
	Plan 6: Leitbild 2020.....	31

1 Einleitung

Die Stadt Rathenow ist seit dem Jahr 2002 mit der Erarbeitung des Stadtumbaukonzeptes (STUK) und der Aufnahme in das Bund-Länder-Programm Stadtumbau-Ost fest im landesweiten Stadtumbauprozess verankert. Die wesentlichen Leitlinien zum Rückbau und zur Aufwertung haben seither Gültigkeit.

Der konkrete Anlass, das Stadtumbaukonzept im Jahr 2009 fortzuschreiben, resultiert aus dem dringenden Erfordernis, neue Aufwertungsmaßnahmen im Innenstadtbereich zu definieren, die Vitalisierung brachliegender Wohnungsbestände in der Innenstadt zu befördern, die grundsätzlichen Strategieansätze des Stadtumbaus weiterzuentwickeln und zusätzlich Rückbauobjekte zu benennen.

In der vorliegenden 1. Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes 04 / 2003 werden die Veränderungen hinsichtlich der Einwohnerzahlen, der Bevölkerungszusammensetzung sowie die aktuellen Wohnungsbestandszahlen und die Wohnungsleerstände mit dem Stichtag 31.12.2008 analysiert und die Veränderungen gegenüber dem Beginn des Stadtumbaus dargestellt. Die durch das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg aktualisierte Bevölkerungsprognose verdeutlicht, dass sich –stärker als 2004 angenommen– weitere Bevölkerungsverluste durch Abwanderung und Sterbeüberschuss auf den Wohnungsmarkt auswirken werden. Diese Veränderung macht eine Anpassung der Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognosen bis 2020 und eine Trendprognose bis 2030 erforderlich, um aufbauend auf deren Ergebnissen Stadtumbauziele zu überprüfen, Entwicklungsschwerpunkte festzulegen und Maßnahmen zu bestimmen. Im Ergebnis dient das Konzept als Handlungsanweisung für den weiteren Stadtumbauprozess, der die zur Verfügung stehenden Mittel gezielt und nachhaltig einzusetzen und damit größtmögliche Erfolge und Impulse für eine nachhaltige Stadtentwicklung zu erzeugen hat.

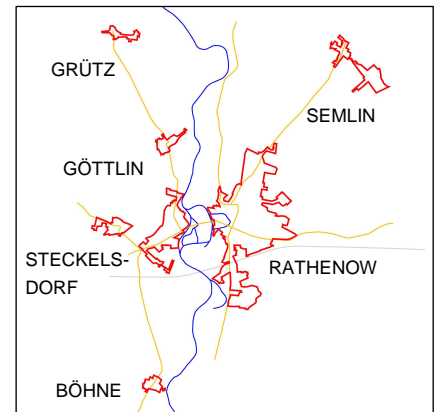
2 Analyse der Rahmendaten und -bedingungen der Stadtentwicklung

2.1 Demographische Entwicklung

Die Stadt Rathenow einschließlich ihrer Ortsteile weist zum 31.12.2008 einen Bevölkerungsstand von 25.645 Einwohnern auf und verzeichnet gegenüber dem Vorjahr Verluste in Höhe von 484 Personen (-1,9 %). Damit setzt sich der seit 1990 (31.233 Einwohner) anhaltende Bevölkerungsrückgang (ca. 18 %) der Stadt Rathenow weiterhin fort.

Die Bevölkerung im Jahr 2008 verteilt sich auf Rathenow (23.411 Einwohner) und die fünf unterschiedlich geprägten Ortsteile Böhne, Göttlin, Grütz, Semlin und Steckelsdorf (insgesamt 2.234 Einwohner), deren Einwohnerentwicklung die folgende Tabelle zeigt.

Siedlungsräume



Quelle: BSM mbH, eigene Darstellung

Einwohnerentwicklung der Stadt Rathenow von 2000 bis 2008

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Rathenow	26.540	26.124	25.661	25.229	24.907	24.638	24.282	23.867	23.411
Ortsteile	2.191	2.222	2.208	2.214	2.228	2.259	2.252	2.262	2.234
Böhne	288	302	295	296	294	296	289	281	286
Göttlin	513	514	515	517	499	497	498	501	492
Grütz	147	146	144	144	136	144	143	142	141
Semlin	460	485	488	490	483	494	503	506	504
Steckelsdorf	783	775	766	767	816	828	819	832	811
Stadt Rathenow	28.731	28.346	27.869	27.443	27.135	26.897	26.534	26.129	25.645
Veränderung gegenüber dem Vorjahr		-515	-477	-426	-308	-238	-363	-405	-484
		-1,3 %	-1,7 %	-1,5 %	-1,1 %	-0,9 %	-1,3 %	-1,5 %	-1,9 %

Quelle: AfS / Stadt Rathenow, Einwohnermeldeamt / BSM mbH Berechnung und Darstellung.

Die Stadt Rathenow verlor in den vergangenen Jahren jeweils bis zu 2 % ihrer Einwohner. Die Bevölkerungsverluste sind hauptsächlich auf Wanderungsverluste zurückzuführen.

Die folgende Tabelle zeigt, dass die Dominanz des Wanderungsverlustes bis zum Jahr 2007 abnehmend war und sich die Verteilung zwischen dem natürlichen Saldo und dem Wanderungssaldo von einem Verhältnis 75 % Wanderung / 25 % Sterbeüberschuss zu 55 % Wanderung / 45 % Sterbe-

überschuss verschoben hat. Im Jahr 2008 haben sowohl die Bevölkerungsverluste als auch der Anteil der Wanderungsverluste (ca. 68 %) zugenommen.

Wanderungssaldo und Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von 2000 bis 2008

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Zuzüge	1.270	1.254	1.159	1.133	1.162	1.039	1.073	1.081	899
Wegzüge	1.619	1.485	1.457	1.364	1.329	1.166	1.275	1.288	1.220
Saldo absolut	-349	-231	-298	-236	-167	-127	-202	-207	-321
Saldo prozentual	74,6 %	61,6 %	61,9 %	55,9 %	54,6 %	53,1 %	59,1 %	56,6 %	68,4 %
Geburten	229	186	176	204	192	207	188	206	197
Sterbefälle	348	330	359	395	331	319	328	365	345
Saldo	-119	-144	-183	-191	-139	-112	-140	-159	-148
Saldo prozentual	25,4 %	38,4 %	38,1 %	44,1 %	45,4 %	46,9 %	40,9 %	43,4 %	31,6 %
Saldo gesamt	-468	-375	-481	-422	-306	-239	-342	-366	-469

Quelle: Stadt Rathenow, Einwohnermeldeamt / BSM mbH Berechnung und Darstellung.

Ohne die Betrachtung der fünf Ortsteile wären die Verluste wesentlich höher ausgefallen. Während Rathenow im gesamten Betrachtungszeitraum Einwohner durch Wanderung und die natürliche Bevölkerungsentwicklung verlor, verzeichneten die Ortsteile Wanderungsgewinne und konnten somit einen gegebenenfalls negativen Saldo aus Geburten und Sterbefällen zu stabilen Einwohnerzahlen ausgleichen.

Bevölkerungsentwicklung innerhalb der Stadtteile

Bedingt durch die Stadtumbauaktivitäten und sonstige Entwicklungen am Wohnungsmarkt hat bereits eine Umverteilung innerhalb der Wohnschwerpunkte eingesetzt. Die von kompakten Stadtstrukturen geprägten Stadtteile Mitte und Ost verzeichneten, teilweise bedingt durch den Rückbau von Wohngebäuden, die größten Einwohnerverluste. Im Vergleich zum Jahr 1997 ging die Bevölkerungszahl in der Stadtmitte um ca. 17 %, in Ost um 50 % zurück. Die höchsten Bevölkerungsgewinne erfuhren aufgrund der Baustruktur und der Ausweisung von Bauflächen der Norden, Süden und Westen der Stadt. Die Zuwächse betragen hier bis zu 18 % in Nord, bis zu 13 % in Süd und bis zu 8 % in West. Seit dem Jahr 2006 sind die Bevölkerungszahlen aber auch in diesen Stadtteilen rückläufig.

Um die Unterschiede innerhalb der Stadteile zu lokalisieren, wurde bei der Erstellung des INSEK die zusätzliche Unterscheidung der Ortsteile und Stadtteile in Teilräume eingeführt. Somit können die für die Stadtentwicklung maßgebliche Bevölkerungsentwicklung und die Wirkung von Maßnahmen kleinräumig differenziert analysiert und Entwicklungstendenzen frühzeitig erkannt werden.

Am Beispiel des Stadtplatzes bzw. der unmittelbar angrenzenden Teilräume können aufgrund dieser Betrachtung folgende Schlussfolgerungen gezogen werden. Entgegen dem Trend in der Stadtmitte mit einem Bevölkerungsrückgang um 3,0 % gegenüber dem Jahr 2007, verzeichneten die stadtplatznahen Bereiche durch die Herstellung einer öffentlichen Freifläche, der Modernisierung einiger umliegender Gebäude und dem Schließen von Baulücken durch Neubau im Jahr 2009 Bevölkerungszuwächse.

Altersstruktur

Entscheidend für die zukünftige Entwicklung der Stadt ist auch die veränderte Bevölkerungszusammensetzung. Entwicklungstrends wie eine alternde Bevölkerung und ein durch den geringen Anteil von Frauen im gebärfähigen Alter bedingtes Geburtendefizit bewirken altersstrukturelle Verschiebungen und wirken sich negativ auf die Bevölkerungsentwicklung aus.

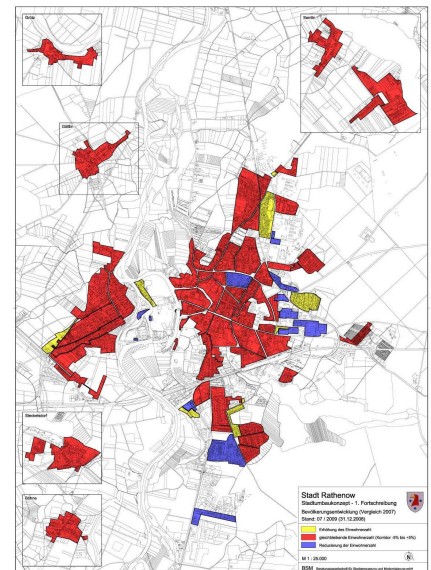
Der Vergleich ausgewählter Jahre zeigt einen Rückgang der jüngeren Bevölkerung und der Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter. Bei rückläufiger Bevölkerungszahl steigt dagegen der Anteil der Personen ab 65 Jahren kontinuierlich an und die Bevölkerungsproportionen verschieben sich zugunsten höherer Altersjahre.

Veränderung der Altersstruktur

	1996		2001		2006		2008	
	absolut	prozentual	absolut	prozentual	absolut	prozentual	absolut	prozentual
0 bis 15 Jahre	4.254	15,0 %	3.087	11,7 %	2.707	10,2 %	2.690	10,5 %
15 bis 65 Jahre	20.388	71,9 %	19.416	73,6 %	17.507	66,0 %	16.388	63,9 %
ab 65 Jahre	3.715	13,1 %	3.878	14,7 %	6.313	23,8 %	6.567	25,6 %
Bevölkerung gesamt	28.357	100,0 %	26.381	100,0 %	26.527	100,0 %	25.645	100,0 %

Quelle: Stadt Rathenow, Einwohnermeldeamt / BSM mbH Berechnung und Darstellung.

Bevölkerung 2008



Quelle: BSM mbH, eigene Darstellung

Die Plandarstellung verdeutlicht die Veränderung der Bevölkerungszahlen in den Teilräumen, Stand 12/2008 im Vergleich zum Vorjahr. Dabei entspricht die Entwicklung in den rot dargestellten Teilräumen der Entwicklung der Gesamtstadt, die gelb markierten Bereiche weisen eine positivere, die blau angelegten Teilräume eine negativere Entwicklung auf.

_Plandarstellung siehe Anhang

Im engen Zusammenhang mit der Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung steht das Durchschnittsalter, das in den vergangenen Jahren auf 46,2 Jahre gestiegen ist. Dieser Entwicklungstrend wird sich fortsetzen und führt auch in den nächsten Jahren aufgrund des prognostizierten Geburtenrückgangs zu einem weiteren Anstieg des Durchschnittsalters.

2.2 Entwicklung des Wohnungsmarktes

Die grundsätzliche Struktur des Wohnungsmarktes ist mit Ausnahme von Rückbaumaßnahmen und der Entwicklung weiterer Eigenheimsiedlungen fast unverändert. Gegenüber der Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 1995, bei der in Rathenow 13.700 Wohnungen festgestellt wurden, ist der Wohnungsbestand bis Ende 2008 trotz 1.791 rückgebauter Wohnungen auf 14.632 Wohnungen gestiegen. Dabei hat die Einschränkung von Wohnungsbauflächen durch Aufhebung von Bebauungsplänen und Verhinderung von Neuausweisungen einen weiteren Anstieg des Wohnungsbestandes und eine größere Leerstandsquote in Stadtbereichen mit einem hohen Anteil an Geschosswohnungen verhindert.

Der Wohnungsbestand verteilt sich sowohl auf städtische Strukturen mit Geschosswohnungsbauten und Altbauten als auch auf kleinstädtische Vorortstrukturen mit einem hohen Anteil an Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern sowie auf dörfliche Siedlungsstrukturen.

Der Wohnungsleerstand ist vom Basiswert des STUK 2003 von 15,2 % (2.198 Wohnungen) auf 10,9 % (1.497 Wohnungen) im Jahr 2005 gesunken, woran maßgeblich der Abriss von 888 Wohnungen verantwortlich ist. Seit dem Jahr 2006 stiegen sowohl die Leerstandsquoten als auch die Leerstandszahlen wieder an und erreichten Ende 2008 eine Leerstandsquote von 12,5 % bei 1.824 leerstehenden Wohnungen. Die Leerstandsentwicklung der beiden großen Wohnungsunternehmen stellt sich im Betrachtungszeitraum sehr unterschiedlich dar. Beide Unternehmen verzeichneten im STUK 2003 eine Leerstandsquote von ca. 22%, die bei der KWR leicht gestiegen, bei der RWG hingegen soweit gesunken ist, dass lediglich ein vorübergehender struktureller

Leerstand aufgrund von Instandsetzungsmaßnahmen der Wohnungen zu verzeichnen ist. Vom gesamtstädtischen Leerstand stammt etwa jede zweite leerstehende Wohnung aus dem Bestand der KWR. Die Größenordnung der Leerstandsahlen macht deutlich, dass ein weiterer Anpassungsbedarf unumgänglich ist.

Haushaltsentwicklung

Die derzeitige Bevölkerungs- und Altersstrukturentwicklung in Rathenow verändert die Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt. Der bundesweit festzustellende Trend zu kleineren Haushalten findet auch in Rathenow durch die Zunahme von jungen Ein- und Zweipersonenhaushalten, den Anstieg alter Einpersonenhaushalte und die Abnahme von Mehrpersonenhaushalten seinen Niederschlag. Im STUK 2003 wurde für die Stadt Rathenow die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,16 Personen ermittelt (Einwohnerzahl 26.511, Anzahl der Haushalte 12.275), die sich bis zum Jahr 2008 auf 2,00¹ Personen (Einwohnerzahl 25.645, Anzahl der Haushalte 12.808) verringert hat.

Die Haushaltsentwicklung war trotz des Bevölkerungsrückgangs positiv und die Zahl der Haushalte ist gegenüber dem STUK 2003 um 4,7 % gewachsen. Verantwortlich für diesen Zuwachs sind im Wesentlichen Haushaltsverkleinerungen und -neugründungen.

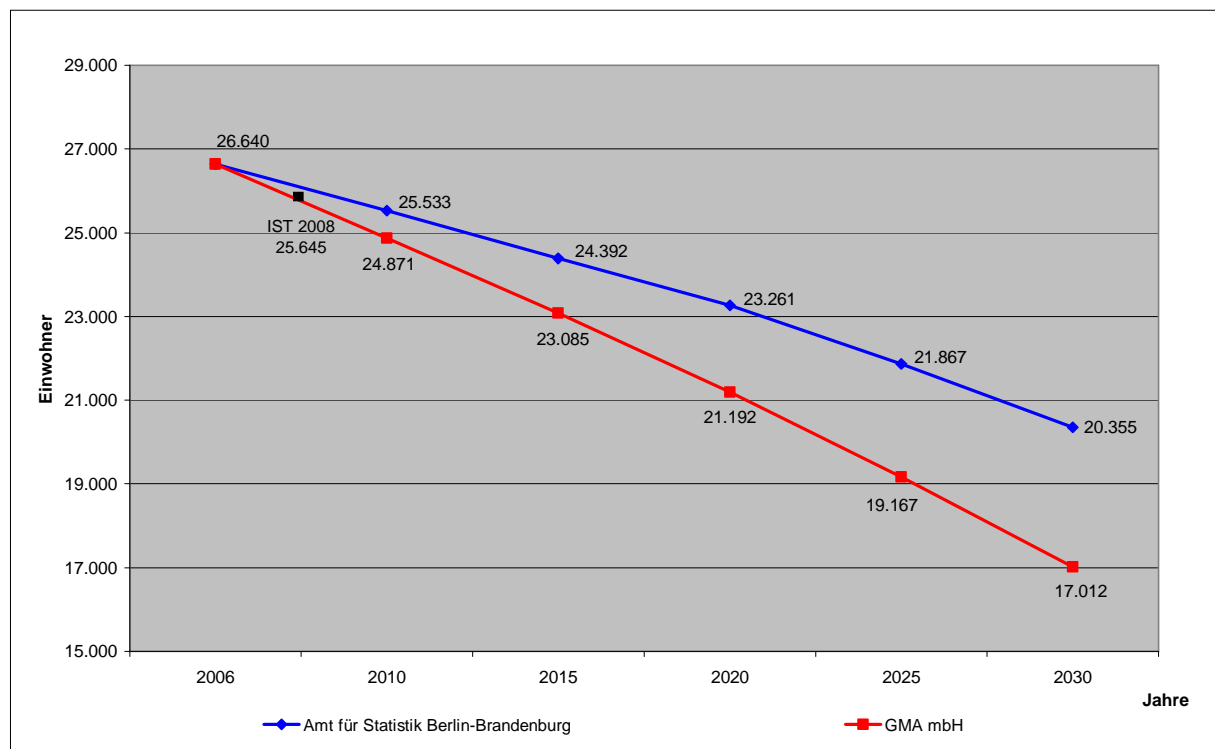
Auch in den folgenden Jahren ist aufgrund des überproportional hohen Anteils der Personen ab 65 vermehrt mit Einpersonenhaushalten und somit mit einer Fortsetzung des Entwicklungstrends zu rechnen. Ein weiterer Anstieg der Zahl der Haushalte wird jedoch von weiterhin rückläufigen Bevölkerungszahlen verhindert. Die Anzahl der Haushalte ist das maßgebliche Kriterium für die Wohnungsnachfrage.

¹ Die Haushaltsgröße wurde auf 2 Nachkommastellen gerundet. Bei der Division von Einwohnerzahl durch Anzahl der Haushalte kann es zu abweichenden Ergebnissen kommen.

2.3 Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose

Der negative Entwicklungstrend wird sich auch in den nächsten Jahren fortsetzen. Entsprechend den Berechnungen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS) wird sich die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2020 auf 23.261 Einwohner, bis 2030 auf 20.355 Einwohner reduzieren. Die Stadt Rathenow nahm ihre geplanten Strategien zur Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung zum Anlass, diese in der Vergangenheit stets zu positive Prognose zu hinterfragen und hat durch die GMA mbH eine weitere Prognose erstellen lassen, die als Berechnungsgrundlage den Einwohnerstand zum 31.12.2008 zugrunde legt und auch stärker die Entwicklung der letzten Jahre berücksichtigt. Die prognostizierten Einwohnerzahlen liegen somit unter den Berechnungen des AfS und gehen von einem Bevölkerungsstand von 21.192 Einwohnern im Jahr 2020 (minus 2.069 Einwohner gegenüber AfS) und 17.012 Einwohnern im Jahr 2030 (minus 3.343 Einwohner gegenüber AfS) aus. Im Vergleich zum Einwohnerstand am 31.12.2008 reduziert sich somit die Zahl der Einwohner bis 2020 um bis zu 20 %, bis 2030 bis zu einem Drittel.

Bevölkerungsentwicklung der Stadt Rathenow bis 2030



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2007 und GMA mbH, 2009.

Mit der Abnahme der Einwohnerzahl geht die Veränderung der Altersstruktur einher. Besonders auffällig ist die nicht nur relative, sondern auch absolute Zunahme der Gruppe der über 65jährigen Personen. Der vorübergehende Anstieg der Anzahl der unter 15- Jährigen bis zum Jahr 2020 ist auf eine leicht gestiegene Geburtenrate zurückzuführen.

Wohnungsmarktentwicklung bis 2020

Für die Wohnungsmarktprognose sind der Wohnungsbestand und die Anzahl der Haushalte entscheidend, aus deren Differenz sich der Wohnungsleerstand ergibt.

Der Betrachtung des Wohnungsmarktes liegen folgende Annahmen zugrunde:

- Rückbauvolumen bis 2020 gemäß Stadtumbauplan
Das von 2009 bis 2013 festgelegte Rückbauvolumen beträgt insgesamt 688 WE, wovon 452 WE auf die KWR und 236 WE auf die RWG entfallen. Darüber hinaus plant die KWR bis zum Jahr 2020 weitere 228 WE vom Markt zu nehmen. Schwerpunkt des Rückbaus von insgesamt 916 Wohnungen ist weiterhin Rathenow-Ost sowie punktuell die Stadtmitte.
- Neubaupotential
Ausgehend von der rückläufigen Entwicklung der Baufertigstellungen der vergangenen Jahre, die auch auf die Reduzierung von Wohnbauflächen zurückzuführen ist, wird in den kommenden Jahren mit einer weiteren Abnahme von neuen Wohnungen in allen Wohnungsmarktsegmenten gerechnet. Dabei liegt der Anteil von neuen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern mit 405 Wohnungen höher als der von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Insgesamt wird ein Neubaupotential von 570 Wohnungen angenommen.

Bezogen auf den Ausgangswert von 14.632 Wohnungen im Jahr 2008 ergibt sich ein Wohnungsbestand von 14.286 Wohnungen im Jahr 2020. Dies entspricht einer Differenz von 346 Wohnungen (2,4 %).

Der Wohnungsleerstand wird auf Basis der prognostizierten Anzahl der Haushalte ermittelt, die von der Entwicklung der Haushaltsgröße abhängig sind. Die Haushaltsgröße hat sich in den vergangenen Jahren aufgrund einer Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten und der Abnahme von Mehrpersonenhaushalten stetig verringert. Diese Entwicklung zeigt sich in der Reduzierung der Haushaltsgröße von 2,16 im Jahr 2003 auf 2,03 im Jahr 2007 und 2,00 im Jahr 2008 sehr deutlich. Dieser Trend wird sich auch in den nächsten Jahren fortsetzen, es ist jedoch mit einer weiteren Abschwächung des Rückgangs zu rechnen. Zur Feststellung der Entwicklung der Haushaltsgrößen wurden zwei Berechnungen durchgeführt, die von unterschiedlichen zeitlichen Staffelungen hinsichtlich der weiteren Abschwächung der Haushaltsgröße ausgehen, wie die nebenstehende Tabelle belegt.

Annahmen zur Veränderung der Haushaltsgrößen

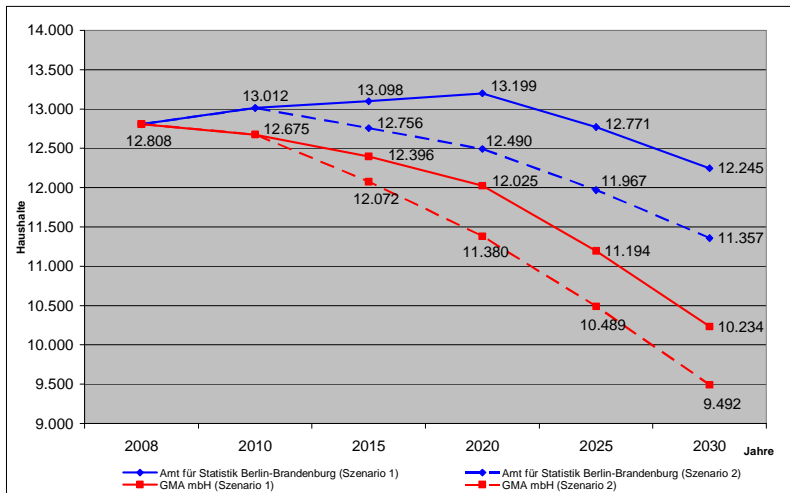
	Szenario 1	Szenario 2
	in Personen je Haushalt	
2009 - 2010	-0,02	-0,02
2011 - 2020	-0,02	-0,01
2021 - 2030	-0,01	-0,007

Quelle: BSM mbH, eigene Darstellung

Bezogen auf die Haushaltsgröße von 2,00 im Jahr 2008 ist bis zum Jahr 2020 ein Rückgang je nach Szenario auf 1,76 Personen / HH bzw. 1,83 Personen / HH zu erwarten². Bis zum Jahr 2030 wird die Haushaltsgröße bei leicht abgeschwächter Tendenz weiterhin abnehmen. Unter Berücksichtigung der Zahl der in einem Haushalt lebenden Personen resultieren für das Jahr 2020 zwischen 11.380 und 13.199 Haushalte. Hierbei zeigt sich, dass die Reduzierung der Haushaltsgröße unter Umständen auch zu einer Zunahme der Zahl der Haushalte und einer damit verbundenen Wohnungsnachfrage führen kann. Diese Einschätzung basiert jedoch auf der als zu optimistischen AfS- Prognose und ist somit eher unwahrscheinlich. Unter Berücksichtigung der Daten der GMA-Prognose werden für das Jahr 2020 11.700 Haushalte angenommen (gerundeter Mittelwert von 11.380 und 12.025 Haushalten). Bis zum Jahr 2030 sinkt die Anzahl der Haushalte auf 12.245 bis 9.492 Haushalte.

² Rundung der Haushaltsgröße auf 2 Nachkommastellen.

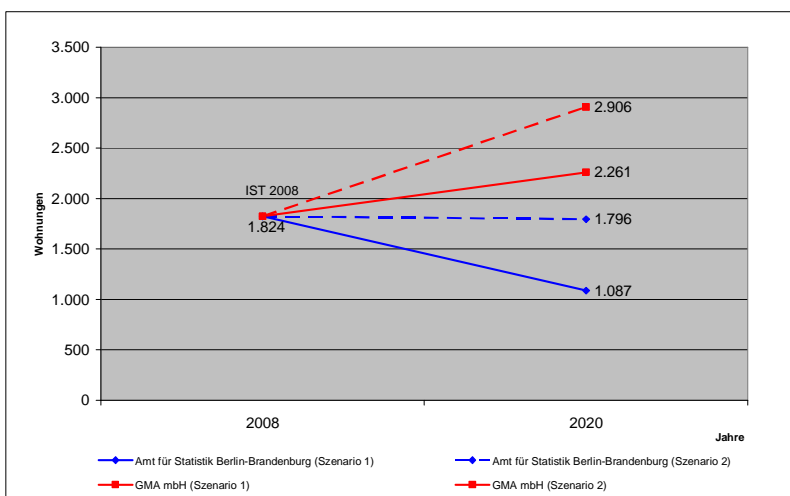
Haushaltsentwicklung der Stadt Rathenow bis 2030



Quelle: BSM mbH, eigene Berechnung, 2009.

Aus dem Wohnungsbestand und der gegenüber 2008 um ca. 10 % geringeren Haushaltsanzahl ergeben sich rechnerisch für das Jahr 2020 bis zu 2.906 leer stehende Wohnungen im gesamten Stadtgebiet. Die auf das AfS basierenden Leerstandszahlen (blau dargestellt) bleiben unberücksichtigt, so dass Leerstände von 2.261 Wohnungen (15,3 %) bis 2.906 Wohnungen (20,3 %) prognostiziert werden. Hierbei zeigt sich der Einfluss des Bevölkerungsverlustes auf die Entwicklung am Wohnungsmarkt sehr deutlich, denn diese Leerstandszahlen berücksichtigen bereits einen durchgeführten bzw. geplanten Rückbau von insgesamt 2.707 Wohnungen seit Beginn des Stadtumbaus bis zum Jahr 2020.

Leerstandsentwicklung der Stadt Rathenow bis 2020



Quelle: BSM mbH, eigene Berechnung, 2009.

3 Stadtumbaustategie 2010 - 2016

3.1 Leitlinien und Stadtumbauziele

Der stetig voranschreitende Bevölkerungsverlust wird perspektivisch vorrangig aus der negativen natürlichen Entwicklung resultieren. Selbst bei derzeit nicht zu erwartenden positiven Wanderungsergebnissen kann das prognostizierte Geburtendefizit nicht ausgeglichen werden.

In Anbetracht der weiter sinkenden Bevölkerungszahl ist die Stärkung des innerstädtischen Kernbereiches mit seiner städtischen Bebauungs- und Nutzungsstruktur, der infrastrukturellen Ausstattung, dem Einzelhandelsbesatz und den Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung ein vorrangiges Ziel des Stadtumbaus. Vor dem Hintergrund der veränderten Rahmenbedingungen soll die Stadtumbaustategie Wege aufzeigen, die die Erhaltung der Stadtstruktur fördern und dabei eine Konsolidierung des Wohnungsmarktes ermöglichen. Folgende Leitlinien der Stadtentwicklung bilden hierbei die Prämissen:

Entwicklung eines kompakten Stadtkörpers

Im Zuge des Stadtumbaus wird langfristig eine erhebliche Reduzierung des Wohnungsangebots erforderlich werden, die aus stadtentwicklungspolitischer Sicht für eine Konzentration des Siedlungskörpers genutzt werden sollte. Handlungsschwerpunkt wird dabei Rathenow-Ost sein, dass einerseits durch Umsetzung der im Umsetzungsplan aufgelisteten Rückbaumaßnahmen den verbleibenden Bestand zunächst sichern und zu einem stabilen Stadtteil gelangen soll, nach 2020 dennoch im Fokus für weitere Rückbaumaßnahmen stehen wird.

Qualifizierte Freiraumentwicklung

Ausgehend von den vorhandenen Grünpotentialen wie Waldgebieten, Grünbereiche und gestalteten Freiflächen wie Optikpark und Weinberg sollen diese durch unterschiedlich ausgebildete Grünräume stärker miteinander verknüpft werden und dabei positive Impulse im Stadtgebiet setzen. Die Gestaltung der neuen Grünzüge reicht dabei von Straßenbegleitgrün bis hin zu gestalteten Freiflächen mit regionaler Bedeutung.

Stärkung der Stadtmitte

Die Stadt Rathenow ist als funktionales Zentrum zu stärken, welches auch für die umliegenden Ortsteile eine wichtige Versorgungsaufgabe übernimmt. Handlungsschwerpunkt ist hierbei die weitere Entwicklung des Kernbereich (braun hinterlegt) zu einem attraktiven Standort für Handel und Dienstleistungen.

Anpassung der Stadtmitte an die Bedürfnisse einer älter werdenden Bevölkerung

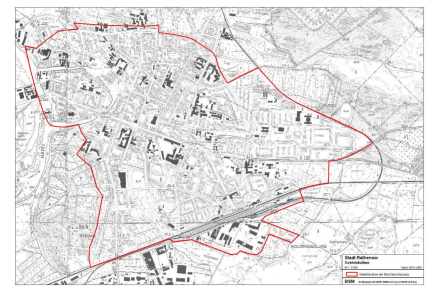
Bereits heute konzentrieren sich in der Stadtmitte Gesundheits- und Alteneinrichtungen sowie Wohnungsangebote für ältere und pflegebedürftige Einwohner. Eine weitere Zunahme dieser Bevölkerungsgruppe erfordert die Erhaltung bzw. den Ausbau der Gesundheitseinrichtungen, das Bereitstellen von sozialen Infrastruktureinrichtungen und eine Anpassung des öffentlichen Raums durch die Instandsetzung von Gehwegen, Schaffung von barrierefreien Straßenquerungen und Stadtmöblierung nach den Bedürfnissen der Hauptnutzer.

Für den Wohnungsmarkt ergeben sich daraus folgende Zielstellungen:

- Rückbau von Wohnungen vorzugsweise in Rathenow Ost und an Standorten, deren Nachnutzung eine Aufwertung des Wohnumfelds, eine Renaturierung oder eine Flächenbereitstellung für Eigenheimbebauung darstellt,
- Konzentration von Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen auf zukunftsfähige Standorte,
- Festlegung von Objekten, in die vorerst nicht investiert werden soll,
- Lenkung der Nachfrage an Bauplätzen für Eigenheime auf Standorte, die den Intensionen des Stadtumbaus entsprechen.

Zur Festlegung der Schwerpunktbereiche wurde die im STUK 2003 vorgenommene Kategorisierung der unterschiedlichen Bereiche innerhalb der Gebietskulisse aufgrund abgeschlossener Maßnahmen bzw. fortzuschreibenden Umsetzungsstrategien angepasst. Die darin vorgenommene Unterscheidung in konsolidierte Gebiete (Bausubstanz überwiegend gut, der Leerstand geringfügig, wenig Handlungs-

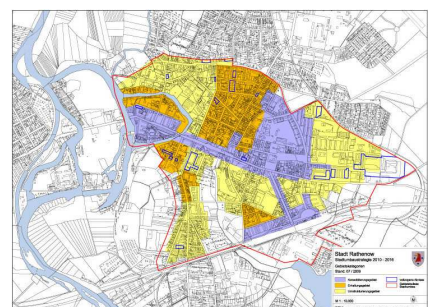
Gebietskulisse



Quelle: BSM mbH, eigene Darstellung

Die Stadtumbaukulisse bleibt gegenüber dem STUK 04 / 2003 unverändert. Der Einsatz von Aufwertungs- und Rückbaumitteln soll überwiegend innerhalb dieses auf Rathenow Stadtmitte und Ost begrenzten Bereiches stattfinden.

Gebietskategorien



Quelle: BSM mbH, eigene Darstellung

bedarf), Gebiete der Bestandserhaltung (historisch gewachsene Innenstadtbereiche mit weitgehender Altbausubstanz), Umstrukturierungsgebiete (Erhaltung der Gesamtstruktur nicht zwingend erforderlich) bildet auch die Grundlage für die Definition von Schwerpunktbereichen zur Steuerung des Stadtumbauprozesses und Herstellung einer tragfähigen Stadtstruktur. Auf die Kategorie Rückbaugesamtgebiet wurde in der Überarbeitung verzichtet, weil aufgrund der verkleinerten Stadtstruktur keine Gebiete für flächenhaften Abriss ausgewiesen werden können.

3.2 Leitbild

3.2.1 Funktionelles Leitbild

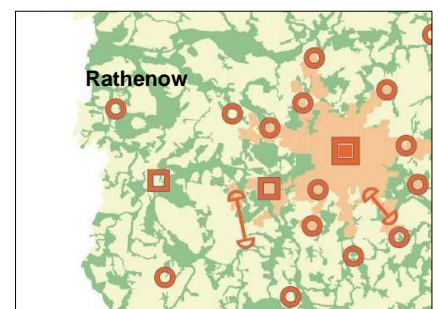
Vor dem Hintergrund einer weiterhin abnehmenden Bevölkerungszahl sowie eines Rückgangs in wirtschaftlichen Gewerbestrukturen muss sich die Stadt Rathenow als Wohn- und Wirtschaftsstandort neu definieren. Dieser Bedeutungs- und Funktionswandel stellt die Stadt vor eine große Herausforderung, die als unumgängliche Tatsache akzeptiert werden muss und zumindest in seiner Tendenz nicht durch stadtplanerische Maßnahmen aufzuhalten ist.

Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 31.03.2009 wurde die Stadt Rathenow als Mittelzentrum eingeordnet und wird zukünftig neben dem Bereitstellen von Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen auch Versorgungsfunktionen durch das Vorhalten von Verwaltungseinrichtungen, Bildungs-, Gesundheits- und sozialen Versorgungseinrichtungen, Einzelhandelseinrichtungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen zu übernehmen haben. Die zukünftige Rolle der Stadt ist noch stärker auf die Daseinsvorsorge der Bevölkerung aus dem Umland auszurichten.

3.2.2 Räumliches Leitbild

Das städtebauliche und freiraumstrukturelle Leitbild nimmt die Entwicklung der letzten Jahre, die von einem Zuzugstrend in die Stadtteile Nord, Süd und West gekennzeichnet war zum Anlass, der Entleerung der Stadtmitte entgegenzuwirken. Ziel der zukünftigen Entwicklung ist es, die stabilen, innenstadtrelevanten Wohnstandorte und insbesondere die

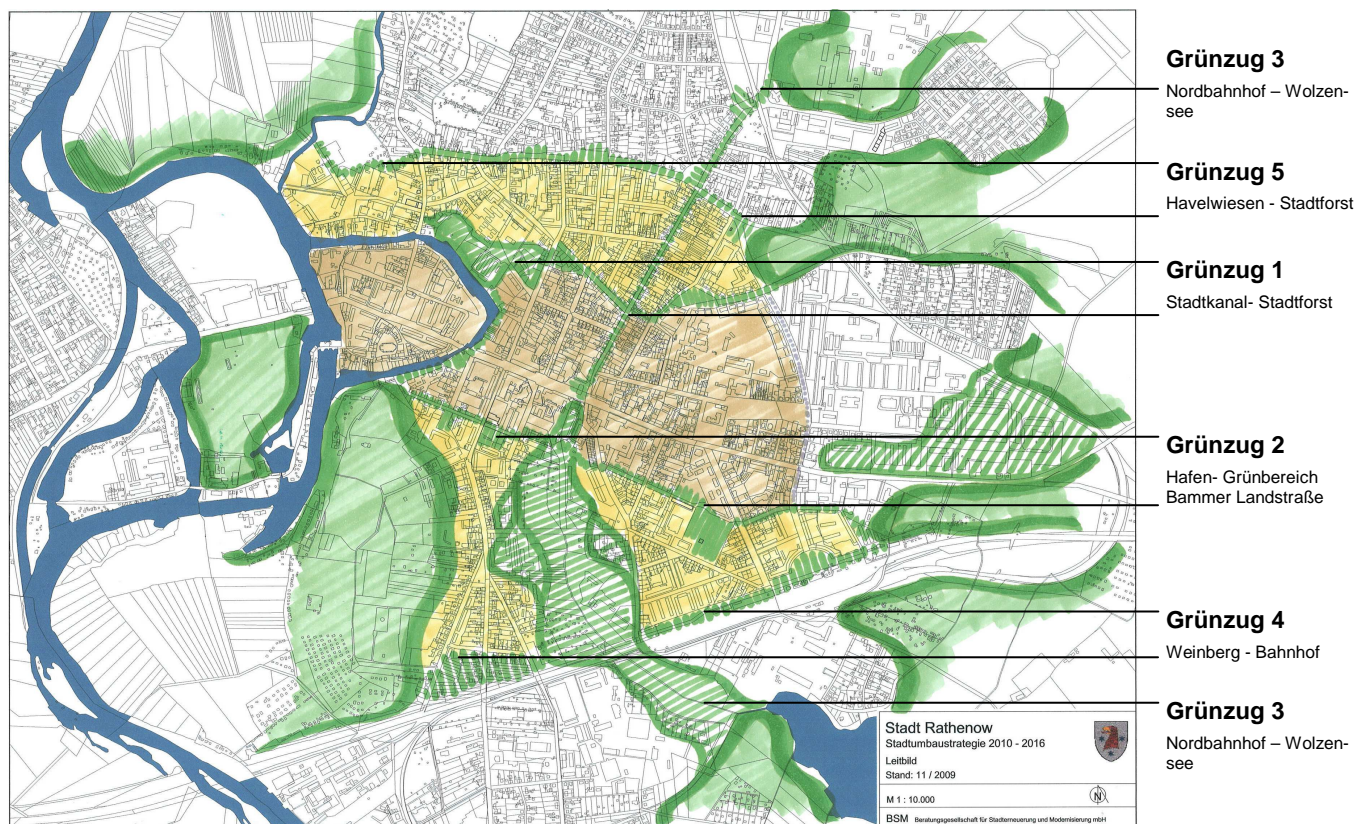
LEP B-B, Ausschnitt Rathenow



Quelle: Land Brandenburg, Gemeinsame Landesplanung, 2009.

Stadtmitte zu stärken. Kernaufgabe ist dabei den Wohnungsleerstand der heterogenen Stadtmitte zu reduzieren und ein attraktives Zentrum zu schaffen. Die unterschiedlich charakterisierten Grünzüge des Leitbildes sollen die durch den unvermeidlich ablaufenden Schrumpfungsprozess bestehende Gefahr einer Auflösung des Siedlungsgefüges unterbinden. Der erforderliche Abbau des Wohnungsüberhangs und die Umstrukturierungen sind dabei als Chance zur Verbesserung der stadtstrukturellen Situation anzusehen.

Leitbild 2020 der Stadt Rathenow



Quelle: BSM mbH, 2009.

Durch die Umsetzung des Leitbildes soll eine Kettenreaktion zur Aufwertung der Innenstadt initiiert werden, die letztendlich zu einem Bevölkerungszuwachs in der Stadtmitte führen soll. Die stärkere Durchgrünung der Stadtmitte durch Schaffung von neuen Grünräumen wird dabei von der Arrondierung von Flächen und dem Rückbau überwiegend leerstehender Wohnungen begleitet.

Generalisierend zielt das städtebauliche Leitbild darauf, das nur noch eingeschränkt vorhandene Entwicklungspotential

im Rahmen einer ganzheitlichen Entwicklung auf die zentralen Bereiche der Stadt zu konzentrieren und den Siedlungsraum nicht weiter auszudehnen, sondern tendenziell von den Rändern her zurückzuentwickeln. Das Rückentwicklungspotential konzentriert sich aufgrund der stabilen Einfamilienhaussiedlungen in Nord und Süd sowie der konsolidierten Vorstadtsiedlung West lediglich in Rathenow Ost. Hier ist nach Durchführung der im Umsetzungsplan benannten Abrisse für eine Realisierung bis 2020 nur noch wenig Handlungsspielraum erkennbar.

3.3 Handlungsstrategie

Die Konzentration einer Vielzahl von Maßnahmen auf die Stadtmitte und die Umsetzung der fünf Grünzüge des Leitbildes ist prioritäres Stadtentwicklungsziel und soll dazu beitragen, dass Urbanität und Lebensqualität der Innenstadt trotz Rückbau erhalten und gesteigert wird. Die Rückbaumaßnahmen dienen dabei als vorbereitende Maßnahme für die sich anschließende Aufwertung und sind somit als Positivum anzusehen.

Der Wohnungsbestand in der Stadtmitte wird sich aufgrund von Wohnungszusammenlegung im Rahmen der Modernisierung und Rückbau (bereits im Umsetzungsplan festgelegt) von 7.755, davon 3.245 Wohnungen im Kernbereich (ocker dargestellt) auf 7.448 Wohnungen davon 3.187 im Kernbereich, 1.642 im Übergangsbereich Nord und 2.619 im Übergangsbereich Süd (beide gelb dargestellt) im Jahr 2020 verringern. Mit der Umsetzung der freiraumorientierten und das Wohnumfeld verbessernden Aufwertungsmaßnahmen würde sich die Zahl der Wohnungen nochmals um 316 Wohnungen auf 7.132 Wohnungen reduzieren, wobei die Wohnungsanzahl im Kernbereich konstant bliebe.

Der Wohnungsbestand der sonstigen Stadtteile (5.104 Wohnungen), der Ortsteile (910 Wohnungen) und das auf 570 Wohnungen prognostizierte Neubaupotential, das keinen Stadtbereich zuzuordnen ist, komplettieren den Gesamtwohnungsbestand. Im Jahr 2020 sind dementsprechend 13.716 Wohnungen für laut Wohnungsmarktprognose 11.700 Haushalte am Wohnungsmarkt verfügbar. Daraus re-

suliert ein Wohnungsleerstand von 2.016 Wohnungen (14,7 %).

Insgesamt ist festzustellen, dass aufgrund des beschriebenen starken Einflusses der natürlichen Bevölkerungsentwicklung lediglich die Verringerung der Wanderungsverluste bleibt, um dem Bevölkerungsrückgang und steigenden Leerständen entgegen zu wirken. Auch unter Berücksichtigung solcher Teilerfolge und unter Beachtung des Nachfrageeffektes aufgrund kleiner werdender Haushalte wird es steigende Wohnungsleerstände geben. Eine Leerstands- bzw. Wohnungsbelegungsverteilung für das Jahr 2020 kann nicht prognostiziert werden, es können jedoch bereits bestehende Tendenzen interpretiert werden, die eine Unterscheidung zwischen der Stadtmitte und den überwiegend stabilen Stadtteilen Nord, Süd und West und den Ortsteilen erfordern. Bereits heute liegen die Leerstände in den sonstigen Stadt- und Ortteilen bei 4 % bis 7,5 %, Ausnahme bildet der Ortsteil Böhne mit ca. 15 %. Aufgrund eines oftmals hohen Anteils an älterer Bevölkerung werden sich die Leerstände bis 2020 in diesen Bereichen spürbar erhöhen und Leerstandsquoten von bis zu 10 % zu erwarten sein. Die Leerstandsentwicklung der Stadtmitte hängt ganz maßgeblich von ihrer Attraktivität, einem breit gefächerten Wohnungsangebot, dass sich von dem der anderen Stadtgebieten unterscheidet, begleitender intakter städtischer Funktionen und Versorgungsangeboten ab. Ziel des Stadtumbaus ist es, eine Bindung von ca. 6.500 Haushalten und somit eine Leerstandsquote von unter 10 % für die Stadtmitte zu erreichen.

Die Stadtumbaustrategie legt eine Fokussierung auf die Stadtmitte fest, um den urbanen Kern trotz Eingriffe in die Bausubstanz als Kristallisationspunkt des gesamten öffentlichen Lebens zu entwickeln, der mit vielfältigen Angeboten mehr oder weniger stark in die anderen Stadt- und Ortsteile der Stadt Rathenow ausstrahlt. Mit den nachfolgend dargestellten Umsetzungsprojekten soll erreicht werden, dass der Stadtumbau durch nachhaltige Impulse zur Stabilisierung der Stadtmitte setzt und die heute im Vergleich zu anderen Stadtbereichen labile Stadtmitte weniger von Leerstand, Wegzug und Identitätsverlust geprägt ist.

Dabei sind folgende Kernpunkte entscheidend für die zukünftige Entwicklung der Stadtmitte:

- Aufwerten und Reaktivieren der Innenstadtbereiche unter weitgehender Beibehaltung der Baustruktur sowie der Bebauungs- und Nutzungsdichte
- Ausrichten des innerstädtischen Wohnungsangebotes auf die künftige Wohnungsnachfrage mit dem Ziel, auch bei verringerter Einwohnerzahl die vollständige Belegung der Innenstadtwohnungen zu erreichen. Angebotsqualität und Angebotsvielfalt sollen sich an langfristigen Stadtentwicklungszielen orientieren.
- Beobachten der Entwicklung und Unterstützen nachhaltiger Entwicklungstrends in Bezug auf die übrigen Siedlungsflächen, die angesichts der Stärkung der Stadtmitte langfristig als potentielle Rückentwicklungsgebiete zu klassifizieren sind.
- Verändern der Einrichtungen und Anlagen der sozialen Infrastruktur – Kindertagesstätten, Schulen, Jugend- und Sporteinrichtungen, Kultureinrichtungen sowie Einrichtungen des Gesundheitswesens und zur Versorgung alter Menschen – durch Anpassen an den in den verschiedenen Segmenten sowohl abnehmenden als auch zunehmenden Bedarf sowie Nutzen des Bedarfsrückgangs für qualitative Verbesserungen.

Nachfolgend sind die Umsetzungsprojekte entsprechend der Städtebauförderrichtlinie mit Darstellung von Teilmaßnahmen, des Realisierungszeitraums und der geschätzten Gesamtkosten aufgeführt. Insgesamt sollen zur Stärkung und Aufwertung der Innenstadt Maßnahmen im Gesamtwert von ca. 31,2 Mio. € bis zum Jahr 2020 umgesetzt werden. Der kommunale Miteleistungsanteil läge somit bei ca. 9,2 Mio. € und könnte nach Festlegung der Umsetzungsmaßnahmen in der gesamtstädtischen Beratung in die Finanzplanung der Kommune aufgenommen werden.

Die Maßnahmenübersicht berücksichtigt auch die Maßnahmen, die im bereits bestätigten Umsetzungsplan 2009-2011 enthalten, jedoch noch nicht realisiert worden sind.

3.4 Umsetzungsprojekte

Nr.	Maßnahme Ziele / Kurzbeschreibung	Lage im Stadtgebiet	Projekte	Realisierungs- zeitraum	Gesamtkosten Stadtumbau
1	B.1 Maßnahmen Entsprechend der Städtebauförderrichtlinie beinhaltet das Handlungsfeld B.1 Maßnahmen zur Vorbereitung der Gesamtmaßnahme, durchführungsbezogene Untersuchungen und Gutachten.	<ul style="list-style-type: none"> • Stadtumbaugebiet 		2010-2020	275.000,00 €
2	B.2 Maßnahmen Laut Städtebauförderrichtlinie werden im Rahmen des Handlungsfelds B.2 Maßnahmen zur Begleitung der Gesamtmaßnahmen durchgeführt.	<ul style="list-style-type: none"> • Stadtumbaugebiet 	<ul style="list-style-type: none"> • Gebietsmanagement Stadtumbau / Beauftragter der Kommune • Durchführung von Bürgerbeteiligungen und Öffentlichkeitsarbeit • Durchführung von Wettbewerbsverfahren 	2010-2020	685.000,00 €
3	B.3 Maßnahmen lt. Bestätigten Umsetzungsplan Die dargestellten B.3 Maßnahmen sind sich ausschließlich bereits bestätigte Vorhaben entsprechend des Umsetzungsplanes, deren Realisierung höchste Priorität hat.	<ul style="list-style-type: none"> • Stadtmitte 	<ul style="list-style-type: none"> • Waldemarstraße 15 • Kleine Hagenstraße 6-8 • Nauener Straße 3 und 16 • Forststraße 53 • Mittelstraße 16 -17 / Große Hagenstraße 13a 	2009-2010	639.900,00 €
4	B.4 Maßnahmen lt. Bestätigten Umsetzungsplan Die dargestellten B.4 Maßnahmen sind sich ausschließlich bereits bestätigte Vorhaben entsprechend des Umsetzungsplanes, deren Realisierung höchste Priorität hat.	<ul style="list-style-type: none"> • Stadtumbaugebiet 	<ul style="list-style-type: none"> • Rückbau von Wohngebäuden in Ost (260 WE) • Rückbau von Wohngebäuden in der Stadtmitte (81 WE) • Rückbau sonstiger Gebäude (Garagenkomplexe) 	2009-2013	1.166.469,50 €

Nr.	Maßnahme Ziele / Kurzbeschreibung	Lage im Stadtgebiet	Projekte	Realisierungs- zeitraum	Gesamtkosten Stadtumbau
5	<p>Umsetzung des Grünzug 1</p> <p>Der Grünzug 1 erstreckt sich vom nördlichen Ufer des Stadtkanals, wo neben der Marina auch ein Landschaftspark mit Angeboten für Jugendliche realisiert werden soll. Im weiteren Verlauf zieht sich der Grünzug durch die Große Hagenstraße zur Goethestraße und stellt eine Anbindung vom Stadtforst und der Haeslersiedlung am Friedrich-Ebert-Ring durch Grünmaßnahmen am Lutherplatz und der Feierabendallee sicher. Die Realisierung dieses Grünzuges wird als Starterprojekt für die Aufwertung der Innenstadt angesehen und soll Impulsgeber für die weiteren Grünzüge sein.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Stadtmitte, Kernbereich 	<ul style="list-style-type: none"> • Rückbau von Wohngebäuden und Nebengebäuden • Grunderwerb von Grundstücken zur Umsetzung der Freiflächenmaßnahmen • Durchführung von Wettbewerben zur Findung von umsetzungsfähigen Gestaltungskonzepten • Neugestaltung von Freiflächen (Landschaftspark am Stadtkanal, Grünes Dreieck) und des öffentlichen Raums 	2010-2013	<p>4.375.109,50 € davon B.2 100.000,00 € B.4 1.118.609,50 € B.5 3.156.500,00 €</p>
6	<p>Umsetzung des Grünzug 2</p> <p>Der Grünzug 2 erstreckt sich vom Hafen durch die Bergstraße, über den Körgrabengrünzug und die Zietenkaserne und schließt im Bereich des Bahnhofs an die Grünausläufer von Rathenow Ost an. Schwerpunkt dieser Maßnahme ist die Gestaltung von brachliegenden Flächen nach Rückbau oder ungenutzten Flächen im unmittelbaren Zentrumsbereich.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Stadtmitte, Kernbereich 	<ul style="list-style-type: none"> • Rückbau eines leerstehenden Wohngebäudes • Grunderwerb von Grundstücken zur Umsetzung der Freiflächenmaßnahmen • Neugestaltung von Freiflächen (Bergstraße / Brandenburger Straße und Zietenkaserne) und des öffentlichen Raums 	2012-2015	<p>2.061.960,00 € davon B.4 201.960,00 € B.5 1.860.000,00 €</p>
7	<p>Umsetzung des Grünzug 3</p> <p>Beginnend vom Naturschutzgebiet Wolzensee wird der Grünzug 3 bereits vorhandene Freiräume südlich der Berliner Straße aufwerten und neu gestalten sowie nördlich der Berliner Straße neu entwickeln und an das renaturierte, ehemaligen Kasernengelände Rathenow Nord anschließen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Stadtmitte, Übergangsbereiche Nord und Süd 	<ul style="list-style-type: none"> • Rückbau von bis zu 176 Wohnungen • Grunderwerb von Grundstücken • Neugestaltung des Grünraums südlich und nördlich der Straße Am Körgraben sowie Aufwertung des öffentlichen Raums in der Goethestraße 	nach 2015	<p>1.884.375,00 € davon B.4 684.375,00 € B.5 1.200.000,00 €</p>

Nr.	Maßnahme Ziele / Kurzbeschreibung	Lage im Stadtgebiet	Projekte	Realisierungs- zeitraum	Gesamtkosten Stadtumbau
8	Umsetzung des Grünzug 4 Der Grünzug 4 bildet entlang der Bahntrasse den südlichen Abschluss der Stadtmitte.	<ul style="list-style-type: none"> Stadtmitte, Übergangsbereich Süd 	<ul style="list-style-type: none"> Rückbau von bis zu 100 Wohnungen Grunderwerb von Grundstücken Neugestaltung der Grünräume entlang der Bahntrasse 	nach 2015	712.987,50 € davon B.4 512.987,50 € B.5 200.000,00 €
9	Umsetzung des Grünzug 5 Der Grünzug 5 ist das Pendant zum Grünzug 4 und bildet den nördlichen Abschluss der Stadtmitte. Durch die Umsetzung dieses Grünzugs soll die Zäsur zwischen Stadtmitte und Nord kenntlicher gemacht werden.	<ul style="list-style-type: none"> Stadtmitte, Übergangsbereich Nord 	<ul style="list-style-type: none"> Rückbau von 64 WE Gestaltung von öffentlichen Freiflächen 	2011-2013	373.273,00 € davon B.4 173.273,00 € B.5 200.000,00 €
10	B.3 Maßnahmen an Wohngebäuden Über die bereits im Umsetzungsplan enthaltenden B.3 Maßnahmen sollen weitere stadtbildprägende und in der Stadtmitte gelegene Wohngebäude instand gesetzt werden. Darüber hinaus sollen die den Märkischen Platz begrenzenden Gebäude in der Berliner Straße und Goethestraße / Forststraße umgebaut werden. Die Wohngebäude befinden sich ausschließlich im Eigentum der KWR. Neben dem Einsatz von Spitzenfinanzierung sollen zur Modernisierung auch Mittel aus der Wohraumförderung in Anspruch genommen werden. Nach derzeitigem Planungsstand sind hierfür bis zu 13 Mio. € erforderlich.	<ul style="list-style-type: none"> Stadtmitte, Übergangsbereich Nord und Süd 	Modernisierung von Objekten: <ul style="list-style-type: none"> im Areal Curlandstraße, Goethestraße, Potsdamer Straße, Havelberger Straße Goethestraße und Brauhausstraße Berliner Straße und Goethestraße / Forststraße 	2010-2016	1.889.915,00 €
11	B.3 Maßnahmen an Nichtwohngebäuden Neben der Instandsetzung von stadtbildprägenden Wohngebäuden soll im Rahmen des Stadtumbaus auch das Offizierscasino (Berliner Straße / Bahnhofstraße) zur Unterbringung von öffentlichen Nutzungen modernisiert werden. Darüber hinaus soll das	<ul style="list-style-type: none"> Stadtmitte, Kernbereich 	Modernisierung von Objekten: <ul style="list-style-type: none"> Offizierscasino Umbau des Wohngebäudes Berliner Straße 61-67 (60 WE) zum Rathaus 	2010-2016	8.089.000,00 €

Nr.	Maßnahme Ziele / Kurzbeschreibung	Lage im Stadtgebiet	Projekte	Realisierungs- zeitraum	Gesamtkosten Stadtumbau
	Wohngebäude Berliner Straße 61-67 so umgebaut werden, dass der Verwaltungsstandort verlagert werden kann.				
12	B.4 Maßnahmen Neben den Rückbauobjekten (siehe Nr. 4) soll der weitere Rückbau von Wohngebäuden schwerpunktmäßig in Rathenow Ost und Nord stattfinden. Darüber hinaus sind Sicherungsmaßnahmen für stadtbildprägende Gebäude in der Stadtmitte und der Grunderwerb von Grundstücken geplant. Weitere Maßnahmen bilden der Grunderwerb, die Sicherung und ein Teilrückbau von Gebäuden der ehemaligen Brauerei sowie der Grunderwerb und der Rückbau von Gebäuden des Rathausblocks (Berliner Straße, Friedrich-Engels-Straße, Geschwister-Scholl-Straße, Puschkinstraße).	<ul style="list-style-type: none"> • Stadtumbaugebiet • Rathenow Nord 	<ul style="list-style-type: none"> • Rückbau und Teilrückbau von Wohnungen in der Stadtmitte • Rückbau der ehemaligen Kaufhalle und von bis zu 500 Wohneinheiten in Rathenow Ost und Nord • Sicherung von stadtbildprägenden Wohngebäuden, davon 8 Objekte der KWR • Grunderwerb von freierwerdenden Grundstücken • Maßnahmen im Bereich Brauerei und Rathausblock 	2010-2020	3.723.060,00 €
13	B.5 Maßnahmen Ergänzung zu den B.5-Maßnahmen, die Bestandteil der Umsetzung der Grünzüge sind, sollen weitere Erschließungsanlagen und Freiflächen in der Stadtmitte instandgesetzt werden.	<ul style="list-style-type: none"> • Stadtmitte, Kernbereich und Übergangsbereich Nord 	<ul style="list-style-type: none"> • Erschließungsanlagen im Kernbereich und Übergangsbereich Nord • Gestaltung Platz der Freiheit einschließlich der ihn rahmenden Straßen • Gestaltung der nach Abriss freigegebenen Flächen des Rathausblocks ggf. auch als temporäre Nutzung 	2010-2015	5.280.000,00 €

3.4.1 Umsetzungsstrategie

Die Stadt Rathenow wird die Ergebnisse und Handlungserfordernisse der Stadtumbaustrategie offensiv vertreten, um die Steuerung der städtischen Entwicklung zugunsten einer zukunftsfähigen Stadtgröße zu vertreten und gleichzeitig Planungssicherheit für Maßnahmen sowohl der Verwaltung als der Bürgerinnen und Bürger geben zu können. Durch die Festlegung von Schwerpunktbereichen und die Prioritätensetzung von Maßnahmen werden das Handlungsgeschehen und der Mitteleinsatz konzentriert. Gleichermaßen werden die Aktivitäten in anderen Stadtbereichen auf das Notwendigste beschränkt, um das Ziel „Stärkung der Stadtmitte“ nicht zu gefährden. Dieser Verfahrensansatz schafft darüber hinaus auch Planungssicherheit für Dritte, die in den Entwicklungsprozess Einblick nehmen können und somit die räumliche Beschränkung und Fokussierung der städtischen Maßnahmen auch ihre Beiträge zur Aufwertung der Innenstadt leisten können.

Die ARGE Stadtumbau wird es aufgrund der gegenüber der ersten Stadtumbauperiode diffizileren Problematiken so nicht mehr geben, jedoch wird der bereits im Rahmen der Erarbeitung der Stadtumbaustrategie durchgeführte Abstimmungsprozess mit der KWR und RWG fortgeführt. Beide Wohnungsunternehmen haben der Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose, dem Leitbild und den sich daraus ergebenden kurz- und mittelfristigen Umsetzungsprojekten zugestimmt. Die weiteren Handlungsschritte und eine objektscharfe Abstimmung sollen nach der gesamtstädtischen Beratung geführt und anschließend in einer Vereinbarung zwischen Stadt und dem jeweiligen Wohnungsunternehmen fixiert werden.

Neben den etablierten Wohnungsunternehmen werden zukünftig auch kleinere Wohnungsunternehmen und Einzeleigentümer als Akteure in den Stadtumbau einzubinden sein, weil sie wesentlich stärker als bisher an der erfolgreichen Umsetzung der Projekte interessiert sein werden. Mit der Konzentration der Maßnahmen hinsichtlich Aufwertung und Rückbau wird der Verschiebung der Schwerpunktbereiche von den städtischen Randlagen mit wenigen Eigentümern hin zu Innenstadt mit einer differenzierten Eigentümerstruk-

tur Rechnung getragen. Im Ergebnis soll erreicht werden, die Stadtmitte als entwicklungsfähiges Quartier zu sichern, auszubauen und nachhaltig attraktiv für alle Bevölkerungsgruppen zu gestalten.

Im Rahmen eines Quartiersmanagements bzw. dem Einsatz eines Kümmerers sollen mit den Akteuren unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Entwicklungsziele teilsäumliche Konzepte abgestimmt, konkretisiert und anschließend umgesetzt. Dabei ist der Bürgerbeteiligung ein besonders hoher Stellenwert beizumessen, denn über das Mitwirken und Mitentscheiden soll das Verantwortungsbewusstsein der Bewohner, Nutzer und Eigentümer für das Quartier gestärkt und zivilgesellschaftliches Engagement entwickelt werden.

4 Anhang – Plandarstellungen

Plan 1: Bevölkerungsentwicklung im Vorjahresvergleich

Plan 2: Veränderung der Altersstruktur im Vorjahresvergleich

Plan 3: Veränderung der Haushaltsgrößen im Vorjahresvergleich

Plan 4: Quartiersbewertung / Quartiersprognose

Plan 5: Gebietskategorien

Plan 6: Leitbild 2020