

Stadt Rathenow

Stadtumbaustrategie 2010 - 2016

Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes vom April 2003

ERGÄNZUNG ZUM ENDBERICHT (11/2009)

April 2010



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	Zusammenfassung der wichtigsten Rahmendaten der Stadtentwicklung	2
1.1	Bevölkerungsentwicklung	2
1.2	Wohnungsmarktentwicklung	2
1.3	Haushaltsentwicklung	2
1.4	Leerstandsentwicklung	3
2	Leitbild und Umsetzung der Stadtumbaustrategie.....	4
2.1	Städtebauliches Leitbild.....	4
2.2	Programmteil Aufwertung	6
2.3	Programmteil Rückbau.....	11
3	Maßnahmen- und Durchführungskonzept	16
3.1	Darstellung der Durchführungsprojekte bis 2020	17
4	Anhang - Plandarstellungen	20
	Plan 1: Maßnahmindarstellung – Modernisierungsmaßnahmen sowie Rückbaumaßnahmen und -potentiale.....	21
	Plan 2: Leitbild 2020 mit Quartiersdarstellung	22

1 Zusammenfassung der wichtigsten Rahmendaten der Stadtentwicklung

1.1 Bevölkerungsentwicklung

Ausgehend vom Bevölkerungsstand im Jahr 2008 und einem seit Jahren andauernden Bevölkerungsverlust gehen beide Bevölkerungsprognosen davon aus, dass der Bevölkerungsstand weiterhin rückläufig ist. Aufgrund der stets sehr positiven Annahmen des Amtes für Statistik Berlin- Brandenburg wurde eine weitere Prognose erarbeitet. Beide Prognosen bilden dabei einen Planungskorridor ab, der für das Jahr 2020 einen Bevölkerungsstand zwischen 21.192 Einwohner als negatives Szenario und 23.261 Einwohnern als positives Szenario angibt.

Bevölkerungsstand 31.12.2008	25.645 EW	
Bevölkerungsstand 31.12.2020	GMA mbH 21.192 EW (-4.453 EW)	Amt für Statistik 23.261 EW (-2.384 EW)

1.2 Wohnungsmarktentwicklung

Der Wohnungsbestand von 13.700 WE im Jahr 1995 ist bis Ende 2008 trotz 1.791 rückgebauter Wohnungen auf 14.632 Wohnungen gestiegen. Entsprechend dem Stadtumbauplan werden bis 2020 916 bereits verortete Wohnungen vom Markt genommen, so dass sich der Bestand auf 13.716 Wohnungen reduziert. Die Neubautätigkeit wird auch in den folgenden Jahren die Entwicklung des Wohnungsbestandes beeinflussen, auch wenn ihre Bedeutung auf den Gesamtwohnungsbestand abnehmend ist. Die Anzahl von neu zu errichtenden Wohnungen wird auf bis zu 570 Wohnungen geschätzt, woraus sich ein Wohnungsbestand im Jahr 2020 von bis zu 14.286 Wohnungen ergeben könnte. Identisch zur Bevölkerungsentwicklung ist auch bei der Entwicklung des Wohnungsmarktes ein Planungskorridor von 13.716 WE im Positivszenario und 14.286 WE im Negativszenario auszuweisen.

Wohnungsbestand 31.12.2008	14.632 WE
Rückbau 01.01.2009 bis 31.12.2020	916 WE
Neubauten 01.01.2009 bis 31.12.2020	570 WE
Wohnungsbestand 31.12.2020	14.286 WE

1.3 Haushaltsentwicklung

Ausgehend von einer Haushaltsgröße von durchschnittlich 2,00 Personen je Haushalt und der sich daraus ergebenden Anzahl von 12.808 Haushalten im Jahr 2008 ist aufgrund der Entwicklung der vergangenen Jahre von einer weiterhin sinkenden Haushaltsgrößenzahl auszugehen. Entsprechend dem jeweiligen Bevölkerungsszenario führt dies zu einer weiteren Abnahme der Zahl der Haushalte; unter Umständen jedoch auch zu einer Erhöhung der Haushaltszahlen. Unter Berücksichtigung der Mittelwerte der jeweiligen Prognosen ist von

einem Planungskorridor von 11.700 Haushalten als negatives Szenario und 12.850 Haushalte als positives Szenario auszugehen.

Haushaltsgröße 31.12.2008	2,00	
Anzahl der Haushalte 31.12.2008	12.808 Haushalte	
Haushaltsgröße 31.12.2020	1,76 – 1,83	
Anzahl der Haushalte 31.12.2020	GMA mbH 12.025 - 11.380	Amt für Statistik 13.199 - 12.490
Mittelwert	11.700 Haushalte	12.850 Haushalte

1.4 Leerstandsentwicklung

Unter Berücksichtigung eines Wohnungsbestandes von bis zu 14.286 Wohnungen im Jahr 2020 und den ermittelten Zahlen für die Wohnungen nachfragenden Haushalte ergibt sich ein Korridor von im Mittel 1.436 leerstehenden Wohnungen im positiven Fall und 2.586 Leerstandswohnungen im negatives Fall.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass leerstehende Wohnungen nicht mit einem Wohnungsüberhang gleichzusetzen sind. Unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von 3 % des Gesamtwohnungsbestandes (ca. 430 Wohnungen bei 14.286 WE) wird ein Wohnungsüberhang von im Mittel 1.006 WE im Positivszenario und 2.156 WE im Negativszenario ermittelt.

Wohnungsbestand 31.12.2020	14.286 WE	
Anzahl der Haushalte 31.12.2020	11.700	12.850
Leerstandswohnungen 31.12.2020	GMA mbH 2.261 WE – 2.906 WE	Amt für Statistik 1.087 WE – 1.796 WE
Mittelwert	2.586 WE	1.436 WE
Fluktuationsreserve	430 WE	
Wohnungsüberhang 31.12.2020	GMA mbH 2.156 WE	Amt für Statistik 1.006 WE
Mittelwert	2.156 WE	1.006 WE

2 Leitbild und Umsetzung der Stadtumbaustategie

2.1 Städtebauliches Leitbild

Der Bevölkerungsverlust wird sich stetig fortsetzen und resultiert perspektivisch vorrangig aus der negativen natürlichen Entwicklung. Selbst bei derzeit nicht zu erwartenden positiven Wanderungsergebnissen kann das prognostizierte Geburtendefizit nicht ausgeglichen werden. Anhand der dargestellten Zahlen ist es weiterhin notwendig, den langfristig zu erhaltenen Stadtraum zu definieren, die Aufwertung der Innenstadt zu forcieren und durch Rückbau oder Stilllegung von Wohnungen die Konsolidierung des Wohnungsmarktes herbeizuführen. Jedoch ist dies im Gegensatz zur räumlichen Schwerpunktsetzung im Rahmen des Stadtumbau I nun wesentlich schwieriger, weil die zusammenhängenden Wohnquartiere vorrangig mit nach 1970 errichteten Wohngebäuden nicht mehr vorhanden sind, der Sanierungsstand wesentlich vorangeschritten ist und sich die Ausgangssituationen der beteiligten Wohnungsunternehmen verändert haben. Zusammenfassend ist darzustellen, dass es im Stadtumbau II schwieriger wird, Rückbauobjekte zu benennen. Erschwerend kommt hinzu, dass die Annahmen für die jeweiligen Prognosen, die letztendlich den Wohnungsüberhang bzw. das Rückbaupotential hervorbringen, wesentlich unsicherer sind. Für die Stadt Rathenow ist es dennoch ein wesentliches Stadtumbauziel, den Rückbau von außen nach innen zu vollziehen, jedoch mit Anpassungen und Modifikationen in der Innenstadt, die dann wiederum die Option für Rückbau in den Außenbereichen nach sich ziehen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass bis zum Jahr 2020 aufgrund der Stadtstruktur, der Eigentumsverhältnisse, der Altersstruktur, des Sanierungsstandes und der Akzeptanz der Bevölkerung die Stadtteile West und Süd als stabile Gebiete zu klassifizieren sind. Der Stadtteil Nord ist generalisierend betrachtet ebenfalls stabil, zeigt jedoch insbesondere in Bereichen mit einem vermehrten Anteil an Geschosswohnungsbauten zunehmend Belegungsschwierigkeiten und Wohnungsleerstände. Ebenfalls stabil sind die Ortsteile Göttlin, Grütz, Semlin und Steckelsdorf, die aufgrund ihres im Vergleich zur Gesamtstadt geringeren Durchschnittsalters und der Eigentümerstruktur durchschnittliche Wohnungsleerstände von bis zu 5 % aufweisen. Eine Ausnahme bildet der Ortsteil Böhne mit einer Leerstandsquote von ca. 15 % und einem sich daraus ableitenden Handlungsdruck. Dennoch sind auch in den stabilen Gebieten Veränderungen zu erwarten, die sich in einer steigenden Leerstandsquote ausdrücken werden.

Schwerpunkt des weiteren Stadtumbaus bleiben somit die innerhalb der Stadtumbaukulisse liegenden Stadtteile Mitte und Ost. Die Leerstandsentwicklung der Stadtmitte hängt ganz maßgeblich von ihrer Attraktivität, einem breit gefächerten, sich von anderen Stadtgebieten unterscheidenden Wohnungsangebot, dem Vorhandensein von städtischer Funktionen und Versorgungsangeboten und einem attraktiven Wohnumfeld ab. Mit dem städtebaulichen Leitbild und der darin vorgeschlagenen Bildung von Grünzügen als Verbindung von bereits bestehenden Landschafts- und Grünräumen wird die ganzheitliche Entwicklung auf die zentralen Bereiche der Stadt konzentriert und hier nachhaltige Impulse durch die Aufwertung

von Wohnungsbeständen, des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raumes gesetzt. Insgesamt handelt es sich beim Stadtteil Mitte und insbesondere beim Kernbereich um das Gebiet, auf das sich die Stadt in ihrer Entwicklung auch unter weiter anhaltenden Schrumpfbedingungen zurückziehen kann und dessen Struktur, Nutzungen und Funktionen weitgehend zu erhalten sind. Der Perforation und Auflösung der Stadt ist hier eine notwendige Grenze gesetzt. Die Grünzüge übernehmen in diesem Zusammenhang folgende Funktionen:

- Gliederung des Stadtteils und Bildung von Quartieren und Teilräumen,
- Verbindung und Vernetzung von vorhandenem Landschaftsräumen,
- Wohnumfeldmaßnahmen,
- Generierung von Rückbauobjekten an nicht nachgefragten, städtebaulich weniger bedeutsamen Standorten,
- Stabilisierung des Wohnungsbestandes,
- Innenstadtstärkung,
- Förderung von Zuzug aus den Stadtteilen, Ortsteilen und dem Umland,
- Benennung von heute nicht festzulegenden Rückbauobjekten im Nicht-Innenstadtbereich.

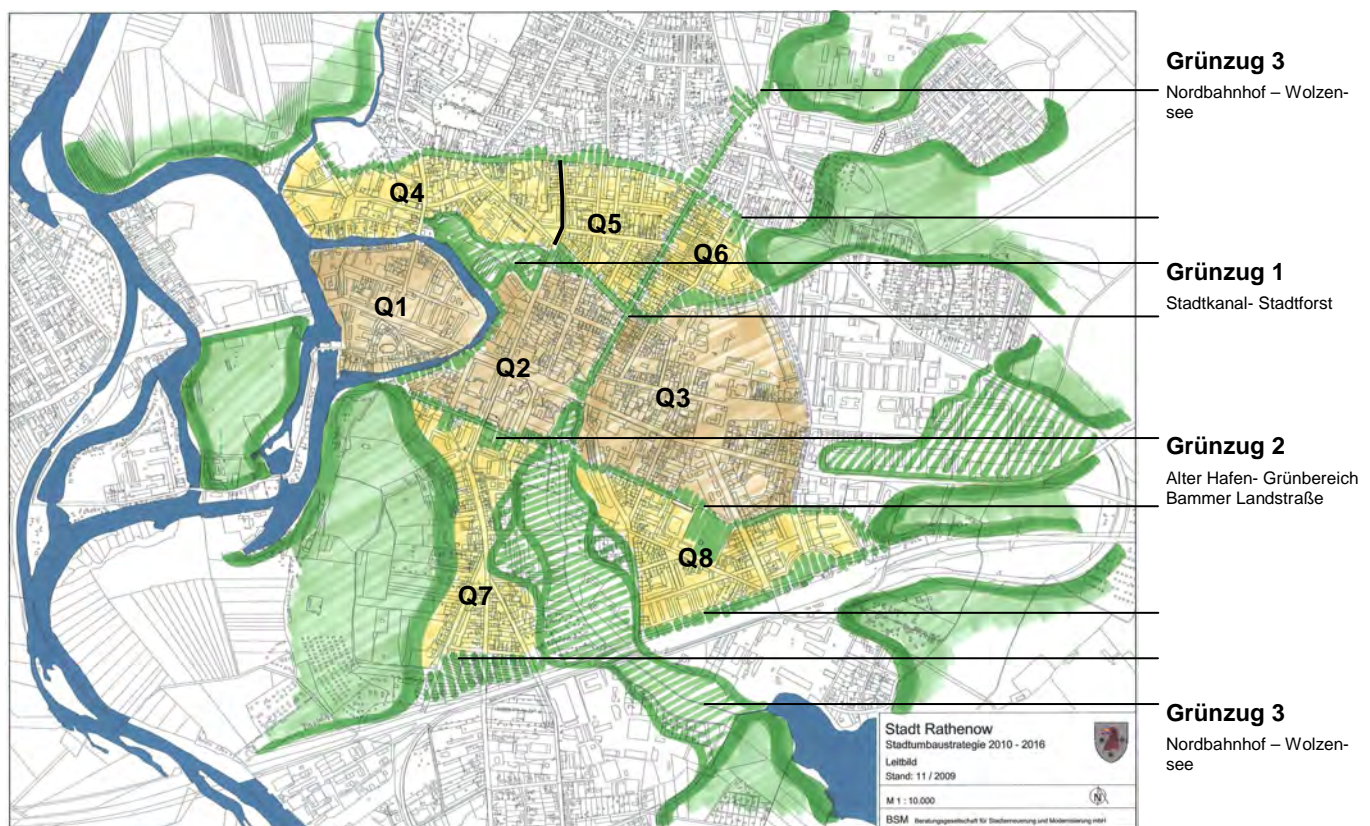
Nach Umsetzung der Grünzüge 1 bis 3 wird sich der Wohnungsbestand von 7.755, davon 3.245 Wohnungen im Kernbereich (ocker dargestellt) auf 7.234 Wohnungen davon 3.187 im Kernbereich im Jahr 2020 verringern. Ziel des Stadtumbaus ist es, eine Bindung von ca. 6.500 Haushalten im Stadtteil Mitte zu erreichen und somit die Leerstandsquote auf etwa 10 % zu senken. Die Stadtmitte bleibt trotz eines Rückbaus von insgesamt 521 Wohnungen in diesem Bereich, von denen bereits 53 WE realisiert sind, aufgrund ihrer Vielfältigkeit in Bezug auf die Bebauungs- und Nutzungsstruktur, die infrastrukturellen und kultureller Ausstattung, die Einzelhandels- und Gesundheitsversorgung der urbane Kern und Kristallisationspunkt des gesamten öffentlichen Lebens.

Zur Differenzierung wurde bereits die Unterteilung in Kernbereich und Übergangsbereich Nord bzw. Süd vorgenommen. Durch die geplanten Grünzüge bzw. durch das Vorhandensein von topografischen Trennungen und Barrieren wie dem Stadtkanal oder stark befahrene Straßen kann erfolgt eine kleinräumige Gliederung in 8 Quartiere. Höchste Umsetzungspriorität kommt hierbei den Quartieren Q2 (westliche Innenstadt), Q3 (östliche Innenstadt), Q5 (Quartier am Stadtplatz) und Q8 (Südliche Innenstadt) zu.

Die geplanten Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung der Grünzüge werden keinem Quartier zugeordnet, weil ihre ausstrahlende Wirkung sämtlichen Innenstadtquartieren zugute kommt. In den Quartieren selbst werden vorrangig die nachfolgend dargestellten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Im Fokus stehen hier insbesondere die Quartiere 2, 5 und 8. Mit der geplanten Modernisierung des Gebäudekomplexes Curlandstraße 37 / Havelberger Str. 4-8 / Potsdamer Straße 1-4 mit insgesamt 96 Wohnungen und im Zusammenhang mit den fertig gestellten Objekten Potsdamer Straße / Spandauer Straße und Havelberger

Straße sowie dem Stadtplatz ist im Quartier 5 ein nachhaltiger Beitrag zur Stadtentwicklung und Erhaltung von Stadtstruktur geleistet worden. Gleiches gilt für die derzeit durchgeführte Modernisierung am Gebäudeensemble Mittelstraße 16-17 / Große Hagenstraße 13a sowie Waldemarstraße 15 (Quartier 2), wo sich insbesondere die Erhaltung der Blockecken nachfolgend positiv auf den gesamten Stadtraum auswirkt. Im Zusammenhang mit den Modernisierungen werden auch die Blockinnenbereiche neu geordnet und eine Wohnumfeldgestaltung teilweise im Einklang mit den angrenzenden Eigentümern durchgeführt. Im Quartier 8 wurde vorrangig durch die Veräußerung von stadtbildprägenden Gebäuden der KWR die Modernisierung und die Erhaltung von Blockkanten ermöglicht

Leitbild 2020 der Stadt Rathenow



Quelle: BSM mbH, 2009.

2.2 Programmteil Aufwertung

Die Aufwertung der Innenstadt im Sinne von Erhaltung und Modernisierung von Wohnungsbeständen insbesondere in stadtbildprägenden Gebäuden, die Gestaltung des Wohnumfeldes und die Herstellung von öffentlichen Grün- und Freianlagen hat zu einem Entwicklungsschub geführt und konnte dem negativen Entwicklungstrend der Innenstadt entgegenwirken. Somit wurde der erste Schritt zu einem attraktiven Wohn- und Lebensort gesetzt.

Auf diese Entwicklung baut das städtebauliche und freiraumstrukturelle Leitbild auf und will durch die Reduzierung des Wohnungsleerstandes, der Beseitigung städtebaulicher Miss-

stände, der Öffnung des Stadtgebietes unter Wahrung der Stadtstruktur den Schrumpfungsprozess begleiten und dabei die Auflösung des Siedlungsgefüges unterbinden und durch Umstrukturierung ein attraktives Zentrum schaffen. Das Ziel, die Innenstadt zu einem Zugzugsgebiet innerhalb des Siedlungsraumes zu entwickeln, soll dazu führen, das vorhandene Bewohnerpotential in der Innenstadt zu halten und neue Bewohnergruppen wie Familien, Eigentumsbildner und Senioren aus innenstadtfernen Quartieren sowie aus dem engeren und weiteren Umfeld zu gewinnen.

Die Umsetzung der Grünzüge 1 bis 3 nimmt dabei eine bedeutende Stellung ein, denn damit werden sowohl die Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen umgesetzt als auch die Entwicklungsimpulse für die angrenzenden Quartiere gesetzt. Die Prioritätensetzung für die Umsetzung der Grünzüge erfolgt entsprechend der Ordnungszahlen. Zusammenfassend sind in den Grünzügen folgende Maßnahmen vorgesehen (Detaillierung im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept).

GRÜNZUG 1

- Rückbau von 60 Wohneinheiten, wovon bereits 22 WE im Umsetzungsplan bestätigt wurden,
- Maßnahmen zur Freilegung der Grundstücke und Rückbau von Nebengebäuden bzw. Garagen,
- Grunderwerb von Grundstücken (ca. 30 Grundstücke, ca. 8 Eigentümer),
- Durchführung von Ideen- und Realisierungswettbewerben zur Findung von Gestaltungskonzepten,
- Neugestaltung bzw. Umgestaltung von öffentlichen Freiflächen und gestalterische Anpassung von Erschließungsanlagen.

Als Starterprojekt für den Grünzug 1 ist die Herstellung des Grünen Dreiecks geplant. Hierzu sind zur Realisierung einer Grünanlage der Rückbau von 52 Wohnungen und der Grunderwerb der Grundstücke erforderlich. Neben der Reduzierung des Wohnungsbestandes durch die Beseitigung von mit Ausnahme des Objekts Große Hagenstraße 11-12 vollständig leerstehenden Wohnungen an einem nachweislich nicht nachgefragten und schwer vermietbaren Standort ermöglicht die Grünfläche eine neue Freiraumqualität. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere die Mieter der direkt angrenzenden Gebäude (Bsp.: derzeitig modernisiertes Objekt Mittelstraße 16-17, KWR) als Nutzer angesprochen werden. Darüber



hinaus ist mit der Maßnahme die Sicherung und Instandsetzung von Beständen (Bsp.: Große Hagenstraße 36-38, RWG) zu erwarten. Ebenso trägt die Maßnahme zu einer Verminderung des bestehenden Freiflächendefizits im Quartier Nördliche Innenstadt bei.

GRÜNZUG 2

- Maßnahmen zur Freilegung der Grundstücke,
- Grunderwerb von Grundstücken,
- Durchführung von Planungswettbewerben,
- Neugestaltung bzw. Umgestaltung von öffentlichen Freiflächen und gestalterische Anpassung von Erschließungsanlagen.

GRÜNZUG 3

- Rückbau von 176 Wohneinheiten,
- Maßnahmen zur Freilegung der Grundstücke,
- Grunderwerb von Grundstücken,
- Neugestaltung bzw. Umgestaltung von öffentlichen Freiflächen und gestalterische Anpassung von Erschließungsanlagen.

Wie beim Grünzug 1 sind auch bei den Grünzügen 2 und 3 die Herstellung bzw. Umgestaltung von Freiflächen als öffentlichkeitswirksame Auftaktprojekte für die Realisierung des jeweiligen Grünzuges anzusehen. Parallel zum ersten Grünzug sind auch hier Rückbau- und Ordnungsmaßnahmen erforderlich, um die Freiflächen herzustellen. Als in den Planungsprozess einzubindende Akteure kommen hauptsächlich die betroffenen Eigentümer und Mieter in Betracht, die als spätere Nutzer am stärksten von der Realisierung profitieren.

Damit das jeweilige Quartier als zentraler Bereich des künftig erheblich verkleinerten städtischen Siedlungsraums eine für die Öffentlichkeit und für potentielle Investoren wahrnehmbare Aufwertung erfährt, soll der Erneuerungsprozess mit Hilfe des Gebietsbeauftragten bzw. Quartiersmanagers in Gang gesetzt bzw. beschleunigt werden. Auf der Basis vorliegender und noch weiterzuentwickelnder teilräumlicher Blockstudien sollen die Umsetzung dieser Konzepte unter Einbeziehung von Eigentümern, Bewohnern und Nutzern initiiert und koordiniert werden. Durch die Mitwirkung der unmittelbar Betroffenen bei der Aufwertung ihres eigenen Quartiers wird die Gebietsbindung gestärkt, die Identifikationsbereitschaft in Bezug auf die Maßnahmen erhöht und das Verantwortungsbewusstsein hinsichtlich der Erhaltung des Geschaffenen geweckt.

Gegenüber dem Endbericht 11/2009 sind folgende Veränderungen hinsichtlich der Aufwertungsmaßnahmen bzw. Klarstellung vorzutragen:

- Umbau des Wohngebäudes Berliner Straße 61-67 zum Rathaus ist aufgrund der Verlängerung des Mietvertrages im Objekt Berliner Straße 15 hinfällig und wird gestrichen

- B.4 Maßnahme Brauerei (Erwerb, Sicherung, Rückbau und temporäre Gestaltung) mit einem Gesamtwert von 750.000,00 € wird aus dem Maßnahmenkonzept gestrichen
- Maßnahmenkonzept enthält keine BUGA-Maßnahmen; die Finanzierung der Maßnahmen Gestaltung vom Platz der Freiheit (teilweise aus STUB I) und die Modernisierung des Offizierscasino (STUB II) erfolgt ausschließlich über das Städtebauförderung
- Reduzierung des Kostenansatzes für die Neugestaltung Platz der Freiheit gegenüber dem Maßnahmenkonzept der Stadtumbaustategie Teil 1 von 600.000 € auf 500.000 € (davon bestätigt 280.000 € aus STUB I; Erhöhung auf 415.000 € wegen Wegfall der Maßnahme Märkischer Platz)
- Finanzierung der Neugestaltung Märkischer Platz aus dem Förderprogramm Aktive Stadtzentren (Gesamtkosten 450.000 €, davon bestätigter Umsetzungsplan, 135.000 €)
- Reduzierung des Kostenansatzes für die Neugestaltung Parkanlage "Bergstraße / Brandenburger Straße" von 600.000 € auf 400.000 € (bestätigter Umsetzungsplan, 26.000 €)

Objektstrategie zu Modernisierung und Instandsetzung der KWR

Die zwischen dem Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, der Stadt Rathenow und der Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft mbH (KWR) abgestimmte Objektstrategie für Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung der Bestände in den Jahren 2009 bis 2011 wird vom Wohnungsunternehmen sukzessive umgesetzt. In der folgenden Tabelle ist der Verfahrensstand aufgeführt:

A Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung

Objektbezeichnung / Adresse	Wohneinheiten	Umsetzungsjahr	Bemerkung
Havelberger Straße 9-13	33 WE (zuvor 42)	2009	
Potsdamer Straße 5	9 WE	2009	
Curlandstraße 35-36	12 WE (zuvor 18)	2009	
Goethestraße 14-15	12 WE (zuvor 18)	2009	
Potsdamer Straße 17-18 / Spandauer Straße 19	18 WE (zuvor 28)	2009	
Große Hagenstraße 21	3 WE	2009	
	87 WE (zuvor 118)		
Waldemarstraße 15	7 WE (zuvor 8)	2010	Waldemarstraße 15 als Nachrücker für Fehrbelliner Straße 15
Fehrbelliner Straße 15	10 WE		
Kleine Hagenstraße 6-8	15 WE (zuvor 19)	2010	
Mittelstraße 16-17 / Große Hagenstraße 13a	17 WE (zuvor 19)	2010	
Nauener Straße 3	3 WE (zuvor 6)	2010	
Nauener Straße 16	4 WE (zuvor 6)	2010	
Forststraße 53	4 WE (zuvor 9)	2010	
	50 WE (zuvor 67)		
Bahnhofstraße 22	8 WE (zuvor 8)	2011	

<i>Bahnhofstraße 23</i>	7 WE	2011	<i>verkauft (2010)</i>
Curlandstraße 37 / Havelberger Straße 4-8 / Potsdamer Straße 1-4	96 WE (zuvor 89)	2011	
Friedrich-Engels-Straße 3	8 WE	2011	geplanter Verkauf
Friedrich-Engels-Straße 4	2 WE	2011	geplanter Verkauf
Friedrich-Engels-Straße 19	6 WE	2011	geplanter Verkauf

B Maßnahmen der Instandsetzung

Objektbezeichnung / Adresse	Wohneinheiten	Umsetzungs-jahr	Bemerkung
Kleine Kirchstraße 2	6 WE	2009	Umsetzungszeitraum verschoben, geplanter Verkauf
Steinstraße 26-28 und Mühlenstraße 27	21 WE (zuvor 20)	2010	Durchführung von 2009 auf 2010 verschoben
Berliner Straße 61-67	76 WE	2011	Umsetzungszeitraum verschoben

Die Nachfrage nach den vollständig vermieteten Wohnungen in der Bevölkerung war sehr groß und wurde auch im Zusammenhang mit der Fertigstellung des Stadtplatzes als positives Signal für die Nördliche Innenstadt anerkannt. Durch die Modernisierung der Objekte hat sich aufgrund der Anpassungen von Wohnungsgrundrissen die Zahl der Wohnungen um ca. ein Viertel reduziert, was zu einer höheren Wohnqualität geführt hat und zur Konsolidierung des Wohnungsmarktes beiträgt.

Geplante Modernisierung und Verkäufe der Wohnungsunternehmen

Unter Berücksichtigung der in der Objektstrategie festgelegten Modernisierung kann die KWR ihren Anteil an unsanierten Wohnraum wesentlich reduzieren. Dennoch verfügt das Unternehmen über Bestände, die aufgrund des Sanierungsstandes vollständig leer stehen. Das Unternehmen zieht in Erwägung, weitere Wohnungen in innerstädtischen Altbauten zu sanieren bzw. diese Objekte zu veräußern. Im Zeitraum 01.01.2009 bis 31.03.2010 wurden 16 Objekte mit insgesamt 91 Wohnungen verkauft. Diese Objekte befinden sich zum überwiegenden Teil im Quartier Q8 (ca. 53%) und vereinzelt in den Quartieren 2, 3, 5 und 7. Die KWR setzt somit ihr Bestreben fort, zusammenhängende Wohnungsbestände im eigenen Bestand zu halten und Einzelobjekte vorrangig im Übergangsbereich Süd zu veräußern.

Die Modernisierung der Bestände der RWG wurde in den letzten Jahren sukzessive vorangetrieben; diese Strategie wird in den nächsten Jahren fortgeführt. Das Unternehmen plant in den kommenden Jahren die Sanierung der Bestände, bei denen die Erstsanierung Anfang der 90er Jahre erfolgte. Dies betrifft vorrangig Objekte auf der Altstadtinsel, die dann unter Anwendung der energetischen Standards vorgenommen wird. Darüber hinaus hat die RWG bereits an Wohngebäuden in Rathenow Ost Aufzüge angebracht, um die barrierearme Zugänglichkeit zu gewährleisten. Auch in den nächsten Jahren wird das Unternehmen an Ob-

jekten, die entsprechend dem Leitbild als Investitionsgebiet deklariert sind, die Schaffung von barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungszugängen fortsetzen.

Trotz der zahlreichen Modernisierungen von Wohnraum, die oftmals mit einer Erhöhung der Mieten einhergehen, können die Wohnungsunternehmen gewährleisten, dass sie weiterhin auch kostengünstigen Wohnraum anbieten werden. Dies ist bei einigen Objekten auch als Auflage in den Zuwendungsbescheiden bzw. der Mod./Inst.-Richtlinie geregelt. Von den im Jahr 2009 modernisierten Wohnungen trifft dies auf die Wohnungen im Gebäudeensemble Curlandstraße 35-36 / Havelberger Straße 9-13 / Potsdamer Straße 5, Goethestraße 14-15, Potsdamer Straße 17-18 / Spandauer Straße 19 und weitere zu, wo die Nettokaltmiete 4,60 €/m² beträgt und somit ca. 4 % unter der ortsüblichen Nettokaltmiete von 4,80 €/m² liegt.

Die Modernisierungsstrategien bzw. Investitionsplanungen der Wohnungsunternehmen berücksichtigen auch, dass die Wohnungsbestände an eine ältere werdende Bevölkerung bzw. Mieterschaft anzupassen sind. Hierbei wurde bereits durch Herstellung von barrierefreien Zugängen und der behindertengerechten Anpassung von vorhandenem Wohnraum insbesondere in den Quartieren der Innenstadt die Möglichkeit geschaffen, diesem Personenkreis einen adäquaten Wohnraum anzubieten. Im weiteren Stadtentwicklungsprozess wird die Anpassung der Wohnsituation an die Ansprüche und Bedürfnisse von älteren Personen zunehmend an Bedeutung gewinnen. Es ist geplant, unter Ausnutzung des in der Innenstadt zur Verfügung stehenden Wohnungsangebotes zukünftig neben dem „normalen Wohnen“ auch neue Wohnformen wie gemeinschaftliches Wohnen und Service-Wohnen anzubieten und die Anpassung des öffentlichen Raumes an die ältere Bevölkerungsgruppe fortzuführen. In den letzten Jahren wurden insbesondere im Quartier Nördliche Innenstadt Querungshilfen und abgesenkte Bordsteinkanten hergestellt, um die Quartiere der Innenstadt auf die kommende Situation einzustellen und auch als altersgerechte Wohnbereiche attraktiv zu machen. Im Maßnahmenkonzept bzw. in den Projektvorschlägen der Grünzüge sind deshalb auch Vorhaben berücksichtigt, die die Instandsetzung der Gehwege beinhalten, um den öffentlichen Raum zunehmend an die älter werdende Bevölkerung anzupassen. Auch sollen die vorgeschlagenen Freiflächen unter Berücksichtigung einer barrierefreien Erreichbarkeit und Nutzung geplant und umgesetzt werden.

2.3 Programmteil Rückbau

Der Umstand, dass trotz der bereits feststehenden Abrissmaßnahmen von insgesamt 916 Wohneinheiten bis 2020 mit einem weiteren Wohnungsüberhang zu rechnen ist, zeigt die Notwendigkeit der Fortführung des Stadtumbaus und weiterer Rückbaumaßnahmen. In der nachfolgenden Tabelle sind zum einen die bereits verorteten 916 Wohnungen benannt, von denen 248 Wohnungen im Jahr 2009 rückgebaut wurden. Zum anderen beinhaltet die Darstellung neue, im Rahmen des Stadtumbaus II umzusetzende Rückbauten, die innerhalb der Grünzüge 1 und 3 adressscharf benannt sind und darüber hinaus quartiersbezogen verortet

wurden. Insgesamt summiert sich das neu benannte Rückbaupotential auf 1.063 Wohnungen.

Entsprechend der rechnerischen Ableitung unter Annahme der unsichereren Parameter von 570 neu zu errichtende Wohnungen, der Verringerung der Haushaltsgröße auf 1,76 bis 1,83 Personen je Haushalt und der Reduzierung der Gesamtbevölkerung ergibt sich für das Jahr 2020 eine Wohnungsüberhang bzw. Rückbaupotential von 1.006 WE im Positivszenario bis 2.156 Wohnungen im Negativszenario. Mit der nachfolgenden Darstellung kann somit das Rückbaupotential für den Prognosefall Positivszenario nachgewiesen werden. Weitere Rückbaupotentiale in den Stadt- und Ortsteile werden sich mit der erfolgreichen Umsetzung des Leitbildes, der weiteren Instandsetzung von innerstädtischen Wohnungsbeständen und der Aufwertung dieses Stadtteils ergeben. Darüber hinaus ist insbesondere in Rathenow Ost mit einer erneuten Leerstandswelle aufgrund der in Teilen überdurchschnittlich alten Mieterschaft zu rechnen. Gleiches ist für den Stadtteil Nord zu erwarten, denn auch hier ist die Bewohnerstruktur älter als in strukturell vergleichbaren Stadtteilen.

Rückbaumaßnahmen und Rückbaupotentiale bis 2020

WU	Adresse	WE	Jahr	Benennung im Stadtumbauplan bis 2013 / bis 2020	Förderung über			Bemerkung
					STUB I	davon bestätigter Umsetzungsplan 2009-2011	STUB II	
KWR	Große Hagenstraße 13	6	2010	x	x	x		
KWR	Große Hagenstraße 39b	4	2009	x	x			Rückbau erfolgt
KWR	Große Milower Straße 44	6	2011	x			x	
KWR	Grünauer Weg 129	3	2010	x	x	x		
KWR	Curlandstraße 27-28	12	2010	x	x	x		
RWG	Große Hagenstraße 11-12	16	2010	x	x	x		
RWG	Bruno-Baum-Ring 12-15	40	2011	x	x	x		
RWG	Bruno-Baum-Ring 87-95	90	nach 2015	x			x	
KWR	Bergstraße 6a-6b	8	2009	x	x			Rückbau erfolgt
KWR	Bergstraße 21a-26	36	2009	x	x	x		Rückbau erfolgt
RWG	Bruno-Baum-Ring 57-65	90	2009	x	x	x		Rückbau erfolgt
KWR	Dr.-Salvador-Allende-Straße 7-11	50	2010	x	x	x		
KWR	Dr.-Salvador-Allende-Straße 12-16	50	2009	x	x	x		Rückbau erfolgt
KWR	Karl-Gehrmann-Straße 1-6	60	2009	x	x	x		Rückbau erfolgt
KWR	Karl-Gehrmann-Straße 7-11	50	2010	x	x	x		
KWR	Berliner Straße 29			x				verkauft
KWR	Bergstraße 7	5	2009	x	x			Rückbau erfolgt
KWR	Grünauer Weg 133, 133a-c	24	2010	x	x	x		
KWR	Bruno-Baum-Ring 96	64	2013	x			x	

WU	Adresse	WE	Jahr	Benennung im Stadtumbauplan bis 2013 / bis 2020	Förderung über			Bemerkung
					STUB I	davon bestätigter Umsetzungsplan 2009-2011	STUB II	
KWR	Große Milower Straße 31			x				verkauft
KWR	Große Milower Straße 20a	6	2011	x			x	
KWR	Große Milower Straße 69-70	12	2013				x	
KWR	Große Milower Straße 4 - 4c	24	2011		x	x		
KWR	Berliner Straße 29a- d	32	2013				x	
KWR	Dr.-Salvador-Allende-Straße 40-45	60	2010	x	x	x		
KWR	Herrmann-Löns-Straße 14-17	32	2011	x	x	x		
KWR	Herrmann-Löns-Straße 18-21	32	2011	x	x		(x)	anteilig STUB II
KWR	Berliner Straße 8, 8a, 9, 9a	40	nach 2015	x			x	
KWR	Bruno-Baum-Ring 97	64	nach 2015	x			x	
ZWISCHENSUMME		916			602	553	314	
davon KWR		680			456	407	224	
davon RWG		236			146	146	90	

GRÜNZUG 1

	Fehrbelliner Straße 12	6					x	
KWR	Fehrbelliner Straße 13	6					x	
	Fehrbelliner Straße 14	8					x	
KWR	Fehrbelliner Straße 15	10					x	
	Fehrbelliner Straße 18	3					x	
	Fehrbelliner Straße 19	1					x	
	Fehrbelliner Straße 20	4					x	
ZWISCHENSUMME		38			0	0	38	

GRÜNZUG 3

KWR	Am Körgraben 1A-F	54					x	
KWR	Am Körgraben 1H – L	36					x	
KWR	Große Milower Straße 61-63	24					x	
KWR	Am Körgraben 2A-F	62					x	
ZWISCHENSUMME		176			0	0	176	

ABRISSKONTINGENTE

Stadtteil Mitte Übergangsbereich Nord	24						x	
Stadtteil Mitte Übergangsbereich Süd	202						x	
Stadtteil Nord	341						x	
Stadtteil Ost	240						x	
Stadtteil Ortsteile	32						x	
ZWISCHENSUMME		839			0	0	839	

GESAMT	1.967				916	553	1.063	
---------------	--------------	--	--	--	------------	------------	--------------	--

Erweiterung des Stadtumbaumonitorings zur besseren Erfolgsbewertung von Maßnahmen

Die derzeit verortbaren Rückbaupotentiale liegen eher im Bereich des als Positivszenario benannten Prognoseansatzes. Es ist davon auszugehen, dass mit der Innenstadtstärkung diese weiterhin Zuzugsgebiet sein wird und sich somit Leerstände in anderen Stadtteilen ergeben. Dies ist jedoch anhand von Zahlen zu belegen, um eine Bewertung der Maßnahmen vornehmen und bei Bedarf frühzeitig umsteuern zu können. Aufbauend auf dem im Rahmen des Stadtumbaus durchzuführenden Monitoring hat die Stadt Rathenow bereits eine Erweiterung der Datenerfassung und die Einführung von kleinteiligeren Beobachtungsgebieten vorgenommen. Insbesondere für die Bewertung der Nachhaltigkeit der Maßnahmen im Investitionsgebiet und der damit verbundenen Veränderung der Leerstandsentwicklung ist es jedoch erforderlich, dass bestehende Monitoringsystem zu erweitern und auszubauen. Insbesondere die Erfassung von Beständen von Klein- und Einzeleigentümern bzw. die Veränderung der Belegungssituation in diesen Beständen ist auf Grundlage eines Leerstandsmonitorings zu belegen.

Wohnungswirtschaftliche Strategie der am Stadtumbau beteiligten Wohnungsunternehmen

Angesichts der Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose halten es die am Stadtumbau beteiligten Wohnungsunternehmen weiterhin für erforderlich, den Wohnungsbestand zu reduzieren. Die in der Rückbauliste dargestellten Objekte des Stadtumbau I bzw. des Umsetzungsplanes und die für die Umsetzung des Grünzuges 1 und 3 erforderlichen Abrisse sind sofern davon betroffen, von den Wohnungsunternehmen KWR und RWG leistbar und betriebswirtschaftlich tragfähig.

Angesichts der grundsätzlichen Unwägbarkeiten, die sowohl die Marktentwicklungsvorhersage als auch die perspektivische Einschätzung der betriebswirtschaftlichen Entwicklungsbedingungen bei den Wohnungsunternehmen betreffen, sind die weiteren, als Abrisskontingente bezeichneten Rückbauvorhaben in Bezug auf Umfang, Umsetzungszeit und Konkretisierungsgrad als variabel einzuordnen. Die trifft auf alle Akteure des Wohnungsmarktes zu.

Verringerung der Wohnungsbaupotentialflächen

Der Trend zum Eigenheim hat seit Beginn des Stadtumbaus an Stärke verloren, ist aber dennoch vorhanden, so dass ein weiteres Neubaupotential in der Wohnungsmarktprognose berücksichtigt wurde. Jedoch ist durch die Einschränkung von Wohnungsbaupotentialflächen auf die zu erwartenden Folgen einer schrumpfenden Stadt eingegangen worden und die Suburbanisierung eingeschränkt worden. Mit folgenden Veränderungen im Planungsrecht wurde die Fokussierung auf die Innenstadt und das innerstädtische Wohnbauland initiiert:

- Änderung des Flächennutzungsplans

In der Flächenbilanz des FNP wird je Einwohner eine Wohnbaufläche von 220 m² zugrunde gelegt. Hinzu kommen noch etwa 26 m² Wohnbauflächen je Einwohner in gemischten Baugebieten. Die hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung getroffenen Annahmen waren zu optimistisch, so dass die Stadtverordnetenversammlung am 28.04.2004 den Beschluss gefasst hat, einen neuen Flächennutzungsplan aufzustellen.

- Einstellung, Aufhebung und Änderung festgesetzter Bebauungspläne

Das durch die Bebauungsplanung ermöglichte Wohnungsbaupotential ist einerseits zu groß und entspricht andererseits häufig nicht mehr den Entwicklungszielen der Stadt und steht einer Konzentration von zentrenverträglichen Nutzungen einschließlich Wohnnutzung auf die Innenstadt entgegen. Um die dieses Ziel konkurrierenden Entwicklungen einzuschränken, wurden folgende Veränderungen im Bauplanungsrecht vorgenommen bzw. sind geplant:

aufgehobene bzw. nicht weiter verfolgte Bebauungspläne

Bebauungsplan	Anzahl Wohneinheiten	Bemerkung
Genthiner Straße	26 WE	
Herrengraben	30 WE	
Schlachthausstraße	88 WE	
Jederitzer Feld	150 WE	
Havelblick	30 WE	
Summe	324 WE	

geänderte Bebauungspläne

Bebauungsplan	Anzahl Wohneinheiten	Bemerkung
Kirchberg	30 WE	Reduzierung der Anzahl WE um ca. ein Drittel
Am Stadtkanal	66 WE	Reduzierung der Anzahl WE um ca. ein Drittel
Summe	96 WE	Reduzierung auf 60 WE

geplante Veränderung bzw. Aufhebung von Bebauungsplänen

Bebauungsplan	Anzahl Wohneinheiten	Bemerkung
Semliner Straße	11 WE	
Zietenkaserne, Teilbereich 1 und 2	200 WE	

Insgesamt ist festzustellen, dass mit der vollzogenen Veränderung des Bauplanungsrechts die Neuerrichtung von ca. 360 Wohneinheiten verhindert wurde. Die geplanten Aufhebungen bzw. Änderungen von Bebauungsplänen zeigen, dass auch weitere, den Leitlinien zum Stadtumbau widersprechende Entwicklungen an nicht integrierten oder an der Peripherie des Siedlungsraums gelegenen Wohnstandorten eingeschränkt werden sollen.

3 Maßnahmen- und Durchführungskonzept

Entsprechend den vorliegenden Zuwendungsbescheiden per 2009 stehen der Stadt für den Rückbau Fördermittel in Höhe von 7.224 T€ bis einschließlich 2012 zur Verfügung. Die davon noch zu realisierenden Rückbauten sind in der folgenden Tabelle unter Angabe der Finanzierung über STUB I dargestellt. Der hierfür entsprechend der Verpflichtungsermächtigung bis 2012 zur Verfügung stehende Fördermittelanteil beträgt 923 T€.

Die Aufwertungsprojekte wurden ebenfalls unter Kennzeichnung der Zugehörigkeit zum jeweiligen Förderprogramm und der Bestätigung laut Umsetzungsplan vom 03.09.2009 in die Maßnahmenübersicht aufgenommen wurden. Das gesamte Fördermittelvolumen für das Teilprogramm Aufwertung beträgt nach den vorliegenden Zuwendungsbescheiden per 2009 7.068 T€. Für die Haushaltsjahre 2010, 2011 und 2012 stehen aus diesem Programmteil noch Fördermittel in Höhe von 2.433 T€ zur Verfügung.

In der folgenden Maßnahmentabelle sind alle noch durchzuführenden Projekte bis 2020 dargestellt, unabhängig davon, ob sie bereits in der Programmplanung zum Programm Stadtumbau I enthalten oder als Programmneuaufnahmen im Programm Stadtumbau II durchzuführen sind. Insgesamt summieren sich die zur Stärkung und Aufwertung der Innenstadt beitragenden und nachfolgend aufgeführten Maßnahmen auf einen Gesamtbetrag von ca. 23,0 Mio. €. Unter Berücksichtigung der im STUB I finanziell abgesicherten Maßnahmen in Höhe von 3.356.000 € ergibt sich für das Programm Stadtumbau II ein Fördermittelbedarf von ca. 19,5 Mio. €. Diese Gesamtsumme verteilt sich entsprechend der Städtebauförderrichtlinie auf 3.846.298 € im Teilprogramm Rückbau, 230.000 € im Teilprogramm Sicherung von Wohngebäuden und 15.440.787,22 € im Teilprogramm Aufwertung. Derzeit kann kein Bedarf für das Teilprogramm Rückführung städtischer Infrastruktur benannt werden.

Eine Prioritätensetzung zur Realisierung der Vorhaben ergibt sich einerseits aus den innerhalb des geltenden Umsetzungsplanes 2009 bis 2011 durchzuführenden Maßnahmen und andererseits aus dem Durchführungszeitraum. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Modernisierung und der Rückbau von Wohngebäuden sowie die in den Grünzügen 1 bis 3 enthaltenden Ordnungsmaßnahmen (B.4) und Maßnahmen zur Herstellung und Änderung von Erschließungs- und Freiflächen (B.5) als vorrangige Maßnahmen betrachtet werden, auch weil sie über die größte Außenwirkung verfügen. Darüber hinaus ist bei der Mehrzahl dieser Projekte die Umsetzbarkeit gegeben, weil aufgrund der Eigentümerstruktur bzw. des erreichten Abstimmungsstandes mit den Eigentümern, der Verfügbarkeit von Flächen und der in Teilen initiierten Bürgerbeteiligung eine zügige Durchführung von Maßnahmen in Gang zu setzen ist.

3.1 Darstellung der Durchführungsprojekte bis 2020

Nr	Maßnahme / Projekte	Jahr	Gesamtkosten	Finanzierung über						Fördermittelbedarf im Durchführungszeitraum							
				gesamt	STUB I			STUB II			2010	2011	2012	2013	2014	2015	nach 2015
					GESAMT	RÜCKBAU	AUFWERTUNG	GESAMT	RÜCKBAU	AUFWERTUNG							
1	B.1 Vorbereitung der Gesamtmaßnahme		275.000,00 €	50.000,00 €	0,00 €	50.000,00 €	225.000,00 €	0,00 €	225.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	125.000,00 €	
	Gutachten und Konzepte	bis 2020	275.000,00 €	50.000,00 €		50.000,00 €	225.000,00 €		225.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	125.000,00 €	
2	B.2 Begleitung der Gesamtmaßnahme		622.000,00 €	122.000,00 €	0,00 €	122.000,00 €	500.000,00 €	0,00 €	500.000,00 €	72.000,00 €	50.000,00 €	75.000,00 €	75.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	250.000,00 €	
	Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit	2010	275.000,00 €	50.000,00 €		50.000,00 €	225.000,00 €		225.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	125.000,00 €	
	Stadtumbaubeauftragte der Kommune	bis 2020	275.000,00 €	50.000,00 €		50.000,00 €	225.000,00 €		225.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	125.000,00 €	
	Durchführung von Wettbewerbsverfahren		72.000,00 €	22.000,00 €		22.000,00 €	50.000,00 €		50.000,00 €	22.000,00 €		25.000,00 €	25.000,00 €				
3	B.3 Modernisierung von Wohngebäuden lt. Umsetzungsplan bestätigte Vorhaben		301.512,00 €	301.512,00 €	0,00 €	301.512,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	301.512,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Waldemarstraße 15	2010	135.388,00 €	135.388,00 €		135.388,00 €				135.388,00 €							
	Nauener Straße 3	2010	46.141,00 €	46.141,00 €		46.141,00 €				46.141,00 €							
	Nauener Straße 16	2010	52.254,00 €	52.254,00 €		52.254,00 €				52.254,00 €							
	Forststraße 53	2010	67.729,00 €	67.729,00 €		67.729,00 €				67.729,00 €							
4	B.3 Modernisierung von Wohngebäuden		1.920.796,00 €	1.278.488,00 €	0,00 €	1.278.488,00 €	642.308,00 €	0,00 €	642.308,00 €	680.356,00 €	1.029.000,00 €	0,00 €	0,00 €	211.440,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Bahnhofstraße 22	2011	181.121,00 €				181.121,00 €		181.121,00 €	181.121,00 €							
	Curlandstraße 37	2011	108.200,00 €	108.200,00 €		108.200,00 €					108.200,00 €						
	Havelberger Straße 4-8	2011	820.000,00 €	671.053,00 €		671.053,00 €	148.947,00 €		148.947,00 €		820.000,00 €						
	Potsdamer Straße 1-4	2011	499.235,00 €	499.235,00 €		499.235,00 €				499.235,00 €							
	Brauhausstraße 7	2014	52.320,00 €				52.320,00 €		52.320,00 €					52.320,00 €			
	Brauhausstraße 9	2014	65.040,00 €				65.040,00 €		65.040,00 €					65.040,00 €			
	Goethestraße 51	2014	94.080,00 €				94.080,00 €		94.080,00 €					94.080,00 €			
	Goethestraße 54	2011	100.800,00 €				100.800,00 €		100.800,00 €		100.800,00 €						
5	B.3 Modernisierung von Gebäuden		3.300.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.300.000,00 €	0,00 €	3.300.000,00 €	0,00 €	300.000,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Offizierscasino inkl. Planungskosten	2011-2014	3.300.000,00 €				3.300.000,00 €		3.300.000,00 €		300.000,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €			
6	B.4 Ordnungsmaßnahmen und Grunderwerb lt. Umsetzungsplan bestätigte Vorhaben bzw. lt. Stadtumbauplan		1.886.848,00 €	1.033.000,00 €	923.000,00 €	110.000,00 €	853.848,00 €	853.848,00 €	0,00 €	626.043,50 €	375.169,50 €	112.695,00 €	258.450,00 €	0,00 €	138.890,00 €	375.600,00 €	
	Rückbau von Wohngebäuden im Stadtteil Ost (Umsetzungsplan)		551.423,50 €	551.423,50 €	551.423,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €								
	Dr.-Salvador-Allende-Straße 7-11	2010	136.985,00 €	136.985,00 €	136.985,00 €					136.985,00 €							
	Karl-Gehrmann-Straße 7-11	2010	136.713,50 €	136.713,50 €	136.713,50 €					136.713,50 €							
	Dr.-Salvador-Allende-Straße 40-45	2010	165.030,00 €	165.030,00 €	165.030,00 €					165.030,00 €							
	Bruno-Baum-Ring 12-15	2011	112.695,00 €	112.695,00 €	112.695,00 €						112.695,00 €						
	Rückbau von Wohngebäuden im Stadtteil Mitte (Umsetzungsplan)		339.743,00 €	339.743,00 €	339.743,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €								
	Große Hagenstraße 13	2010	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €					15.000,00 €							
	Grünauer Weg 129	2010	12.625,50 €	12.625,50 €	12.625,50 €					12.625,50 €							
	Grünauer Weg 133-133	2010	67.534,50 €	67.534,50 €	67.534,50 €					67.534,50 €							
	Curlandstraße 27-28	2010	37.731,00 €	37.731,00 €	37.731,00 €					37.731,00 €							
	Große Hagenstraße 11-12	2010	54.424,00 €	54.424,00 €	54.424,00 €					54.424,00 €							
	Hermann-Löns-Straße 14-17	2011	86.636,50 €	86.636,50 €	86.636,50 €						86.636,50 €						
	Große Milower Straße 4-4c	2011	65.791,50 €	65.791,50 €	65.791,50 €						65.791,50 €						
	Rückbau sonstiger Gebäude (Umsetzungsplan)		210.000,00 €	210.000,00 €	0,00 €	210.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €								
	Garagenkomplex Berliner Straße Hinterhof / Puschkinststraße	2011	75.000,00 €	75.000,00 €		75.000,00 €	0,00 €				20.000,00 €						
	Garagenkomplex Am Stadtkanal / Kleine Waldemarstraße	2011	135.000,00 €	135.000,00 €		135.000,00 €	0,00 €				90.000,00 €						
	Rückbau von Wohngebäuden im Stadtteil Ost (Stadtumbauplan)		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	501.200,00 €	501.200,00 €	501.200,00 €								
	Bruno-Baum-Ring 87-95	2015+					250.000,00 €	250.000,00 €	250.000,00 €							250.000,00 €	
	Bruno-Baum-Ring 96	2013					125.600,00 €	125.600,00 €	125.600,00 €				125.600,00 €				
	Bruno-Baum-Ring 97	2017					125.600,00 €	125.600,00 €	125.600,00 €							125.600,00 €	
	Rückbau von Wohngebäuden im Stadtteil Mitte (Stadtumbauplan)		384.481,50 €	31.833,50 €	31.833,50 €	0,00 €	352.648,00 €	352.648,00 €	0,00 €								
	Berliner Straße 8,8a,9,9a	2015					138.890,00 €	138.890,00 €							138.890,00 €		
	Berliner Straße 29a-d	2013					97.750,00 €	97.750,00 €					97.750,00 €				

Nr	Maßnahme / Projekte	Jahr	Gesamtkosten gesamt	Finanzierung über						Fördermittelbedarf im Durchführungszeitraum						
				STUB I			STUB II			2010	2011	2012	2013	2014	2015	nach 2015
				GESAMT	RÜCKBAU	AUFWERTUNG	GESAMT	RÜCKBAU	AUFWERTUNG							
	Große Milower Straße 20a	2011	11.700,00 €				11.700,00 €	11.700,00 €			11.700,00 €					
	Große Milower Straße 44	2011	14.405,00 €				14.405,00 €	14.405,00 €			14.405,00 €					
	Große Milower Straße 69-70	2013	35.100,00 €				35.100,00 €	35.100,00 €				35.100,00 €				
	Hermann-Löns-Straße 18-21	2011	86.636,50 €	31.833,50 €	31.833,50 €		54.803,00 €	54.803,00 €			86.636,50 €					
7	B.4 Ordnungsmaßnahmen und Grunderwerb		3.717.309,72 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.717.309,72 €	2.138.150,00 €	1.579.159,72 €	145.000,00 €	184.159,72 €	36.000,00 €	36.000,00 €	500.000,00 €	0,00 €	2.816.150,00 €
	Rathausblock Rückbau und Grunderwerb	2014	500.000,00 €				500.000,00 €		500.000,00 €					500.000,00 €		
	Abrisskontingent Mitte Übergangsbereich Nord	2015+	65.150,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	65.150,00 €	65.150,00 €	0,00 €							65.150,00 €
	Abrisskontingent Mitte Übergangsbereich Süd	2015+	312.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	312.000,00 €	312.000,00 €	0,00 €							312.000,00 €
	Abrisskontingent Nord	2015+	903.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	903.000,00 €	903.000,00 €	0,00 €							903.000,00 €
	Abrisskontingent Ost	2015+	690.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	690.000,00 €	690.000,00 €	0,00 €							690.000,00 €
	Abrisskontingent Ortsteile	2015+	96.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	96.000,00 €	96.000,00 €	0,00 €							96.000,00 €
	Teilrückbau		72.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	72.000,00 €	72.000,00 €	0,00 €							
	Goethestraße 1-4a / Forststraße 1-2	2012	36.000,00 €				36.000,00 €	36.000,00 €			36.000,00 €					
	Berliner Straße 61- 66 (67)	2013	36.000,00 €				36.000,00 €	36.000,00 €				36.000,00 €				
	Ordnungsmaßnahmen und Grunderwerb Stadtteile außer Mite		849.160,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	849.160,00 €	0,00 €	849.160,00 €		99.159,72 €					750.000,00 €
	Sicherungsmaßnahmen		230.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	230.000,00 €	0,00 €	230.000,00 €							
	Fehrbelliner Straße 37	2011	20.000,00 €				20.000,00 €		20.000,00 €		20.000,00 €					
	Friedrich-Engels- Straße 3	2010	40.000,00 €				40.000,00 €		40.000,00 €	40.000,00 €						
	Friedrich-Engels- Straße 4	2010	40.000,00 €				40.000,00 €		40.000,00 €	40.000,00 €						
	Friedrich-Engels- Straße 19	2010	5.000,00 €				5.000,00 €		5.000,00 €	5.000,00 €						
	Friedrich-Engels-Straße 20	2011	10.000,00 €				10.000,00 €		10.000,00 €		10.000,00 €					
	Friedrich-Engels-Straße 24	2011	10.000,00 €				10.000,00 €		10.000,00 €		10.000,00 €					
	Friedrich-Engels-Straße 27	2011	10.000,00 €				10.000,00 €		10.000,00 €		10.000,00 €					
	Geschwister-Scholl-Straße 9	2010	20.000,00 €				20.000,00 €		20.000,00 €	20.000,00 €						
	Goethestraße 26	2011	35.000,00 €				35.000,00 €		35.000,00 €		35.000,00 €					
	Puschkinstraße 59	2010	5.000,00 €				5.000,00 €		5.000,00 €	5.000,00 €						
	Waldemarstraße 27	2010	35.000,00 €				35.000,00 €		35.000,00 €	35.000,00 €						
8	B.5 Instandsetzung des öffentlichen Raums		3.183.000,00 €	515.000,00 €	0,00 €	515.000,00 €	2.668.000,00 €	0,00 €	2.668.000,00 €	400.000,00 €	200.000,00 €	936.000,00 €	230.000,00 €	471.000,00 €	352.000,00 €	594.000,00 €
	Erschließungsanlagen		2.383.000,00 €	100.000,00 €	0,00 €	100.000,00 €	2.283.000,00 €	0,00 €	3.780.000,00 €							
	Waldemarstraße	2012	936.000,00 €				936.000,00 €		936.000,00 €		936.000,00 €					
	Kleine Hagenstraße, Seitenbereiche	2013	230.000,00 €				230.000,00 €		230.000,00 €			230.000,00 €				
	Schleusenstraße, Seitenbereiche	2014	161.000,00 €				161.000,00 €		161.000,00 €				161.000,00 €			
	Brauhausstraße, Seitenbereiche	2014	110.000,00 €				110.000,00 €		110.000,00 €				110.000,00 €			
	Mühlenstraße	2015	252.000,00 €				252.000,00 €		252.000,00 €					252.000,00 €		
	Friesacker Straße	2015+	594.000,00 €				594.000,00 €		594.000,00 €							594.000,00 €
	Berliner Straße (Planung)	2010-2011	100.000,00 €	100.000,00 €		100.000,00 €				100.000,00 €						
	Freianlagen		800.000,00 €	415.000,00 €	0,00 €	415.000,00 €	385.000,00 €	0,00 €	385.000,00 €							
	Platz der Freiheit inkl. angrenzender Straßen und Planungskosten	2010-2011	500.000,00 €	415.000,00 €		415.000,00 €	85.000,00 €		85.000,00 €	300.000,00 €	200.000,00 €					
	Rathausblock, Gestaltung der nach Abriss freigewordenen Flächen	2014-2015	300.000,00 €				300.000,00 €		300.000,00 €					200.000,00 €	100.000,00 €	
9	Umsetzung des Grünzug 1	2010 bis 2013	3.943.109,50 €	30.000,00 €	0,00 €	30.000,00 €	3.913.109,50 €	102.750,00 €	3.810.359,50 €	0,00 €	923.813,75 €	1.485.295,75 €	1.534.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	B.4 Rückbau von Wohngebäuden		102.750,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	102.750,00 €	102.750,00 €	0,00 €							
	Fehrbelliner Straße 12		17.500,00 €				17.500,00 €	17.500,00 €			17.500,00 €					
	Fehrbelliner Straße 13		14.000,00 €				14.000,00 €	14.000,00 €			14.000,00 €					
	Fehrbelliner Straße 14		19.500,00 €				19.500,00 €	19.500,00 €			19.500,00 €					
	Fehrbelliner Straße 15		31.750,00 €				31.750,00 €	31.750,00 €			31.750,00 €					
	Fehrbelliner Straße 18		8.000,00 €				8.000,00 €	8.000,00 €			8.000,00 €					
	Fehrbelliner Straße 19		6.000,00 €				6.000,00 €	6.000,00 €			6.000,00 €					
	Fehrbelliner Straße 20		6.000,00 €				6.000,00 €	6.000,00 €			6.000,00 €					
	Große Hagenstraße 11-12 / Große Hagenstraße 13 (siehe Nr. 6)			x		x										
	B.4 Ordnungsmaßnahmen und Grunderwerb		1.015.859,50 €	0,00 €			1.015.859,50 €		1.015.859,50 €		516.063,75 €	499.795,75 €				

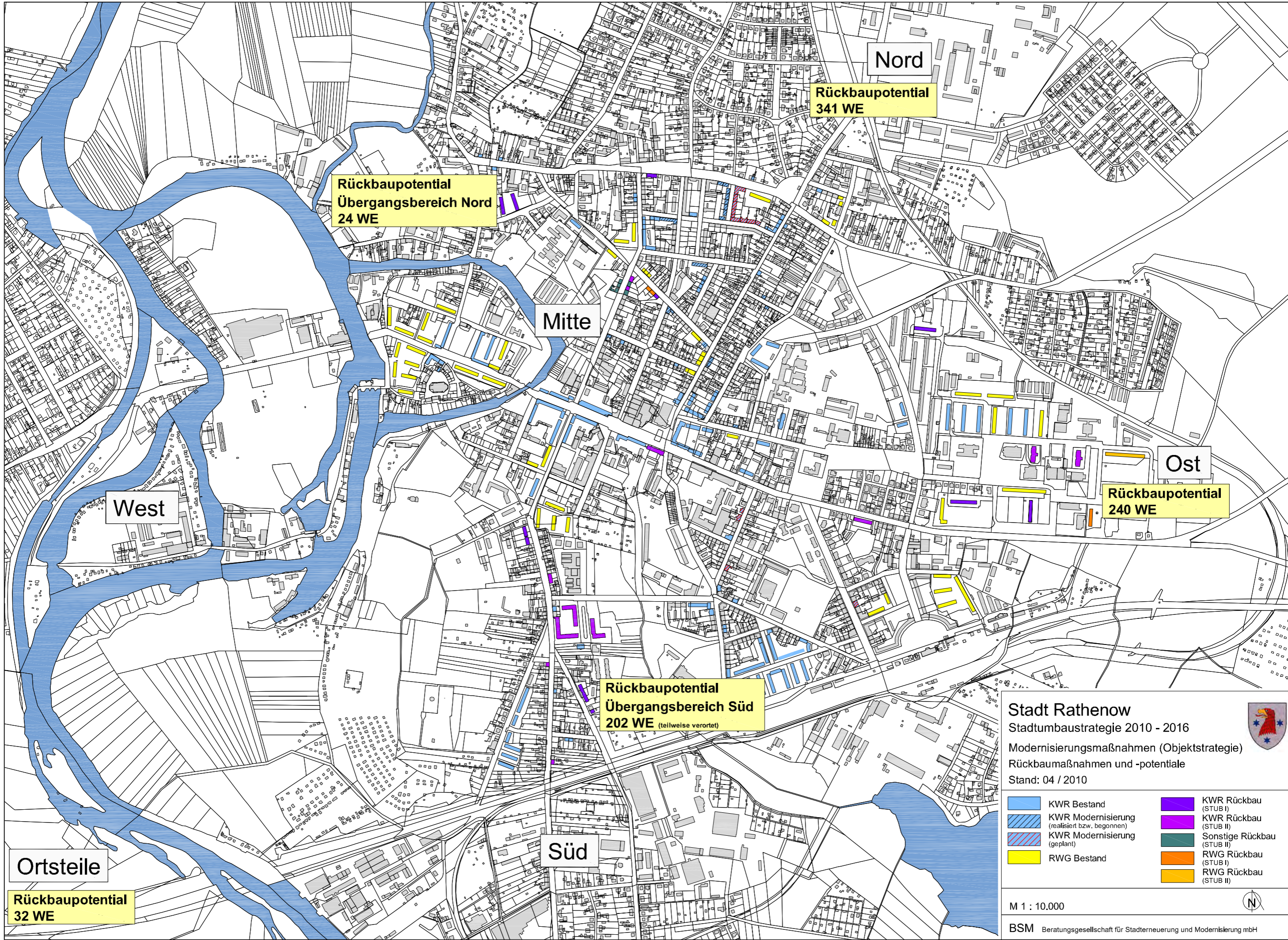
Nr	Maßnahme / Projekte	Jahr	Gesamtkosten gesamt	Finanzierung über					Fördermittelbedarf im Durchführungszeitraum							
				STUB I			STUB II			2010	2011	2012	2013	2014	2015	nach 2015
				GESAMT	RÜCKBAU	AUFWERTUNG	GESAMT	RÜCKBAU	AUFWERTUNG							
	B.2 Durchführung von Planungswettbewerben		100.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	100.000,00 €	0,00 €	100.000,00 €							
	Wettbewerb Landschaftspark		75.000,00 €				75.000,00 €		75.000,00 €			75.000,00 €				
	Wettbewerb "Grünes Dreieck"		25.000,00 €				25.000,00 €		25.000,00 €	25.000,00 €						
	B.5 Neugestaltung öffentlicher Raum und öffentliche Freiflächen		2.724.500,00 €	30.000,00 €	0,00 €	30.000,00 €	2.694.500,00 €	0,00 €	2.694.500,00 €							
	Landschaftspark am Stadtkanal einschließlich Planungskosten		1.500.000,00 €	30.000,00 €		30.000,00 €	1.470.000,00 €		1.470.000,00 €			500.000,00 €	1.000.000,00 €			
	Grünes Dreieck einschließlich Planungskosten		300.000,00 €				300.000,00 €		300.000,00 €	300.000,00 €						
	Große Hagenstraße zwischen Hagenplatz und Goethestraße		684.000,00 €				684.000,00 €		684.000,00 €			300.000,00 €	384.000,00 €			
	Heidersgang		40.500,00 €				40.500,00 €		40.500,00 €			40.500,00 €				
	Lutherplatz einschließlich Planungskosten		150.000,00 €				150.000,00 €		150.000,00 €			50.000,00 €	100.000,00 €			
	Feierabendallee als "grüne Straße"		50.000,00 €				50.000,00 €		50.000,00 €				50.000,00 €			
10	Umsetzung des Grünzug 2	2013 bis 2015	1.751.960,00 €	26.000,00 €	0,00 €	26.000,00 €	1.725.960,00 €	0,00 €	1.725.960,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	951.960,00 €	500.000,00 €	300.000,00 €	0,00 €
	B.4 Ordnungsmaßnahmen und Grunderwerb		151.960,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	151.960,00 €	0,00 €	151.960,00 €				51.960,00 €	100.000,00 €		
	B.5 Neugestaltung öffentlicher Raum und öffentliche Freiflächen		1.600.000,00 €	26.000,00 €	0,00 €	26.000,00 €	1.574.000,00 €	0,00 €	1.574.000,00 €							
	Vorplatz Grundschule am Weinberg inkl. Planungskosten		200.000,00 €				200.000,00 €		200.000,00 €				200.000,00 €			
	Parkanlage "Bergstraße / Brandenburger Straße" inkl. Planungskosten		400.000,00 €	26.000,00 €		26.000,00 €	374.000,00 €		374.000,00 €				400.000,00 €			
	Bergstraße als "grüne Straße"		700.000,00 €				700.000,00 €		700.000,00 €				300.000,00 €	400.000,00 €		
	Zietenkaserne - Grünfläche und Promenade		200.000,00 €				200.000,00 €		200.000,00 €						200.000,00 €	
	Ferdinand-Lassalle-Straße als "grüne Straße"		100.000,00 €				100.000,00 €		100.000,00 €						100.000,00 €	
11	Umsetzung des Grünzug 3	2015 bis 2018	1.260.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.260.000,00 €	490.000,00 €	770.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	250.000,00 €	1.010.000,00 €
	B.4 Rückbau von Wohngebäuden		490.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	490.000,00 €	490.000,00 €	0,00 €							
	Am Körgraben 1A-F		150.000,00 €				150.000,00 €	150.000,00 €								150.000,00 €
	Am Körgraben 1H-L / Große Milower Straße 61-63		200.000,00 €				200.000,00 €	200.000,00 €								200.000,00 €
	Am Körgraben 2A-F		140.000,00 €				140.000,00 €	140.000,00 €								140.000,00 €
	B.4 Grunderwerb von Grundstücken		20.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	20.000,00 €	0,00 €	20.000,00 €							20.000,00 €
	B.5 Neugestaltung öffentlicher Raum und öffentliche Freiflächen		750.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	750.000,00 €	0,00 €	750.000,00 €							
	Körgrabenpark südlich der Straße Am Körgraben inkl. Planungskosten		200.000,00 €				200.000,00 €		200.000,00 €							200.000,00 €
	Körgrabenpark nördlich der Straße Am Körgraben inkl. Planungskosten		400.000,00 €				400.000,00 €		400.000,00 €						200.000,00 €	200.000,00 €
	Goethestraße und Buschstraße als "grüne Straße"		150.000,00 €				150.000,00 €		150.000,00 €						50.000,00 €	100.000,00 €
12	Umsetzung des Grünzug 4	2017 bis 2020	511.550,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	511.550,00 €	261.550,00 €	250.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	511.550,00 €
	B.4 Rückbau von Wohngebäuden		261.550,00 €				261.550,00 €	261.550,00 €								261.550,00 €
	B.4 Grunderwerb von Grundstücken		100.000,00 €				100.000,00 €		100.000,00 €							100.000,00 €
	B.5 Neugestaltung öffentlicher Raum und öffentliche Freiflächen		150.000,00 €				150.000,00 €		150.000,00 €							150.000,00 €
13	Umsetzung des Grünzug 5	2018	200.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	200.000,00 €	0,00 €	200.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	200.000,00 €
	B.5 Neugestaltung öffentlicher Raum und öffentliche Freiflächen		200.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	200.000,00 €	0,00 €	200.000,00 €							200.000,00 €
			22.873.085,22 €	3.356.000,00 €	923.000,00 €	2.433.000,00 €	19.517.085,22 €	3.846.298,00 €	* 15.670.787,22 €	2.249.911,50 €	3.087.142,97 €	3.669.990,75 €	4.110.410,00 €	2.757.440,00 €	1.115.890,00 €	5.882.300,00 €

ZUSAMMENFASSUNG

Teilprogramm Rückbau	4.769.298,00 €							626.043,50 €	347.919,50 €	168.695,00 €	294.450,00 €	0,00 €	138.890,00 €	3.193.300,00 €
bewilligt STUB I	923.000,00 €							575.000,00 €	298.000,00 €	50.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Restbedarf STUB II	3.846.298,00 €							51.043,50 €	49.919,50 €	118.695,00 €	294.450,00 €	0,00 €	138.890,00 €	3.193.300,00 €
Teilprogramm Sicherung	230.000,00 €							145.000,00 €	85.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Restbedarf STUB II	230.000,00 €							145.000,00 €	85.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Teilprogramm Aufwertung	17.873.787,22 €							1.478.868,00 €	2.654.223,47 €	3.501.295,75 €	3.815.960,00 €	2.757.440,00 €	977.000,00 €	2.689.000,00 €
bewilligt STUB I	2.433.000,00 €							1.500.000,00 €	693.000,00 €	240.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Restbedarf STUB II	15.440.787,22 €							-21.132,00 €	1.961.223,47 €	3.261.295,75 €	3.815.960,00 €	2.757.440,00 €	977.000,00 €	2.689.000,00 €

* In der Summe des Fördermittelbedarfes für den Programmteil Aufwertung in Höhe von 15.670.787,22 € aus STUB II sind die Gesamtkosten für das Teilprogramm Sicherung von Wohngebäuden in Höhe von 230.000,00 € enthalten. Abzüglich dieser Summe ergibt sich eine Summe von 15.440.787,22 € für das Teilprogramm Aufwertung.

4 Anhang - Plandarstellungen



Nord

Rückbaupotential
341 WE

Rückbaupotential
Übergangsbereich Nord
24 WE

Mitte

Ost

Rückbaupotential
240 WE

West


Rückbaupotential
Übergangsbereich Süd
202 WE (teilweise verortet)










Süd

Ortsteile

Rückbaupotential
32 WE


Stadt Rathenow
 Stadtbaustrategie 2010 - 2016
 Modernisierungsmaßnahmen (Objektstrategie)
 Rückbaumaßnahmen und -potentiale
 Stand: 04 / 2010

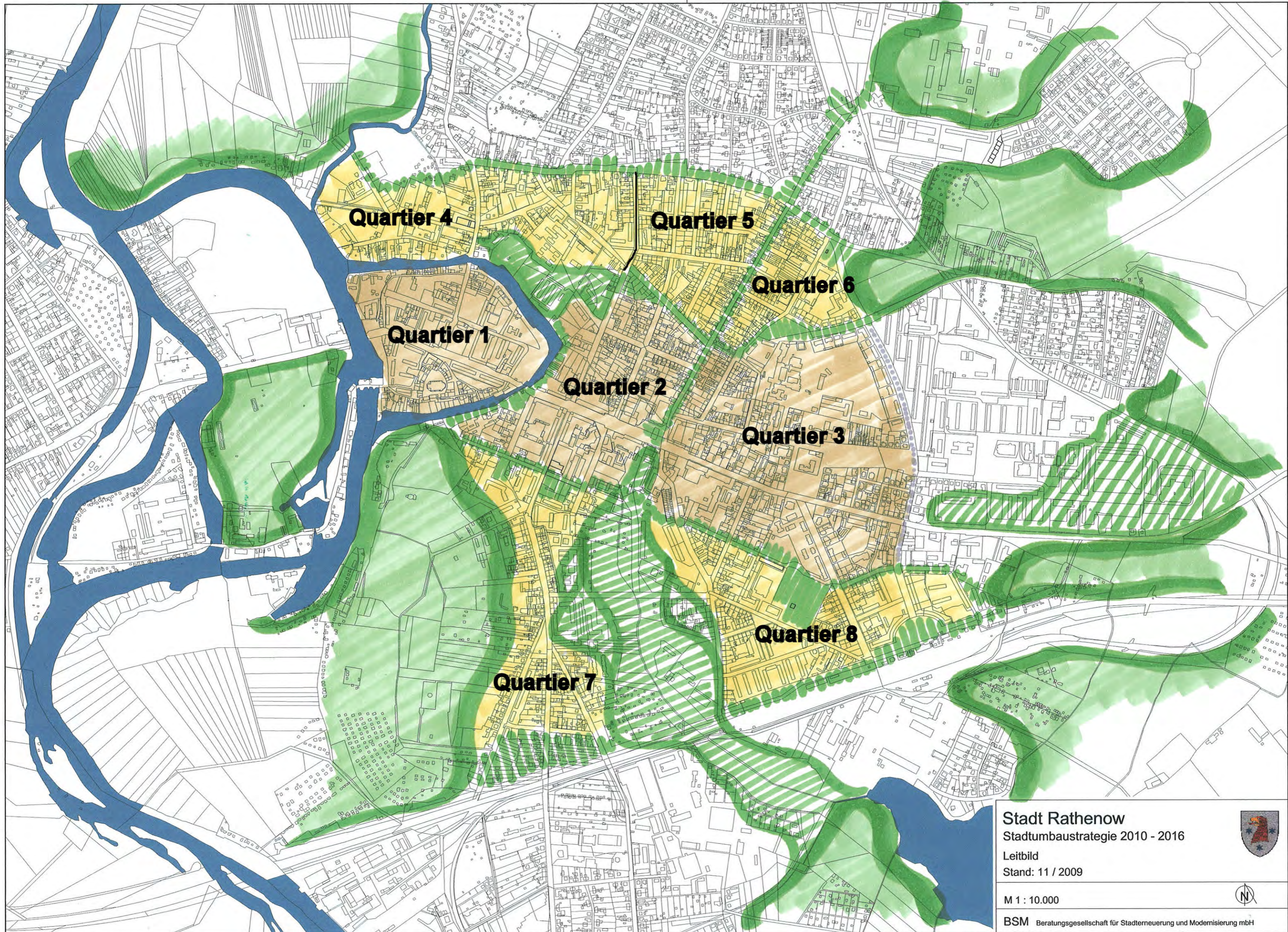


 KWR Bestand	 KWR Rückbau (STUB I)
 KWR Modernisierung (realisiert bzw. begonnen)	 KWR Rückbau (STUB II)
 KWR Modernisierung (geplant)	 Sonstige Rückbau (STUB II)
 RWG Bestand	 RWG Rückbau (STUB I)
	 RWG Rückbau (STUB II)

M 1 : 10.000

BSM Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH





Quartier 4

Quartier 5

Quartier 6

Quartier 1

Quartier 2

Quartier 3

Quartier 8

Quartier 7

Stadt Rathenow
Stadtumbaustrategie 2010 - 2016
Leitbild
Stand: 11 / 2009



M 1 : 10.000



BSM Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH