

# Stadt Rathenow

## Stadtumbaustrategie 2030<sup>plus</sup>

### ENDFASSUNG

Oktober 2019



#### **Auftraggeber**

Stadt Rathenow, Bauamt, Berliner Straße 15, 14712 Rathenow

Ansprechpartner Herr Remus Tel. 0 33 85 / 596 - 500

#### **Auftragnehmer**

BSM Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH

Katharinenstraße 19 - 20, 10711 Berlin

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

## INHALT

<b>1</b>	<b>Anlass zur Konzeptfortschreibung.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Bilanz zum Stadtumbauprozess 2002 - 2018 .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Demografische Rahmenbedingungen.....</b>	<b>4</b>
3.1	Bevölkerungsentwicklung .....	4
3.2	Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen .....	4
3.3	Entwicklung der Altersstruktur .....	5
<b>4</b>	<b>Prognosen für den zukünftigen Stadtumbauprozess .....</b>	<b>6</b>
4.1	Bevölkerungsprognose .....	6
4.2	Wohnungsmarktentwicklung .....	9
4.3	Haushaltsentwicklung .....	9
4.4	Leerstandsentwicklung .....	10
4.5	Soziale Infrastruktur .....	12
<b>5</b>	<b>Zusammenfassende SWOT-Analyse der Themenfelder .....</b>	<b>14</b>
5.1	Bevölkerungsentwicklung .....	14
5.2	Wohnungsmarkt.....	14
5.3	Soziale Infrastruktur .....	15
5.4	Öffentlicher Raum .....	15
5.5	Verkehr und Mobilität .....	16
<b>6</b>	<b>Ziele und Strategien für den zukünftigen Stadtumbauprozess .....</b>	<b>17</b>
6.1	Schwerpunkte des zukünftigen Stadtbaus .....	17
6.2	Städtebauliches Leitbild.....	17
6.3	Leitlinien und Stadtumbauziele .....	18
<b>7</b>	<b>Umsetzung der Stadtumbaustategie.....</b>	<b>21</b>
7.1	Gebietskulisse .....	21
7.2	Gebietskategorien.....	21
7.3	Kategorien der Wohnraumförderung .....	23
7.4	Umsetzungsmaßnahmen im Programmteil Aufwertung.....	26
7.5	Umsetzungsmaßnahmen im Programmteil Sicherung, Sanierung und Erwerb.....	34
7.6	Umsetzungsmaßnahmen im Programmteil Rückbau.....	34
7.7	Umsetzungsprozess .....	35
7.8	Maßnahmenkonzept.....	37
<b>8</b>	<b>Fazit .....</b>	<b>39</b>
<b>9</b>	<b>Plandarstellungen.....</b>	<b>40</b>

Dieser Bericht wird im Rahmen der Städtebauförderung aus Mitteln des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau“ von der Bundesrepublik Deutschland, dem Land Brandenburg und der Stadt Rathenow gefördert.



Bundesministerium  
des Innern, für Bau  
und Heimat



Hinweis: Auf die durchgehende Verwendung weiblicher Wortformen im Sinne der Geschlechtergerechtigkeit wird zugunsten einer besseren Lesbarkeit verzichtet.

## 1 Anlass zur Konzeptfortschreibung

Die Stadt Rathenow ist seit ihrer Aufnahme in das Bund-Länder-Förderprogramm Stadtumbau Ost im Jahr 2002 im Stadtumbauprozess verankert. Grundlage des Handelns bildeten das Stadtumbaukonzept von 2003, das wohnungspolitische und wohnungswirtschaftliche Konzept 2003, das INSEK 2007 und letztlich die Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes von 2009. Im Rahmen der Fortschreibung des INSEK im Jahr 2017 ist auf die Veränderung der Rahmenbedingungen wie Bevölkerung und Wohnungsmarkt eingegangen worden. Darüber hinaus sind neue Themenfelder wie Klimaschutz, Energieeinsparung aber auch Inklusion und Chancengleichheit in die Strategie aufgenommen worden. Der Grundsatz aller Planungen, eine nachhaltig ausgerichtete und Prioritäten setzende Stadtentwicklungspolitik, die der Innenentwicklung und dem Stadtzentrum Vorrang gibt aber gleichwohl die besonderen Qualitäten der einzelnen Stadt- und Ortsteile weiter stärkt, blieb in allen Konzeptfortschreibungen bestehen. So wird dieser Leitgedanke auch die Fortschreibung der Stadtumbaustategie prägen. Die Konzeptfortschreibung ist erforderlich, da im Rahmen der bisherigen Umsetzung des Stadtumbaus deutlich wurde, dass eine laufende Überprüfung des vorhandenen Stadtumbaukonzeptes als zentrales Steuerungsinstrument erforderlich ist. Zwar verzeichnet Rathenow derzeit eine positivere Einwohnerentwicklung als in allen Konzepten prognostiziert wurde, langfristig wird die Stadt allerdings voraussichtlich einen deutlichen Bevölkerungsverlust erleben. Die Stadt Rathenow hat in den letzten Jahren zahlreiche Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen durchgeführt, sodass das Stadtbild verbessert, der Wohnungsmarkt weiter konsolidiert und die Lebensqualität erhöht werden konnte. Gleichzeitig ist die Attraktivität des Stadtzentrums und der zentralen Wohnquartiere deutlich gesteigert worden. Diese Rahmenbedingungen gilt es, in der Fortschreibung der Stadtumbaustategie 2030<sup>plus</sup> zu berücksichtigen.

Das Land Brandenburg hat die Zusammenlegung der Programme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West ab 2017 zum Anlass genommen, den Stadtumbauprozess fortzuführen und mit der Konkretisierung der Stadtumbaustategie in die dritte Programmphase zu starten. Entsprechend der Untersuchungsergebnisse der B.B.S.M. mbH im Rahmen des Gutachtens zur „Weiterentwicklung der Stadtumbaustategie im Land Brandenburg“ ist die Stadt Rathenow als sich stabilisierender Ort einzugruppiert. Unter Beachtung dieser Einordnung und sich weiterhin ändernder Rahmenbedingungen ist die Stadtumbaustategie 2009 zu überarbeiten und an den Planungshorizont 2040 anzupassen und dabei zukünftige Stadtumbauaufgaben zu benennen und zukünftige Förderbedarfe zu ermitteln.

Ziel der Fortschreibung der Stadtumbaustategie ist es, die Voraussetzung für eine Programmförderung und die Partizipation am Stadtumbau zu schaffen.

## 2 Bilanz zum Stadtumbauprozess 2002 - 2018

Der Wandel der Stadt Rathenow in den vergangenen knapp 15 Jahren des Stadtumbaus ist mit den bisher eingesetzten Fördermitteln trotz eines starken Bevölkerungsverlustes und den negativen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt als positiv und zukunftsfähig zu bezeichnen. Mit den bis Ende 2018 zur Verfügung stehenden Rückbaumitteln in Höhe von ca. 7,85 Mio. € konnten im Teilprogramm Rückbau 2.583 Wohnungen vorrangig in der Stadtrandlage vom Markt genommen und damit eine Wohnungsmarktstabilisierung und Innenstadtstärkung ausgelöst werden.

Neben der Wohnbebauung waren angesichts der Schrumpfungs- und Umstrukturierungsprozesses vor allem die soziale Infrastruktur wie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen einem besonderen Veränderungsdruck ausgesetzt. Die Stadt Rathenow trug dem Schrumpfungsprozess durch die Stilllegung und teilweisem Rückbau von Kindertagesstätten und Schulen Rechnung.

Das weitsichtige Handeln führte zwar zu einem Rückzug in bestimmten Bereichen, ermöglichte aber auch die Bestandssicherung und den Aufbau leistungsfähiger Institutionen in nachhaltigen Stadtbereichen, die auch den räumlichen Veränderungen und den quantitativ veränderten Nachfragen entsprachen.

Als entscheidender Grundsatz für den Stadtumbau hat sich eine Kombination von Rückbau und Aufwertung herauskristallisiert. Die Qualifizierung der Wohnungsbestände insbesondere durch die Wohnungsunternehmen mit umfangreichen Sanierungsmaßnahmen, Grundrissanpassungen, energetischen Sanierungen und Wohnumfeldgestaltungen führte zu einer Steuerung der Belegung und einem Leerstand in stadtstrukturell verträglichen Teilbereichen. Neben Zuwendungen für die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen der Wohnungsbestände stand die Aufwertung und Neugestaltung von öffentlichen Wegen und Plätzen und die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen im Fokus des Teilprogramms Aufwertung, aus dem rund 15,6 Mio. € Finanzmitteln bereitgestellt und umgesetzt wurden.

In den letzten 3 Jahren konzentrierte sich der Fördermitteleinsatz auf die Instandsetzung von Infrastruktureinrichtungen und die Modernisierung von Wohngebäuden ging gegenüber den ersten Stadtumbaujahren deutlich zurück. Ein vergleichbares Bild zeigt sich auch im Themenfeld Rückbau, der in der Startphase des Stadtumbaus den Maßnahmenschwerpunkt darstellte und nunmehr aufgrund der sich stabilisierenden Bevölkerungsentwicklung und weiterer wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Einflussfaktoren spürbar an Bedeutung verloren hat.

Es ist insgesamt zusammenzufassen, dass die definierten Stadtumbauziele konsequent verfolgt wurden, ihre Umsetzung eine positive Wirkung zeigt und sich der Wohnungsmarkt der Stadt Rathenow konsolidiert hat. Der Aufwertungsprozess hat bereits einen guten Durchführungsstand erreicht, was sich in der Stärkung der Innenstadt insbesondere durch einen Einwohnerzuwachs, der Belebung des Zentrums und der Schaffung von attraktiven Freiräumen ausdrückt. Auch in den anderen Stadtumbaubereichen und dem sonstigen Stadtgebiet konnte die soziale Stabilität trotz des Umstrukturierungsprozesses erhalten werden. Durch die Umsetzung zahlreicher bedarfsgerechter Maßnahmen ist es gelungen, einen Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität vieler Bewohner zu leisten und die Gebietsbindung sowie die Identifikation mit den Stadt- und Ortsteilen zu stärken.

### 3 Demografische Rahmenbedingungen

#### 3.1 Bevölkerungsentwicklung

Ausgehend von einem Einwohnerstand von 27.869 zum 31.12.2002 hat die erste Phase des Stadtumbauprozesses ein gravierender Bevölkerungsverlust bestimmt. Mit einer durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungsabnahme von ca. 2% lag der Bevölkerungstand zum 31.12.2010 bei 25.301 Personen (insgesamt etwa minus 10%) und begann ab dann sich zu verlangsamen bzw. zu stagnieren und stieg zuletzt sogar leicht an, so dass die Einwohnerzahl zum 31.12.2018 (25.078) nahezu gleichzusetzen ist mit dem Bevölkerungsstand 2010/2011. Mit dieser Entwicklung liegt die Stadt Rathenow im Trend des Durchschnitts im Land Brandenburg. Die seit 2015 bestehende Stagnation in der Bevölkerungszahl wird mit den vorliegenden Werten für 2019 bestätigt. So lag die Einwohnerzahl zum 30.09.2019 bei 25.009 und zum 31.10.2019 bei 25.056 Einwohnern.

##### Einwohnerentwicklung der Stadt Rathenow von 2000 bis 2018 in Stufen

	2000	2002	2003	2005	2010	2015	2017	2018	30.09.2019
Rathenow		25.661	25.229	24.638	23.111	22.864	22.922	22.971	22.887
Ortsteile		2.208	2.214	2.259	2.190	2.105	2.125	2.107	2.122
<b>Stadt Rathenow</b>	<b>28.731</b>	<b>27.869</b>	<b>27.443</b>	<b>26.897</b>	<b>25.301</b>	<b>24.969</b>	<b>25.047</b>	<b>25.078</b>	<b>25.009</b>

Quelle: Stadt Rathenow / BSM mbH.

Bei der teilräumlichen Differenzierung wird deutlich, dass die Ortsteile anfangs eine äußerst stabile Entwicklung kennzeichnete und sie mit ca. 2.200 Einwohnern etwa 8% der Gesamtbevölkerung darstellten. In den letzten Jahren zeigt sich sowohl in der Gesamtbetrachtung als auch in der Einzelbetrachtung eine rückläufige Entwicklung der überwiegenden Ortsteile. Dennoch ist der Anteil an der Gesamtbevölkerung konstant bei 8% geblieben. Für Rathenow bedeutet dies in den Anfangsjahren des Stadtumbaus einen deutlich höheren Anteil an den Einwohnerverlusten und in den letzten Jahren eine Stagnation. Die Teilräume im Stadtgebiet waren anfangs von den Stadtumbauaktivitäten und sonstige Entwicklungen am Wohnungsmarkt gekennzeichnet, haben sich jedoch mittlerweile stabilisiert, sodass insbesondere das Beobachtungsgebiet Ost eine konstante Bevölkerungsentwicklung und der Stadtteil Mitte sogar ein Bevölkerungsanstieg zu verzeichnen kann. Der Teilbereich Nördliche Innenstadt ist hingegen einer schwankenden Bevölkerungsentwicklung unterlegen. Das Stadtumbaugebiet insgesamt verzeichnet eine konstante Einwohnerzahl, sodass hier auch ein positives Fazit aus Sicht des Stadtumbauprozesses gezogen werden kann.

#### 3.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen

Die Stadt Rathenow verlor über Jahre jährlich bis zu 2 % ihrer Einwohner. Die Bevölkerungsverluste waren anfangs hauptsächlich auf Wanderungsverluste zurückzuführen. Seit etwa 2010 ist die Dominanz der Wanderungsverluste jedoch abnehmend und die Verteilung zwischen dem natürlichen Saldo und dem Wanderungssaldo veränderte sich deutlich. Seit 2012 verzeichnet die Stadt sogar einen positiven Wanderungssaldo, der insbesondere in den Jahren ab 2015 auf den verstärkten Zuzug von Geflüchteten und anderen Migranten zurückzuführen ist. Zudem sind die Wanderungsgewinne auch auf den Zuzug von Senioren aus dörflichen Strukturen des Umlandes zurückzuführen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung hingegen ist kontinuierlich negativ und hat sich in den letzten Jahren auf einem hohen Niveau stabilisiert. Die Anzahl der Gestorbenen steigt dabei kontinuierlich an, was auf den großen Anteil der älteren Bevölkerungsgruppe zurück-

zuführen ist. Auch der deutliche Anstieg der Geburtenzahlen kann diesem Entwicklungstrend nicht entgegenwirken.

**Wanderungssaldo und Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von 2000 bis 2018**

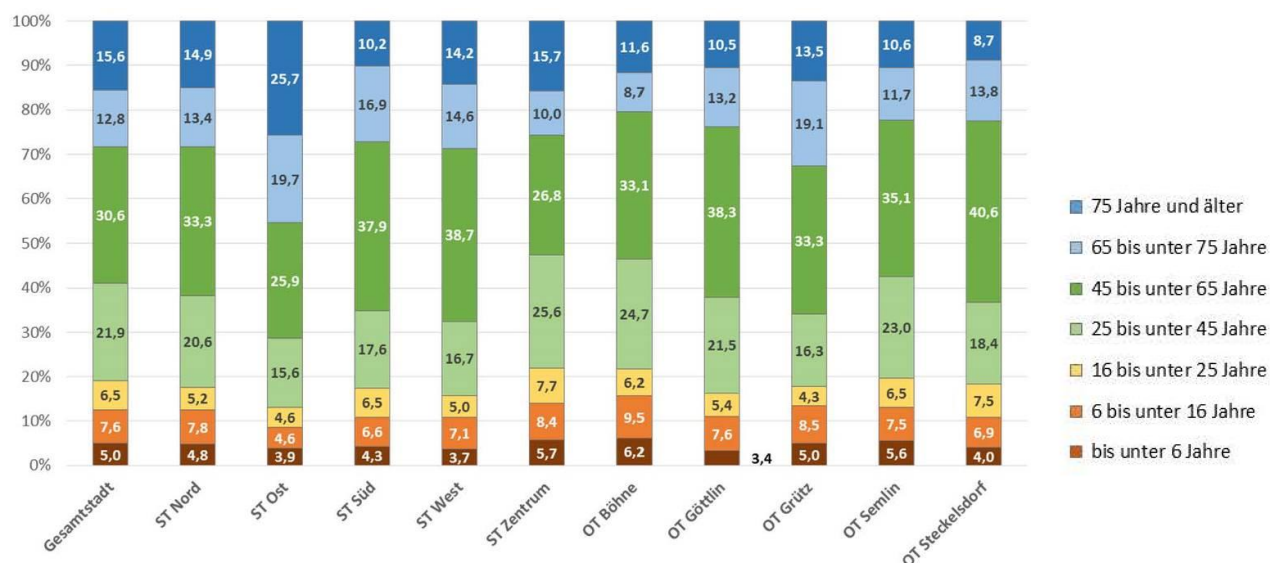
	2000	2002	2003	2005	2010	2015	2017	2018	30.09.2019
Zuzüge	1.270	1.159	1.133	1.039	1.009	1.667	1.419	1.309	906
Wegzüge	1.619	1.457	1.364	1.166	1.053	1.143	1.066	1.061	798
Saldo absolut	<b>-349</b>	<b>-298</b>	<b>-236</b>	<b>-127</b>	<b>-44</b>	<b>524</b>	<b>353</b>	<b>248</b>	<b>108</b>
Geburten	229	176	204	207	169	189	214	228	151
Sterbefälle	348	359	395	319	343	411	415	425	297
Saldo	<b>-119</b>	<b>-183</b>	<b>-191</b>	<b>-112</b>	<b>-174</b>	<b>-222</b>	<b>-207</b>	<b>-197</b>	<b>-146</b>
Saldo gesamt	<b>-468</b>	<b>-481</b>	<b>-422</b>	<b>-239</b>	<b>-218</b>	<b>302</b>	<b>152</b>	<b>51</b>	<b>-38</b>

Quelle: Stadt Rathenow / BSM mbH.

**3.3 Entwicklung der Altersstruktur**

Der Vergleich der Altersstruktur Rathenows mit dem Land Brandenburg zeigt, dass der demografische Wandel in Rathenow weiter vorangeschritten ist als es die landestypische Entwicklung zeigt. So liegt der Anteil der Altersgruppe der über 65-Jährigen bei ca. 28% und damit 4% über dem Durchschnitt. Gleiches gilt für die Altersgruppe unter 16-Jährigen, die mit 12% geringer ist als der Landesdurchschnitt mit 13,6%. In Folge dessen ist lediglich die Altersgruppe der 16- bis 64-Jährigen größer als der Landesdurchschnitt. Auch hier zeigt sich in der teilräumlichen Betrachtung ein sehr unterschiedliches Bild, bei dem insbesondere der Teilbereich Mitte als vergleichsweise „junger“ Stadtteil hervorgeht. Hier liegt der Anteil der unter 16-jährigen bei 14,1% und der über 65-Jährigen bei 25,7%. Im Stadtteil Ost, der überwiegend mit dem Beobachtungsgebiet des Stadtumbaus gleichzusetzen ist, ist die gegenläufige Situation ablesbar. Der Anteil der unter 16-Jährigen ist mit 8,5% äußerst gering, der der über 65-Jährigen mit 45,4% dementsprechend extrem hoch. Eine Angleichung in der Altersstruktur aller Stadtteile zu erzielen, ist eine prioritäre Aufgabe des zukünftigen Stadtumbaus.

**Altersstruktur nach Teilbereichen 2017**



Quelle: Stadt Rathenow / GMA mbH.

## 4 Prognosen für den zukünftigen Stadtumbauprozess

### 4.1 Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre stellte sich deutlich positiver dar als in den vorherigen Prognosen angenommen. Mit dem Bevölkerungsstand von Ende 2017 wurde nochmals deutlich, dass die Annahmen der im Jahr 2015 erstellten Bevölkerungsprognose zu negativ waren und hier eine Korrektur erfolgen musste. Mit der Überarbeitung der Bevölkerungsprognose der GMA mbH wurden im Oktober 2018 neue Prognoseansätze vorgelegt, die insbesondere die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre, den Einfluss der an Bedeutung zunehmenden ausländischen Bevölkerung und das veränderte Wanderungsverhalten berücksichtigen.

Im Ergebnis dessen ist die Prognose unter Berücksichtigung folgender Annahmen überarbeitet worden, die von einer weiterhin rückläufigen Bevölkerungsentwicklung ausgeht.

- Fortsetzung der alters- und geschlechtsspezifischen Wanderungsbewegungen der vergangenen fünf Jahre
- leichter Anstieg der Lebenserwartung
- Fortsetzung des Sterbeüberschusses
- Stagnation der Geburtenrate (1,73 Kinder pro Frau) und des geschlechtsspezifischen Geburtenquotientens (51,4% der Lebendgeborenen männlichen Geschlechts)
- rückläufiger Zuzug von Geflüchteten und Annahme eines Ausländeranteils von ca. 4 %

Ergänzend dazu ist ebenfalls im Jahr 2018 seitens des Landes Brandenburg die Bevölkerungsvorausschätzung überarbeitet worden, die folgende Annahmen für die Bevölkerungsprognose zugrunde legt:

- Geburtenrate von 1,6 Kinder pro Frau
- Anstieg der Lebenserwartung
- höheres Geburtenniveau, was im Zusammenspiel mit höheren angenommenen Wanderungsgewinnen voraussichtlich zu einem Fünftel mehr Geburten führen wird
- negative natürliche Bevölkerungsentwicklung, da der Ersatz der Elterngeneration nur zu etwa drei Viertel gewährleistet ist
- Wanderungsgewinn gegenüber Berlin wird sich langsam abschwächen
- Wanderungsbilanz gegenüber den alten Bundesländern wird ausgeglichen sein
- Zustrom von Asylbewerbern wird vorübergehend anhalten, ist jedoch der höchste Unsicherheitsfaktor der Wanderungsannahmen.
- Positives Wanderungssaldo

Beide Prognosen unterstellen für Rathenow einen Bevölkerungsverlust, der jedoch deutlich geringer ausfällt als ursprünglich angenommen, dennoch stark von der natürlichen Bevölkerungsentwicklung bestimmt ist, die auch nicht durch absehbare stark zunehmende Wanderungsgewinne kompensiert werden kann.

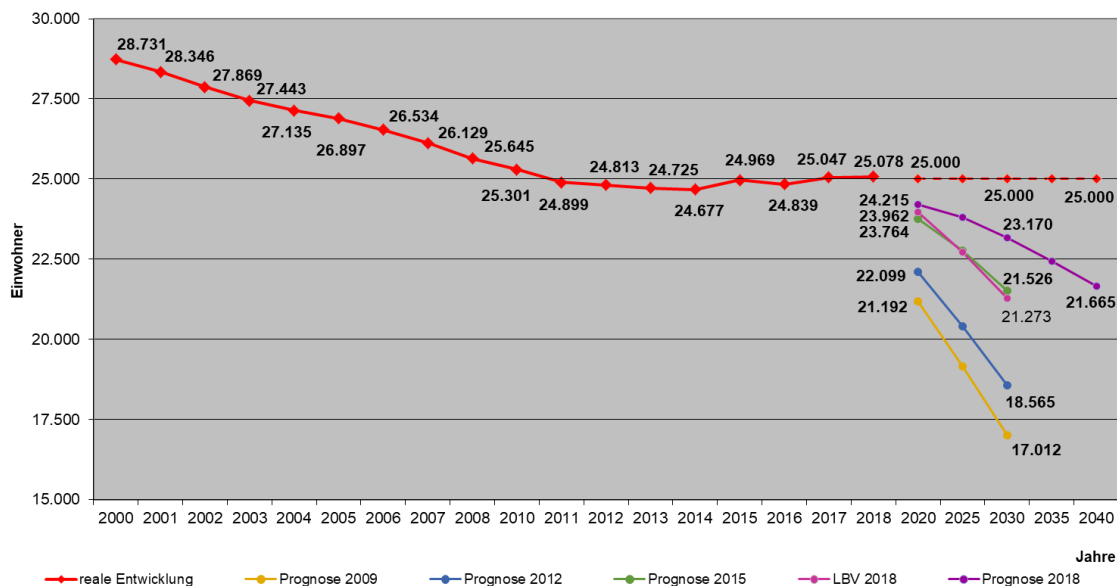
**Bevölkerungsentwicklung bis 2040**

Bevölkerungsstand 31.12.2017	<b>25.057 EW</b>	
	GMA mbH	LBV, Dez. Raumb Beobachtung
Bevölkerungsstand 31.12.2020	<b>24.215 EW (-863 EW)</b>	<b>23.962 EW (-1.116 EW)</b>
Bevölkerungsstand 31.12.2025	<b>23.810 EW (-1.268 EW)</b>	<b>22.719 EW (-2.359 EW)</b>
Bevölkerungsstand 31.12.2030	<b>23.170 EW (-1.908 EW)</b>	<b>21.273 EW (-3.805 EW)</b>
Bevölkerungsstand 31.12.2035	<b>22.442 EW (-2.636 EW)</b>	./.
Bevölkerungsstand 31.12.2040	<b>21.665 EW (-3.413 EW)</b>	./.

Quelle: Stadt Rathenow / LBV des Landes Brandenburg.

Die folgende Darstellung bildet nicht nur die aktuellen Bevölkerungsprognosen sondern auch vorausgegangen Annahmen ab und zeigt damit den Entwicklungsverlauf über den gesamten Zeitraum mit einer sich mehrfach positiv auswirkenden Anpassung der Prognose.

**Bevölkerungsentwicklung bis 2040**



Quelle: Stadt Rathenow / LBV des Landes Brandenburg.

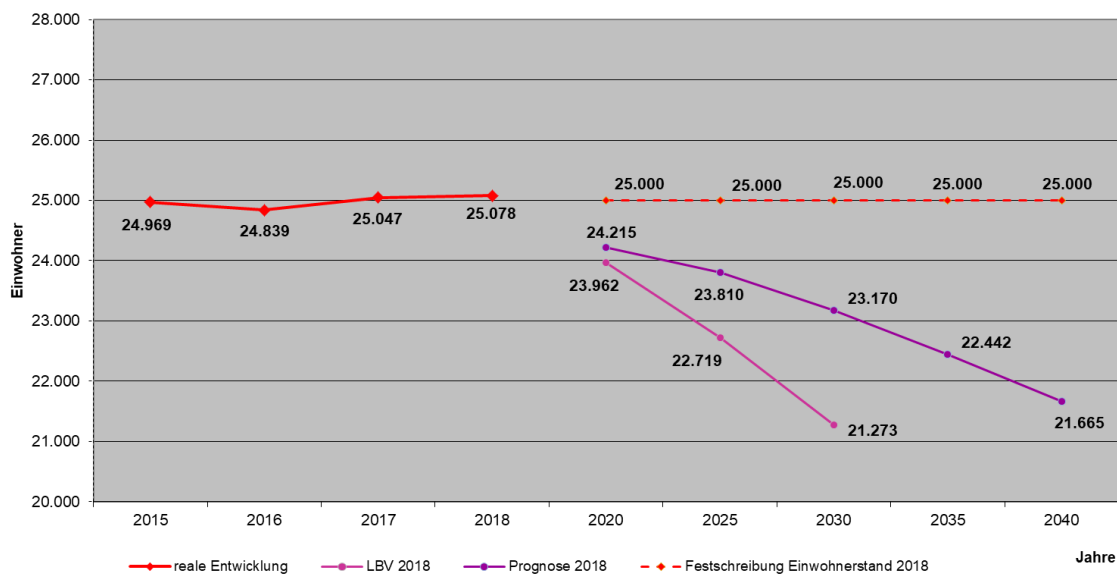
Das zweite Diagramm stellt ausschließlich die aktuellen und die aus dem Entwicklungstrend resultierenden Prognosen dar. Hier zeigen sich trotz fast gleicher Ausgangsjahre (LBV mit Daten aus 2016 und GMA aus 2017) die Unsicherheiten der Prognosen, die im Ergebnis für das Jahr 2030 einen Planungskorridor zwischen 21.273 und 23.170 Personen (Differenz von 1.897 Personen) eröffnen. Der reale Entwicklungsverlauf mit 25.078 Einwohnern zum 31.12.2018 und die Tendenz zu einer gleichlautenden Zahl zum Jahresende 2019 verdeutlichen, dass eine Festbeschreibung von 25.000 Einwohnern zunächst der Entwicklung entspricht. Es wird auch deutlich, dass die Werte zum 31.12.2020 beider Prognosen mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht erreicht werden. Eine Abnahme um 800 bis 1.000 Einwohner innerhalb eines Jahres widerspricht der Entwicklung der letzten Jahre sehr deutlich. Über einen längeren Betrachtungszeitraum wiederum erscheint eine Abnahme der Bevölkerung angesichts des seit Jahren bestehenden negativen Saldos der natürlichen Bevölkerung gegeben, deren Auswirkung auf die Gesamtbevölkerung angesichts der bestehenden Wanderungsgewinne jedoch kaum quantifizierbar ist. Aufgrund der derzeitigen Entwicklung scheint sich eine Verschiebung der Prognoseansätze von 2020 zu 2025 und 2025 zu 2030 zu vollziehen.



Auf Wunsch der Stadt werden die Prognosen mit Festschreibung des Einwohnerstandes 2018 ergänzt. Das Erreichen dieser Fixierung erfordert mittelfristig den natürlichen Bevölkerungsverlust deutlich kompensierende Wanderungsgewinne, die unter Umständen durch optimale Standortvoraussetzungen wie eine Taktverdichtung (mindestens Halbstundentakt nach Berlin) und eine Optimierung der weichen Standortfaktoren sowie eine Verlangsamung des Altersdurchschnitts erreicht, jedoch insgesamt nicht fundiert untersetzt werden kann.

Eine neue Bevölkerungsprognose mit Basisdaten per 31.12.2019 soll die beschriebenen Ansätze überprüfen und dann konkrete Daten ausweisen. Für die weiteren strategischen Ausrichtungen ist jedoch die derzeitige Entwicklung zu berücksichtigen, um das Gesamtbild nicht zu verfälschen.

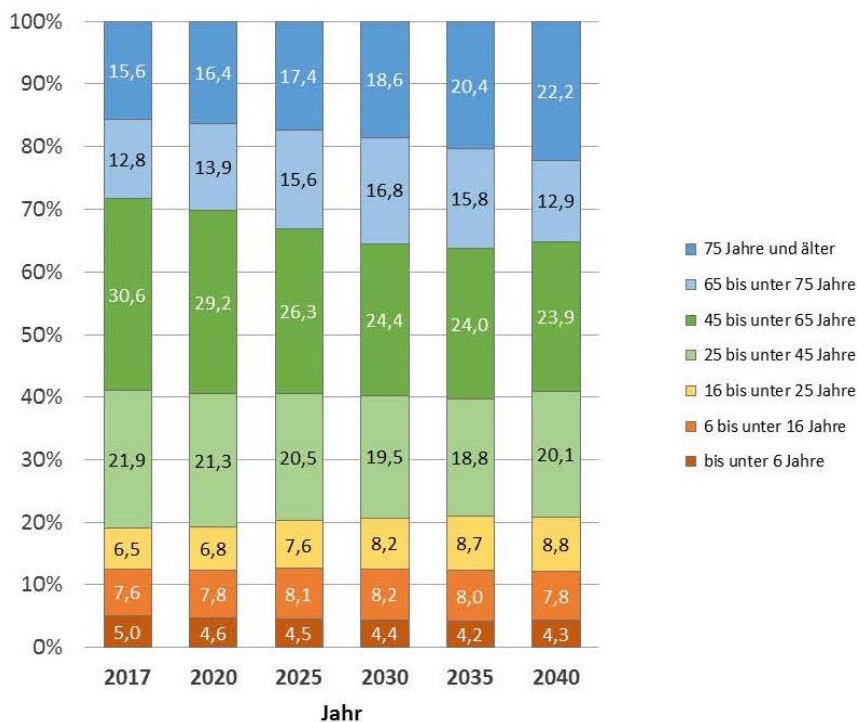
### Bevölkerungsentwicklung bis 2040



Quelle: Stadt Rathenow / LBV des Landes Brandenburg.

Laut GMA- Prognose zeigt die Altersstruktur gesamtstädtisch eine deutliche Verschiebung innerhalb der Kohorten. So ist eine Zunahme des Anteils der über 65-Jährigen bis 2040 um ca. 7 Prozentpunkte auf ca. 35 % zu erwarten. Dies entspricht einem absoluten Zuwachs um insgesamt ca. 490 Personen. In den anderen Altersgruppen sind hingegen Rückgänge zu erwarten. Dabei wird sich der Anteil der 25- bis unter 65-Jährigen in der relativen Betrachtung um ca. 9 % verringern. In absoluten Zahlen entspricht dies einer Abnahme um rd. 3.600 Personen und bedeutet damit einen Rückgang um mehr als ein Viertel der heutigen Personenzahl in dieser Altersgruppe. Die starke Abnahme der 25- bis unter 65-Jährigen resultiert aus den geburtenschwachen Jahrgängen infolge des „Pillenknicks“ und des Geburtenausfalls seit der Wiedervereinigung. Der prozentuale Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 16 Jahren bleibt im Zeitverlauf recht stabil. In absoluten Zahlen bedeutet dies, dass sich die Anzahl der unter 16-Jährigen von ca. 3.150 im Jahr 2017 auf ca. 2.630 im Jahr 2040 verringern wird. Dies entspricht einer Abnahme um rd. 520 Personen bzw. rd. 17 %. Dieser Effekt ist auf die insgesamt rückläufige Gesamtbevölkerungszahl zurückzuführen.

### Entwicklung der Altersstruktur bis 2040



Quelle: Stadt Rathenow / GMA mbH.

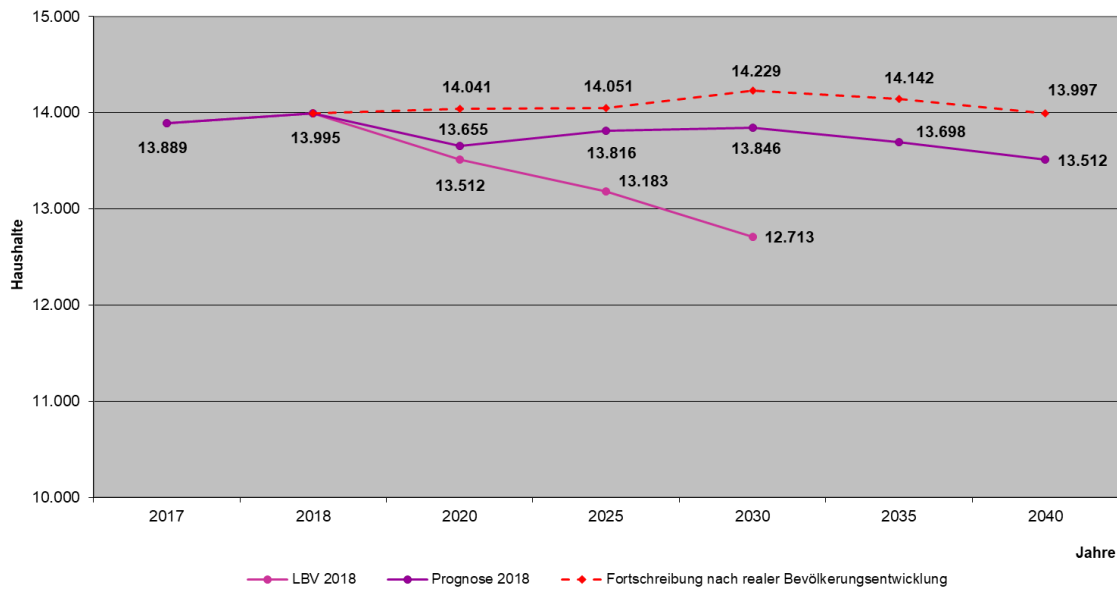
## 4.2 Wohnungsmarktentwicklung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes spiegelte auch in den Jahren des starken Bevölkerungsverlustes nicht den Trend der Schrumpfung wieder. So ist die Wohnungsanzahl von 13.700 WE im Jahr 1995 bei einem Rückbauvolumen von insgesamt 2.616 Wohnungen auf knapp 14.800 Wohnungen Ende 2017 gestiegen. Die Neubautätigkeit der letzten Jahre hat die Anzahl der nunmehr zur Verfügung stehenden Wohnungen deutlich beeinflusst. So sind in den Jahren 2015 bis 2017 jährlich ca. 80 neue Wohnungen hinzugekommen. Es ist davon auszugehen, dass diese Entwicklung auch in den Folgejahren anhalten wird, jedoch von einer Verlangsamung der Neubautätigkeit und einem abnehmendem Einfluss auf den Gesamtwohnungsbestand ab 2020 auszugehen ist. Ohne weitere Rückbaumaßnahmen wird für das Jahr 2020 ein Wohnungsbestand ca. 14.900 Wohnungen und 2030 von rund 15.100 Wohneinheiten geschätzt.

## 4.3 Haushaltsentwicklung

Die Haushaltsgröße ist entgegen diverser Annahmen vorangegangener Prognosen stärker gesunken und setzte somit den jahrelangen Trend bis Ende 2016 fort. Daraus resultierte seit 2006 eine stetig wachsende Anzahl der Haushalte. Im Jahr 2017 stagnierte die Haushaltsgröße erstmals bzw. stieg minimal an und lag somit bei durchschnittlich 1,80 Personen je Haushalt und der sich daraus ergebenden Anzahl von 13.900 Haushalten. Eine Aussage zur Trendentwicklung ist ausgesprochen schwierig, wenngleich zur Prognose die Situation bis 2016 mit diversen Unsicherheiten behaftet als Grundlage genommen wird. Entsprechend dem Bevölkerungsszenario der GMA-Prognose mit 23.170 EW im Jahr 2030 und 21.665 EW im Jahr 2040 wären 2030 ca. 13.800 Haushalte und 2040 etwa 13.500 Haushalte in der Stadt Rathenow vorhanden.

**Haushaltsentwicklung bis 2040**



Quelle: Stadt Rathenow / LBV des Landes Brandenburg / eigene Berechnung.

Der Kurvenverlauf zeigt ebenfalls die Prognoseunsicherheiten, da die tatsächliche Anzahl der Haushalte im Jahr 2018 eine weitere Zunahme zeigt, die aus dem Anstieg der Bevölkerungszahl resultiert, der so in den Prognosen des LBV und der GMA nicht angenommen wurde. Die gegenüber dem Prognosejahr 2017 gestiegene Einwohnerzahl zum 31.12.2018 wird in der Haushaltsprognose nicht berücksichtigt, sodass hier eine Reduzierung der Haushalte angenommen wurde. Tatsächlich ist die Anzahl der Haushalte im Jahr 2018 um über 100 Haushalte gestiegen und wird voraussichtlich im Jahr 2019 nochmals ansteigen. Unter Berücksichtigung dieser Veränderung und der derzeitigen Stagnation der Bevölkerungszahl ist davon auszugehen, dass die Haushalte bis mindestens 2030 auf über 14.200 ansteigen, dann zunächst stagnieren, bevor sie dann wieder anschließend leicht reduzieren. Der Trendverlauf im abgebildeten Diagramm entspricht somit der prognostizierten Entwicklung, jedoch sind die Werte deutlich nach oben zu korrigieren.

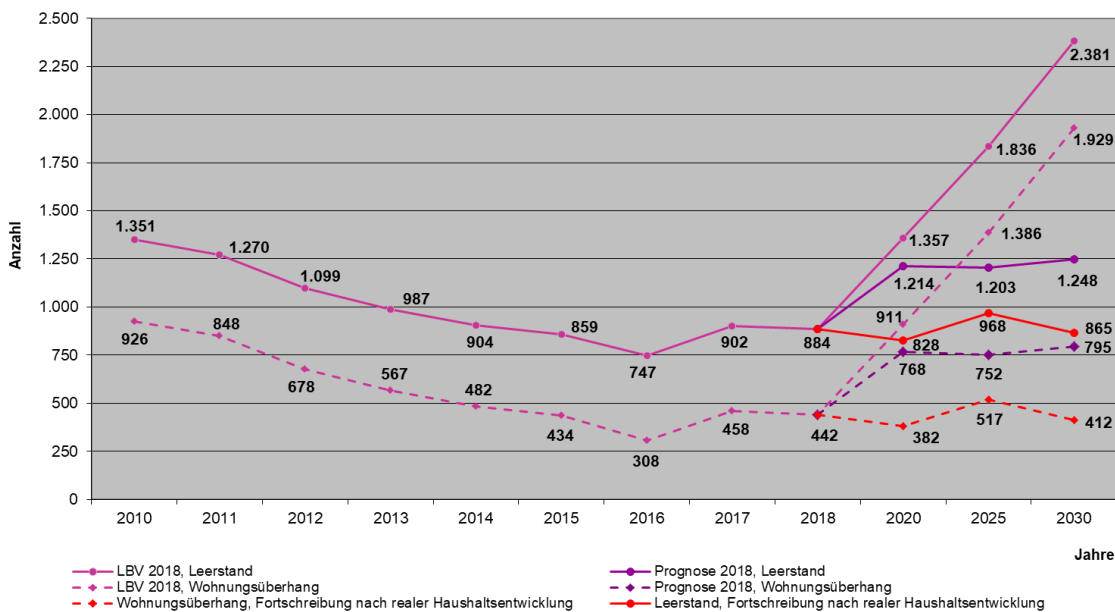
**4.4 Leerstandsentwicklung**

Unter Berücksichtigung eines Wohnungsbestandes von ca. 15.100 Wohnungen im Jahr 2030 und der ermittelten Haushaltsanzahl nach den beiden Prognosen ergibt sich ein Wohnungsleerstand zwischen 1.250 und 2.400 Wohnungen. Die Mobilitätsreserve wird im Folgenden mit 3% angesetzt, um einerseits die Wirtschaftlichkeit der Wohnungsunternehmen zu berücksichtigen, andererseits um der Nachfrage der Bevölkerung unterschiedliche Wohnungen und Wohnlagen anbieten zu können. Daraus leitet sich ein Wohnungsüberhang zwischen 800 und ca. 2.000 Wohnungen im Jahr 2030 ab.

Wohnungsbestand 31.12.2030	<b>15.094 WE</b>	
	GMA mbH	LBV Brandenburg
Anzahl der Haushalte 31.12.2030	<b>13.846</b>	<b>12.713</b>
Leerstandswohnungen 31.12.2030	<b>1.248 WE (8,3%)</b>	<b>2.381 WE (15,8%)</b>
Mobilitätsreserve	<b>453 WE</b>	
Wohnungsüberhang 31.12.2030	<b>795 WE</b>	<b>1.929 WE</b>

Bei dieser Berechnung ist wiederum von der prognostizierten Haushaltsentwicklung ausgegangen worden, die wie unter 4.3 dargestellt aufgrund der tatsächlichen Entwicklung kritisch zu hinterfragen ist. Anhand der 884 leerstehenden Wohnungen zum 31.12.2018 und dem prognostizierten Anstieg bis Ende 2020 auf 1.214 bzw. 1.357 zeigt sich, dass die Prognosen nicht mehr die reale Entwicklung abbilden. Deutlich näher am tatsächlichen Verlauf sind somit Leerstandswerte von 828 WE im Jahr 2020. Eine positivere Bevölkerungsentwicklung und die angepasste Haushaltsentwicklung unterstellt, ist bis Ende 2030 mit leicht steigenden Wohnungsleerständen zu rechnen, die sich im Bereich von 900 WE bewegen. Aus beiden ermittelten Leerstandsprognosen leitet sich ein Wohnungsüberhang von ca. 400 WE im Jahr 2020 und ca. 450 WE im Jahr 2030 ab. Der Wohnungsleerstand ist in den letzten Jahren kontinuierlich zurückgegangen und betrug Ende 2018 6,0%. Unter Berücksichtigung aller Prognosen steigt der Leerstand prozentual wieder an und erreicht prognoseabhängig bis 2020 Werte von bis zu 10% und bis 2030 von bis zu 16%. Das Erfordernis in den Wohnungsmarkt einzugreifen wird derzeit nicht gesehen und wäre bei einem Zutreffen der Prognose des LBV ab dem Jahr 2025 und einer Leerstandsquote von über 10% gerechtfertigt. Bis dahin ist der Wohnungsmarkt zu beobachten, Ausweisung von neuen Wohnbauflächen sorgfältig mit dem Bedarf abzugleichen und eine weitere Stärkung durch bedarfsgerechten Umbau von Geschosswohnungsbaubeständen in stabilen Wohnlagen vorzunehmen.

**Entwicklung Wohnungsleerstand und Wohnungsüberhang bis 2030**



Quelle: Stadt Rathenow / LBV des Landes Brandenburg / eigene Berechnung.

Ohne Eingriffe in den Wohnungsmarkt wird der Leerstand aufgrund der sinkenden Bevölkerung bis 2040 dann weiterhin ansteigen. Einen Prognosewert zum heutigen Zeitpunkt zu ermitteln erscheint wenig zielführend, da die Einflussfaktoren zu groß sind, um verlässliche Daten zu benennen. Es besteht jedoch im Endeffekt mindestens ein direkter Zusammenhang zwischen Neubau und Rückbau. Bei der Unterstellung einer gleichbleibenden Haushaltsanzahl bewirkt eine deutliche Erhöhung von neu errichteten Wohneinheiten auch ein höheren Leerstand und damit ein Rückbauvolumen. Hier handelt es sich lediglich um die Verteilung der vorhandenen Haushalte auf die verfügbaren Wohneinheiten.

## 4.5 Soziale Infrastruktur

Die Stadt Rathenow erfüllt mit dem großen Angebot an verschiedenen sozialen Einrichtungen ihre Pflichtaufgabe und eine wichtige Versorgungsfunktion für die Einwohner\*innen der Stadt und der Ortsteile.

### Kindertagesstätten und Schulhorte

Die Stadt Rathenow verfügt über insgesamt 17 Kindertagesbetreuungseinrichtungen mit insgesamt rund 1.700 Plätzen, von denen sich 11 Einrichtungen mit ca. 1.400 Plätzen in kommunaler Trägerschaft befinden. Hinzu kommen 5 Tagespflegestellen, in denen bis zu 25 Kinder unter 3 Jahren betreut werden können. Der Bedarfsplan für die Kindertagesbetreuung für das Havelland, Fortschreibung 2019 zeigt die tatsächliche Inanspruchnahme von Kitaplätzen. Dabei handelt es sich um das Verhältnis von Angebotsnutzung zur Anzahl der im Planungsgebiet wohnhaften Kinder der entsprechenden Altersgruppe. Diese Inanspruchnahmequoten lagen in Rathenow im Jahr 2017 für die Altersgruppe der unter 3-Jährigen bei 56,2% (angestrebt mindestens 63%), für die 3- bis unter 7-Jährigen bei 89,1% (angestrebt 87,2% bis 2020 und danach 93%) und für 7- bis unter 12-Jährigen bei 69,6% (angestrebt 68,6% bis 2020 und danach 70%). Damit liegen die Inanspruchnahmequoten im Kindergarten- und Hortbereich bereits über dem Durchschnitt des Landkreises Havelland. Im Krippenbereich liegt sie weit unter dem im Landkreis Havelland angestrebten Wert. Dem Gutachten zufolge herrscht in Rathenow eine angespannte Versorgungssituation in der Kindertagesbetreuung. Die Kapazitäten in den Kindertageseinrichtungen der Stadt Rathenow sind ausgeschöpft, sodass nicht alle Kinder zeitnah versorgt werden können. Zudem bestehen in Rathenow aufgrund einer verhältnismäßig hohen Anzahl an sozial benachteiligten ein erhöhter Bedarf an förderlichen Bildungsangeboten sowie ein Bedarf am Ausbau von integrativen/inklusiven Betreuungsplätzen.

### Entwicklung der Kinderzahlen

	Istwerte			Prognosewerte								
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2030
unter 3 Jahre	567	584	640	634	635	636	624	610	594	578	561	506
3 bis unter 7 Jahre	744	766	812	803	791	775	775	768	758	737	715	645
7 bis unter 12 Jahre	919	915	937	949	973	999	1.012	1.037	1.034	1.033	1.049	987

Quelle: Kitabedarfsplanung, Landkreis Havelland, 2019.

Die Prognosedaten der Kitabedarfsplanung decken sich auch mit der GMA-Analyse, die ebenfalls einen Rückgang der Altersgruppe der unter 6-Jährigen bis 2030 um 20% prognostiziert. Bei gleichbleibender Inanspruchnahmequote der unter 3-Jährigen wird weiterhin ein Überhang an Kitaplätzen in dieser Altersgruppe bestehen. Werden jedoch die angestrebten Quoten angesetzt, die heute zu einem Defizit an Kitaplätzen im U3-Bereich führen würden, ist mittelfristig mit einer stabilen Auslastung der Kitaplätze zu rechnen. Gleiches gilt für die Betreuungsplätze der 3- bis 6-Jährigen, die bereits heute eine sehr hohe Inanspruchnahmequote aufweisen, jedoch aufgrund der sinkenden Kinderzahlen ab 2023 ebenfalls von einer Bedarfsdeckung ausgehen können. Insgesamt ist zu berücksichtigen, dass in vielen Einrichtungen die Betriebserlaubnis für die Belegungszahl unter Anrechnung aller heranziehbarer Flächen erreicht wurde. Werden aktuelle Empfehlungen für den Raumbedarf an Kindertagesstätten und ggf. durch die Einrichtungen anzustrebende pädagogische Konzepte angewendet, würde dies zu einer deutlichen Reduzierung der Plätze führen. Für die Schulhorte zeigt sich grundsätzlich eine vergleichbare Situation. Die derzeitige Anspannung an erforderlichen Betreuungsplätzen bleibt unter Berücksichtigung der Inanspruchnahmequote noch lange bestehen, da die geburtenstarken Jahrgänge um 2015 einen Platzbedarf bis etwa 2027 beanspruchen und erst anschließend ein Rückgang in der Altersgrup-

pe der 7- bis unter 12-Jährigen zur Entlastung führen wird. Zu berücksichtigen in allen strategischen Überlegungen ist dabei der Unsicherheitsfaktor der Bleibesituation der Geflüchteten.

## Schulen

Die Stadt verfügt aktuell über 9 Bildungseinrichtungen, vier Grundschulen, eine Oberschule, eine Gesamtschule mit gymnasialer Oberschule, ein Gymnasium und zwei Förderschulen. Die Einrichtungen konzentrieren sich mit Ausnahme einer Grundschule und der Gesamtschule im Stadtteil Mitte, variieren in ihren Kapazitäten und den pädagogischen Konzepten bzw. Schwerpunktprofilen.

### Entwicklung der Schülerzahlen an den Grundschule Rathenows

Jahrgangsstufe	Anzahl der Schüler und (Klassen)						
	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22
1	175 (7)	162 (7)	192 (8)	189 (8)	189 (8)	176 (8)	185 (8)
2	166 (7)	174 (7,5)	162 (7)	192 (8)	189 (8)	189 (8)	176 (8)
3	175 (8)	170 (6,5)	174 (7)	162 (7)	192 (8)	189 (8)	189 (8)
4	169 (8)	174 (8)	170 (7)	174 (7)	162 (7)	192 (8)	189 (8)
5	171 (8)	158 (8)	157 (8)	153 (7)	157 (7)	145 (7)	175 (8)
6	150 (7)	159 (8,1)	158 (8)	157 (8)	153 (7)	157 (7)	145 (7)
<b>Gesamt</b>	<b>1.006 (45)</b>	<b>997 (45,1)</b>	<b>1.013 (45)</b>	<b>1.027 (45)</b>	<b>1.042 (45)</b>	<b>1.048 (46)</b>	<b>1.059 (47)</b>

Quelle: Schulentwicklungsplanung 2017/18 bis 2021/22 Landkreis Havelland

### Entwicklung der Schülerzahlen an den weiterführenden Schulen Rathenows

Jahrgangsstufe	Anzahl der Schüler und (Klassen)						
	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22
	27 (1)	27 (1)	28 (1)	28 (1)	28 (1)	28 (1)	28 (1)
	27 (1)	27 (1)	27 (1)	28 (1)	28 (1)	28 (1)	28 (1)
7	235 (9)	274 (10)	284 (11)	284 (11)	265 (10)	277 (10)	316 (12)
8	238 (10)	243 (9)	274 (10)	284 (11)	284 (11)	265 (10)	277 (10)
9	262 (11)	245 (10)	243 (9)	274 (10)	284 (11)	284 (11)	265 (10)
10	256 (10)	257 (11)	245 (10)	243 (9)	274 (10)	284 (11)	284 (11)
<b>Gesamt SEK I</b>	<b>1.045 (42)</b>	<b>1.073 (42)</b>	<b>1.101 (42)</b>	<b>1.141 (43)</b>	<b>1.163 (44)</b>	<b>1.166 (44)</b>	<b>1.198 (45)</b>
11	204	192	192	159	168	200	191
12	181	173	168	167	139	147	175
13	67	72	75	74	69	69	69
<b>Gesamt SEK II</b>	<b>452</b>	<b>437</b>	<b>435</b>	<b>400</b>	<b>376</b>	<b>416</b>	<b>435</b>
<b>GESAMT</b>	<b>1.497</b>	<b>1.510</b>	<b>1.536</b>	<b>1.541</b>	<b>1.539</b>	<b>1.582</b>	<b>1.633</b>

Quelle: Schulentwicklungsplanung 2017/18 bis 2021/22 Landkreis Havelland

Nach Auswertung der erstellten Bevölkerungsprognose kann bestätigt werden, dass die positive Entwicklung der letzten Jahre mit höheren Geburtenzahlen mittelfristig zu einem Anstieg der schulpflichtigen Kinder führt und dieser auch bestehen bleibt. Dabei handelt es sich nach derzeitigen Vorausberechnungen um eine bis 2025 anhaltende Entwicklung, die sich zunächst auf alle Schulstandorte und -formen und mit einem Nachhaleffekt bis 2030 auf die weiterführenden Schulen auswirken wird. Langfristig ist jedoch mit einer Reduzierung der Kinderzahlen und einer Stabilisierung der Gesamtzügigkeit zu rechnen. Der Einfluss von Modifizierungen im pädagogischen Konzept der Schule (vgl. „Schule für gemeinsames Lernen“) führt zu einem Mehrbedarf an zusätzlichen Unterrichtsräumen sowie Räumen, die die besonderen Lern- und Betreuungsanforderungen erfüllen.

## 5 Zusammenfassende SWOT-Analyse der Themenfelder

### 5.1 Bevölkerungsentwicklung

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bevölkerungszuwächse seit 2017 und Stagnation im Bereich 25.000 EW</li> <li>• anhaltend positiver Wanderungssaldo seit 2013</li> <li>• verstärkter Zuzug</li> <li>• Korrektur der Bevölkerungsprognose im Jahr 2018 aufgrund der positiven Entwicklung</li> <li>• Entwicklung des Altersdurchschnitts auf weitestgehend konstantem Niveau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zukünftig steigender Altersdurchschnitt und höherer Seniorenanteil zu Lasten der jüngeren Bevölkerungsgruppen</li> <li>• negativer natürliches Bevölkerungssaldo</li> <li>• Abwanderung der 18- bis unter 25-jährigen</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zuzug von jungen Familien mit Kindern</li> <li>• erfolgreiche Integration von Geflüchteten durch Stärkung der Identifikation mit dem Quartier</li> <li>• Stabilisierung der Bevölkerungszahlen</li> <li>• generationsbergreifende Angebote durch das Nutzung der Potenziale der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• steigender Bevölkerungsverlust</li> <li>• Überalterung der Bevölkerung</li> <li>• sinkende Geburtenraten</li> <li>• verstärkte Wegzugstendenzen</li> <li>• Bleibesituation der Geflüchteten</li> </ul>

Schlussfolgerungen und Handlungserfordernisse:

- Erhalt der sozialen Durchmischung
- Förderung des Zuzugs von jungen Familien mit Kindern
- Stärkung der Ortsbindung von Haushaltsneugründungen
- Sozialverträgliche Integration von asylsuchenden Menschen und Zuziehenden
- Anpassung der Stadt und insbesondere des Zentrums an die sich verändernde Bewohnerstrukturen

### 5.2 Wohnungsmarkt

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• stetig gesunkene Leerstandsquote</li> <li>• hoher Sanierungsstand der Bestände der Wohnungsunternehmen</li> <li>• gestiegene Anzahl von Haushalten</li> <li>• heterogene Vermieterstruktur</li> <li>• durchgeführte und geplante Neubauaktivitäten</li> <li>• niedriges Mietniveau</li> <li>• stabile Bestände an Ein- und Zweifamilienhäusern in den Ortsteilen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• heterogene Verteilung des Leerstandes über die Gesamtstadt und die Eigentümer</li> <li>• Abnahme der Personen pro Haushalt</li> <li>• Ungleichgewicht in der Ausweisung neuer Baugebiete zwischen Innenstadt und Randlage</li> <li>• geringe Investitionsmöglichkeiten durch geringes Mietniveau</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verringerung der prognostizierten Leerstände durch Vorhandensein von Rückbaupotentialen</li> <li>• Steigerung der Attraktivität durch Veränderungen der Wohnungsgrundrisse und Angebote (u.a. altersgerechte Wohnen, Mehrgenerationshaushalte)</li> <li>• Steigerung der Attraktivität durch Neubau (Zielgruppe insb. Familien mit Kindern)</li> <li>• Umstrukturierung in Randbereichen führt zur Stärkung des Zentrums</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• steigende Leerstände</li> <li>• Verortung von Rückbaupotentialen, ohne die WU zu belasten</li> <li>• weitere Abnahme der Haushaltsgröße</li> <li>• steigende Mieten durch Gebäudesanierungen</li> <li>• hohe Anzahl an neugeschaffenen Wohnungen</li> <li>• Neubautätigkeiten in den Randlagen schwächen das Zentrum</li> </ul>

Schlussfolgerungen und Handlungserfordernisse:

- Bewohnergewinnung und -bindung im Zentrum und Geschosswohnungsbau erforderlich
- Vorbereitung von erforderlichen Rückbauten unter Einbeziehung anderer Wohnungsmarktak-toren
- Steuerung der Neubautätigkeiten
- Berücksichtigung der sozialen Wohnraumversorgung

### 5.3 Soziale Infrastruktur

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• gutes Betreuungsangebot für Kinder</li> <li>• sehr gute Auslastung Schulen, Kitas und Hort</li> <li>• Schwerpunkt der Investitionen ist die soziale Infra-struktur</li> <li>• sozialer Zusammenhalt durch starkes Engagement</li> <li>• erfolgreiche Integration Geflüchteter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanierungsbedarf einiger Standorten</li> <li>• Fokussierung in der Auswahl der Infrastrukturein-richtung durch Nachfragende führt zur Überlastung von Standorten</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Raumreserven an einigen Schulstandorten können in schülerreichen Schuljahren zur Entlastung füh-ren</li> <li>• Erweiterung des Angebots und bessere Unterrich-tungsbedingungen durch die Schulerweite-rung/Sanierung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• erschwerter Betrieb durch erhöhten Raumbedarf der Kitas, Schulen und Hort</li> <li>• steigender Nutzungsdruck auf flankierende Ange-bote (Sporthalle, Sportplätze)</li> </ul>

Schlussfolgerungen und Handlungserfordernisse:

- Anpassung der Schulstandorte auf aktuelle Bedarfe unter Berücksichtigung der prognostizier-ten Entwicklung
- Stärkung der Multifunktionalität
- Schärfung von pädagogischen Konzepten
- Ausbau von integrativen / inklusiven Betreuungsplätzen
- Aufrechterhaltung Angebote in der Kinder- und Jugendsozialarbeit
- Bereitstellung von ausreichenden Angeboten in der Altersversorgung
- Schaffung von generationenübergreifenden Begegnungsräumens

### 5.4 Öffentlicher Raum

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturräumliche Gegebenheiten</li> <li>• Konzentration der Aufwertungsmaßnahmen im Zentrum</li> <li>• Erlebbarkeit der Wasserlage</li> <li>• weitestgehende Barrierefreiheit der Straßenüber-gänge</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• funktionale und städtebauliche Defizite des öffentli-chen Raums in einigen Teilgebieten</li> <li>• sanierungsbedürftiger Zustand von Straßen, Geh-und Radwegen</li> <li>• Erhaltungs- und Pflegezustand der öffentlichen Räume</li> <li>• Ausnutzung der Wasserlage ausbaufähig (keine of-fizielle Badestelle)</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>• stärkere Bindung der Bewohner an ihren Wohnort durch qualifizierten öffentlichen Raum</li> <li>• Nutzung des Potenzials Havel für Anwohner und Touristen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vielzahl an Freiflächen erschwert die Pflege und Unterhaltung</li> <li>• Nutzungsdruck auf einige Objekte und Flächen</li> <li>• Lärmbelastung durch Nutzung in den Tagesrand-</li> </ul>



<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rad- und Wanderwege als verknüpfendes Element</li> <li>• Stärkere Partizipation bei Umgestaltungsmaßnahmen erhöht die Akzeptanz</li> </ul>	zeiten in dicht besiedelten Räumen
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------

Schlussfolgerungen und Handlungserfordernisse:

- Qualifizierung des Öffentliches Raums und stärkere Vernetzung der Gebiete durch Aufwertungsmaßnahmen und die Schaffung adäquater Angebote

### 5.5 Verkehr und Mobilität

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• gute verkehrstechnische Anbindung</li> <li>• gutes ÖPNV-Angebot</li> <li>• gutes Stellplatzangebot</li> <li>• verzweigtes und nutzerorientiertes Straßennetz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Taktung der Bahnverbindung nach Berlin</li> <li>• Goethestraße im Konflikt als Verbindungsstraße, Wohn- und Geschäftsstraße</li> <li>• Lärmbelastung von Hauptstraßen (B102)</li> <li>• sanierungsbedürftiger Zustand von Straßen, Geh- und Radwegen</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausbau von Straßen, Geh- und Radwegen unter Berücksichtigung der Nutzeranforderungen und Klimaanpassungsmaßnahmen</li> <li>• Lärminderungsmaßnahmen</li> <li>• Straßenbaumaßnahmen im Zentrum fördern die Bewohnerbindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Taktung der Bahnverbindung nach Berlin verhindert Zuzug und fördert gegebenenfalls Wegzug</li> <li>• Sanierungsstau an Straßen schwer abbaubar</li> <li>• Verschlechterung der Versorgung älterer Bewohner durch Reduzierung ÖPNV-Angebote, insbesondere in den Randlagen</li> <li>• Zunahme der Lärmbelastung durch zunehmenden Durchgangsverkehr</li> </ul>

Schlussfolgerungen und Handlungserfordernisse:

- Taktverdichtung der Bahnverbindung nach Berlin
- Qualifizierung der Straßen und Wege auch unter dem Aspekt der stärkeren Vernetzung der Stadtteile
- Sanierungsmaßnahmen im Zentrum als Impulsgeber für weitere bauliche Maßnahmen und zur Bewohnerbindung
- Konzeptansatz Goethestraße
- Sicherung des ÖPNV-Angebotes insbesondere für ältere Anwohner
- Beitrag zur Verbesserung der Lebensbedingungen durch die langfristige Reduzierung des Verkehrslärms

## **6 Ziele und Strategien für den zukünftigen Stadtumbauprozess**

### **6.1 Schwerpunkte des zukünftigen Stadtbaus**

Die vorangestellten Rahmendaten zeigen einen deutlich verlangsamten Bevölkerungsverlust und einen gegenüber vorherigen Konzepten moderateren Wohnungsüberhang. Dennoch wird der Schrumpfungsprozess auch in einer sich stabilisierenden Stadt seine Auswirkungen auf die Stadtstruktur und die Bevölkerungszusammensetzung zeigen und benötigt alle im Rahmen der Städtebauförderung zur Verfügung stehenden Instrumente, um für die ansässige Bevölkerung eine attraktive und lebenswerte Stadt vorzuhalten. Die größten Einflussfaktoren auf die zukünftige Stadtgestalt sind dabei die Haushaltsgröße, das Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und die Wanderung. Die jüngste Prognose der GMA mbH hat versucht, die Veränderungen in diesen Parametern zu erfassen und im Ergebnis eine deutlich positivere Prognose abzugeben, die aufgrund des Bevölkerungsstandes zum 31.12.2017 nochmals positiver zu bewerten ist. Dennoch sind die Folgen einer um 40% anwachsenden Altersgruppe der über 65-Jährigen und einer sich um 20% minimierenden Altersgruppe der 25- bis 65-Jährigen im weiteren Stadtumbauprozess besonders zu thematisieren und die Entwicklungsziele daraufhin auszurichten.

Derzeit ist nicht abzuschätzen, welchen Einfluss die landesplanerischen Instrumente und der 2.Reihe-Effekt sowie die Entwicklung Berlins und des Berliner Umlands auf Rathenow haben werden. Es ist deshalb wichtiger denn je mit einem gezielten Monitoring diese Entwicklungen zu erfassen und das städtische Handeln daraufhin anzupassen.

Die seit Jahren verfolgte Konzentration auf die Innenstadt und die erfolgte Definition eines langfristig zu erhaltenden Stadtraums haben sich als Grundvoraussetzung für den städtischen Prozess und Fördermitteleinsatz bewährt. Insofern werden die Grundsätze des Städtebaulichen Leitbildes und die Entwicklungsziele beibehalten. Zukünftig wird neben der Aufwertung von öffentlichen Räumen und Infrastruktureinrichtungen die Beseitigung von nicht mehr konzentriert auftretenden Wohnungsleerständen und die gleichzeitige Bereitstellung von besser und der älter werdenden Bevölkerung entsprechend ausgestatteten Wohnungen an Bedeutung gewinnen, ohne dabei die urbanen Qualitäten zu vernachlässigen.

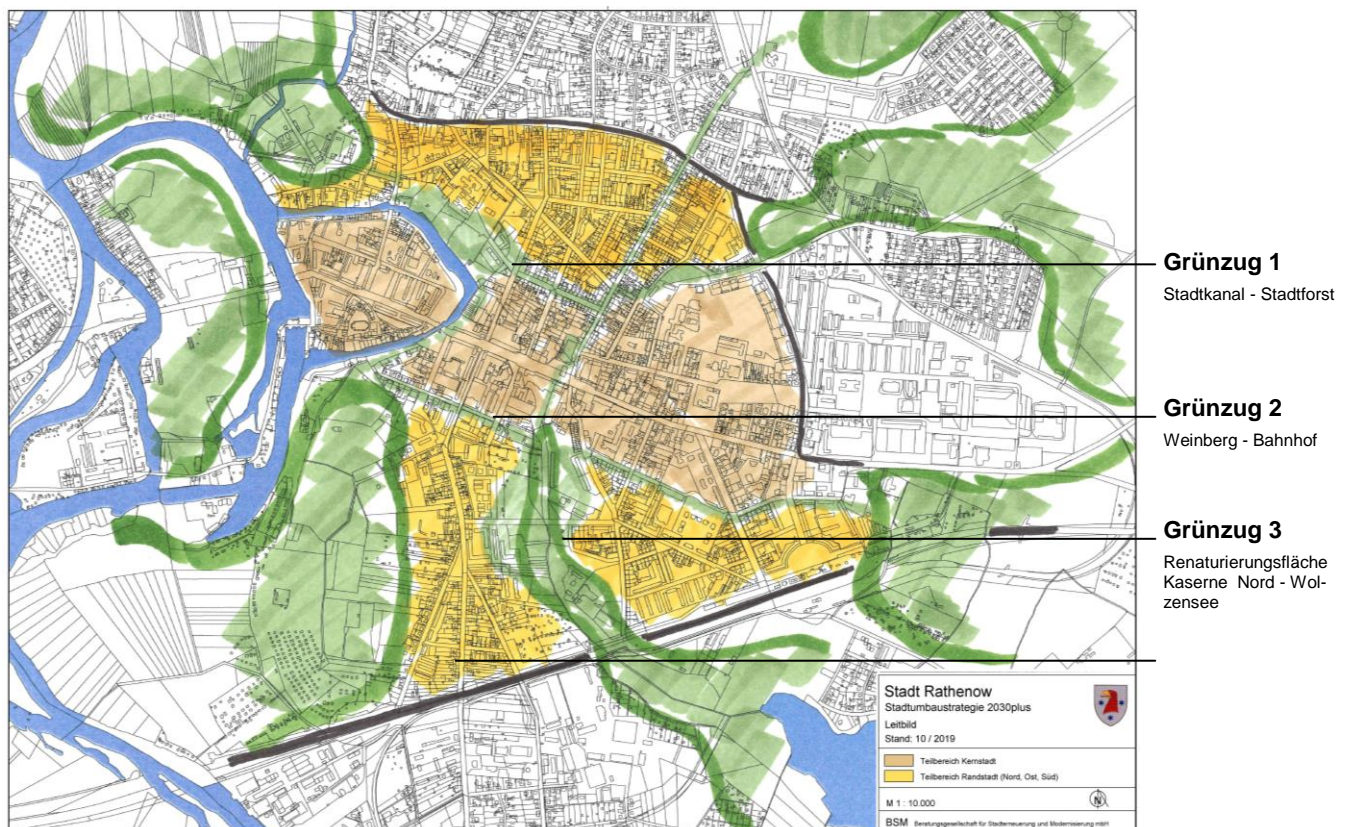
### **6.2 Städtebauliches Leitbild**

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Stadtteile Nord, Süd und West aufgrund der Stadtstruktur, der Eigentumsverhältnisse, der Altersstruktur, des Sanierungsstandes und der Akzeptanz der Bevölkerung weiterhin als stabile Gebiete zu klassifizieren sind, wenngleich die Überalterung der Bevölkerung in diesen Gebiete ebenfalls zunimmt und die Haushaltsgröße abnimmt. Die Ortsteile zeigten im bisherigen Stadtumbauprozess eine sehr stabile und ausgeglichene Entwicklung bei einer deutlich jüngeren Bevölkerung und weniger Wohnungsleerstand gegenüber der Stadt. Im Stadtumbauegebiet (Stadtteile Mitte und Ost) haben sich die Rahmenbedingungen ebenfalls deutlich verbessert. So lag der Wohnungsleerstand Ende 2017 in der Mitte bei ca. 7% und in Ost bei 2%. Die konzentrierten Rückbaumaßnahmen in Rathenow Ost haben im Laufe des Stadtumbauprozesses dazu geführt, dass in Rathenow-Ost derzeit kein Handlungsbedarf besteht. Auch in der Stadtmitte hat sich der Leerstand deutlich reduziert, wenngleich er bei der Betrachtung aller Stadtteile am höchsten ist.

Das Städtebauliche Leitbild der vorangegangenen Stadtumbaustategie mit einer Realisierung von drei Grünzügen durch die Verknüpfung bereits bestehender Landschafts- und Grünräume bleibt unverändert, wenngleich der Maßnahmenumfang der einzelnen Freiraumbereiche reduziert werden soll. Die Funktionen der Grünzüge sind nach wie vor die Gliederung des Stadtteils in

überschaubare Quartiere, die Stabilisierung des Wohnungsbestandes, die Innenstadtstärkung durch Förderung des Zuzuges, Freiflächengestaltungen und Generierung von Rückbauobjekten an städtebaulich weniger bedeutsamen Standorten. Darüber hinaus steht weiterhin die Erhaltung und Stärkung des urbanen Kerns und städtischen Kristallisationspunktes im Vordergrund. Dazu gehören weiterhin die Bereitstellung einer vielfältigen Bebauungs- und Nutzungsstruktur, eine infrastrukturelle und kulturelle Ausstattung sowie Einzelhandels- und Gesundheitsversorgungseinrichtungen. Wie in den vergangenen Jahren zu erkennen war, führte diese Ausrichtung zu einer verstärkten Neubau- und Modernisierungstätigkeit in diesem Gebiet und einer erhöhten Nachfrage nach Wohnungen, einem Zuzug und einem Bekenntnis zum Erhalt ansässiger Infrastruktureinrichtungen. Um die Lebensqualität in der Stadtmitte zu erhalten und auszubauen, sind auch der öffentliche Raum, das Wohnumfeld und die Vorhaltung von Gemeinbedarfseinrichtungen entscheidend. Diese Zielstellungen werden im Leitbild und in den nachfolgenden Leitlinien aufgenommen und sollen langfristig dazu beitragen, verlässlich zukunftsfähige Stadtquartiere in einem weiter anhaltenden Schrumpfungsprozess zu definieren.

### Leitbild der Stadt Rathenow



Quelle: BSM mbH, 2017.

### 6.3 Leitlinien und Stadtumbauziele

In Anbetracht der Unsicherheiten in Bezug auf die zukünftigen Bevölkerungszahlen und die Funktion Rathenows im Land Brandenburg ist die Formulierung von grundsätzlichen Leitlinien eine Voraussetzung für den Entwicklungsprozess. Folgende Zielsetzungen bilden den Kern der Stadtumbaustrategie:

### **Weiterentwicklung des kompakten Stadtkörpers und Stärkung der Stadtmitte**

Im Zuge des Stadtumbaus wird auch weiterhin eine Reduzierung des Wohnungsangebots erforderlich werden, die aus stadtentwicklungspolitischer Sicht möglichst für eine Konzentration des Siedlungskörpers zu nutzen ist. Welche Bereiche sich zukünftig als Handlungsschwerpunkt für Rückbaumaßnahmen herauskristallisieren, ist derzeit nicht einschätzbar. Es werden nicht mehr zusammenhängende Rückbaugebiete sein, da sich der Leerstand nicht konzentriert über das Stadtgebiet verteilt. Zudem haben die Wohnungsunternehmen KWR und RWG mit 2.470 bzw. 1.500 Wohnungen Bestandsgrößen erreicht, deren weitere Reduzierung laut Aussage der Wohnungsunternehmen zur Unwirtschaftlichkeit der Unternehmen führen würde. Hauptakteur für den weiteren Rückbau wären demnach die privaten Einzeleigentümer, die jedoch selten für marktberichtigende Maßnahmen und Eingriffe in ihre Bestände bereit sind. Aufgrund der geringeren Steuerungsmöglichkeit des Leerstandes soll sich aus der Fokussierung auf die Stadtmitte, der Stabilisierung des Zentrums und dem gezielter Einsatz von Finanzmitteln ein Rückbaubedarf in den Außenbereichen ergeben.

### **Sanierung und Sicherung von Altbauten zur Belebung der Innenstadt**

Im Kernbereich der Stadtmitte befinden sich überwiegend Altbauten, deren Vorhandensein die Innenstadt prägt und deren Erhaltung vorrangiges Ziel ist. In den letzten Jahren sind in der Innenstadt diverse Gebäudesanierungen durchgeführt, was auf die städtische Ausrichtung zurückzuführen ist. Die Anzahl von unsanierten Beständen ist somit stark rückläufig. Es ist jedoch zu erwarten, dass im Verlauf des weiteren Stadtumbaus bei Sanierungsobjekten der 1990er und frühen 2000er Jahre eine erneute Überholung der Gebäudesubstanz erforderlich wird, um keine Zunahme von Leerständen in Altbaubeständen zu riskieren. Für derzeit noch unsanierte und ausschließlich im Privateigentum befindliche Altbauten ist es weiterhin vorrangiges Ziel, diese Substanz zu sichern und möglichst zeitnah zu modernisieren, um somit das Bild des jeweiligen Straßenzuges zu komplettieren. Bei dem nunmehr erreichten Sanierungsstand werden diese Missstände deutlich mehr als Störfaktoren wahrgenommen als vor einigen Jahren und wirken sich negativ auf das Image im Quartier aus. Dem ist mit einer gezielten Sanierungsstrategie entgegenzuwirken.

### **Aufwertung des öffentlichen Raumes durch eine qualifizierte Freiraumentwicklung**

Die Aufwertung des öffentlichen Raumes insbesondere in der vom Geschosswohnungsbau geprägten Innenstadt ist eine wichtige Aufgabe des Stadtumbaus. Hinzu kommt in Rathenow die Lage am Wasser, dessen Potential an vielen Stellen nicht ausgenutzt ist. Als weicher Standortfaktor für die Bewohner der Innenstadt ist die Nutzbarkeit von unterschiedlich gestalteten und geprägten Freiräumen am Wasser oder in urbaner Umgebung bedeutsam, da dies Teil des gesellschaftlichen Lebens ist. Alle erfolgten Maßnahmen im öffentlichen Raum haben zu einer Wertsteigerung, einem Zuzug, einem Modernisierungsanschub und einer höheren Akzeptanz des Quartiers geführt. Durch die Grünzüge sollen die vorhandenen Grünpotentiale wie Waldgebiete, gestaltete Freiflächen wie Optikpark und Weinberg und Grünbereiche im Quartiere mit unterschiedlichster Prägung stärker miteinander verknüpft und weitere positive Impulse im Stadtgebiet gesetzt werden.

### **Klimaschutz und Klimaanpassung**

Das Querschnittsthema wird sich überwiegend in der Umsetzung von Einzelmaßnahmen wie der Förderung einer kompakten Stadtentwicklung, der energetischen Gebäudesanierung, der Reaktivierung von Brachflächen und der Radverkehrsinfrastruktur sowie der Herstellung von Fußgängerverbindungen wiederfinden. Im Zuge der Umsetzung der Grünzüge können besonders große Effekte im Themenfeld Klima erzielt werden. So kann bei entsprechender Gestaltung den prognostizierten Klimafolgen wie Zunahme der Sommertage und der Tropischen Nächte, einem Nie-

derschlagsrückgang und temporäre Starkregenereignissen entgegen gewirkt werden. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Innenstadt zu gewährleisten, sind Maßnahmen gegen die Überhitzung der Innenstadt zu ergreifen, was die Grünzüge als innerstädtische Kaltluftschneisen leisten können.

### **Anpassung der städtischen Infrastruktur**

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 und eine Anpassung des öffentlichen Raums durch die Instandsetzung von Gehwegen, Schaffung von barrierefreien Straßenquerungen und Stadtmöblierung nach den Bedürfnissen dieser Nutzergruppe.

Auch die nahezu gleichbleibende Anzahl von Kindern unter 6 Jahren und im schulpflichtigen Alter erfordert eine zukunftsfähige Strategie im Umgang mit den Bildungseinrichtungen. Aus Sicht des Stadtumbaus sollten insbesondere die innerstädtischen Einrichtungen eine nachhaltige Aufwertung erhalten, um ihre ins Quartier ausstrahlende Wirkung zu entfalten. Dabei ist insbesondere der Ansatz der kombinierten Standorte bestehend aus Grundschule und weiterführender Schule und gegebenenfalls noch einer Kindertagesstätte weiterzuverfolgen, da diese auch bei einer zurückgehenden Anzahl von Kindern durch die Integration weiterer Nutzungen wie eines Stadtteilzentrums der Belebung der Innenstadt dienen.

### **Reaktivierung innerstädtischer Brachflächen**

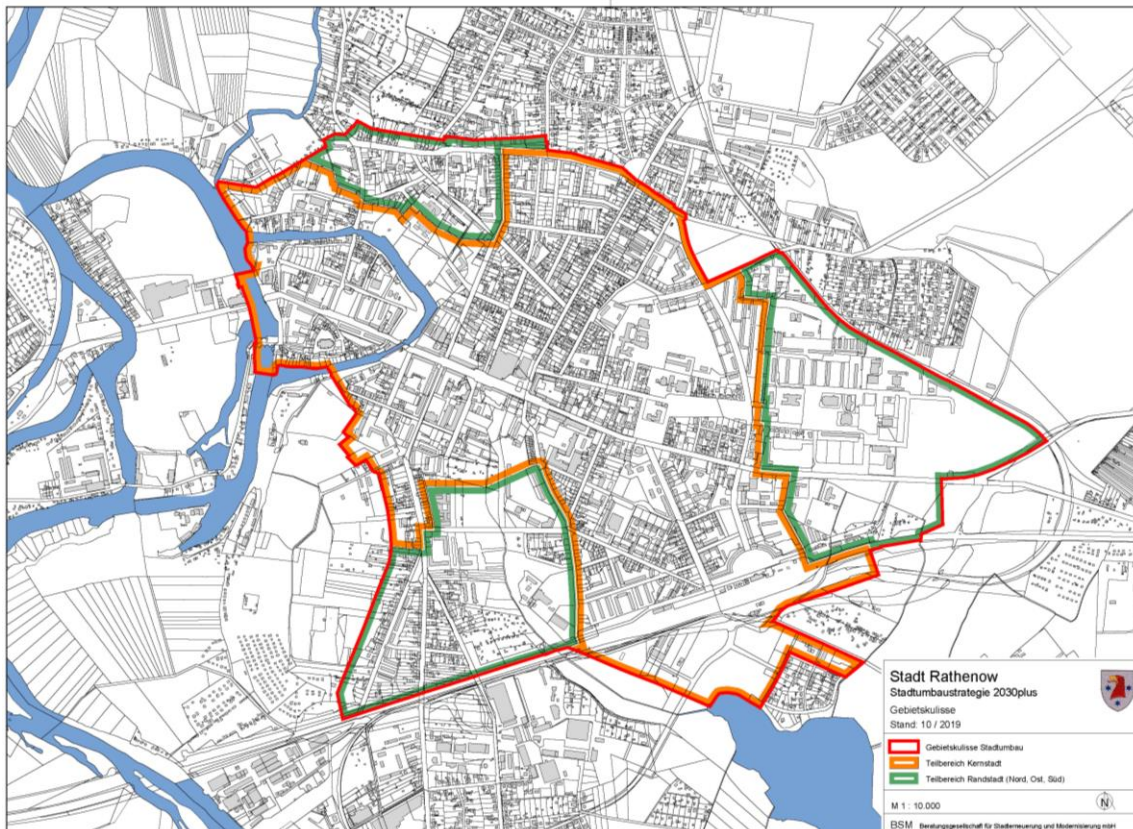
Die Stadt Rathenow verfügt im Innenstadtbereich über zwei große und stadtbildprägende Standorte von Gewerbebrachen, deren Zukunftsfähigkeit und ggf. Sanierung im Rahmen der Stadtumbaufortführung zu erörtern ist. Dies betrifft den Standort der ehemaligen Brauerei in der Großen Hagenstraße und das Gewerbeareal in der Wilhelm-Külz-Straße. Während ein Großteil der Brauerei unter Denkmalschutz steht, sind die Gebäude in der Wilhelm-Külz-Straße nicht geschützt. Darüber hinaus ist auch die Herrichtung der überwiegend unbebauten Brachfläche zwischen Puschkinstraße und dem Körgraben eine Aufgabe des Stadtumbaus.

## 7 Umsetzung der Stadtumbaustategie

### 7.1 Gebietskulisse

Die bisherige Gebietskulisse wird beibehalten. Somit verbleiben auch Bereiche wie die ehemaligen Rückbauflächen von Rathenow-Ost und die Flächen südlich der Bahntrasse in der Gesamtfläche, um eine gegebenenfalls erforderlich werdende Förderung von Maßnahmen in Randbereichen zu ermöglichen. Insgesamt fokussiert sich der Stadtumbau auf die als Teilbereich Kernstadt bezeichneten Flächen, die das Zentrum und die Innenstadtlagen beinhalten.

#### Gebietskulisse Stadtumbau



Quelle: BSM mbH.

### 7.2 Gebietskategorien

Auf Grundlage der Ergebnisse der Bestandssituation, der prognostizierten Entwicklung und der strategischen Ausrichtung des Stadtumbaus wird eine Anpassung der Gebietskategorien des Stadtumbaus notwendig. Über die Festlegung soll die Umsetzung des Leitbildes und die damit einhergehende Stärkung der Innenstadt durch den gezielten Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung erreicht werden.

Dabei sind durch das Land folgende Gebietskategorien<sup>1</sup> vorgegeben:

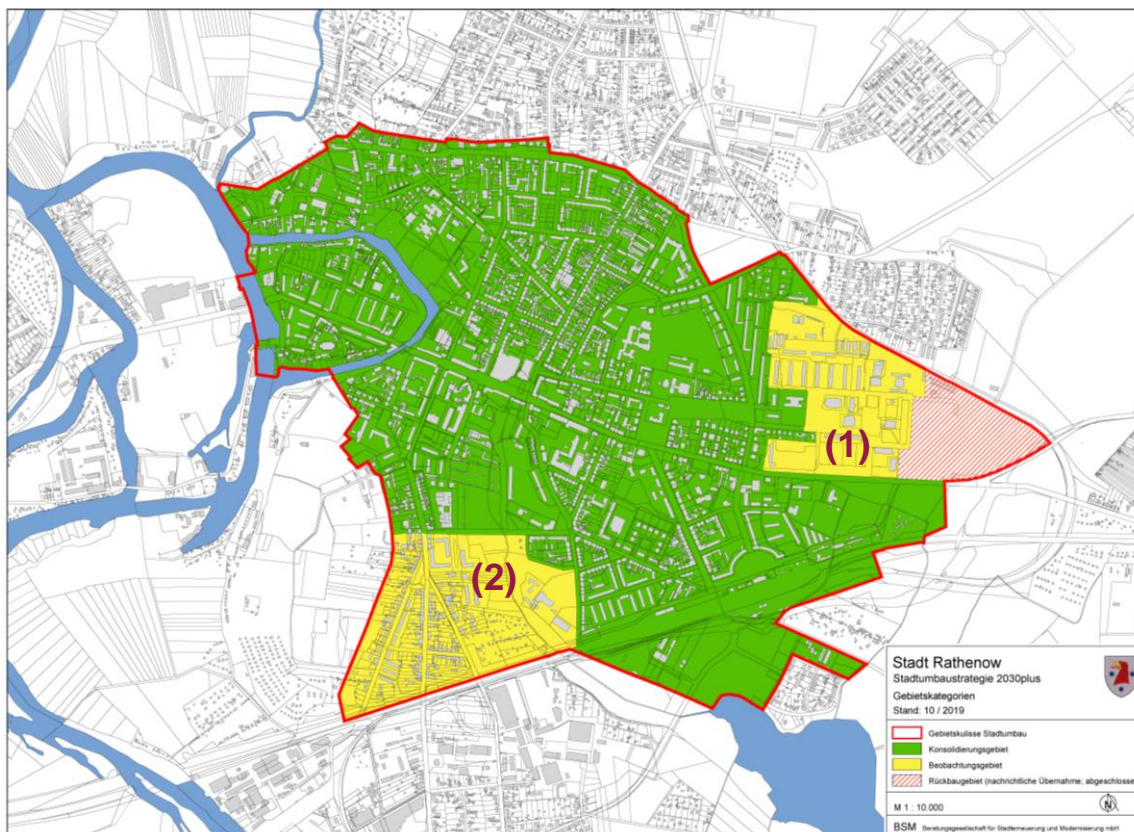
- Konsolidierungsgebiete: Gebiete mit positiver und nachhaltiger Entwicklung stabiler Bereiche mit langfristiger realistischer Perspektive - entweder direkt als Selbstläufer oder bei Durchführung von punktuellen ergänzenden Aufwertungsmaßnahmen.

<sup>1</sup> <http://www.lbv.brandenburg.de/1777.htm>

- Beobachtungsgebiete: Gebiete, die derzeit noch stabil sind, aber die Nachhaltigkeit als Wohnstandort fraglich ist.
- Umstrukturierungsgebiete: Gebiete, in denen auf Grund des hohen Leerstandes ein intensiver Rückbau von Wohnungen erfolgt. Schwerpunkt Bestandsreduzierung. Wohngebäude und Infrastruktur werden auf Grund der rückläufigen Bevölkerung angepasst und umstrukturiert.
- Rückbaugesamt: Gebiete mit flächenhaftem Rückbau von Wohnungen.

Die derzeitige Entwicklung weist keine Gebiete aus, die von einem hohen Leerstand und infolge dessen von einer mittelfristigen Bestandsreduzierung betroffen sind. Insofern sind keine aktiven Umstrukturierungsgebiete bzw. Rückbaugesamte dargestellt. Die Darstellung von Rathenow-Ost als Rückbaugesamt ist lediglich nachrichtlich aufgeführt. Sämtliche Maßnahmen im Umstrukturierungsgebiet sind abgeschlossen. Somit verbleiben als Gebietskategorien innerhalb der Stadtumbaukulisse ein Konsolidierungsgebiet und zwei Beobachtungsgebiete, die sich wie folgt darstellen:

### Gebietskategorien



Quelle: BSM mbH.

- **Stadtteil Mitte als Konsolidierungsgebiet**

Ein Großteil der Stadtgebietsfläche wird als Konsolidierungsgebiet bezeichnet. Dazu gehören neben der Altstadtinsel und der zentralen Innenstadtlage auch die Nördliche und Südliche Innenstadt sowie die Bereich nördlich des Stadtkanals und die Barocke Neustadt. Das Konsolidierungsgebiet ist von verschiedenartigen Gebäudetypologien geprägt, die überwiegend geringe Leerstände aufweisen. Neben Wohngebäuden stellt das Konsolidierungsgebiet eine große Anzahl an sozialen Infrastruktureinrichtungen und Freiflächen zur Verfügung. Im Laufe des Stadtumbauprozesses haben sich einzelne Teilbereiche innerhalb des Konsolidierungsgebietes in Bezug auf folgende Kriterien stabilisiert:

- Aufwertung der Bausubstanz
- Reduzierung des Wohnungsleerstandes
- Erhöhung der Bevölkerungszahl
- Stabilisierung des Durchschnittsalters (jünger als im städtischen Vergleich zur Gesamtstadt)  
Einen Impuls für das Konsolidierungsgebiet geben neben der Zentralität auch die Nähe zum Naturraum und zum Wasser. Als Beitrag zur weiteren Stabilisierung sind weiterhin Aufwertungsmaßnahmen vorrangig im öffentlichen Raum und der sozialen Infrastruktur sowie an den Wohnungsbeständen durchzuführen, um die Vielfältigkeit der Innenstadt gemäß der Stadtumbauziele zu erhalten.
- *Gebiet Karl-Gehrmann-Straße als Beobachtungsgebiet (1)*  
Das Gebiet grenzt direkt an das ehemalige Rückbaugesamt von Rathenow-Ost an und ist von einer großen Anzahl von viergeschossigen Wohnungsbauten geprägt. Die Gebäude befinden sich in einem guten Sanierungszustand und weisen derzeit kaum Leerstand auf. Jedoch ist der überwiegende Anteil der Mieter deutlich älter als der gesamtstädtische Durchschnitt, sodass hier mittelfristig altersbedingt ein Handlungsbedarf prognostiziert wird. Unter dieser Voraussetzung wird das Gebiet als Beobachtungsgebiet eingestuft, dessen weitere Perspektive maßgeblich von der gesamtstädtischen Situation abhängen wird. Das Gebiet bietet bei sich ändernden Rahmenbedingungen Rückbaupotentiale, ohne dass diese gegebenenfalls erforderlich werdende Bestandsreduzierung sich negativ auf das Stadtbild auswirken wird. Insofern ist insbesondere die Entwicklung dieser Bestände zu beobachten und die Investitionen unter Berücksichtigung dessen zu tätigen.
- *Gebiet Am Körgraben / Große Milower Straße als Beobachtungsgebiet (2)*  
Das Gebiet ist von einer sehr heterogenen Bausubstanz geprägt, die von neugebauten Einfamilienhäusern über mehrgeschossige Altbauten bis hin zum Wohngebiet Am Körgraben mit mehrgeschossigen Plattenbauten reicht. Die Bevölkerungsstruktur ist sehr gemischt, was sich auch in der Altersstruktur widerspiegelt. Das Gebiet ist sowohl von der stark befahrenen Bundesstraße 102 als auch von naturräumlichen Gegebenheiten (Weinberg, Grünzug entlang des Körgrabens) geprägt. Die Perspektive des Gebietes, welches heute punktuell hohe Leerstände aufweist, insgesamt jedoch gefestigt erscheint, hängt ebenfalls stark von der innerstädtischen Entwicklung ab, weshalb es als Beobachtungsgebiet klassifiziert wird. Das Gebiet bietet bei sich ändernden Rahmenbedingungen ebenfalls Rückbaupotentiale, ohne dass diese gegebenenfalls erforderlich werdende Bestandsreduzierung sich negativ auf das Stadtbild auswirken wird. Insofern ist insbesondere die Entwicklung dieser Bestände zu beobachten und die Investitionen unter Berücksichtigung dessen zu tätigen.

### 7.3 Kategorien der Wohnraumförderung

Gemäß den Richtlinien zur Wohnraumförderung des MIL gelten innerstädtische Sanierungs- und Entwicklungsgebiete (auch nach Aufhebung der Satzung) als Gebietskulissen für die Wohnraumförderung. Darüber hinaus können unter anderem in den vom MIL geförderten Stadtumbaustädten Gebietskulissen der Wohnraumförderung festgelegt werden. Dabei wird in „Vorranggebiete Wohnen“ und „Konsolidierungsgebiete der Wohnraumförderung“ unterschieden. Als „Vorranggebiete Wohnen“ werden Abrundungen von innerstädtischen Sanierungs- und Entwicklungsgebieten und weitere nachhaltig stabile Stadtgebiete definiert. Voraussetzung ist, dass sie hinsichtlich ihrer zentralen Lage, der gesicherten Infrastrukturversorgung sowie der Eignung der Bau- und Nutzungsstruktur für eine Stabilisierung bzw. Entwicklung der innerstädtischen Wohnfunktion ge-



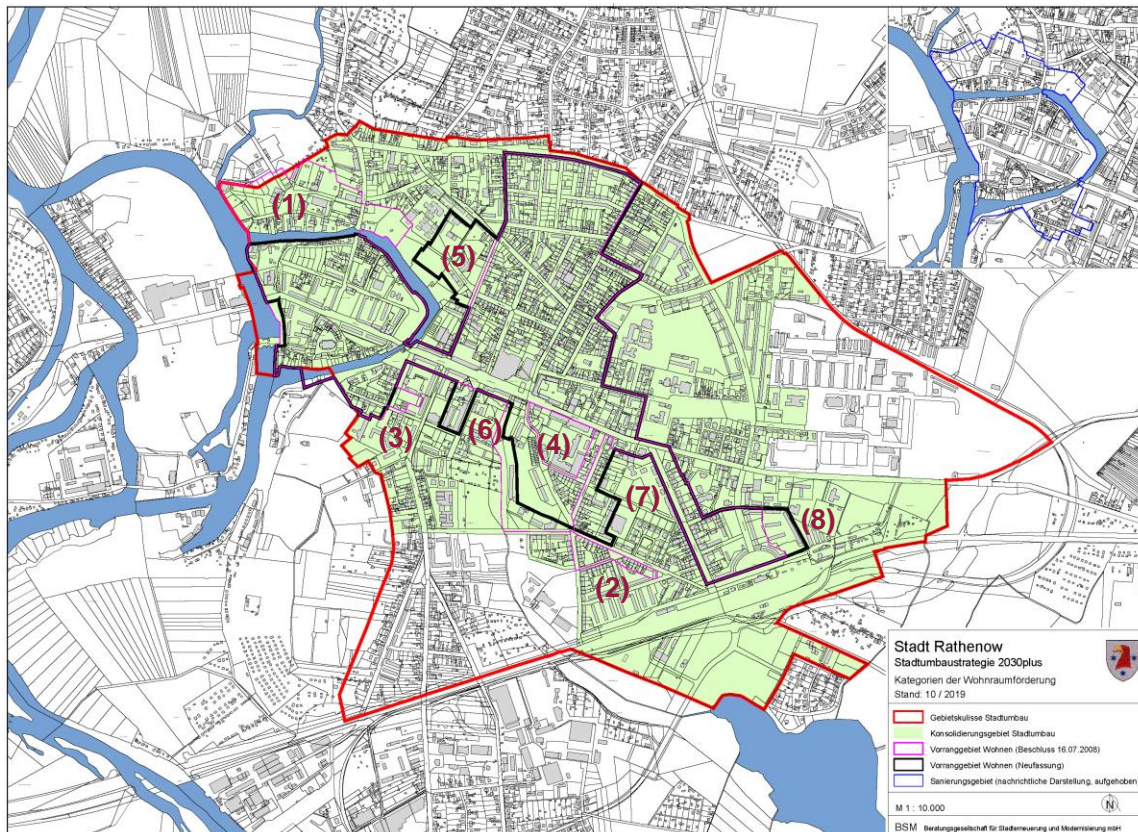
eignet sind und deren Größe mit der demografischen Prognose, dem zu erwartenden Bedarf der Wohnraumentwicklung sowie den Potenzialen im Sanierungs- und Entwicklungsgebiet abgestimmt ist und aus dem INSEK abgeleitet werden kann. Konsolidierungsgebiete im Rahmen der Wohnraumförderung sind die Stadtquartiere, die auch zukünftig maßgeblich zur Wohnraumversorgung der Stadt benötigt werden und deren Mietwohngebäude einen baulichen und energetischen Sanierungsbedarf aufweisen.

Die am 16.07.2008 beschlossene Gebietskulisse folgt den vorgenannten Grundsätzen und Anforderungen der Richtlinien für Wohnraumförderung, hat sich als zusätzliches Instrument zur Förderung der Reaktivierung und Ertüchtigung von Bestandsimmobilien bewährt und schlussendlich bei einigen Objekten zum Einsatz von Fördermitteln geführt. Im Zusammenhang mit der Fortschreibung des INSEK ist bereits eine Modifizierung der Kulisse initiiert worden, die jedoch nicht zur Zustimmung beim LBV eingereicht und demzufolge nicht Antragsgrundlage für die Investitionsbank des Landes Brandenburg wurde. Aufgrund der Zielstellungen und Schwerpunktbereiche des Stadtumbau und dessen strategischen Ausrichtung bis 2030 wird hiermit eine neue Kulissenabgrenzung vorgeschlagen. Gegenüber der beschlossenen Gebietskulisse stellen sich die Änderungen wie folgt dar:

- Wegfall des Bereichs nördlich des Stadtkanals, da es sich hier um Teile des Ende 2017 abgeschlossenen Sanierungsgebietes handelt und kein weiterer Handlungsbedarf gesehen wird (1),
- Wegfall des Bereichs „Schopenhauerstraße“, weil in den Gebäuden ein hoher Sanierungsstand erreicht wurde (2),
- Wegfall des Bereichs „östliche Straßenseite Schleusenstraße“, weil hier das Projekt Sportfreifläche auf einem vormals verfügbaren Baugrundstück umgesetzt wurde und somit keine verfügbaren Flächen vorhanden sind (3),
- Hinzunahme des „Rathausblockes“, weil der heutige Zustand das Erscheinungsbild der Innenstadt negativ prägt und für eine funktionierende Innenstadt eine bauliche Veränderung auch unter Berücksichtigung des bestehenden Umnutzungsdruckes erforderlich ist (4),
- Hinzunahme des Bereichs „westlich der Fehrbelliner Straße, weil hier im Zusammenhang mit der angestrebten Stadtreparatur eine städtebauliche Kante zu entwickeln ist und das Gebiet insgesamt Entwicklungspotentiale für eine bauliche Arrondierung bereithält (5),
- Hinzunahme des Bereichs „Gewerbeareal Bergstraße / W.-Külz-Straße“, um das sanierungsbedürftige Objekt im unmittelbaren Zentrumsbereich einer innenstadtrelevanten Nachnutzung unter Berücksichtigung von Zentralität, Fußläufigkeit und Generationengerechtigkeit zuzuführen (6),
- Hinzunahme der „östlichen Straßenseite der Friedrich-Engels-Straße“, der von einem Nebeneinander sanierungsbedürftiger und überwiegend vollständig leerstehender Objekte und sanierter, voll vermieteter Gebäude geprägt ist (7),
- Hinzunahme der „Wohnblöcke Ferdinand-Lassalle-Straße“, weil diese nachgefragten Objekte in Bahnhofsnähe Potentiale für eine bauliche Veränderung bei sich ändernder Nutzeransprüchen bereithalten (8).

Im Ergebnis dessen fokussiert sich die fortgeschriebene Gebietskulisse Vorranggebiet Wohnen noch stärker auf den Innenstadtbereich und die gesamtstädtischen Entwicklungsleitlinien und Stadtumbauziele. Die Größe des Vorranggebietes Wohnen verringert sich geringfügig von vormals 99,8 ha auf 97,0 ha. Mit der Anpassung der Wohnraumvorranggebietskulisse soll ein erneuter Impuls für den Neubau auf innerstädtischen Brachflächen und die Modernisierung von stadt-bildprägenden Objekten gegeben werden.

### Kategorien der Wohnraumförderung



Quelle: BSM mbH.

Die ILB bietet Zuschüsse und Darlehen des Landes Brandenburg für die Wohnungsbauförderung. Voraussetzung zum Einsatz dieser Fördermittel ist, dass sich die Objekte innerhalb der Kulisse der Wohnraumförderung befinden und / oder Konsolidierungsgebiete gemäß Stadtumbaustategie sind. Folgende Förderprogramme mit entsprechenden Zielstellungen können dabei Anwendung finden:

#### Förderung von Mietwohnraum

- Mietwohnungsbau - Neubau (Darlehen, Zuschuss)  
Ziel ist es, neue Mietwohnungen für bestimmte Zielgruppen zu sozial verträglichen Mieten zu schaffen.
- Mietwohnungsbau - Modernisierung (Darlehen)  
Ziel ist es, durch nachhaltige Modernisierung attraktive Objekte für bestimmte Zielgruppen zu sozial verträglichen Mieten zu schaffen. Darüber hinaus sollen innovative Formen des Zusammenlebens wie Mehrgenerationenwohnungen und Wohngemeinschaften im Alter gefördert werden.
- Mietwohnungsbau - Aufzüge (Darlehen)  
Ziel ist die Herstellung von möglichst barrierefreien und generationengerechten Zugängen zu den Mietwohnungen durch den Einbau oder Anbau von Aufzügen. Damit soll die dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse, insbesondere für junge Familien und Senioren, erreicht werden.

### **Förderung von Wohneigentum**

- Wohneigentum - Erwerb, Neubau und Ausbau (Darlehen, Zuschuss)  
Ziel der Förderung ist die Bildung von selbst genutztem Wohneigentum. Des Weiteren sollen die Innenstädte gestärkt, eine sozial stabile Bewohnerstruktur erhalten oder gebildet werden sowie familien- und altersgerechte Wohnformen geschaffen werden.
- Wohneigentum - Anschubfinanzierung für Investoren (Darlehen)  
Ziel ist die Bildung von selbst genutztem Wohneigentum in Innenstädten.

### **Energieeffizient Bauen und Sanieren**

- Wohneigentum - Modernisierung/Instandsetzung mit energetischer Sanierung  
Ziel der Förderung ist die nachhaltige Einsparung von Wärmeenergie zur Minderung von CO<sub>2</sub>-Ausstoß und die Beseitigung baulicher Missstände in selbst genutztem Wohneigentum.

### **Generationengerechtigkeit und behindertengerechte Anpassung**

- Behindertengerechte Anpassung von vorhandenem Wohnraum (Darlehen, Zuschuss)  
Ziel ist die Verbesserung der Wohnsituation für schwerstmobilitätsbehinderte Personen in Mietwohnungen und in selbst genutztem Wohneigentum.
- Mietwohnungsbau - Aufzüge (Darlehen)  
Ziel ist die Herstellung von möglichst barrierefreien und generationengerechten Zugängen zu den Mietwohnungen durch den Einbau oder Anbau von Aufzügen. Damit soll die dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse, insbesondere für junge Familien und Senioren, erreicht werden.

## **7.4 Umsetzungsmaßnahmen im Programmteil Aufwertung**

Die Aufwertung der Innenstadt im Sinne von Erhaltung und Modernisierung von Wohnungsbeständen insbesondere stadtbildprägender Gebäude, die Gestaltung des Wohnumfeldes und die Herstellung von öffentlichen Grün- und Freianlagen haben bereits zu einer positiven Entwicklung geführt. Für den weiteren Stadtumbauprozess sind folgende Maßnahmen zur Zielerreichung vorgesehen:

Gesamtstädtische Maßnahmen:

- Gebietsbeauftragter
- Öffentlichkeitsarbeit
- Durchführung von Wettbewerben

### **Maßnahmen im Bereich der Nördlichen Innenstadt**

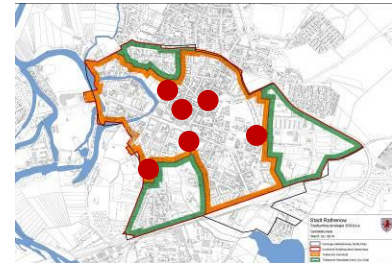
Innerhalb der nächsten Stadtumbauphase stehen weitere intensive stadtstrukturelle Veränderungen im Bereich Nördliche Innenstadt an. Diese erfolgen mit ganz unterschiedlicher Intensität, sind jedoch teilweise ausschlaggebend für die Entwicklung einer größeren Umgriffsfläche. Im Fokus stehen hier eine deutliche Qualitätssteigerung von Wohnungsbeständen in Innenstadtlagen durch bedarfsgerechte und zeitgemäße Anpassung der Wohnungs- und Gebäudezuschnitte und für alle Altersgruppen attraktive Neubauten mit individuellen Grundrissen und barrierefreien Zugängen. Darüber hinaus stehen auch die Aufwertung des öffentlichen Raumes, die Qualitätssteigerung und Inszenierung der Wasserlagen und die Anpassung der Infrastruktureinrichtungen im Vordergrund. Die Auseinandersetzung mit der Liegenschaft der ehemaligen Brauerei, deren Wiedernut-

zung und Aufwertung eine ins Gesamtgebiet ausstrahlende Wirkung zu Folge hätte, ist ebenso Schwerpunktaufgabe wie die Umgestaltung der Goethestraße. Zu den zentralen Vorhaben zählen dabei unter anderem folgende Projekte:

– Sanierung von stadtbildprägenden Altbaubeständen

Die Sanierung von stadtbildprägenden Altbauten zählt weiterhin zu einer Kernaufgabe des Stadtbaus und wird auch kontinuierlich von den Privateigentümern umgesetzt. Die Inanspruchnahme der Förderung ist aus der Erfahrung der letzten Jahre dabei lediglich beim kommunalen Wohnungsunternehmen KWR gegeben. Sofern es die Eigentümer wünschen, wird seitens der Stadt eine Unterstützung für die das Stadtbild maßgeblich beeinflussende Aufwertungsmaßnahme in Aussicht gestellt.

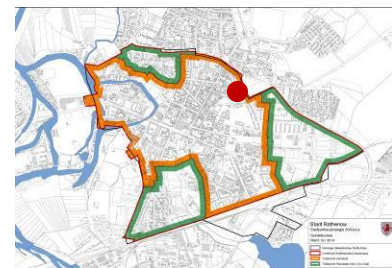
Eine Quantifizierung der Bedarfe ist durch eine erneute Bestandsaufnahme der unsanierten und vollständig leerstehenden Objekte erfolgt. Der Schwerpunktbereich liegt in der Nördlichen Innenstadt mit aktuell 6 Wohngebäuden und dem Bereich Friedrich-Engels-Straße mit 3 Gebäuden sowie zwei Einzelvorhaben im Stadtteil Mitte. Bei allen Objekten schwächt das derzeitige Erscheinungsbild die umliegenden Bestände, deren Belegungsgrad dennoch sehr hoch ist und den Charakter des Straßenzuges maßgeblich bestimmt. Eine Sanierung mit anschließender Nutzungsaufnahme wird als Stärkung für die Stabilisierung des gesamten Straßenzuges erachtet.



Beispielhaft: Goethestraße 26

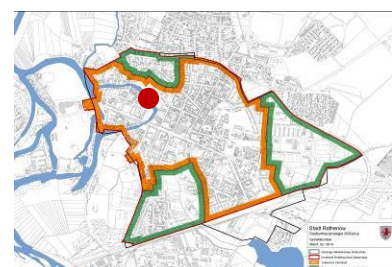
– Aufwertung des Standortes „Campus Friedrich-Ludwig-Jahn“

Das städtische Objekt Jahnstraße 34 soll als bauliche Ergänzung zum stark frequentierten Schulstandort der Jahngrundschule und des Jahngymnasiums dienen und dabei als Hortgebäude umgenutzt werden. Die räumlichen Kapazitäten dieses Gebäudes können das bestehende Defizit an Horträumen der Grundschule decken und zudem mit dem ca. 3.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück eine Flächenarrondierung vorgenommen werden. Die sich stabilisierenden Bevölkerungszahlen und die gestiegenen Geburtenzahlen erfordern eine über mehrere Jahre anhaltende Vorhaltung von Schulen und ergänzenden Nutzungen, sodass mindestens eine mittelfristige Sicherung des Standortes gegeben ist. Die bauliche Modernisierung des Gebäudes wird über das Förderprogramm KInvFG realisiert. Die Neugestaltung der Außenanlagen und die damit verbundene Schaffung einer gemeinsamen Freifläche für alle Standortnutzer und die Herstellung von räumlichen Synergien soll Aufgabe im Stadtumbau sein. Mit der Realisierung aller Maßnahmen wird der Jahncampus als zukunftsfähiger Schulstandort abschließend aufgewertet sein.



– Herstellung des Lückenschlusses der Uferpromenade

Nachdem in den Jahren 2012 / 2013 der erste Bauabschnitt der Uferpromenade zwischen Berliner Straße und Parkplatz REWE und in den Jahren 2014 / 2015 der erste Teilbereich des 2. Bauabschnitts zwischen Rhinower Straße und Stichkanal hergestellt wurde, ist nunmehr die Lücke zwischen beiden Bauabschnitten zu schließen und ein durchgängiger Fuß- und Radweg auf der Ostseite des Stadtkanals herzustellen. Neben der Herstellung der Wege-

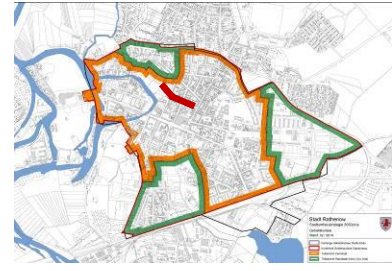


und Vegetationsflächen ist elementarer Bestandteil des zweiten Teilbereiches des 2. Bauschnitts eine den Stichkanal überspannende Brücke. Insgesamt trägt die Maßnahme neben der Belebung der Innenstadt und dem Angebot einer Wegeverbindung auch zur Attraktivitätssteigerung der Wasserlagen bei, was für den urbanen Kern ein Standortfaktor ist und die Aufenthaltsfunktion der Innenstadt zusätzlich stärkt.



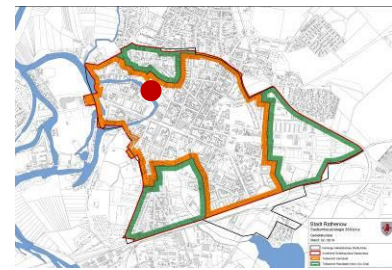
#### – Instandsetzung von Straßenzügen: Waldemarstraße und Kleine Waldemarstraße

Die Instandsetzung von Straßenzügen soll der Abrundung der realisierten privaten und kommunalen Maßnahmen im Bereich der Nördlichen Innenstadt dienen. So ist die Waldemarstraße einer der Straßenzüge, an dem sich überwiegend sanierte Objekte befinden und mit der Erneuerung der maroden Straße das Erscheinungsbild noch einmal deutlich verbessert wird. Zudem stellt die Straße mit der Verlängerung der Kleinen Waldemarstraße die Erschließung der noch zu entwickelnden Brache am Stadtkanal (Landschaftspark, Uferpromenade etc.) sicher und ist die einzige Anbindung des innerstädtischen Quartiers der Nördlichen Innenstadt zum Stadtkanal.



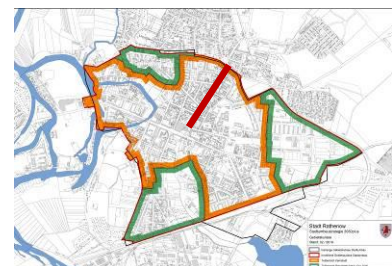
#### – Herstellung des Landschaftsparks am Stadtkanal

Die Maßnahme „Herstellung eines Landschaftsparks am Stadtkanal“ schließt sich inhaltlich an die innerstädtische Freiraumgestaltung und Aufwertung der Wasserlagen an. Ziel ist es entsprechend dem Leitbild für die von baulicher Dichte gekennzeichneten Innenstadtquartiere einen attraktiven Freiraum herzustellen und dabei auf bestehende Grünstrukturen zurückzugreifen. Die Dimension des Landschaftsparks und die Quantität an unterzubringenden Ausstattungselementen haben sich im Lauf des Prozesses reduziert, da auch die Integration neuer Wohnbauflächen und die Freihaltung von Flächen für öffentliche Nutzungen (Caravanstellplatz, Bootsanleger) Bestandteil der weiteren Konkretisierung sind. Ziel bleibt es aber weiterhin, ein Angebot für die Bewohner der Innenstadt zu schaffen und somit die Wohnqualität insbesondere der Nördlichen Innenstadt aufrecht zu erhalten.



#### – Modellprojekt: Umgestaltung der Goethestraße

Die Goethestraße hat das Erscheinungsbild einer Einkaufsstraße bereits vor Jahren aufgeben müssen, ist aber aufgrund der innerstädtischen Verbindungsfunktion in die nördlichen Stadtgebiete auch nicht als Anliegerstraße wahrnehmbar. Darunter leiden die Wohngebäude sehr und spiegeln dies in zum Teil sehr hohen Wohnungsleerständen und einem geringen Modernisierungsstand wider. Die Wiederbelebung als Einkaufsstraße erscheint aufgrund der



Kaufkraft und die bestehenden Einzelhandelsverteilung nicht gegeben, sodass mit einer Umgestaltung der Straße zum Erhalt der Wohnfunktion, zur Verbesserung der Wohnqualität und Aufwertung des Stadtraumes beigetragen werden soll. Aufgrund der Straßenslänge (ca. 900m) ist dies nur mit Maßnahmen der Verkehrslenkung und -beruhigung sowie gestalterischen Akzenten zu erreichen.



Als ergänzende Maßnahmen gelten folgende Vorhaben, die gleichzeitig mit einer geringeren Priorität versehen sind:

- Instandsetzung von Straßenzügen: Große Hagenstraße, Brauhausstraße, Bergstraße

Als Abrundung der Instandsetzung der Wohngebäude sollen diese Straßenzüge, die sich einem schlechten baulichen Zustand befinden, aufgewertet werden. Ziel ist dabei die Stärkung der Vernetzung von Fuß- und Radwegeverbindungen, die auch unter klimatechnischen Bedingungen und unter dem Aspekt der Förderung des nicht motorisierten Individualverkehrs einen hohen Stellenwert erfahren. Insbesondere die Instandsetzung der Großen Hagenstraße ist von der Entwicklung des Brauereiareals abhängig.

- Instandsetzung von Gehwegbereichen an übergeordneten Straßen: Fehrbelliner Straße und Ruppiner Straße

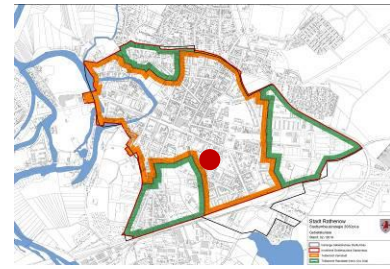
Im Zuge der baulichen Instandsetzung der Fahrbahn der Bundesstraße 102 bleiben die Gehwegbereiche unberücksichtigt. Dennoch handelt es sich bei dem Straßenzug, der die Nord-Süd-Verbindung durch Rathenow und die Anbindung der innenstadtfernen Stadtquartiere sicherstellt auch um eine von Fußgängern und insbesondere Radfahrern genutzte Straße. Durch die Gehweginstandsetzung, die Schaffung von Querungsmöglichkeiten, die Herstellung von ÖPNV-Haltepunkten und einer lärmindernden Gestaltung soll auch die Wohnqualität in den von den Emissionen belasteten angrenzenden Wohngebäuden verbessert werden. Zudem stellen die Querungen auch die Anbindung der Grünbereiche am Stadtkanal sicher. In die Aufwertungsmaßnahme soll auch der Hagenplatz mit aufgenommen werden.

### **Maßnahmen im Bereich der Südlichen Innenstadt**

Die Entwicklung der südlichen Innenstadt ist hauptsächlich von den Modernisierungen im Bereich Schopenhauerstraße und der Entwicklung der ehemaligen Brachfläche der Zietenkaserne geprägt. Diese Maßnahmen haben einen Aufschwung im gesamten von der Nähe zum Bahnhof und der Innenstadt profitierenden Stadtbereich zur Folge. Mit der baulichen Verdichtung sind Veränderungen in der Einwohnerzahl und -zusammensetzung verbunden, die dem Quartier insgesamt eine Neuausrichtung gaben. Insofern ist es Aufgabe der nächsten Stadtumbauphase die ergänzenden infrastrukturellen Rahmenbedingungen zu schaffen und mit der weiteren Aufwertung des öffentlichen Raumes ein zukunftsfähiges Quartier zu entwickeln. Dies ist auch Kernthema einer Machbarkeitsuntersuchung für den Schulstandort der Geschwister-Scholl-Grundschule und die angrenzenden Flächen, auf denen durch die Errichtung flankierender öffentlicher Einrichtungen eine langfristige Stabilisierung unter Erhaltung der Wohn- und Lebensqualität in der Südlichen Innenstadt erreicht werden soll. Aus diesem Grundverständnis leiten sich folgende zentrale Vorhaben ab:

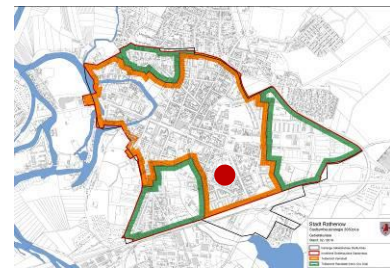
- Aufwertung des Grundschulstandortes „Geschwister-Scholl“ durch Modernisierung, bauliche Erweiterung und Freiflächengestaltung

Der Grundschulstandort der Geschwister-Scholl-Schule stand im Zuge der Entscheidung die Grundschule „Am Weinberg“ zu modernisieren zur Diskussion in Bezug auf die Nutzungsaufgabe. Die positive Bevölkerungsentwicklung, die gestiegenen Geburtenzahlen, die vorrangig auf die Bedürfnisse der Kindern von Geflüchteten spezialisierte und zudem als „Schule für Gemeinsames Lernen“ vorgesehene Bildungseinrichtung haben dazu geführt, dass der Schulstandort nicht aufgegeben werden soll. Vielmehr ist aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen und Voraussetzungen eine umfassende Aufwertung des Schulstandortes vorgesehen. Dazu gehören neben einer Teilmodernisierung des Bestandsgebäudes eine bauliche Erweiterung zur Deckung der fehlenden Raumdefizite und Unterbringung des Schulhortes sowie eine umfassende Freiflächengestaltung nach Rückbau von Gebäudeteilen und Neugestaltung eines kombinierten Schul- und Hortspielbereiches. Die Maßnahme sichert nicht nur optimale Lernbedingungen sondern übernimmt auch eine Grundversorgung der südlichen und östlichen Stadtteile, die sich in den letzten Jahren auf die Einwohner bezogen stabilisiert, altersstrukturell umgestellt und baulich nachverdichtet haben.



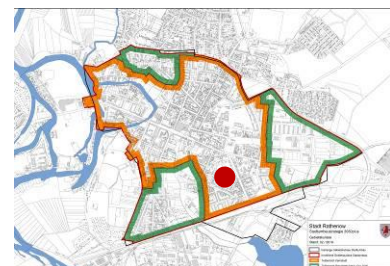
- Schaffung einer verkehrstechnischen Anbindung der ehemaligen Zietenkaserne

Die Aufwertung des Grundschulstandortes und die Entwicklungen im Bereich der ehemaligen Zietenkaserne erfordern auch eine Einbindung in den städtischen Kontext. Mit der Realisierung einer Erschließungsstraße zwischen Bahnhofstraße und Wohngebiet Zietenkaserne wurde die Grundvoraussetzung für eine verkehrliche Teilöffnung des Blockes gelegt. Mit der Sicherung des Schulstandortes, der Errichtung einer Kindertagesstätte und der Instandsetzung der ehemaligen Reitställe wird die Schaffung eines neuen Stadtteils komplettiert. Die Herstellung einer Erschließung zwischen Friedrich-Engels-Straße und dem in Realisierung befindlichen Teilstück aus Richtung Bahnhofstraße ist eine Erreichbarkeit insbesondere der öffentlichen Nutzungen sichergestellt. Die Erschließungsfunktion soll stark von einem verkehrsberuhigten Charakter und einem hohen Maß an Begrünung geprägt sein.



- Modernisierung des ehemaligen Reitstalls in der Zietenkaserne

Im Rahmen der durchgeführten Machbarkeitsuntersuchung war auch die Auseinandersetzung mit dem ehemaligen Reitstall Bestandteil der Aufgabenstellung. Aufgrund der baulichen Entwicklung des Gesamtareals der ehemaligen Zietenkaserne wird dem Bereich auch ein weiteres Entwicklungspotential zugesprochen. So soll gemeinsam mit den Maßnahmen an der Grundschule „Geschwister-Scholl“ und dem Neubau einer Kindertagesstätte die er-



forderliche Infrastruktur für den Bereich geschaffen werden. Die Gebäude des ehemaligen Reitstalls sind in die Überlegungen eingeflossen und sollen nach Modernisierung für öffentliche Nutzungen (avisiert Stadtbibliothek und Stadtarchiv) zur Verfügung stehen und somit den Charakter des Bildungscampus verstärken. Nur mit der Unterbringung einer öffentlichen Nutzungen und der daraus resultierenden Möglichkeit, das Objekt mit Fördermitteln zu sanieren, kann der Erhalt der denkmalgeschützten und stadtgeschichtlichen wertvollen Objekte sichergestellt werden.

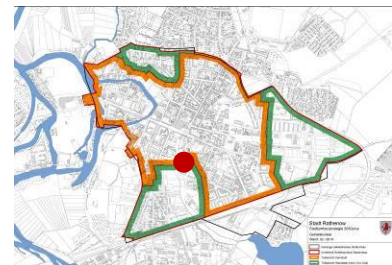


### Maßnahmen im Stadtteil Mitte

Die nicht in Teilräumen definierten Innenstadtbereiche werden als Stadtteil Mitte zusammengefasst und umfassen dabei vollständig das Stadtumbaugebiet. Auch für diese Stadtbereiche gelten eine Stärkung der Innenstadt, die Verbesserung der Wohnqualität, die Realisierung von Maßnahmen entsprechend den Bedürfnissen einer älter werdenden Bevölkerung und die Schaffung von Voraussetzungen für Zuzug und familienfreundliche Strukturen. Der zunehmende Anstieg des Durchschnittsalters in den innenstadtfernen Stadtteilen und den Ortsteilen wird dazu führen, dass hier Wohnungsleerstände generiert werden. Mit der Stärkung der Innenstadt und der Vorphaltung aller städtischen Funktionen soll erreicht werden, dass diese Leerstände nicht zulasten der Innenstadt kompensiert werden. Insofern ist es Aufgabe des Stadtumbaus eine weitere Stärkung der Innenstadt und die Attraktivitätssteigerung vorzunehmen, um hier eine stabile Einwohnerzahl zu erreichen. Die nachfolgend benannten zentralen Vorhaben tragen dazu bei und dienen auch insgesamt für die gesamte Bevölkerung als Standortfaktor.

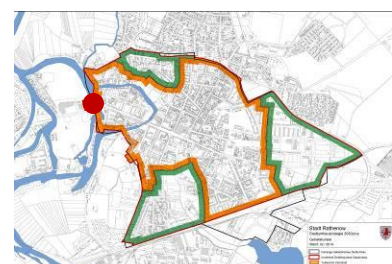
#### – Brachfläche Puschkinstraße (entlang des Körgrabens)

Die am Fuß- und Radweg entlang des Körgrabens liegende Brachfläche des ehemaligen Werksgeländes für Zieltrainingsgeräte soll für die Herstellung eines innerstädtischen Freiraumes in Ergänzung des Körgrabenparks und reaktiviert werden. Hierzu ist zunächst die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zum Rückbau von Nebengebäuden und Flächenbearbeitung erforderlich, um anschließend eine einfach gestaltete Freifläche mit thematischen Hotspots zu errichten. Teil der Maßnahme ist die Integration und Aufwertungen eines Kinderspielplatzes und die Erlebarmachung des Körgrabens ggf. mit Schaffung einer Wegeverbindung in Verlängerung der Geschwister-Schollstraße (Zietenkaserne) über die Bergstraße zur Altstadtinsel. Der Freiraum fungiert auch als Verbindung zwischen der Innenstadt (Märkischer Platz) an die südlichen Wohnquartiere und stärkt den räumlichen Zusammenhalt und knüpft dabei an bereits realisierte Stadtumbauaßnahmen an.



#### – Herstellung des Flussbades an der Havel

Die Erlebbarkeit des Wassers wird bereits in mehreren Maßnahmen beschrieben, jedoch handelt es sich immer um die Räume am Wasser. Mit der Herstellung eines Flussbades soll auch das direkte Wassererlebnis ermöglicht werden. Im räumlichen Kontext zum Wassertourismuszentrum Mühle soll ein Flussbad entstehen, das es der Bevölkerung ermöglicht, in der Havel zu baden und flankierende Freizeitnutzungen wahrzunehmen. Hierzu ist die Anlage ei-



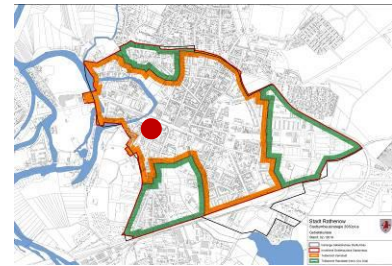


nes naturnahen Badebereiches mit Sandbereich und ergänzender Angebote vorgesehen. Die Errichtung eines Funktionsgebäudes ist nicht erforderlich, da die Maßnahme mit dem Wassertourismuszentrum Mühle verknüpft, eine direkte Zugänglichkeit hergestellt und die dort vorhandenen Sanitärbereiche mit genutzt werden sollen. Das Flussbad erfüllt alle im Stadtumbau gesetzten Zielstellungen und ist ein eindeutiger Standortvorteil Rathenows auch im Hinblick auf die angestrebte Festschreibung der Einwohnerzahl und die Förderung des Zuzuges.



#### – Erneuerung des Schulhofes der Duncker-Oberschule

Das Schulzentrum J.H.A. Duncker in der Schleusenstraße ist eine der weiterführenden Schulen Rathenows, die sich als Ergänzung für die vorrangig auf das Abitur ausgelegten Schulen versteht. Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung wird auch diese Schule mittelfristig Teil der Bildungslandschaft sein, die sich gemeinsam mit dem Grundschulstandort als Campus entwickeln kann. Mit der Errichtung der Sportfreifläche Schleusenstraße in unmittelbarer Nähe zum Oberschulstandort ist bereits eine bauliche Entwicklung der Freiflächen vollzogen worden. Mit der Aufwertung des von einem hohen Nutzungsdruck geprägten Schulhofes sollen die Stabilisierung des Schulstandortes und die Campusfunktion erreicht werden.



Als kommunale ergänzende Maßnahmen zur Innenstadtstärkungen mit geringerer Priorität werden folgende Vorhaben aufgeführt:

#### – Grunderwerb und Ordnungsmaßnahmen im Gewerbeareal an der Bergstraße / W.-Külz-Straße

Das seit Jahren leerstehende Gewerbeareal an der Bergstraße / Wilhelm-Külz-Straße stellt sich als städtebaulicher Missstand in innerstädtischer Lage dar und ist dabei sowohl von der vielbefahrenen Bundesstraße (Brandenburger Straße) als auch vom Stadtzentrum aus wahrnehmbar. Um eine Veräußerung des Areals zu ermöglichen und einen Impuls zu setzen, sollen Ordnungsmaßnahmen durchgeführt werden, die eine anschließende Sanierung und Nutzungsaufnahme vereinfachen und dadurch zur Aufwertung der Innenstadt beitragen.

#### – Modellquartier „Altstadtinsel Süd“

Die baulichen Veränderungen auf der südlichen Altstadtinsel und die angestrebten Angebotserweiterungen der Sankt-Marien-Andreas-Kirche sowie die geplante Bebauung der Kirchberges erfordern eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs. Ziel ist es, die Keimzelle der Stadtentwicklung als Freiraum mit Aufenthaltsqualität zu entwickeln und die verkehrlichen Belastungen zu reduzieren. Im Zuge eines Konzepts soll ein Modellquartier geschaffen werden, das bauliche Maßnahmen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs nach sich zieht. Sofern die Bedarfe im Rahmen eines Gutachtens bestätigt werden, ist die Errichtung eines Parkhauses eine Möglichkeit, eine dauerhafte Aufwertung der Altstadtinsel zu erreichen. Das Parkhaus könnte dann durch Raumkantenbildung sowohl zur Stadtreparatur als auch als Emissionen reduzierender Baukörper für dahinterliegende Wohngebäude der Salzstraße fungieren und neben der Bündelung der Verkehrsströme zur Optimierung des ruhenden Verkehrs beitragen. Insgesamt wird eine deutliche Erhöhung der Aufenthaltsqualität und die Schaffung eines im Kontext mit der Kirche stehenden Freiraumes und die Aufwertung des Wohnumfeldes der Gebäude der Steinstraße erwartet.

- Körgrabenpark

Der Körgrabenpark dient als öffentlicher Freiraum insbesondere den Bewohnern des Wohnquartiers „Am Körgraben“ und soll unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Anwohner und als Fortführung des innerstädtischen Grünzuges entlang des Körgrabens aufgewertet und teilweise funktionell abgepasst werden. Neben der Aufenthaltsfunktion dient der Freiraum auch als Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen Innenstadt und den südlichen Stadtteil und soll diese Funktion weiterhin sicherstellen. In Abhängigkeit vom Gebäudebestand im benannten Wohnquartier (Zielvorgabe Rückbau von 100 WE) ist eine Erweiterung des Freiraumes erforderlich, der sich dann auch in die vorhandenen Grünstrukturen einbetten soll.

- Fontanepark

Der Fontanepark als innerstädtischer Freiraum verfügt neben der Aufenthaltsfunktion ebenfalls über ein verbindendes Element zwischen der Innenstadt und dem Stadtteil Rathenow Ost. Zudem ist der Park aufgrund der angrenzenden Senioreneinrichtungen stark frequentiert und weist besondere Anforderungen an die Aufenthaltsqualität auf. Diese Funktion zu verbessern ist Inhalt des Umsetzungsprojekts.

- Grunderwerb unsanierter, seit Jahren leerstehender Wohngebäude Privater, mit dem Ziel der Bausubstanzsicherung und Veräußerung durch die Stadt ggf. nach vollzogenen Ordnungsmaßnahmen, Grundstücksarrondierungen etc.

Die vormals dem Programmteil Sicherung, Sanierung und Erwerb zugeordneten Grunderwerbe von leerstehenden Gebäuden sind nunmehr dem Programmteil Aufwertung zugeordnet worden. Die Bestandsaufnahme ergab, dass es punktuell unsanierte und leerstehende Gebäude im Innenstadtbereich gibt, über deren Sanierung und Weiterentwicklung teilweise auch mit den Eigentümern verhandelt wurde. Aus heutiger Sicht ist kein Objekt bekannt, das die Stadt aufkaufen kann, um es nach vollzogenen Ordnungsmaßnahmen und Grundstücksarrondierungen für eine Sanierung und Inwertsetzung weiter zu veräußern. Dennoch erscheint diese Verfahrensweise für Wohngebäude, die Anfang der 1990er Jahre modernisiert worden, derzeit noch als saniert und belegt gelten, jedoch als Objekte der 2. Modernisierungswelle zu klassifizieren sind, ein Instrument zu sein, was Leerständen in der Innenstadt und einer Abwertung des Wohnstandortes entgegenwirken kann.

Als ergänzende Maßnahmen gelten folgende Vorhaben, die für die Innenstadtstärkung von höchster Bedeutung sind, jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht als Fördervorhaben umgesetzt werden können. Ihre Priorität und Strahlkraft auf das gesamtstädtische Erscheinungsbild ist dabei gegeben, sodass sich die Kommune in den Planungs- und Umsetzungsprozess auch zum Zielabgleich Stadtumbau und Innenstadtaufwertung einbringen wird, jedoch wenig Einfluss auf die konkrete Umsetzung, den Umsetzungszeitraum und die inhaltliche Ausrichtung haben wird.

- Rathausblock: Ordnungsmaßnahme und innenstadtverträgliche Neubebauung
- Brauerei: Sanierung und Freiflächengestaltung
- Modernisierung der Wohnungsbestände insbesondere unter der Maßgabe der Barrierefreiheit
- Aufwertung des Standortes des ehemaligen Lehrlingswohnheims Perleberger Straße / Potsdamer Straße

### **Maßnahmen im Stadtteil Ost**

Der über Jahre vom Wohnungsrückbau gekennzeichnete Stadtteil Ost hat sich in Bezug auf die Bevölkerungsanzahl stabilisiert. Er gilt mittelfristig nicht als Schwerpunktbereich für die Umsetzung von Fördervorhaben, weshalb die nachfolgend benannten Maßnahmen als ergänzende Projekte klassifiziert werden. Hinsichtlich der mittelfristigen Entwicklung unterliegt der Stadtteil weiterhin der Beobachtung, da er bereits heute über einen sehr hohen Altersdurchschnitt und eine große Anzahl an Geschosswohnungsbauten verfügt. Im Beobachtungszeitraum der nächsten

10 Jahre wird es einen Strukturwandel in diesem Stadtteil geben, der mit weiteren Stadtumbau-maßnahmen begleitet wird. Die nachfolgenden Maßnahmen sind im Hinblick auf diesen Wandel unkritisch und könnten unter Berücksichtigung der Priorisierung aller Maßnahmen auch kurzfristig umgesetzt werden.

- Qualifizierung des öffentlichen Raumes insbesondere im Bereich von Infrastruktureinrichtungen

Das seit Beginn des Stadtumbaus benannte Ziel zur Wiederherstellung der Kaffeeberge in Rathenow-Ost wird in dieser Form nicht aufrechterhalten, da die erforderlichen Flächen nicht mehr zur Verfügung stehen. Dennoch bleibt es Stadtumbauziel, dem Strukturwandel einen positiven Abschluss zu geben. Es soll auf Flächen am Stadtrand, die für keine Bebauung zur Verfügung stehen, ein naturnaher Raum in Ergänzung des sich anschließenden Stadforstes geschaffen werden, der punktuell Spiel- und Aufenthaltsorte bereitstellt und somit das Wohnumfeld ergänzt.

Im Rahmen der Aufwertung soll um die vorhandenen und bedarfsmäßig gesicherten Infrastruktureinrichtungen der öffentliche Raum angepasst und somit eine bessere Erreichbarkeit hergestellt werden. Zudem ist die Funktionsfähigkeit eines von Überalterung gekennzeichneten Stadtteils zu überprüfen und der öffentliche Raum punktuell so anzupassen, dass auch die Verbindung zur Innenstadt und zu entscheidenden Ankerpunkten im Stadtteil sichergestellt ist. Im Rahmen des bisherigen Stadtumbaus konzentrieren sich die Maßnahmen in Rathenow-Ost ausschließlich auf den Rückbau. Hier soll mit Aufwertungsmaßnahmen positive Akzente gesetzt und auch der anstehende Generationswechsel im Quartier begleitet werden.

## 7.5 Umsetzungsmaßnahmen im Programmteil Sicherung, Sanierung und Erwerb

Die inhaltliche Ausrichtung dieses Programmteils soll vorrangig zur Sicherung von stadtbildprägenden Gebäuden eingesetzt werden, um für diese einen Modernisierungsprozess zu initiieren. Es war angedacht sowohl den Grunderwerb des Brauereiareals als auch Sicherungsmaßnahmen an der Bausubstanz über dieses Teilprogramm zu finanzieren. Aufgrund der Veräußerung des Areals an Dritte entfällt der Grunderwerb als Maßnahme dieses Teilprogramm. Die Sicherung der denkmalgeschützten Gebäude ist aus heutiger Sicht insbesondere vor dem Hintergrund des derzeit unbestimmten Zeithorizonts der Sanierung und baulichen Entwicklung durch den Investor dennoch zwingend erforderlich. Aus diesem Grund wird weiterhin ein Kostenansatz für die Substanzsicherung im Maßnahmenkonzept aufgeführt. Weitere Maßnahmen sind derzeit nicht erkennbar und bedürfen der Erarbeitung einer Altbauerhaltungsstrategie, deren Erfordernis jedoch derzeit nicht gesehen wird.

## 7.6 Umsetzungsmaßnahmen im Programmteil Rückbau

Das für eine Umsetzung bis 2020 vorgesehene Rückbauvorhaben Bruno-Baum-Ring 97 wurde durch das Wohnungsunternehmen zurückgezogen, da die 64 Wohnungen des Objekts nahezu vollständig vermietet sind und aufgrund der Wohnungsgröße und der altersgerechten Ausstattung stark nachgefragt sind.

Anhand der aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, der Leerstandsverteilung sowie der Prognosen ist derzeit kein Handlungsbedarf zum Wohnungsrückbau feststellbar. Dennoch ist erkennbar, dass der Wohnungsleerstand ohne konkrete zeitliche Einschätzung zunehmen und ein erneuter Rückbau erforderlich werden wird. Diese Rückbauobjekte sollten dann möglichst hohe Leerstände aufweisen und sich am Stadtrand befinden. Das Eintreten dieser Voraussetzung erscheint jedoch sehr unwahrscheinlich, sodass mit der Aufwertung der Bestände in der Innenstadt, der Fokussierung auf bestimmte Stadtbereiche und der Steuerung der Vermietung in langfristig gesicherten Objekten der Versuch unternommen wird, Abrisspotentiale mit den entspre-

chenden Merkmalen zu generieren. Denkbar sind auch alternative Verfahrensweisen wie beim Objekt Forststraße 1 - 2, wo ein vollständiger Rückbau mit anschließender Neubebauung den Erhalt der Wohnfunktionen, die Reduzierung der Wohnungsanzahl und Geschossigkeit, die Schaffung von bedarfsgerechtem und zeitgemäßem Wohnraum unter Beibehalt der Stadtstruktur und der Quartiersfunktion erzielt. In folgenden Quartieren können sich unter Beachtung der Lage, Baustruktur und Gebäudealter aus heutiger Sicht Abrisskontingente ergeben:

- Wohngebiet „Am Körgraben“ (Zielvorgabe: 100 WE)
- Rathenow Ost (Zielvorgabe: 300 WE)
- Semliner Straße (Zielvorgabe: 70 WE)
- Berliner Straße (Zielvorgabe: 20 WE)
- Altstadtinsel (Zielvorgabe: 80 WE)
- Wohngebiet Heidefeldstraße (Zielvorgabe: 40 WE)

Anhand der in den Kapiteln 4.2 bis 4.4 dargestellten Berechnungsansätze und daraufhin abgeleiteten Wohnungsüberhänge bis Ende 2030 zwischen 450 und 800 (die LBV-Prognose findet keine Anwendung), deren vollständige Umsetzung zu Leerstandsquoten im Bereich der Mobilitätsreserve führen würden, kann zum heutigen Zeitpunkt keine objektscharfe Verortung von Rückbauobjekten erfolgen. Die Notwendigkeit bis 2030 in den Wohnungsmarkt einzugreifen, ist anhand der derzeitigen Leerstandsquoten und der prognostizierten Werte nicht ableitbar. Insofern bleiben im Falle sich ändernder Voraussetzungen die vorgenannten Quartiere Rückbaubereiche, deren Stärkung durch Investitionen und Anpassungsmaßnahmen einzelfallbezogen überprüft werden muss.

Die für weitere Rückbaumaßnahmen in Frage kommenden Objekte fallen alle in das Segment des Geschosswohnungsbaus und weisen einen mittleren Sanierungsstand auf. Die Leerstände in diesen Objekten entsprechen den gesamtstädtischen Werten, sodass aus heutiger Sicht kein Handlungsbedarf für vorgezogene Maßnahmen besteht.

Sofern Rückbaumaßnahmen erforderlich werden, steht das Ziel der Innenstadtstärkung weiterhin im Vordergrund. Insofern wird mit einem Rückbau von Objekten in Randlage ein Zuzug in die Innenstadt forciert. Bei den aufgeführten innerstädtischen Rückbaubereichen soll der Rückbau die Initialzündung für eine anschließende Neubebauung unter Berücksichtigung von Klimaanpassung, veränderten Nutzeransprüchen, Barrierefreiheit und modularen Grundrisslösungen sein.

## 7.7 Umsetzungsprozess

Entsprechend den vorliegenden Zuwendungsbescheiden per 2018 verfügt die Stadt derzeit über keine weiteren finanziellen Mittel für Realisierung von Rückbaumaßnahmen und hat sowohl 2018 als auch 2019 Jahr keinen Programmantrag eingereicht. Alle Rückbaumaßnahmen sind für eine Umsetzung nach 2025 vorgesehen, summieren sich auf ca. 2,6 Mio. € und erfordern derzeit keine Ausreichung von Fördermitteln.

Die zur Stärkung und Aufwertung der Innenstadt beitragenden und nachfolgend aufgeführten Maßnahmen im Teilprogramm Aufwertung summieren sich ab 2019 auf einen Gesamtbetrag von ca. 24,8 Mio. €. Aus den bereits ausgereichten Zuwendungsbescheiden für die Haushaltsjahre 2019 bis 2022 stehen der Stadt davon insgesamt knapp 5 Mio. € zur Verfügung.

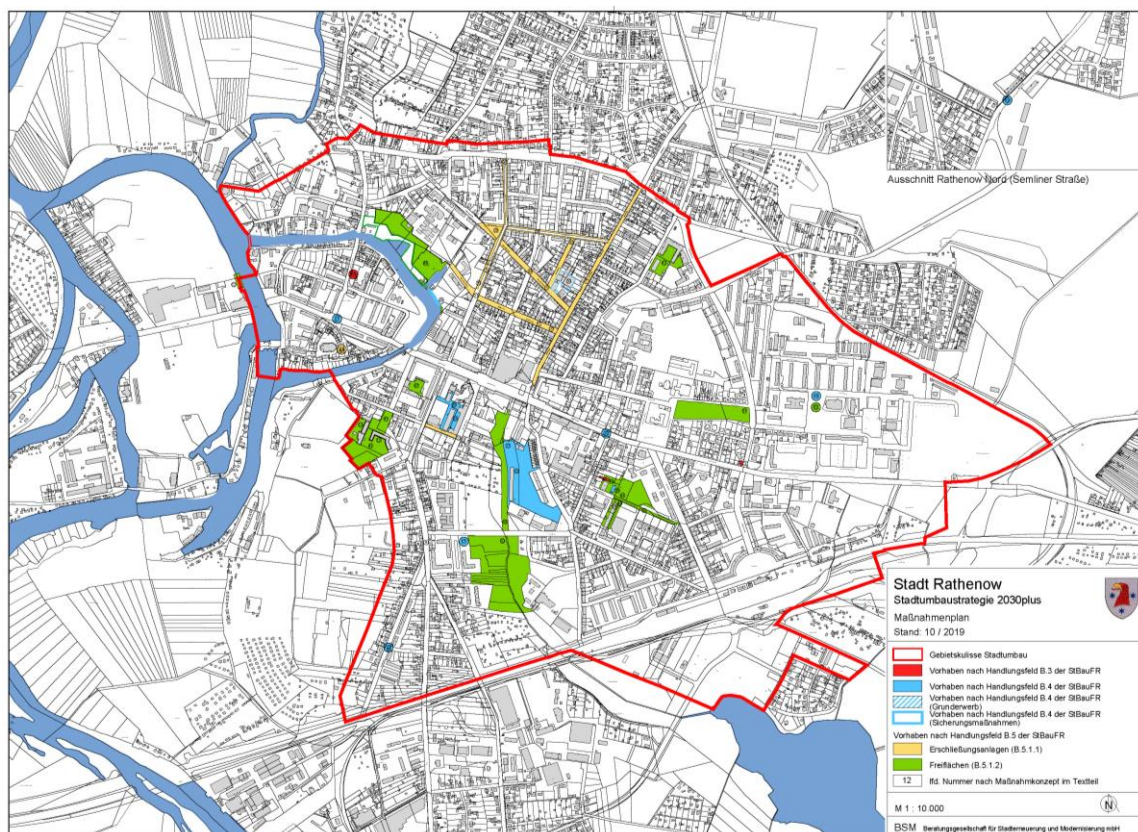
Die bereits ausgereichten Fördermittel aus dem Teilprogramm SSE wurden angesichts der Veräußerung der Brauerei und dem damit verbundenen Entfall der Kernmaßnahmen durch die Stadt zurückgegeben und komplementiert dem Teilprogramm Aufwertung zur Verfügung gestellt. Für

die gegebenenfalls erforderlich werdenden Sicherungsmaßnahmen an der Brauerei sind ohne derzeitige Finanzsicherheit 125 T€ im Maßnahmenkonzept berücksichtigt.

Ein Bedarf für das Teilprogramm Rückführung städtischer Infrastruktur kann derzeit nicht benannt werden.

Eine Prioritätensetzung zur Realisierung der Vorhaben ergibt sich einerseits aus dem Umsetzungsplan 2018 bis 2020 und dem Programmantrag 2020 sowie dem damit im Zusammenhang stehenden 5-Jahres-MDK. Eine Priorisierung der weiteren Stadtumbauprojekte ergibt sich aus der unter Kapitel 7.4 erfolgten Maßnahmenbeschreibung und der Planung des jeweiligen Haushaltsjahres. Für Maßnahmen nach 2025 ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine Priorisierung erfolgt. Die nachfolgende Kosten- und Finanzübersicht stellt aufgrund der Plausibilität nur Maßnahmen dar, die bis Ende 2030 durchgeführt werden. Bei einer weiteren Fortführung des Stadtbaus sind insbesondere die Kosten der Handlungsfelder B.1 und B.2 fortzuschreiben. Gleiches gilt für Aufnahme weiterer privater B.3-Maßnahmen, die aufgrund der derzeitigen Förderkonditionen zuletzt keine Fördermittel beansprucht haben und deren finanzielle Auswirkungen auf den weiteren Stadtumbauprozess im Moment wenig einschätzbar sind.

## Maßnahmenplan



Quelle: BSM mbH.

7.8 Maßnahmenkonzept

Nr.	Handlungsfeld / Maßnahme	Umsetzungszeitraum	Gesamtkosten	Städtebaufördermittel	Städtebaufördermittel	Teilprogramm	Fördermittelbedarf im Durchführungszeitraum							
			gesamt	gesamt	ab 2019		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	nach 2025
<b>1</b>	<b>B.1 Vorbereitung der Gesamtmaßnahme</b>		<b>260.000,00 €</b>	<b>260.000,00 €</b>	<b>260.000,00 €</b>		<b>5.000,00 €</b>	<b>65.000,00 €</b>	<b>5.000,00 €</b>	<b>45.000,00 €</b>	<b>55.000,00 €</b>	<b>55.000,00 €</b>	<b>5.000,00 €</b>	<b>25.000,00 €</b>
	Gutachten und Konzepte	gesamter Maßnahmenzeitraum	60.000,00 €	60.000,00 €	60.000,00 €	AUF	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	25.000,00 €
	Durchführung von Wettbewerbsverfahren	2019-2022	200.000,00 €	200.000,00 €	200.000,00 €	AUF		60.000,00 €		40.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €		
<b>2</b>	<b>B.2 Begleitung der Gesamtmaßnahme</b>		<b>1.140.000,00 €</b>	<b>1.140.000,00 €</b>	<b>1.140.000,00 €</b>		<b>95.000,00 €</b>	<b>95.000,00 €</b>	<b>95.000,00 €</b>	<b>95.000,00 €</b>	<b>95.000,00 €</b>	<b>95.000,00 €</b>	<b>95.000,00 €</b>	<b>475.000,00 €</b>
	Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit	gesamter Maßnahmenzeitraum	240.000,00 €	240.000,00 €	240.000,00 €	AUF	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	100.000,00 €
	Stadtumbaubeauftragte der Kommune		900.000,00 €	900.000,00 €	900.000,00 €	AUF	75.000,00 €	75.000,00 €	75.000,00 €	75.000,00 €	75.000,00 €	75.000,00 €	75.000,00 €	375.000,00 €
<b>3</b>	<b>B.3 Baumaßnahmen</b>		<b>22.394.500,00 €</b>	<b>16.016.375,00 €</b>	<b>13.016.875,00 €</b>		<b>970.500,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>1.120.000,00 €</b>	<b>1.035.000,00 €</b>	<b>654.500,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>571.125,00 €</b>	<b>8.249.250,00 €</b>
	<b>Erneuerung von Gebäuden</b>		<b>5.694.500,00 €</b>	<b>1.536.375,00 €</b>	<b>1.536.375,00 €</b>		<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>309.500,00 €</b>	<b>206.500,00 €</b>	<b>271.125,00 €</b>	<b>749.250,00 €</b>
1	Fehrbelliner Straße 10		675.000,00 €	168.500,00 €	168.500,00 €	AUF								168.500,00 €
2	Fehrbelliner Straße 12		562.500,00 €	146.000,00 €	146.000,00 €	AUF								146.000,00 €
3	Friedrich-Ebert-Ring 81		540.000,00 €	62.500,00 €	62.500,00 €	AUF					62.500,00 €			
4	Friedrich-Engels-Straße 3		655.500,00 €	159.000,00 €	159.000,00 €	AUF								159.000,00 €
5	Friedrich-Engels-Straße 4		180.000,00 €	52.750,00 €	52.750,00 €	AUF								52.750,00 €
6	Friedrich-Engels-Straße 24		495.000,00 €	116.000,00 €	116.000,00 €	AUF								116.000,00 €
7	Goethestraße 26		300.000,00 €	125.000,00 €	125.000,00 €	AUF					125.000,00 €			
8	Große Hagenstraße 17		439.500,00 €	122.000,00 €	122.000,00 €	AUF					122.000,00 €			
9	Große Milower Straße 65		780.000,00 €	206.500,00 €	206.500,00 €	AUF						206.500,00 €		
10	Waldemarstraße 1		450.000,00 €	107.000,00 €	107.000,00 €	AUF								107.000,00 €
11	Waldemarstraße 27		617.000,00 €	271.125,00 €	271.125,00 €	AUF							271.125,00 €	
	<b>Erneuerung von Gemeinbedarfseinrichtungen</b>		<b>16.700.000,00 €</b>	<b>14.480.000,00 €</b>	<b>11.570.500,00 €</b>		<b>970.500,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>1.120.000,00 €</b>	<b>1.035.000,00 €</b>	<b>645.000,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>300.000,00 €</b>	<b>7.500.000,00 €</b>
12	Weinberg-Grundschule, Haus 1	2017-2019	2.600.000,00 €	2.600.000,00 €	475.000,00 €	AUF	475.000,00 €							
13	Weinberg-Grundschule, Haus 2	2018-2019	1.600.000,00 €	1.280.000,00 €	495.500,00 €	AUF	495.500,00 €							
14	Modernisierung und bauliche Erweiterung Grundschule „Geschwister-Scholl“	2021-2023	3.500.000,00 €	2.800.000,00 €	2.800.000,00 €	AUF			1.120.000,00 €	1.035.000,00 €	645.000,00 €			
15	Modernisierung ehemaliger Reitstall, Zietenareal	2025-2027	3.000.000,00 €	3.000.000,00 €	3.000.000,00 €	AUF							300.000,00 €	2.700.000,00 €
16	Modellquartier Altstadttinsel Süd: Parkhaus	2027-2029	6.000.000,00 €	4.800.000,00 €	4.800.000,00 €	AUF								4.800.000,00 €
<b>4</b>	<b>B.4 Ordnungsmaßnahmen und Grunderwerb</b>		<b>3.820.000,00 €</b>	<b>3.820.000,00 €</b>	<b>3.820.000,00 €</b>		<b>0,00 €</b>	<b>10.000,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>125.000,00 €</b>	<b>180.000,00 €</b>	<b>245.000,00 €</b>	<b>250.000,00 €</b>	<b>3.010.000,00 €</b>
	<b>Rückbaumaßnahmen</b>		<b>2.610.000,00 €</b>	<b>2.610.000,00 €</b>	<b>2.610.000,00 €</b>		<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>2.610.000,00 €</b>
17	Abrisskontingent „Am Körgraben“ (Zielvorgabe 100 WE)	nach 2025	420.000,00 €	420.000,00 €	420.000,00 €	RÜCK								420.000,00 €
18	Abrisskontingent „Rathenow Ost“ (Zielvorgabe 300 WE)	nach 2025	1.260.000,00 €	1.260.000,00 €	1.260.000,00 €	RÜCK								1.260.000,00 €
19	Abrisskontingent „Semliner Straße“ (Zielvorgabe 70 WE)	nach 2025	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	RÜCK								300.000,00 €
20	Abrisskontingent „Berliner Straße“ (Zielvorgabe 20 WE)	nach 2025	100.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €	RÜCK								100.000,00 €
21	Abrisskontingent „Altstadttinsel“ (Zielvorgabe 80 WE)	nach 2025	350.000,00 €	350.000,00 €	350.000,00 €	RÜCK								350.000,00 €
22	Abrisskontingent „Heidefeldstraße“ (Zielvorgabe 40 WE)	nach 2025	180.000,00 €	180.000,00 €	180.000,00 €									180.000,00 €
	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>		<b>650.000,00 €</b>	<b>650.000,00 €</b>	<b>650.000,00 €</b>		<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>155.000,00 €</b>	<b>245.000,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>250.000,00 €</b>
23	Werksgelände ZTG, Brachfläche Puschkinstraße	2023-2024	250.000,00 €	250.000,00 €	250.000,00 €	AUF					5.000,00 €	245.000,00 €		
24	Geschwister-Scholl-Grundschule: Nebengebäude	2023	150.000,00 €	150.000,00 €	150.000,00 €	AUF					150.000,00 €			
25	Gewerbeareal Bergstraße / W.-Külz-Straße	nach 2025	250.000,00 €	250.000,00 €	250.000,00 €	AUF								250.000,00 €
	<b>Grunderwerb</b>		<b>435.000,00 €</b>	<b>435.000,00 €</b>	<b>435.000,00 €</b>		<b>0,00 €</b>	<b>10.000,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>25.000,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>250.000,00 €</b>	<b>150.000,00 €</b>
26	Teilfläche der Uferpromenade	2019	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	AUF		10.000,00 €						
27	Werksgelände ZTG, Brachfläche Puschkinstraße	2023	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	AUF					25.000,00 €			
28	Gewerbeareal Bergstraße / W.-Külz-Straße	2025	250.000,00 €	250.000,00 €	250.000,00 €	AUF							250.000,00 €	
29	Wohngebäude von Privateigentümern	nach 2025	150.000,00 €	150.000,00 €	150.000,00 €	AUF								150.000,00 €
	<b>Sicherungsmaßnahmen</b>		<b>125.000,00 €</b>	<b>125.000,00 €</b>	<b>125.000,00 €</b>		<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>125.000,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
30	Brauerei	2022	125.000,00 €	125.000,00 €	125.000,00 €	SSE				125.000,00 €				
<b>5</b>	<b>B.5 Instandsetzung des öffentlichen Raums</b>		<b>11.286.000,00 €</b>	<b>9.210.000,00 €</b>	<b>9.210.000,00 €</b>		<b>575.000,00 €</b>	<b>1.321.000,00 €</b>	<b>735.000,00 €</b>	<b>80.000,00 €</b>	<b>520.000,00 €</b>	<b>1.245.000,00 €</b>	<b>1.080.000,00 €</b>	<b>3.825.500,00 €</b>
	<b>Erschließungsanlagen</b>		<b>5.336.000,00 €</b>	<b>3.260.000,00 €</b>	<b>3.260.000,00 €</b>		<b>25.000,00 €</b>	<b>230.000,00 €</b>	<b>105.000,00 €</b>	<b>50.000,00 €</b>	<b>100.000,00 €</b>	<b>95.000,00 €</b>	<b>630.000,00 €</b>	<b>2.025.000,00 €</b>
31	Waldemarstraße und Kleine Waldemarstraße	2019-2021	936.000,00 €	360.000,00 €	360.000,00 €	AUF	25.000,00 €	230.000,00 €	105.000,00 €					
32	Modellprojekt: Umgestaltung Goethestraße	2024-2026	900.000,00 €	900.000,00 €	900.000,00 €	AUF						50.000,00 €	550.000,00 €	300.000,00 €
33	Bergstraße östlich der Brandenburger Straße	nach 2025	700.000,00 €	175.000,00 €	175.000,00 €	AUF								175.000,00 €
34	Große Hagenstraße	nach 2025	800.000,00 €	200.000,00 €	200.000,00 €	AUF								200.000,00 €

Nr.	Handlungsfeld / Maßnahme	Umsetzungszeitraum	Gesamtkosten	Städtebaufördermittel	Städtebaufördermittel	Teilprogramm	Fördermittelbedarf im Durchführungszeitraum							
			gesamt	gesamt	ab 2019		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	nach 2025
35	Brauhausstraße	2024-2025	500.000,00 €	125.000,00 €	125.000,00 €	AUF						45.000,00 €	80.000,00 €	
36	Fehrbelliner Straße (Waldemarstraße – Hagenplatz), Seitenbereiche	2022-2023	150.000,00 €	150.000,00 €	150.000,00 €	AUF				50.000,00 €	100.000,00 €			
37	Ruppiner Straße, Seitenbereiche	nach 2025	100.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €	AUF								100.000,00 €
38	Hagenplatz	nach 2025	250.000,00 €	250.000,00 €	250.000,00 €	AUF								250.000,00 €
39	Kleine Hagenstraße, Seitenbereiche	nach 2025	400.000,00 €	400.000,00 €	400.000,00 €	AUF								400.000,00 €
40	Modellquartier Altstadtinsel Süd: Umbau Steinstraße, Stellplätze und öffentlicher Raum	nach 2025	600.000,00 €	600.000,00 €	600.000,00 €	AUF								600.000,00 €
	<b>Freianlagen</b>		<b>5.950.000,00 €</b>	<b>5.950.000,00 €</b>	<b>5.950.000,00 €</b>		<b>550.000,00 €</b>	<b>920.000,00 €</b>	<b>630.000,00 €</b>	<b>30.000,00 €</b>	<b>420.000,00 €</b>	<b>1.150.000,00 €</b>	<b>450.000,00 €</b>	<b>1.800.000,00 €</b>
	Weinberg-GS: Umgestaltung Schulhof und Vorplatz	2019-2021	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	AUF	30.000,00 €	620.000,00 €	350.000,00 €					
	Uferpromenade	2019	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	AUF	500.000,00 €							
	Freiflächengestaltung Schulcampus Jahn-Schulen	2019-2021	600.000,00 €	600.000,00 €	600.000,00 €	AUF	20.000,00 €	300.000,00 €	280.000,00 €					
	Freiflächengestaltung Geschwister-Scholl-Grundschule	2022-2024	800.000,00 €	800.000,00 €	800.000,00 €	AUF				15.000,00 €	235.000,00 €	550.000,00 €		
	Promenade Zietenkaserne	2022-2024	250.000,00 €	200.000,00 €	200.000,00 €	AUF				15.000,00 €	85.000,00 €	150.000,00 €		
	Landschaftspark am Stadtkanal	2024-2025	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	AUF						50.000,00 €	450.000,00 €	
	Schulhof Duncker-Oberschule	nach 2025	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	AUF								300.000,00 €
	Freiflächen um den ehemaligen Reitstall, Zietenareal	nach 2025	400.000,00 €	400.000,00 €	400.000,00 €	AUF								400.000,00 €
	Körgrabenpark nördlich der Straße Am Körgraben	nach 2025	400.000,00 €	400.000,00 €	400.000,00 €	AUF								400.000,00 €
	Körgrabenpark südlich der Straße Am Körgraben	nach 2025	200.000,00 €	200.000,00 €	200.000,00 €	AUF								200.000,00 €
	Fontanepark	nach 2025	200.000,00 €	200.000,00 €	200.000,00 €	AUF								200.000,00 €
	Herstellung eines Flussbades	2023-2024	500.000,00 €	500.000,00 €	500.000,00 €	AUF					100.000,00 €	400.000,00 €		
	Qualifizierung des öffentlichen Raumes in Rathenow-Ost	nach 2025	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €	AUF								300.000,00 €
	<b>GESAMT</b>		<b>38.900.500,00 €</b>	<b>30.446.375,00 €</b>	<b>27.536.875,00 €</b>		<b>1.645.500,00 €</b>	<b>1.320.000,00 €</b>	<b>1.955.000,00 €</b>	<b>1.380.000,00 €</b>	<b>1.804.500,00 €</b>	<b>1.846.500,00 €</b>	<b>2.001.125,00 €</b>	<b>15.584.250,00 €</b>
	<b>davon RÜCKBAU</b>				<b>2.610.000,00 €</b>		<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>2.610.000,00 €</b>
	davon abgesichert über vorliegende Zuwendungsbescheide				0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	verbleibender Bedarf				2.610.000,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.610.000,00 €
	<b>davon AUFWERTUNG</b>				<b>24.801.875,00 €</b>		<b>1.645.500,00 €</b>	<b>1.320.000,00 €</b>	<b>1.955.000,00 €</b>	<b>1.255.000,00 €</b>	<b>1.804.500,00 €</b>	<b>1.846.500,00 €</b>	<b>2.001.125,00 €</b>	<b>12.974.250,00 €</b>
	davon abgesichert über vorliegende Zuwendungsbescheide				4.995.000,00 €		1.645.500,00 €	1.317.000,00 €	1.957.500,00 €	75.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	verbleibender Bedarf				19.806.375,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.180.000,00 €	1.804.500,00 €	1.846.500,00 €	2.001.125,00 €	12.974.250,00 €
	<b>davon SSE</b>				<b>125.000,00 €</b>		<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>125.000,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
	davon abgesichert über vorliegende Zuwendungsbescheide				0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	verbleibender Bedarf				125.000,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	125.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

## 8 Fazit

Die Umsetzung der Ziele des Stadtumbaus ist eine komplexe und dauerhafte Aufgabe, die spezielles Fachwissen sowie Personal- und Zeitkapazitäten erfordert. Für die vorgenannten Maßnahmen ergeben sich für den Maßnahmenzeitraum 2019 bis 2030 Bedarfe an Städtebaufördermittel in Höhe von ca. 27,5 Mio. €. Insbesondere der derzeitige und aus gesamtstädtischer Sicht sehr nachhaltige Fokus auf die Bildungseinrichtungen führt zu einem starken Anstieg der Gesamtkosten. Diese Investition ist jedoch eine Grundvoraussetzung für die Zukunftsfähigkeit der Stadt, für die Entscheidung von Zuzüglern und der Stabilisierung der Bevölkerung. Neben dieser Kernaufgabe ist jedoch auch der öffentliche Raum bei der Priorisierung der Umsetzungsmaßnahmen nicht zu vernachlässigen. Mit der Erneuerung und Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen sowie Grünanlagen werden Maßnahmen umgesetzt, die der Gesamtbevölkerung dienen und einen großen Beitrag für das Erscheinungsbild leisten. Sie sind deshalb elementarer Bestandteil im weiteren Stadtumbauprozess.

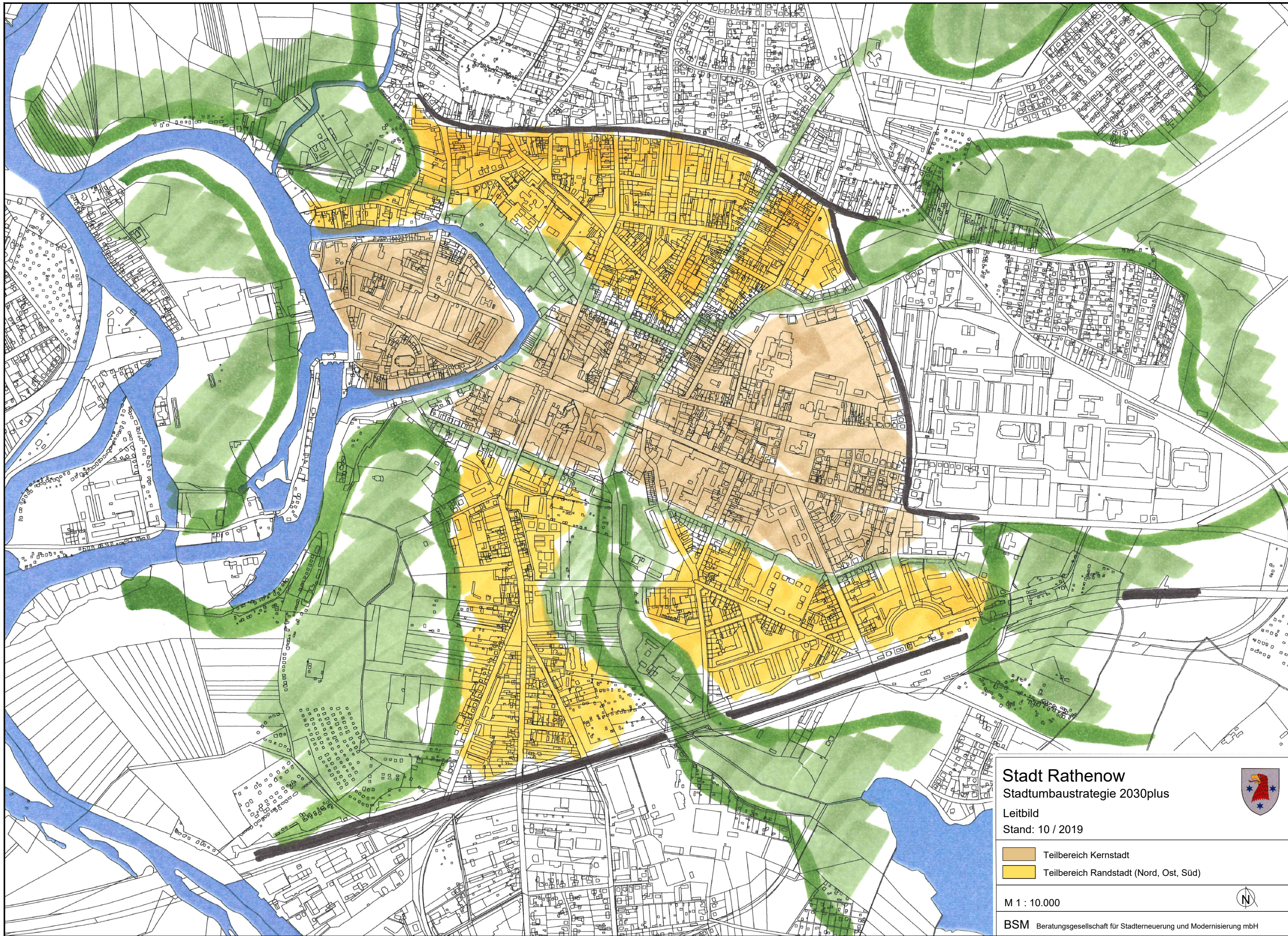
Für eine erfolgreiche Umsetzung des Stadtumbaus wird eine stetige Untersuchung der ablaufenden Entwicklungen auf gesamtstädtischer und teilräumlicher Ebene erforderlich sein, um gegebenenfalls eine Anpassung der planerischen Grundlagen und der Umsetzungsstrategien einleiten zu können. Dazu sind fortlaufend die dem Stadtumbaukonzept zugrunde liegenden demografischen und wohnungswirtschaftlichen Rahmendaten zu überprüfen. Dies betrifft die Einwohner- und Bauentwicklung auf Ebene der Gesamtstadt (Kernstadt und Ortsteile) sowie eine Analyse der stadtteilbezogenen und objektkonkreten Veränderungen in ausgewählten Wohnquartieren des Stadtumbauebiets. Es gilt jedoch insbesondere in Bezug auf den zurückgehenden Leerstand und das schwieriger werdende Umzugsmanagement, das mehr Feinsteuerung im Stadtumbauprozess erfordert.

Im Rahmen der Fortführung des Stadtumbaus wird seitens der Stadt weiterhin angestrebt, Kooperationen zu bilden oder auszubauen. Um den Aspekt des erforderlichen Rückbaus mit den Hauptakteuren des Wohnungsmarktes verstärkt zu erörtern, sollte eine Kooperationsvereinbarung mit den Wohnungsunternehmen angestrebt werden, um sich verbindlich über Zielvorgaben zu verständigen.

Berlin, den 31.10.2019



## **9 Plandarstellungen**



**Stadt Rathenow**  
Stadtumbaustrategie 2030plus



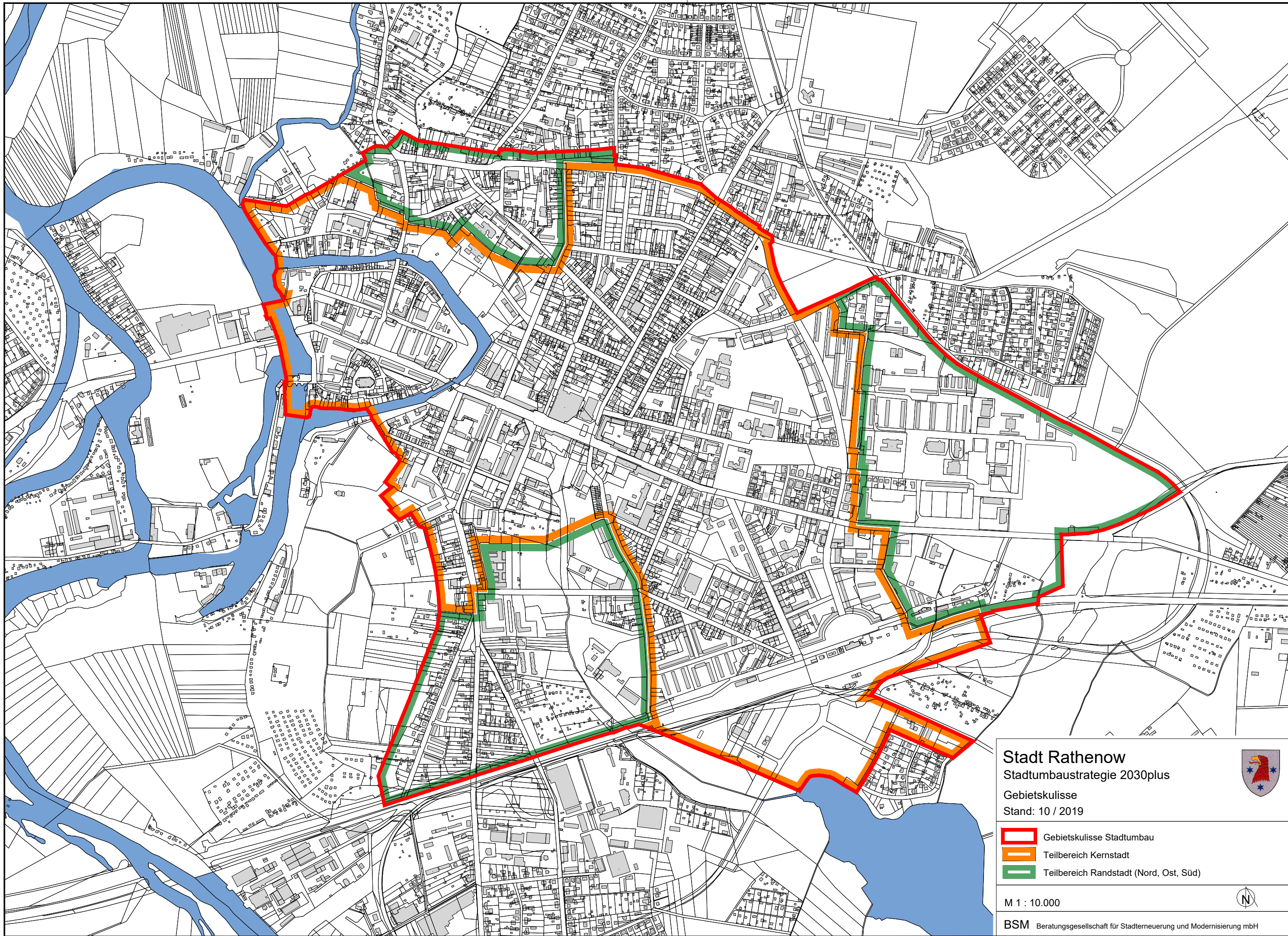
Leitbild  
Stand: 10 / 2019

-  Teilbereich Kernstadt
-  Teilbereich Randstadt (Nord, Ost, Süd)

M 1 : 10.000






BSM Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH



**Stadt Rathenow**  
Stadtbaustrategie 2030plus  
Gebietskulisse  
Stand: 10 / 2019

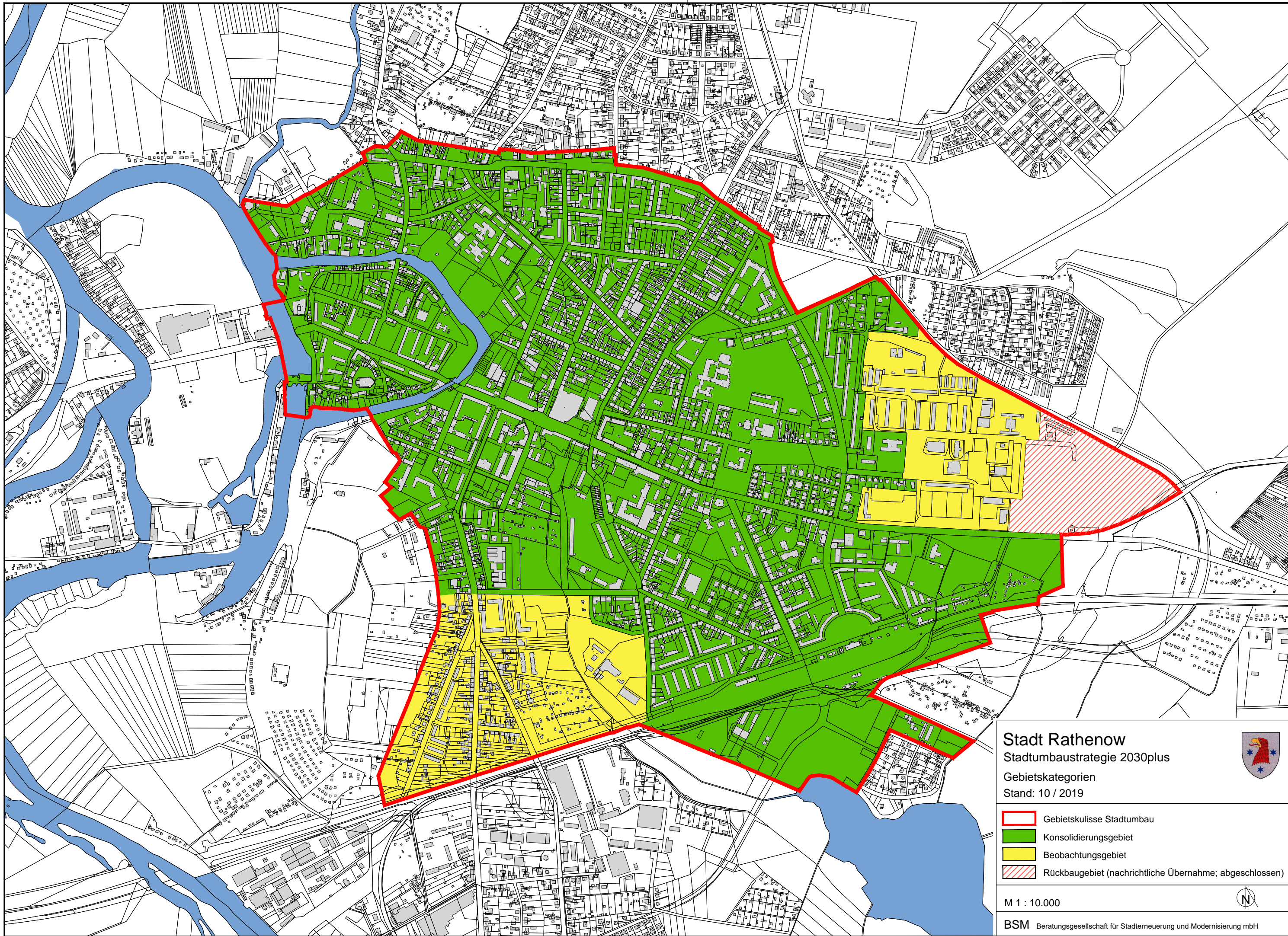


-  Gebietskulisse Stadtbau
-  Teilbereich Kernstadt
-  Teilbereich Randstadt (Nord, Ost, Süd)

M 1 : 10.000







BSM Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH



**Stadt Rathenow**  
Stadtbaustrategie 2030plus  
Gebietskategorien  
Stand: 10 / 2019

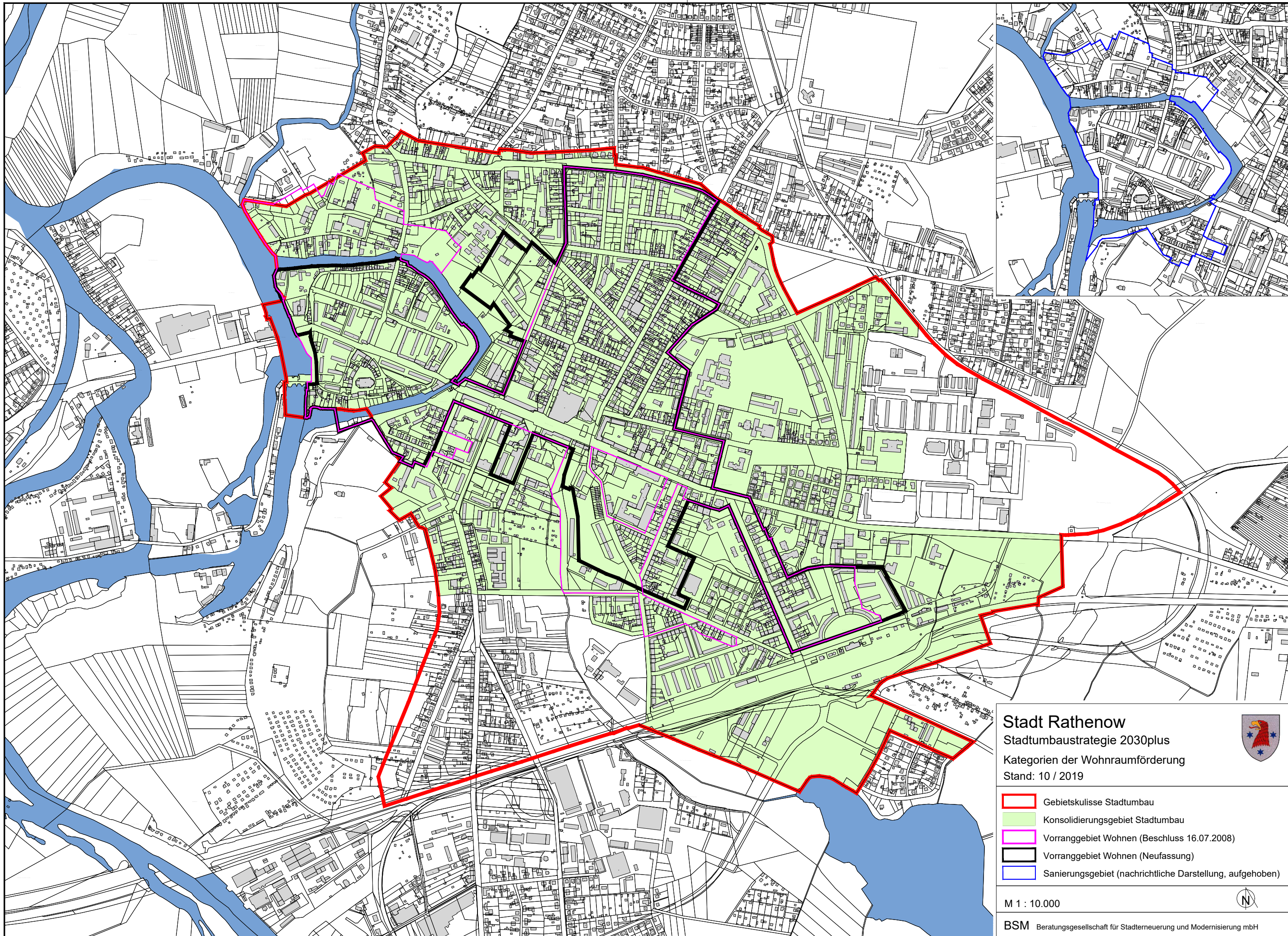


-  Gebietskulisse Stadtbau
-  Konsolidierungsgebiet
-  Beobachtungsgebiet
-  Rückbaugesbiet (nachrichtliche Übernahme; abgeschlossen)


M 1 : 10.000








BSM Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH




**Stadt Rathenow**  
Stadtbaustrategie 2030plus  
Kategorien der Wohnraumförderung  
Stand: 10 / 2019

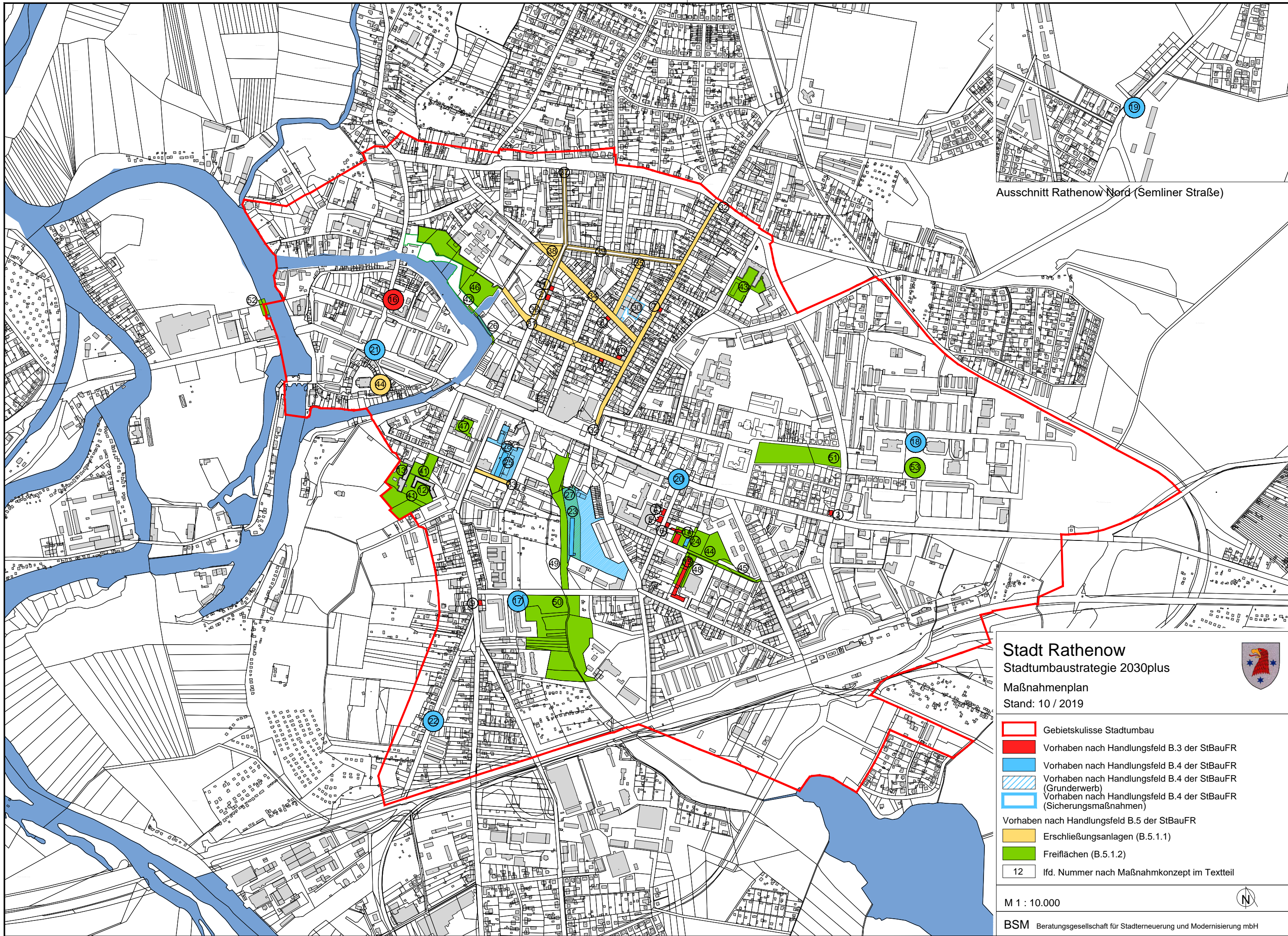


-  Gebietskulisse Stadtbau
-  Konsolidierungsgebiet Stadtbau
-  Vorranggebiet Wohnen (Beschluss 16.07.2008)
-  Vorranggebiet Wohnen (Neufassung)
-  Sanierungsgebiet (nachrichtliche Darstellung, aufgehoben)

M 1 : 10.000



BSM Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH



Ausschnitt Rathenow Nord (Semliner Straße)

**Stadt Rathenow**  
 Stadtbaustrategie 2030plus  
 Maßnahmenplan  
 Stand: 10 / 2019



- Gebietskulisse Stadtbau
- Vorhaben nach Handlungsfeld B.3 der StBauFR
- Vorhaben nach Handlungsfeld B.4 der StBauFR
- Vorhaben nach Handlungsfeld B.4 der StBauFR (Grunderwerb)
- Vorhaben nach Handlungsfeld B.4 der StBauFR (Sicherungsmaßnahmen)
- Vorhaben nach Handlungsfeld B.5 der StBauFR
- Erschließungsanlagen (B.5.1.1)
- Freiflächen (B.5.1.2)
- 12 ifd. Nummer nach Maßnahmkonzept im Textteil

M 1 : 10.000

