

BS-Beschluss öffentlich
B528-37/08

öffentlich: Ja

Drucksachen-Nr.: 04/935
 Erfassungsdatum: 05.08.2008

Beschlussdatum:
29.09.2008

Einbringer:

Dez. II, Amt 60

Beratungsgegenstand:

Förderprogramm Stadtumbau

Fortschreibung Städtebaulicher Rahmenplan Ostseeviertel Parkseite

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	12.08.2008	6.14				
Bau- und Umweltausschuss	02.09.2008	5.4		10	0	0
OTV Ostseeviertel	08.09.2008	5.1		7	0	0
Hauptausschuss	15.09.2008	3.35	auf TO der BS gesetzt	10	0	0
Bürgerschaft	29.09.2008	5.21		mehrheitlich	3	7

Egbert Liskow
 Präsident

Beschlusskontrolle:	Termin:

Haushaltsrechtliche Auswirkungen?	Haushalt	Haushaltsjahr
Ja	Vermögenshaushalt	2008 und Folgejahre

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt:

1. Die vorliegende Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplans Ostseeviertel Parkseite von 2002 (s. BS- Beschluss Nr.: B509-34/02) soll als städtebauliche Leitlinie für die weitere Umstrukturierung des Wohngebietes im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau Ost und als Grundlage für die Förderung von Einzelmaßnahmen gelten.

2. Der Stadtumbauprozess im Ostseeviertel Parkseite ist, wie bereits bei der Realisierung der vorangegangenen Maßnahmen, sozialverträglich und

nachhaltig zu gestalten. Dabei ist die Einbeziehung der Betroffenen, insbesondere der Bewohner bei der Realisierung dieser Aufgabe zu gewährleisten.

Sachdarstellung/ Begründung

Ausgehend von dem 2002 durch die Bürgerschaft beschlossenen Städtebaulichen Rahmenplan erfolgte die konzeptionelle Umsetzung der darin formulierten Leitbilder bei der Objektplanung und Realisierung der einzelnen Vorhaben. Seit 2004 sind im Ostseevierviertel Parkseite im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau Ost drei Wohnquartiere (A4, B4 und C4) erfolgreich umgestaltet worden. Der Umbau von zwei weiteren Wohnquartieren (A3 und C3) hat ab 2007 begonnen.

Im Rahmen der bundesweiten Auslobung zum „Deutschen Bauherrenpreis“ wurde die städtebauliche Neugestaltung zweier Quartiere besonders gewürdigt (Quartier A4) und sogar mit dem Bauherrenpreis bedacht (Quartier C4). Darüber hinaus konnten weitere Aufwertungs- und Ordnungsmaßnahmen realisiert werden (s. Punkt 11 der Langfassung).

Auch mit der Sanierung von Straßenabschnitten wurde begonnen.

Das Stadtumbaugebiet Ostseevierviertel Parkseite genießt weiterhin eine hohe Priorität und ist bis 2010/2011 Schwerpunkt des Wohnungsrückbaus.

Die Fortschreibung des Rahmenplans Ostseevierviertel Parkseite basiert auf der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK 2005) und der dort formulierten Stadtumbauziele.

Die Fortschreibung des Rahmenplans Ostseevierviertel Parkseite war u. a. aus nachfolgenden Gründen erforderlich:

- Veränderung des Rückbauvolumens gegenüber dem bisherigen Rahmenplan (2002); zusätzlicher Abriss von Wohnungen in den Quartieren A5, B2, B4, C3 und von insgesamt 141 WE, davon 63 WE bereits realisiert
- Zusätzliche Baufläche durch den Abriss der beiden Schulen im Quartier C2 und geplante Einordnung von ca. 60 WE (Reihenhäuser)
- Zusätzliche Baufläche durch den geplanten Abriss des ehemaligen Hufelandheimes (Haus 1, Haus 2 bereits erfolgt) und geplante Einordnung von Mehrfamilienhäusern als Option an dieser Stelle
- Keine Umverlegung des Gedseringes und damit Wegfall der bisher geplanten Mehrfamilienhausbebauung im Quartier D4 (nördlich des Stadtparks)
- Bessere Ausnutzung der geplanten Baufläche im Quartier C5 mit der Einordnung von Mehrfamilienhäusern

- Fortschreibung des Konzeptes für den Ruhenden Verkehr aufgrund der Prognose für den Motorisierungsgrad in den Stadtumbaugebieten bis 2015 und daraus ermittelten Zielzahlen für den Stellplatzbedarf (Anzahl der Stellplätze je Wohnung)

Die vorliegende Fortschreibung sieht einen Abgang von insgesamt 772 Wohnungen vor, davon sind 461 WE Rückbau und 311 WE Abriss.

Damit hat sich der Abgang von Wohnungen gegenüber den ISEK-Vorgaben (2005) um ca. 8% erhöht. Die Erhöhung des Abrisses gegenüber dem Rückbau ist das Ergebnis vor allem wirtschaftlicher Erwägungen der beiden Wohnungsunternehmen.

Dabei ist anzumerken, dass auch mit diesem Konzept eine hohe städtebauliche Qualität erreicht wird.

Danach ergibt sich für das Stadtumbaugebiet Ostseeviertel Parkseite folgende Rückbaubilanz:

Fortschreibung Rahmenplan 2008		ISEK 2005
Abgang insgesamt	772 WE	712 WE
davon Rückbau	461 WE	500 WE
davon Abriss	311 WE	212 WE

Es ist von den beiden Wohnungsunternehmen geplant, den Wohnungsrückbau in den beiden noch ausstehenden Quartieren A5 und B2 bis 2010/2011 zu realisieren.

Der vorliegende Rahmenplan ist das Ergebnis langer Diskussionen in verschiedenen Gremien, insbesondere mit den beiden Wohnungsunternehmen in der Arbeitsgruppe (AG) Stadtumbau.

Vor dem Hintergrund der hohen Kosten für den geschossweisen Rückbau und dem Rückgang der Fördermittel für die Modernisierung von Wohnungen trug sich ein Wohnungsunternehmen mit dem Gedanken, im Rahmen des Umbaus des Quartiers A5 seinen gesamten eigenen Wohnungsbestand kostengünstiger abzureißen.

Gemäß dem in der AG Stadtumbau gefundenen Konsens soll nun lediglich der Block Helsinkiring Nr.20 zusätzlich abgerissen werden, während der Rest des Quartiers A5 gemäß den städtebaulichen Vorgaben des Rahmenplanes rückgebaut wird.

Durch den beabsichtigten Mehrabriss von Wohnungen im Quartier B2 (58 WE) und den geplanten Abriss der Kita „Pustebume“ setzte eine intensive Diskussion zur Bebauungsstruktur und städtebaulichen Gestaltung des Quartiers ein.

Im Ergebnis wird eine Bebauung der Nordseite (zeitnah) mit Geschosswohnungsbau sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch zur Kompensation des WE-Verlustes zwingend gefordert.

Von 2002 bis 2007 wurden für Aufwertung des Stadtteiles und Rückbau städtischer Infrastruktur über das Förderprogramm Stadtumbau Ost ca. **3,2 Mio. €** bewilligt (hierin ist ein städtischer Eigenanteil von 0,9 Mio. € enthalten!). Nicht berücksichtigt sind erhebliche Eigenanteile der beiden Wohnungsunternehmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes (bei Einzelmaßnahmen von einem Drittel) und zum Wohnungsrückbau, ebenso nicht die Fördermittel für den Wohnungsrückbau aus dem Programmteil Rückbau.

Mit den bis jetzt bereitgestellten Mitteln konnten nachfolgende Maßnahmen realisiert werden:

1. Stadtpark 1. und 2. Bauabschnitt
2. Umgestaltung der Verkehrs- und Freianlagen des Quartiers A4

3. Umgestaltung der Quartiere B4 und C4
4. 2 Ordnungsmaßnahmen (Abriss Haus 2 des Hufelandheimes, Schulkomplex)
5. Fertigstellung des wichtigen Straßenabschnittes (Querachse Vilmer Weg- BA Durchstich Riemser Weg)
6. Ausbau der Verkehrsanlage Helsinkiring (östlich B4) im Hocheinbauverfahren
7. Umgestaltung der Quartiere A3 und C3 (seit 2007)

Für die Fortführung und den Abschluss des Stadtumbaus sowie die flächendeckende Umgestaltung in den Quartieren A3, C3, A5 und B2 (Summe aller Maßnahmen des Rahmenplans) sind noch ca. **4,6 Mio. €** Fördermittel erforderlich. Da diese voraussichtlich nicht in diesem Umfang zur Verfügung stehen werden, wurden Prioritäten gesetzt.

Gemäß den Zielsetzungen des Rahmenplans haben folgende Maßnahmen Vorrang (s. Punkt 11 der Langfassung):

- Aufwertung des Wohnumfeldes in den Quartieren A3, C3, A5 und B2
- Sanierung der Sammelstraße Rigaer Straße
- Ausbau der Straßenabschnitte Gedser Ring (östlich C4) und Helsinkiring (westlich B4)
- Umgestaltung des Lubminer Platzes als wichtiger zentraler Platz mit Fußgängerachse
- Umgestaltung des Bereichs an der Wolgaster Straße (nördlich der Quartiere A3 bis A5)
- Rückbau der Kita „Pustebume“

Im 1. Quartal 2007 erfolgte die Beteiligung der Fachämter und ausgewählter Behörden sowie sonstiger öffentlicher Belange.

Die Abwägung der Anregungen und Bedenken ist in der Anlage beigefügt.

Des Weiteren wurden alle Stadtumbaumaßnahmen wie die Fortschreibung des Rahmenplans in der AG Stadtumbau abgestimmt.

Finanzierung

	HH-Stelle	Verbale Beschreibung und Bemerkung
1	1.61500. 983 200	<p>Förderprogramm „Stadtumbau Ost“- Programmteil Aufwertung mit Eigenanteil der Kommune von 33,33%</p> <p>Für Programmteil Rückbau Zuschuss vom Bund/Land und Eigenmittel der Wohnungsunternehmen, keine Eigenmittel der Stadt</p>

Aus den bisherigen Bewilligungen des Förderprogramms Stadtumbau (PJ 2004- PJ 2007)¹ stehen bis 2011 noch ca. **750,0 T€** aus dem Programmteil Aufwertung und ca. **380,0 T€** aus dem RSI-Programm kassenwirksam zur Verfügung.

¹ PJ = Programmjahr (Jahr, in dem die Mittel für ein Förderprogramm festgelegt werden).

Darüber hinaus werden für die Haushaltsplanung bis 2012 als Ausgangspunkte angenommen:

Die Aufwertungsmittel der Programmjahre 2008 und 2009 werden vom Bund/Land in gleicher Höhe wie 2007 bereitgestellt.

Das neue Bund/Länder -Stadtumbauprogramm ab 2010 wird in gleichem Umfang wie 2007 fortgeführt.

Die in einem Programmjahr festgelegten Mittel erstrecken sich auf 5 Haushaltsjahre. Sie werden entsprechend dem Zuwendungsbescheid prozentual aufgeteilt.

Im ersten Haushaltsjahr werden 5%, im zweiten 25%, im dritten 35%, im vierten 20% und im letzten Haushaltsjahr 15% der Programmmittel kassenwirksam bereitgestellt.

In den einzelnen Haushaltsjahren überlagern sich damit die bereits bewilligten Kassenmittel und die angenommenen Kassenmittel und ergeben die nachfolgenden Planansätze.

Das bedeutet, dass für den Zeitraum 2008-2012 folgende Einnahmen und Ausgaben für das Stadtumbaugebiet Ostseevierviertel Parkseite voraussichtlich im Programmteil Aufwertung zur Verfügung stehen werden.

1. Programmteil Aufwertung - Einnahmen (über Treuhandvermögen der BauBeCon) Haushaltsjahr

2008	243,7 T€
2009	197,6 T€
2010	171,4 T€
2011	154,0 T€
2012	154,0 T€

2. Programmteil Aufwertung - Ausgaben HH-St. 1.61500.983 200 Haushaltsjahr

2008	365,6 T€
2009	296,4 T€
2010	257,1 T€
2011	231,0 T€
2012	231,0 T€

3. Die Differenz zwischen Ausgaben und Einnahmen muss durch die Universitäts- und Hansestadt Greifswald abgedeckt werden. Dieser Eigenanteil beträgt:

Im Haushaltsjahr

2008	121,9 T€
2009	98,8 T€
2010	85,7 T€
2011	77,0 T€
2012	77,0 T€

4. Für den Programmteil Rückbau (Zuschuss von Bund/Land von 50 €/m² rückgebauter Wohnfläche und Eigenmittel der Wohnungsunternehmen) sind keine Eigenmittel der Stadt erforderlich.

5. Programmteil Aufwertung, Rückbau Städtischer Infrastruktur

Hier handelt es sich nicht um ein Sonderprogramm, sondern um zusätzliche Mittel aus dem Aufwertungsprogramm. Dabei werden Maßnahmen der sozialen Infrastruktur mit 90% und der technischen Infrastruktur mit 50% gefördert.

Der jeweilige städtische Eigenanteil wird jährlich nur maßnahmenspezifisch im Haushalt eingestellt. So ist im Vermögenshaushalt 2009 ein 10% iger Eigenanteil für den geplanten Abriss der Kita „Pustehblume“ enthalten.

6. Fazit

Mit den bis 2015 geschätzten zur Verfügung stehenden Fördermitteln und deren angenommene Verteilung auf die entsprechenden Haushaltsjahre kann der Fördermittelbedarf der Maßnahmen 1.Priorität abgedeckt werden.

Die Realisierung von Maßnahmen nachrangiger Priorität ist abhängig von der Bereitstellung weiterer Fördermittel durch Land/Bund (höhere Fördermittelsumme pro Haushaltsjahr und/oder längere Förderdauer der einzelnen Programmteile).

Aber auch im Vergleich zu den anderen Greifswalder Stadtumbaugebieten ist eine bestimmte Rang- und Reihenfolge bei der Realisierung von Aufwertungsmaßnahmen zu beachten. Eine Anmeldung eines höheren Bedarfs im Ostseeviertel, sofern ein Vorrang vorliegt, ginge vermutlich zu Lasten von Fördermaßnahmen in Schönwalde I oder II, da die Landes- bzw. Bundesmittel ,die jährlich für die Universitäts- und Hansestadt bereitgestellt werden, begrenzt sind. Für die Universitäts- und Hansestadt bedeutet in diesem Zusammenhang eine Erhöhung der Zuwendungen auch gleichzeitig die Bereitstellung eines höheren Eigenanteils.

Anlagen:

- 1 – Rahmenplan (Erläuterungstext und Pläne)
- 2 – Abwägungsprotokoll