



Stadt Wittstock/Dosse

Stadtumbaustrategie 2018 (Stadtumbau III)

November 2018

Bearbeitung



Stadt Wittstock/Dosse
Amt für Stadtentwicklung
SG Planung
Heiligegeiststraße 19-23
16909 Wittstock/Dosse
Ansprechpartnerinnen:
Frau Hentschke, Frau Juraschek
Tel. 03394 / 429-210 bzw. 212

In Zusammenarbeit mit:



B.B.S.M. Brandenburgische
Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung
und Modernisierung mbH
Behlertstraße 3a, Haus G
14467 Potsdam
Ansprechpartner: Herr Michalski
Tel. 0331/28997-85
henrik.michalski@bbsm-brandenburg.de

gefördert durch

Die vorliegende Strategie wurde anteilig
mit Mitteln des Bundes und des Landes
Brandenburg gefördert.



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat





Inhaltsverzeichnis

1	Anlass.....	2
2	Der bisherige Stadtumbauprozess	2
3	Rahmenbedingungen und Handlungsbedarfe	8
3.1	Perspektiven der Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung.....	8
3.2	Rahmenbedingungen und Trends für den künftigen Stadtumbau	11
3.3	Städtebauliche Handlungsbedarfe	12
4	Zukünftige Stadtumbaustrategie.....	15
4.1	Gesamtstädtische Ziele	15
4.2	Wohnungsbestandsentwicklung	16
4.2.1	Leerstandsreduzierung.....	17
4.2.2	Altbaumobilisierung	19
4.2.3	Nachfragegerechte Bestandsentwicklung.....	21
4.3	Aufwertung des Wohnumfelds und der öffentlichen Räume	22
4.4	Anpassung städtischer Infrastruktur	23
4.5	Teilräumliche Entwicklungsstrategien	25
4.5.1	Altstadt/Kyritzer Vorstadt	25
4.5.2	Am Bohnenkamp/Papenbrucher Chaussee	32
4.5.3	Waldrandsiedlung	36
4.5.4	Röbeler Vorstadt	38
4.5.5	Weitere Untersuchungsräume	41
4.6	Förder- und Umsetzungskonzept.....	43
4.6.1	Teilprogramme des Stadtumbaus	43
4.6.2	Wohnraumförderung	43
4.6.3	Zukünftige Fördergebietskulisse	44
4.6.4	Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	50
4.6.5	Kooperationsvereinbarung.....	48
4.6.6	Integriertes Stadtumbau-Management.....	48
4.6.7	Monitoring.....	49

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Einwohnerentwicklung in den Beobachtungsgebieten 2003-2016	7
Abb. 2:	Entwicklung Wohnungsbestand und absoluter Leerstand in den Beobachtungsgebieten ...	7
Abb. 3:	Vergleich der Bevölkerungsvorausschätzungen mit der Realentwicklung.....	8
Abb. 4:	Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße der Privathaushalte bis 2030	10
Abb. 5:	Sanierungsvorhaben in der Altstadt im Rahmen des Stadtumbaus	25
Abb. 6:	Stadtumbaukonzept Teilraum Altstadt/Kyritzer Vorstadt	31
Abb. 7:	Stadtumbaukonzept Teilraum Am Bohnenkamp/Papenbrucher Chaussee	35
Abb. 8:	Stadtumbaukonzept Teilraum Waldrandsiedlung und Röbeler Vorstadt.....	42
Abb. 9:	Kulissen der Städtebau- und Wohnraumförderung (STUB-III).....	47



1 Anlass

Seit dem Jahr 2003 partizipiert die Stadt Wittstock/Dosse am Programm Stadtumbau Ost (STUB). In den beiden Programmperioden STUB I (2002-2008) und STUB II (2009-2017) konnte in diesem Rahmen eine Vielzahl von Aufwertungsmaßnahmen umgesetzt und nicht mehr nachgefragte Wohnungen vom Markt genommen werden. Der damit eingeleitete Umbauprozess ist insgesamt als Erfolg zu werten, der Wohnungsmarkt konnte weitgehend stabilisiert, wertvolle Bausubstanz in der Altstadt gesichert und aufgewertet werden. Dennoch steht die Stadt angesichts anhaltender demographischer Veränderungen und vielfältiger Handlungsbedarfe auch in Zukunft vor großen Herausforderungen.

Vor diesem Hintergrund erfolgte eine Fortschreibung der Stadtumbaustategie aus dem Jahr 2009, um auch an der Förderprogrammperiode STUB III (ab 2018) zu partizipieren. Doch nicht nur die Anforderungen des Landes sind Anlass dieser Fortschreibung, vielmehr erfordern auch veränderte Rahmenbedingungen und Entwicklungen auf der lokalen Ebene eine angepasste und abgestimmte Grundlage, um den Stadtumbauprozess über das Jahr 2020 hinaus erfolgreich fortzusetzen.



Gebäude- und Wohnumfeldsanierung Röbeler Vorstadt



Langfristiger Aufwertungsbedarf Bahnbetriebswerk

2 Bisheriger Stadtumbauprozess

Angesichts tiefgreifender demographischer und wirtschaftlicher Veränderungen, die auch in Wittstock/Dosse in den 1990er Jahren zu erheblichen Bevölkerungsverlusten und zum Wegfall zahlreicher Arbeitsplätze geführt haben, hat die Stadt schon frühzeitig einen weitreichenden Umbauprozess eingeleitet. Sie verfolgt dabei eine zweigleisige Strategie, die einerseits auf eine umfassende Aufwertung stabiler Siedlungskerne und andererseits auf den flächenhaften Rückbau von Quartieren ohne Entwicklungsperspektive abzielt. Der räumliche Fokus liegt auf der Kernstadt, die es als nachhaltigen Siedlungskern und Stadt der kurzen Wege zu entwickeln gilt. Wesentliche Grundlage für bisherige und zukünftige Maßnahmen bilden das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (Fortschreibung 2015), die Altbaumobilisierungsstrategie (Aktualisierung 2017), die Strategie zum zukünftigen



Umgang mit Leerstand (2014) und das Stadtumbaukonzept aus dem Jahr 2009, das nunmehr fortgeschrieben wird.

Neben der Aufwertung der historischen Altstadt bestimmt seit Beginn des Stadtumbaus im Jahr 2003 die intensive Auseinandersetzung mit dem wohnungswirtschaftlichen Strukturwandel die Wittstocker Stadtentwicklung, insbesondere die hohen Leerstände in den Quartieren des industriellen Wohnungsbaus. Grundlage für den begonnenen Umbauprozess bildet die enge Kooperation mit den beiden Wittstocker Wohnungsunternehmen GWV (Gebäude- und Wohnungsverwaltung GmbH) und WBG (Wohnungsbaugenossenschaft e.G. Wittstock/Dosse), die im Ergebnis zu einem umfassenden Rückbau von Wohnungen und einer deutlichen Reduzierung des Leerstands in der Waldrand- und der Bohnenkampsiedlung geführt haben.



Sanierung ehemalige Tuchfabrik am Rosenwinkel



Sanierung Königstraße 30/32

Die Stadt Wittstock/Dosse partizipiert seit ihrer Programmaufnahme im Jahr 2003 an fünf Teilprogrammen des Stadtumbaus (STUB), wobei die räumlichen Schwerpunkte in der Altstadt sowie den Neubaugebieten Am Bohnenkamp/Papenbrucher Chaussee, Waldrandsiedlung und Röbeler Vorstadt lagen. Waren es zunächst die Teilprogramme Aufwertung (STUB/AUF) und Rückbau (STUB/RB) kamen ab 2008 die Teilprogramme Rückführung städtischer Infrastruktur (STUB/RSI), ab 2010 Sicherung, Sanierung und Erwerb von Altbauimmobilien (STUB/SSE) und 2015 (temporär) die Herrichtung von Flüchtlingswohnungen (STUB/HFW) hinzu.

Umsetzung des Teilprogramms Rückbau (STUB-RB):

Im Zeitraum **2003 bis 2008** (STUB I) wurden in Wittstock/Dosse insgesamt 558 WE durch Rückbau vom Markt genommen, davon 496 Wohnungen mit Mitteln des Programms Stadtumbau Ost. Räumliche Schwerpunkte der Stadtumbaumaßnahmen waren die Großwohnsiedlungen Am Bohnenkamp/Papenbrucher Chaussee (428 WE) und Röbeler Vorstadt (56 WE) sowie geringfügig die Altstadt (10 WE). Neben dem Abriss von industriell errichteten Wohngebäuden wurden punktuell Altbaubestände (2 WE) zurückgebaut, die sich in einem besonders schlechten baulichen Zustand befanden und bei denen die erforderlichen Investitionen einer Sanierung angesichts der untergeordneten städtebaulichen Bedeutung unverhältnismäßig ausgefallen wären. Der Rückbau von 2003 bis 2008 wurde



vor allem von der GWV (337 WE, davon 322 WE mit Städtebaufördermitteln) und der WBG (194 WE, davon 174 WE mit Städtebaufördermitteln) getragen.

In den Jahren **2009 bis 2017** (STUB II) sind weitere 204 WE vom Markt genommen worden, davon 165 Wohnungen mit Städtebaufördermitteln. Räumliche Schwerpunkte der Stadtumbaumaßnahmen waren in diesem Zeitraum die Großwohnsiedlungen Waldrandsiedlung (120 WE) sowie das Gebiet Am Bohnenkamp/Papenbrucher Chaussee (40 WE). Daneben fanden im Ortsteil Fretzdorf (5 WE) Rückbaumaßnahmen statt. Die mit rund 2.2 Mio. € Fördermitteln durchgeführten Rückbaumaßnahmen haben insgesamt zu einer deutlichen Reduzierung der Leerstandsquoten geführt.

Tab. 1: Mit Städtebaufördermitteln durchgeführte Rückbaumaßnahmen bis 2016 /Quelle: Stadt Wittstock/Dosse

Jahr	Objekt	WE	Eigentümer	Wfl. in m ²	Fördermittel (€)
2003	Polthierstraße 25-28	40	WBG	2.428	145.700
	Papenbrucher Chaussee 23-23b	24	GWV	1.320	79.200
	Papenbrucher Chaussee 25-25b	24	GWV	1.318	79.100
	Papenbrucher Chaussee 27-27b	24	GWV	1.304	78.200
	Steinstraße 37	24	GWV	1.299	78.000
2004	Steinstraße 30-35	70	WBG	3.902	234.100
	Steinstraße 36	24	WBG	1.330	79.800
2005	Alfred-Wegener-Str. 2-8	55	GWV	2.853	171.200
	Papenbrucher Chaussee 7-11	24	GWV	1.321	79.300
	Papenbrucher Chaussee 13-17	24	GWV	1.351	81.100
	Polthierstraße 33-36	55	GWV	2.833	170.000
2006	Bohnenkampweg 4-7	40	WBG	2.868	172.100
	Rheinsberger Straße 12	2	GWV	155	9.300
2007	Friedrich-L.-Jahn-Str. 33-41	40	GWV	2.284	137.000
	Kuhstr. 1-5/Freiheit 2 (Teilrückbau)	10	GWV	517	31.000
2008	Friedrich-L.-Jahn-Str. 43-51 (Teilrückbau)	16	GWV	914	56.700
2010	Käthe-Kollwitz-Straße 1-4	40	WBG	2.868	143.400
2012	Waldring 1-4	40	WBG	2.152	105.700
2013	Dorfstraße 1, OT Fretzdorf	5	Stadt	341	17.200
	Maxim-Gorki-Straße 17-20	40	GWV	2.698	133.700
2014	Waldring 5-8	40	WBG	2.152	145.900
Gesamt		661		38.208	2.227.700

Umsetzung des Teilprogramms Aufwertung (STUB-AUF):

Im Aufwertungsprogramm wurden bis 2017 rund 8.8 Mio. € an Fördermitteln eingesetzt, wobei der räumliche Schwerpunkt in der Altstadt und der Röbeler Vorstadt lag. Gegenstand der Aufwertung war u.a. die Sanierung historischer Fabrikgebäude an der Heiligegeiststraße (Verlagerung des Verwaltungsstandortes) sowie die umfangreiche Sanierung von Straßen und Wohnumfeld in der Röbeler Vorstadt.

Tab. 2: Maßnahmen im Aufwertungsprogramm im Stadtumbau (2002-2017) / Quelle: Stadt Wittstock/Dosse

Maßnahme	Fertigstellung	Fördermittel (€)
Heilige-Geist-Straße 17	2006	166.000
Verwaltungsstandort, Heilige-Geist-Straße 19-23	2007	3.144.900



Maßnahme	Fertigstellung	Fördermittel (€)
Königstraße 30	2016	746.900
Königstraße 32	2015	1.013.500
Poststraße 2. BA	2011	251.600
Burgstraße 1. BA	2009	235.600
Am Rosenwinkel	2010	208.300
Gröper Straße 2. BA/Platz Heilige-Geist-Kirche	2011	696.800
Röbeler Straße	2015	217.300
Clara-Zetkin-Straße	2016	284.900
Karl-Liebknecht-Straße	2017	295.100
Regenwasser Sedimentbecken Röbeler Vorstadt	2017	589.600
Wohnumfeldgestaltung 1. BA Röbeler Vorstadt	2016	484.800
Wohnumfeldgestaltung 2. BA Röbeler Vorstadt	2017	485.200
Gesamt		8.820.500

Umsetzung des Teilprogramms Sanierung, Sicherung und Erwerb von Altbauten (SSE):

Mit Mitteln aus dem Teilprogramm Sicherung, Sanierung und Erwerb von Altstadtimmobilien konnte das wertvolle Einzeldenkmal in der Kettenstraße 54 gesichert sowie das ebenfalls denkmalgeschützte Fabrik-Ensemble Am Rosenwinkel/Heiligegeiststraße einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Tab. 3: Maßnahmen im Teilprogramm SSE im Stadtumbau II (2009-2017) / Quelle: Stadt Wittstock/Dosse

Maßnahme	Fertigstellung	Fördermittel (€)
Kettenstraße 54	2015	205.900
Am Rosenwinkel 2-6, Heilige-Geist-Straße 20/22	2017	3.188.700
Gesamt		3.394.600

Umsetzung des Teilprogramms Rückführung städtischer Infrastrukturen (STUB/RSI):

Mit den Zuwendungen aus dem Teilprogramm Rückführung städtischer Infrastruktur sind im Bereich soziale Infrastruktur u.a. zwei Kindertagesstätten sowie leer stehende Nebengebäude für die Rückführung sozialer Infrastruktureinrichtungen in der Altstadt zurückgebaut worden. Darüber hinaus wurden mit Mitteln aus dem Teilprogramm historische Gebäude für die städtische Bibliothek mit Literaturhof und die Kita Kinderland in der Altstadt hergerichtet. Zudem gab es im Bereich der technischen Infrastruktur Anpassungs- und Rückbauerfordernisse von Wärmenetzen in der Röbeler Vorstadt, die auch mit dem Neubau einer neuen Heizzentrale einhergingen.

Tab. 4: Maßnahmen im Teilprogramm RSI im Stadtumbau (2002-2017) / Quelle: Stadt Wittstock/Dosse

Maßnahme	Fertigstellung	Fördermittel (€)
Rückbau Verwaltung Rheinsberger Straße 18a	2009	109.500
Rückbau Kita, Rheinsberger Straße 22	2009	76.400
Rückbau Nebengebäude, Kirchplatz 6-10	2009	90.500
Rückbau Kita „Kinderland“, Steinstraße	2014	93.100
Rückbau NG Kettenstraße/ Am Rosenwinkel	2009	30.800
Bibliothek, Kettenstraße 24/26 (B.3)	2012	2.653.800
Kita Kinderland, Kirchplatz 6-10 (B.3)	2013	362.000
Literaturhof, Kettenstraße 24/26 (B.5)	2012	172.900
Nahwärmeversorgung Röbeler Vorstadt (B.5)	2017	963.100
Gesamt		4.552.100



Abbruchmaßnahmen Papenbrucher Chaussee



Neues Heizhaus in der Röbeler Vorstadt

Erzielte Effekte

Insgesamt ist der bisherige Stadterneuerungs- und Umbauprozess in Wittstock/Dosse als großer Erfolg zu werten. So haben insbesondere die Nutzung der Teilprogramme Aufwertung, RSI und SSE dazu geführt, dass der Sanierungsprozess in der Altstadt deutliche Impulse erfahren hat. Dabei wurde die gestalterische Aufwertung durch eine gezielte funktionale Aufwertung des historischen Zentrums komplementiert, die u.a. die Verlagerung der Stadtverwaltung, der Bibliothek und der Integrationskita umfasste. Im Zusammenspiel mit weiteren Fördermaßnahmen aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz konnte die Altstadt so seit 2008 einen kontinuierlichen Einwohnerzuwachs verzeichnen, gleichzeitig ging hier der Wohnungsleerstand von 22,3 Prozent im Jahr 2003 auf 7,3 Prozent Ende 2016 zurück.

Mit dem Rückbau von 661 Wohneinheiten im Rahmen des Stadtumbaus konnte der Wohnungsmarkt in Wittstock/Dosse insgesamt konsolidiert und die am Stadtumbau beteiligten Wohnungsunternehmen gestärkt werden. Ausdruck findet diese Entwicklung in einer Reduzierung des gesamtstädtischen Wohnungsleerstands von 10,1 Prozent im Jahr 2003 auf 8,5 Prozent Ende 2016. Noch deutlicher werden die Erfolge, wenn man die beiden Rückbauswerpunkte Waldrandsiedlung und Am Bohnekamp/Papenbrucher Chaussee betrachtet: Hier konnte die Leerstandsquote im gleichen Zeitraum von 18,4 Prozent auf 11,9 Prozent bzw. von 24,5 Prozent auf 12,4 Prozent gesenkt werden.

Ergänzend zu den Aufwertungsmaßnahmen wurde im Rahmen des Teilprogramms RSI das Infrastrukturangebot an die räumlich und quantitativ veränderte Nachfrage angepasst. Mit dem Rückbau mehrerer nicht mehr benötigter Gebäude konnten so funktionale und städtebauliche Missstände beseitigt werden.



Abb. 1: Einwohnerentwicklung in den Beobachtungsgebieten 2003-2016 /
Quelle: Stadt Wittstock/Dosse, Stadtumbaumonitoring BJ 2016

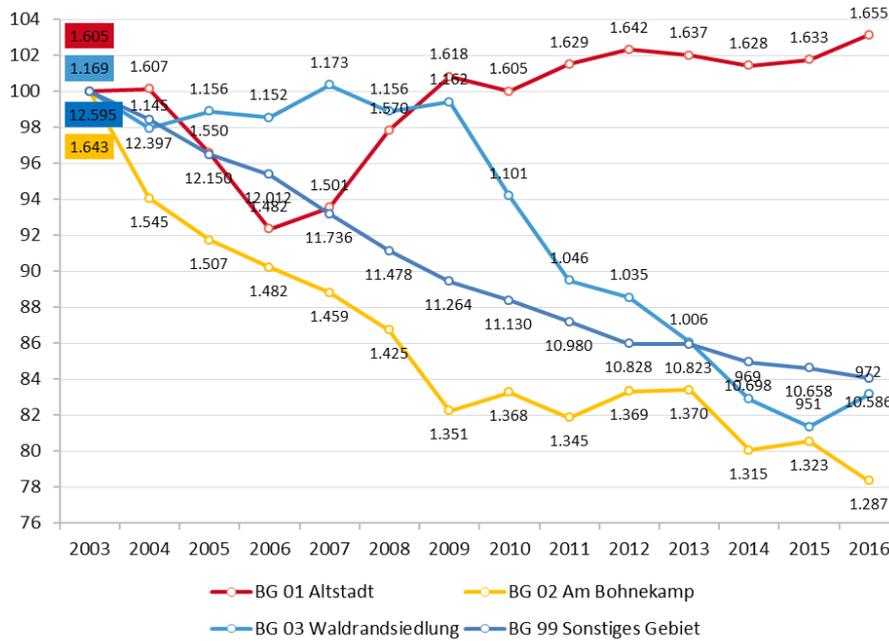
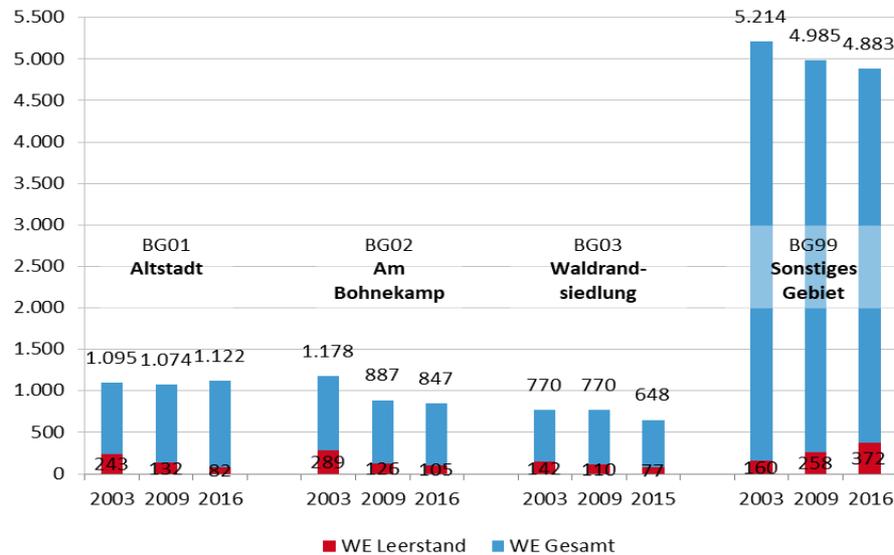


Abb. 2: Entwicklung Wohnungsbestand und absoluter Leerstand in den Beobachtungsgebieten /
Quelle: Stadt Wittstock/Dosse, Stadtumbaumonitoring BJ 2016





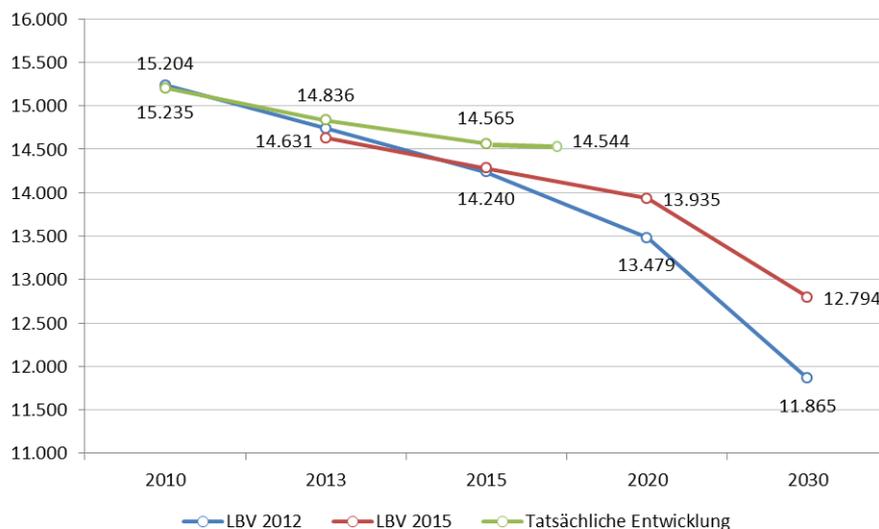
3 Rahmenbedingungen und Handlungsbedarfe

3.1 Perspektiven der Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung

Bevölkerungsentwicklung

Ungeachtet der im Vergleich zu den bisherigen Prognosen positiveren Bevölkerungsentwicklung ist auch in Wittstock/Dosse zukünftig mit anhaltenden Bevölkerungsverlusten zu rechnen, die sich nach 2020 wegen der geburtenschwachen Jahrgänge nach 1990 verstärken werden. Verantwortlich für den Rückgang ist vor allem die deutlich negative natürliche Entwicklung, die langfristig nicht durch Wanderungsgewinne ausgeglichen werden kann. In seiner aktuellen Bevölkerungsvorausschätzung geht das LBV bis 2030 von einem Rückgang um -13 Prozent im Vergleich zu 2013 aus, d.h. von 14.631 auf dann 12.794 Einwohnerinnen und Einwohner.

Abb. 3: Vergleich der Bevölkerungsvorausschätzungen des Landes Brandenburg 2012 und 2015 mit der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung in Wittstock/Dosse / Quelle: LBV und Stadt Wittstock/Dosse.



Angesichts der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre, die deutlich positiver verlief, als in der LBV-Prognose erwartet, hat die Stadt Wittstock/Dosse eine eigene Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung erarbeitet, insbesondere als Grundlage für die zukünftige Schulentwicklung. Mit Hilfe mehrerer Szenarien, denen jeweils gemeindespezifische Geburten- und Sterberaten zu Grunde liegen und die sich hinsichtlich der Annahmen zum Wanderungsverhalten unterscheiden, wurden dabei unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt:

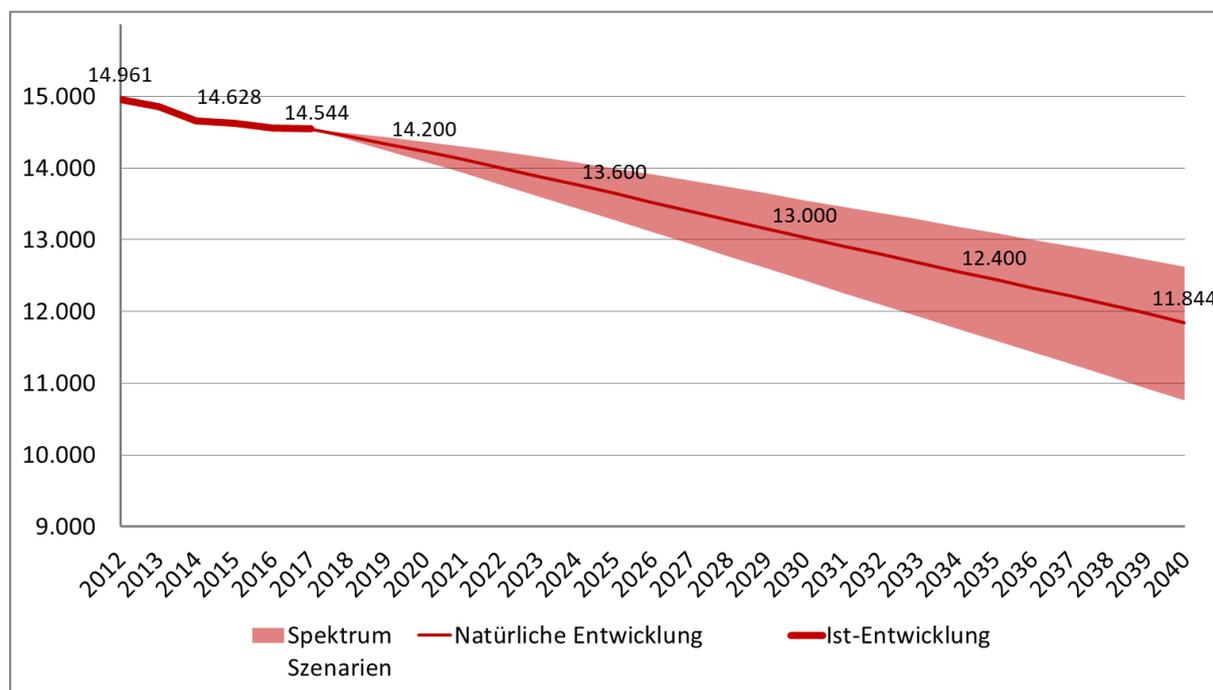
- **Natürliche Entwicklung:** Dieses Szenario dient in erster Linie der Illustration rein demografischer Vorgänge, indem keine Wanderungsbewegungen zu Grunde gelegt werden. Alle Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur sind in diesem Szenario auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung zurückzuführen. So wird die demografische Grundtendenz sichtbar.
- **Familienwanderung:** Dieses Szenario ist ein optimistisches Szenario, das von einer künftigen Zuwanderung von Familien mit Kindern ausgeht und eine moderate Bildungsabwanderung einbezieht.



- **Peripherieszenario:** Dieses zurückhaltendere Szenario geht von einer leichten Familienabwanderung aus sowie von einer recht starken Bildungsabwanderung.

Im Ergebnis der Berechnung geht die Stadt Wittstock/Dosse von einer tendenziell etwas positiveren Einwohnerentwicklung aus als LBV prognostiziert. Unter Berücksichtigung der Szenarien Familienwanderung (obere Grenze) und Peripherieszenario (untere Grenze) ergibt sich demnach für die zukünftige Einwohnerzahl bis 2030 ein Entwicklungskorridor zwischen 12.400 bis 13.600 Einwohnern – die LBV-Prognose würde hier eher den unteren Rand des Korridors abbilden.

Abbildung 5: Szenarien zur Einwohnerentwicklung in der Stadt Wittstock/Dosse bis 2040 - Quelle: B.B.S.M.



Darüber hinaus ist auch die Altersstruktur der Bevölkerung in Zukunft tiefgreifenden Veränderungen unterworfen. So wird beispielsweise der Anteil der Personen im **Kindesalter** (bis unter 15 Jahren) an der Gesamtbevölkerung im Vorausschätzungszeitraum weiter – wenn auch moderat – zurückgehen. Parallel ist auch für die Personen im **erwerbsfähigen Alter** (15 bis unter 65 Jahren) eine Abnahme zu erwarten. Waren 2013 noch mindestens zwei von drei Einwohnern im erwerbsfähigen Alter, wird im Jahr 2030 der Anteil nur noch 50 Prozent betragen. Gleichzeitig wird sich die Zahl der über 65-Jährigen um 50 Prozent erhöhen, so dass im Jahr 2030 mindestens jeder dritte Einwohner das Rentenalter erreicht haben wird. Der anhaltende Alterungsprozess erfordert somit einen generationsgerechten und inklusiven Stadtumbau.

Haushaltsentwicklung

Die Annahmen des Statistischen Bundesamtes zur künftigen Entwicklung der Privathaushalte bis 2035 aus dem Jahr 2017 gehen von einer Fortsetzung des Trends zu kleineren Haushalten aus. Die Haushaltsvorausberechnung liegt dabei in zwei Varianten vor. In der Trendvariante für die Flächenländer Ost, in der die derzeitige Entwicklung fortgeschrieben wird, reduziert sich die durchschnittli-



che Haushaltsgröße deutlich von 1,91 in 2015 auf 1,84 in 2030, in der Status quo-Variante bleibt sie mit 1,91 in 2015 bzw. 1,90 in 2030 nahezu stabil.

Abb. 4: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße der Privathaushalte bis 2030 (Trend- und Status quo-Variante) für die Flächenländer Ost / Quelle: Statistisches Bundesamt, Entwicklung der Privathaushalte bis 2035, 2017

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Trend	1,91	1,91	1,90	1,90	1,90	1,89	1,89	1,88	1,88	1,87	1,87	1,86	1,86	1,85	1,84	1,84
Status	1,91	1,92	1,92	1,92	1,92	1,92	1,92	1,92	1,92	1,92	1,91	1,91	1,91	1,91	1,91	1,90

Legt man die Trendvariante zugrunde, wird sich die Zahl der Haushalte in Wittstock/Dosse voraussichtlich um 284 auf 6.953 im Jahr 2030 reduzieren. Der Rückgang der Haushalte fällt damit relativ betrachtet geringer aus als der prognostizierte Rückgang der Bevölkerungszahl. Trotzdem wird die sinkende Nachfrage zu einem wachsenden Überangebot auf dem Wohnungsmarkt und damit zu steigenden Leerständen führen. Die Folge ist ein anhaltender Rückbaubedarf, insbesondere im Geschosswohnungsbau.

Bevölkerungsentwicklung in den Stadtumbaugebieten

Wie bisher wird die Einwohnerentwicklung in den Stadtumbaugebieten nicht homogen sondern räumlich differenziert verlaufen. Bestimmender Faktor ist dabei neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung vor allem die spezifische Angebotssituation in dem jeweiligen Quartier, die sich unmittelbar auf innerstädtische und übergreifende Wanderungsbewegungen auswirkt und die natürliche Entwicklung punktuell überlagert.

Die **Altstadt** wird daher auch in Zukunft von einer positiven Einwohnerentwicklung geprägt sein. Hintergrund bilden die geplanten Sanierungen, Umbauten (neuer Wohnraum in der Diesterweg-Grundschule) und Baulückenschließungen im historischen Zentrum, in deren Folge über 30 Wohneinheiten neu entstehen und Zuzüge nach sich ziehen werden. Unterstützt wird diese Entwicklung zusätzlich durch Aufwertungsmaßnahmen und neue Nutzungen im Umfeld, wie z.B. das Bahnhofsareal und der geplante Bildungscampus in der Alten Tuchfabrik am Dosseteich.

Angesichts des Sanierungsstands und der Nähe zu Altstadt und Bahnhof wird die Einwohnerentwicklung in der **Kyritzer Vorstadt** tendenziell stabil bleiben bzw. nur von geringen Verlusten geprägt sein.

Auch in der **Röbeler Vorstadt** wird die intensive Aufwertung des Stadtteils, die in den nächsten Jahren abgeschlossen werden soll, in Verbindung mit der guten Versorgungssituation innerstädtische Zuzüge begünstigen. Insgesamt ist von einer Stabilisierung der Einwohnerentwicklung auszugehen.

Die Entwicklung in den Quartieren des industriellen Wohnungsbaus wird in Zukunft räumlich differenziert verlaufen. Während in beiden Quartieren die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum relativ stabil bleiben wird, insbesondere bei der Zielgruppe der Hartz IV-Empfänger sowie bei einkommensschwachen Personen und Rentnern, sind bei den übrigen Angebotssegmenten deutliche Unterschiede zu erwarten. Standortsschwächen, ein geringer Sanierungsgrad und der geplante Rückbau von Wohnungen werden in der Siedlung Am **Bohnekamp/Papenbrucher Chaussee** zu erheblichen Einwohnerverlusten führen. Die Wohnfunktion des Quartiers wird sich langfristig auf wenige stabile



Bestände im Umfeld der Steinstraße reduzieren. Auch im Bereich der **Waldrandsiedlung** führen das insgesamt hohe Durchschnittsalter der Bewohnerinnen und Bewohner sowie einzelne Rückbauten bzw. Teilrückbauten zu Einwohnerverlusten, diese werden jedoch deutlich geringer ausfallen als am Bohnekamp. Mit den geplanten Aufwertungsmaßnahmen und den positiven Impulsen aus der Röbeler Vorstadt ist insgesamt mit einer Stabilisierung des Quartiers zu rechnen (nach Rückbau).

3.2 Rahmenbedingungen und Trends für den künftigen Stadtumbau

Neben den anhaltenden demographischen Veränderungen und der weiter sinkenden Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt gibt es weitere Rahmenbedingungen und Trends, die den zukünftigen Stadtumbauprozess beeinflussen bzw. die es zu berücksichtigen gilt:

Altbauaktivierung mit Hemmnissen

Unter den mehr als 40 unsanierten Altbauten im historischen Stadtzentrum sind mehrheitlich solche Objekte, die sich aufgrund problematischer Struktur, Größe, baulichen Zustands oder fehlender Sanierungsbereitschaft bzw. -möglichkeit der Eigentümer nur schwer aktivieren lassen. Der weitere Sanierungsprozess gestaltet sich somit zunehmend schwierig. Im Rahmen des Stadtumbaus sind daher die bisherigen Strategien anzupassen.

Schwierige und differenzierte Entwicklung in den Großwohnsiedlungen

Der notwendige Anpassungsprozess in den Großwohnsiedlungen kommt zunehmend ins Stocken. Ursache hierfür sind die disperse Verteilung des Leerstands - sowohl innerhalb der Kulisse als auch einzelner Gebäude (z.B. in den oberen Geschossen bei fehlendem Aufzug), die z.T. stark vermischten und ungleichmäßig verteilten Bestände der Unternehmen innerhalb der Rückbaukulisse sowie zunehmende soziale Problemstellungen, beispielsweise durch sozial bzw. psychisch auffällige Mieter. Darüber hinaus erschwert auch das Fehlen adäquater Ersatzwohnungen den konsequenten Freizug einzelner Objekte. Schließlich macht auch die z.T. gegenläufige Entwicklung in den Quartieren eine differenzierte, kleinteilige und flexible Umbaustategie erforderlich.

Veränderungen in der Wohnungsnachfrage

Die Nachfrage nach Wohnraum ist einer zunehmenden Differenzierung in qualitativer und quantitativer Hinsicht unterworfen. Im Ergebnis ist für die Zukunft neben der anhaltenden Nachfrage im Bereich der historischen Altstadt auch weiterhin mit einem - wenn auch sinkenden - Bedarf an Mietwohnungen in Geschossbauten zu rechnen. Wichtige Zielgruppen sind dabei insbesondere Familien und Haushaltsgründer und zwar sowohl im preiswerten Segment als auch punktuell in Form höherwertiger, eigentumsähnlicher Angebote. Der Fokus liegt dabei auf kleineren 1- bis 2-Raumwohnungen sowie größeren 4- und 5-Raumwohnungen, die zunehmend barrierefrei auszubauen sind.

Anpassungsbedarf bei der sozialen Infrastruktur

Die demographische Entwicklung ebenso wie der fortschreitende Umbauprozess ziehen Standortverlagerungen und damit einhergehende Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen bei Kinderbetreuungs- und Bildungsinfrastruktur nach sich.

Landesgartenschau 2019 als Meilenstein



Für die Stadt Wittstock/Dosse bedeutet die Landesgartenschau 2019 einen Meilenstein in der Stadtentwicklung, wichtige Schlüsselprojekte des Stadtumbaus werden im Vorfeld der Veranstaltung realisiert. Bis zu ihrer Eröffnung und darüber hinaus gilt es daher, den weiteren Umbauprozess in Teilen sowohl räumlich als auch zeitlich an diesem Termin auszurichten, um so die größten Synergien und positiven Effekte für die Stadtentwicklung zu erzielen.

Knappe finanzielle Ressourcen

Angesichts der erheblichen Belastung der Stadt durch Großvorhaben (z.B. LAGA) aber auch der tendenziell rückläufigen Fördermittelausstattung werden sich die finanziellen Spielräume im Rahmen des Stadtumbaus weiter verringern. Ziel ist es daher, verstärkt private Akteure für den Umbauprozess zu aktivieren und die eigenen Mittel mit maximaler Effizienz einzusetzen.

Klimaschutz und Energiewende als Querschnittsaufgabe

Im Zuge globaler und nationaler Anstrengungen zum Klimaschutz ergeben sich für die Stadt neue Herausforderungen im Bereich der Energiewende und der Klimaanpassung. Im Fokus steht dabei neben der energetischen Sanierung von Gebäuden und dem Ausbau regenerativer Energien insbesondere der Umbau der Wärmeversorgung.

3.3 Städtebauliche Handlungsbedarfe

Im Ergebnis einer städtebaulichen Bestandsanalyse ergeben sich für die Kernstadt differenzierte Handlungsbedarfe, die in die Stadtumbaustategie zu integrieren sind. Dabei wurden insbesondere städtebauliche und funktionale Missstände herausgearbeitet wie z.B. ein erhöhter Leerstand, die fehlende Nutzung und das negative Erscheinungsbild von Flächen, bestehende Nutzungskonflikte, städtebaulich ungeordnete Bereiche sowie Barrieren und fehlende stadträumliche Vernetzungen. Stadtumbaurelevante Handlungsbedarfe ergeben sich demnach vor allem in den **bestehenden Kulisen**, darunter unsanierte Objekte in der Altstadt sowie erhöhter Leerstand und städtebauliche Missstände (Garagenstandorte, brachliegende Rückbauflächen) in den Großwohnsiedlungen.



Weitgehend ungestaltete Rückbauflächen



Unattraktive Garagenstandorte

Großflächige Handlungsbedarfe bestehen darüber hinaus **östlich der Altstadt**. Das Gebiet zwischen dem ehemaligen Obertrikotagenwerk im Süden, den Gewerbeflächen am Zootzener Damm im Osten und den Gewerbe- und Garagenstandorten am Tannenkoppelweg im Norden ist von Leerständen,



Brachflächen und ungeordneten Bereichen geprägt, die es im weiteren Umbauprozess genauer zu analysieren gilt.

Die durch Brachflächen und gewerbliche Nutzung geprägten Bereiche entlang der **Pritzwalker Straße** sind städtebaulich ebenfalls problematisch, eine geordnete Entwicklung ist aber durch Bebauungsplanverfahren und private Bauvorhaben bereits eingeleitet.

Mit dem Ensemble der ehemaligen Landarmen- und Siechenanstalt an der Rosa-Luxemburg-Straße („**Dossepark**“) steht ein bedeutendes und stadtbildprägendes Baudenkmal zu großen Teilen leer. Hier bedarf es zunächst einer genaueren Analyse und einer Vertiefung möglicher Nutzungsideen bevor die Fläche perspektivisch in den Stadtumbau integriert werden kann.

Neben den aufgezeigten Problemen bieten aber auch vorhandene Stärken und Potenziale wichtige Ansatzpunkte für den weiteren Umbauprozess. Dazu gehören neben den attraktiven Landschafts- und Freiraumelementen vor allem auch bereits durchgeführte Aufwertungsmaßnahmen („Stärken stärken“).



Neu gestaltetes Wohnumfeld in der Röbeler Vorstadt



Sanierte Bestände in der Röbeler Vorstadt



Schwächen/Gefahren

Städtebauliche/funktionale Missstände

- Leerstand/Brachfläche
- negatives Erscheinungsbild
- Nutzungskonflikt
- ungeordneter Bereich

Barrierewirkung

Fehlende stadträumliche Vernetzung/Wegebeziehungen

Öffentliche Einrichtung mit Aufwertungsbedarf

Infrastruktureinrichtung mit geringer Standortperspektive

Großsiedlung mit geringem Siedlungszusammenhang

Weitgehend unsanierter Wohnungsbestand

unsanierte Einzelobjekte in bestehenden Kulissen

Fläche ohne Nutzung/fehlende Konzeption (z.B. Rückbauflächen)

Stärken/Potenziale

Prägender Landschaftsbereich

Bedeutendes städtebauliches Ensemble

Weitgehend sanierter Wohnungsbestand

sanierte Einzelobjekte in bestehenden Kulissen (neu/"1. Welle")

Bereiche mit rechtskräftigem Bebauungsplan

Wittstock/Dosse - Stadtumbaustategie STUB-III
Bestandsanalyse Kernstadt



B.B.S.M.
Brandenburgische
Beratungsgesellschaft
für Stadterneuerung
und Modernisierung mbH



Stand: 05.09.2017
Maßstab: 1:6.000
0m 50m 100m 200m



4 Zukünftige Stadtumbaustategie

4.1 Gesamtstädtische Ziele

Die gesamtstädtischen Stadtumbauziele werden aus der Evaluierung des bisherigen Prozesses abgeleitet und an künftigen Rahmenbedingungen und Handlungsbedarfen ausgerichtet. Konzeptionelle Grundlage bildet das INSEK 2015, in dem wesentliche Leitbilder und Ziele der Stadtentwicklung formuliert sind, darunter die Entwicklung als

- lebenswerte Stadt in der Prignitz,
- leistungsfähiger Wirtschaftsstandort und
- attraktive touristische Destination.

Für den zukünftigen Prozess des Stadtumbaus in Wittstock/Dosse bedeutet dies konkret,

- die Revitalisierung der historischen Altstadt, die sowohl als Wohnstandort als auch für den Wirtschaftsstandort und die touristische Attraktivität eine herausragende Bedeutung hat;
- eine Stabilisierung des Wohnungsmarktes durch eine ausgewogene Balance zwischen Wachstum und Schrumpfung, die sowohl die Entwicklung neuer Angebote durch Neubau oder Bestandsentwicklung im Rahmen der Innenentwicklung;
- die Anpassung des vorhandenen Wohnungsangebots an die zukünftige Nachfrage, bezogen auf Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt sowie auch auf neue Nachfragegruppen;
- die soziale Wohnraumversorgung und soziale Durchmischung der Wohnquartiere zu sichern und eine soziale Benachteiligung von Stadtteilen durch soziale und wohnungspolitische Maßnahmen zu verhindern;
- die funktionale Stärkung von Quartieren durch neue Nutzungsangebote und die Entwicklung von Potenzialflächen/-gebäuden im Rahmen der Innenentwicklung;
- den Erhalt baukulturell bedeutsamer Gebäude und Ensembles
- die Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Missstände in den Quartieren um so die Wohn- und Lebensqualität zu erhöhen;
- die erforderliche Anpassung von Bildungs- und Sozialeinrichtungen an künftige Anforderungen und Bedürfnisse, einschließlich Konzentrationsprozesse und Rückbau;
- die Akzeptanz von Zielen und Konzepten bei Bürgern zu erhöhen und gleichzeitig ihre Identifikation mit der Stadt und ihr zivilgesellschaftliches Engagement zu stärken;
- erforderliche Maßnahmen zum Schutz der natürlichen Umwelt und für eine klimagerechte und eine energieeffiziente Entwicklung zu unterstützen;
- mit einer besseren Grünvernetzung gleichzeitig auch ein übergeordnetes Fuß- und Radwegnetz aufzubauen.

Für die Umsetzung dieser Ziele verfolgt die Stadt eine Strategie mit drei zentralen Handlungsfeldern, die für den Stadtumbauprozess Relevanz besitzen und die im Folgenden erläutert werden:

- Anpassung und Qualifizierung des (Wohnungs-)Bestands im Dreiklang von Rückbau, Umbau bzw. Aufwertung und Ergänzung/Neubau,



- Aufwertung öffentlicher Räume und des Wohnumfelds verbunden mit dem Anspruch, die Aufenthaltsqualität, Nutzungsvielfalt und Barrierefreiheit zu verbessern,
- Anpassung städtischer Infrastrukturen an sich verändernde Nachfragen und Anforderungen.

4.2 Wohnungsbestandsentwicklung

Die zentrale Aufgabe des Stadtumbaus besteht in der Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes. Dies geschieht in einem Dreiklang von Anpassung, Aufwertung und Ergänzung, wobei aktuelle Handlungsbedarfe und Entwicklungstrends aufgegriffen werden. Ziel ist die Schaffung eines Angebots, das sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht der zukünftigen Nachfrage entspricht. Zentrale Bedeutung haben dabei der generationsgerechte Umbau von Wohnungsbeständen und die Ansprache neuer Zielgruppen, mit besonderem Fokus auf dem Erhalt historischer Bausubstanz. Darüber hinaus kann es erforderlich sein, den Wohnungsmarkt punktuell durch Neubauten zu ergänzen, um so Angebote und Qualitäten für zukünftige Anforderungen zu schaffen.

Alle Maßnahmen werden in eine übergeordnete, gesamtstädtische Strategie eingebettet, die einerseits auf eine umfassende **Aufwertung** stabiler Siedlungskerne und andererseits auf den **flächenhaften Rückbau** von Beständen ohne Entwicklungsperspektive abzielt. Beide Handlungsfelder unterliegen dabei dem Ansatz, die damit einhergehenden Maßnahmen räumlich und inhaltlich zu konzentrieren und sowohl an den vorhandenen Handlungsbedarfen als auch den bestehenden Potenzialen und Standortqualitäten auszurichten („Stärken stärken“).



Geplante Sanierung/Neubebauung Heiligegeiststraße / Am Rosenwinkel



Langfristige Rückbaupotenziale K.-Kollwitz-Str.

Der räumliche Fokus der zukünftigen Wohnungsbestandsentwicklung liegt wie bisher auf der Kernstadt, die es als nachhaltigen Siedlungskern mit zukunftsweisenden Wohnungs-, Versorgungs- und Infrastrukturangeboten und Stadt der kurzen Wege zu entwickeln gilt. Innerhalb der Kernstadt fungiert die historische Altstadt als wichtigster Wohnstandort, daneben bildet auch die Röbeler Vorstadt gemeinsam mit der Waldrandsiedlung einen zukunftsfähigen Siedlungskern, den es weiterzuentwickeln gilt.

Die zukünftige Entwicklung erfolgt in enger Abstimmung mit der Wohnungsbaugenossenschaft (WBG) und dem kommunalen Wohnungsunternehmen (GWV), die als wichtigste Partner des Stadtumbaus fungieren. Angesichts der starken räumlichen Durchmischung und der z.T. erheblich abwei-



chenden Lagegunst beider Bestände ist zu prüfen, inwieweit durch gegenseitigen Tausch bzw. Verkauf von Objekten zusammenhängende und besser zu bewirtschaftende Strukturen geschaffen werden können.

Insgesamt erfolgt die Entwicklung des Wohnungsbestandes in drei Handlungsfeldern, die z.T. auch programmübergreifend, d.h. mit einer engen Verzahnung parallel laufender Förderprogramme, bearbeitet werden. Diese werden im Folgenden dargestellt.

4.2.1 Leerstandsreduzierung

Der erste Baustein zur Entwicklung des Wohnungsbestandes befasst sich mit dem Abbau von Leerständen zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes. Wie bereits im Kapitel 3.1 dargestellt, wird sich mit der sinkenden Zahl von Haushalten auch der Wohnungsüberhang in Wittstock/Dosse perspektivisch erhöhen. Diesbezügliche quantitative Aussagen sind jedoch mit großen Unsicherheiten behaftet, sowohl bezogen auf das Neubau- und Sanierungsgeschehen als auch die Entwicklung der Zuzüge und damit der Wohnungsnachfrage. Hinzu kommt, dass die Auswirkungen des geplanten Rückbaus in den nächsten Jahren auf die damit verbundenen Umzüge und individuellen Standortentscheidungen derzeit kaum abgeschätzt werden können. Offen bleibt auch, inwieweit in den stark alternden Stadtteilen Röbeler Vorstadt, Waldrandsiedlung und Am Bohnenkamp durch Anpassung des Wohnungsangebotes ein Generationswechsel gelingen kann, indem neue Zielgruppen gewonnen werden und ein Anwachsen des Leerstandes verhindert werden kann. Bei der Gewinnung neuer Zielgruppen stehen die Stadtteile innerhalb der Stadtumbaukulisse zudem in starker Konkurrenz untereinander aber auch zur Rote-Mühle-Siedlung, die bislang nicht in den Stadtumbauprozess integriert werden konnte.

Angesichts dieser großen Unsicherheiten bei der Prognose und der bestehenden Hemmnisse gilt es daher, den Rückbauprozess deutlich zu flexibilisieren, um verstärkt wohnungswirtschaftliche Aspekte und sich ändernde Rahmenbedingungen berücksichtigen zu können. Zwar dient das im INSEK festgehaltene Rückbauziel von ca. 450-550 WE bis 2030 weiterhin als grobe Orientierung, der Weg dorthin bedarf jedoch einer differenzierten Strategie, die sich aus fünf Bausteinen zusammensetzt:

Zeitliche Flexibilisierung/Rückbaupool – Im Sinne einer zeitlichen und räumlichen Flexibilisierung des Prozesses verzichtet die Stadt in Zukunft auf die Festlegung verbindlicher, jahresgenauer und adressscharfer Rückbauziele. In enger Abstimmung mit den Wohnungsunternehmen wird stattdessen ein Rückbaupool gebildet, in dem alle langfristig erforderlichen und aus der Stadtumbaustrategie abgeleiteten Einzelmaßnahmen zusammengefasst werden. Die Umsetzung dieser Maßnahmen richtet sich in Zukunft nicht mehr nach vorher festgelegten Zeitpunkten oder städtebaulichen Kriterien, sondern orientiert sich an den jeweils aktuellen wohnungswirtschaftlichen und demographischen Rahmenbedingungen.

Innerhalb der Stadtumbaukulisse werden insgesamt 19 Objekte identifiziert, die perspektivisch für einen Rückbau vorgesehen sind und daher in den zukünftigen Rückbaupool aufgenommen werden. Nach derzeitiger Planung sollen in den beiden Siedlungen des industriellen Wohnungsbaus bis 2024 ca. 145 WE vom Markt genommen werden, langfristig bis zu 690 WE (vgl. Tab. 5). Die genannten Umsetzungszeiträume sind jedoch nur Orientierungswerte und können sich im Verlauf des Prozesses ändern.

Tab. 5: Geplante Rückbauvorhaben innerhalb der Stadtumbaukulisse (Rückbaupool)



Vorhaben	Gebietskulisse	Umsetzung	Rückbau-WE
Käthe-Kollwitz-Str. 19-22	Bohnekamp/Waldrand	2020	40
Käthe-Kollwitz-Str. 14-28 (1.BA)	Bohnekamp/Waldrand	2020	36
Käthe-Kollwitz-Str. 14-28 (2.BA)	Bohnekamp/Waldrand	nach 2024	55
Käthe-Kollwitz-Str. 5-9	Bohnekamp/Waldrand	nach 2024	50
Käthe-Kollwitz-Str. 10-13	Bohnekamp/Waldrand	nach 2024	40
Käthe-Kollwitz-Str. 28-31	Bohnekamp/Waldrand	nach 2024	40
Steinstraße 1-4	Bohnekamp/Waldrand	nach 2024	43
Steinstraße 26-29	Bohnekamp/Waldrand	nach 2024	40
Polthierstraße 20-23	Bohnekamp/Waldrand	nach 2024	40
Papenbrucher Chaussee 1-5	Bohnekamp/Waldrand	nach 2024	34
Papenbrucher Chaussee 19 a,b	Bohnekamp/Waldrand	nach 2024	24
Papenbrucher Chaussee 21 a,b	Bohnekamp/Waldrand	nach 2024	35
Alfred-Wegener-Straße 1-7	Bohnekamp/Waldrand	nach 2024	40
Alfred-Wegener-Straße 9-15	Bohnekamp/Waldrand	nach 2024	40
Waldring 54-57	Bohnekamp/Waldrand	nach 2024	16
Waldring 50-53	Bohnekamp/Waldrand	2024	16
Maxim-Gorki-Straße 1-4	Bohnekamp/Waldrand	2022	16
Maxim-Gorki-Straße 9-12	Bohnekamp/Waldrand	nach 2024	16
Maxim-Gorki-Straße 21-24	Bohnekamp/Waldrand	nach 2024	32
Kyritzer Straße 24-28/Rosa-L.-Str. 2-2a	Altstadt/Kyritzer Vorstadt	2020/2021	37
Summe			690
davon bis 2024			145

Klare Schwerpunktsetzung - Schwerpunkt von Rückbaumaßnahmen innerhalb der Stadtumbaukulisse ist in Zukunft die Siedlung Am Bohnekamp/Papenbrucher Chaussee, da sie in großen Teilen - bezogen auf Lage, Standortqualität sowie städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Aspekte - keine nachhaltige Perspektive als Wohnstandort aufweist. Innerhalb dieser Siedlung gilt weiterhin der Grundsatz „Schrumpfung von außen nach innen“, so dass die am besten integrierten Bereiche nördlich der Steinstraße zunächst nur beobachtet werden.

Neben dieser großräumigen Schwerpunktsetzung sind punktuell auch in der Waldrandsiedlung Rückbauten bzw. Teilrückbauten geplant. Darüber hinaus gilt es, den genannten Grundsatz der räumlichen Schrumpfung auch auf die Rote-Mühle-Siedlung anzuwenden, die als nicht integrierter Standort an der Peripherie den Umbauprozess mit einem umfassenden Wohnungsangebot im Niedrigpreissegment behindert. Ziel ist hier, langfristig eine Reduzierung der Bestände bzw. eine Aufgabe des Standorts zu erreichen. Schließlich ist auch der kommunale Mietwohnungsbestand in den Ortsteilen langfristig zurückzubauen, die häufig durch eine fehlende städtebauliche Integration und fehlende Nachfrage gekennzeichnet sind.

Erweiterung des Maßnahmenspektrums - Maßnahmen zur Reduzierung des Leerstands umfassen zukünftig neben dem vollständigen Rückbau auch den einfachen und aufwändigen Teilrückbau von Wohngebäuden durch horizontale oder vertikale Baukörperanpassungen sowie die Stilllegung der oberen Geschosse. Durch Erweiterung des Spektrums erhalten die Wohnungsunternehmen die Mög-



lichkeit, kleinteilige und auf die individuellen Rahmenbedingungen der Objekte zugeschnittene Konzepte zu entwickeln und dabei städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Aspekte miteinander zu verbinden.

Beobachtung und Koordinierung – Angesichts der großen Unsicherheiten bezüglich der Leerstandsentwicklung ist die Beobachtung des Prozesses weiterhin eine wichtige Aufgabe im Stadtumbaumonitoring, um einerseits zusätzliche Rückbaubedarfe zu erkennen und andererseits bestehende Ziele bei Bedarf anzupassen. Darüber hinaus ist der Rückbauprozess durch ein übergreifendes und zwischen den Wohnungsunternehmen abgestimmtes Umzugsmanagement zu begleiten. Ziel dieses Ansatzes ist es, den vom Rückbau betroffenen Mietern Unterstützung beim Umzug zu geben und die Umsetzung durch Schaffung notwendiger Umzugswohnungen vorzubereiten.

Aktiver Umgang mit Rückbauflächen – Die im Zuge des Rückbaus frei werdenden Flächen bilden ein großes Potenzial für die Zukunft. In einem übergreifenden Planungsansatz sind daher Nutzungsoptionen sowie städtebauliche Vorgaben und Strategien zu entwickeln, um dieses Potenzial zu nutzen. Ziel ist es, durch eine attraktive Gestaltung des neuen Siedlungsrandes, eine partielle Neubebauung oder zusätzliche Freiflächenangebote die verbleibenden Quartiere der Kernstadt zu stärken. Dies geschieht in enger Abstimmung mit den Wohnungsunternehmen und Mietern.

4.2.2 Altbaumobilisierung

Der zweite Baustein befasst sich mit der Sanierung der Altstadtobjekte, die ein zentrales Alleinstellungs- und Qualitätsmerkmal des Wittstocker Wohnungsmarktes bilden. Heute gibt es in der historischen Altstadt noch etwa 40 sanierungsbedürftige und von Leerstand betroffene Gebäude, dazu zahlreiche Baulücken, die bislang keiner neuen Nutzung zugeführt werden konnten. Mehrheitlich handelt es sich dabei um Objekte, die sich aufgrund problematischer Struktur, Größe, baulichen Zustands oder fehlender Sanierungsbereitschaft bzw. -möglichkeit der Eigentümer nur schwer aktivieren lassen. Hier setzt die Altbaumobilisierungsstrategie an, die als zentrales Element der Altstadtsanierung seit langem einen hohen Stellenwert hat und zuletzt 2017 aktualisiert wurde. Angesichts des großen Handlungsbedarfs, der begrenzten Ressourcen (v.a. Fördermittel und Managementkapazitäten in der Verwaltung) sowie der geringen Nachfrage durch Investoren beabsichtigt die Stadt Wittstock/Dosse, mittels dieser Strategie, die Effektivität und Zielgenauigkeit von Maßnahmen zu erhöhen und die privaten Eigentümer stärker als bisher für den Sanierungsprozess zu aktivieren. Dies geschieht im Wesentlichen in drei Handlungsfeldern:

Entwicklung von Aktivierungsinstrumenten – Hierzu zählen u.a. Beratungsangebote für Eigentümer, der Einsatz von Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen und –verträgen, die enge Kooperation zwischen Behörden und Fachgremien, der Einsatz rechtlicher Instrumente sowie der Zwischenerwerb oder die Sicherung gefährdeter Objekte durch die Kommune. Ebenso sind auch konzeptionelle Vertiefungen durch Grobchecks, städtebauliche Konzepte und Vermarktungshilfen von Bedeutung.

Stärkere Verknüpfung der Förderung mit den Sanierungszielen - Ziel ist es, aus der vorhandenen Struktur und Gestalt der Wittstocker Altstadt konkrete Vorgaben abzuleiten, die sowohl stadtgestalterischen als auch denkmalpflegerischen Anforderungen gerecht werden. Diese Vorgaben sind in einer Richtlinie für Bauherren zusammenzuführen, deren Einhaltung bzw. Berücksichtigung bei Sanierungsvorhaben Grundlage für die Bereitstellung von Fördermitteln werden soll. Inhaltliche



Schwerpunkte könnten beispielsweise Aussagen zum Baukörper, der Gebäudehöhe, dem verwendeten Material oder der Dachgestaltung sein.

Konzentration der Fördermittel - Angesichts knapper werdender Förder- und Eigenmittel bei gleichzeitig hohem Handlungsbedarf besteht ein zentrales Ziel der Altbaumobilisierungsstrategie darin, Förderung und städtische Aktivitäten auf die aus städtebaulicher Sicht wichtigsten und dringlichsten Maßnahmen zu konzentrieren und so eine größtmögliche Effizienz zu erreichen. Grundlage hierfür bildet eine klare Prioritätensetzung, die sich an folgenden Kriterien orientiert:

- Lage
- baulicher Zustand
- Denkmalschutz und baukultureller Wert
- Leerstand
- Objektgröße

Im Ergebnis werden die Sanierungsobjekte in der Altstadt in drei Prioritätsstufen differenziert. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf den „Dicke Brocken“, d.h. den sieben Objekten mit der höchsten städtebaulichen Bedeutung. Diesen gemeinsam ist ein besonders großes öffentliches Interesse an einer Sanierung oder Sicherung und eine überdurchschnittlich hohe Außenwirkung, insbesondere aufgrund ihrer Größe und ihrer besonderen städtebaulichen bzw. denkmalpflegerischen Bedeutung und Qualität. Ziel ist es, diese Objekte unter Einsatz von Stadtbaumitteln (Teilprogramm SSE) – ggf. als Spitzenfinanzierung zur Ergänzung der Wohnraumförderung – umfassend zu sanieren. Dagegen beschränkt sich die Förderung bei den Objekten der zweiten und dritten Priorität auf eine Sanierung der Gebäudehülle, die mehrheitlich mit Mitteln des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz unterstützt wird.

Tab. 6: Priorität der Sanierungsobjekte in der Altbaumobilisierungsstrategie

ID	Objekt	Lage	Zustand	Denkmal	Leerstand	Größe	Ergebnis	Begründung
Priorität 1 „Dicke Brocken“								
1	Heiligegeiststraße 14,16, 18 / Am Rosenwinkel 15	2	2	1	2	2	9	starker Sanierungsbedarf, Lage an Stadtverwaltung
2	Kettenstraße 2/Am Wolfsloch 2	2	2	2	2	1	9	Einzeldenkmal, Eckgebäude
3	Am Kyritzer Tor 4a	1	2	2	2	2	9	Einzeldenkmal, Alleinstellungsmerkmal
4	Kettenstraße 54	1	2	2	2	2	9	Einzeldenkmal, Lage an Hauptstraße
5	Königstr. 8 (Speicher)	0	2	2	2	2	8	Einzeldenkmal, Alleinstellungsmerkmal
6	Burgstraße 49	2	2	1	2	1	8	starker Sanierungsbedarf, Stadteingang
7	Werderstr. 21, 23, 25	1	2	1	2	2	8	benachbarte Gebäude, starker Sanierungsbedarf
Priorität 2								
1	Kettenstraße 19	1	2	2	2	0	7	Einzeldenkmal, Lage an Hauptstraße
2	Am Markt 6	2	2	0	2	0	6	starker Sanierungsbedarf, Nähe Markt
3	Burgstraße 43	1	1	2	1	1	6	Einzeldenkmal, Lage an Hauptstraße
4	Kettenstraße 61	1	2	2	1	0	6	Einzeldenkmal, Lage an Hauptstraße



ID	Objekt	Lage	Zustand	Denkmal	Leerstand	Größe	Ergebnis	Begründung
5	Kirchplatz 3	1	2	2	1	0	6	Einzeldenkmal, Lage an Kirche
6	Königstr. 27	2	1	2	0	1	6	Einzeldenkmal, Eckhaus am Stadteingang
7	Heiligegeiststraße 25	2	2	0	2	0	6	starker Sanierungsbedarf, Eckgebäude
8	Heiligegeiststraße 27	2	2	0	2	0	6	starker Sanierungsbedarf
9	Petersilienstraße 9	0	2	2	2	0	6	Einzeldenkmal, starker Sanierungsbedarf
10	Heiligegeiststraße 11	0	2	1	2	0	5	starker Sanierungsbedarf
11	Heiligegeiststraße 12	1	2	1	1	0	5	starker Sanierungsbedarf
12	Kirchgasse 8	1	2	0	2	0	5	starker Sanierungsbedarf, Lage an Kirche
13	Baderstraße 3	0	2	0	2	0	4	starker Sanierungsbedarf
14	Königstraße 10	1	2	0	1	1	5	Sanierungsbedarf, Lage an Hauptstraße
15	Heiligegeiststraße 44	0	2	0	2	1	5	starker Sanierungsbedarf
Priorität 3								
1	Baderstraße 5	0	2	0	2	0	4	starker Sanierungsbedarf, Nebenstraße
2	Baderstraße 6	0	2	0	2	0	4	starker Sanierungsbedarf, Nebenstraße
3	Glinzmauer 4	0	2	0	2	0	4	starker Sanierungsbedarf, Nebenstraße
4	Auf der Freiheit 1	1	2	0	1	0	4	Sanierungsbedarf, Nebenstraße
5	Kirchplatz 5	0	2	2	0	0	4	starker Sanierungsbedarf
6	Werderstraße 45	0	2	0	2	0	4	starker Sanierungsbedarf
7	Petersilienstraße 7	0	2	0	2	0	4	starker Sanierungsbedarf
8	Heiligegeiststraße 29	1	1	0	1	0	3	Sanierungsbedarf, Nebenstraße
9	Heiligegeiststraße 31	2	1	0	1	0	3	Sanierungsbedarf, Nebenstraße
10	Gröperstraße 23	1	1	0	0	1	3	Sanierungsbedarf, Hauptstraße
11	Poststraße 33	1	1	0	0	1	3	Sanierungsbedarf, Hauptstraße
12	Werderstraße 20	0	2	0	0	1	3	Sanierungsbedarf, Nebenstraße
13	Küsterstraße 7	1	1	0	0	1	3	Sanierungsbedarf, Lage an Hauptstraße
14	Kettenstr. 71	1	0	0	1	0	2	Sanierungsbedarf
15	Königstraße 3	1	0	0	0	1	2	Sanierungsbedarf, Lage an Hauptstraße
16	Petersilienstraße 1	0	1	0	0	0	1	Sanierungsbedarf, Nebenstraße

4.2.3 Nachfragegerechte Bestandsentwicklung

Der dritte Baustein zielt auf einen nachfragegerechten Umbau des Wohnungsbestandes ab, der vor allem in den Großwohnsiedlungen derzeit nur als bedingt zukunftsfähig einzustufen ist – insbesondere im Hinblick auf eine barrierefreie Gestaltung, die Wohnungsgrößen oder energetische Anforderungen.

Grundsätzlich werden Wohnungsnachfrage und Wohnwünsche immer differenzierter. Gleichzeitig besteht in Wittstock/Dosse ein Überangebot in den sogenannten „Massensegmenten“, d.h. bei Wohnungen mit sehr ähnlichen Größen, Grundrissen und Ausstattungen, die zunehmend weniger nachgefragt werden (z.B. kleinere 3-Raum-Wohnungen). Ziel ist es, im Rahmen der geplanten Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen differenzierte Ausstattungsstandards zu schaffen, um so den



sich verändernden Wohnwünschen der Mieter ein adäquates Angebot gegenüberzustellen. Dazu gehören auch **veränderte Grundrisse und Wohnungszusammenlegungen**, aber auch eine nachfragegerechte Weiterentwicklung des Wohnumfeldes, um so eine kleinteilige Wohnlagendifferenzierung zu schaffen.

Vordringlich ist darüber hinaus die **altersgerechte Anpassung** von Wohnungen, um es älteren Menschen zu ermöglichen, so lange wie möglich in gewohnter Umgebung bleiben zu können. Da die Bedürfnisse und Wohnwünsche der Senioren ebenso unterschiedlich sind wie ihre Mietzahlungsfähigkeit, sind differenzierte Anpassungsstrategien erforderlich, die von einfachen Maßnahmen im preiswerten Segment bis zu höherwertigen Ausstattungen mit Fahrstuhl etc. reichen.

Trotz des Überangebotes an Wohnungen ist punktuell auch **neuer Geschosswohnungsbau** erforderlich, um im Bestand nicht vorhandene oder nicht zu schaffende Wohnqualitäten zu ermöglichen bzw. gute Wohnlagen weiterzuentwickeln. Zu diesen qualitativen Ergänzungen gehören zum Beispiel behindertengerechte Wohnungen, besondere Angebote im Bereich des Senioren-Wohnens, besonders energieeffiziente Wohnungen, aber auch Wohnungen mit modernen, anders gestalteten Grundrissen und Wohnqualitäten. Entsprechend der räumlichen Schwerpunktsetzung sollten potenzielle Neubauten in der Altstadt (Baulücken) oder im unmittelbaren Umfeld des historischen Zentrums erfolgen. Wichtige Ausnahmen stellen seniorengerechte Neubauten dar, mit denen auch in den Siedlungen und urbanen Kernen das Wohnungsangebot sinnvoll ergänzt werden kann.

Für ca. ein Drittel der Haushalte in Wittstock/Dosse ist preiswerter Wohnraum von Bedeutung. Da der Wohnungsmarkt derzeit entspannt ist, ist ihre Wohnraumversorgung grundsätzlich gewährleistet, teilweise jedoch nur durch schlecht integrierte Standorte wie der Rote-Mühle-Siedlung. Um Verdrängungsprozesse durch weitere Sanierungen bzw. durch Reduktion des preiswerten Marktsegments zu vermeiden, sollten in den zukunftsfähigen Siedlungskernen langfristig Bestände mit **Belegungsbindungen** für die soziale Wohnraumversorgung gesichert werden.

Neben der Mietwohnungsnachfrage wird es in Wittstock/Dosse auch weiterhin eine Nachfrage nach gartenbezogenem Wohnen in kleinteiligen Ein- und Zweifamilien- oder Reihenhäusern geben. Ziel ist es hier, durch Sanierung von Altbauten einen Teil der Nachfrage auf Bestände und Neubauten (Baulücken) in der Altstadt zu lenken. Darüber hinausgehende Bedarfe und Neubauten sollen dagegen auf ausgewählte, integrierte Lagen beschränkt und nachrangig zur Altstadt entwickelt werden. Bestehende Bebauungspotenziale sind dahingehend zu überprüfen und ggf. anzupassen (Bauleitplanung).

4.3 Aufwertung des Wohnumfelds und der öffentlichen Räume

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass Aufwertungen des öffentlichen und halböffentlichen Raums dazu geeignet sind, private Investitionen im Gebäudebestand auszulösen und ganzheitliche Quartiersentwicklungen anzustoßen. Mit der Qualifizierung bestehender und der Schaffung neuer Grünflächen soll daher auch in Zukunft ein wichtiger Beitrag zur Stärkung des Wohnstandorts geleistet, gleichzeitig auch zur touristischen Attraktivität, der Klimaanpassung und zur Biodiversität.

Maßnahmen mit übergeordneter Bedeutung, von denen eine besondere Impulswirkung ausgehen kann, sind die geplanten Freiflächen am ehemaligen Bahnbetriebswerk, die parkähnlichen „Dosse-



auen“ in der Röbbeler Vorstadt sowie der im Zuge des Rückbaus neu zu gestaltende „Grüne Siedlungsrand“ (vgl. 4.5). Eine eher lokale aber dennoch wichtige Wirkung entfalten die geplanten Verbindungsgrünflächen, mit denen vorhandene Freiräume vernetzt werden, sowie die Puffergrünflächen, die zu einer klaren Trennung sensibler Nutzung beitragen sollen. Eine zunehmende Bedeutung für die Wohnqualität haben darüber hinaus Wohnumfeldmaßnahmen, die auf eine höhere Aufenthaltsqualität und eine barrierearme Gestaltung abzielen und in Verbindung mit Sanierungsmaßnahmen bzw. aufwändigen Teilrückbauten durchgeführt werden.

Bei der Umsetzung der Freiraumplanung ist neben dem Einsatz von Städtebaufördermitteln auch die Möglichkeit zu prüfen, ob einzelne Flächen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen definiert und entsprechend finanziert werden könnten. Denkbar wäre hier beispielsweise die Bildung eines Ausgleichsflächenpools, dessen Maßnahmen bedarfsweise zukünftigen Eingriffen zugeordnet werden.

4.4 Anpassung städtischer Infrastruktur

Soziale Infrastrukturen - In den kommenden Jahren ist mit einer sich ändernden Nachfrage im Bereich der Betreuungs- und Bildungsinfrastruktur zu rechnen, die sich sowohl aus demographischen Veränderungen als auch aus räumlichen Prozessen (Lage im Rückbaubereich) und neuen Anforderungen an diese Einrichtungen ableitet. Ziel ist es, die Attraktivität der sozialen Infrastruktureinrichtungen zu stärken und sie als Orte des sozialen Zusammenhalts, der Identifikation mit der Stadt sowie als weichen Standortfaktor weiter zu qualifizieren. Dazu bedarf es einer quantitativen und qualitativen Anpassung des Bestandes an zukünftige Anforderungen (bspw. im Hinblick auf die Inklusion oder sinkende Nachfrage), die sowohl mit Konzentrationsprozessen und punktuellen Schließungen als auch Aufwertungsmaßnahmen einhergeht. Von zentraler Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die geplante Bildung eines **Schulzentrums** am Dosseteich, das zu einer erheblichen Aufwertung des Standorts beitragen wird und gleichzeitig einen Rückbau bzw. eine Umnutzung der bisherigen Räumlichkeiten nach sich zieht. Folgende Aspekte sind im Rahmen des Stadtumbaus zu beachten:

- Die Nachfrage nach **Krippen- und Kindergartenplätzen** wird voraussichtlich im Jahr 2020 seinen Höhepunkt erreichen. Aufgrund der schwach besetzten Nachwendejahrgänge und dem damit einhergehenden demografischen Echo ist davon auszugehen, dass die Zahl dann bis auf weiteres rückläufig sein und sich im Laufe der 2030er Jahre auf einem niedrigeren Niveau stabilisieren wird. Für die drei in der Kernstadt liegenden städtischen Kindertagesstätten, die derzeit alle mit Ausnahmegenehmigung betrieben werden, bedeutet dies perspektivisch eine Entspannung bzw. Normalisierung der räumlichen und personellen Verhältnisse. Einzelne geplante Aufwertungsmaßnahmen wie z.B. bei der Kita Waldring (Außenanlagen) oder der in privater Trägerschaft befindlichen Kita in der Röbbeler Vorstadt (Jahnstraße) können hier zu einer weiteren Qualifizierung beitragen. Schließungen von Einrichtungen sind bis 2030 trotz der sinkenden Kinderzahlen voraussichtlich nicht erforderlich.
- Die Zahl der Kinder im Grundschulalter bleibt analog dazu noch bis etwa Mitte der 2020er Jahre relativ stabil auf dem derzeitigen hohen Niveau, bevor auch hier der demografisch bedingte Rückgang einsetzt. Ziel ist es, mit der Verlagerung der Diesterweg-**Grundschule** in das neue Schulzentrum und der Waldring-Grundschule zunächst zwei Standorte aufrecht zu erhalten, um eine größtmögliche Flexibilität bezüglich der tatsächlichen Entwicklung der Zahl der Schulkinder und eine wohnortnahe Versorgung zu erhalten. Eine Schließung der Wald-



ring-Grundschule wird regelmäßig geprüft und erfolgt erst dann, wenn die sinkende Zahl von Schulkindern vollständig durch die Grundschule im künftigen Schulzentrum aufgenommen werden kann.

- Der **Schulhort** wird zukünftig als eigenständige Einrichtung in das Schulzentrum mit Ganztagsbetrieb integriert, die dadurch frei werdenden räumlichen Kapazitäten in der Kita „Kinderland“ für Krippen- und Kindergartenversorgung genutzt.
- Analog zur Entwicklung im Grundschulbereich wird auch für die Dr. Wilhelm-Polthier-**Oberschule** nach ihrer Integration in das neue Schulzentrum von einer stabilen Zahl von Schülerinnen und Schülern ausgegangen. Erst nach 2030 könnte sich die Zügigkeit möglicherweise um einen Zug verringern. Der Umbaubebedarf konzentriert sich auf den Ausbau der alten Tuchfabrik zum Schulstandort sowie den Rückbau des bestehenden Standorts an der Polthierstraße.
- Auch für das **Gymnasium** konstatiert die aktuelle Schulstandortplanung eine anhaltende Nachfrage, so dass sich der Umbaubebedarf hier auf eine qualitative Anpassung des Standorts beschränkt.

Klimaschutz und Energieeffizienz - Klimaschutz und Klimaanpassung sowie die Verbesserung der Energieeffizienz rücken auch im Stadtumbau immer stärker in den Fokus. Ziel ist es, die sich in diesem Themenfeld ergebenden Anforderungen bei der Umsetzung des Stadtumbaus stets mitzudenken und mit dem Stadtumbau auch einen Beitrag zum energetischen Umbau der Quartiere und zum Klimaschutz zu leisten. Schwerpunkt der zukünftigen Entwicklung ist die Fertigstellung der Nahwärmeversorgung in der Röbbeler Vorstadt, einschließlich solarthermischer Elemente, die Entsiegelung und Freiflächengestaltung im Zuge der Rückbaumaßnahmen sowie die Prüfung weiterer energetischer Entwicklungspotenziale, beispielsweise im Rahmen eines entsprechenden Quartierskonzepts im Bereich der östlichen Kernstadt.

Verkehrsinfrastruktur und Gärten - Anpassungsbedarfe können sich u.a. im Zusammenhang mit dem Rückbau aber auch der Modernisierung von Wohnungen ergeben, bspw. indem vorhandene Straßen obsolet werden oder ihr Ausbaustandard eine Anpassung an zukünftige Ansprüche erforderlich macht. Ebenso kann die sinkende Nachfrage zu einer Aufgabe privat genutzter Garagenstandorte oder Gartenflächen führen, die einen Rück- bzw. Umbau bestehender Standorte nach sich zieht. Insbesondere der Umgang mit Garagen und Gärten sollte in eine gesamtstädtische Strategie eingebunden werden, die neben quantitativen Vorgaben auch sich verändernde Zielgruppen und Nachfragen berücksichtigt. Während sich die Anpassung des Straßennetzes auf die Rückbauflächen Am Bohnenkamp und den Bereich der Röbbeler Vorstadt konzentrieren wird, weisen dagegen die Garagenstandorte und Gärten in der gesamten Stadt Umbaubebedarfe auf.

Technische Infrastrukturen - Auch bei der technischen Infrastruktur führt die sinkende Zahl von Anwohnern in den Umbaugebieten zu Anpassungsbedarfen. Ziel ist es, diese frühzeitig zu erkennen und im Stadtumbau zu berücksichtigen. Der Fokus liegt hier besonders auf der Siedlung Am Bohnenkamp/Papenbrucher Chaussee, bei der ein flächenhafter Rückbau langfristig auch den Rückbau sowie die Anpassung von Leitungsnetzen umfassen wird.



4.5 Teilräumliche Entwicklungsstrategien

4.5.1 Altstadt/Kyritzer Vorstadt

Historisches Stadtzentrum

Entwicklungsziele - Wichtigster Schwerpunkt der Stadtentwicklung ist weiterhin die Revitalisierung der historischen Altstadt, die im INSEK als zentrales Vorhaben mit höchster Priorität verankert ist. Im Rahmen des Stadtumbaus gilt es, insbesondere die noch verbleibenden rund 40 unsanierten Objekte zu sanieren und einer nachhaltigen Nutzung zuzuführen, langfristig aber auch die Schließung vorhandener Baulücken zu erreichen und die Sanierung des öffentlichen Raums abzuschließen. Ziel ist es, die Altstadt als Standort öffentlicher Infrastruktureinrichtungen, als urbanes Zentrum mit vielfältigen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten, als attraktiven Wohnstandort sowie als Repräsentations- und Kommunikationsraum zu erhalten und zu qualifizieren.

Umsetzungsstrategie - Entsprechend der hohen Priorität verfolgt die Stadt eine übergreifende Strategie, die unterschiedliche Akteure, inhaltliche Schwerpunkte und Förderansätze umfasst. So wird die bauliche Aufwertung durch Sanierung und Neubauten auch weiterhin mit einer gezielten funktionalen Stärkung der Altstadt kombiniert.

Grundlage für die baulichen Maßnahmen ist die Altbaumobilisierungsstrategie, die eine Priorisierung der Sanierungsobjekte anhand des jeweiligen Gefährdungspotenzials und der städtebaulichen und denkmalrechtlichen Bedeutung vorsieht. Eigentümer werden dabei mit Fördermitteln, Konzepten und Beratungsleistungen unterstützt, gleichzeitig aber auch im Hinblick auf ihre Verpflichtungen, die sich aus dem Eigentum und der besonderen planungs- und denkmalrechtlichen Situation ableiten, gefordert – im Einzelfall auch unter Anwendung rechtlicher Instrumente. Der Einsatz von Fördermitteln wird an den Prioritäten ausgerichtet und erfolgt weiterhin programmübergreifend (Stadtumbau *und* Städtebaulicher Denkmalschutz), um so einen größtmöglichen Effekt zu erzielen.

Bei der funktionalen Aufwertung der Altstadt rücken neben öffentlichen und gewerblichen Nutzungen zunehmend auch private Aktivitäten in den Fokus, die zur Belebung beitragen. Im Rahmen des Leitmotivs „Bürgerstadt Wittstock/Dosse“ sind dies u.a. Zwischennutzungen von Ladenlokalen, die Gestaltung des öffentlichen Raums durch Vereine oder die Bespielung des Marktplatzes während der Landesgartenschau. Eine begleitende Öffentlichkeitsarbeit zur Kommunikation von Erfolgen und Perspektiven der Altstadtsanierung soll hierfür zusätzliche Akteure und Interessenten gewinnen.

Weiterentwicklung des Wohnungsangebots – Um die Altstadt weiterhin als Wohnstandort zu qualifizieren werden unter Einsatz von Städtebaufördermitteln (D-Programm und STUB, Teilprogramm SSE) durch Sanierung leer stehender Objekte und die Entwicklung von Baulücken neue, zeitgemäße Wohnungen geschaffen. Neben gestalterischen und denkmalpflegerischen Aufgaben sind dabei auch – soweit möglich – energetische Aspekte, die Zuordnung privater Gartenflächen sowie ein barrierefreier Ausbau zu berücksichtigen. Im Fokus des Stadtumbaus stehen insbesondere die sieben verbliebenen „Dicken Brocken“, die aufgrund ihrer Größe und städtebaulichen Bedeutung einen vordringlichen Handlungsdruck aufweisen, gleichzeitig aber auch einen überdurchschnittlichen Fördermittelbedarf. Insgesamt sollen im Rahmen des Teilprogramms „Sanierung, Sicherung, Erwerb“ 34 Wohneinheiten neu geschaffen werden, 14 davon bis 2024 (vgl. Abb. 5)

Abb. 5: Sanierungsvorhaben in der Altstadt im Rahmen des Stadtumbaus



Vorhaben	Maßnahmenbezeichnung	Umsetzung	WE
Kettenstraße 61 (Denkmal)	Hüllensanierung	2018/2019	2
Werderstraße 23/25	Hüllensanierung und Abbruch	2018/2019	4
Heiligegeiststraße 14/16/18/Rosenwinkel 15	Umfassende Sanierung	2018/2019	3
Petersilienstraße 7 (Denkmal)	Hüllensanierung	2020/2021	1
Kirchplatz 3 (Denkmal)	Hüllensanierung	2020/2021	1
Kirchgasse 8	Hüllensanierung	2020	1
Kettenstraße 19	Hüllensanierung	2020	1
Burgstraße 49	Umfassende Sanierung	2022	1
Am Kyritzer Tor 4a (Denkmal, ehem. Gefängnis)	Umfassende Sanierung	nach 2024	6
Burgstraße 43 (Denkmal)	Umfassende Sanierung	nach 2024	4
Diesterweg-Grundschule "Wohnhaus" (1. BA)	Umbau/Sanierung	nach 2024	6
Diesterweg-Grundschule "Schulhaus" (2. BA)	Umbau/Sanierung	nach 2024	4
		Summe	34
		davon bis 2024	14

Ergänzende Angebote und Nutzungen – Ergänzende Nutzungsangebote und Einrichtungen sollen auch zukünftig zur Belebung der Altstadt beitragen. Mit diesem Ziel erfolgt beispielsweise die Sanierung der ehemaligen Post als neue Polizeiwache, die spätestens 2019 bezogen wird. Alternativ zu einer Wohnnutzung ist auch für das ehemalige Gefängnis „Am Kyritzer Tor 4a“ die Realisierung einer öffentlichen oder gewerblichen Nutzung zu prüfen, beispielsweise als Musik- oder Privatschule. Wichtigste Aufgabe ist aber die Bestandsentwicklung, die mit der Sanierung weiterer Geschäftshäuser oder auch der Bespielung von Ladenlokalen und öffentlichen Räumen im Rahmen der „Bürgerstadt Wittstock/Dosse“ einhergeht.

Aufwertung des Freiraums – Mit der Neugestaltung der Wallanlagen sowie der Freianlagen an der St.-Marienkirche einschließlich des Pfarrgartens ist die Aufwertung des Freiraums in der Altstadt weitgehend abgeschlossen. Ausnahmen bilden die privaten Garten- und Hofflächen sowie einzelne Baulücken, die häufig ungestaltet, weitgehend versiegelt und vielfach durch Nebengebäude geprägt sind. Auf Grundlage des fortzuschreibenden Sanierungsrahmenplans ist hier zu prüfen, inwieweit diese Flächen zukünftig Teil einer übergeordneten Aufwertungsstrategie werden, ggf. auch unter Einsatz von Fördermitteln. Kurzfristig sind im Rahmen des Stadtumbaus jedoch keine weiteren Maßnahmen geplant.

Verbesserung der Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur – Um die Aufwertung des öffentlichen Raumes in der Altstadt abzuschließen, ist eine Neugestaltung der Gehwege an der Königstraße geplant, die als wichtigste Geschäftsstraße und Verbindungsachse zwischen Alter Tuchfabrik am Doseteich und Marktplatz eine herausragende Bedeutung hat und mit Mitteln des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz unterstützt werden soll. Mit dem Ziel, den Museumsstandort weiter zu qualifizieren soll darüber hinaus der Burghof bis 2024 eine neue Gestaltung erfahren, insbesondere als Aufenthaltsfläche für Gäste und Museumsbesucher. Schließlich ist die Altstadt in ein übergeordnetes Fuß- und Radwegenetz einzubinden, wie es das Leitbild zum INSEK vorsieht (Stadttrouten). Diese Wege sollen zukünftig über eine einheitliche Beschilderung verfügen und die Altstadt auf verkehrsberuhigten Trassen mit den wichtigsten Anziehungspunkten verbinden.



Vorbereitende und begleitende Maßnahmen – Der Aufwertungsprozess ist auch zukünftig in das übergreifende Stadtumbaumanagement eingebunden und wird durch ein spezielles Altbauaktivierungsmanagement begleitet, perspektivisch auch durch ein Leerstandsmanagement bei den Ladenlokalen, das sich derzeit im Aufbau befindet. Darüber hinaus sollen vertiefende Konzepte und Informationsbausteine dazu beitragen, Einzelvorhaben zu qualifizieren (z.B. durch Grobchecks und Grundstücks- bzw. Quartierskonzepte), Interessenten zu finden (z.B. durch Interessenbekundungsverfahren und/oder Exposés), den Einsatz von Rechtsinstrumenten vorzubereiten oder neue Nutzungsideen und –konzepte zu entwickeln.

In Vorbereitung der Grundschulverlagerung ist ein Quartierskonzept zu erstellen, das in einem grundstücksübergreifenden Ansatz auch angrenzende Sanierungsobjekte mit einbezieht. Im Rahmen der „Bürgerstadt Wittstock/Dosse“ werden darüber hinaus Konzepte entwickelt, um gemeinsam mit Eigentümern und interessierten Bürgern eine Gestaltung und Bespielung öffentlicher Flächen und Ladenlokale zu erreichen. Ebenso ist der Aufbau des Stadtroutennetzes in eine vertiefende Planung einzubetten. Schließlich wird Ende 2018 eine Fortschreibung des Sanierungsrahmenplans erfolgen, die sich u.a. mit der Weiterentwicklung privater Hofflächen befasst.

Bahnhof

Entwicklungsziele – Die Entwicklung des denkmalgeschützten Bahnhofsensembles, bestehend aus Altem und Neuem Empfangsgebäude, Güterboden sowie Wagenwerkstatt, Schlosserei und Lokschuppen mit Drehwinkel, hat sowohl für die Stadt Wittstock/Dosse als auch für den gesamten Mittelbereich eine herausragende Bedeutung. Mit dem Ziel, den Bahnhof und seinen Vorplatz als Gesundheits-, Mobilitäts- und Servicezentrum zu entwickeln und gleichzeitig einen repräsentativen Eingangsbereich zur Altstadt zu schaffen, sind die begonnenen Maßnahmen im Rahmen des Stadtbaus und des Stadt-Umland-Wettbewerbs fortzusetzen. Gleichzeitig gilt es auch, die Gebäude und Flächen des ehemaligen Bahnbetriebswerks einer neuen Nutzung zuzuführen, die sowohl der Bedeutung des Ortes als auch den Zielen der Stadtentwicklung gerecht wird. Dies geschieht mit einem Mix aus öffentlichen Einrichtungen und privaten Nutzungen, die in ein zusammenhängendes Freiflächenkonzept eingebunden werden.

Umsetzungsstrategie – Mit dem komplementären Einsatz von Fördermitteln aus der Städtebauförderung und dem Europäischen Strukturfonds beabsichtigt die Stadt eine umfassende und zügige Entwicklung des gesamten Standorts, um bereits zur Landesgartenschau positive Effekte zu erzielen. Die Weiterentwicklung des Gebietes ist in das übergreifende Stadtumbaumanagement eingebunden.

Weiterentwicklung des Wohnungsangebots – Im Bereich des Bahnhofs ist aufgrund der bestehenden Standortfunktion und der Einschränkungen durch den Bahnverkehr auch in Zukunft keine Wohnnutzung vorgesehen.

Ergänzende Angebote und Nutzungen – Die nördlich der Gleise gelegenen Bahnhofsgebäude werden derzeit saniert und umfassend neu gestaltet. Mit dem Ordnungsamt, dem Bürgerbüro, der KFZ-Zulassungsstelle, der Touristeninformation, Arztpraxen und Serviceangeboten entstehen hier zukünftig attraktive Nutzungsangebote in bester Verkehrslage, die zu einer deutlichen Belebung und Aufwertung der Altstadt beitragen. Eine weitere Belebung erfährt der Standort durch die Entwicklung des südlich gelegenen Bahnbetriebswerks. Während die ehemalige Wagenwerkstatt zukünftig als Servicepunkt Altstadt mit Aufgaben zur Pflege und Erhaltung des städtischen Grüngürtels genutzt



wird, richtet der geplante Jugendclub in der ehemaligen Schlosserei den Fokus auf die besonderen Qualitäten der Altstadt als Wohnstandort für Familien mit Kindern und Jugendliche. Darüber hinaus befindet sich die Stadt derzeit in Gesprächen, um den Lokschuppen als Unternehmensrepräsentanz auszubauen.

Aufwertung des Freiraums – Mit der Sanierung und Nutzung der historischen Gebäude des Bahnbetriebswerks geht auch die Neugestaltung des Freiraums einher. Dies umfasst größere Flächen im Bereich der Drehscheibe sowie westlich der Wagenwerkstatt. Neben einem durchgehenden Grünzug entlang der Gleise sollen hier mit Hilfe von Städtebaufördermitteln (Teilprogramm Aufwertung) Sport-, Freizeit- und Aufenthaltsflächen entstehen, die durch den Jugendclub in der Schlosserei aber auch andere Bürger genutzt werden können. Aufgrund seiner Funktion als Eingangsbereich (für Bahnreisende) und der guten Einsehbarkeit ergeben sich besondere Anforderungen an Bepflanzung und Gestaltung. Alternativ zu einer vollständigen Freiflächennutzung ist im Westen langfristig auch eine kleinteilige Neubebauung denkbar, mit der angrenzende Nutzungen ergänzt werden könnten. Eine Wohnnutzung ist hier auszuschließen.

Verbesserung der Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur – Durch die laufende Platzgestaltung und Neuordnung des fahrenden und ruhenden Verkehrs auf dem Bahnhofsvorplatz entsteht ein attraktives Entree zur Altstadt, das zukünftig als Mobilitätszentrum, Kommunikationsfläche und Aufenthaltsraum fungiert. Nach Abschluss der Maßnahmen soll langfristig auch die Pritzwalker Straße erneuert werden, die als Hauptzubringer und Eingangsbereich eine wichtige Funktion für Altstadt und Bahnhof übernimmt und die erhebliche gestalterische und funktionelle Mängel aufweist. Zur Erschließung des ehemaligen Bahnbetriebswerks (BBW) ist darüber hinaus die Erneuerung der Eisenbahnstraße geplant. Ziel ist ein Ausbau als Stichstraße mit einer neuen Wendeanlage im Westen und einer Aufweitung im Vorfeld des Lokschuppens, die ggf. als privater Parkplatz oder Freifläche genutzt werden kann.

Ein neuer, eigenständig geführter Fuß- und Radweg verläuft zukünftig über das BBW-Gelände entlang der Gleise und stellt eine attraktive Verbindung zur Altstadt und den angrenzenden Wohngebieten dar. Darüber hinaus ist zu prüfen, inwieweit langfristig mit einer Brücke eine direkte Anbindung an den Bahnsteig erreicht werden kann.

Vorbereitende und begleitende Maßnahmen – Neben einer externen Projektsteuerung (nördlicher Bereich) bilden auch planerische Vertiefungen die Grundlage für ein zielgerichtetes Vorgehen. Abhängig von den Gesprächsergebnissen bezüglich des Lokschuppens bedarf es ggf. einer vertiefenden Untersuchung zur Prüfung alternativer Nutzungsoptionen.

Kyritzer Vorstadt

Entwicklungsziele - Ziel des zukünftigen Stadtumbaus ist es, die Aufwertung der Kyritzer Vorstadt abzuschließen, die als attraktives Wohnquartier in Altstadt- und Bahnhofsnähe eine wichtige Funktion für den Wohnstandort Wittstock/Dosse übernimmt. Durch private und öffentliche Investitionen in den letzten Jahren besteht jedoch in diesem altstadtnahen Bereich kein größerer Handlungs- bzw. Stadtumbaubedarf, vielmehr wird das Quartier durch die Sanierung des Bahnhofs und des Bahnbetriebswerks indirekt eine weitere Aufwertung erfahren.

Umsetzungsstrategie - Die kommunale Strategie beschränkt sich auf Einzelmaßnahmen, ein weitergehender Ansatz oder die Begleitung durch Öffentlichkeitsarbeit ist nicht erforderlich.



Weiterentwicklung des Wohnungsangebots – Mit dem geplanten Rückbau des Eckgebäudes Kyritzer-/Rosa-Luxemburg-Straße werden 37 WE vom Markt genommen, darunter mehrheitlich schwer zu vermietende 3-Raum-Wohnungen. An einem wichtigen Eingangsbereich zur Innenstadt stellt das Gebäude derzeit einen städtebaulichen Missstand dar, der sich negativ auf seine Umgebung auswirkt.

Ergänzende Angebote und Nutzungen – Durch eine mögliche Neubebauung des Eckgrundstücks Kyritzer-Rosa-Luxemburg-Straße wird eine wichtige städtebauliche Kante geschlossen und gleichzeitig ein ergänzendes Nutzungsangebot für die Kyritzer Vorstadt formuliert. Denkbar sind sowohl Dienstleistungen oder nicht störendes Gewerbe also auch ein Parkhaus oder private Lagerräume. Eine ähnliche Nutzung wird auch für das gegenüber liegende historische Brauereigebäude angestrebt, das aufgrund seines stadtbildprägenden Erscheinungsbilds erhalten und langfristig saniert werden soll.

Aufwertung des Freiraums – Für den Garagenstandort an der Schützenstraße ist langfristig ein Rückbau vorgesehen, um an dieser Stelle eine attraktive, öffentliche Freifläche zu schaffen. Diese soll an die historische Nutzung als Schulgarten anknüpfen und gleichzeitig den Eingangsbereich zur Altstadt aufwerten, der insbesondere von Bahnreisenden derzeit als störend wahrgenommen wird.

Verbesserung der Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur – Die Maßnahmen beschränken sich auf die Anlage bzw. Ausweisung neuer Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen der Kyritzer Vorstadt und der Altstadt, dem Bahnhof, der Aussichts- und Gedenkplattform „Schlachtfeld 1636“ und den angrenzenden Wohngebieten (Stadttrouten). Die Wege werden auf vorhandenen Straßen oder eigenständigen Trassen geführt, einheitlich beschildert und soweit möglich in Grünachsen eingebunden.

Vorbereitende und begleitende Maßnahmen – Voraussetzung für den Rückbau des Eckgebäudes Kyritzer-/Rosa-Luxemburg-Straße ist die Prüfung städtebaulicher und immissionstechnischer Rahmenbedingungen für den Standort, insbesondere auch die Notwendigkeit einer Neubebauung.

Alte Tuchfabrik am Dosseteich

Entwicklungsziele – Auf dem Gelände der Alten Tuchfabrik am Dosseteich soll in den nächsten 5-10 Jahren ein moderner, zukunftsweisender Bildungsstandort entstehen. Dabei sollen mehrere Einrichtungen unter einem Dach zusammengefasst werden, um so Synergien zu nutzen und ein bestmögliches Bildungsangebot für die Bürger zu schaffen. Die stadtbildprägenden und denkmalgeschützten Gebäude sollen umfassend saniert werden und in Zukunft die Diesterweg-Grundschule und die Dr. Wilhelm-Pothier-Oberschule beherbergen, die zu einem neuen Schulzentrum zusammengefasst und durch weitere Bildungsangebote sowie attraktive Sport- und Pausenhofflächen ergänzt werden.

Umsetzungsstrategie - Grundlage ist eine Städtebauliche Zielplanung aus dem Jahr 2017, die derzeit fortgeschrieben wird. Nach dem Erwerb des Grundstücks durch die Stadt sind nun die Sicherung der Gebäude, der Rückbau von Nebengebäuden und die Anlage eines temporären Parkplatzes zur Landesgartenschau die zentralen Aufgaben. Parallel gilt es, gemeinsam mit den Schulen, dem Schulamt und dem Bildungsministerium das Konzept und das Raumprogramm für den Bildungsstandort zu qualifizieren. Im Rahmen eines Wettbewerbs wird 2019 das städtebauliche, architektonische und freiraumplanerische Konzept für den Standort erarbeitet und danach schrittweise realisiert. Die gesamte Maßnahme wird von einem externen Management begleitet.



Die Umsetzung der Gesamtmaßnahme „Alte Tuchfabrik am Dosseteich“ erfolgt bisher im Rahmen des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz. Angesichts der zu erwartenden Kosten wird für bestimmte Aufgaben jedoch eine Kofinanzierung durch andere Programme erforderlich sein. Aus diesem Grund bleibt der Standort auch weiterhin innerhalb der Stadtumbaukulisse, um bei der Finanzierung eine größtmögliche Flexibilität zu erhalten.

Maßnahmen

- Gebäudebezogene Maßnahmen**
- Sanierung/Sicherung (bis 2024 / perspektivisch nach 2024)
 - Aufwändiger Teilrückbau/Sanierung (bis 2024 / perspektivisch nach 2024)
 - Einfacher Teilrückbau 4./5./OG (bis 2024 / perspektivisch nach 2024)
 - vollständiger Rückbau (bis 2024 / perspektivisch nach 2024)
 - nachrichtliche Übernahme (nicht Stadttumbau) 2018-2030
 - geplante Sanierung 2018-2030
 - geplanter Rückbau 2018-2030
 - Neubau/Schließung einer Baulücke

- Beobachtungsgebäude (langfristige Maßnahmen möglich)
- Bestandsgebäude ohne Maßnahme

Flächenbezogene Maßnahmen

- Flächenpotenzial Neubebauung (bis 2024 / perspektivisch nach 2024)
- Einfamilienhausbebauung (nachrangig zur Altstadt)
- Mehrfamilienhausbebauung/besondere Wohnformen
- Büro/Dienstleistungen
- Gewerbliche Nutzung (nicht störendes Gewerbe)
- Café / Restaurant

- Erneuerung/Neubau von Sport- und Freizeitanlagen (indoor-outdoor)
- Neue Freizeinutzung (bis 2024 / perspektivisch nach 2024)
- Landschafts- und Erholungsflächen/Landwirtschaftliche Nutzung
- Erneuerung/Neubau von Spielanlagen
- Neugestaltung Wohnumfeld

- Touristische Nutzung
- Nutzung regenerativer Energien
- Neuanlage von Stellplätzen und Carports

- Verkehr
- Sanierung Verkehrsflächen/Plätze (bis 2024 / perspektivisch nach 2024)
- touristische Fuß- und Radwegeverbindung/Stadtrouten

Fördergebietskulisse

- Bisherige Fördergebietskulisse
- Mögliche Kulissenerweiterung
- Untersuchungsraum/Prüfung zukünftiger Kulissenerweiterungen

Wittstock/Dosse - Stadtbaustrategie STUB-II

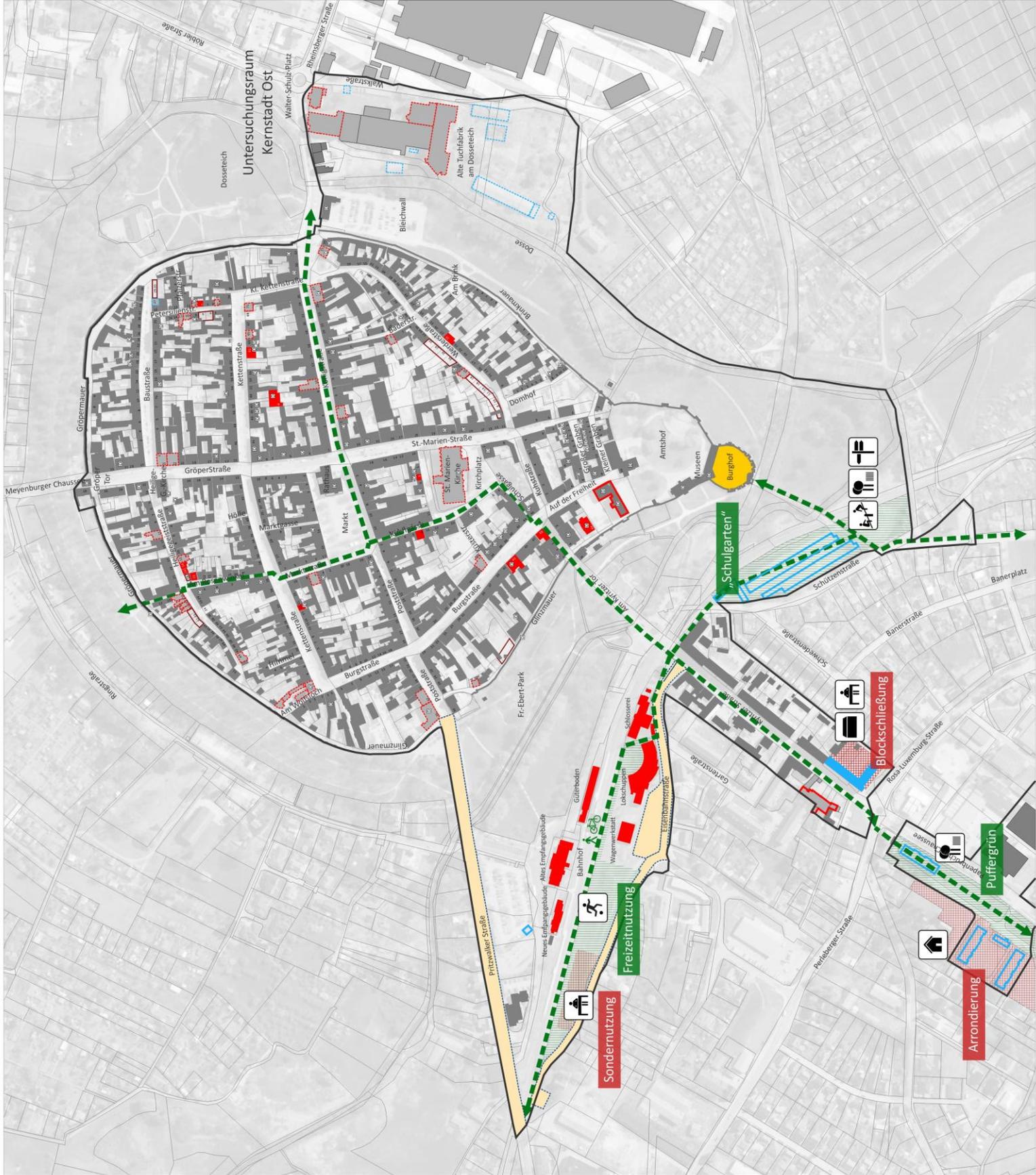
Teilraum Altstadt/Kyritz vorstadt

B.B.S.M. Brandenburgische Bau-Stadtentwicklung

Stand: 11.06.2018

ohne Maßstab

und Modernisierung





Am Bohnenkamp/Papenbrucher Chaussee

Entwicklungsziele - Langfristiges Entwicklungsziel für die Siedlung, die im Vergleich zum Waldrand eine deutlich schlechtere Standortperspektive und –qualität aufweist, ist der flächenhafte Rückbau der Wohnungsbestände und der öffentlichen Infrastruktur, wobei die Bebauung südöstlich der Polthierstraße/nordöstlich der Steinstraße zunächst als kompakter Siedlungskern beibehalten werden soll. Frei werdende Fläche werden zukünftig in einen neu definierten, grünen Siedlungsrand eingebunden oder alternativ zur kleinteiligen Arrondierung angrenzender Wohn- und Gewerbegebiete genutzt. Im Bereich der zu verlagernden Polthier-Oberschule entsteht zukünftig ein Sport- und Freizeitquartier, gleichzeitig stellen neue Grünachsen und Wege eine attraktive Verbindung zwischen Altstadt, der Aussichts- und Gedenkplattform „Schlachtfeld 1636“ und Landschaftsraum her.

Umsetzungsstrategie - Die kommunale Strategie umfasst neben vorbereitenden Planungen und dem Einsatz von Fördermitteln, der sich zukünftig auf die Förderung von Rückbaumaßnahmen außerhalb der Kernsiedlung beschränken soll, ggf. auch die Aufstellung von Bebauungsplänen, um punktuell Neubebauung zu ermöglichen (Arrondierung) bzw. zu verhindern (flächenhafter Rückbau). Aus stadtwirtschaftlicher Sicht soll langfristig ein Rückbau nicht mehr benötigter Straßen- und Leitungsnetze erfolgen, insbesondere im Bereich Käthe-Kollwitz-Straße/südliche Polthierstraße. Zeitlich verabschiedet sich die Stadt von einem festen Rückbauziel. Angestrebt wird stattdessen eine flexible Umsetzung, die eine zeitlich begrenzte Bewirtschaftung der Bestände einschließlich notwendiger Investitionen weiterhin ermöglicht (Perspektive ca. bis 2040), wobei die Stadt in diesem Fall eine Übertragung der Straßenbaulast prüfen wird. Der Umbauprozess wird weiterhin in enger Kooperation und Abstimmung mit den beiden beteiligten Wohnungsunternehmen durchgeführt.

Weiterentwicklung des Wohnungsangebots – Hier lassen sich grundsätzlich vier Quartiere mit individuellen Entwicklungsansätzen unterscheiden. Die Wohngebäude nördlich der Steinstraße und östlich der Polthierstraße bilden einen potenziell stabilen Siedlungskern und werden daher nur beobachtet. Vollständige Rückbauten sollen ebenso wenig erfolgen wie größere, langfristig wirksame Investitionen. Denkbar ist jedoch die Stilllegung einzelner Geschosse, um so Betriebskosten zu senken.

Auch die Bestände südlich der Steinstraße stehen unter Beobachtung, langfristig sind sie jedoch für einen flächenhaften Rückbau vorgesehen – ein Ziel, das abhängig von der tatsächlichen Wohnungsnachfrage immer wieder zu überprüfen ist. Da die Rückbauten voraussichtlich erst nach 2024 erfolgen werden die Unternehmen ihre Bestände ohne feste Fristen weiter nutzen und auch notwendige Investitionen und Instandhaltungen vornehmen können. Dies umfasst auch einen einfachen, vertikalen Teilrückbau, bei dem einzelne Geschosse oder Teile davon zurückgenommen, aber keine größeren Umbauten oder Folgeinvestitionen vorgenommen werden. Geplant ist dies schon kurzfristig für die Bestände südlich der Käthe-Kollwitz-Straße, deren Teilrückbau als erste Baustufe eines vollständigen Rückbaus mit Städtebaufördermitteln unterstützt wird (Teilprogramm Rückbau). Bei den übrigen Gebäuden ist alternativ auch eine Stilllegung der oberen Geschosse denkbar.

Alle Wohnungsbestände an der Alfred-Wegener-Straße und der Papenbrucher Chaussee haben aufgrund der baulichen Substanz und der Wohnungsstruktur eine klare Rückbauperspektive, längerfristig wirksame Investitionen sollten hier nicht erfolgen. Ziel ist ein flächenhafter Rückbau der Objekte ab 2024. Insgesamt ist für den Teilbereich Am Bohnenkamp langfristig ein Rückbauvolumen von ca. 650 WE vorgesehen, davon ca. 100 WE bis 2024.



Teile der frei werdenden Flächen an der Papenbrucher Chaussee dienen zukünftig als Siedlungsflächenreserve und Arrondierungspotenzial für das westlich angrenzende Wohngebiet. Nachrangig zur Entwicklung der Altstadt und der übrigen Bauflächen ist hier eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung denkbar mit Fokus auf Sonderformen und neuen Zielgruppen.

Ergänzende Angebote und Nutzungen – Mit der geplanten Verlagerung der Polthier-Oberschule, die gemeinsam mit der Diesterweg-Grundschule zu einem neuen Schulzentrum an der Alten Tuchfabrik am Dosseteich zusammengefasst wird, entsteht am Bohnekamp ein großes Flächenpotenzial. Nach Rückbau des Schulgebäudes könnte hier, ggf. unter Einbeziehung der Sporthalle, langfristig ein Sport- und Freizeitpark entwickelt werden, für den sowohl Vereine als auch kommerzielle Anbieter als Betreiber in Frage kommen. Ziel wäre die Ergänzung bestehender Angebote in Wittstock/Dosse durch neue Indoor- oder Outdoornutzungen, wie z.B. eine Fußballhalle oder Beachvolleyballfelder.

Auch für die Rückbaufläche an der Alfred-Wegener-Straße ist eine Nachnutzung vorgesehen. Geplant ist eine nicht störende gewerbliche Nutzung, mit der das südlich angrenzende Gewerbegebiet an der Papenbrucher Chaussee abgeschlossen und arrondiert wird. Alternativ ist eine Zuordnung zum zukünftigen Sport- und Freizeitpark denkbar.

Aufwertung des Freiraums – Wichtigste Maßnahme der Freiraumgestaltung ist die Entwicklung eines „grünen Siedlungsrand“, der einen Übergang zum Landschaftsraum und dem touristisch interessanten Schlachtfeld formuliert. Ziel ist die Umwandlung der Rückbauflächen in pflegeextensives Grünland, das auch Streuobstwiesen, landwirtschaftliche Nutzungen, Weiden und Mietergärten umfassen kann, und für die angrenzenden Wohngebiete Erholungsfunktion übernimmt. Die stufenweise Umsetzung erfolgt unter Einbeziehung der Wohnungsunternehmen und Mieter und soll schon während des Umbauprozesses zu einer Aufwertung der verbleibenden Wohngebäude beitragen.

Mit der Anlage breiter Grünstreifen, in die auch übergeordnete Fuß- und Radwege eingebettet sind, wird darüber hinaus ein Puffer zwischen sensiblen Nutzungen geschaffen, gleichzeitig eine zusätzliche Grünvernetzung mit Aufenthaltsqualität.

Verbesserung der Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur – Von zentraler Bedeutung ist die Anlage neuer Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen der Altstadt auf der einen und dem Wohngebiet mit seinem angrenzenden Landschaftsraum sowie dem touristisch relevanten Schlachtfeld auf der anderen Seite. Die Wege werden auf vorhandenen Straßen oder eigenständigen Trassen geführt und einheitlich beschildert und weitestgehend in Grünachsen eingebunden. Das Konzept folgt dem im INSEK formulierten Leitbild eines geschlossenen Stadtroutennetzes und soll auch eine Anbindung an das touristische Wegenetz ermöglichen. So könnte beispielsweise die „Tour Brandenburg“ zukünftig über das Schlachtfeld und das Wohngebiet in die Altstadt geführt werden. Darüber hinaus ist auch die Realisierung zusätzlicher Rundwege zu prüfen, die innerhalb des „grünen Siedlungsrand“ geführt werden.

Mit dem geplanten flächenhaften Rückbau wird auch das Straßennetz schrittweise an den zukünftigen Bedarf angepasst. Langfristig ist daher auch ein Rückbau der Käthe-Kollwitz-Straße und der südlichen Polthierstraße einschließlich der begleitenden Versorgungsleitungen vorgesehen.



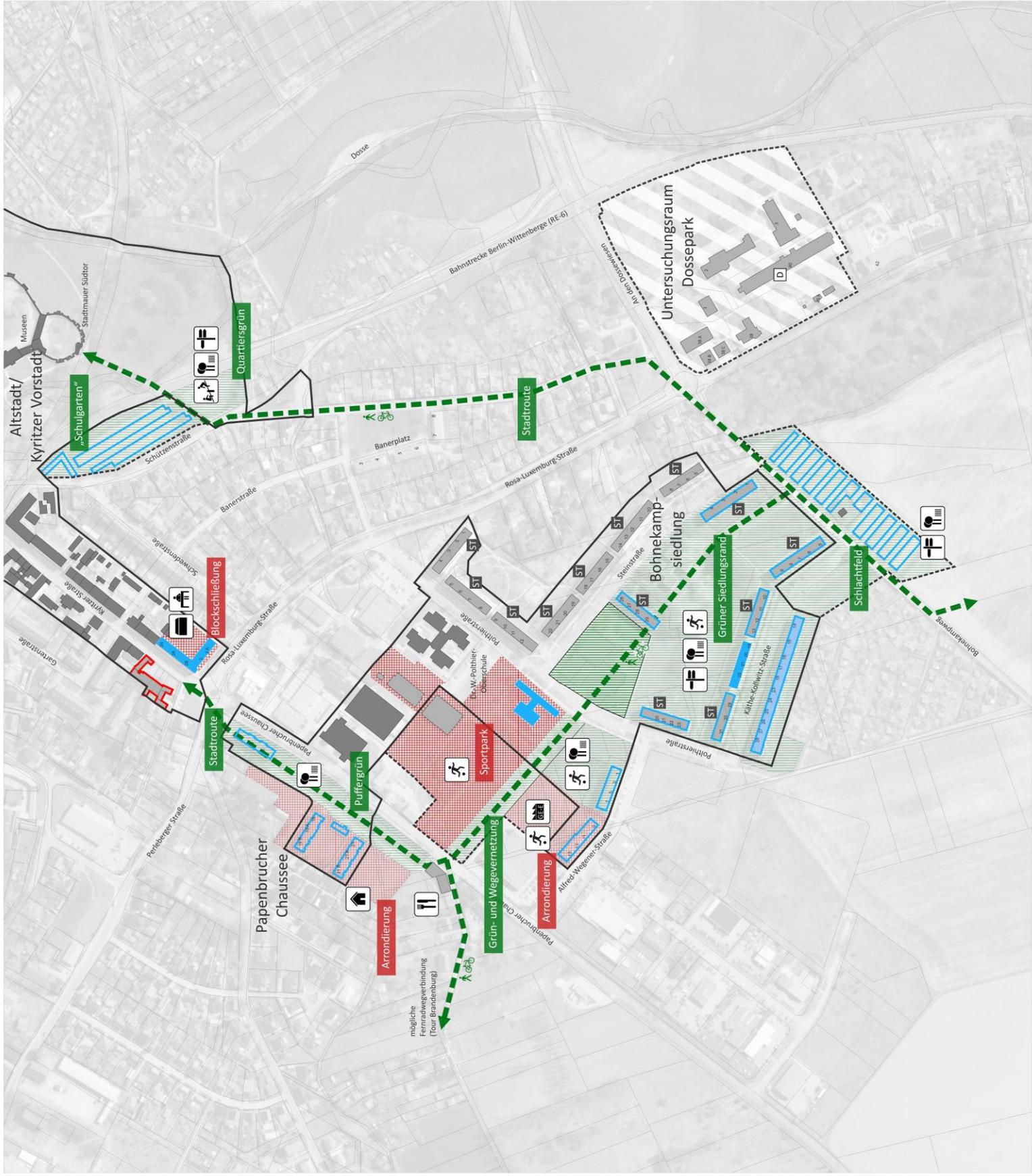
Der langfristig geplante Rückbau des Garagenkomplexes südlich des Bohnekampwegs reagiert auf eine sinkende Nachfrage und beseitigt gleichzeitig einen städtebaulichen Missstand zugunsten eines grünen Siedlungsrandes.

Vorbereitende und begleitende Maßnahmen – Neben einem begleitenden Umbaumanagement sind konzeptionelle Vertiefungen für Teilaufgaben bzw. –bereiche notwendig. So ist ein strategisches Gesamtkonzept der Wohnungsunternehmen wichtige Voraussetzung für die Durchführung von Um- und Rückbauten, ebenso vertiefende, objektbezogene Planungen und ein begleitendes Umzugs- und Sozialmanagement. Ergänzend dazu ist auch eine umfassende Öffentlichkeitsarbeit über Ziele und zeitliche Perspektiven anzustreben.

Weitere Konzepte werden für die Entwicklung des Sport- und Freizeitparks, den Aufbau eines gesamtstädtischen Stadtroutennetzes sowie die zukünftige Gestaltung und Nutzung des Siedlungsrandes benötigt. Schließlich ist auch der Umgang mit den zahlreichen Garagenstandorten in ein gesamtstädtisches Konzept einzubinden und durch Umwandlung bestehender Pacht- in Mietverhältnisse deren schrittweiser Rückbau vorzubereiten. Die temporäre Bewirtschaftung der betroffenen Standorte erfolgt zukünftig durch die GWV.

Maßnahmen

- Gebäudebezogene Maßnahmen**
- Sanierung (ohne Teilrückbau) (bis 2024 / perspektivisch nach 2024)
 - Aufwändiger Teilrückbau/Sanierung (bis 2024 / perspektivisch nach 2024)
 - Einfacher Teilrückbau 4./5. OG (bis 2024 / perspektivisch nach 2024)
 - vollständiger Rückbau (bis 2024 / perspektivisch nach 2024)
 - Stilllegung 4./5. OG nach Bedarf
- ST**
- Beobachtungsgebäude (langfristige Maßnahmen möglich)
 - Bestandsgebäude ohne Maßnahme
- Flächenbezogene Maßnahmen**
- Flächenpotenzial Neubebauung (bis 2024 / perspektivisch nach 2024)
 - Einfamilienhausbebauung (nachrangig zur Altstadt)
 - Mehrfamilienhausbebauung/besondere Wohnformen
 - Büro/Dienstleistungen
 - Gewerbliche Nutzung (nicht störendes Gewerbe)
 - Café / Restaurant
 - Erneuerung/Neubau von Sport- und Freizeitanlagen (Indoor-outdoor)
 - Neue Freizeitanutzung (bis 2024 / perspektivisch nach 2024)
 - Landchafts- und Erholungsflächen/Landwirtschaftliche Nutzung
 - Erneuerung/Neubau von Spielanlagen
 - Neugestaltung Wohnumfeld
 - Touristische Nutzung
 - Nutzung regenerativer Energien
 - Neuanlage von Stellplätzen und Carports
- Verkehr**
- Sanierung Verkehrsflächen/Plätze (bis 2024 / perspektivisch nach 2024)
 - touristische Fuß- und Radwegverbindung (Altstadt-Schwedenstein-Schlachtfeld)
- Fördergebietskulisse**
- Bisherige Fördergebietskulisse
 - Mögliche Kulissenerweiterung
 - Untersuchungsraum/Prüfung zukünftiger Kulissenerweiterungen





4.5.2 Waldrandsiedlung

Entwicklungsziele – Entsprechend den bestehenden Standortqualitäten und der gesamtstädtischen Schwerpunktsetzung (Aufwertung der benachbarten Röbeler Vorstadt) soll die Siedlung langfristig erhalten und als stabiler Kern konsolidiert werden. Ziel ist die Schaffung eines attraktiven, stark durchgrüntes Wohnquartiers mit zukunftsfähigem Wohnungsangebot und einem direkten Landschaftsbezug. Ein durchgehender grüner Siedlungsrand formuliert zukünftig den Übergang zum Landschaftsraum und schirmt die Wohnungen gegenüber störenden Einflüssen ab, gleichzeitig gewährleisten neue Grünachsen und Wege eine attraktive Anbindung an die Röbeler Vorstadt und die Altstadt.

Umsetzungsstrategie – Bei der Entwicklung des Quartiers verfolgt die Stadt einen integrierten Ansatz, der eine Aufwertung des öffentlichen Raums, des Wohnumfelds und von Teilen der Wohnungsbestände umfasst und gleichzeitig städtebauliche Missstände in den Randbereichen beseitigt. Dieser Ansatz wird durch vertiefende Planungen vorbereitet und mit einem besonderen Fokus auf Teilrückbauten, Wohnumfeld und öffentlichem Raum durch Städtebaufördermittel unterstützt. Darüber hinaus soll durch eine Erweiterung der Förderkulisse auch der Einsatz von Mitteln der Wohnraumförderung ermöglicht werden mit dem Ziel, umfassende Modernisierungsmaßnahmen zu realisieren. Schließlich wird der Umbauprozess weiterhin in enger Kooperation und Abstimmung mit den beiden beteiligten Wohnungsunternehmen durchgeführt.

Weiterentwicklung des Wohnungsangebots – Wichtigstes Projekt der Weiterentwicklung ist der aufwändige Umbau ausgewählter Wohngebäude, der auf ein zukunftsfähiges Wohnungsangebot abzielt. Dies umfasst den vertikalen Teilrückbau, bei dem einzelne Geschosse oder Teile davon zurückgenommen werden, sowie die Modernisierung, die energetische Sanierung und den Umbau der verbleibenden Baukörper. Ein Ziel dieser Umbauten ist die Umwandlung nicht mehr marktgängiger 3-Raum-Wohnungen in 4- und 2-Raum-Wohnungen ohne innenliegende Bäder und Küchen. Auch die Zuordnung von Mietergärten zu den Erdgeschosswohnungen ist in diesem Zusammenhang denkbar. Von Seiten der Stadt wird vor allem der Teilrückbau mit Städtebaufördermitteln unterstützt (Teilprogramm Rückbau), für den weitergehenden Umbau werden Zuschüsse im Rahmen der Wohnraumförderung angestrebt.

Geplant ist ein solcher Umbau schon kurzfristig für die Objekte Maxim-Gorki-Straße 1-4 und Waldring 50-53, die sich beide im Eigentum der Wohnungsbaugenossenschaft befinden und die als unsanierte Gebäude mit hohen Leerständen (ca. 30%), einem hohen Durchschnittsalter (61 Jahre) und problematischen Wohnungsgrößen den größten Handlungsbedarf aufweisen. Abhängig von der weiteren Entwicklung soll der Ansatz auch auf die übrigen unsanierten Objekte ausgeweitet werden. Sie stehen daher bis auf weiteres unter Beobachtung. Rückbaumaßnahmen sollen hier ebenso wenig erfolgen wie größere, langfristig wirksame Investitionen. Denkbar ist jedoch die Stilllegung einzelner Geschosse, um so Betriebskosten zu senken.

Bezogen auf den gesamten Wohnungsmarkt machen die sinkende Wohnungsnachfrage und die zu erwartenden Leerstände auch in der Waldrandsiedlung weitere Rückbauten erforderlich. Abweichend von der bisherigen Planung erfolgt dies jedoch nicht mehr als flächenhafter Rückbau, sondern durch die beschriebenen Teilrückbauten. Sie geben eine Antwort auf die erhöhten Leerstände in den oberen Geschossen bei Gebäuden ohne Aufzug. Eine Ausnahme von diesem Ansatz bildet das Objekt



Maxim-Gorki-Straße 21-24, das aufgrund seiner Lage und Wohnungsstruktur nach 2024 vollständig zurückgebaut werden soll. Insgesamt ist für die Waldrandsiedlung nach derzeitiger Planung ein Rückbau von 96 WE vorgesehen, ca. 32 davon bis 2024.

Für die bereits sanierten Objekte in der Waldrandsiedlung ist langfristig zu prüfen, inwieweit hier aus städtebaulichen, energetischen oder wohnungswirtschaftlichen Gründen ebenfalls Anpassungen vorgenommen werden müssen, um die Zukunftsfähigkeit der Siedlung zu gewährleisten.



Beispiel für einen aufwändigen Wohnungsumbau / Quelle: <http://www.wohlab-landeck.de/wp/62-2/>

Ergänzende Angebote und Nutzungen – Nach dem kurzfristig geplanten Rückbau der ehemaligen Kosmos-Gaststätte, mit der auch ein städtebaulicher Missstand beseitigt wird, soll eine Neuordnung des gesamten Areals erfolgen. Ziel ist es, die frei werdenden Flächen als zusätzliche Frei- und Verkehrsflächen der angrenzenden Kindertagesstätte und der Grundschule zuzuordnen und diese so aufzuwerten.

Aufwertung des Freiraums – Innerhalb des Quartiers richtet sich der Fokus auf die Neugestaltung des Wohnumfelds, insbesondere in Verbindung mit den geplanten Teilrückbauten und Umbauten. Kurzfristig ist daher eine Aufwertung der Freiflächen bei den Objekten Maxim-Gorki-Straße 1-4 und Waldring 50-53 geplant, die ggf. auch die Anlagen von Mietergärten umfasst. Zusätzliche Maßnahmen erfolgen in Abhängigkeit vom weiteren Umbauprozess. Die Stadt wird prüfen, inwieweit sie die Wohnungsunternehmen auch durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln (Teilprogramm Aufwertung) unterstützen kann, beispielsweise im Rahmen einer neuen Kooperationsvereinbarung.



Weiteres Ziel ist der Aufbau eines durchgehenden grünen Siedlungsrandes, der im Westen und Süden der Siedlung einen Puffer zur angrenzenden gewerblichen Nutzung und zur Straße bildet und in Richtung Norden und Osten einen attraktiven Übergang zum Landschaftsraum formuliert. Unter Einbeziehung bereits realisierter und zukünftiger Rückbauflächen, die auch die beiden großen Garagenstandorte umfassen, sollen hier pflegeextensive Grünflächen entstehen, beispielsweise in Form dichter Abpflanzungen, landwirtschaftlicher Nutzungen oder Streuobstwiesen.

Mit der Anlage eines breiten Grünstreifens innerhalb der Siedlung, in den auch ein übergeordneter Fuß- und Radweg eingebettet wird, entsteht darüber hinaus eine zusätzliche Grünvernetzung und attraktive Wegeverbindung, die insgesamt zu einer höheren Aufenthaltsqualität beiträgt.

Verbesserung der Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur – Konkrete Maßnahmen betreffen zunächst nur die Anlagen neuer Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen dem Wohngebiet, der Röbbeler Vorstadt (bzw. der Altstadt) und dem umgebenden Landschaftsraum (Stadtrouten). Die Wege werden auf vorhandenen Straßen oder eigenständigen Trassen geführt und einheitlich beschildert sowie weitestgehend in Grünachsen eingebunden.

Das Straßennetz bleibt langfristig erhalten, wobei hier zunächst keine größeren Investitionen geplant sind. Die Stadt prüft jedoch, inwieweit in den nächsten Jahren punktuelle Aufwertungs- und Anpassungsmaßnahmen notwendig werden.

Der langfristig geplante Rückbau der beiden Garagenkomplexe südlich und östlich des Quartiers reagiert auf die sinkende Nachfrage und beseitigt gleichzeitig einen städtebaulichen Missstand zugunsten eines grünen Siedlungsrandes.

Vorbereitende und begleitende Maßnahmen – Neben einem begleitenden Umbaumanagement sind konzeptionelle Vertiefungen für Teilaufgaben bzw. –bereiche notwendig. So ist ein wohnungswirtschaftliches, zwischen den Unternehmen abgestimmtes Gesamtkonzept wichtige Voraussetzung für die Durchführung von Um- und Rückbauten, ebenso vertiefende, objektbezogene Planungen und ein begleitendes Umzugs- und Sozialmanagement. Ergänzend dazu ist auch eine umfassende Öffentlichkeitsarbeit über Ziele und zeitliche Perspektiven anzustreben.

Weitere Konzepte werden für die Entwicklung des Schul- bzw. Kitastandorts, das gesamtstädtische Stadtroutennetz sowie die zukünftige Gestaltung und Nutzung des Siedlungsrandes benötigt. Schließlich ist auch der Umgang mit den zahlreichen Garagenstandorten in ein gesamtstädtisches Konzept einzubinden und durch Umwandlung bestehender Pacht- in Mietverhältnisse deren schrittweiser Rückbau vorzubereiten. Die temporäre Bewirtschaftung der betroffenen Standorte erfolgt zukünftig durch die GWV.

4.5.3 Röbbeler Vorstadt

Entwicklungsziele – Ziel der Umbaustategie ist es, den erfolgreich begonnenen Aufwertungsprozess in der Röbbeler Vorstadt abzuschließen und den Stadtteil auf der Grundlage des integrierten energetischen Quartierskonzeptes und des INSEK zu einem attraktiven, energetisch optimierten Quartier mit zukunftsfähigem Wohnungsangebot zu entwickeln. Als besondere Qualitätsmerkmale sind darüber hinaus die Lage an der Dosse und die attraktive Fuß- und Radwegeverbindung zur Altstadt herauszuarbeiten, ebenso die Nähe zu Einzelhandelsangeboten und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.



Umsetzungsstrategie – Bei der Umsetzung der genannten Ziele verfolgt die Stadt weiterhin einen integrierten Entwicklungsansatz, der bauliche, energetische, freiraumbezogene und verkehrliche Maßnahmen miteinander kombiniert, um so einen größtmöglichen Aufwertungseffekt zu erreichen. Auch in der Röbbeler Vorstadt werden die Maßnahmen durch vertiefende Planungen vorbereitet und mit dem Einsatz von Städtebau- und Wohnraumfördermitteln unterstützt. Eine zentrale Bedeutung hat hierbei die Kooperationsvereinbarung mit dem Land, deren Fortsetzung durch die Stadt angestrebt wird (s.u.).

Weiterentwicklung des Wohnungsangebots – Die zukünftigen Maßnahmen konzentrieren sich auf die sieben bislang unsanierten Wohngebäude an der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße bzw. der Röbbeler Straße, die sich im Eigentum des kommunalen Wohnungsunternehmens befinden. Langfristiges Ziel ist es, die Gebäude analog zum bisherigen Vorgehen umzubauen, d.h. einen vertikalen Teilrückbau mit einem Umbau der Wohnungsstruktur, einer (energetischen) Sanierung und Modernisierung der Bausubstanz sowie einer Aufwertung des Wohnumfelds zu verbinden. Problematisch ist hier jedoch die Finanzierung. Angesichts der großen Belastung des Eigentümers durch laufende und zukünftige Aktivitäten ist ein solcher Umbau langfristig nicht realisierbar.

Um die Sanierung der Röbbeler Vorstadt dennoch erfolgreich abschließen zu können, bedarf es daher einer abweichenden Förderstrategie. Eine mögliche Lösung bestünde darin, die zinsvergünstigten Darlehen der Wohnraumförderung an dieser Stelle ganz oder teilweise durch eine Zuschussförderung zu ersetzen und so die bestehende Finanzierungslücke zu schließen. Voraussetzung hierfür ist eine entsprechende Änderung der Förderkonditionen, sei es global oder projektbezogen im Rahmen einer neuen Kooperationsvereinbarung. Parallel könnten für den Teilrückbau Städtebaufördermittel zum Einsatz kommen (Teilprogramm Rückbau).

Ziel ist es, die Sanierung der Wohnbebauung in der Röbbeler Vorstadt bis 2024 weitgehend abzuschließen, um die bisherigen Erfolge zu verstetigen. Eine Ausnahme bildet das Objekt Röbbeler Straße 72-78, dessen Umbau erst nach diesem Zeitpunkt angegangen werden kann. Sollte es nicht möglich sein, die Förderkonditionen in der beschriebenen Weise anzupassen, werden sich die Maßnahmen an der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße zunächst auf eine einfache Sanierung ohne strukturelle Anpassungen beschränken.

Ergänzende Angebote und Nutzungen – Mit dem geplanten Rückbau des ehemaligen GAB-Gebäudes entsteht eine neue Freifläche, die als zusätzliche Grün- und Spielfläche der angrenzenden Kindertagesstätte zugeordnet wird. Zusammen mit der geplanten Sanierung des Hauptgebäudes wird dies zu einer deutlichen Aufwertung des Standorts und seiner Bestandssicherung beitragen. Für das Gebäude des benachbarten Jugendclubs 60 ist ebenfalls ein Rückbau vorgesehen, da dieser auf das Gelände des ehemaligen Bahnbetriebswerks im Stadtzentrum verlagert wird.

Der am Vorstadtweg angesiedelte Gewerbebetrieb wurde zunächst aus den konzeptionellen Überlegungen ausgeklammert, da sich hier kurzfristig keine Verlagerungspotenziale ergeben und der Betrieb Bestandsschutz genießt. Langfristig ist jedoch geplant, das Unternehmen entsprechend den Zielen des INSEK zu verlagern und so zu einer deutlichen Aufwertung des Quartiers und der tangierenden Wegebeziehungen beizutragen.

Aufwertung des Freiraums – Das Freiraumkonzept für die Röbbeler Vorstadt umfasst drei Elemente. Mit der Neugestaltung der Freiflächen an der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße, die parallel zum geplan-



ten Umbau der Wohngebäude erfolgen soll, wird die Aufwertung des Wohnumfelds im Quartier abgeschlossen. Das kommunale Wohnungsunternehmen beabsichtigt spätestens 2020 mit dem Objekt Nr. 23-31 zu beginnen.

Eine besondere Freiraumqualität entsteht zukünftig im Westen des Gebietes mit der schrittweisen Realisierung der „Dosseauen“. Nach Ankauf und Freilegung der bestehenden Kleingartengrundstücke plant die GWV hier die Anlage eines Gemeinschaftsgartens mit direktem Zugang zur Dosse und dem zukünftigen Uferweg in Richtung Altstadt, in die auch das neue Regenwasser- Absatzbecken integriert wird.

Darüber hinaus soll der Vorstadtweg langfristig als Grün- und Wegeverbindung ausgebaut werden, um die stadträumliche Vernetzung in Ost-West-Richtung zu verbessern und gleichzeitig einen attraktiven Zugang zur Dosse und zum künftigen Uferweg herzustellen.

Die Stadt wird prüfen, inwieweit sie die geplanten Freiraummaßnahmen durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln (Teilprogramm Aufwertung) unterstützen kann, beispielsweise im Rahmen einer neuen Kooperationsvereinbarung.

Verbesserung der Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur – Zentrale Aufgabe ist die umfassende Aufwertung des vorhandenen Straßennetzes, die mit der Erneuerung der Franz-Mehring-Straße und der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße bis ca. 2021 abgeschlossen werden soll. Darüber hinaus beabsichtigt die Stadt, auch die parallel zur Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße geführte Wohnstraße zu erneuern, um hier eine verkehrsberuhigte Erschließung der angrenzenden Wohngebäude und die Anlage öffentlicher Stellplätze zu ermöglichen. Dabei ist die Trassenführung und Anbindung dieser Straße im Norden zu qualifizieren, ebenso der südliche Abschnitt der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße. Um störenden Durchgangs- und Parksuchverkehr zu vermeiden, sollte eine Überführung des Vorstadtwegs zukünftig verhindert und stattdessen (nach Bedarf) eine neue Wendemöglichkeit im Bereich des ehemaligen Jugendclubs geschaffen werden.

Neue Parkplätze werden im Bereich des nördlichen Garagenkomplexes geschaffen, der schrittweise zurückgebaut wird und als Fläche zukünftig auch für Stadionbesucher zur Verfügung stehen soll. Denkbar ist es, Teile der Fläche auch durch einheitlich gestaltete und einzeln vermietbare Carports zu bebauen und diese mit Solarkollektoren auf ihren Dächern auszustatten. Die Sonnenenergie könnte langfristig in die Wärmeversorgung des Stadtteils integriert werden, um so den klimafreundlichen Umbau voranzutreiben

Mit dem künftigen Dosseuferweg und der Ausschilderung neuer Fuß- und Radwegerouten (Stadtrouten), die teilweise in neue Grünverbindungen eingebettet sind, wird der Stadtteil sowohl mit der Altstadt als auch den angrenzenden Wohngebieten optimal vernetzt.

Vorbereitende und begleitende Maßnahmen – Zur Vorbereitung des weiteren Sanierungsprozesses in der Rößeler Vorstadt sind neben wohnungswirtschaftlichen und objektbezogenen Planungen und dem begleitenden Umbaumanagement auch konzeptionelle Vertiefungen notwendig. So ist die Sanierung der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße und ihrer Parallelstraße im Hinblick auf die genaue Trassenführung, Anbindung und Querschnittsgestaltung zu konkretisieren. Ebenso bedarf auch der Garagenstandort einer vertiefenden Planung, um die Dimensionierung, Anbindung und Gestaltung des zukünftigen Parkplatzes zu qualifizieren. Weitere Konzepte werden evtl. für die Entwicklung des



Kitastandorts, das gesamtstädtische Stadtroutennetz und die Realisierung der „Dosseauen“ benötigt.

4.5.4 Weitere Untersuchungsräume

Der Siedlungsraum östlich der Altstadt („**Entwicklungsband Rheinsberger Straße**“) hat aufgrund seiner Lage und der Problemstellung langfristig eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung. Im Rahmen des Stadtumbaus sind zunächst die genauen Ziele und Konzepte für diesen Bereich zu konkretisieren. Zu prüfen ist, inwieweit dies in Form eines integrierten energetischen Quartierskonzeptes erfolgen kann, um neben den städtebaulichen Fragestellungen auch eine zukunftsweisende Energieversorgung und den energetischen Umbau des gesamten Bereichs zwischen Bildungsstandort, Schwimmbad, Gewerbe und Wohnnutzung in den Blick zu nehmen. Im Ergebnis könnten hier langfristig der Rückbau ehemals gewerblich genutzter Gebäude, die Neuordnung von Quartieren und ihrer Energieversorgung sowie die Realisierung neuer Bau- und Freiflächennutzungen erfolgen, ggfs. im Rahmen einer neuen Gesamtmaßnahme (perspektivisch Stadtumbau – IV).

Im Zusammenhang mit der ehemaligen Landarmen- und Siechenanstalt („**Dossepark**“) nimmt die Stadt zunächst eine Beobachterrolle ein. Sollte hier mittelfristig keine Entwicklung erfolgen, wird die Stadt gemeinsam mit den Eigentümern Entwicklungschancen und Handlungsbedarfe ebenso wie mögliche Unterstützungsleistungen herausarbeiten. Ziel ist ein Erhalt und eine nachhaltige Nutzung des stadtbildprägenden Denkmals im Sinne der Stadtentwicklung.

Neben der Kernstadt weisen auch die **Ortsteile** punktuelle Umbaubedarfe und Leerstände auf, weshalb sie in den Anpassungsprozess auf dem Wohnungsmarkt einbezogen werden müssen. Dies geschieht auch zukünftig nicht im Rahmen einer eigenen Gesamtmaßnahme sondern einzelfallbezogen.

Maßnahmen

Gebäudebezogene Maßnahmen

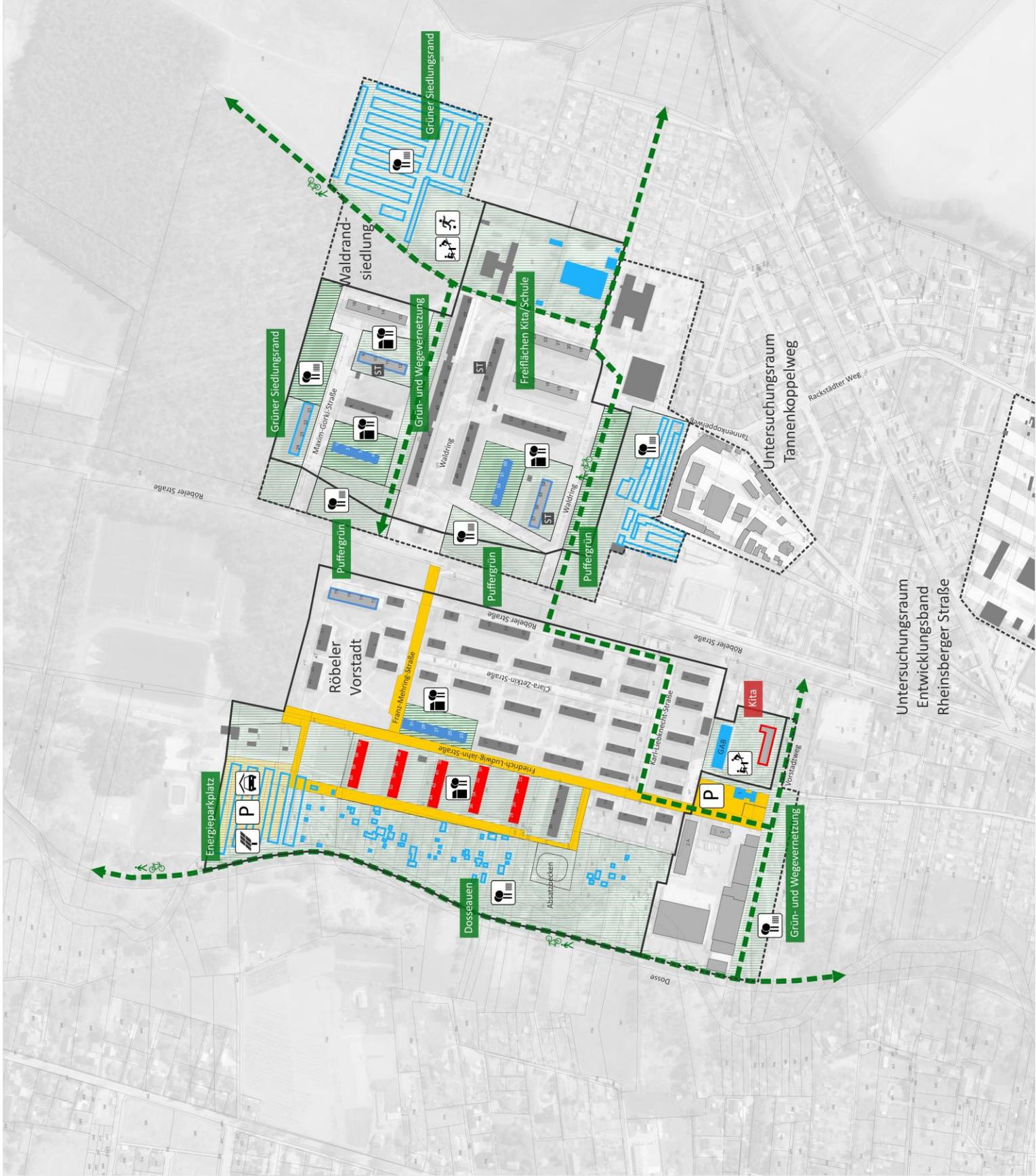
-  Sanierung (ohne Teilrückbau) (bis 2024 / perspektivisch nach 2024)
-  Aufwändiger Teilrückbau/Sanierung (bis 2024 / perspektivisch nach 2024)
-  Einfacher Teilrückbau 4./5. OG (bis 2024 / perspektivisch nach 2024)
-  vollständiger Rückbau (bis 2024 / perspektivisch nach 2024)
-  Stilllegung 4./5. OG nach Bedarf
- 
- 

Flächenbezogene Maßnahmen

-  Flächenpotenzial Neubebauung (bis 2024 / perspektivisch nach 2024)
-  Einfamilienhausbebauung (nachrangig zur Altstadt)
-  Mehrfamilienhausbebauung/besondere Wohnformen
-  Büro/Dienstleistungen
-  Gewerbliche Nutzung (nicht störendes Gewerbe)
-  Café / Restaurant
-  Erneuerung/Neubau von Sport- und Freizeitanlagen (indoor-outdoor)
-  Neue Freiflächennutzung (bis 2024 / perspektivisch nach 2024)
-  Landschafts- und Erholungsflächen/Landwirtschaftliche Nutzung
-  Erneuerung/Neubau von Spielanlagen
-  Neugestaltung Wohnumfeld
-  Touristische Nutzung
-  Nutzung regenerativer Energien
-  Neuanlage von Stellplätzen und Carports

Verkehr

-  Sanierung Verkehrsflächen/Plätze (bis 2024 / perspektivisch nach 2024)
-  touristische Fuß- und Radwegverbindung (Altstadt-Schwiebenstein-Schachtel)
-  Fördergebietskulisse
-  Mögliche Kulissenweiterung
-  Untersuchungsraum/Prüfung zukünftiger Kulissenweiterungen





4.6 Förder- und Umsetzungskonzept

4.6.1 Teilprogramme des Stadtumbaus

Zur Fortsetzung des begonnenen, insgesamt sehr erfolgreichen Umbauprozesses und zur Umsetzung der gesamtstädtischen und teilräumlichen Ziele bedarf es weiterhin eines umfassenden Fördermitteleinsatzes, sowohl kurz- als auch langfristig im Rahmen der durch das aktuelle INSEK vorgezeichneten Stadtentwicklung. Der Mittelbedarf erstreckt sich dabei auch in Zukunft auf **alle** Teilprogramme des Stadtumbaus:

Teilprogramm Aufwertung - Räumliche Schwerpunkte in diesem Teilprogramm mit einem anhaltend hohen Mittelbedarf sind der Abschluss der Quartiersentwicklung in der Röbbeler Vorstadt mit weiteren Wohnumfeldmaßnahmen und Maßnahmen im öffentlichen Raum sowie die Sanierung denkmalgeschützter Gebäude und Freiflächen im gesamten Bahnhofsumfeld einschließlich notwendiger Untersuchungen und konzeptioneller Vertiefungen. Mittelfristig soll darüber hinaus die Aufwertung der Freiflächen in der Waldrandsiedlung über das Teilprogramm gefördert werden.

Teilprogramm SSE - Mit der Sanierung weiterer dicker Brocken in der Altstadt, am Bahnhof und im Bereich des ehemaligen Bahnbetriebswerks wird sich in diesem Teilprogramm schon kurzfristig ein hoher Mittelbedarf ergeben. Notwendig wird der Einsatz von SSE-Mitteln aufgrund der städtebaulichen Bedeutung der betroffenen Objekte, die angesichts ihrer Größe und Struktur allesamt sehr hohe und nicht durch kommunale Eigenmittel zu untersetzende Investitionskosten nach sich ziehen.

Teilprogramm Rückbau - Angesichts der relativ positiven Leerstandsentwicklung in den Gebieten des industriellen Wohnungsbaus werden hier erst mittel- bis langfristig weitere Rückbaumaßnahmen durchgeführt mit einer klaren räumlichen Schwerpunktsetzung am Bohnekamp.

Teilprogramm RSI - Aufgaben in diesem Teilprogramm sind neben der endgültigen Fertigstellung des Nahwärmenetzes in der Röbbeler Vorstadt (in Realisierung) auch der Rückbau mehrerer Infrastruktureinrichtungen, darunter die ehemalige Grundschule und der Jugendclub in der Röbbeler Vorstadt sowie die Polthier-Oberschule, deren Standort am Bohnekamp im Zusammenhang mit dem geplanten Schulzentrum in der Alten Tuchfabrik am Dosseteich aufgegeben werden wird. Langfristig ist zu prüfen, inwieweit auch der Rückbau von Straßenabschnitten und Leitungsnetzen am Bohnekamp im Rahmen des Teilprogramms gefördert werden soll.

4.6.2 Wohnraumförderung

Die Wohnraumförderung unterstützt den Stadtumbau komplementär, indem sie private Investitionen der Wohnungswirtschaft in den zu stabilisierenden Quartieren anregt und über Belegungsbindungen die Grundlage für eine soziale Durchmischung legt. Vor dem Hintergrund, dass durch die Fortsetzung des Rückbaus vor allem preisgünstiger Wohnraum vom Markt genommen wird und zugleich bestehende Belegungsbindungen perspektivisch auslaufen, will die Stadt Wittstock/Dosse das Instrument der sozialen Wohnraumförderung weiterhin einsetzen, u.a. auch weil die Zahl der Nachfrageberechtigten in den nächsten Jahren (bspw. aufgrund von Altersarmut und steigender Mietpreise) zunehmen könnte.

Eine von Seiten des Landes bereits angekündigte Änderung der Förderkonditionen könnte darüber hinaus zusätzliche Impulse für die Wittstocker Umbauquartiere generieren. Wird die bisherige Be-



schränkung auf zinsvergünstigte Darlehen zukünftig zugunsten einer Zuschussförderung aufgegeben bzw. um diese erweitert, so könnten geplante Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen – insbesondere aufwändige Teilrückbauten in der Röbeler Vorstadt und der Waldrandsiedlung sowie die Entwicklung von Baulücken in der Altstadt – sehr viel schneller als bislang geplant zur Umsetzung kommen. Handlungsbedarf ergibt sich vor allem durch die sinkende Liquidität der Wohnungsunternehmen infolge langjähriger Stadtumbauaktivität sowie die begrenzten Eigenmittel der Stadt, die für eine zeitnahe Förderung über das Stadtumbauprogramm nicht ausreichen.

4.6.3 Zukünftige Fördergebietskulisse

Im Ergebnis der Bestandsanalyse zeigt sich, dass die bisherigen Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus – die Altstadt, die Röbeler Vorstadt sowie die Gebiete des industriellen Wohnungsbaus Am Bohnekamp und Waldrandsiedlung– nach wie vor die größten stadumbaurelevanten Handlungsbedarfe aufweisen. Auch die zukünftige Gebietskulisse greift daher diese Schwerpunktsetzung auf, eine grundsätzliche Kulissenänderung wird derzeit als nicht erforderlich erachtet. Anpassungsbedarf besteht jedoch im Detail, einerseits um neue Aufgaben und Handlungsbedarfe zu berücksichtigen (punktuelle Erweiterung der Gebietskulisse), andererseits um Änderungen im Zuge der flurstückgenauen Abgrenzung zu übernehmen. Mittelfristig ist darüber hinaus zu prüfen, inwieweit Teilbereiche aus der Kulisse entlassen werden können, in denen die Stadtumbauziele bereits erreicht wurden. Diese wurden im Plan „Kulissen der Städtebau- und Wohnraumförderung (STUB-III)“ entsprechend gekennzeichnet (s.u.).

Die zukünftige Fördergebietskulisse umfasst eine Fläche von 109,99 ha, 15,2 ha davon sind notwendige Erweiterungsflächen. Im Einzelnen wurden folgende Erweiterungen vorgenommen:

Erweiterung Röbeler Vorstadt-Süd: Die Kulisse der Röbeler Vorstadt wird im Süden um eine 2,6 ha große Fläche erweitert. Ziel ist hier langfristig eine Verlagerung des ansässigen metallverarbeitenden Betriebs, der eine Störung für das Wohnquartier darstellt. Mit dem Rückbau der Gebäude und der Umwandlung der Gewerbefläche in eine Grünfläche soll hier eine nachhaltige Aufwertung erreicht werden. Gleichzeitig gilt es, den angrenzenden Vorstadtweg als attraktive innerstädtische Fuß- und Radwegevernetzung auszubauen.

Erweiterung Waldrand-Ost: Mit der Einbeziehung der 4 ha großen Fläche wird das Ziel verfolgt, den bestehenden großflächigen Garagenstandort langfristig (zumindest teilweise) zurückzubauen und das Grundstück schrittweise zu renaturieren. Derzeit stellen die Garagen einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar.

Erweiterung Waldrand-Süd: Die 2,6 ha große Erweiterung umfasst einen großflächigen Garagenstandort sowie das Grundstück der Waldring-Grundschule. Ziel ist ein langfristiger Rückbau der Garagen und die anschließende Umwandlung der Fläche in eine Grünfläche. Mit der Einbeziehung der Grundschule soll eine Aufwertung des Standorts, langfristig auch eine bauliche Anpassung der Baulichkeiten an den sich ändernden Bedarf ermöglicht werden. Eine weitere Erweiterung in Richtung Westen zur Röbeler Straße (1,2 ha) ist eine Arrondierung im Zuge der flurstücksgenauen Abgrenzung und hat keinen inhaltlichen Hintergrund.

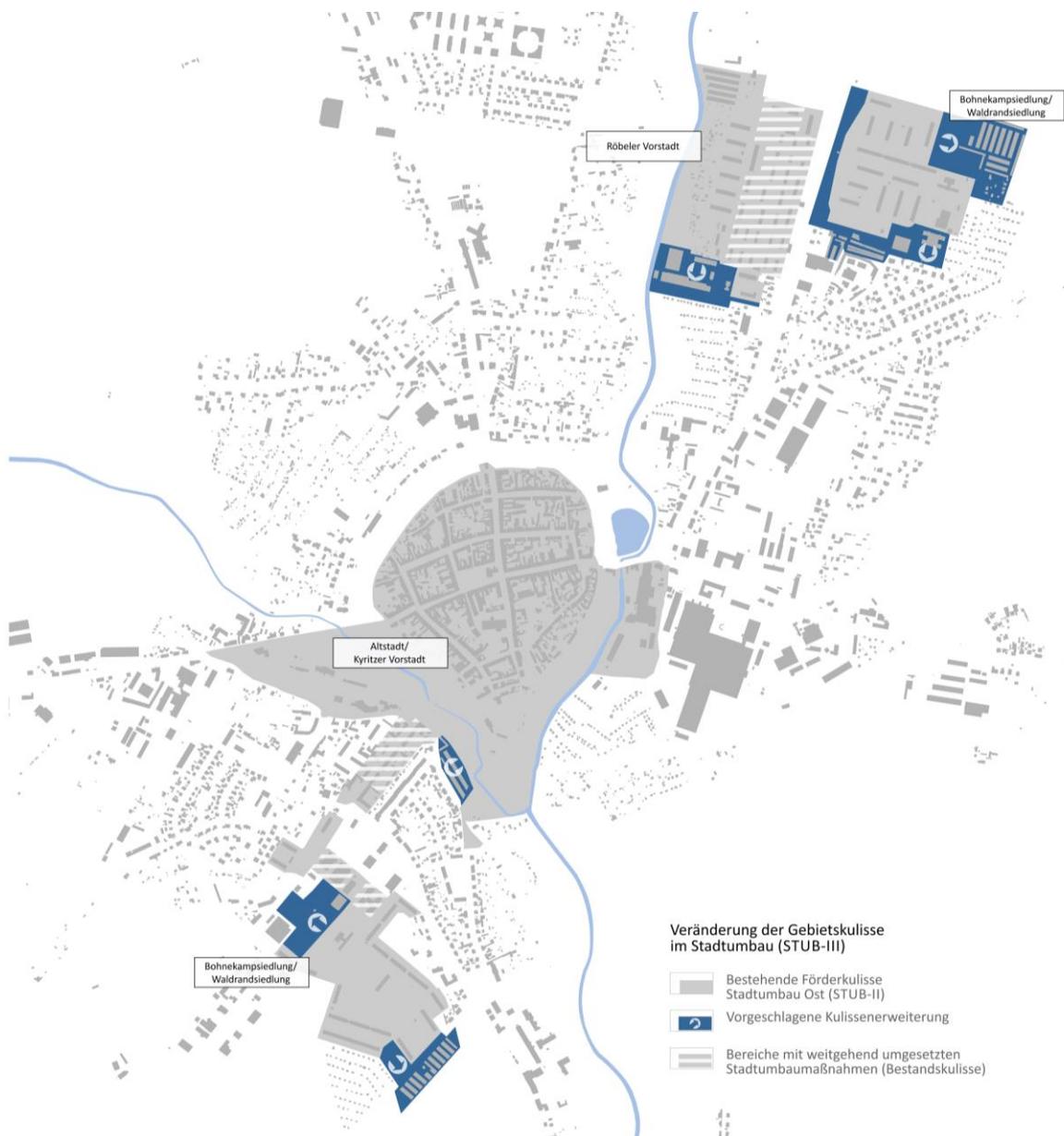
Erweiterung Altstadt-Süd: Ziel der Erweiterung ist ein langfristiger (zumindest teilweiser) Rückbau des vorhandenen Garagenstandorts an der Schützenstraße, der im unmittelbaren Umfeld der Alt-



stadt und des Bahnhofs eine äußerst negative Außenwirkung entfaltet. Gleichzeitig gilt es, die angrenzende Wegeverbindung zwischen Altstadt und Schwedenstein/„Schlachtfeld 1636“ aufzuwerten. Die Fläche umfasst insgesamt 0,8 ha.

Erweiterung Bohnekamp-West: Ziel der Erweiterung ist es, die 2 ha großen Sport- und Freiflächen sowie die Sporthalle der Dr. Wilhelm-Polthier-Oberschule nach dem Umzug der Schule in eine Nachnutzung des Standorts (z.B. als kommerzieller Sportpark) zu integrieren.

Erweiterung Bohnekamp-Süd: Die 2 ha große Erweiterung umfasst einen großflächigen Garagenstandort mit dem Ziel, diesen langfristig zurückzubauen und die frei werdenden Flächen als attraktiven Übergang zum Landschaftsraum und dem historischen „Schlachtfeld 1636“ zu gestalten. Derzeit stellen die Garagen einen erheblichen städtebaulichen Misstand dar und behindern die touristische Erlebbarkeit des Freiraums.





Zusätzliche Gebietskulissen bzw. Gesamtmaßnahmen sind im Rahmen des neuen Stadtumbauprogramms nicht vorgesehen. Allerdings werden in der Kernstadt von Wittstock/Dosse drei Untersuchungsräume abgegrenzt, in denen perspektivisch weiterer Stadtumbaubedarf besteht (STUB-IV). Dies betrifft große Bereiche östlich der Altstadt (Arbeitstitel: „Entwicklungsband Ost“), die ehemalige Landarmen- und Siechenanstalt an der Rosa-Luxemburg-Straße („Dossepark“) sowie einen Gewerbestandort am Tannenkoppelweg. Ziel ist es hier, anhand vertiefender Untersuchungen und Konzepte den Handlungsbedarf zu konkretisieren und erste Entwicklungsziele zu formulieren.

Grundsätzlich kann es auch in Zukunft sinnvoll sein, einzelne Maßnahmen außerhalb der Förderkulisse umzusetzen. Hier kommt insbesondere der Einsatz des Teilprogramms Rückbau in Betracht.

Zur räumlichen Umsetzung der Ziele des Stadtumbaus werden innerhalb der Fördergebietskulisse Gebietskategorien des Stadtumbaus festgelegt. Hierzu wurden die Gebietskategorien der Stadtumbaustategie 2009 inhaltlich überprüft und fortgeschrieben. Dabei werden vier Gebiete unterschieden:

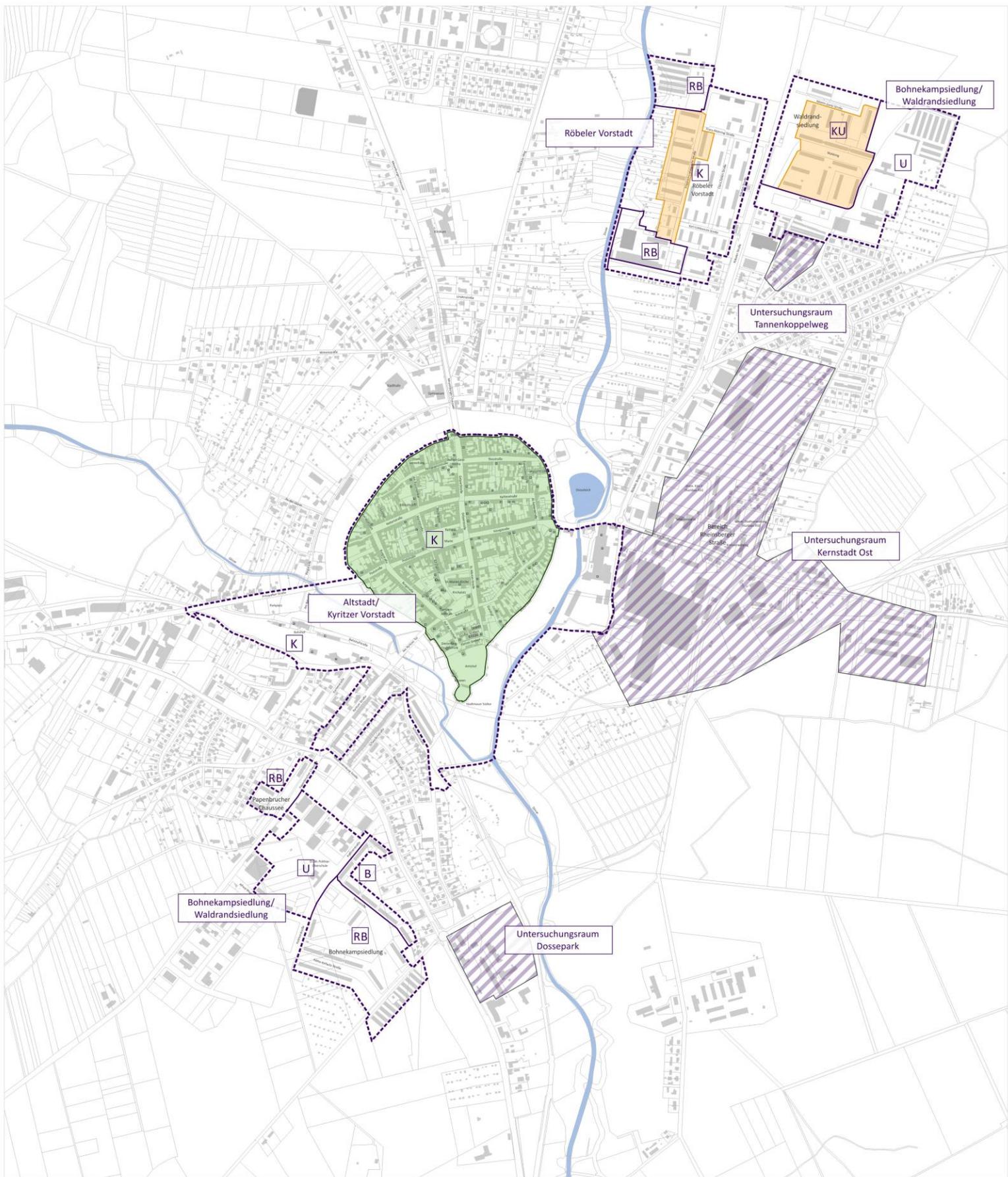
Konsolidierungsgebiete – Gebiete mit positiver und nachhaltiger Entwicklung stabiler Bereiche mit langfristiger Perspektive, die entweder als Selbstläufer fungieren oder die Durchführung von Aufwertungsmaßnahmen erfordern. Dazu gehören wie bisher die Altstadt einschließlich Bahnhof und Kyritzer Vorstadt sowie große Teile der Röbeler Vorstadt. Darüber hinaus wird auch die Waldrandsiedlung als Konsolidierungsgebiet ausgewiesen, das jedoch einen höheren Umstrukturierungsbedarf aufweist (Konsolidierungsgebiet mit Umstrukturierungsbedarf).

Umstrukturierungsgebiete - Gebiete, in denen aufgrund des Leerstandes ein intensiver Rückbau von Wohnungen erfolgt. Hier werden Wohngebäude und Infrastruktur aufgrund der rückläufigen Bevölkerung angepasst und umstrukturiert. Dazu zählen die Randbereiche der Waldrandsiedlung ebenso wie das Umfeld der Polthier-Oberschule am Bohnekamp und der Garagenstandort an der Schützenstraße.

Rückbaugelände - Gebiete mit flächenhaftem Rückbau von Wohnungen und Infrastruktur. Dies betrifft große Teile der Wohnbebauung in der Siedlung Am Bohnekamp/Papenbrucher Chaussee sowie zwei Garagenstandorte. Perspektivisch ist auch für den Gewerbebetrieb am Vorstadtweg in der Röbeler Vorstadt ein Rückbau geplant, der jedoch nur gemeinsam mit dem Eigentümer erfolgen kann.

Beobachtungsgebiete – derzeit stabile Gebiete mit unklarer Perspektive als Wohnstandort. Dies betrifft die Wohnungsbestände nördlich der Steinstraße in der Siedlung am Bohnekamp.

Für die Wohnraumförderung wird zwischen Konsolidierungsgebieten und Vorranggebieten Wohnen unterschieden. Konsolidierungsgebiete gemäß Stadtumbaustategie und Wohnraumförderung entsprechen einander. In den Konsolidierungsgebieten kann die Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten und barrierefreien Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung und des Mietwohnungsneubaus (MietwohnungsbauförderungsR) zum Einsatz kommen. Förderfähig ist hier die generationsgerechte Anpassung durch Modernisierung und Instandsetzung mittlerer Intensität sowie der Ein- oder Anbau von Aufzügen und die Schaffung barrierefreier Wohnungs- und Gebäudezugänge. In den als Vorranggebiet Wohnen festgelegten Bereichen ist zusätzlich auch die Wiederherstellung, Erweiterung, Nutzungsänderung und Anpassung an geänderte



Gebietskategorien der Städtebauförderung

- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Stadtumbau Ost
- K Konsolidierungsgebiet (Schwerpunkt: Aufwertung)
- KU Konsolidierungsgebiet mit Umstrukturierungsbedarf (Aufwertung und punktueller Rückbau)
- U Umstrukturierungsgebiet (Rückbau und Umbau)
- RB Rückbaugesamt (Schwerpunkt: flächenhafter Rückbau)
- B Beobachtungsgebiet (vorerst keine Stadtumbaumaßnahmen)
- Kleinere Städte und überörtliche Zusammenarbeit (KLS)

Gebietskategorien der Wohnraumförderung

- Vorranggebiet Wohnen
- Konsolidierungsgebiet der Wohnraumförderung

Sonstiges

- Untersuchungsraum Stadtumbaubedarf (Prüfung zukünftiger Handlungsbedarf)

Wittstock/Dosse - Stadtumbaustategie STUB-III
Kulissen der Städtebau- und Wohnraumförderung (STUB-III)



4.6.4 Kooperationsvereinbarung

Am 04.02.2015 wurde zwischen dem Land Brandenburg, der Stadt Wittstock/Dosse und der Gebäude- und Wohnungsverwaltung GmbH Wittstock (GWV) eine Kooperationsvereinbarung abgeschlossen, die im Jahr 2018 ausläuft. Mit einer besonderen Förderung und individuell abgestimmten Kriterien konnte so in den letzten Jahren eine Intensivierung des Stadtumbaus erreicht werden, gleichzeitig auch eine erhöhte Planungssicherheit für alle Beteiligten.

Angesichts des anhaltend großen Handlungsbedarfs beabsichtigt die Stadt, auf eine Fortsetzung der Vereinbarung hinzuwirken, die sich als wirkungsvolles Instrument in der Kooperation mit dem Land erwiesen hat. Mögliche Vertragspartner wären neben der GWV auch die Wohnungsbaugenossenschaft eG Wittstock/Dosse (WBG), die in ersten Gesprächen ein grundsätzliches Interesse signalisiert hat und über zusätzliche Anreizinstrumente stärker in den Stadtumbau einbezogen werden soll. Ziele wären weiterhin die Altstadtsanierung und die Fertigstellung der Röbeler Vorstadt. Darüber hinaus könnte aber auch die Aufwertung von Teilen der Waldrandsiedlung in den Fokus rücken.

Da eine vom MIL angebotene Verlängerung der Vereinbarung um ein Jahr angesichts des fehlenden Planungsvorlaufs der Projekte kurzfristig nicht realisierbar ist, wäre aus Sicht der Stadt der Abschluss einer neuen Vereinbarung anzustreben, um die vielfältigen Aufgaben zu bewältigen und gleichzeitig den bisherigen positiven Entwicklungstrend im Stadtumbau zu verstetigen.

4.6.5 Integriertes Stadtumbaumanagement

Die Umsetzung der Stadtumbauziele ist eine komplexe und langwierige Aufgabe, die spezielles Know-how und erhebliche Personal- und Zeitkapazitäten erfordert. In kontinuierlichen Abstimmungsprozessen mit der Verwaltung und Akteuren vor Ort, die sich manchmal über Jahre hinziehen können, sind Problemlösungen zu entwickeln und auszuhandeln sowie vielfältige praktische Hilfestellungen zu leisten. Angesichts der vielfältigen Aufgaben und komplexen Rahmenbedingungen in Wittstock/Dosse wird der Stadtumbau daher auch in Zukunft durch ein externes Stadtumbaumanagement begleitet. In einem integrierten, programmübergreifenden Ansatz auf der Grundlage des INSEK umfasst dies u.a.

- Unterstützung bei der Fortschreibung der demografischen, städtebaulichen, sozialen, wirtschaftlichen und gestalterischen Grundlagen sowie Zielen der Stadtentwicklung
- Beratung und Unterstützung der Stadtverwaltung bei der Herleitung und Entwicklung von Stadtentwicklungsstrategien und Schlüsselprojekten,
- Mitwirkung bei der Umsetzung, Weiterentwicklung und Evaluierung von Zielplanungen
- Mitwirkung bei Zuarbeiten, Vorlagen, Auskünften und Berichten an die Fördermittelgeber und andere zuständige Stellen im Zusammenhang mit dem Stadtentwicklungsprozess, Aufbereitung und Dokumentation des Stadtentwicklungsprozesses,
- Steuerungs-, Koordinierungs- und Controllingaufgaben bei den in der Kooperationsvereinbarung benannten Objekten in der Altstadt, der Röbeler Vorstadt und den Rückbaugebieten,



- Erarbeitung von grundstücks- und gebäudebezogenen Nutzungs-, Sanierungs- und Bebauungskonzepten und Unterstützung bei deren Umsetzung.

4.6.6 Monitoring

Für eine erfolgreiche Umsetzung des Stadtumbaus ist eine stetige Untersuchung der ablaufenden Entwicklungen auf gesamtstädtischer und teilräumlicher Ebene erforderlich, um gegebenenfalls eine Anpassung der planerischen Grundlagen und der Umsetzungsstrategien einleiten zu können. Dazu werden fortlaufend die dem Stadtumbaukonzept zugrunde liegenden demografischen und wohnungswirtschaftlichen Rahmendaten überprüft. 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 Stadtumbaugebiets. Neben den bestehenden Förderkulissen werden zukünftig auch ältere Einfamilienhausquartiere und potenzielle Stadtumbauquartiere einem regelmäßigen Monitoring unterzogen. Insgesamt ermöglicht das Monitoring eine umfassende Problemanalyse und die Erarbeitung von Lösungsstrategien, die das gesamte Stadtgebiet umfassen und damit auf die besonderen Handlungserfordernisse des ländlichen Raums eingehen können.



4.6.7 Kosten- und Finanzierungsübersicht

In der folgenden Übersicht sind die geplanten Stadtumbaumaßnahmen mit ihren Investitionskosten und Fördermittelbedarfen dargestellt und nach Teilprogrammen differenziert. Nicht berücksichtigt wurden hierbei Projekte, die schon begonnen wurden und/oder 2018 abgeschlossen werden. Die genannten Kosten geben den aktuellen Erkenntnisstand wider und sollten regelmäßig überprüft werden, da sie auf der Grundlage von Schätzungen und Erfahrungswerten errechnet wurden.

Im Sinne einer klaren Schwerpunktsetzung werden für die genannten Maßnahmen erste Prioritäten benannt, die sich an der jeweiligen Bedeutung, Dringlichkeit und Ressourcenverfügbarkeit orientiert. Unterschieden werden dabei drei Stufen (I-III), wobei I für die höchste, II für eine mittlere und III für die geringste Priorität steht.

Zur konzeptionellen Einordnung der Maßnahmen erfolgt darüber hinaus eine Zuordnung zu den in Kapitel 4.1 formulierten Stadtumbauzielen. Die Buchstaben A-C stehen dabei für die Leitziele des Stadtumbaus, die Zahlen von 1-10 für die Teilziele. Die zugrunde liegende Zuordnung ergibt sich aus der folgenden Tabelle:

Leitziel

- A lebenswerte Stadt in der Prignitz
- B leistungsfähiger Wirtschaftsstandort
- C attraktive touristische Destination

Teilziele

- 1 Revitalisierung Altstadt
- 2 Stabilisierung/Qualifizierung Wohnungsmarkt
- 3 Soziale Wohnraumversorgung und Durchmischung
- 4 Funktionale Stärkung von Quartieren
- 5 Erhalt baukulturell bedeutsamer Objekte
- 6 Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Missstände
- 7 Schaffung zukunftsfähiger sozialer Infrastruktur/Verwaltung
- 8 Akzeptanz und Identifikation der Bewohner erhöhen
- 9 Umwelt- und klimagerechte Stadtentwicklung
- 10 Stärkung der Grünvernetzung und des Rad-/Fußwegenetzes

Teilprogramm Aufwertung (STUB-AUF)

lfd. Nr.	Vorhaben	Handlungsfeld	Umsetzungszeitraum	Gesamtkosten	vorgesehene STBauFM (B/L/K)	Zuwendungsanteil (B/L)	Priorität (1-3)	Leitziel	Ziel 1	Ziel 2	Ziel 3	Ziel 4	Ziel 5	Ziel 6	Ziel 7	Ziel 8	Ziel 9	Ziel 10
01	Städtebauliche Planungen und Untersuchungen	B.1	2018-2023	280.000	280.000	186.760	-	-										
02	Städtebauliche Planungen und Untersuchungen	B.1	nach 2024	140.000	140.000	93.380	-	-										
03	Öffentlichkeitsarbeit	B.2	2018-2023	30.000	30.000	20.010	-	-										
04	Öffentlichkeitsarbeit	B.2	nach 2024	30.000	30.000	20.010	-	-										
05	Gebietsbeauftragter Stadtbau	B.2	2018-2023	360.000	360.000	240.120	-	-										
06	Gebietsbeauftragter Stadtbau	B.2	nach 2024	240.000	240.000	160.008	-	-										
07	Mobilitäts-/ Verwaltungszentrum Bahnhof (NEG)	B.3	2018/2019	4.177.700	1.743.300	1.162.200	1	A, C	x			x	x		x	x	x	x
08	Unternehmensrepräsentanz Lokschuppen	B.3	2019/2020	4.000.000	520.000	286.000	1	C	x			x	x					
09	Jugendzentrum Eisenbahnstraße 2	B.3	2018/2019	1.923.300	252.900	168.600	1	A	x			x	x		x	x		
10	Servicepunkt Altstadt Eisenbahnstraße 2c	B.3	2018/2020	990.000	132.000	88.000	1	A	x			x	x		x	x		
11	Jugendzentrum Kreativwerkstatt (Badehaus)	B.3	2020	60.000	60.000	40.000	1	A	x			x	x		x	x		
12	Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße 22-28*	B.3	2020-24	0	0	0	2	A		x	x			x				
13	Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße 30-36*	B.3	2020-24	0	0	0	2	A		x	x			x				
14	Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße 38-44*	B.3	2020-24	0	0	0	2	A		x	x			x				
15	Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße 46-52*	B.3	2020-24	0	0	0	2	A		x	x			x				
16	Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße 54-60*	B.3	2020-24	0	0	0	2	A		x	x			x				

Ifd. Nr.	Vorhaben	Handlungsfeld	Umsetzungszeitraum	Gesamtkosten	vorgesehene STBauFM (B/L/K)	Zuwendungsanteil (B/L)	Priorität (1-3)	Leitziel	Ziel 1	Ziel 2	Ziel 3	Ziel 4	Ziel 5	Ziel 6	Ziel 7	Ziel 8	Ziel 9	Ziel 10
17	Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße 23-31*	B.3	2024	0	0	0	2	A		x	x			x				
18	Röbeler Straße 72-78*	B.3	nach 2024	0	0	0	2	A		x	x			x				
19	Kitastandort Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße	B.3	nach 2024	250.000	250.000	166.675	2	A				x			x			
20	Kyritzer Straße 21 "Brauerei"	B.3	nach 2024	2.100.000	525.000	350.018	3	A, B				x	x			x		
21	Garagenstandort Schützenstraße	B.4	nach 2024	123.000	123.000	82.004	2	A, C	x					x			x	
22	Garagenstandort Stadion	B.4	nach 2024	197.000	197.000	131.340	2	A		x		x		x				
23	Garagenstandort Bohnekampweg	B.4	nach 2024	197.000	197.000	131.340	3	A, C						x			x	x
24	Papenbrucher Chaussee 19/21 NG	B.4	nach 2024	7.000	7.000	4.667	3	A						x			x	x
25	Garagenstandort Tannenkoppelweg Süd	B.4	nach 2024	153.000	153.000	102.005	3	A						x			x	x
26	Garagenstandort Tannenkoppelweg Ost	B.4	nach 2024	350.000	350.000	233.345	3	A						x			x	x
27	ehem. Schulspeisung Waldring (inkl. NG)	B.4	2024	130.000	130.000	86.671	3	A				x		x	x			
28	Freilegung Gartenflächen an der Dosse (Gebäude)	B.4	nach 2024	66.000	66.000	44.002	3	A				x		x			x	x
29	Grüner Siedlungsrand Bohnekamp (1.BA)	B.5	2019	320.000	160.000	106.672	1	A, C				x					x	x
30	Straßenbau Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße 1. BA	B.5	2018	670.000	301.500	201.000	1	A						x				
31	Straßenbau Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße 2. BA	B.5	2020	634.500	285.500	190.300	1	A						x				
32	Straßenbau Franz-Mehring-Straße	B.5	2018	556.700	250.500	167.000	1	A						x				
33	Grün- und Wegevernetzung Dosseweg 1. BA	B.5	2018	330.000	330.000	220.011	1	A, C	x			x					x	x

lfd. Nr.	Vorhaben	Handlungsfeld	Umsetzungszeitraum	Gesamtkosten	vorgesehene STBauFM (B/L/K)	Zuwendungsanteil (B/L)	Priorität (1-3)	Leitziel	Ziel 1	Ziel 2	Ziel 3	Ziel 4	Ziel 5	Ziel 6	Ziel 7	Ziel 8	Ziel 9	Ziel 10
34	Straßenbau Friedrich-L.-J.-Straße (Parallele)	B.5	2020/2021	621.000	279.450	186.309	2	A						x				
35	Grün- und Wegevernetzung Vorstadtweg	B.5	2022/2023	525.000	525.000	350.018	2	A									x	x
36	Garagenstandort Schützenstraße	B.5	nach 2024	432.000	432.000	288.014	2	A, C	x			x		x			x	x
37	Freizeitflächen Eisenbahnstraße (BBW) mit Weg	B.5	nach 2024	1.516.000	1.516.000	1.010.717	2	A	x			x			x	x		x
38	Straßenbau Eisenbahnstraße	B.5	nach 2024	801.000	360.450	240.312	2	A	x									
39	Straßenbau Pritzwalker Straße	B.5	nach 2024	1.050.000	472.500	315.016	2	A, C	x									
40	Puffergrün Waldrandsiedlung (1.BA)	B.5	2018	222.000	222.000	148.007	2	A				x					x	x
41	Freiflächen Kita/Schule Waldring	B.5	nach 2024	2.700.000	2.700.000	1.800.090	2	A				x			x			
42	Grüner Siedlungsrand Waldrandsiedlung (1. BA)	B.5	2018	164.000	82.000	54.669	2	A				x					x	x
43	Waldring 54-57 Wohnumfeld	B.5	nach 2024	128.000	25.600	17.068	2	A		x							x	
44	Waldring 50-53 Wohnumfeld	B.5	2024	120.000	24.000	16.001	2	A		x							x	
45	Maxim-Gorki-Straße 1-4 Wohnumfeld	B.5	2022	128.000	25.600	17.068	2	A		x							x	
46	Maxim-Gorki-Straße 9-12 Wohnumfeld	B.5	nach 2024	92.000	18.400	12.267	2	A		x							x	
47	Friedrich-Ludwig-Jahn-St. 14-60/23-31 Wohnumfeld	B.5	2020-2026	504.000	504.000	336.017	2	A		x							x	
48	Garagenstandort Stadion	B.5	nach 2024	k.A.	0	0	2	A		x		x			x		x	
49	Kita-Freianlagen (Friedrich-Ludwig-J.-Str.)	B.5	2023	1.125.000	1.125.000	750.038	2	A				x			x			
50	Garagenstandort Bohnekampweg	B.5	nach 2024	460.000	230.000	153.341	3	A, C						x			x	x

lfd. Nr.	Vorhaben	Handlungsfeld	Umsetzungszeitraum	Gesamtkosten	vorgesehene STBauFM (B/L/K)	Zuwendungsanteil (B/L)	Priorität (1-3)	Leitziel	Ziel 1	Ziel 2	Ziel 3	Ziel 4	Ziel 5	Ziel 6	Ziel 7	Ziel 8	Ziel 9	Ziel 10
51	Grüner Siedlungsrand Bohnekamp (2.BA)	B.5	nach 2024	1.954.000	977.000	651.366	3	A, C				x					x	x
52	Grünvernetzung Alfred-Wegener-Straße	B.5	nach 2024	417.000	417.000	278.014	3	A, C									x	x
53	Grünvernetzung Papenbrucher Chaussee	B.5	nach 2024	385.000	385.000	256.680	3	A, C									x	x
54	Käthe-Kollwitz-Straße (Straßenraum)	B.5	nach 2024	410.000	410.000	274.700	3	A, C									x	x
55	Puffergrün Waldrandsiedlung (2.BA)	B.5	nach 2024	989.000	989.000	659.366	3	A				x					x	x
56	Grüner Siedlungsrand Waldrandsiedlung (2. BA)	B.5	nach 2024	968.000	484.000	322.683	3	A				x					x	x
57	Gartenflächen an der Dosse (Grünfläche)	B.5	nach 2024	1.474.000	737.000	491.358	3	A				x					x	x
58	Grün- und Wegevernetzung Dosseweg 2. BA	B.5	nach 2024	400.000	400.000	266.680	3	A, C	x			x					x	x
Summe				35.900.200	20.454.700	13.577.935												

* Zur Finanzierung dieser Projekte wird alternativ die Inanspruchnahme von Mitteln der Wohnraumförderung geprüft, ebenso auch die Finanzierung über eine neue Kooperationsvereinbarung.

Ifd. Nr.	Vorhaben	Handlungsfeld	Umsetzungszeitraum	Gesamtkosten	vorgesehene STBauFM (B/L/K)	Zuwendungsanteil (B/L)	Priorität (1-3)	Leitziel	Ziel 1	Ziel 2	Ziel 3	Ziel 4	Ziel 5	Ziel 6	Ziel 7	Ziel 8	Ziel 9	Ziel 10
19	Alfred-Wegener-Straße 9-15	B.4	nach 2024	155.000	155.000	155.000	3	A, B		x		x						
20	Maxim-Gorki-Straße 21-24	B.4	nach 2024	154.000	154.000	154.000	3	A		x								
Summe				2.773.000	2.773.000	2.773.000												

Teilprogramm Sanierung, Sicherung, Erwerb (STUB-SSE)

Ifd. Nr.	Vorhaben	Handlungsfeld	Umsetzungszeitraum	Gesamtkosten	vorgesehene STBauFM (B/L/K)	Zuwendungsanteil (B/L)	Priorität (1-3)	Leitziel	Ziel 1	Ziel 2	Ziel 3	Ziel 4	Ziel 5	Ziel 6	Ziel 7	Ziel 8	Ziel 9	Ziel 10
01	Gesundheitszentrum am Bahnhof (AEG) 1. BA	B.3	2018/2019	700.000	595.100	396.700	1	A, B	x			x	x		x	x		
02	Gesundheitszentrum am Bahnhof (AEG) 2. BA	B.3	2019/2020	995.000	105.800	70.500	1	A, B	x			x	x		x	x		
03	Gesundheitszentrum Bahnhof (Güterboden)	B.3	2018/2020	1.875.800	1.064.500	1.064.500	1	A, B	x			x	x		x	x		
04	Werderstraße 23/25	B.3	2018/2019	360.000	151.200	151.200	1	A, C	x	x			x			x		
05	Heiligegeiststraße 14/16/18/Rosenw. 15	B.3	2018/2019	1.150.000	460.000	460.000	1	A, C	x	x			x			x		
06	Burgstraße 49	B.3	2022	500.000	250.000	250.000	1	A, C	x	x			x			x		
07	Am Kyritzer Tor 4a (Denkmal, ehem. Gefängnis)	B.3	nach 2024	1.006.000	503.000	503.000	1	A, C	x	x	x	x	x			x		
08	Diesterweg-Grundschule "Wohnhaus" (1. BA)	B.3	nach 2024	960.000	240.000	240.000	1	A, C	x	x	x		x			x		
09	Diesterweg-Grundschule "Schulhaus" (2. BA)	B.3	nach 2024	1.320.000	330.000	330.000	1	A, C	x	x	x		x			x		
10	Kettenstraße 61 (Denkmal)	B.3	2018/2019	322.000	160.000	160.000	2	A, C	x	x			x			x		
11	Kirchplatz 3 (Denkmal)	B.3	2020/2021	125.000	30.000	30.000	2	A, C	x	x			x			x		

