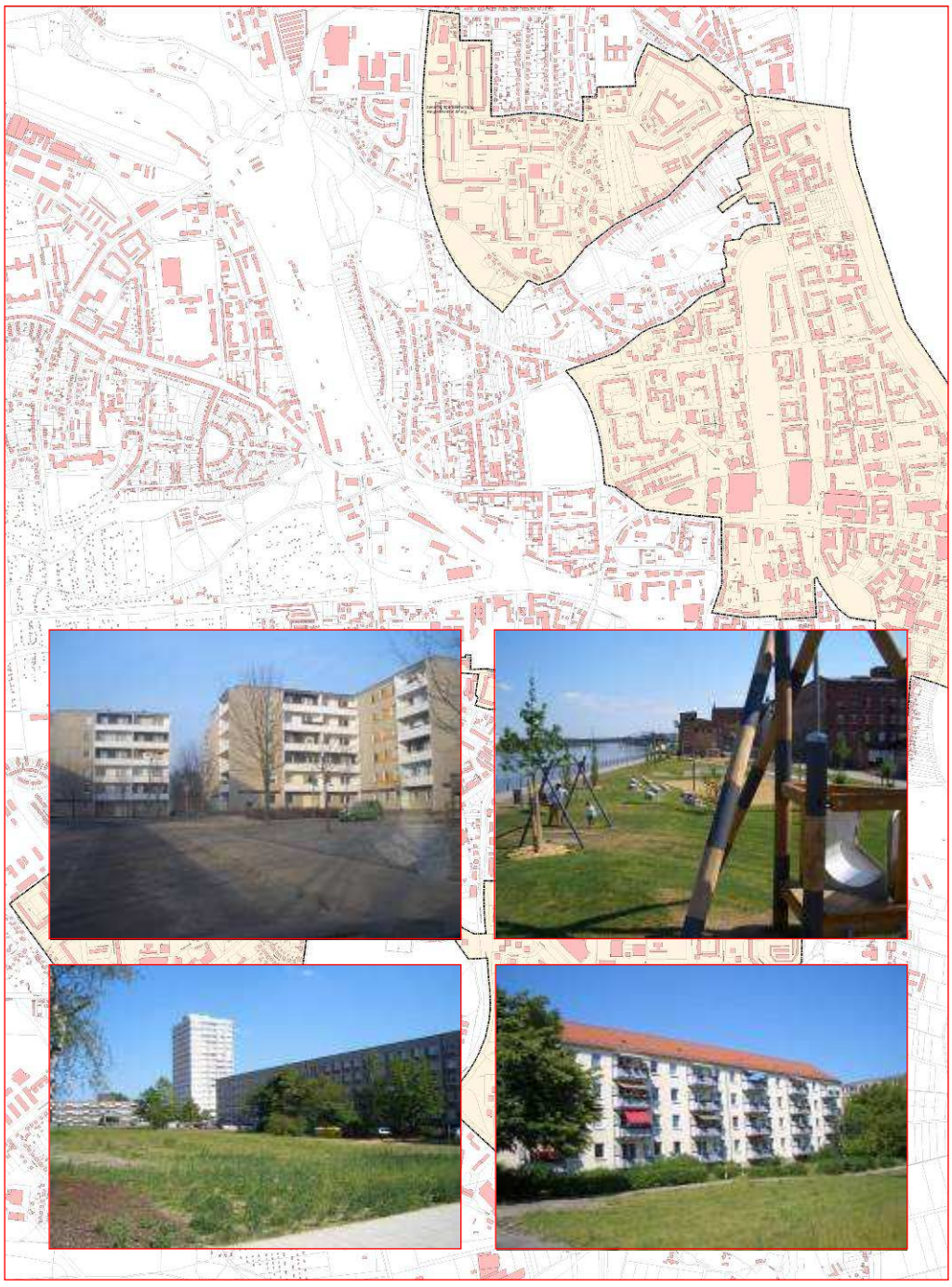


BauGrund Stadtentwicklung GmbH / Stadtverwaltung Frankfurt (Oder)

**Koordination**

Stadtverwaltung Frankfurt (Oder)
Dezernat II - Bauamt
Michael Annuß
Nicolas Ruge

Stand: 24.05.2007

Bearbeitung

Andreas Kniewel
Thomas Reinertz

BauGrund Stadtentwicklung GmbH
Nicolaistraße 9-11, 12247 Berlin, Tel.: 030 / 769905-43
Leipziger Straße 185, 15232 Frankfurt (Oder), Tel.: 0335 / 3870303
andreas.kniewel@baugrund.de

# Inhaltsverzeichnis:

1. EINLEITUNG ..... 6
2. AUFTRAG UND HERANGEHENSWEISE ..... 7
3. RAHMENSETZENDE VORGABEN DES INSEK ..... 9
4. MONITORING DER STADTUMBAUGEBIETE 2000 – 2005 ..... 12
4.1. Bevölkerungsentwicklung ..... 12
4.2. Wanderungsbewegungen ..... 15
4.3. Leerstand ..... 17
4.4. Soziale und wirtschaftliche Lage in den Stadtumbaugebieten ..... 18
4.5. Schlussfolgerungen des Monitoring ..... 20
5. PRÜFUNG DER STADTUMBAUKULISSEN ..... 21
5.1. Gesamtstädtische Betrachtung ..... 21
5.2. Kleinräumige Prüfung der Abgrenzung der Stadtumbaukulisse ..... 21
6. STADTUMBAUSTRATEGIE ZUR STABILISIERUNG DES GESAMTSTÄDTISCHEN WOHNUNGSMARKTES ..... 26
6.1. Die bisherige Stadtumbaustrategie ..... 26
6.2. Neuausrichtung der Stadtumbaustrategie ..... 29
6.3. Beteiligungs- und Abwägungsprozess ..... 33
7. LEITSTRATEGIEN FÜR DIE STADTUMBAUGEBIETE ..... 35
7.1. Nord ..... 37
7.2. Süd ..... 41
7.3. Neuberesinchen ..... 45
7.4. Zentrum ..... 50
7.5. Neue Stadtumbaugebiete, Einzelstandorte ..... 54
8. GESAMTSTÄDTISCHER UND WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK ..... 56
8.1. Wohnungsrückbau und Bestandssicherung ..... 56
8.2. Sanierung von Wohnungsbeständen ..... 60
8.3. Wohnungsneubau ..... 60
9. AUSWIRKUNGEN DES STADTUMBAUKONZEPTES ..... 63
10. ORGANISATION UND UMSETZUNG DES STADTUMBAUS ..... 67
10.1. Organisationsmodell für den Stadtumbauprozess Frankfurt (Oder) ..... 68
10.2. Monitoring und Evaluierung ..... 72
10.3. Öffentlichkeitsarbeit ..... 73
10.4. Umzugsmanagement ..... 74
10.5. Programmatik ..... 77
10.6. Ergänzung der Programmkulisse: Soziale Stadt ..... 81

## Anhang:

8. Übersicht Wohnungsbestandsentwicklung objektkonkret (Tabelle)
9. Erweiterte Gebietskulisse Stadtumbau und Wohnungsbestandsentwicklung bis 2020 (Karte DIN A3)

## Abbildungsverzeichnis:


Abb. 1: Planungssystem 7
Abb. 2: Bevölkerungsprognosen für die Stadt Frankfurt (Oder) bis 2020 9
Abb. 3: Haushalts- und Wohnungsleerstandsentwicklung bis 2020 11
Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung in den Stadtumbaugebieten 12
Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung Stadtumbaugebiete im Vergleich zum Vorjahr 2002-05 13
Abb. 6: Wanderungsbewegungen der Einwohner in den Stadtumbaugebieten 16
Abb. 7: Binnenwanderung 2004 in den Stadtteilen (Auszug) 16
Abb. 8: Entwicklung Leerstandsquote bei Wohneinheiten in den Stadtumbaugebieten 17
Abb. 9: Erwerbslosenquote in den Stadtumbaugebieten 18
Abb. 10: Sozialhilfeempfänger in den Stadtumbaugebieten 19
Abb. 11: Zusammenfassung der Ergebnisse des Stadtumbaumonitorings 2000 - 2005 20
Abb. 12: Erweiterungsgebiet Potsdamer Straße 24
Abb. 13: Verteilung durchgeführte Rückbauten 2002-05 28
Abb. 14: Verteilung geplante Rückbauten nach STUK II (bis 2015) 28
Abb. 15: Verteilung Rückbauten nach Wohnungsunternehmen 28
Abb. 16: Auszug Infrastrukturkonzept 30
Abb. 17: durchgeführte und geplante Rückbauten 2000 - 2020 31
Abb. 18: Verteilung geplante Rückbauten nach STUK II (bis 2015) 35
Abb. 19: Verteilung geplante Rückbauten nach STUK III (bis 2020) 35
Abb. 20: Anteil der geplanten Rückbauten 2006-2020 zum Bestand 2005 36
Abb. 21: Leitstrategie Stadtumbaugebiet Nord 39
Abb. 22: Leitstrategie Stadtumbaugebiet Süd 43
Abb. 23: Leitstrategie Stadtumbaugebiet Neuberesinchen 48
Abb. 24: Gebietsgliederung SU-Kulisse Zentrum 51
Abb. 25: Leitstrategie Stadtumbaugebiet Berliner Straße 51
Abb. 26: Leitstrategie Halbe Stadt 51
Abb. 27: Leitstrategie Ehemalige Altstadt 52
Abb. 28: Leitstrategie Südöstliches Stadtzentrum 52
Abb. 29: Zeitliche Einordnung der Rückbaupotentiale auf die Stadtumbaugebiete 59
Abb. 30: Verteilung Rückbauten auf Wohnungsgrößen 59
Abb. 31: Kindertagesstätten und schulische Einrichtungen in FFO 63
Abb. 32: Drei-Säulenmodell integrierte Stadtumbaustrategie 68
Abb. 33: Vorschlag Organisationsmodell Stadtumbau Frankfurt (Oder) 69
Abb. 34: Auszug Presselandschaft der Märkischen Oderzeitung 73
Abb. 35: Indikatoren für soziale Problemlagen im gesamtstädtischen Vergleich: Sozialhilfeempfänger, Arbeitslose und Kinderarmut 81

## Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Eckwerte zur Bevölkerungs-, Haushalts- und Leerstandsentwicklung bis 2010/2020.....10
Tabelle 2: Einwohnerzahlen in den Stadtumbaugebieten.....13
Tabelle 3: Vergleich der Einwohnerverluste und Rückbaumaßnahmen in den Stadtumbaugebieten .....18
Tabelle 4: Übersicht Wohnungsbestandsentwicklung Nord (industriell errichtete Bestände).....37
Tabelle 5: Übersicht Wohnungsbestandsentwicklung Süd (industriell errichtete Bestände) .....41
Tabelle 6: Übersicht Wohnungsbestandsentwicklung Neuberesinchen (industriell errichtete Bestände)...46
Tabelle 7: Übersicht Wohnungsbestandsentwicklung Zentrum (industriell errichtete Bestände).....50
Tabelle 8: Übersicht Wohnungsbestandsentwicklung Potsdamer Straße (industriell errichtete Bestände) .....54
Tabelle 9: Übersicht Wohnungsbestandsentwicklung Einzelstandorte außerhalb der Gebietskulissen (industriell errichtete Bestände und Leipziger Straße 48) .....55
Tabelle 10: Gesamtübersicht Rückbau- und Bestandspotentiale (industriell errichtete Bestände und Leipziger Straße 48).....57
Tabelle 11 : Übersicht über die Potentiale für Wohnungsneubau in der Stadt Frankfurt (Oder).....62
Tabelle 12: Übersicht über Möglichkeiten des unternehmensbezogenen Lastenausgleiches.....78

## Kartenverzeichnis:

Karte 1: Bevölkerungsentwicklung nach Wohnbezirken 2000-2004 .....14
Karte 2: Wohnungsleerstand nach Wohnbezirken 2005 .....22
Karte 3: Durchgeführte Rückbauten 2002-2005 .....27
Karte 4: Rückbauvorhaben und sichere Bestandsgebiete in Nord.....40
Karte 5: Rückbauvorhaben und sichere Bestandsgebiete in Süd.....44
Karte 6: Rückbauvorhaben und sichere Bestandsgebiete in Neuberesinchen.....49
Karte 7: Rückbauvorhaben und sichere Bestandsgebiete im Zentrum.....53
Karte 8: Rückbauvorhaben Stadtumbaugebiet Potsdamer Straße…….. .....54
Karte 9: Rückbauvorhaben Fürstenwalder Poststraße / Meurerstraße…..…….. .....55

# 1. EINLEITUNG

Zahlreiche Städte in den neuen Bundesländern und in strukturschwachen Regionen Deutschlands weisen anhaltend hohe Bevölkerungsverluste auf. Die Bundesregierung hat daher bereits im Jahr 2002 mit der Ausrufung des Wettbewerbs Stadtumbau Ost die Städte in den neuen Bundesländern aufgefordert, Konzepte und Strategien zur Beseitigung des Leerstandes zu erarbeiten[1]. Die Stadt Frankfurt (Oder) ist dem mit der Erarbeitung des Stadtumbaukonzeptes I (STUK I) im Juni 2002 und der 1. Fortschreibung (STUK II) im Juni 2004 und den damit erarbeiteten planerischen Grundlagen für den Einstieg in den Stadtumbauprozeß nachgekommen.

Auf der Basis dieser beiden Konzepte wurden bis Ende 2005 bereits 3.616 und bis Mai 2007 weitere 1.199 Wohneinheiten rückgebaut.

Mit der vorliegenden 2. Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes (STUK III) wird eine umfassende Prüfung dieser Einstiegsphase in den Stadtumbau vorgenommen. Das aktuelle Stadtumbaukonzept beinhaltet im Kern

- das Monitoring der Einstiegsphase,
- die Erweiterung des zeitlichen Planungshorizontes bis 2020,
- die Überprüfung der bisherigen Stadtumbaukulisse,
- die Neuausrichtung der gesamtstädtischen und teilräumlichen Leitstrategien einschließlich der Darstellung des Abwägungsprozesses im Ergebnis der öffentlichen Auslegung des Entwurfs zum STUK III sowie
- Handlungsempfehlungen zur weiteren Konsolidierung des Stadtumbauprozesses.

Ziel ist es durch gezielte Aufwertungen und Rückbau von leerstehendem Wohnraum die Wohn- und Lebensqualität in den Stadtumbaugebieten in Frankfurt (Oder) zu erhöhen, den Wohnungsmarkt zu stabilisieren und die Überlebensfähigkeit der großen Wohnungsunternehmen zu sichern.

Das vorliegende Konzept bildet den Stand unter Berücksichtigung der Änderungen aus dem abschließenden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 10. Mai 2007 ab.

Im Oktober 2006 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt (Oder) der Entwurf des Stadtumbaukonzeptes III beschlossen und dieser dann vom 06.11. bis 20.12.2006 einer formellen und umfassenden Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit unterzogen. Der vorliegende Abschlussbericht bildet das Ergebnis der Auswertung und Abwägung der Anregungen und Bedenken im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) und war Grundlage für die am 10. Mai 2007 erfolgte abschließende Beschlussfassung zum Stadtumbaukonzept III durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt (Oder).

Somit ist dann eine planerische Grundlage gegeben, die allen Beteiligten – der Stadtplanung, den Wohnungs- und Versorgungsunternehmen, den Trägern der sozialen und öffentlichen Einrichtungen sowie den Bürgerinnen und Bürgern – Planungs- und Entscheidungssicherheit für einen längerfristigen Zeithorizont geben wird.

[1] Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Stadtumbau Ost, Bundeswettbewerb 2002

## 2. AUFTRAG UND HERANGEHENSWEISE

Mit der Fortschreibung der bisherigen Stadtumbaukonzepte hat die Stadt Frankfurt (Oder) das Planungssystem erweitert:

- die (stadt-) planerischen Grundlagen werden auf drei Planungsebenen erarbeitet: gesamtstädtisch durch das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) als übergeordnetes Bündelungsinstrument aller kommunalen Planungen, konzeptionell für den Stadtumbauprozess durch das Stadtumbaukonzept (STUK III) sowie für die konkrete Umsetzung in den Stadtumbaugebieten durch die Integrierten teilräumlichen Konzepte (ITK),

- das integrative Vorgehen soll vor allem die Einbeziehung der sektoralen Planungen der Wohnungswirtschaft und der Infrastruktur, sowie der Bürger in den Stadtumbaugebieten sicherstellen.

Ziel der Planungen ist ein gemeinschaftlich aufeinander abgestimmtes Planwerk, welches die langfristigen Ziele der Stadtentwicklung und des Stadtumbaus einschließlich der Beteiligung der relevanten Akteure sichert (vgl. Abb.1).

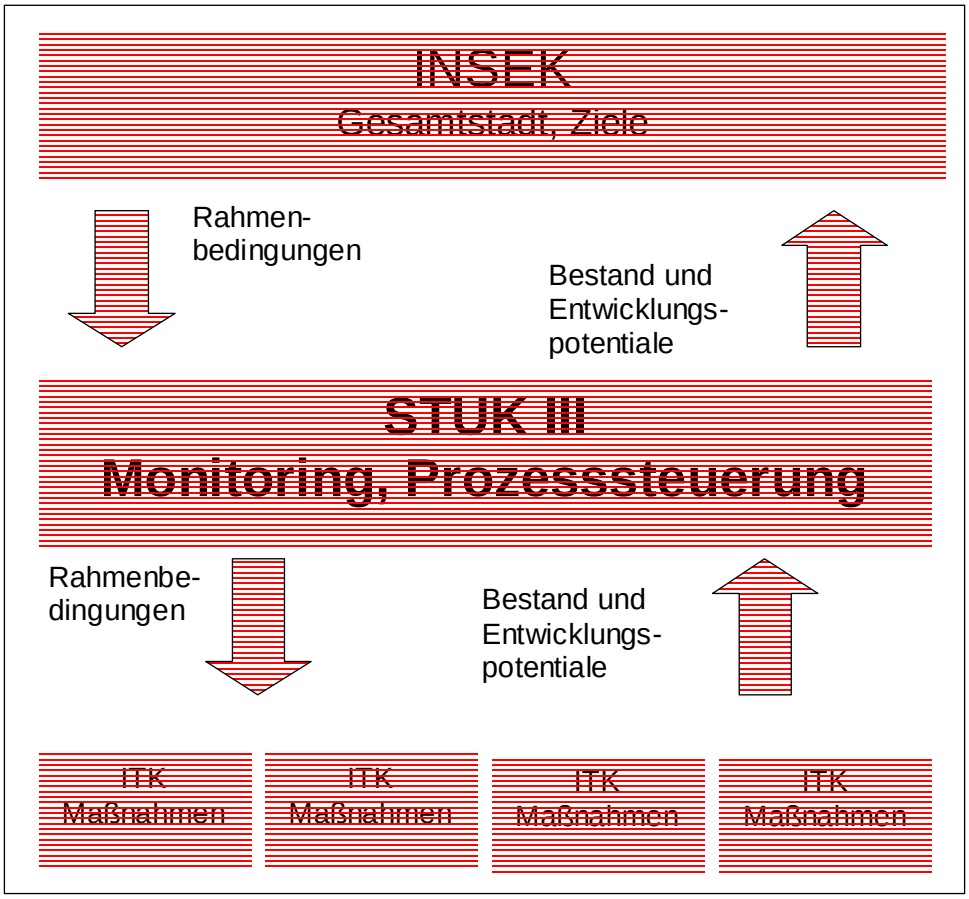



**Abb. 1: Planungssystem**

Das INSEK zeigt die umfassenden Leitvorstellungen für alle Facetten der zukünftigen Stadtentwicklung auf, bzw. gibt diese entsprechend den bereits vorliegenden sektoralen Planungen wieder. Das Stadtumbaukonzept konzentriert sich dagegen im Rahmen einer

bestimmten Gebietskulisse insbesondere auf die in den Stadtumbaugebieten vorhandenen Missstände und unterbreitet Handlungsvorschläge zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes, sowie zur langfristigen Entwicklung der betroffenen Gebiete.

Das vorliegende Stadtumbaukonzept III (STUK III) übernimmt hierzu die im Grundsatz vorliegenden gesamtstädtischen Prognosen und Entwicklungsleitlinien des INSEK, obwohl das INSEK zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des STUK III am 10. Mai 2007 selbst noch in Bearbeitung ist. Insofern ist die Übereinstimmung der Zielsetzungen beider Konzepte gesichert. Auf der Basis des Monitoring des Stadtumbauprozesses 2000 – 2005 werden die bisherigen Handlungsansätze des Stadtumbaukonzeptes überprüft und zur weiteren Steuerung des Stadtumbauprozesses strategisch aufbereitet.

Im Sinne eines Gegenstromprinzips wurden die Leitlinien zur Steuerung des Stadtumbauprozesses mit den städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Bestands- und Entwicklungspotentialen in den Teilräumen des Stadtumbaus abgeglichen.

Das vorliegende Stadtumbaukonzept III ist eine Fortschreibung der vorausgegangenen Stadtumbaukonzepte. Es baut auf diesen Ansätzen auf und integriert den erweiterten Betrachtungszeitraum bis 2020.

Der vorliegende Ergebnisbericht gibt bei notwendigen Vergleichen die Veränderungen gegenüber dem STUK II wieder; im Fokus des Ergebnisberichtes steht jedoch das Gesamtergebnis. Insbesondere werden

- die zentralen Ergebnisse des Monitorings (Beobachtung und Auswertung des bisherigen Stadtumbauprozesses),
- die notwendigen Schlussfolgerungen und
- die Entwicklungsleitlinien für die Teilräume

des Stadtumbaus in Frankfurt (Oder) nachvollziehbar, transparent und für die Umsetzung der Interventionen ergebnisorientiert zusammengefasst.

Der vorliegende Bericht legt unter Berücksichtigung der Zielstellungen des Stadtumbauprogramms Ost und der Anforderungen aller Akteure an das Stadtumbaukonzept großen Wert auf

- den konzeptionellen Nachweis der Stabilisierung des Frankfurter Wohnungsmarktes,
- die Darstellung „sicherer“ Wohnbereiche im Stadtumbauprozess sowie
- die Darlegung der Entwicklungspotentiale und Aufwertungsstrategien in den Teilräumen.

# 3. RAHMENSETZENDE VORGABEN DES INSEK[2]

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) analysiert je nach Datenlage ab 1997 oder 2002, den prognostizierten Zeitraum bis zum Jahr 2020 und soll die umfassenden Leitvorstellungen für alle Facetten der zukünftigen Stadtentwicklung aufzeigen. Mit Stand 31.12.2005 hat Frankfurt (Oder) 63.120 Einwohner. Dieser hat sich bis zum 31.12.2006 auf 61.886 Einwohner weiter verringert. Gemessen am Betrachtungszeitraum ab 2002 verzeichnete die Stadt einen Rückgang der Einwohnerzahlen um jährlich rund 1.500 Einwohner; dies entspricht 6,5 % der Einwohnerzahl.[3]

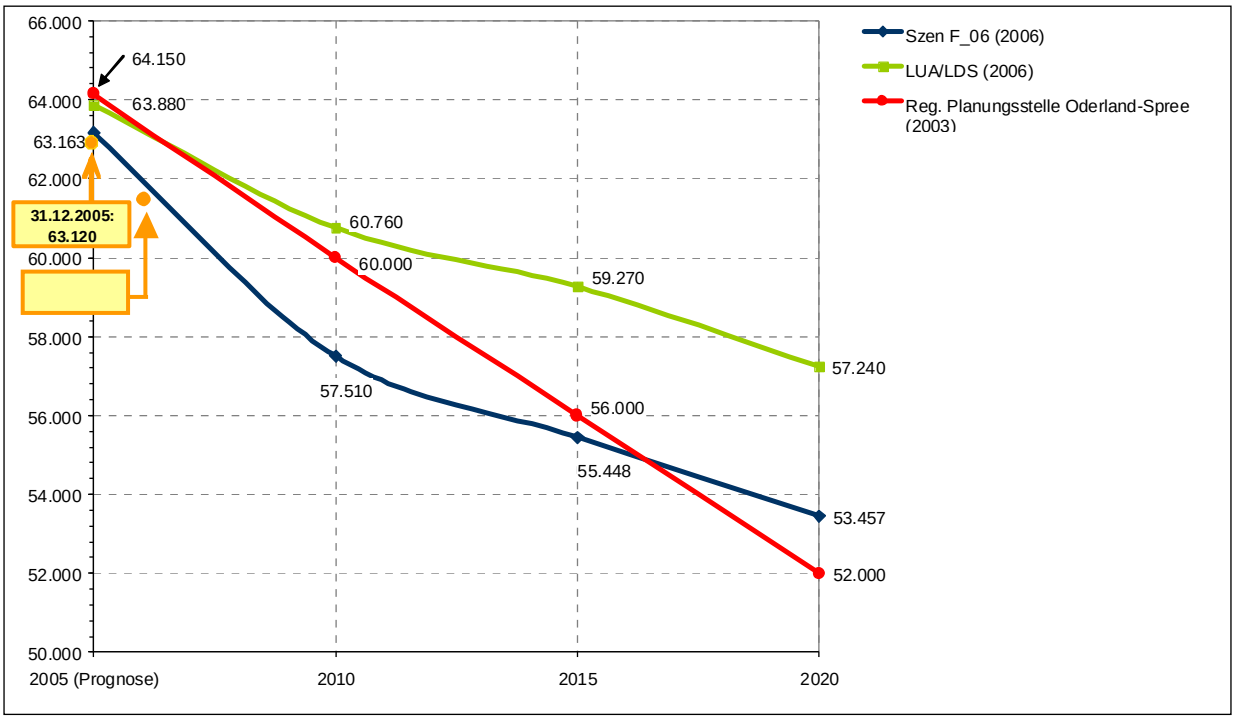



**Abb. 2: Bevölkerungsprognosen für die Stadt Frankfurt (Oder) bis 2020**

Die Bevölkerungsprognosen gehen von einem weiteren stetigen Rückgang der Einwohnerzahlen aus. Differenzen der Prognosen ergeben sich aus unterschiedlichen Annahmen der Wanderungsbilanzen und der verbleibenden natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Grundlegend wird bis 2020 ein Rückgang der Abwanderungen erwartet und eine Zunahme der Sterbeüberschüsse. Im Falle von bis 2010 andauernd höheren Wanderungsverlusten würde dies entsprechend negativere Verläufe der Gesamtbevölkerung nach 2010 nach sich ziehen.

Für die weiteren Betrachtungen wird die Prognose F_06 der kommunalen Statistikstelle der Stadt Frankfurt (Oder) zu Grunde gelegt (Stand Februar 2006)[4]. Für die Stadt Frankfurt (Oder) wird hiernach im Jahr 2020 eine Einwohnerzahl von 53.457 Einwohner prognostiziert.

---

2 Informationsquelle und Grafiken: INSEK, Büro PFE i.A. der Stadt Frankfurt (Oder), Stand Mai 2006

3 Die wiedergegebenen Werte sind im Rahmen der Zusammenfassung gerundet; differenzierte Angaben sind dem INSEK zu entnehmen.

4 Die Prognose F_06 wird von der kommunalen Statistikstelle als „positives Schrumpfungsszenario“ bezeichnet.

Gestützt wird dieser Ansatz durch die bereits real gewordenen Wirtschaftsansiedlungen mit nicht unerheblichen Arbeitsplatzangeboten, die gleichzeitig berechtigte Erwartungen auf Folgeansiedlungen mit zusätzlichen Arbeitsplätzen auslösen. Durch diese Ansiedlungen werden nicht nur begrenzte Zuzüge von Bürgern erwartet, sondern insbesondere auch auf eine Minderung der Abwanderungsquote, die letztlich vorrangig durch die Arbeitsplatzangebote in der Stadt bestimmt wird.

Andererseits geben auch die Veränderungen der landespolitischen Zielstellungen Hoffnungen auf eine zukünftig positivere Entwicklung der Stadt als Oberzentrum im ostbrandenburger Raum. Die Stadt erhält durch die Bildung des regionalen Wachstumskerns Frankfurt (Oder) – Eisenhüttenstadt deutlich mehr Gewicht in der Förderpolitik des Landes, welches sich durch die Bündelung vieler Förderprogramme weiter verstärken soll.

Darüber hinaus werden die allgemein prognostizierten Veränderungen der Stadt-Umland-Beziehungen in Form weiterer Konzentration von Bildungs-, Dienstleistungs- und Kulturangeboten in den Städten und insbesondere den Oberzentren den Trend zur Rückkehr in die Stadt weiter verstärken.

Neben der Betrachtung der Entwicklung der Einwohnerzahl bildet die durchschnittliche Haushaltsgröße eine wesentliche Kenngröße zur Ermittlung der Wohnungsnachfrage. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird sich bis zum Jahr 2020 auf 1,88 EW/Haushalt verringern.

| | 31.12. 2005 | INSEK** | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 2010 | 2015 | 2020 |
| Anzahl wohnungsnachfragende Haushalte* | 32.700 | 30.200 | 29.400 | 28.600 |
| Durchschnittliche Haushaltsgröße | 1,95 | 1,92 | 1,90 | 1,88 |
| Wohnungsbestand*** | 37.600 | 38.000 | 38.300 | 38.600 |
| Rechnerischer Wohnungsüberhang in WE | 4.900 | 7.800 | 8.900 | 10.000 |

* Haupt- und Nebenwohnsitze (letztere nur anteilig berücksichtigt)
** Bevölkerungsprognose F_06 der kommunalen Statistikstelle Frankfurt (Oder)
*** Angenommen wird ein Neubauvolumen von durchschnittlich 115 WE/p.a. und ein Abgang von Wohnungen durch Zusammenlegung etc. von 50 WE/p.a.

**Tabelle 1: Eckwerte zur Bevölkerungs-, Haushalts- und Leerstandsentwicklung bis 2010/2020**

Unter Berücksichtigung der Annahmen des INSEK zur weiteren Neubauentwicklung, Hauhalts- und Leerstandsentwicklung und der Bevölkerungsprognosen kann ein rechnerischer Wohnungsüberhang (Leerstand) ermittelt werden[5], der für das Jahr 2020 10.000 Wohneinheiten (WE) betragen würde, wenn kein weiterer Wohnungsrückbau mehr Leerstandsbeseitigung erfolgen sollte.

[5] Der rechnerische Wohnungsüberhang ist ein theoretischer Wert, basierend im Wesentlichen auf den Bevölkerungsszenarien. Der Wert kann keine Aussage treffen über die tatsächlichen Rückbaumöglichkeiten der Eigentümer von Wohngebäuden.

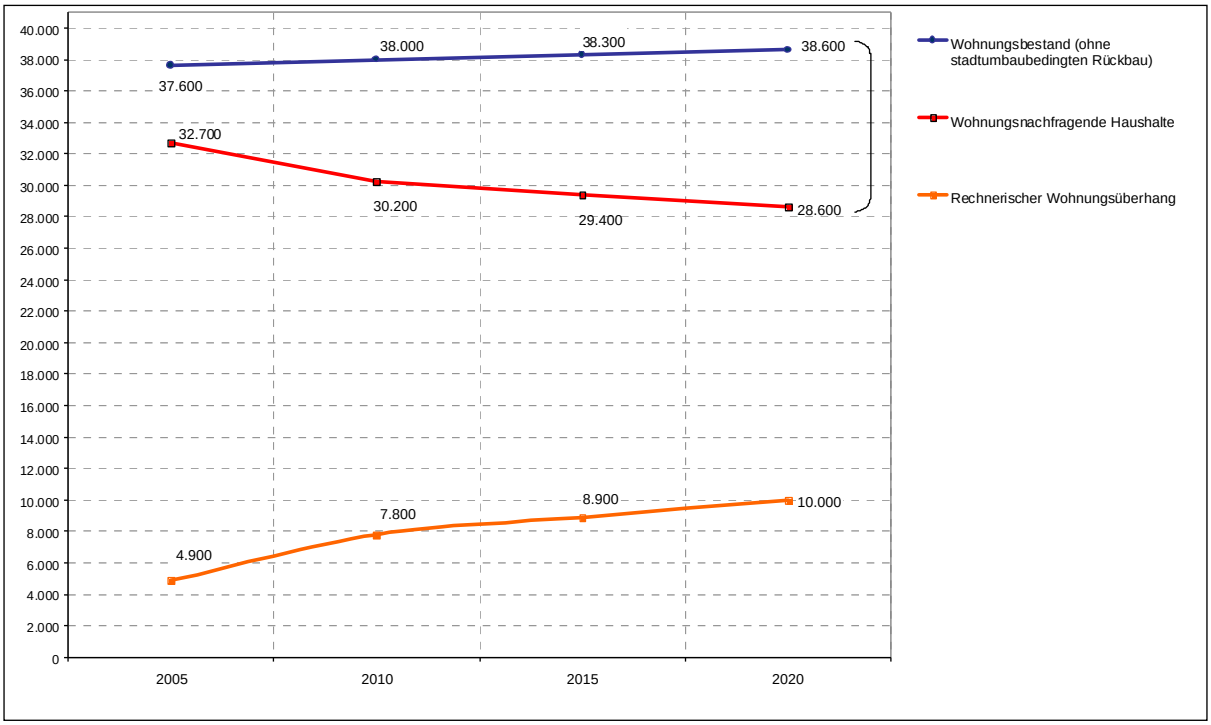



**Abb. 3: Haushalts- und Wohnungsleerstandsentwicklung bis 2020**

Für die gesamtstädtische Betrachtung ist zunächst festzuhalten, dass im Rahmen des Stadtumbaus bis Ende 2005 bereits rund 3.600 leerstehende Wohneinheiten rückgebaut wurden und dies zu einer leichten (wohnungswirtschaftlichen) Stabilisierung beigetragen hat. Zum Stichtag 31.12.2005 stehen in der Gesamtstadt dennoch 4.900 WE[6], davon in den Stadtumbaugebieten 4.314 statistisch erfasste WE, leer. Dies bedeutet dass rund 90 % des Leerstandes, der sich in Frankfurt (Oder) fast ausschließlich auf industriell errichtete Wohnbestände konzentriert, in der 2002 beschlossenen Stadtumbaukulisse erfasst sind.

Für den sehr langfristigen Prognosezeitraum bis 2020 wird im Falle des Eintritts der angenommenen Bevölkerungstrends eine Erhöhung des Leerstandes bis zum Jahr 2020 um weitere 5.100 Wohneinheiten zu berücksichtigen sein.

Basierend auf verschiedenen Abstimmungen wird diese angenommene Größenordnung eines nicht mehr nachgefragten Wohnraumes für die weiteren Untersuchungen zugrunde gelegt.[7]

Das INSEK wird in seinen Leitlinien auf eine Stabilisierung und Stärkung der Mitte der Stadt und auf eine Reduzierung von Wohnbeständen vornehmlich in den äußeren Stadtumbaugebieten Neuberesinchen, Süd und Nord orientieren. Der vorliegende Entwurf des Stadtumbaukonzeptes III steht damit in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des INSEK.

---

6 Statistische Werte zum gesamtstädtischen Leerstand per 31.12.2006 lagen bei Redationsschluss noch nicht vor.

7 Vergleiche Abstimmung in der AG Stadtumbau am 27.01.06 sowie in der Klausurtagung des Stadtentwicklungsausschuss vom 29.03.06

# 4. MONITORING DER STADTUMBAUGEBIETE 2000 – 2005

Bereits mit dem ersten Stadtumbaukonzept im Jahr 2002 erfolgte seitens der Stadt Frankfurt (Oder) die Festlegung auf die vier Stadtumbaukulissen Nord, Süd, Neuberesinchen und Zentrum. Gleichzeitig mit dieser Festlegung wurde seitens der Kommunalen Statistikstelle mit der Erarbeitung eines Zahlenspiegels für die Stadtumbaugebiete begonnen. Somit ist es heute und im Folgenden möglich, einen aussagekräftigen Vergleich der Entwicklung in den Gebietskulissen untereinander und im Vergleich mit dem übrigen Stadtgebiet und der Gesamtstadt vorzunehmen.

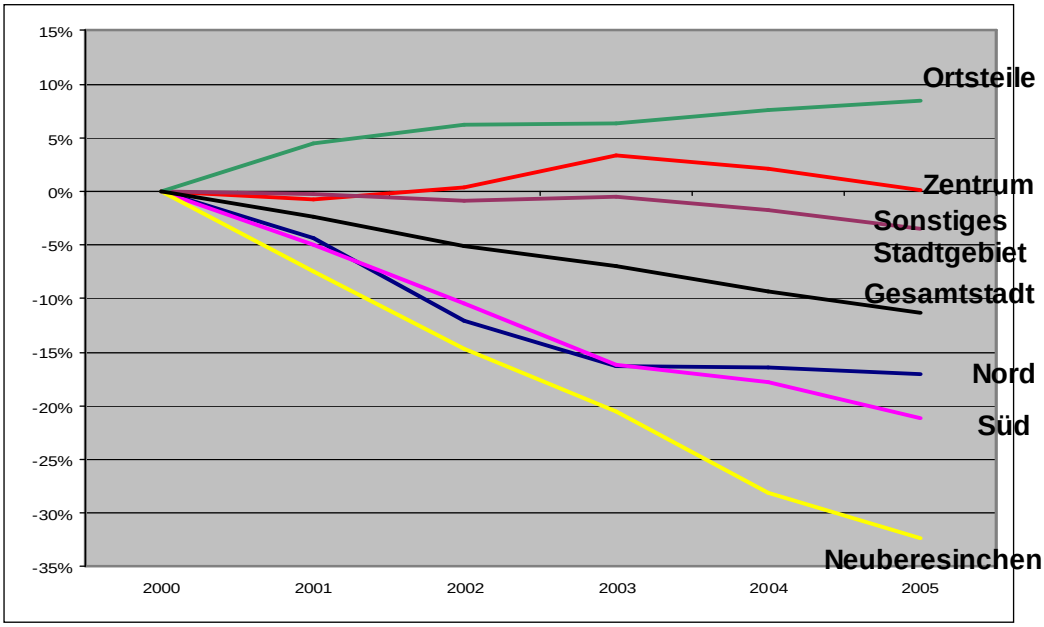
Das Monitoring der Stadtumbaugebiete 2000-2005 zeigt auf, welche Wirkungen zwischenzeitlich eingetreten sind, um hieraus Schlussfolgerungen für die weiteren Entwicklungsprämissen zu ziehen.

## 4.1. Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungszahl der Stadt Frankfurt (Oder) ist seit Jahren rückläufig. Allein im Monitoringzeitraum 2000-2005[8] verliert die Gesamtstadt rd. 11,7 % ihrer Einwohner. Die Einwohnerzahl (Hauptwohnsitze) in der Gesamtstadt Frankfurt (Oder) betrug

- im Jahr 2000 71.468 Einwohner und
- im Jahr 2005 63.120 Einwohner.

Die folgende Grafik zeigt den vergleichenden Überblick über die Bevölkerungsentwicklung in den Stadtumbaugebieten Nord, Süd, Neuberesinchen und Zentrum. Im Weiteren sind die zur Stadt Frankfurt (Oder) gehörenden Ortsteile und die Bevölkerungsentwicklung im „Sonstigen Stadtgebiet“ zusammengefasst.




[8] Obwohl bereits Werte für den 31.12.2006 vorliegen, wird für das STUK III der Monitoringzeitraum 2000-2005 beibehalten, um die Vergleichbarkeit der Aussagen zu den Rückbauhorizonten 2006-2020 gegenüber dem Entwurf des Konzeptes zu sichern.

**Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung in den Stadtumbaugebieten**

Während im „Stadtzentrum“ und in den „Ortsteilen“ Bevölkerungszunahmen zu verzeichnen sind, weisen die Stadtumbaugebiete „Nord“, „Süd“ und „Neuberesinchen“ deutliche und anhaltende Verluste auf. Im Stadtumbaugebiet Nord nehmen die Bevölkerungsverluste ab 2003 nicht mehr weiter zu und „stabilisieren“ die Einwohnerzahl mit einem Verlust von rund 17% gegenüber dem Wert aus dem Jahr 2000.

Im Stadtumbaugebiet Süd nehmen die Bevölkerungsverluste tendenziell zu. Exorbitante Bevölkerungsverluste mit stark zunehmender Tendenz sind im Stadtumbaugebiet „Neuberesinchen“ zu beobachten.

| Gebiet | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Gesamtstadt | 71.468 | 69.735 | 67.693 | 66.341 | 64.656 | 63.120 |
| Nord | 6.480 | 6.195 | 5.702 | 5.427 | 5.415 | 5.377 |
| Süd | 9.032 | 8.582 | 8.085 | 7.566 | 7.428 | 7.123 |
| Zentrum | 9.619 | 9.547 | 9.656 | 9.938 | 9.825 | 9.635 |
| Neuberesinchen | 15.982 | 14.784 | 13.646 | 12.712 | 11.483 | 10.809 |
| Ortsteile | 7.233 | 7.556 | 7.678 | 7.692 | 7.784 | 7.845 |
| Sonst. Stadtgebiet | 23.122 | 23.071 | 22.926 | 23.006 | 22.721 | 22.331 |

**Tabelle 2: Einwohnerzahlen in den Stadtumbaugebieten**

Auch der Vorjahresvergleich zeigt die Trendentwicklung in den Stadtumbaugebieten. Im Stadtumbaugebiet Nord ist von Stabilisierungen auszugehen, im Stadtumbaugebiet Süd dauern die Verluste an, in Neuberesinchen sind anhaltend hohe Verluste pro Jahr zu beobachten.

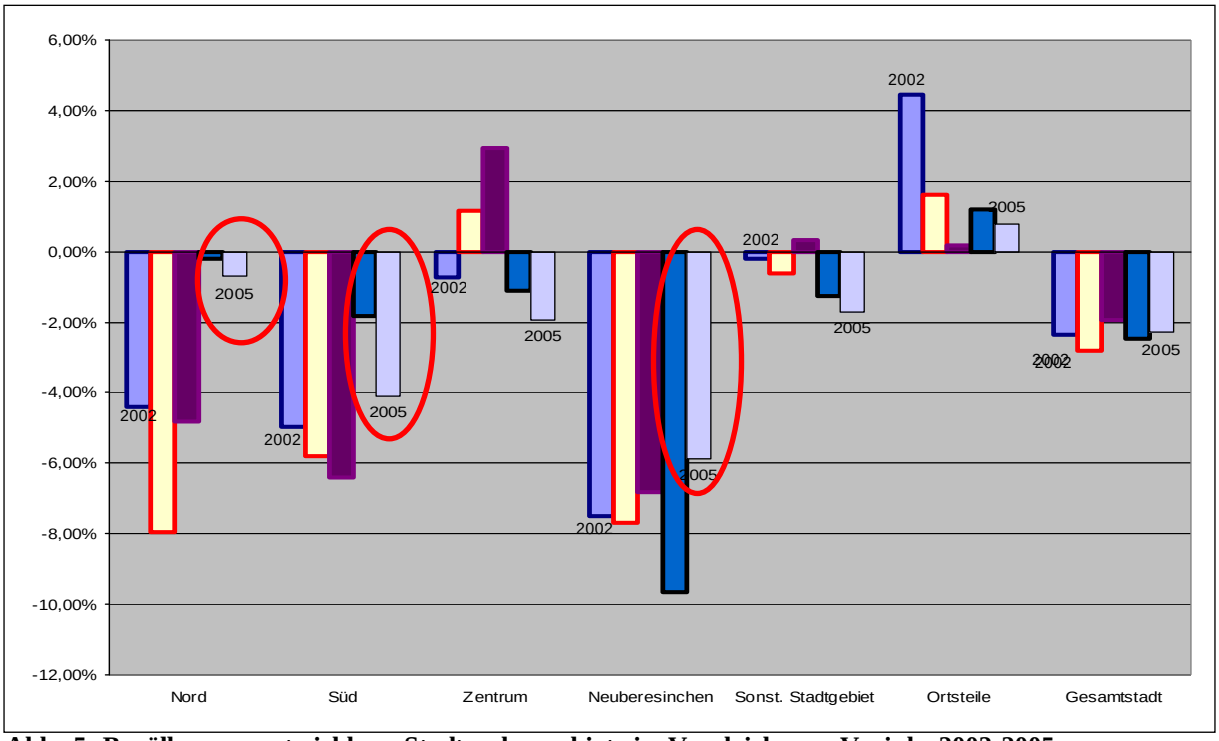
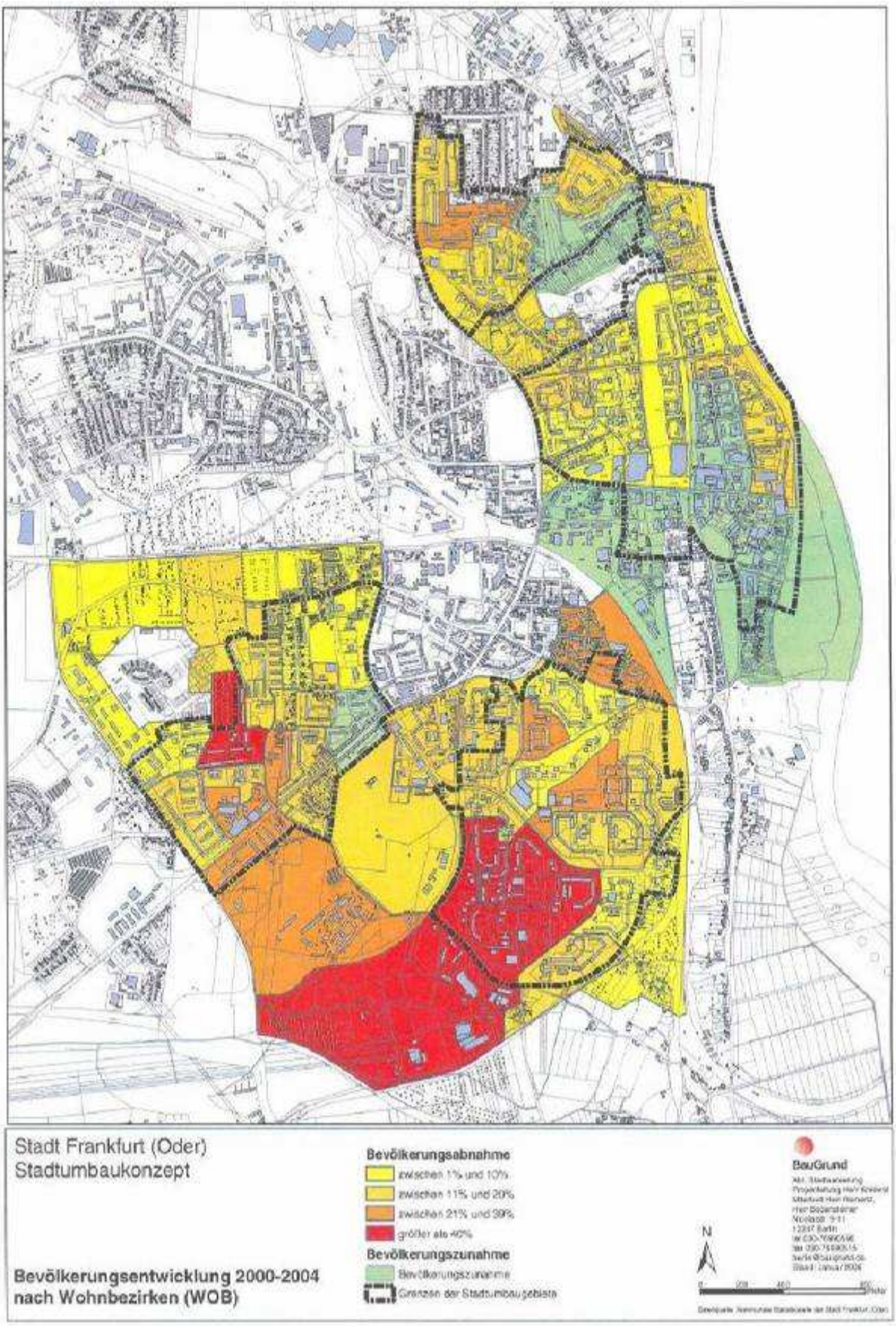



**Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung Stadtumbaugebiete im Vergleich zum Vorjahr 2002-2005**

Die Karte auf der folgenden Seite zeigt auf Wohnbezirksebene (WOB) graphisch aufbereitet, dass die größten Bevölkerungsverluste 2000 bis 2004 in den Wohnbezirken der Stadtumbaugebiete liegen.




**Karte 1: Bevölkerungsentwicklung nach Wohnbezirken 2000-2004**

Bei den auffälligen WOB mit Bevölkerungsverlusten von über 40% handelt es sich um:

| | | |
|---|---|---|
| • WOB Wallensteinstraße (Nr. 313) | Neuberesinchen IV. WK | 45 % |
| • WOB An der Fröbelpromenade (Nr. 314) | Neuberesinchen IV. WK | 48 % |
| • WOB Mittlere Thomasiusstraße (Nr. 316) | Neuberesinchen IV. WK | 40 % |
| • WOB Untere Thomasiusstraße (Nr. 317) | Neuberesinchen IV. WK | 50 % |
| • WOB An der Schwedenschanze (Nr. 318) | Neuberesinchen IV. WK | 93 % |
| • WOB Sprembergerstraße (Nr. 302) | Neuberesinchen/Altberes. | 29 % |
| • WOB Loeffler Straße (Nr. 307) | Neuberesinchen II. WK | 26 % |
| • WOB Kommunardenweg (Nr. 305) | Neuberesinchen I. WK | 21 % |
| • WOB Moskauer Straße (Nr. 710) | Nord | 32 % |
| • WOB Baumschulenweg/Langer Grund (Nr. 410) | Süd | 32 % |
| • WOB Südring/Leonwstraße (Nr. 411) | Süd | 26 % |
| • WOB Keplerweg (Nr. 414) | Süd | 40 % |

Die Bevölkerungsverluste sind zwar zum Teil durch den Freizug in Vorbereitung des Rückbaus von Wohnbeständen ausgelöst – sie spiegeln in Ansätzen aber gleichzeitig auch das Image des jeweiligen Teilraums als Wohnstandort wider. Die Wohnbezirksgrenzen enden in der Regel nicht an den Gebietskulissen der Stadtumbaugebiete. Dennoch ist an der vorstehenden Karte gut erkennbar, dass die Gebietsgrenzen der Stadtumbaukulissen richtig gewählt wurden, da sich hier die Bevölkerungsverluste konzentrieren.

### 4.2. Wanderungsbewegungen

Hauptursache für die Bevölkerungsverluste sind die Abwanderungen. Der gesamtstädtische Sterbeüberschuss beträgt jährlich rund 2 auf 1000 Einwohner, der gesamtstädtische Wanderungsverlust beträgt über 20 auf 1000 Einwohner. In den Stadtumbaugebieten zeichnen sich unterschiedliche Tendenzen ab. Unstetige Wanderungsgewinne können lediglich im Stadtzentrum beobachtet werden. In den Stadtumbaugebieten Süd und Nord zeichnen sich nachlassende Wanderungsverluste ab; offenbar zeigen die einsetzenden Stadtumbauinterventionen erste Effekte. In Neuberesinchen halten die Wanderungsverluste mit rd. 80 auf 1000 Einwohner auf hohem Niveau mit steigender Tendenz an.

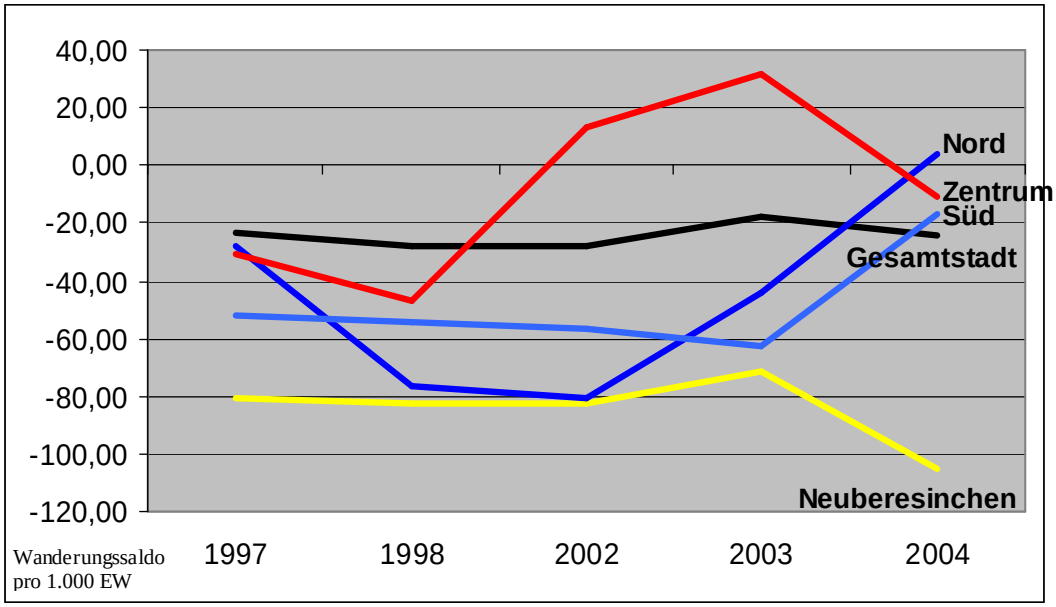



**Abb. 6: Wanderungsbewegungen der Einwohner in den Stadtumbaugebieten (absolut)**

Die Attraktivität von Stadtteilen kann am Binnenwanderungssaldo gemessen werden. Soweit Fern- und Außenwanderungen außer Betracht gelassen werden, bildet dieser Indikator nur die Einflüsse ab, die von dem jeweiligen Stadtgebiet ausgehen.

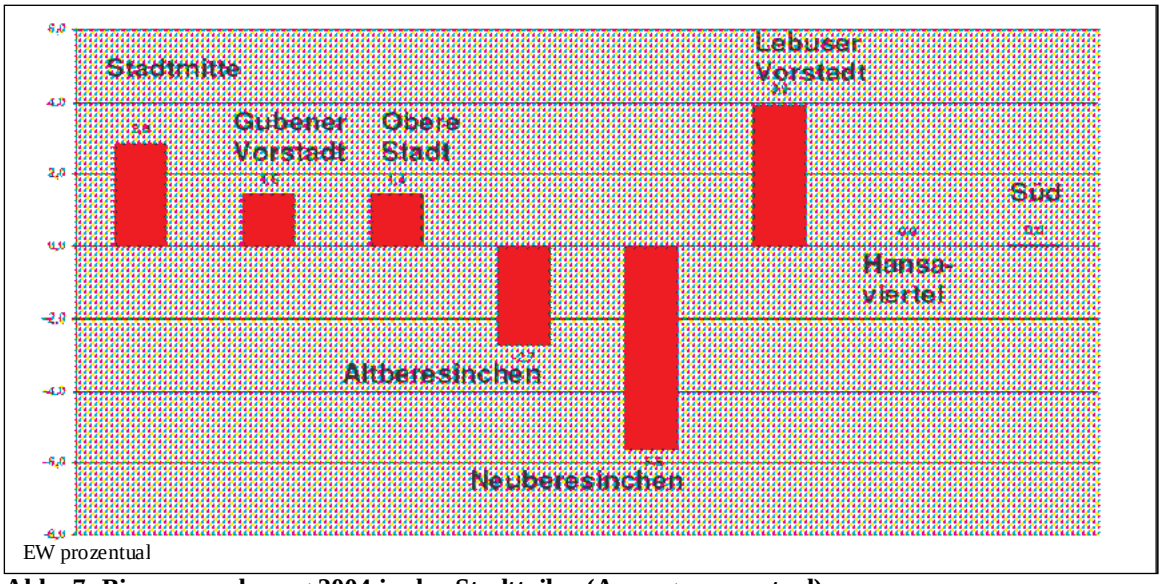



**Abb. 7: Binnenwanderung 2004 in den Stadtteilen (Auszug, prozentual)**

Im Rahmen des direkten Vergleiches der Stadtgebiete untereinander, in dem nur die Binnenwanderung in der Stadt Frankfurt (Oder) ohne die Fern- und Außenwanderung betrachtet werden, bestätigt sich das Wanderungsbild. Im Jahr 2004 verzeichnen

- die Stadtteile Hansaviertel und Süd eine ausgeglichene Binnenwanderungsbilanz.
- Neuberesinchen die mit Abstand größten Binnenwanderungsverluste.
- das Stadtzentrum gemeinsam mit der Lebuser Vorstadt die größten Binnenwanderungsgewinne.

### 4.3. Leerstand

Entscheidendes Kriterium für den Erfolg des Anpassungsprozesses des Wohnungsmarktes an die schrumpfende Bevölkerung ist die Leerstandsquote. Grundsätzlich wird ein gesamtstädtischer Leerstand von unter 10% des Wohnungsbestandes im Jahr 2020 angestrebt. Hier enthalten ist eine Fluktuationsreserve[9] von 3% sowie ein diffuser Leerstand[10] von 7%. Auf gesamtstädtischer Ebene wird diese Zahl infolge des erheblichen Rückbaus der letzten Jahre zwar mit 14 % fast erreicht, die Leerstandsquoten der beiden großen Wohnungsunternehmen und somit der Eigentümer der meisten Wohnungen in den Stadtumbaugebieten lag jedoch auch Ende 2005 noch bei über 20 %.

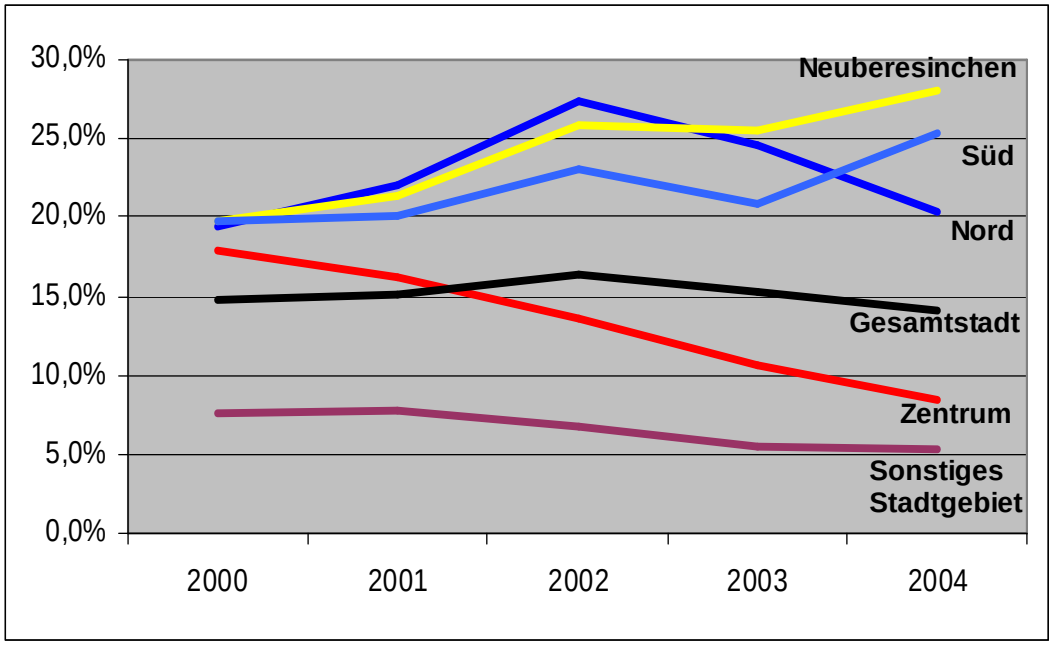



**Abb. 8: Entwicklung Leerstandsquote bei Wohneinheiten in den Stadtumbaugebieten**

Gesamtstädtisch zeigt die Entwicklung der Leerstandsquote mit dem Einsetzen der ersten Stadtumbaumaßnahmen ab 2002 eine abnehmende Tendenz. Sie ist vor allem auf die deutlichen Rückgänge der Leerstände im Zentrum und dem innenstadtnahen Stadtumbaugebiet Nord zurückzuführen.

Im Stadtumbaugebiet Süd konnten sich die ersten Ansätze rückläufiger Leerstandsquoten bislang nicht verstetigen. Trotz bereits massiv erfolgter Rückbauten in den zurückliegenden 3 Jahren sind hier anhaltend hohe Leerstandsquoten zu beobachten.

Stetige Zunahmen der Wohnungsleerstände verzeichnet Neuberesinchen. Obwohl hier von 2002-2005 über 59% der durchgeführten Rückbaumaßnahmen verortet waren, steigt die Leerstandsquote von 20 % im Jahr 2000 auf circa 28 % im Jahr 2004.

---

[9] Durch Modernisierungsmaßnahmen bedingte oder für notwendige Umzüge etc. erforderliche durchschnittliche Leerstandsquote.

[10] Verteilter, nicht konzentrierbarer Leerstand.

Generell bleibt auch bei positiven Entwicklungstendenzen das hohe Niveau des Leerstandes von über 20% in den Stadtumbaugebieten zu beachten.

Vor dem Hintergrund des relativ jungen Beobachtungszeitraumes wurde die Trendbeobachtung einer Gegenprüfung unterzogen. Der Vergleich des durchschnittlichen Haushaltsrückganges in den Stadtumbaugebieten mit den durchschnittlichen Rückbauzahlen gibt Auskunft darüber, ob die Geschwindigkeit des Rückbaus zur Verminderung der Leerstandsquote ausreichend ist.

| Stadtumbau-gebiet | Einwohner-rückgang Ø /Jahr | Haushalts-rückgang Ø Jahr | Rückbau der WU 2000-04 | Rückbau Ø /Jahr | Differenz | These Leerstands-entwicklung |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Neuberesinchen | 1.305 | 738 | 1.962 | 654 | 84 | Zunahme |
| Nord | 310 | 165 | 566 | 189 | -24 | Abnahme |
| Süd | 462 | 236 | 553 | 184 | 52 | Zunahme |

**Tabelle 3: Vergleich der Einwohnerverluste und Rückbaumaßnahmen in den Stadtumbaugebieten**

Der Vergleich ergibt abnehmende Leerstände lediglich im Stadtumbaugebiet Nord. In Süd und insbesondere in Neuberesinchen reicht die Geschwindigkeit des Wohnungsrückbaus nicht aus, um die Wohnungsleerstände ausreichend zu reduzieren.

### 4.4. Soziale und wirtschaftliche Lage in den Stadtumbaugebieten

Ergänzend zu den vorausgenannten wohnungsmarktbezogenen Indikatoren geben die Sozialhilfequote und die Erwerbslosenquote Hinweise auf soziale Missstände in den Gebieten. Gesamtstädtisch nimmt die Quote der Sozialhilfeempfänger stark zu. Die Erwerbslosenquote stabilisiert sich auf einem hohen Niveau.

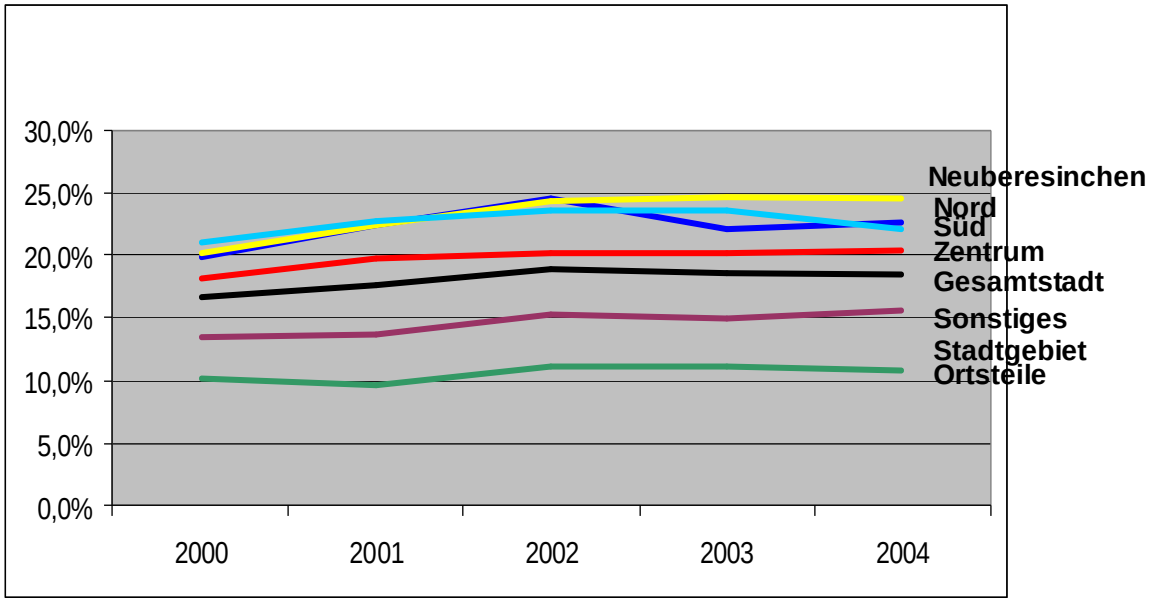



**Abb. 9: Erwerbslosenquote in den Stadtumbaugebieten**

Insbesondere in Neuberesinchen ist die Sozialhilfequote auf über das Doppelte des „Sonstigen Stadtgebietes“ und über 60% des städtischen Durchschnitts angewachsen.

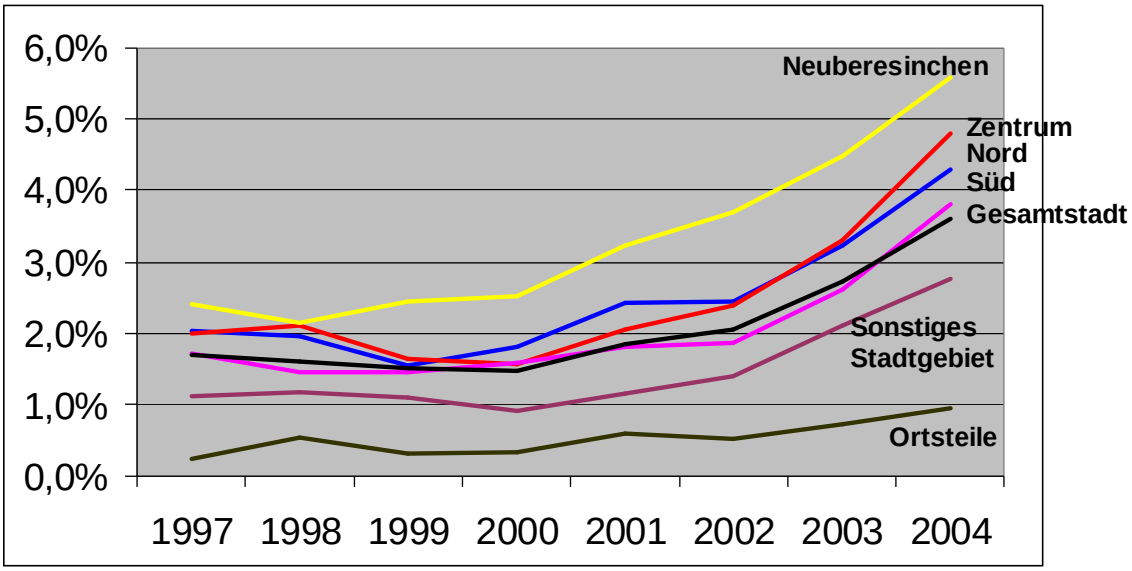



**Abb. 10: Sozialhilfeempfänger in den Stadtumbaugebieten**

Überaus hohe Quoten – im Vergleich zu den wohnungsmarktorientierten Indikatoren – sind hier auch für das Stadtumbauaufwertungsgebiet Zentrum zu beobachten; ein möglicher Hinweis darauf, dass Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände allein nicht ausreichen und weitere sozial orientierte Maßnahmen noch keine ausreichende Wirkung entfalten konnten.

### 4.5. Schlussfolgerungen des Monitoring

Die Ergebnisse des Monitoring wurden Anfang 2006 mit den im Stadtumbauprozess beteiligten Gutachtern, Vertretern der Stadtverwaltung, der Versorger und der Wohnungsunternehmen gemeinsam diskutiert und ausgewertet.

Zusammenfassend wird für die die grundsätzliche Ausrichtung der Stadtumbaustrategien festgehalten:

- Gesamtstädtisch zeigt der Stadtumbau positive Wirkungen – trotz weiterer Einwohnerverluste geht der gesamtstädtisch zu beobachtende Leerstand zurück. Die grundsätzliche Wahl der Stadtumbaugebiete und die Fokussierung des Rückbaus auf diese Gebiete werden damit bestätigt.

- Die kontinuierliche Fortsetzung der Stadtumbaumaßnahmen in Bezug auf den Wohnungsrückbau, aber auch angemessener Aufwertungsmaßnahmen in Nord und Süd ist zur Verstetigung der Stabilisierungstendenzen erforderlich.

- Eine verstärkte Konzentration der Rückbaupotentiale auf Neuberesinchen ist weiterhin notwendig und anzustreben (soweit möglich durch flächenhaften Rückbau größerer Gebietsbereiche).

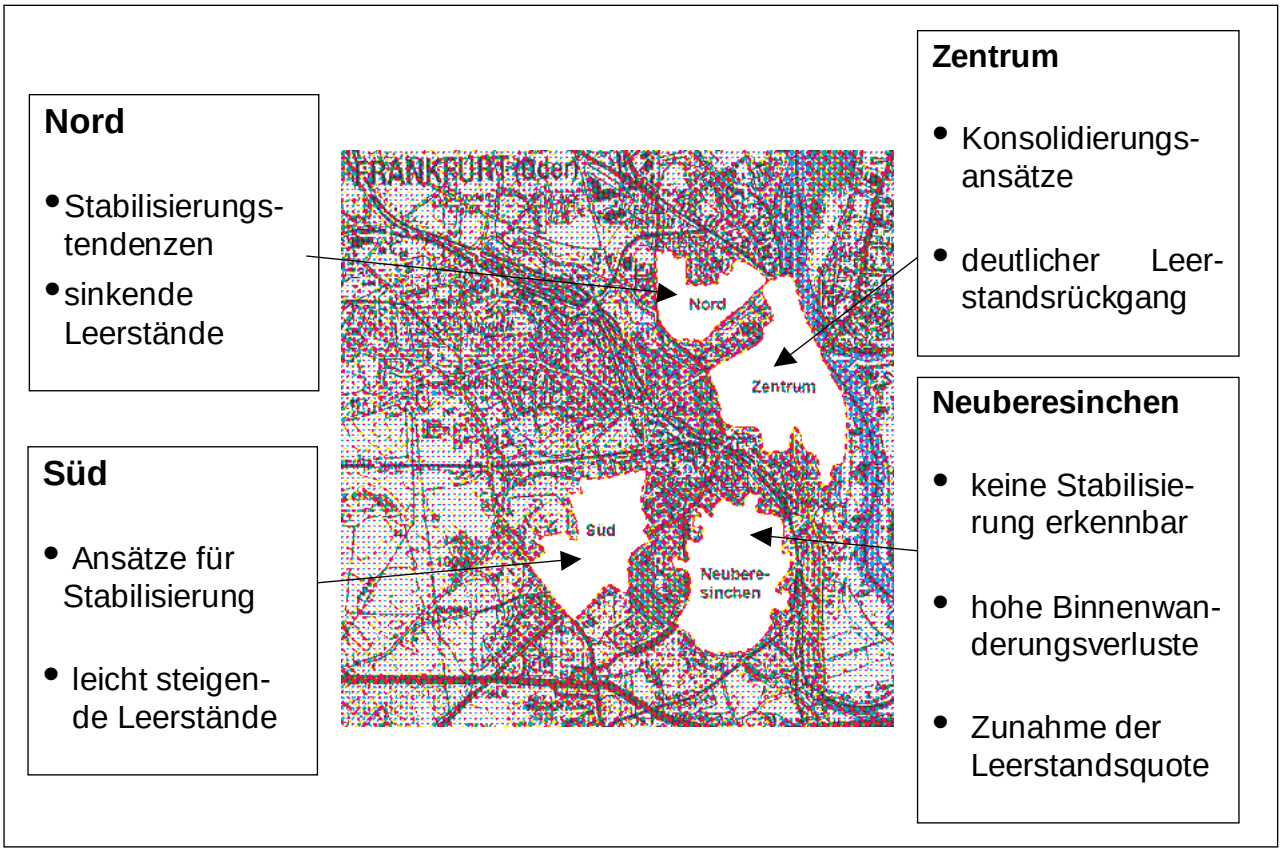



**Abb. 11: Zusammenfassung der Ergebnisse des Stadtumbaumonitorings 2000 - 2005**

# 5. PRÜFUNG DER STADTUMBAUKULISSEN

Die bisherige Auswahl der Gebietskulissen der vier Stadtumbaugebiete erfolgte bereits im Rahmen des STUK I im Jahr 2002. Dem Monitoring ist zu entnehmen, dass sich die Kulissenauswahl im Wesentlichen bewährt hat, rund 90% des Leerstandes ist hier verortet. Gleichwohl ist es sinnvoll nach 5 Jahren Stadtumbau die Gesamtstadt einer Überprüfung zu unterziehen. Sowohl Rückbau- wie auch Aufwertungsmaßnahmen unter Einbeziehung von Fördermitteln sind in der Regel nur in den festgesetzten Gebietskulissen möglich.

## 5.1. Gesamtstädtische Betrachtung

Im Rahmen des Stadtumbaumonitoring 2000 – 2005 wurden die Wirkungen der bisherigen Stadtumbaumaßnahmen aufgezeigt. Der Gebietsvergleich mit anderen Stadtumbaugebieten zeigt, dass die größten Bevölkerungsverluste und die höchsten Leerstandsquoten in den ausgewiesenen Stadtumbaugebieten zu verzeichnen sind.

Um Ansätze für ggf. notwendige weitere Interventionsgebiete zu bekommen, wurde auf kleinräumiger Ebene der Leerstand in den Wohnbezirken außerhalb der bisherigen Stadtumbaukulisse im Jahre 2005 untersucht. Die nachstehenden, bislang nicht in der Stadtumbaukulisse erfassten Wohnbezirke[11], zeigen Wohnungsleerstände von über 10%:

- WOB Kleistpark 15% 52 WE leer (WOB Nr. 505)
  WOB Huttenstraße 18% 99 WE leer (WOB Nr. 506)
- WOB Westkreuz 16% 90 WE leer (WOB Nr. 605)
- WOB Schwänchenteich 27% 132 WE leer (WOB Nr. 401)

## 5.2. Kleinräumige Prüfung der Abgrenzung der Stadtumbaukulisse

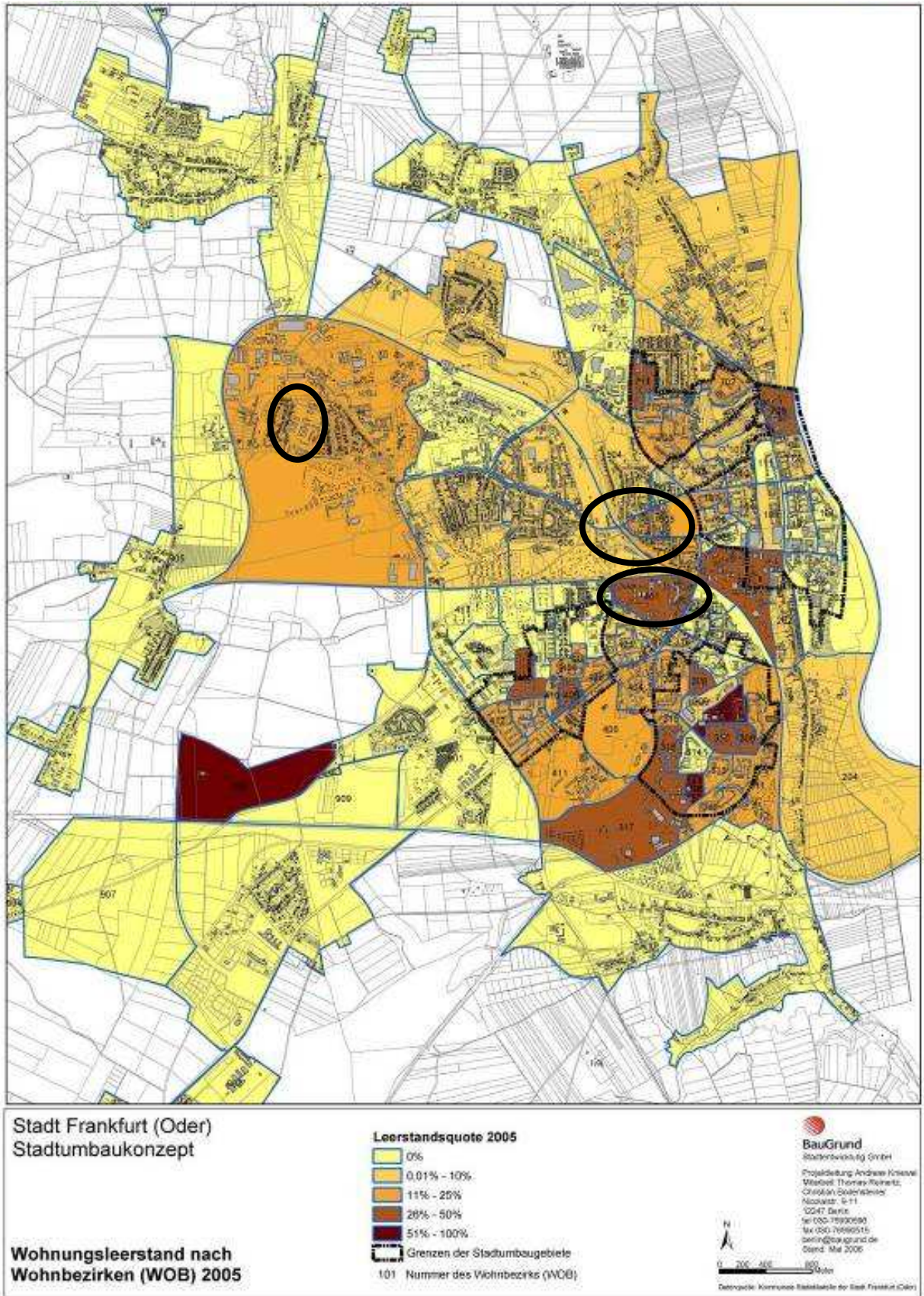
Kleinräumig bezogen sind Korrekturen der Gebietsausweisungen zu überprüfen. Die Überprüfung der Gebietskulissenabrundung muss dabei die Grundsätze und Ziele eines Stadtumbaukonzeptes beachten. Hierzu gehören:

- das Entgegenwirken eines stadtstrukturellen und sozialen „Auseinanderfallens“ der Stadt,
- die Bündelung öffentlicher und privater Investitionen, um diese gezielt in zu stabilisierenden oder problematischen Stadtquartieren zur Wirkung zu bringen,
- die besondere Berücksichtigung wohnungswirtschaftlicher und wohnungspolitischer Konzepte.[12]

---

[11] Der WOB 901 ETTC-Nordwest wurde hier nicht gelistet; im Bestand befindet sich nur 1 WE.

[12] Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr: Leitfaden für die Erarbeitung kommunaler Entwicklungskonzepte zum Stadtumbau (Stadtumbaukonzept) – Förderanforderungen, Potsdam, Februar 2001




**Karte 2: Wohnungsleerstand nach Wohnbezirken 2005**

Die einzelnen städtischen Teilbereiche sind nach sinnvollen Kriterien gegeneinander abzugrenzen und zu kategorisieren. Als mögliche Gebietskategorien kommen in Betracht

- „Konsolidierte Gebiete“, die als „Selbstläufergebiete“ ohne Förderpriorität sind,
- „Stadtgebiete ohne Förderpriorität“, in denen mangels Entwicklungsperspektiven derzeit keine stabilisierenden öffentlichen Mittel mehr eingesetzt werden sollten sowie
- „Investitionsvorranggebiete“, in denen auf Grund ihrer zukünftigen stadtstrukturellen Bedeutung und der festgestellten Gefährdung die Stadtumbaumaßnahmen konzentriert werden sollten. Maßnahmen des Stadtumbaus sollten sich vor allem auf solche Gebiete konzentrieren, in denen einerseits private Investments und der Einsatz öffentlicher Mittel einen nachhaltigen Effekt für die städtische Konsolidierung und Entwicklung erwarten lassen und in denen sich andererseits die Auswirkungen des Strukturwandels besonders zeigen.

Im Sinne der vorgenannten Ziele ist für die möglichen Gebietsabrundungen zu überprüfen, ob

- eine besondere Gefährdung im Gebiet (noch) vorliegt,
- sich Auswirkungen des Strukturwandels in besonderer Form zeigen und
- ob durch einen Einsatz öffentlicher und privater Investments nachhaltige Konsolidierungseffekte zu erwarten sind.

**Kulissenüberprüfung: Kleistpark/Huttenstraße**

Die Wohnbezirke liegen unmittelbar westlich des Stadtumbauaufwertungsgebietes Innenstadt und wurden bislang als Selbstläufergebiet ohne Förderpriorität eingestuft. Die Gebiete sind städtebaulich vergleichsweise kleinteilig strukturiert.

Der Einwohnerverlust beider WOB beträgt im Monitoringzeitraum 2000-2005 rd. 150 EW, mithin unter 10%. Das Wanderungsverhalten 2004 zeigt im Wohnbezirk Kleistpark einen geringfügigen Verlust (-5%) und im Wohnbezirk Huttenstraße einen geringen Wanderungsgewinn von 1%. Es wird eingeschätzt, dass es sich bei dem vorhandenen Leerstand im Wesentlichen um sanierungsbedingten Leerstand handelt, da derzeit durch einen Privateigentümer ca. 100 WE saniert werden.

Vor dem genannten Hintergrund und der geringen Ausprägung der Indikatoren besteht keine Interventionsnotwendigkeit.

**Kulissenüberprüfung: Westkreuz**

Der Wohnbezirk Westkreuz zeigt seit 2000 steigende Einwohnerzahlen und hat das Einwohnerniveau 1997 wieder erreicht. Die Wanderungsbilanz im Stichpunktjahr 2004 beträgt + 2%. Seit 2005 stehen jedoch die Wohnanlage Fürstenwalder Poststraße 94-96, 97-99 und Meurerstraße 1-3 und 4-6, sowie Goethestraße 27-31 leer, so dass ein Rückbau, wie bereits im STUK II enthalten, weiterhin vorgesehen ist.

Eine weitere Interventionsnotwendigkeit hinsichtlicht Kulissenausweisung zeichnet sich nicht ab.

## Kulissenüberprüfung: Potsdamer Straße (WOB Schwänchenteich)[13]

Das Gebiet befindet sich zwischen dem südwestlich angrenzenden Stadtumbaugebiet Süd, einem bislang als konsolidiert betrachteten (Wohn-)quartier "Winzerring, Puschkinstraße" und dem nordöstlich angrenzenden Stadtzentrum. Im Stadtumbaugebiet Süd werden u.a. Rückbaumaßnahmen zur Anpassung an den Wohnungsmarkt vorgenommen. In dem angrenzenden konsolidierten Wohngebiet werden keine Interventionen durchgeführt. Das Stadtzentrum ist Aufwertungsgebiet.

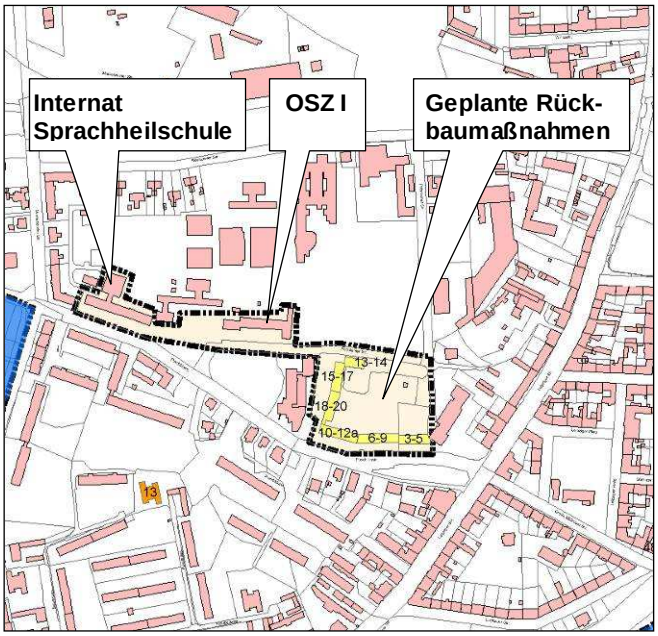



**Abb. 12: Erweiterungsgebiet Potsdamer Straße**

Die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz hat im Monitoringzeitraum 2000 – 2005 im Bereich des Wohnbezirks „Schwänchenteich" von 778 EW um 19% auf 632 EW abgenommen. Bei isolierter Betrachtung des Indikators ist eine Intervention gerechtfertigt: in den Stadtumbaugebieten Nord und Süd zeigte sich ab 2003 bei vergleichbar hohen Bevölkerungsverlusten im Zusammenhang mit den Stadtumbauinterventionen eine Minderung der Bevölkerungsverluste.

Gleichwohl ist die absolute Größenordnung des Bevölkerungsrückganges gering. Punktuell ist seitens der Wohnungsunternehmen vorgesehen, am Standort Potsdamer Straße 197 Wohneineinheiten rückzubauen, wovon mit Stand 31.12.2006 bereits über 53 % leerstehen. In dem angrenzenden Bereich „Leipziger Platz" zeigen sich durch Wirkung der Sanierungstätigkeit positiv-stabilisierende Entwicklungstendenzen.

Entsprechend den Schlussfolgerungen aus dem Monitoring 2000 – 2005 wurde festgehalten, die bisherigen Interventionen in den Stadtumbaubereichen Süd und Nord fortzusetzen und im Stadtumbaugebiet Neuberesinchen zu verstärken.

Dennoch sind die Wirkungen der Rückbaumaßnahmen in den südlichen Stadtumbaugebieten und die Wirkungen der Aufwertungsmaßnahmen im Zentrum bis heute nicht ausreichend, um den Wohnbezirk „Potsdamer Straße" als Bereich ohne weitere Förderpriorität fortzuführen und die Gebietskulisse des Stadtumbaus an dieser Stelle unverändert beizubehalten.

Im Ergebnis der Abwägung wird das Gebiet Potsdamer Straße als neues Stadtumbaugebiet in die Stadtumbaukulisse aufgenommen, insbesondere um der Tendenz weiterer Destabilisierung entgegen wirken zu können. In Abstimmung mit dem Land Brandenburg wurde die Gebietskulisse auf die zum Rückbau vorgesehenen Wohnblöcke sowie auf die Bereiche vorgesehener Aufwertungs- / Interventionsmaßnahmen am OSZ I sowie dem Internat der Sprachheilschule (Schul-Campus) beschränkt (siehe auch Kapitel 7.5).

[13] Der Wohnbezirk (WOB) wird in der Frankfurter Statistik unter der Bezeichnung „Schwänchenteich" geführt.

**Kulissenüberprüfung: Am Klingefließ**

Das Gebiet Klingefließ grenzt unmittelbar an das Stadtumbauaufwertungsgebiet „Zentrum“ und das Stadtumbaugebiet „Nord“ an. Trotz der Interventionen in den angrenzenden Interventionsgebieten zeigt der Wohnbezirk (WOB) nicht die gewünschte Stabilisierung.

Punktuell sind an den Grenzen zum Erweiterungsgebiet in den bestehenden Umbaugebieten einzelne Rückbauvorhaben von Wohngebäuden vorgesehen, die durch wohnumfeldbezogene Nachnutzungen aufgewertet werden (Verbindungswege, Stellflächen). Im eigentlichen Gebiet um das Klingefließ sind keine Rückbauvorhaben von Wohnblöcken vorgesehen.

Eine Kulissenerweiterung wäre ausschließlich vor dem Hintergrund des Rückbaus vorhandener und nicht mehr nachgefragter Infrastruktureinrichtungen (2 Schulen, Reste einer Freilichtbühne) sinnvoll. Diese Maßnahmen sind jedoch auch ohne Festlegung einer Gebietskulisse möglich.

In Gesprächen mit dem Land Brandenburg wurde eine Erweiterung der räumlichen Gebietskulisse des Stadtumbaugebiets Zentrum um den Bereich des Klingefließ daher als nicht notwendig abgelehnt und wird somit nicht weiter verfolgt.

# 6. STADTUMBAUSTRATEGIE ZUR STABILISIERUNG DES GESAMTSTÄDTISCHEN WOHNUNGSMARKTES

Das Stadtumbaukonzept stellt einen strategischen Ansatz dar, wie dem bereits vorhandenen und zukünftig zu erwartenden Wohnungsleerstand in der Stadt Frankfurt (Oder) begegnet werden kann. Die dargestellte Strategie, welche sich aus einer Aufwertungs- und Rückbaustrategie zusammensetzt, liefert somit einen wesentlichen Beitrag zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes in den ausgewiesenen Stadtumbaugebieten wie auch in der Gesamtstadt, der jedoch durch entsprechende wohnungspolitische und wohnungswirtschaftliche Maßnahmen zu begleiten ist.

Die Strategie zur Umsetzung der Stadtumbauziele ist auf die nachstehenden Qualitätsmerkmale ausgerichtet:

- Eine nachhaltige und langfristig gesicherte Strategie: Das heißt, sie muss im vorgegebenen Planungshorizont bis 2020 darlegen, wie ein ausgeglichener Wohnungsmarkt erreicht werden kann.
- Eine Strategie zur Existenzsicherung der kommunal ausgerichteten Wohnungsunternehmen: Sie muss geeignet sein, im Planungshorizont eine Leerstandsquote von nicht wesentlich mehr als 10% für alle beteiligten Wohnungsunternehmen zu erreichen.
- Eine Strategie, die die Ergebnisse des Monitoring 2000-2005 und die sich ergebenden Auswirkungen berücksichtigt und Aufwertungsbereiche stärker als bisher unterstützt.
- Eine Strategie, die eine turnusmäßige Überprüfung sowie Eingriffs- und Korrekturmöglichkeiten zuläßt.
- Eine klar und einfach nachvollziehbare Strategie: Auch in der zu beteiligenden Öffentlichkeit und bei den Mietern muss die Strategie trotz aller Brisanz des Rückbaus von Wohnungen plausibel dargelegt werden können.

## 6.1. Die bisherige Stadtumbaustrategie

Die bisherige Stadtumbaustrategie basiert auf den Festlegungen des Stadtumbaukonzeptes I (STUK I) vom Juni 2002 bzw. auf der Gesamtfortschreibung, dem STUK II, vom Juni 2004. Auf Basis des STUK II ist der Rückbau von 9.322 WE bis zum Jahr 2015 vorgesehen. Die Konzentration lag mit 52 % der geplanten Rückbauten in Neuberesinchen.

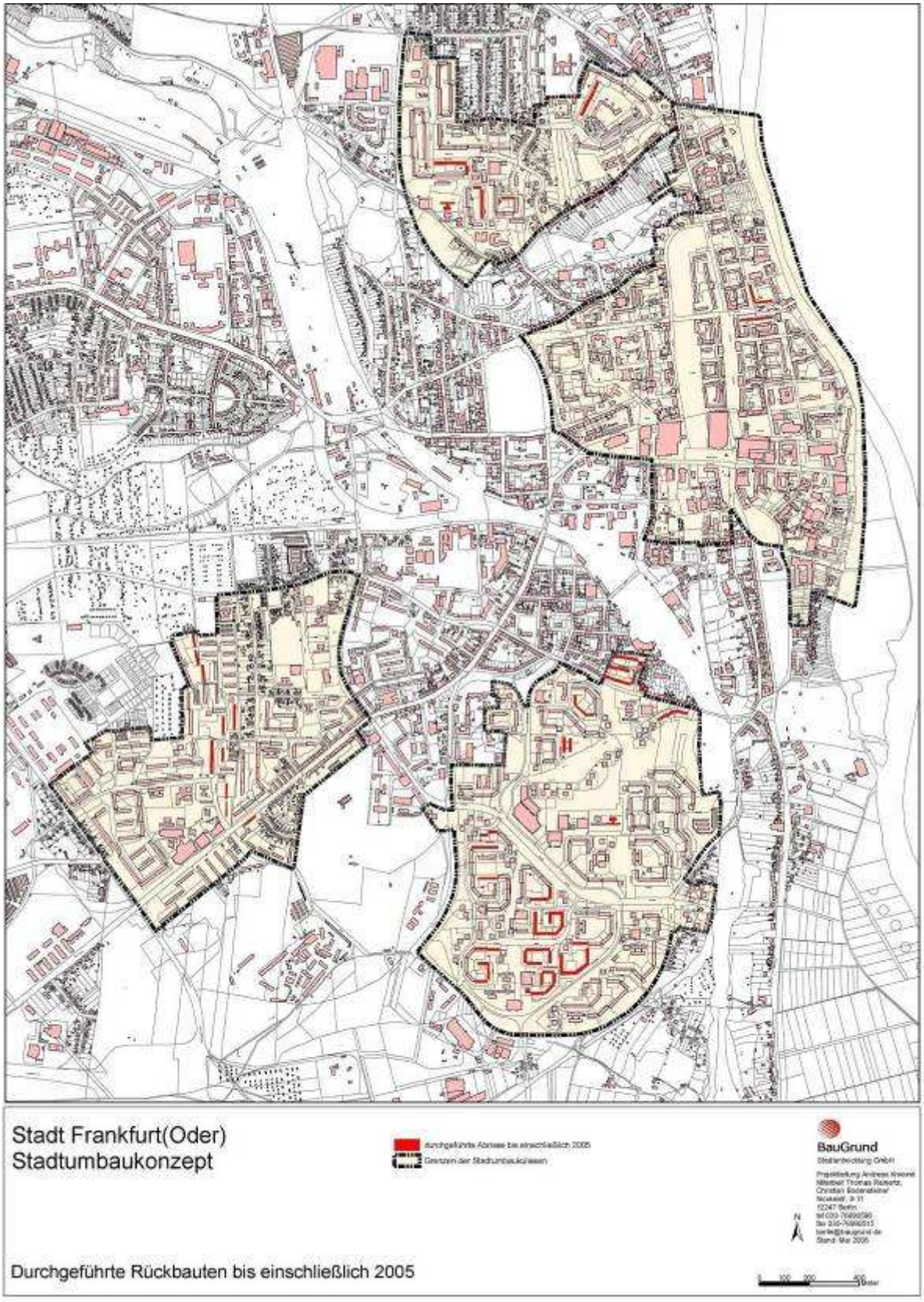
Bis zum 31.12.2005 wurden insgesamt 3.616 WE[14] im Rückbau umgesetzt, Stadtumbaumittel wurden für 3.506 WE eingesetzt. Diese Zahl bildet die Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen.[15] Hierfür wurden insgesamt 11,7 Mio. Euro eingesetzt. Aufgrund der mit Beginn der eigentlichen Rückbaudurchführungen ab dem Jahr 2002 sehr hohen Leerstandsquoten im Stadtteil Neuberesinchen[16] lag auch die Konzentration der tatsächlichen Rückbauten in diesem Stadtteil. Die durchgeführten Rückbauten verteilen sich wie folgt:

---

[14] Der Rückbau Wladimir-Komarow-Eck 16-21 (Süd, 60 WE), Baumschulenweg 71-74 (Süd, 48 WE) sowie Ferdinandstraße 10 (Zentrum, 2 WE) erfolgte ohne Stadtumbaumittel.

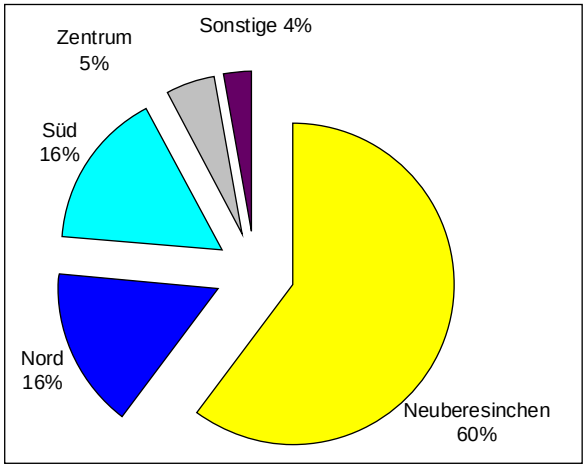
[15] Die desweiteren im Jahr 2006 bereits abgerissenen 765 WE verbleiben zur besseren Vergleichbarkeit des Endberichts mit dem Entwurf des STUK III im Rückbauzeitraum 2006-2010.

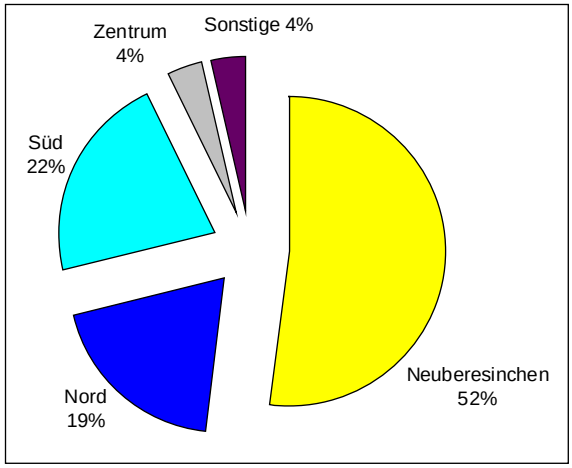
[16] siehe Kapitel 4 zum Monitoring der Stadtumbaugebiete 2000-2005




**Karte 3: Durchgeführte Rückbauten 2002-2005**

- Neuberesinchen 2.115 WE 60 %
- Nord 566 WE 16 %
- Süd 553 WE 16 %
- Zentrum 176 WE 5 %
- außerhalb der SU-Kulissen 96 WE 4 %




Die bisher durchgeführten Rückbauten verteilten sich zu etwa gleich großen Anteilen auf die beiden großen Wohnungsunternehmen. Es entfielen

- 47,3 % auf Bestände der Wohnungswirtschaft und
- 52,7 % auf Bestände der Wohnungsbaugenossenschaft WohnBau.

Andere Wohnungsunternehmen haben sich bisher nicht am Stadtumbau beteiligt, was einerseits an den geringeren Leerstandsproblemen, andererseits aber auch an der fehlenden Altschuldenbelastung liegt, so dass eine Förderung des Rückbaus zumindest aus dem Teilprogramm Rückbau des Stadtumbauprogramms Ost nicht zulässig ist.. Die Verteilung der Rückbauten der jeweiligen Wohnungsunternehmen auf die Stadtumbaugebiete ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

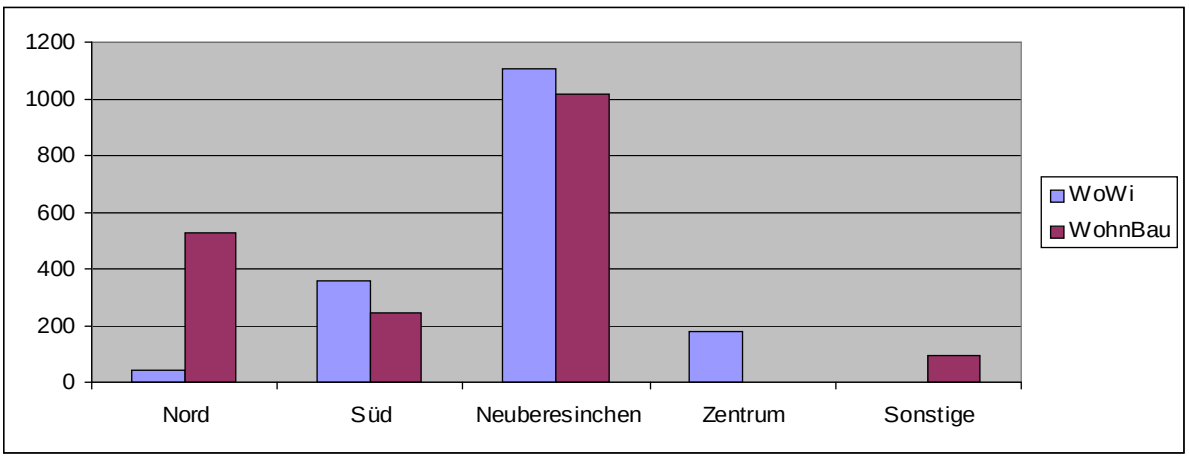



**Abb. 15: Verteilung Rückbauten bis 2005 nach Wohnungsunternehmen**

Die bisherigen Eingriffe waren bis auf Ausnahmen im IV. WK in Neuberesinchen im Wesentlichen punktuell begrenzt. Dies führte in vielen Gebieten zu einer Auflockerung bzw. Aufweitung vorhandener Baustrukturen. Bei einer Ausweitung dieser punktuellen Rückbaumaßnahmen in den Größenordnungen des zukünftig notwenigen Rückbaus besteht die Gefahr, dass städtebauliche Zusammenhänge in allen Teilen der Stadtumbaugebiete auseinanderbrechen. Bei der Fortführung des Stadtumbauprozesses ist dem entgegen zu wirken.

Im bisherigen STUK II erfolgte neben der objektkonkreten Benennung von Rückbauobjekten bis 2010 die Darstellung von Rückbaupotentialflächen für den Zeitraum 2010 bis 2015. Durch den Verzicht auf die objektkonkrete Benennung der über das STUK I hinausgehenden Rückbauobjekte sollten „keine weiteren Umzugsbewegungen initialisiert werden“[17]. Es wird jedoch im Nachgang eingeschätzt, dass diese Festlegung zu einer Verunsicherung in der Bevölkerung mit weiteren Wegzugsbewegungen und zu einem undifferenzierten Umgang der Wohnungsunternehmen hiermit geführt hat. Bei der Neuausrichtung hier soll in Übereinstimmung mit den Wohnungsunternehmen eine stärkere Klarheit und Transparenz für alle Beteiligten erzeugt werden.

Bei der Ausgestaltung der Aufwertungsmaßnahmen wurde bisher in der Stadt Frankfurt (Oder) zweigleisig verfahren. Zum einen wurde in Ermangelung anderer Finanzierungsmöglichkeiten Aufwertungsmittel in Höhe von 1,47 Mio.EUR für die Finanzierung der im Rahmen des Stadtumbaus notwendigen Infrastrukturanpassung eingesetzt. Die Stadt beabsichtigt, für Maßnahmen zum Rückbau der städtischen Infrastruktur keine Aufwertungsmittel mehr einzusetzen und ein neues Fördermittelprogramm RSI des Landes zu nutzen. Seit Beginn des Stadtumbauprozesses im Jahr 2002 hat die Stadt bis Februar 2007 ca. 4,4 Mio. Euro in Aufwertungsmaßnahmen investiert, um städtebauliche Missstände schrittweise zu beseitigen.

### 6.2. Neuausrichtung der Stadtumbaustrategie

Die Ausrichtung der Stadtumbaustrategie des STUK III (gegenüber dem STUK II) steht unter neuen Rahmenbedingungen. Hierzu gehören:

- das partizipative Gegenstromprinzip auf drei räumlichen Planungsebenen,
- die sektoral integrative Planung unter Berücksichtigung der Situation der Wohnungsunternehmen, der Versorger und der sozialen Situation,
- der Erweiterung des Planungshorizontes bis 2020 und die damit einhergehende Berücksichtigung der erhöhten Bevölkerungsverluste,
- die Ergebnisse des erstmals vorliegenden Monitoring des Stadtumbaus 2000-2005,
- die Erhöhung der Klarheit und Transparenz der Stadtumbaustrategie durch gebäudekonkrete Darstellung der notwenigen Rückbaumaßnahmen in 5-Jahres Zeiträumen, sowie
- die umfangreiche Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner (siehe 6.3).

[17] Vgl. STUK II, a.a.O., Seite 18

## Partizipatives Gegenstromprinzip

Das partizipative Gegenstromprinzip der drei räumlichen Planungsebenen Gesamtstadt, Stadtumbaukulisse und Stadtteilebene führte dazu, dass im gegenseitigen Abstimmungsprozess detaillierte Erkenntnisse auf Stadtteilebene bei der Erarbeitung der strategischen Vorgaben beachtet werden konnten. Die über das STUK III entwickelte Stadtumbaustrategie ist somit eingebettet in das INSEK und die ITK Planungen, die Vorgaben sind abgestimmt und finden sich auch in den ITK Planungen wieder.

## Sektoral Integrative Planung

Durch umfangreiche Abstimmungsrunden mit den Wohnungs- und Versorgungsunternehmen konnte eine weitgehend gemeinsame Ausrichtung der Stadtumbaustrategie erreicht werden. Auf der wohnungswirtschaftlichen Seite berücksichtigt das Stadtumbaukonzept weitgehend wohnungspolitische Aspekte der Gesamtstadt sowie betriebswirtschaftliche Konzepte der Wohnungsunternehmen mit dem Schwerpunkt des Zeithorizonts bis 2010. Keinesfalls aber kann das Stadtumbaukonzept allein die wohnungswirtschaftlichen oder betrieblichen Sanierungskonzepte abbilden oder ersetzen.

Die Aufstellung des Stadtumbaukonzeptes wurde parallel begleitet durch eine detaillierte Untersuchung der infrastrukturellen Rahmenbedingungen und der Auswirkungen der Rückbauvorhaben auf die Infrastruktur.[18] Hierdurch wurden Rückbauprozesse und die zeitliche Einordnung von Rückbauvorhaben optimiert, so dass notwendige Kosten für die Anpassung der technischen Infrastruktur so weit wie möglich reduziert werden können. Gleichzeitig wurden im Rahmen des Infrastrukturkonzeptes notwendige Maßnahmen zur Versorgung der verbleibenden Wohnungsbestände und sonstigen Einrichtungen aufgezeigt.

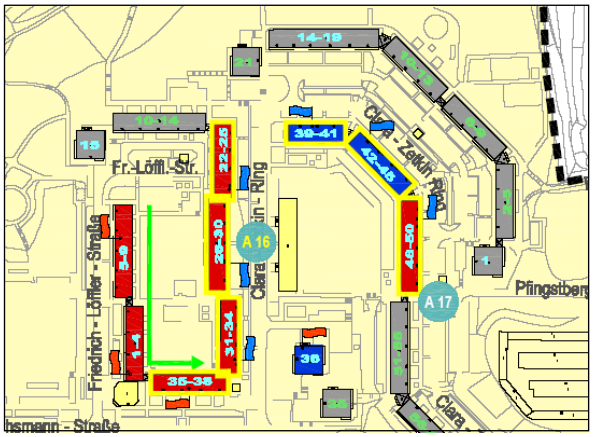



**Abb. 16: Auszug Infrastrukturkonzept, igf**

Das vorliegende Stadtumbaukonzept stellt letztlich einen für alle Beteiligten vertretbaren Kompromiss zwischen den wohnungswirtschaftlichen, infrastrukturellen und stadtentwicklungspolitischen Anforderungen dar, der einen klaren Rahmen für langfristige unternehmerische Entscheidungen schafft.

## Planungshorizont 2020

Bezug nehmend auf die vorausgegangenen Analysen ist für die Fortschreibung der Stadtumbaustrategie zusammenfassend von folgenden, von der gesamtstädtischen Ebene abgeleiteten Eckwerten, auszugehen:

[18] Vergleiche Infrastrukturkonzept II, Büro igf (Stand: 22.05.2006)

| | |
|---|---|
| Bevölkerung 2020<br>(gem. Szenario F_06 der kommunalen Statistikstelle) | 53.450 EW |
| wohnungsnachfragende Haushalte 2020 | 28.600 Haushalte |
| Wohnungsbestand 2020<br>(ohne Berücksichtigung von Rückbauten nach 2006) | 38.600 Wohneinheiten |
| Rechnerischer Wohnungsüberhang<br>(Leerstand gegenüber dem Gebäudebestand am 01.01.06)[19] | 10.000 Wohneinheiten |

Der rechnerische Wohnungsüberhang ist nicht gleichzusetzen mit einem umzusetzenden Rückbaupotential. Neben einer Fluktuationsreserve von 3 % bspw. wegen umzugs- und sanierungsbedingtem Leerstand, ist auch ein gewisser dauerhafter Leerstand sowohl für Wohnungsunternehmen wie auch für Privateigentümer verkraftbar. Hinzu kommt ein Leerstand, der nicht konzentrierbar ist, da er sich bspw. auf einzelne Etagen oder Wohnungen bezieht. Dieses Volumen sollte 7% des Wohnungsbestandes nicht überschreiten, so dass zusammen mit der Fluktuationsreserve ein Leerstand von maximal 10% im gesamten Stadtgebiet dauerhaft für den Wohnungsmarkt zu verkraften wäre.

Über die Festlegungen des STUK II waren nach Abzug der bis zum 31.12.2005 realisierten Rückbaumaßnahmen von 3.616 WE im Zeitraum 2006-2015 noch weitere 5.706 WE, vorwiegend in Rückbaupotentialflächen ohne objektkonkrete Benennung, festgeschrieben. Unter Berücksichtigung des erweiterten Betrachtungszeitraums ergibt sich somit die Notwendigkeit, das Rückbauvolumen im Zeitraum 2006 – 2020 auf insgesamt 6.733 WE zu erhöhen.

Basierend auf den aktualisierten Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen sowie dem um fünf Prognosejahre erweiterten Planungshorizont erhöht sich das gesamtstädtisch zu betrachtende Leerstands- bzw. Rückbauvolumen.

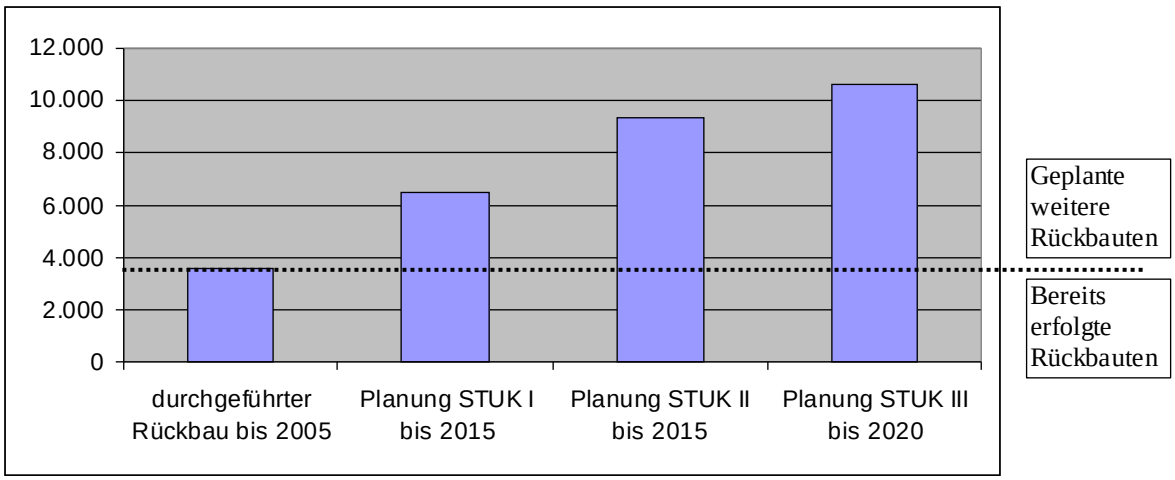



**Abb. 17: durchgeführte und geplante Rückbauten 2000 - 2020**

[19] Der Gebäudebestand wurde durch Stadtumbaumaßnahmen bis zum 01.01.06 bereits um 3.506 WE reduziert; der prognostizierte Leerstand bezieht sich auf den Zeitraum ab 01.01.2006 bis 31.12.2020.

Der notwendige zusätzliche Rückbau macht es zwingend erforderlich, die Stadtumbaustrategie weitaus konsequenter als bisher anzulegen und darauf auszurichten, den bis 2020 zu erwartenden Leerstand räumlich zu konzentrieren. Aufgrund der bisherigen Betrachtung der Leerstandsentwicklung und den für eine langfristige Vermietbarkeit ausschlaggebenden Faktoren wird davon ausgegangen, dass sich etwa 90 % dieses Leerstandes in den industriell errichteten Wohnbeständen der Stadtumbaugebiete konzentrieren wird. Da die durch Bund und Land im Rahmen des Stadtumbau Ost in Aussicht gestellten Mittel derzeit nur bis 2013 zugesichert werden können, kann dies zur Folge haben, dass ggf. ein erheblicher Teil der leer stehenden Gebäude nicht beseitigt werden können. Dies zwingt zu einer beschleunigten Umsetzung und räumlichen Konzentration des Leerstandes, um nicht alle Stadtumbaugebiete langfristig zu destabilisieren.

**Ergebnisse des Monitoring**

Entsprechend den Entwicklungsbeobachtungen und Ergebnissen des Monitorings wird von folgendem Szenario bei der Neuausrichtung der Stadtumbaustrategie ausgegangen:

- Im Stadtumbaugebiet Nord kann bei Beibehaltung der bisherigen Rückbauzahlen eine Stabilisierung erreicht werden.
- Für Süd sind erste Stabilisierungstendenzen zu erkennen, Umfang und Geschwindigkeit der vorgesehenen Rückbaumaßnahmen sollten aber in jedem Fall beibehalten bzw. leicht erhöht werden.
- Auf Neuberesinchen sollte wie bisher der Schwerpunkt der Rückbaumaßnahmen ausgerichtet werden. Rückbauvolumen und Rückbaugeschwindigkeit vornehmlich im Rahmen der Laufzeit des Stadtumbauprogramms Ost sind zu erhöhen.
- Im Zentrum sollten wie bisher nur dann punktuelle Rückbaumaßnahmen durchgeführt werden, wenn dies städtebaulich vertretbar ist und zu einer erheblichen Aufwertung der umliegenden Wohnungsbestände führt.

**Umsetzung in 5-Jahres Zeiträumen**

Zur Begünstigung der Klarheit und Nachvollziehbarkeit des Stadtumbauprozesses wird die Umsetzung der Strategie in Fünf-Jahres Zeiträumen abgebildet. Der gesamte Wohnungsbestand[20] innerhalb der Stadtumbaugebiete ist in den genannten Kategorien verortet.

- 2000 – 2005 Monitoringzeitraum
- 2006 – 2010 Rückbauobjekte, konkret verortet
- 2011 – 2015 Rückbauobjekte, konkret verortet (bestandssicher bis 2010)
- 2016 – 2020 Beobachtungspotential; konkret verortet (bestandssicher bis 2015) erneute Überprüfung spätestens 2010
- 2020 + sichere Bestandsbereiche in den Stadtumbaugebieten

[20] Bestand der großen Wohnungsunternehmen Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH, Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) eG, Wohnungsgenossenschaft Frankfurt (Oder) Süd eG - ohne sonstige Eigentümer.

Die in der Kategorie Beobachtungspotential 2016- 2020 eingeordneten Bestände sind dabei bis zu dem Zeitpunkt einer endgültigen Entscheidung wie sicherer Bestand zu handhaben. Das bedeutet, dass Instandsetzungsarbeiten weiterhin ausgeführt und Neuvermietungen durchgeführt werden sollten. Bei Neuvermietungen ist jedoch auf den „Status“ des Gebäudes und die mögliche Rückbauoption zu verweisen, so dass ggf. nur ein befristeter Mietvertrag abgeschlossen werden kann. Die Führung dieser Kategorie wird für notwendig gehalten, da die langfristige Bevölkerungsentwicklung der Stadt derzeit noch nicht ausreichend detailliert prognostizierbar ist und somit ein gewisser Flexibilitätsbereich offen gehalten werden sollte.

Auch bei der Kategorie der Rückbaupotentiale 2011-2015 ist eine begrenzte Wiedervermietung von Wohnungen möglich. Hier muss jedoch klargestellt sein, dass ein Rückbau zwischen 2011 und 2015 zwingend erfolgen wird.

Darüber hinaus erfolgt eine Darstellung sicherer Bestandsbereiche, in denen nach derzeitigem Erkenntnisstand bis 2020 keine Rückbauten vorgenommen werden. Mit der Festlegung langfristig sicherer Bestände soll Mietern, Wohnungs- und Versorgungsunternehmen konkret auf das Gebäude bezogene Sicherheit für ihre Entscheidungen gegeben werden. Gleichzeitig wird dadurch die für eine Förderung aus Mitteln des Stadtumbauprogramms Ost notwendige Nachhaltigkeit von Maßnahmen an diesen Beständen, ihrem Umfeld und ggf. der damit verbundenen Infrastruktur erreicht.

### 6.3.Beteiligungs- und Abwägungsprozess

Auf Basis des von der Stadtverordnetenversammlung am 12.10.2006 beschlossenen Entwurfs des STUK III erfolgte eine formelle und umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit analog § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom 06.11. bis einschließlich 20.12.2006 sowie die Beteiligung von 38 berührten Behörden, 10 Ämtern der Stadtverwaltung und der Fraktionen der StVV.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslage der Pläne und Konzepte an dezentralen Stellen in den Stadtumbaugebieten, die Herausgabe einer weiteren Ausgabe der Stadtumbauzeitung sowie durch Einwohnerversammlungen, an denen sich jeweils zwischen 150 und 250 Bürger beteiligten. Zudem erfolgten Diskussionen und Workshops in den Stadtteilkonferenzen der Stadtumbaugebiete.

Im Rahmen der formellen Beteiligung gingen circa 230 Stellungnahmen von Bürgern, Hausgemeinschaften und Vereinigungen ein, die von insgesamt etwa 4.000 Bürgern unterzeichnet wurden (davon eine Petition aus Neuberesinchen mit über 3.500 Unterschriften, deren Unterzeichner sich vielfach noch gesondert geäußert haben). Davon bezogen sich über 75 % der Stellungnahmen auf die Gebiete Neuberesinchen und Nord bzw. unter oft gleichen Argumentationen auf bestimmte Gebäude (z.B. Prager Straße 19 in Nord, Mühlenweg 6-13 in Neuberesinchen oder Pablo-Neruda-Block 1 im Zentrum) und Quartiere (z.B. Hamburger Straße / Wismarer Straße in Nord oder Blankenfeldstraße / Thomasiusstraße in Neuberesinchen).

Die vorgetragenen Belange haben erwartungsgemäß die hohe emotionale Bindung der Bewohner an ihr Wohnhaus oder ihr Wohngebiet deutlich gemacht, jedoch die oftmals objektiv vorhandenen erheblichen Mängel in den Hintergrund gerückt oder negiert. Trotz allen Verständnisses muss daher der Abwägungsprozess vor dem Hintergrund der stadtentwicklungspolitischen Zwänge von sachlichen Fakten bestimmt blieben, ohne allerdings die sozialen Probleme außer Acht zu lassen.

Im Ergebnis der Abwägung lässt sich daher folgendes festhalten:

- Die grundsätzliche Neuausrichtung der Stadtumbaustrategie hat sich auch nach nochmaliger Überprüfung als richtig und alternativlos erwiesen.

- Für eine grundsätzliche Verringerung der Rückbaupotentiale besteht keine ausreichende prognostische Grundlage

- Eine Erhöhung der angestrebten gesamtstädtischen Leerstandsquote von ca. 10 % kann vor dem Ziel der Stabilisierung des Wohnungsmarktes bis 2020 nicht akzeptiert werden.

- Das Stadtumbaugebiet Neuberesinchen bleibt auch in Abwägung der vorgetragenen Belange und Auswirkungen Schwerpunktgebiet des Wohnungsrückbaus.

- Aufgrund der vorgetragenen Bedenken kommt es punktuell in den verschiedenen Stadtumbaugebieten zu Veränderungen der Rückbauzielsetzungen (siehe nachfolgendes Kapitel Leitstrategien für die Stadtumbaugebiete).

Nähere Ausführungen zur Abwägung der einzelnen Belange werden in den umfangreichen Anlagen zur Vorlage für die Stadtverordnetenversammlung bzw. in den Kapiteln zu den Leitstrategien für die einzelnen Stadtumbaugebiete (Kapitel 7) gemacht. Zu den Auswirkungen der Stadtumbaustrategie und des Stadtumbaukonzeptes siehe Kapitel 9.

Weiterhin ist im Ergebnis zwischenzeitlich geführter Gespräche mit den Ministerien und Landesämtern des Landes Brandenburg festzuhalten, dass vor dem Hintergrund der begrenzten Laufzeit des Stadtumbauprogramms Ost anzustreben ist, dass ein möglichst hoher Anteil der zum konkreten Rückbau vorgesehenen Gebäude bereits bis 2013 beseitigt werden sollte, da Fördermittel nur bis zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung stehen. Für eine Verlängerung oder Neuauflage eines Folgeprogramms wurden bislang keinerlei Signale des Bundes gegeben, so dass es nicht zu verantworten wäre, in erheblichem Maße auf Regelungen nach 2013 zu vertrauen.

Andererseits wird jedoch durch das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung in Aussicht gestellt, innerhalb der Programmlaufzeit über die geforderte Erfüllung der betrieblichen Sanierungskonzepte der Wohnungsunternehmen hinaus den Rückbau weiterer, auch nicht für eine Altschuldenentlastung angemeldeter Wohnungen zu fördern.

In Würdigung dieser Aspekte wird folgende Leitstrategie für die Stadtumbaukulissen vorgeschlagen.

# 7. LEITSTRATEGIEN FÜR DIE STADTUMBAUGEBIETE

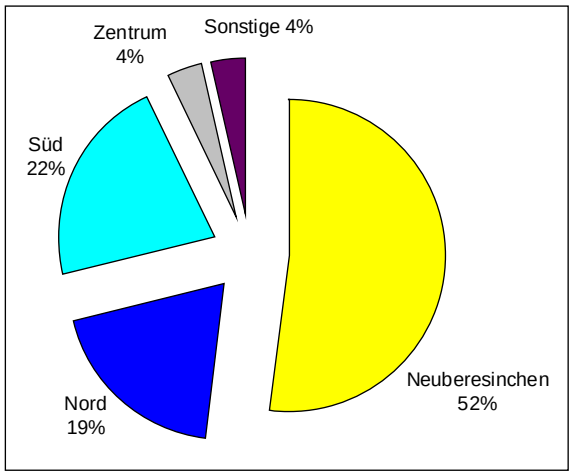
Das Monitoring und die ergänzende Prüfung der Stadtumbaukulisse haben die von Bevölkerungsverlusten betroffenen Teilbereiche der Stadt aufgezeigt. Übergeordnetes Ziel der Stadtumbaustrategien für die Teilräume ist es, die verbleibenden Wohnungsbestände insgesamt zu stabilisieren und deren langfristige Nutzung und Vermietbarkeit sicherzustellen.

Insbesondere sind die Funktionen des Stadtzentrums zu sichern und zu stärken, welches Aufgaben für alle Teilgebiete der Stadt erfüllt. Entsprechend wird der Grundsatz der maximalen Erhaltung und Weiterentwicklung des Stadtzentrums beibehalten. Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus sind daher auch weiterhin vornehmlich in den zentralen Bereichen zu konzentrieren.

In den Stadtumbaugebieten Nord und Süd ist ein vertretbarer Kompromiss zwischen der Leerstandskonzentration mit den potentiellen Rückbaumaßnahmen und dem dauerhaften Erhalt von Wohnraum zu erzielen, der die Gebiete in ihrer räumlichen Struktur und Ausdehnung erhält. Aufwertungsmaßnahmen sind in einem angemessenen Rahmen im öffentlichen und privaten Wohnumfeld durchzuführen. Auf bestimmten Rückbauflächen sind durch Wohnungsneubau bedarfsgerechte Ergänzungen des Wohnungsangebotes anzustreben.

Aufgrund der mit Abstand größten Bevölkerungsverluste in Neuberesinchen werden die erforderlichen Rückbaumaßnahmen zeitlich zu intensivieren sein. Insbesondere für die freiwerdenden Flächen sind Nachnutzungskonzepte zu entwickeln, die neue Attraktivität auch für die verbleibenden Wohnbereiche unter Einbeziehung der vorhandenen Freiraumanlagen entfalten. In den verbleibenden Wohnbereichen sind Aufwertungsmaßnahmen vornehmlich im privaten Wohnumfeld durchzuführen, wobei hier insbesondere alternative Finanzierungsquellen über neue Förderprogramme sowie private Investoren / Betreiber zu akquirieren sind.

Im Ergebnis der durchgeführten Abstimmungen ergibt sich für das STUK III ein Gesamtrückbauvolumen von 6.884 WE, welches sich – in Gegenüberstellung zum STUK II – wie folgt auf die Teilräume verteilt:



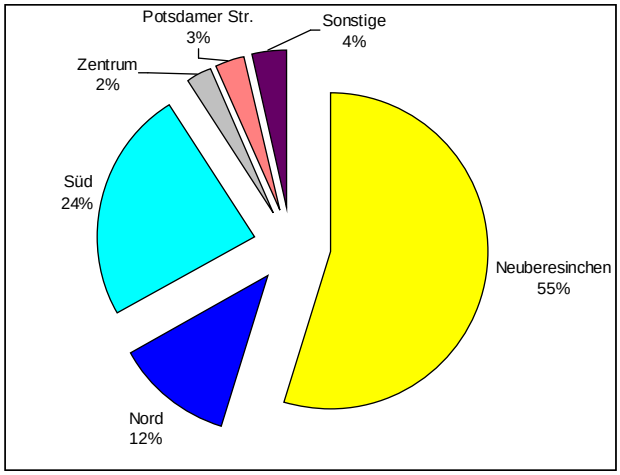




**Abb. 19: Verteilung geplante Rückbauten nach STUK III bis 2020**

Bezogen auf die Gesamtzahl der Wohnungen[21] ergeben sich folgende prozentuale Anteile des Rückbaus bis 2020 für die Stadtumbaugebiete:

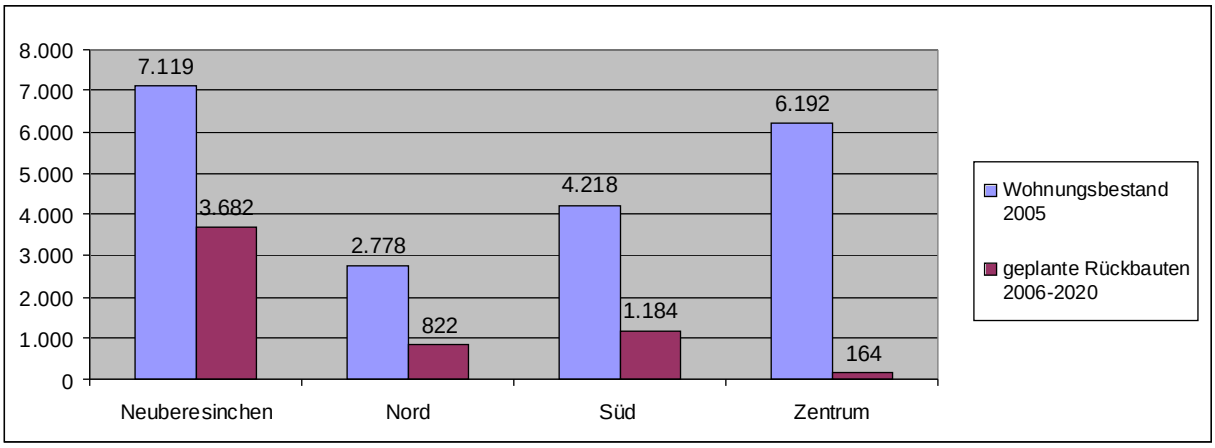



**Abb. 20: Anteil der geplanten Rückbauten 2006-2020 zum Bestand 2005**

Die nachfolgenden Leitstrategien für die einzelnen Stadtumbaugebiete beschränken sich insbesondere für den Teilbereich der Aufwertung auf die strategische Ebene und die Formulierung von Leitlinien. Die Untersetzung dieser Leitlinien durch konkrete Maßnahmen erfolgt in den integrierten Teilraumkonzepten (ITK). Zur Veranschaulichung ist das Entwicklungskonzept des jeweiligen ITK abgebildet (Stand: Entwurf Oktober 2006). Eine Wertung, Abwägung sowie eine Prüfung der Finanzierbarkeit der aufgezeigten Aufwertungsmaßnahmen ist aufgrund der parallelen Erarbeitung von STUK und ITK nicht Gegenstand des Stadtumbaukonzeptes. Hierzu sind gesonderte Prüfungen und Entscheidungen zur Prioritätensetzung über die Vielzahl erfasster und wünschenswerter Maßnahmen in den Teilgebieten erforderlich, die auch der Bestätigung durch die politischen Ebene unterliegen, um den Einsatz der nur begrenzt zur Verfügung stehenden öffentlichen Mittel objektiv und nach der stadtentwicklungspolitischen Dringlichkeit zu steuern.

Es ist jedoch bereits erkennbar, dass eine Umsetzung der aufgeführten (Aufwertungs-) Maßnahmen allein aus Stadtumbaumitteln nicht möglich ist. Hierfür sind alternative Finanzierungsquellen, insbesondere aus integrierten Programmen aufzuzeigen sowie private Investoren zu gewinnen. Ansätze hierfür werden im Kapitel 10 Organisation und Umsetzung des Stadtumbau dargestellt.

Bei den Rückbauvorhaben erfolgt eine konkrete Darstellung aller als Rückbauoption in den aufgezeigten Fünf-Jahres-Zeiträumen vorgesehenen Gebäude. Die Herausarbeitung dieser Objekte erfolgte in enger Abstimmung mit den Wohnungsunternehmen unter Beachtung einer Vielzahl zu beachtender Kriterien, die Festlegung der Rückbauzeiträume und Reihenfolgen im Rückschluss mit den Versorgungsunternehmen der technischen Infrastruktur. Die städtebauliche Stadtumbaustrategie (STUK III) ist daher mit den großen Wohnungsunternehmen abgestimmt.

Alle nicht für den Rückbau bis 2020 vorgesehenen Gebäude der großen Wohnungsunternehmen sind in den Karten als sichere Bestände, mindestens bis zum Betrachtungshorizont 2020, ausgewiesen.

[21] Anzahl der Wohnungen der drei großen Wohnungsunternehmen zum 31.12.2005

## 7.1. Nord

Wie den vorangegangenen Ausführungen zu entnehmen ist, haben die bisherigen Stadtumbaumaßnahmen im Stadtumbaugebiet Nord bereits eine Stabilisierung des Gebietes erreichen können. Die Leerstandsquote ist bis Ende 2005 unter 15% gesunken.

Die Qualitäten des Stadtteils werden gesehen in

- der Nähe zum Stadtzentrum und guten ÖPNV-Erschließung,
- dem Stadtteilzentrum Hansaplatz,
- der kompakten Siedlungsstruktur, die in die Umgebung eingebunden ist,
- der reizvollen topographischen Lage sowie
- der im Gebiet vorhandenen und unmittelbar angrenzenden Sporteinrichtungen.

Das Stadtgebiet Nord wird sich weiter zu einem eigenständigen Stadtgebiet mit einem verbleibenden Bestand von rund 1.956 WE im industriell gefertigten Wohnungsbau im Jahr 2020 entwickeln. Auf Nord entfallen auf Grundlage der Stadtumbaustrategie ca. 12 % der gesamtstädtisch geplanten Rückbauten, dies entspricht 822 WE bis 2020 (siehe nachfolgende Tabelle 4). Im Ergebnis der Abwägung der vorgebrachten Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde von einem im Entwurf vorgeschlagenen Rückbau des Hochhauses Prager Straße 19 abgesehen. Dadurch reduziert sich das Rückbaupotential im Stadtgebiet Nord und die Rückbauoptionen für die Wohnungswirtschaft GmbH um 150 Wohnungen.

Insgesamt bleiben nahezu 90% der Gebietsfläche im sicheren Bestand und sind somit vom Rückbau nicht berührt. Die Verteilung der Rückbauvorhaben auf das Stadtumbaugebiet ist der Karte 4: Rückbauvorhaben und sichere Bestandsgebiete in Nord auf der Seite 40 zu entnehmen. Im zentralen Bereich sollen insbesondere nachfragegerechte und kostengünstige Instandhaltungen und Sanierungen durchgeführt werden. Diese sollten ergänzt werden durch weitere Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld und durch partielle Vorhaben des Wohnungsneubaus auf freiwerdenden Flächen (siehe Kapitel 8.3 Wohnungsneubau).

| Übersicht | Rückbau bis 2005 | Rückbau 2006-2010 | Rückbau 2011-2015 | Beobach-tungs-potential ab 2016 | Summe Rückbau-potentiale 2006-20 | Sicheres Bestands-potential (2020+) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Stadtumbaukulisse Nord** | **566** | **822** | **0** | **0** | **822** | **1.956** |
| dv. WoWi | 84 | 569 | 0 | 0 | 569 | 1.088 |
| dv. WohnBau | 482 | 253 | 0 | 0 | 253 | 832 |
| dv. WoGeSüd | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| dv. Sonstige Eigentümer | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 36 |

**Tabelle 4: Übersicht Wohnungsbestandsentwicklung Nord (industriell errichtete Bestände)**

Die stadtstrukturell weiter abseits gelegenen Bereiche in der Hamburger - Wismarer Straße werden in Ergänzung der angrenzenden Einfamilienhausbebauung als neue Entwicklungsräume für den Eigenheimbau angesehen. Ein zukünftiger Bedarf für Mietwohnungen wird an diesem Standort nicht mehr erwartet.

Im Bereich der Seelower Kehre sollen die in topografisch günstiger Lage errichteten Wohngebäude erhalten bleiben. Dies betrifft insbesondere die südwestlich ausgerichtete Randbebauung. Die schwierig erschlossenen Gebäude im Blockinneren (Goepelberg) und ungünstig gelegene Gebäude (Pflaumenweg) werden rückgebaut.

Die Attraktivität des Stadtteilzentrums mit den Versorgungseinrichtungen und dem Hansaplatz ist weiter zu steigern.

Die angrenzenden Sporteinrichtungen der sportbetonten Gesamtschule, des Olympiastützpunkt Cottbus/Frankfurt (Oder) und der Sportfördergruppe der Bundeswehr sind mit im Gebiet liegenden Wohnheimen / Internaten der Sportler enger zu verknüpfen. Die Neueinrichtung des Internats an der Hamburger- / Stralsunder Strasse (als Erweiterung und zur mittelfristigen Verlagerung des Internats Finkensteig) sollte als Chance für eine weitere Integration der Einrichtungen in den Stadtteil konsequent umgesetzt werden. Im nachfolgenden „Rückbauplan“ sind die für die Internatsnutzung vorgesehenen Gebäude als Rückbau gekennzeichnet, obwohl diese als Gebäude weiter bestehen bleiben sollen, da diese mit der Umnutzung der Internatslösung aus den Wohnungsbeständen der WohnBau herausfallen und somit dem Mietermarkt nicht mehr zur Verfügung stehen. Der genaue Zeitpunkt der Übertragung der Objekte auf die Stadt Frankfurt (Oder) als zukünftiger Eigentümer ist noch abzustimmen.

Die bisherigen Aufwertungsmaßnahmen im Stadtteil konzentrierten sich insbesondere auf den Rückbau nicht mehr benötigter Infrastruktur sowie die Gestaltung der Freiflächen im zentralen Bereich und nach erfolgtem Rückbau von Wohngebäuden. Die Umgestaltung der Freiflächen an der Grundschule Richtstraße / Seelower Kehre wurde Ende 2006 abgeschlossen. Als vordringliche weitere Aufwertungsmaßnahme ist die schrittweise Neugestaltung des Hansaplatzes vorgesehen.

In einem speziell in Auftrag gegebenen Gutachten zur zukunftsfähigen Ausrichtung der Versorgungsstrukturen in den Stadtumbaugebieten[22] wird ausgeführt, dass das Stadtteilzentrum Nord auch hinsichtlich der zukünftigen Nachfrageentwicklung im Stadtgebiet unter Berücksichtigung des geplanten Wohnungsrückbaus über ausreichende Perspektiven in der Grundversorgung verfügt. Ausschlaggebend für die Zukunftsfähigkeit ist eine gezielte Projektentwicklung des Zentrums selbst, die unter anderem durch eine notwendige Umgestaltung der baulichen Situation und des öffentlichen Raumes unterstützt werden sollte. Dies wird mit der Schwerpunktsetzung für Aufwertungsmaßnahmen im Stadtteil angestrebt.

[22] „Konzept zur zukunftsfähigen Ausrichtung der Versorgungsstrukturen in den Stadtumbaugebieten Nord, Süd und Neuberesinchen der Stadt Frankfurt (Oder)“, BBE Unternehmensberatung GmbH Leipzig, August / September 2006

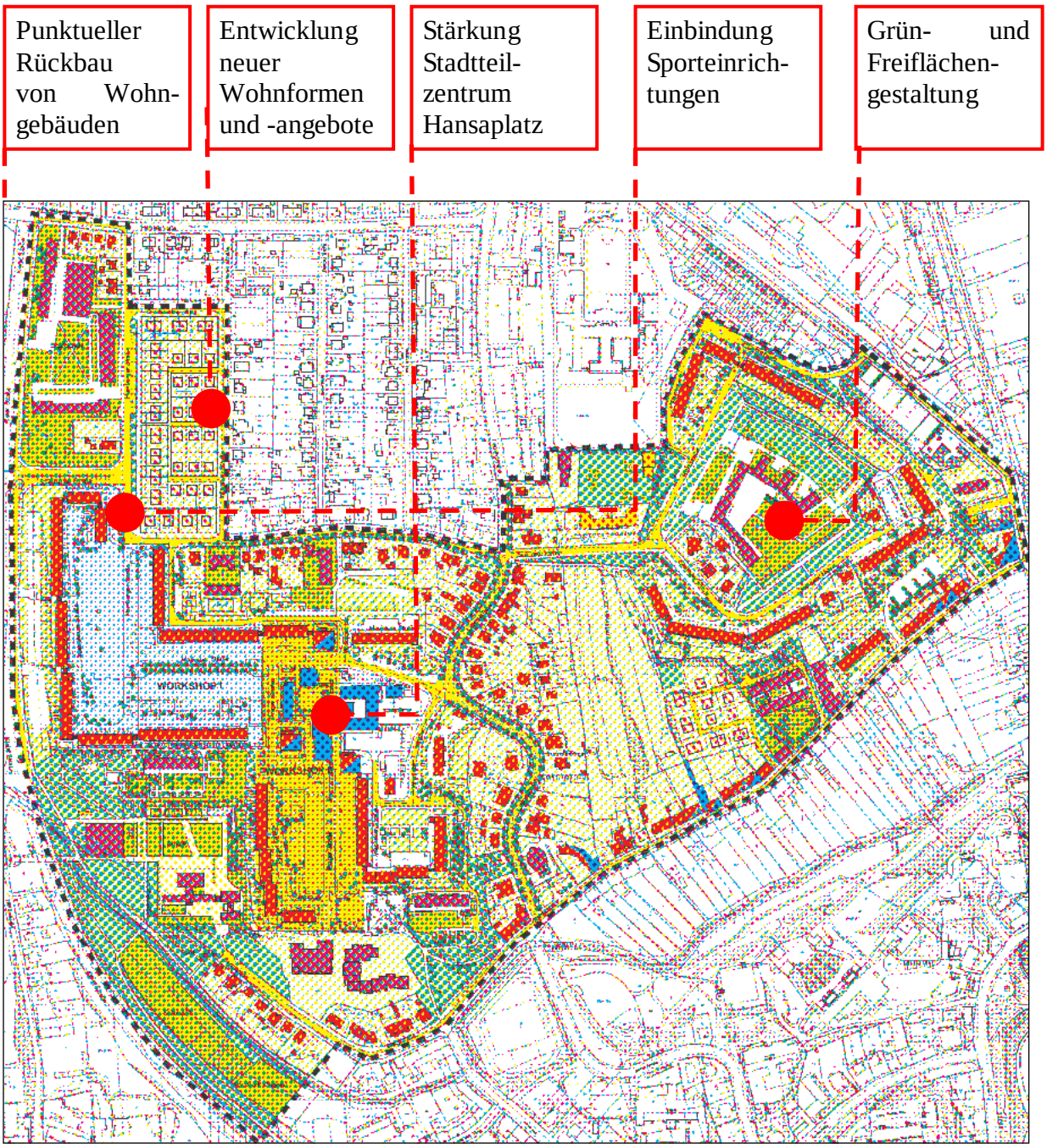
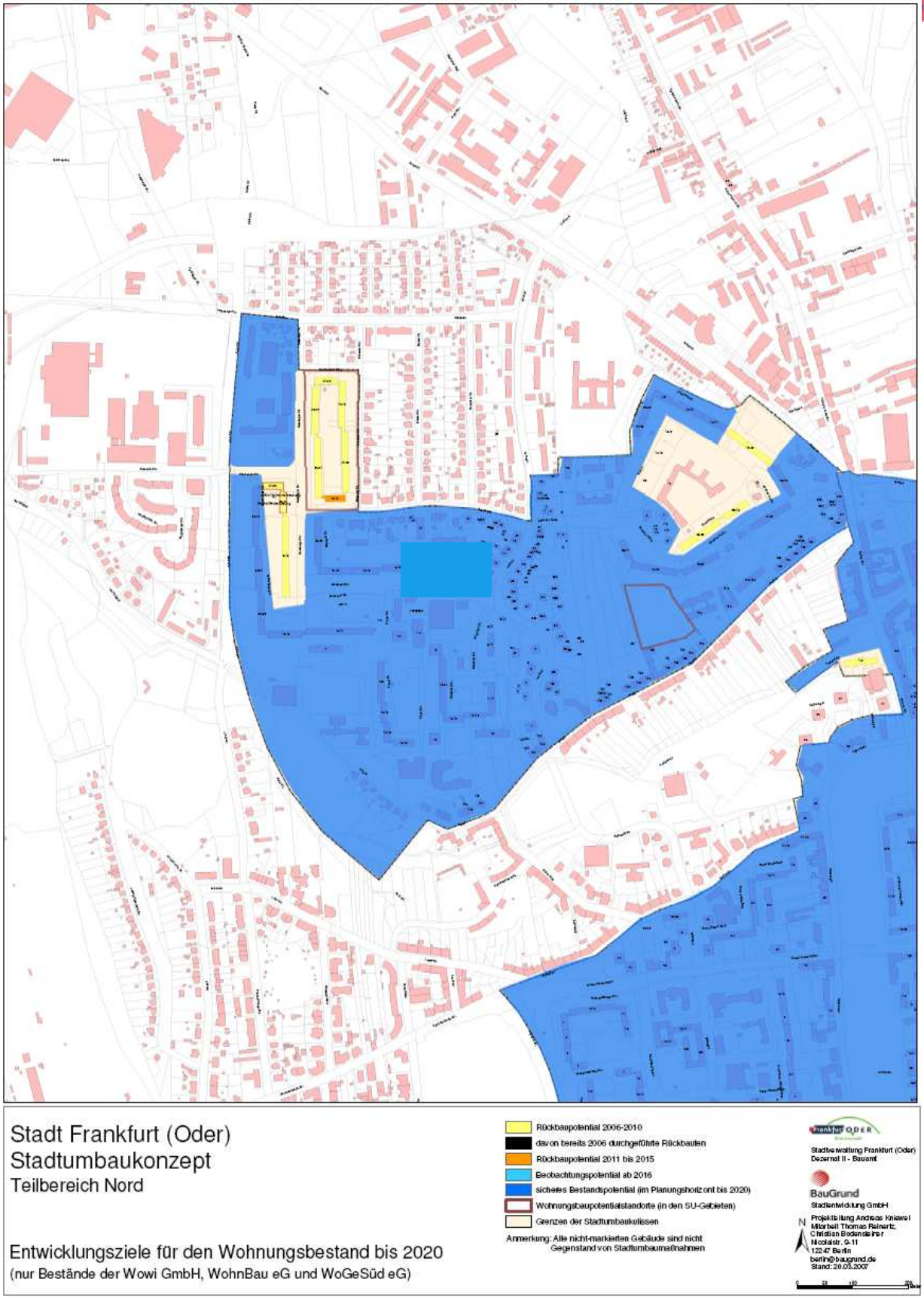



**Abb. 21: Leitstrategie Stadtumbaugebiet Nord**[23]

[23] Plangrundlage: Entwicklungskonzept Nord, Planungsbüro PLK Städtebau (Stand: 11.07.06)




Karte 4: Rückbauvorhaben und sichere Bestandsgebiete in Nord

## 7.2. Süd

Im Stadtumbaugebiet Süd ist seit 2003 eine leichte Abnahme der Bevölkerungsverluste zu beobachten, einhergehend mit einem sich leicht stabilisierenden Wanderungssaldo. Die Leerstandsquote verringerte sich durch die bisherigen Rückbaumaßnahmen auf 18%. Durch den gemischten Gebäudebestand – im Vergleich zu den monostrukturierten Beständen in Neuberesinchen – ist das Stadtgebiet relativ (!) stabil.

Das Stadtgebiet Süd verfügt über ausgeprägte Qualitäten:

- die gute Anbindung des Gebietes an das Stadtzentrum (über die Straßenbahn)
- das Südring Center, mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten
- eine hohe Identifikation der Bewohner mit dem Stadtteil
- die Nachbarschaft zu Eigenheimgebieten und das dadurch gegebene vielfältige Wohnungsangebot.

Das Stadtumbaugebiet Süd wird sich mit Umsetzung der Stadtumbaustrategie zu einem durchgrünten Stadtteil mit rund 2.600 Wohnungen in industriell gefertigter Bauweise entwickeln (siehe nachfolgende Tabelle 5). Dazu ist die funktionale Struktur des Gebietes, insbesondere die der Versorgungseinrichtungen zu sichern. Zentral gelegene, öffentliche Räume im stadträumlichen Zusammenhang mit dem Südring-Center sollen hierzu aufgewertet werden.

| Übersicht | Rückbau bis 2005[x3] | Rückbau 2006-2010 | Rückbau 2011-2015 | Beobach-tungs-potential ab 2016 | Summe Rückbau-potentiale 2006-20 | Sicheres Bestands-potential (2020+)[x2] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Stadtumbaukulisse Süd [x3]** | **661** | **1.184** | **70** | **363** | **1.617** | **2.601** |
| dv. WoWi [x3] | 419 | 976 | 70 | 0 | 1.046 | 1.306 |
| dv. WohnBau | 242 | 208 | 0 | 363 | 571 | 1.069 |
| dv. WoGeSüd | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 166 |
| dv. Sonstige Eigentümer[x1] | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 60 |

**Tabelle 5: Übersicht Wohnungsbestandsentwicklung Süd (industriell errichtete Bestände)**

Aufgrund der Bevölkerungsverluste sind im Stadtumbaugebiet Süd 1.617 WE im Rückbau vorgesehen, wenn auch die Beobachtungspotentiale mit 363 WE im Falle ungünstig verlaufender Entwicklungen in Anspruch genommen werden müssen. Ungefähr 86% der Gebietsfläche sind dennoch vom Rückbau ausgenommen. Die Verteilung der Rückbauvorhaben auf das Stadtumbaugebiet ist der Karte 5 auf der Seite 44 zu entnehmen. Die Stadtumbaumaßnahmen werden in der bereits vorhandenen gemischten Stadtstruktur kompakte Baustrukturen weiter auflockern. Dies ist im Gebiet Süd ohne größere Infrastrukturanpassungsmaßnahmen möglich, da die Versorgungssysteme anders als in Neuberesinchen außerhalb der Gebäude verlaufen. Mit der Verbesserung des unmittelbaren baulichen Umfeldes wird somit eine Erhöhung der Wohnumfeldqualitäten erreicht. Die durch die notwendigen Rückbauten entstehenden Freiflächen stehen für halböffentliche und private Grün- und Freianlagen zu Verfügung. Partiell können neue Wohnformen des Eigenheim- oder Eigentumswohnungsbaus auf den Freiflächen entstehen. Ein entsprechender Bedarf im Bereich kostengünstiger Marktsegmente ist bereits heute erkennbar, da ein Teil der vom Rückbau betroffenen Mieter einerseits im Gebiet verbleiben möchte, andererseits Sicherheit im Privateigentum zu mit saniertem Wohnraum vergleichbaren Konditionen sucht.

Die im nordöstlichen Teil des Stadtumbaugebietes gelegenen Sportanlagen sind in ihrer Substanz und ihrem Angebot weiter auszubauen, um Angebote für alle Altersgruppen und insbesondere den Vereinssport anbieten zu können.

Die bisherigen Aufwertungsmaßnahmen im Stadtteil konzentrierten sich insbesondere auf den Rückbau nicht mehr benötigter Infrastruktur und die Anlage von Grünflächen auf den durch den Rückbau von Wohngebäuden freigewordenen Flächen. Maßnahmen im öffentlichen Raum wurden bisher nicht durchgeführt, sollen sich jedoch zukünftig im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten vornehmlich auf die zentralen Räume konzentrieren.

Das Stadtteilzentrum Süd (Südring-Center) stellt für das Gebiet nicht nur den Schwerpunkt der kommerziellen Versorgung, der Dienstleistungen und verschiedener Freizeitangebote dar, sondern ist auch zu einem für die Identifikation der Bürger mit dem Gebiet wichtigen Faktor geworden. In dem Gutachten zur zukunftsfähigen Ausrichtung der Versorgungsstrukturen in den Stadtumbaugebieten[24] wird eingeschätzt, dass das Stadtteilzentrum Süd auch zukünftig und trotz des erheblichen Wohnungsrückbaus im Gebiet berechtigte Entwicklungschancen für die Zukunft hat.

Dies resultiert zum einen aus den sehr unterschiedlichen Nachfragegruppen im Gebiet, die ein auch zukünftig sehr breites Kundenpotential darstellen und zum anderen aus einem hohen Anteil an Umlandkunden aufgrund des verkehrgünstigen Standortes an der B 87 als südwestlicher Entwicklungsachse der Stadt. Unterstützt wird dies durch die Industrieansiedlungen im südwestlichen Stadtbereich und die verschiedenen Standortangebote für Wohnungsneubau im Gebiet und seinem Umfeld. Das Gutachten weist jedoch auf die Notwendigkeit bestimmter Ausrichtungsschwerpunkte des Centers hin, mit denen es in hohem Maße selbst zur Behauptung auf dem Markt beitragen kann.

[24] „Konzept zur zukunftsfähigen Ausrichtung der Versorgungsstrukturen in den Stadtumbaugebieten Nord, Süd und Neuberesinchen der Stadt Frankfurt (Oder)“, BBE Unternehmensberatung GmbH Leipzig, August / September 2006

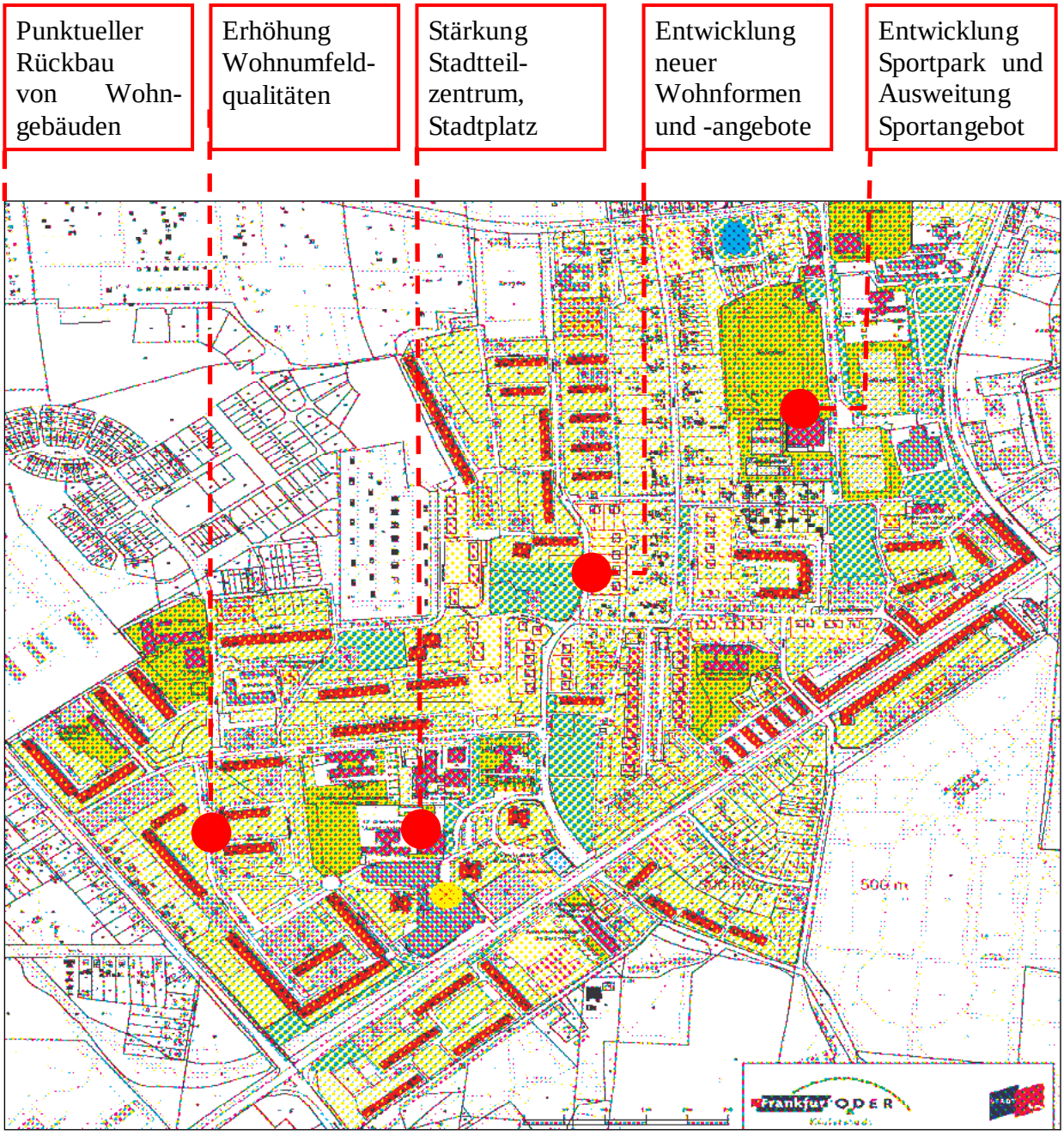
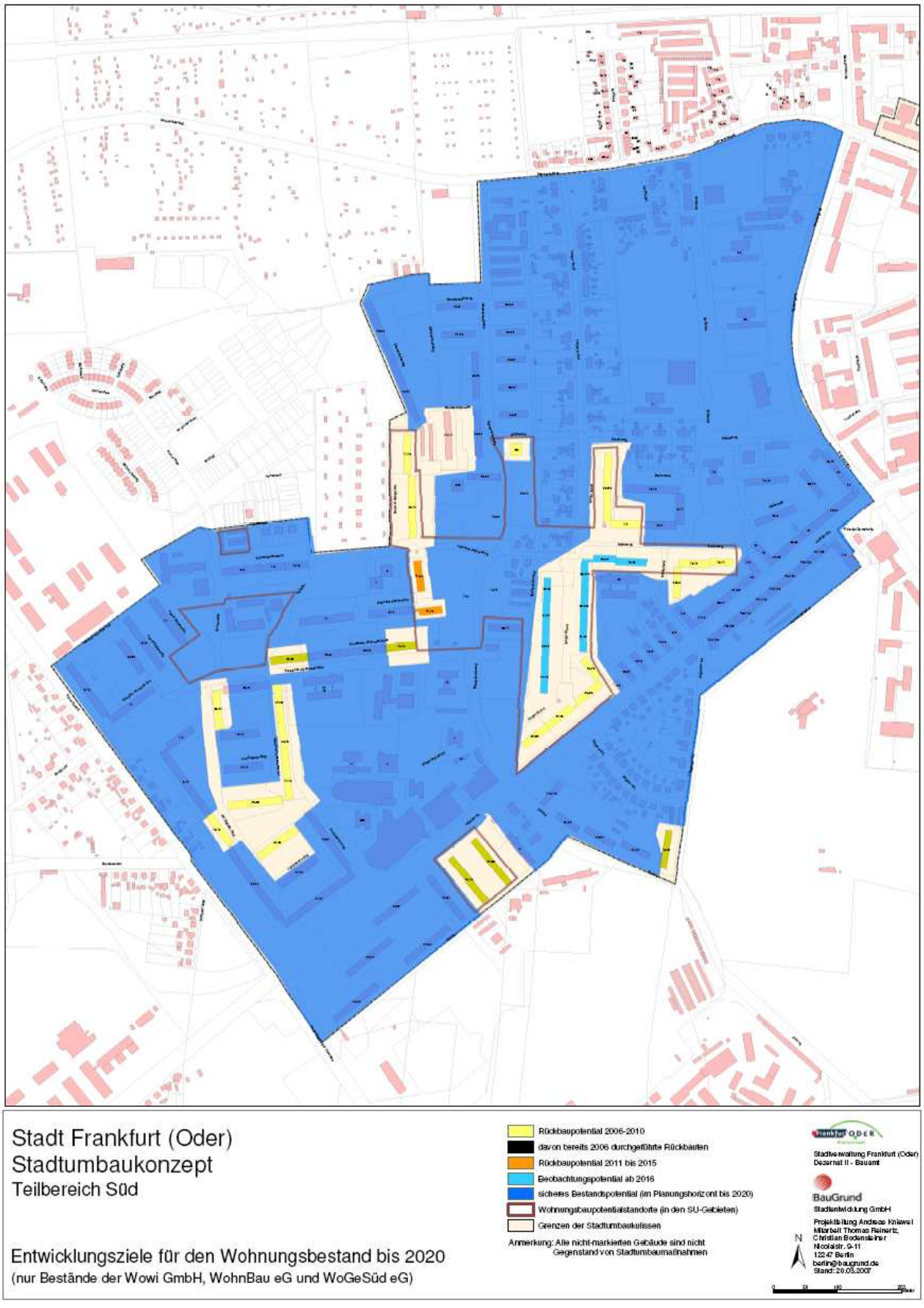



**Abb. 22: Leitstrategie Stadtumbaugebiet Süd**[25]

[25] Plangrundlage: Entwicklungskonzept Süd, Planungsbüro Eichstädt / Emge (Stand: 11.07.06)




**Karte 5: Rückbauvorhaben und sichere Bestandsgebiete in Süd**

### 7.3. Neuberesinchen

Die Ausgangslage 2005 in Neuberesinchen ist gekennzeichnet durch sehr hohe und anhaltende Bevölkerungsverluste. Seit 1996 hat sich die Einwohnerzahl halbiert. Insbesondere im WK II und IV werden partiell Leerstandsquoten von über 30 % erreicht. Das durch Plattenbauten monostrukturierte Gebiet hat derzeit ein subjektiv dargestelltes schlechtes Stadtimage.[26]

Insbesondere die nördlichen und östlichen Bereiche Neuberesinchens sollen im Kontext der gesamtstädtischen Entwicklung auch weiterhin eine wichtige Bedeutung als Wohnstandorte einnehmen und einen positiven Beitrag zur gesamtstädtischen Identität der Stadt Frankfurt (Oder) leisten. Insbesondere ist hierbei die relative Nähe und Verbindung zum Stadtzentrum Frankfurt (Oder) ein Potential, um an die überörtlich ausstrahlende Wirkung des Stadtzentrums anzuknüpfen.

Neuberesinchen wird sich auch nach Umsetzung der Stadtumbaustrategie als ein zentrumsnaher Stadtteil mit rund 3.437 Wohneinheiten in industriell gefertigter Bauweise auszeichnen, der

- über hohe Wohnqualitäten in Zentrumsnähe,
- einen hohen Grünanteil im Wohnumfeld sowie
- zahlreiche Potentiale im Übergang zum Landschaftsraum mit Erholungs-, Natur-, Freizeitsport-, Breitennutzung verfügen kann.

Insbesondere die Wohnungsbestände im zentrumsnah gelegenen WK I, darunter die städtebaulich prägende Hochhausgruppe am Aurorahügel, stellen ein sicheres und qualitativ hochwertiges Bestandspotential dar.

Die durch Rückbau entstehenden Freiflächen im IV. und II. Wohnkomplex sollen einer attraktiven Nachnutzung zugeführt werden. Dazu unterbreitet das ITK Neuberesinchen Leitvorstellungen und Ideenansätze. Insbesondere in Abstimmung mit den Bewohnern auf den Stadtteilkonferenzen sind in Fortführung und Ausformung der Vorschläge aus dem ITK Einzelmaßnahmen herauszufiltern, welche den Stadtteil insgesamt aufwerten. Hier ist insbesondere privates Engagement für Investitionen und für die Betreibung von Anlagen zu fördern.

Trotz dieser aufgezeigten und weiterzuentwickelnden Potentiale des Stadtteils ist – wie bereits dargelegt – ein erheblicher Leerstand insbesondere im IV. und II. WK vorhanden, der voraussichtlich noch weiter steigen wird. Die in den vergangenen Jahren bereits im großen Umfang vollzogenen Rückbaumaßnahmen haben hier kaum zu einer Verringerung dieser Quote beigetragen. Aus stadt- und infrastruktureller, wie auch aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist daher für diese Wohnkomplexe ein weitgehend flächenhafter Rückbau vorgesehen.

Im Ergebnis der Abwägung wurden jedoch gegenüber dem Entwurf des STUK III 321 WE aus dem Rückbaupotential 2006-2015 herausgenommen und zum Teil (110 WE) gänzlich in den sicheren Bestand, bzw. zum weiteren (211 WE) in das Beobachtungspotential verschoben. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Hoch- und Würfelhäuser im IV. WK, die ein mittelfristig noch gut vermietbares Angebot insbesondere für ältere Bürger darstellen, deren weitere Entwicklung nun näher zu beobachten ist.

---

[26] Häufig überlagern Problemdiskussionen die Qualitäten des Stadtteils. Das subjektive Negativ-Image hält einer objektiven Prüfung nur sehr bedingt stand.

Im Rückbaupotential enthalten sind auch 3 Wohngebäude der WoGeSüd an der Thomasiusstraße, auch wenn sich dieses Unternehmen nach eigener Darstellung ansonsten nicht am Rückbau beteiligen wird. Die Darstellung stellt ein Angebot dar, bei entsprechenden Rahmenbedingungen einen Rückbau ggf. auch fördertechnisch unterstützen zu können – sie wird jedoch dem Unternehmen nicht aufgezwungen werden können. Die Kosten für die bei einem Erhalt dieser Gebäude weiterhin notwendigen infrastrukturellen Anbindungen sind mit 134 T€ unverhältnismäßig hoch[27]. Zudem ist eine langfristige Vermietungssicherheit aufgrund der nach 2015 gegebenen isolierten Lage und der Nähe zur Haupteinfahrtsstraße in die Stadt nicht gegeben. Angestrebt wird daher ein Tausch dieser Objekte der WoGeSüd mit denen anderer Wohnungsunternehmen in Gebieten mit einer langfristigen Bestandssicherheit, voraussichtlich im III. WK in Nachbarschaft zu den dortigen Beständen der WoGeSüd. Hierzu sind weitere Gespräche mit allen Beteiligten zu führen.[28] Das Stadtumbaukonzept will mit der Festlegung dieser Gebäude als Rückbauoption die Möglichkeit für einen aus stadt- und infrastruktureller Sicht sinnvollen Rückbau mit Fördermitteln unterstützen.

Die Bestände der WoGeSüd im III. WK werden für die Dauer des Betrachtungszeitraumes als gesichert eingestuft. Die Wohngebäude sind komplett saniert. Für eine langfristige Stabilisierung des Gebietes werden jedoch weitere Aufwendungen sowohl in den Gebäudebestand als auch in das Wohnumfeld notwendig sein. Dies gilt insbesondere nach Durchführung der flächenhaften Rückbauten in den unmittelbar angrenzenden Bereichen des IV. und II. WK und der sich daraus ergebenden isolierten Lage des III. WK sowie der seitens der WohnBau geplanten kompletten Rückbauten ihrer Bestände im III. WK.

Gegebenenfalls sind hier seitens der WoGeSüd im WK III Sonderwohnformen für senioren- oder familiengerechtes Wohnen zu entwickeln, denen die voraussichtlich weiterhin gegebene gute Verkehrsanbindung sowie die Nähe zu den umliegenden Naturräumen wichtig sind.

Auf das gesamte Stadtumbaugebiet Neuberesinchen entfallen ca. 55 % der gesamtstädtischen Rückbauten, dies entspricht 3.682 WE. Circa 50 % der Fläche des Stadtumbaugebietes sind vom Rückbau betroffen.

| Übersicht | Rückbau bis 2005[x3] | Rückbau 2006-2010 | Rückbau 2011-2015 | Beobachtungs-potential ab 2016 | Summe Rückbau-potentiale 2006-20 | Sicheres Bestands-potential (2020+)[x2] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Stadtumbaukulisse Neuberesinchen** | **2.115** | **2.030** | **1.441** | **211** | **3.682** | **3.437** |
| dv. WoWi | 1.103 | 577 | 461 | 0 | 1.038 | 930 |
| dv. WohnBau | 1.012 | 1.453 | 866 | 211 | 2.530 | 1.279 |
| dv. WoGeSüd | 0 | 0 | 114 | 0 | 114 | 1.116 |
| dv. Sonstige Eigentümer[x1] | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 112 |

**Tabelle 6: Übersicht Wohnungsbestandsentwicklung Neuberesinchen (industriell errichtete Bestände)**

Der Karte auf Seite 49 ist zu entnehmen, dass durch die geplanten Rückbauten im Jahr 2020 ein Stadtteil mit den Beständen im I. und II. WK sowie den Beständen der WoGeSüd im III. WK entsteht, der durch neue Nutzungsformen für die freiwerdenden Flächen ergänzt und komplettiert werden soll..

[27] Vergleiche hierzu Ausführungen der igf im Rahmen der Erarbeitung des Infrastrukturkonzeptes.

[28] Siehe hierzu auch die Ausführungen im Kapitel 10 zum Thema Lastenausgleich.

Auch der Stadtteil Neuberesinchen wird wesentlich durch sein Stadtteilzentrum (Hedwigs-Einkaufspark - HEP-Center) als Schwerpunkt der kommerziellen Versorgung und verschiedener Dienstleistungsangebote geprägt. Das Gutachten zur zukunftsfähigen Ausrichtung der Versorgungsstrukturen in den Stadtumbaugebieten[29] war insbesondere in Auftrag gegeben worden, um die Auswirkungen der Stadtumbaustrategie auf dieses Center in dem vom Wohnungsrückbau am stärksten betroffenen Gebiet zu untersuchen.

Das Gutachten stellt im Ergebnis fest, dass bei einem zu erwartenden Nachfragerückgang von über 40 % das Center wirtschaftlich kaum noch tragfähig sein wird. Insofern stellte dies einen sehr wesentlichen Punkt der Abwägung aller Belange im Rahmen der Überprüfung der Stadtumbaustrategie dar, da es selbstverständlich Ziel sein sollte, auch die Überlebensfähigkeit dieses Centers langfristig zu sichern. Dafür allerdings ist nach dem Gutachten neben einer starken und über die bestehenden Angebote deutlich hinausgehenden Funktionsbündelung im Center selbst, ein möglichst abgeschwächter Bevölkerungsrückgang im Stadtteil anzustreben.

Um dieser Empfehlung zu entsprechen, wurde geprüft, ob eine Verringerung der Wohnungsrückbauanteile des Stadtteils möglich ist und dazu führen könnte, die Entwicklungsmöglichkeiten für das Stadtteilzentrum deutlich zu verbessern. Im Ergebnis ist festzustellen, dass bis auf die gegenüber dem Entwurf des STUK III vorgenommenen Veränderungen, die für den Stadtteil eine Erhöhung des sicheren Bestandspotentials um 122 WE und eine Erhöhung des Beobachtungspotentials um 211 WE mit sich bringen, keine grundlegende Veränderung der Zielsetzungen zur Wohnungsbestandsentwicklung möglich ist.

Das Stadtumbaugebiet Neuberesinchen wird nach allen vorliegenden Prognosen auch unabhängig vom Wohnungsrückbau weiterhin einen erheblichen Einwohnerrückgang zu verzeichnen haben, der eine grundsätzliche Umkehr der bisherigen Strategie nicht rechtfertigt. Zudem wäre gesamtstädtisch eine weitere Reduzierung der Rückbauoptionen vor dem Hintergrund der notwendigen Stabilisierung des Wohnungsmarktes durch Leerstands-beseitigung nicht möglich, so dass eine Umverteilung der Rückbauoptionen auf die anderen Stadtumbaugebiete erforderlich wäre. Auch dies wurde nochmals geprüft, allerdings mit dem Ergebnis, dass in Anbetracht der Rahmenbedingungen und Leitvorstellungen für diese Stadtteile alle Möglichkeiten ausgeschöpft sind. (siehe hierzu auch Kapitel 9 Auswirkungen des Stadtumbaukonzeptes).

Insofern muss es Ziel der Stadt, der Wohnungsunternehmen und natürlich des HEP-Centers selbst sein, den Stadtteil auch nach Umsetzung der Rückbauoptionen attraktiv zu gestalten, um Bewohner im Gebiet zu halten und für eventuelle Zuzüge interessant zu sein. Dies kann trotz der gravierenden Veränderungen möglich sein, wenn die im Teilräumlichen Konzept angestrebten Zielsetzungen konsequent durch alle Beteiligten umgesetzt werden. Dazu gehört eine auf spezifische Bedarfsgruppen ausgerichtete Strategie der Sanierung und Instandhaltung der verbleibenden Wohnbestände (die bereits heute zum hohen Teil saniert sind und über gute Lagequalitäten verfügen), gezielte Aufwertungsstrategien für das Wohnumfeld und die öffent-lichen Räume (in die in den vergangenen Jahren bereits über 11 Mio. € investiert worden sind), sowie Leitstrategien für attraktive Nachnutzungsmöglichkeiten der freiwerdenden Räume, die neue Anziehungskraft für den Stadtteil entwickeln sollten. Mit der gezielten Bündelung aller Aktivitäten besteht zumindest die Möglichkeit, dem Stadtteilzentrum Neubersinchen die unter den gesamtstädtischen Rahmenbedingungen vertretbaren Chancen zu

[29] siehe Fußnote 24

geben, den schwierigen Transformationsprozess zu überstehen und auch weiterhin kommerzieller Mittelpunkt des Stadtteils zu bleiben. Inwieweit dies eintritt, wird die Zukunft zeigen.

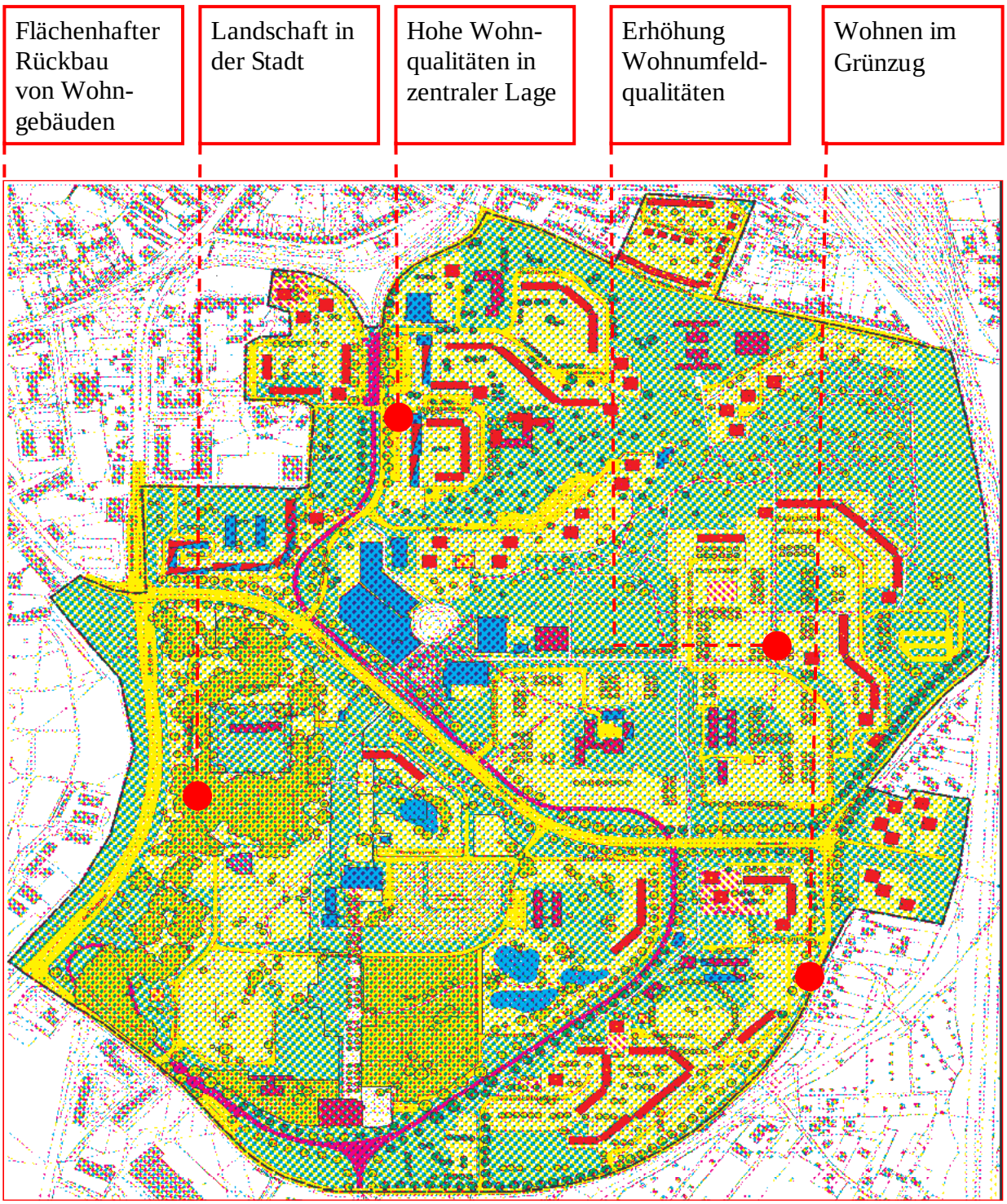
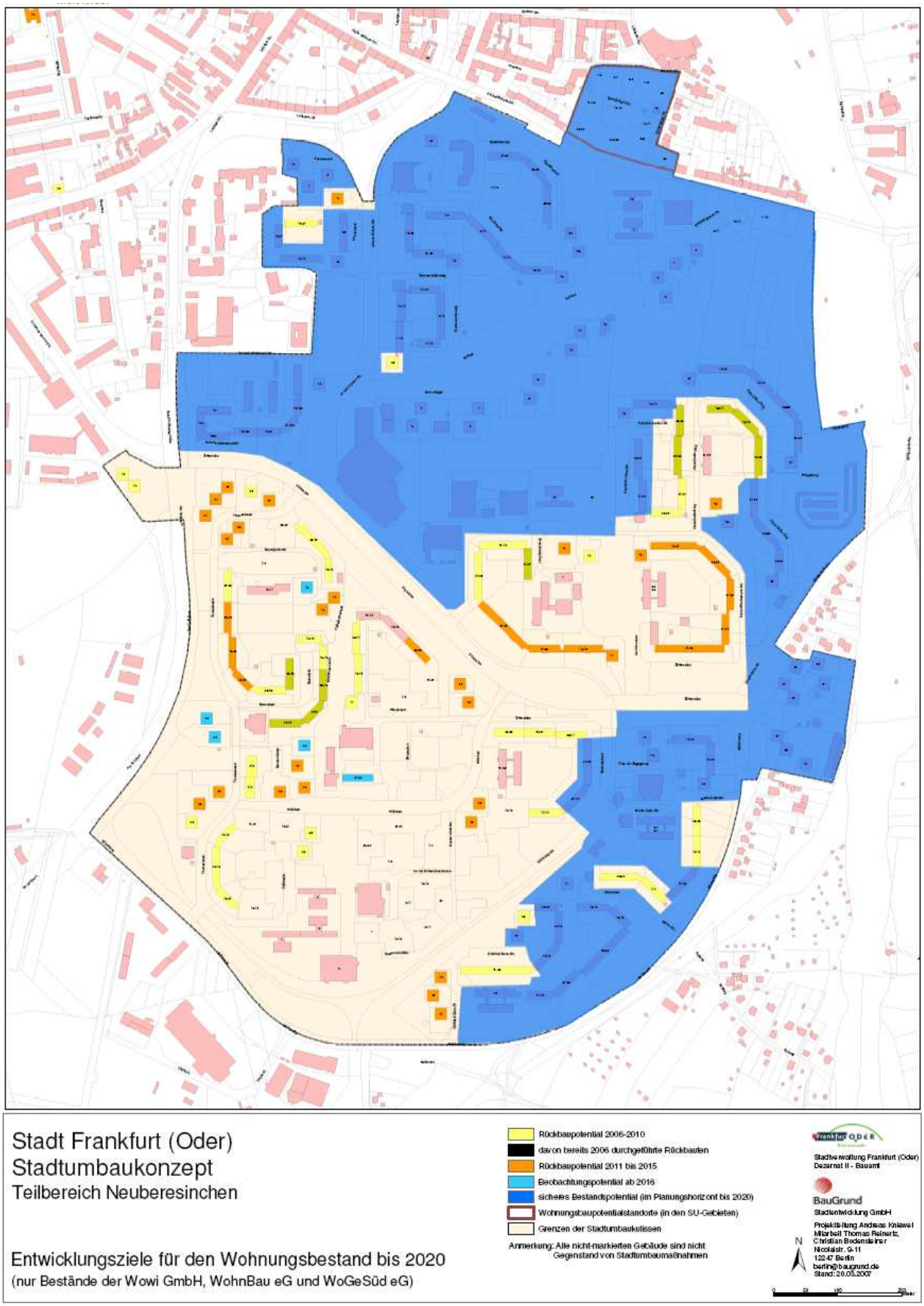



**Abb. 23: Leitstrategie Stadtumbaugebiet Neuberesinchen**[30]

[30] Plangrundlage: Entwicklungskonzept Neuberesinchen, Planungsbüro Neumann / Gusenburger (Stand: 30.10.06)




**Karte 6: Rückbauvorhaben und sichere Bestandsgebiete in Neuberesinchen**

## 7.4. Zentrum

Das Stadtumbaugebiet Zentrum hat sich unter dem Einfluß aller Stadtumbaumaßnahmen städtebaulich und wohnungswirtschaftlich stabilisieren können, wenngleich zahlreiche Qualifizierungsmaßnahmen gemäß den Neuordnungskonzepten noch ausstehen. Die Einwohnerzahlen sind weitgehend stabil, das Wanderungssaldo annähernd ausgeglichen. Die erreichte Leerstandsquote von 7% Ende des Jahres 2005 erfüllt das wohnungswirtschaftliche Ziel. Im Frankfurter Zentrum sind rd. 6.000 Wohneinheiten im industriell gefertigten Wohnungsbau vorhanden und zukünftig gesichert. Damit sind über 96 % des Gebäudebestandes im industriell gefertigten Wohnungsbau sowie 99% der Zentrumsfläche als sicherer Bestand eingestuft.

Die notwendigen Qualifizierungen des Stadtzentrums liegen vorrangig

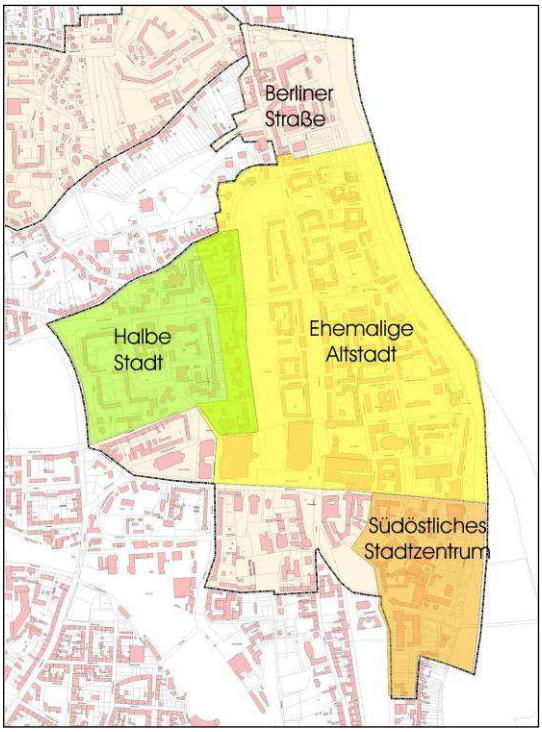
- in der weiteren Stärkung der zentralen Funktion des Zentrums für die Gesamtstadt und die Region,
- in der weiteren Aufwertung der öffentlichen Räume, Straßen und Plätze,
- in der Erhaltung, Sanierung, Modernisierung und Ergänzung der Wohnungsbestände,
- in der Anpassung der Wohnungsbestände an demografische Veränderungen (Stichwort: Alterung) der Wohnbevölkerung,
- in der gezielten Wohnumfeldverbesserung, insbesondere für die Anbindung der umgebenden Stadtgebiete sowie
- in der Schaffung von Angeboten zur Beseitigung vorhandener sozialer Missstände (hohe Arbeitslosigkeit, hohe Sozialhilfequoten, Kinderarmut).

Vereinzelt geplante Rückbauten im Gesamtumfang von 164 WE, die allesamt bereits 2002 mit dem STUK I beschlossen wurden, –im Sinne einer Beseitigung von städtebaulichen Missständen– dienen der Aufwertung unmittelbar angrenzender Wohngebäude und des Wohnumfeldes. Das im Entwurf des STUK III für den Rückbau vorgeschlagene Hochhaus Pablo-Neruda-Block 1 wurde im Ergebnis der Abwägung in den sicheren Bestand übernommen.

Die gemäß dem Neuordnungskonzept für das Sanierungsgebiet „ehemalige Altstadt“ durch neue bauliche Lösungen zu ersetzenden Wohnblöcke Bischofstraße 1-5 sind im Rahmen des Stadtumbaus zunächst nicht als Rückbaupotential eingestuft, da dies städtebaulich an dieser Stelle ohne Sicherheit für eine kurzfristige Wiederbebauung dieses exponierten Standortes nicht vertretbar wäre. Sollte ergänzend zu einem Rückbau eine Kompensation durch einen Neubau möglich sein, könnte einem Rückbau zugestimmt werden. Gleiches gilt auch für den Wohnblock Berliner Straße 5-6. Einem Rückbau wird an dieser Stelle nur zugestimmt, wenn zeitnah ein Ersatzbau in Anlehnung an die derzeitige Gebäudekubatur zu erwarten ist.

| Übersicht | Rückbau bis 2005[x3] | Rückbau 2006-2010 | Rückbau 2011-2015 | Beobach-tungs-potential ab 2016 | Summe Rückbau-potentiale 2006-20 | Sicheres Bestands-potential (2020+)[x2] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Stadtumbaukulisse Zentrum**[x3] | **178** | **164** | **0** | **0** | **164** | **6.028** |
| dv. WoWi | 178 | 164 | 0 | 0 | 164 | 3.706 |
| dv. WohnBau | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.322 |
| dv. WoGeSüd | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| dv. Sonstige Eigentümer[x1] | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

**Tabelle 7: Übersicht Wohnungsbestandsentwicklung Zentrum (industriell errichtete Bestände)**




Die Stadtumbaukulisse Zentrum setzt sich zusammen aus dem Sanierungsgebiet ehemalige Altstadt, der Entwicklungsmaßnahme Südöstliches Stadtzentrum, dem Teilraum Halbe Stadt sowie dem Bereich Berliner Straße.

Für das Sanierungsgebiet ehemalige Altstadt wird auf das bestehende Neuordnungskonzept verwiesen. Innerhalb dieser Gebietskulisse ist ein Großteil der geplanten Aufwertungsmaßnahmen verortet, die auch durch integrative Maßnahmen aus dem ZiS-Programm (Zukunft im Stadtteil) ergänzt werden.

Für die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Südöstliches Stadtzentrum sind die Ziele der Maßnahme unter anderem im Städtebaulichen Konzept festgeschrieben. Rückbaumaßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus sind hier nicht vorgesehen.

**Abb. 24: Gebietsgliederung SU-Kulisse Zentrum**

Für die Teilgebiete Halbe Stadt und Berliner Straße wurden mit den vorliegenden ITK Leitstrategien für Aufwertungsmaßnahmen entwickelt.

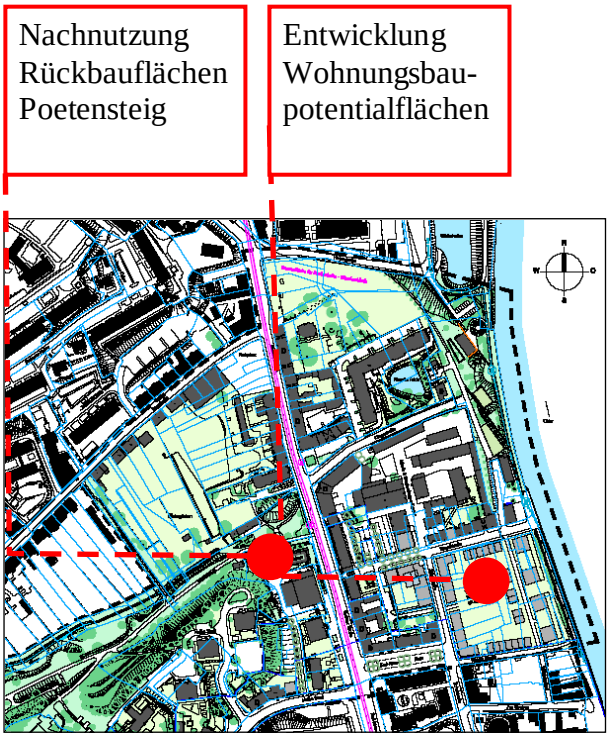



**Abb. 25: Leitstrategie Stadtumbaugebiet Berliner Straße**[31]

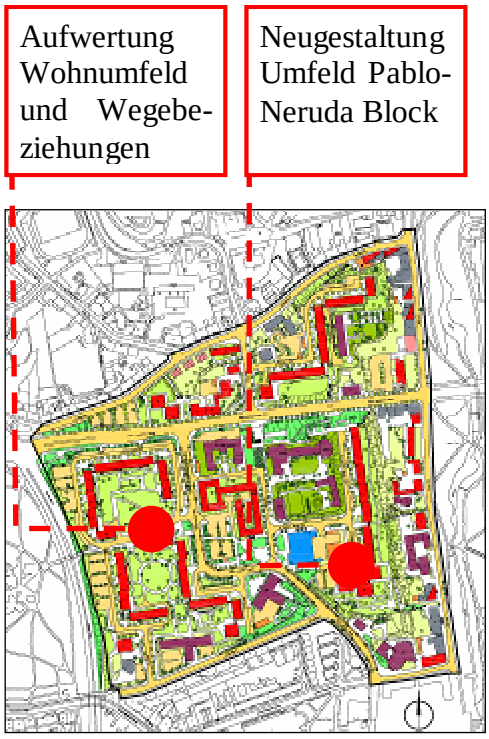



**Abb. 26: Leitstrategie Halbe Stadt**[32]

[31] Plangrundlage: Entwicklungskonzept Berliner Straße Variante A, Architekturbüro Töpfer (Stand: 11.07.06)

Aufwertung öffentlicher Straßen- und Freiräume

Ergänzung u. Sanierung von Wohnungs-beständen

Attraktivitäts-steigerung für die Innenstadt

Flächenbereit-stellung für Universitäts-erweiterung

Angebote für verschiedene Wohnformen

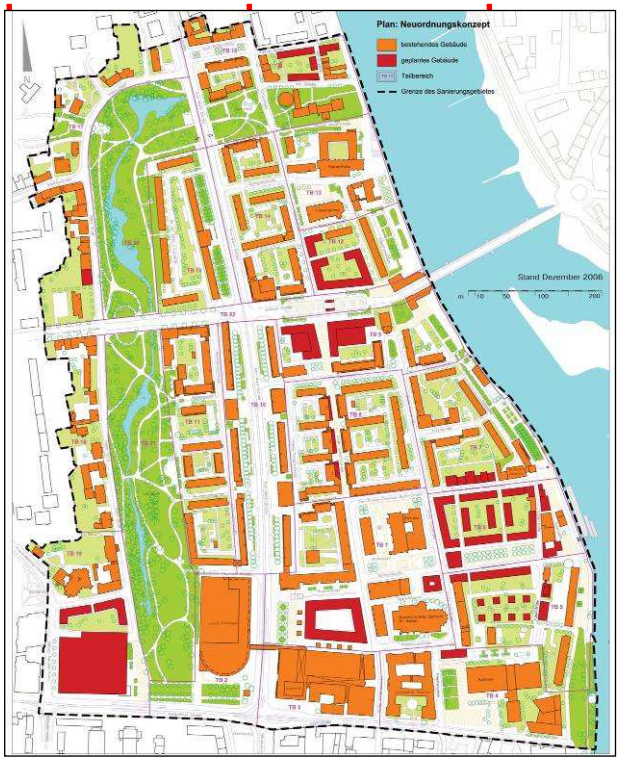



**Abb. 27: Leitstrategie Ehemalige Altstadt**[33]

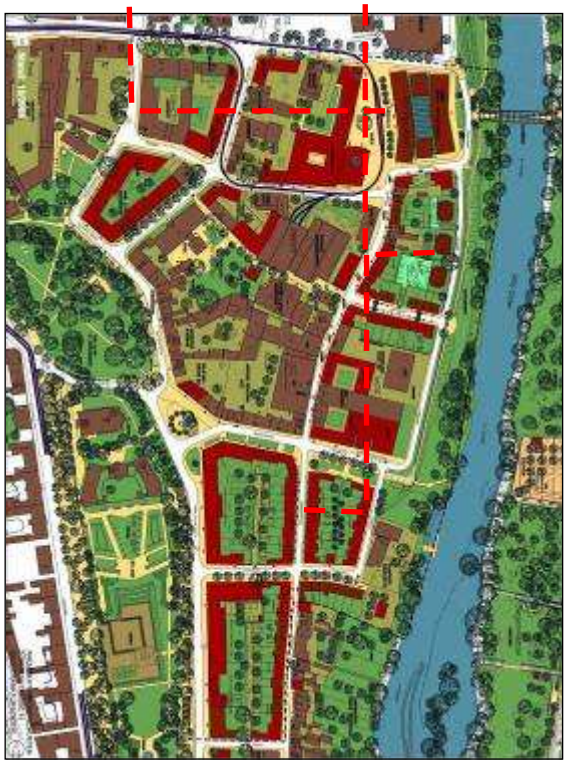
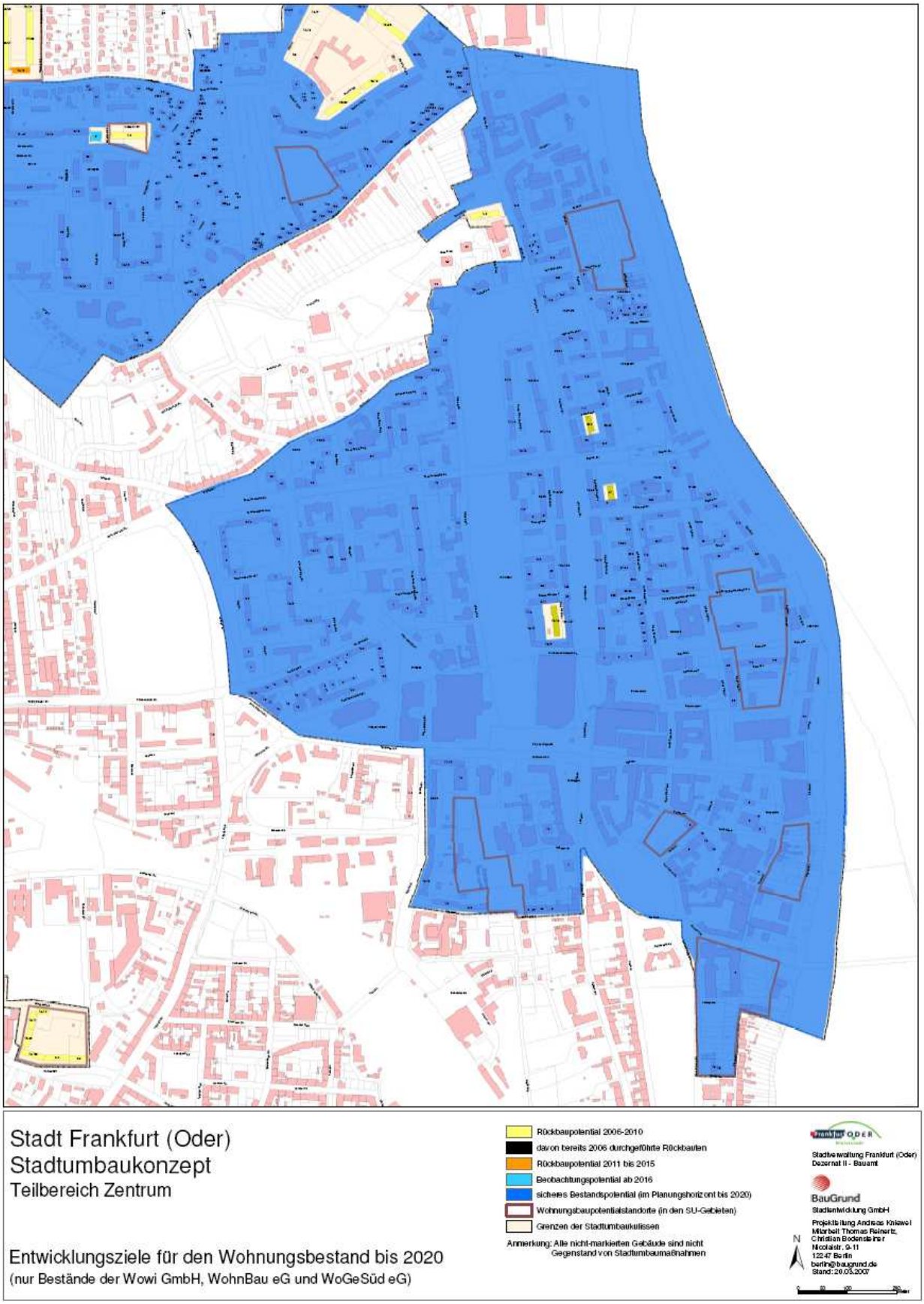


**Abb. 28 Leitstrategie Südöstliches Stadtzentrum**[26]

32 Plangrundlage: Entwicklungskonzept Halbe Stadt, Planungsbüro PFE (Stand: 11.07.2006)

33 Plangrundlage: Neuordnungskonzept ehem. Altstadt, Planungsbüro PFE (Stand: Dezember 2006)

34 Plangrundlage: Städtebauliches Konzept Südöstliches Stadtzentrum, Architekturbüro Schuster (Stand: Oktober 2005)




**Karte 7: Rückbauvorhaben und sichere Bestandsgebiete im Zentrum**

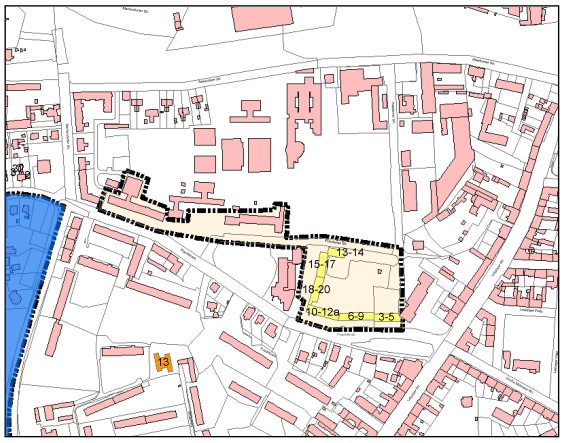
## 7.5. Neue Stadtumbaugebiete, Einzelstandorte

Außerhalb der Stadtumbaukulissen haben sich zwei Bereiche herauskristallisiert, in denen erhöhte Leerstandszahlen festgestellt wurden (siehe hierzu auch Kapitel 5). Um negative Beeinträchtigungen auf das bauliche Umfeld zu verhindern, ist auch in diesen Gebieten ein punktueller Eingriff in den Gebäudebestand sinnvoll.

Hierbei handelt es sich zum einen um das Gebiet der Potsdamer Straße, welches als neues Stadtumbaugebiet ausgewiesen wird, und zum anderen um einen Komplex von vier leer stehenden Wohngebäuden an der Fürstenwalder Poststraße / Meurerstraße.

### Potsdamer Straße

Im neuen Stadtumbaugebiet Potsdamer Straße sind zunächst punktuelle Eingriffe zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes durch den Rückbau der industriell errichteten Bestände vorgesehen. Dies betrifft den Rückbau von 197 WE vorgesehen im Zeitraum bis 2010.




**Karte 8: Stadtumbaugebiet Potsdamer Straße**

Dieses Gebiet ist weiterhin geprägt durch den seit mehreren Jahren im Aufbau befindlichen Schul-Campus, der über die Gebietsgrenzen hinaus gesamtstädtische und regionale Bedeutung entwickelt. Für das Gebiet zwischen Leipziger Straße, Puschkinstraße, Markendorfer Straße und Beeskower Straße, in dem sich dieses neue Stadtumbaugebiet befindet, liegt der Entwurf einer städtebaulichen Rahmenplanung mit einer Potential- und Entwicklungsanalyse vor, der jedoch noch von einem Teilerhalt der industriell errichteten Wohnbestände ausgeht. Diese Rahmenplanung ist auf den aktuellen Stand der Stadtumbaustrategie auszurichten und entsprechend zu überarbeiten. Sie stellt dann im Sinne eines integrierten teilräumlichen Konzeptes die Zielstellungen zur Gesamtentwicklung des Gebietes dar.

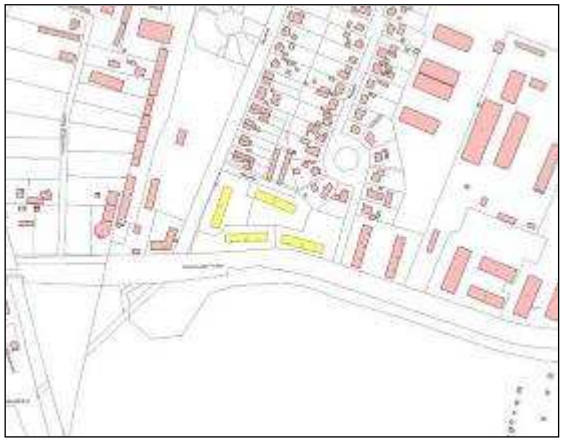
| Übersicht | Rückbau bis 2005[x3] | Rückbau 2006-2010 | Rückbau 2011-2015 | Beobach-tungs-potential ab 2016 | Summe Rückbau-potentiale 2006-20 | Sicheres Bestands-potential (2020+)[x2] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Stadtumbaukulisse Potsdamer Str.** [x4] | **0** | **197** | **0** | **0** | **197** | **0** |
| dv. WoWi | 0 | 47 | 0 | 0 | 47 | 0 |
| dv. WohnBau | 0 | 150 | 0 | 0 | 150 | 0 |
| dv. WoGeSüd | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| dv. Sonstige Eigentümer[x1] | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

**Tabelle 8: Übersicht Wohnungsbestandsentwicklung Potsdamer Straße (industriell errichtete Bestände)**

## Einzelstandorte

### West / Fürstenwalder Poststraße bzw. Meurerstraße

Im Stadtteil West ist der Rückbau von insgesamt 181 WE vorgesehen. Diese verteilen sich mit 141 WE auf 4 Wohngebäude im Bereich der Fürstenwalder Poststraße / Meurerstraße, die seit mehreren Jahren komplett leerstehen. Eine Förderung des Rückbaus dieser Gebäude aus Mitteln des Stadtumbaus scheitert bislang an der Lage außerhalb der Gebietskulisse. Andererseits ist eine Erweiterung der Kulisse auf dieses Gebiet allein aus wohnungswirtschaftlichen Aspekten der Vermietbarkeit dieser Bestände nicht ausreichend begründbar. Insofern wird hier in Abstimmung mit den Landesbehörden weiterhin nach Lösungswegen zur Finanzierung des Rückbaus gesucht werden müssen, damit die leerstehenden Gebäude nicht dauerhaft die Wohnqualität des umgebenden Gebietes mindern.



**Karte 9: Rückbauvorhaben Fürstenwalder Poststraße / Meurerstraße**

Darüber hinaus handelt es sich um ein Wohngebäude in der Goethestraße mit 40 WE, auch hier ist aktuell bereits ein Leerstand von 100% gegeben.

### Altberesinchen

Zwei weitere mit dem STUK III zum Rückbau vorgesehene Gebäude der Wohnungswirtschaft GmbH befinden sich in Altberesinchen in der Leipziger Straße 48 sowie am Winzerring 13/13a mit zusammen 70 WE. In diesen Objekten ist zum Stichtag 31.12.2006 bereits ein Leerstand von 100 % bzw. 56 % gegeben.

| Übersicht | Rückbau bis 2005[x3] | Rückbau 2006-2010 | Rückbau 2011-2015 | Beobachtungs-potential ab 2016 | Summe Rückbau-potentiale 2006-20 | Sicheres Bestands-potential (2020+)[x2] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **außerhalb der SU-Kulissen [x4]** | **96** | **188** | **63** | **0** | **251** | **0** |
| dv. WoWi | 0 | 188 | 63 | 0 | 251 | 0 |
| dv. WohnBau | 96 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| dv. WoGeSüd | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| dv. Sonstige Eigentümer[x1] | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

**Tabelle 9: Übersicht Wohnungsbestandsentwicklung Einzelstandorte außerhalb der Gebietskulissen (industriell errichtete Bestände und Leipziger Straße 48)**

# 8. GESAMTSTÄDTISCHER UND WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Eine wesentliche Zielstellung des Stadtumbaus ist die Stabilisierung des Wohnungsmarktes in Frankfurt (Oder). Aufgrund der Konzentration der Leerstandszahlen in den ausgewiesenen Stadtumbaukulissen liegt hier der Schwerpunkt der Stadtumbaustrategie. Die Entwicklungsziele für den Wohnungsbestand bis 2020 setzen sich zusammen aus einer Strategie

- des Wohnungsrückbaus und der Bestandssicherung,
- der Sanierung von Wohnungsbeständen sowie
- dem Wohnungsneubau marktgerechter neuer Angebotsformen.

## 8.1. Wohnungsrückbau und Bestandssicherung

Durch die aufgezeigte Strategie, die eine Verbindung aus Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen beinhaltet, wird erreicht, dass möglichst wenige Gebiete durch den Leerstand destabilisiert werden. Langfristig sichere Bestände werden innerhalb der Stadtumbaugebiete neben nahezu dem gesamten Zentrumsbereich insbesondere in den zentralen Bereichen von Nord und Süd sowie im I. und II. WK in Neuberesinchen gesehen. Auch die verbleibenden Wohnungsbestände im III. WK in Neuberesinchen werden für die Dauer des Betrachtungszeitraums als gesichert angesehen. Dies liegt insbesondere hierin begründet, dass sich die über 2015 hinaus dort verorteten Wohnungsbestände komplett im Eigentum der Wohnungsgenossenschaft Süd befinden, saniert sind und ein Rückbau im Planungshorizont bis 2020 weder wirtschaftlich noch finanziell für das Unternehmen tragbar ist.

In Zusammenführung der aufgezeigten Rückbauvorhaben ergibt sich ein Rückbauvolumen von 6.733 WE (siehe **Tabelle 10:**) für den Fall, dass auch die Beobachtungspotentiale als Rückbau in Anspruch genommen werden müssen. Ca. 96 % der Rückbaupotentiale werden in den Stadtumbaukulissen einschließlich der neuen Stadtumbaukulisse Potsdamer Straße aufgezeigt, ca. 4 % außerhalb der ausgewiesenen Kulissen.

Sofern die im eingangs dargestellten Szenario F_06 prognostizierte Bevölkerungsentwicklung tatsächlich eintritt, kann nur bei Umsetzung aller aufgezeigten Rückbauoptionen, einschließlich der als Beobachtungspotential ausgewiesenen Bestände, das ausgewiesene Ziel der Stabilisierung des Wohnungsmarktes im Jahre 2020 erreicht werden. Bei einer positiveren Entwicklung kann zunächst auf die Inanspruchnahme der Beobachtungspotentiale teilweise oder vollständig verzichtet werden.

- Gesamtstädtischer rechnerischer Wohnungsüberhang bis 2020 (ohne Berücksichtigung von Rückbaumaßnahmen) 10.000 WE
- Rückbauoptionen 2006 - 2020 6.733 WE
- Verbleibender Wohnungsüberhang 2020 3.255 WE
- Erwarteter Wohnungsbestand 2020[35] 31.560 WE
- Anteil des verbleibenden Wohnungsüberhang am erwarteten Wohnungsbestand 2020 10,23 %

[35] Darin berücksichtigt ist ein angenommener Zuwachs von ca. 1.700 Wohnungen bis 2020 durch Neubauvorhaben, u.a. auf freiwerdenden Flächen in den Stadtumbaugebieten.

| Übersicht | Rückbau bis 2005[x3] | Rückbau 2006-2010 | Rückbau 2011-2015 | Beobach-tungs-potential ab 2016 | Summe Rückbau-potentiale 2006-20 | Anteil in % | Sicheres Bestands-potential (2020+)[x2] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Gesamtzahl (SU-Kulissen und außerhalb)** | **3.616** | **4.585** | **1.574** | **574** | **6.733** | **100,00%** | **14.022** |
| dv. WoWi | 1.784 | 2.521 | 594 | 0 | 3.068 | 45,6% | 7.030 |
| dv. WohnBau | 1.832 | 2.064 | 866 | 574 | 3.354 | 49,8% | 5.502 |
| dv. WoGeSüd | 0 | 0 | 114 | 0 | 114 | 1,7% | 1.282 |
| dv. Sonstige Eigentümer[x1] | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,0% | 208 |
| **Gesamtzahl Stadtumbaukulissen[x4]** | **3.520** | **4.397** | **1.511** | **574** | **6.482** | **96,27%** | **14.022** |
| dv. WoWi | 1.784 | 2.333 | 531 | 0 | 2.817 | 43,5% | 7.030 |
| dv. WohnBau | 1.736 | 2.064 | 866 | 574 | 3.354 | 51,7% | 5.502 |
| dv. WoGeSüd | 0 | 0 | 114 | 0 | 114 | 1,8% | 1.282 |
| dv. Sonstige Eigentümer[x1] | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,0% | 208 |
| **Stadtumbaukulisse Nord** | **566** | **822** | **0** | **0** | **822** | **12,21%** | **1.956** |
| dv. WoWi | 84 | 569 | 0 | 0 | 569 | 69,2% | 1.088 |
| dv. WohnBau | 482 | 253 | 0 | 0 | 253 | 30,8% | 832 |
| dv. WoGeSüd | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,0% | 0 |
| dv. Sonstige Eigentümer[x1] | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,0% | 36 |
| **Stadtumbaukulisse Süd [x3]** | **661** | **1.184** | **70** | **363** | **1.617** | **24,02%** | **2.601** |
| dv. WoWi [x3] | 419 | 976 | 70 | 0 | 1.046 | 64,7% | 1.306 |
| dv. WohnBau | 242 | 208 | 0 | 363 | 571 | 35,3% | 1.069 |
| dv. WoGeSüd | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,0% | 166 |
| dv. Sonstige Eigentümer[x1] | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,0% | 60 |
| **Stadtumbaukulisse Neuberesinchen** | **2.115** | **2.030** | **1.441** | **211** | **3.682** | **54,69%** | **3.437** |
| dv. WoWi | 1.103 | 577 | 461 | 0 | 1.038 | 28,2% | 930 |
| dv. WohnBau | 1.012 | 1.453 | 866 | 211 | 2.530 | 68,7% | 1.279 |
| dv. WoGeSüd | 0 | 0 | 114 | 0 | 114 | 3,1% | 1.116 |
| dv. Sonstige Eigentümer[x1] | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,0% | 112 |
| **Stadtumbaukulisse Zentrum [x3]** | **178** | **164** | **0** | **0** | **164** | **2,44%** | **6.028** |
| dv. WoWi | 178 | 164 | 0 | 0 | 164 | 100,0% | 3.706 |
| dv. WohnBau | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,0% | 2.322 |
| dv. WoGeSüd | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,0% | 0 |
| dv. Sonstige Eigentümer[x1] | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,0% | 0 |
| **Stadtumbaukulisse Potsdamer Str. [x4]** | **0** | **197** | **0** | **0** | **197** | **2,93%** | **0** |
| dv. WoWi | 0 | 47 | 0 | 0 | 47 | 23,9% | 0 |
| dv. WohnBau | 0 | 150 | 0 | 0 | 150 | 76,1% | 0 |
| dv. WoGeSüd | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,0% | 0 |
| dv. Sonstige Eigentümer[x1] | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,0% | 0 |
| **außerhalb der SU-Kulissen [x4]** | **96** | **188** | **63** | **0** | **251** | **3,73%** | **0** |
| dv. WoWi | 0 | 188 | 63 | 0 | 251 | 100,0% | 0 |
| dv. WohnBau | 96 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,0% | 0 |
| dv. WoGeSüd | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,0% | 0 |
| dv. Sonstige Eigentümer[x1] | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,0% | 0 |

x1: Unter "Sonstige Eingentümer" werden ausschließlich Bestände von Eigentümern industriell errichteter Gebäude ("Plattenbauten") erfaßt (hierbei handelt es sich um Gebäude der Stadt Frankfurt (Oder), des Studentenwerks Frankfurt (Oder) sowie privater Eigentümer)

x2: Die sicheren Bestandspotentiale umfassen nur die Bestände von Eigentümern industriell errichteter Gebäude ("Plattenbauten")

x3: einschließlich der ohne Stadtumbau-Fördermittel abgerissen Gebäude

x4: aufgrund der Neuaufnahme der Gebietskulisse Potsdamer Straße als Stadtumbaugebiet und der Bestätigung dieser Kulisse durch das Land Brandenburg ist es hier zu einer Neuzuordnung und somit einer Veränderung der Gesamtzahlen gekommen

**Tabelle 10: Gesamtübersicht Rückbau- und Bestandspotentiale (industriell errichtete Bestände und Leipziger Straße 48)**

Welcher Leerstandsanteil sich im Rahmen dieser Gesamtquote für die großen Wohnungsunternehmen ergibt, ist vorrangig durch die unternehmerischen Sanierungs- und Entwicklungsstrategien beeinflussbar. Die Zielstellung des Programms zum Stadtumbau-Ost, den Wohnungsunternehmen mit den Rückbauoptionen eine langfristige Überlebenschance am Markt zu ermöglichen, wird jedoch mit den vorgeschlagenen Maßnahmen als erreichbar eingeschätzt.

Trotz der sicher auch zukünftig ungleichen Verteilung der Leerstände auf die verschiedenen Eigentümergruppen in der Stadt wird eingeschätzt, dass auch die Leerstandsquoten der beiden

großen Wohnungsunternehmen bei Eintreten der zugrunde gelegten Bevölkerungsprognosen sowie der Umsetzung des Rückbauvolumens bei ca. 13 % liegen könnte.

**Verteilung der Rückbaupotentiale nach Wohnungsunternehmen**

Die Verteilung der Rückbaupotentiale erfolgt zu

- 45,6 % auf die WoWi,
- 49,8 % auf die WohnBau sowie
- 1,7 % auf die WoGeSüd.

Die bisher fast gleichmäßige Verteilung der Lasten (und Chancen) des Rückbaus auf die beiden großen in der Stadt Frankfurt (Oder) tätigen Wohnungsunternehmen bleibt damit annähernd bestehen. Die Differenz von 286 WE zu „Lasten" der WohnBau ergibt sich insbesondere durch das Beobachtungspotential ab 2015. Bei den bis 2015 konkret verorteten Rückbauvorhaben ist das Verhältnis sogar leicht umgekehrt, da sind 185 WE mehr bei der WoWi als bei der WohnBau verortet.

**Verteilung der Rückbau- und Beobachtungspotentiale nach Zeitkategorien**

Die beiden großen Wohnungsunternehmen Wohnungswirtschaft GmbH und WohnBau eG haben das Ziel, bis 2010 bzw. spätestens 2013 ihre 2003 bei der KfW angemeldeten und bestätigten betrieblichen Sanierungskonzepte hinsichtlich des Rückbaus leerstehender Wohnungen quantitativ umzusetzen. Die vorliegende Rückbaustrategie berücksichtigt dies mit Optionen für den Rückbau von 4.585 WE im Zeitrum 2006-2010. Dies ist gegenüber dem Entwurfsstand vom Juli 2006 eine Erhöhung um 303 WE. Diese Erhöhung trägt insb. dem bereits in Kapitel 6.3 gemachten Ausführungen Rechnung, dass seitens des Landes und des Bundes keine Zusage über Fördermittel nach 2010 getroffen werden kann und daher auf Empfehlung des Landes ein möglichst großer Anteil der Rückbauvorhaben bereits vor 2013 beseitig werden sollte. Eine weitere Erhöhung wäre allerdings durch die Wohnungsunternehmen nicht verkraftbar, da die jährlich abzureißenden Objekte zum einen freigezogen, planerisch vorbereitet sowie insbesondere finanziell in die bereit gestellten Förderkontingente eingeordnet werden müssen. Zudem muss auch entsprechend angemessener Ersatzwohnraum zur Verfügung stehen. Letzteres ist vorrangig Aufgabe der betroffenen Unternehmen im Rahmen des Ziels, ihre Mieter im eigenen Bestand zu behalten, aber auch Sache des freien Marktes, der sich mit entsprechenden Konkurrenzangeboten privater Anbieter weiter entwickeln wird.

Zusammen mit den bis Ende 2005 bereits erfolgten Rückbauten von 3.616 WE (hierbei sind auch nichtgeförderte Rückbauten erfasst) werden somit von 2002 bis 2010 insgesamt 8.201 WE zurückgebaut werden können. Die Zielstellung des Monitoring, das Tempo des Rückbaus zu erhöhen, wird damit bei Umsetzung des vorliegenden Konzeptes erreicht.

Das für den Folgezeitraum 2011-2015 verbleibende deutlich geringere Rückbauvolumen konzentriert sich fast ausschließlich auf das Stadtumbaugebiet Neuberesinchen da dort nach den Prognosen auch weiterhin die größte Leerstandsentwicklung erwartet wird. Es wird gegenüber dem Entwurf ergänzt durch 211 WE die vom Rückbaupotential 2011-2015 in das Beobachtungspotential verschoben wurden. Im Zentrum und im Gebiet Nord werden aufgrund der dann erwarteten Stabilisierung keine weiteren Rückbauoptionen bzw. in Süd geringere Rückbau – bzw. Beobachtungspotentiale ausgewiesen, die eine flexible Handhabung entsprechend der tatsächlich eintretenden Entwicklung ermöglichen.

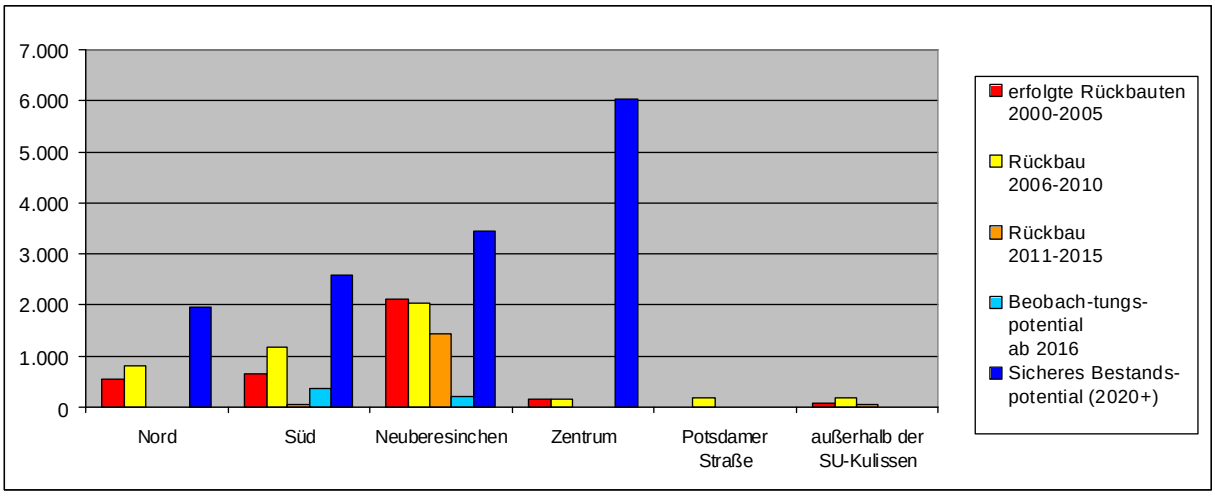



**Abb. 29: Zeitliche Einordnung der Rückbaupotentiale auf die Stadtumbaugebiete**

## Verteilung der Rückbaupotentiale nach Wohnungsgrößen

Die Ausrichtung des Wohnraumangebots auf den zukünftig zu erwartenden Bedarf an unterschiedlichen Wohnungsgrößen kann durch den Rückbau von Wohnbeständen nur marginal beeinflusst werden. Der größte Wohnungsbestand in den Stadtumbaugebieten, wie auch in der Gesamtstadt, findet sich in den 2- und 3-Raum Wohnungen. Dies sind auch die Wohnungsgrößen, für die am Markt vornehmlich bei den durch Rückbau ausgelösten Umzügen derzeit die größte Nachfrage gegeben ist und auch zukünftig erwartet wird. Aufgrund der Gebäudezuschnitte im industriell gefertigten Wohnungsbau ist ein Rückbau nur von 1- und 4-Raum Wohnungen nachvollziehbarer Weise nicht möglich. Gleichwohl wird mit den für den Rückbau vorgesehenen Gebäuden prozentual am stärksten in die Bestände dieser 1- und 4-Raum Wohnungen eingegriffen.

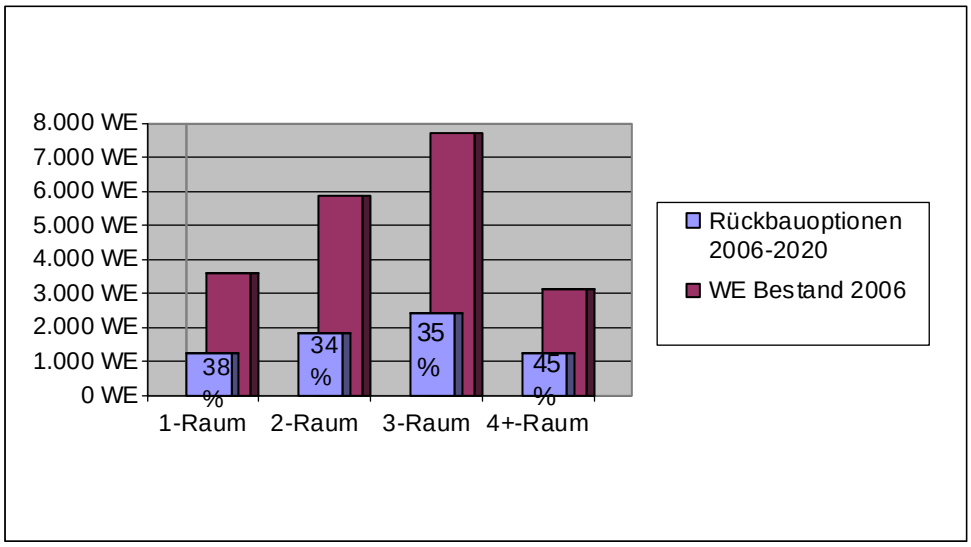



**Abb. 30: Verteilung Rückbauten auf Wohnungsgrößen**

Inwieweit der zukünftige Wohnraumbestand in der Stadt den Anforderungen des Bedarfs entspricht, dessen Ausrichtung von vielen verschiedenen Faktoren abhängt (u.a. soziale Entwicklung, Arbeitslosenquote, Einkommensentwicklung etc.), bzw. mit welchen

Maßnahmen eine gezielte Ausrichtung befördert werden kann wurde gesondert in einer Grundlagenstudie für ein Wohnraumversorgungskonzept[36] untersucht. Im Ergebnis wird ausgeführt, dass „trotz der umfangreichen Rückbaumaßnahmen (…) aufgrund der parallel sinkenden Haushaltszahlen und den nach wie vor bestehenden Leerständen auch zukünftig eine quantitativ ausreichende Versorgung mit Wohnraum in Frankfurt (Oder) sichergestellt“[37] ist. „Auch beim preiswerten Wohnen wird trotz der Rückbaumaßnahmen, die sich in diesem Segment konzentrieren, zukünftig ein ausreichendes Wohnungsangebot bestehen“.[38]

Eine besondere Bedeutung kommt zudem der Sanierung und Umgestaltung der vorhandenen und langfristig sicheren Wohnungsbestände sowie einem gezielt auf Angebotslücken ausgerichteten Wohnungsneubau zu.

### 8.2.Sanierung von Wohnungsbeständen

Die großen Wohnungsunternehmen sind im Rahmen ihrer (sehr begrenzten) Möglichkeiten gehalten, alle Chancen der Umgestaltung von Wohnraum auszureizen, um ihre Mieter in den Beständen zu halten. Auch hier ist jedoch die zunehmende Bedeutung des übrigen privaten Wohnungsmarktes zu sehen, in welchem entsprechende Konkurrenzangebote bereits vorbereitet und entwickeln werden.

Über die angemessene und bedarfsbezogene Sanierung von Wohnungsbeständen sollte es den großen Wohnungsunternehmen gelingen Wohnraumangebote für spezielle Zielgruppen zu unterbreiten, die vorhandene Mieter in ihren Beständen halten und auch für neue Mieter vor allem finanziell interessant sind. Insbesondere für das Segment des altengerechten Wohnens gilt es in Zukunft durch bauliche Maßnahmen im Bestand verbunden mit zusätzlichen Dienstleistungsangeboten oder auch individuellen Wohnungsanpassungen gezielt Lösungen anzubieten, um dem immer größer werdenden Anteil der über 60-jährigen zu bedienen.

Die Sanierung von umfangreichen Wohnungsbeständen darf zudem nicht zu einer über die Rückbaumaßnahmen hinausgehenden zu starken Verknappung des Angebotes an preisgünstigen Wohnungen führen. In diese Betrachtung ist auch die Entwicklung der Betriebskosten einzubeziehen, da für den Haushalt letztlich die Gesamtmiete bruttowarm relevant ist. Somit kann auch über steigende Betriebskosten das preiswerte Segment deutlich reduziert werden.

Detailliertere Betrachtungen und Prognosen für den auf spezifische Zielgruppen zu orientierenden Sanierungsbedarf für die kommenden Jahre enthält die Studie „Wohnen in Frankfurt (Oder)“.

### 8.3. Wohnungsneubau

Nach Einschätzung der Gutachter der Grundlagenstudie für ein Wohnraumversorgungs-konzept in Frankfurt (Oder), Analyse&Konzepte, wird der Wohnungsneubau in Frankfurt (Oder) auch zukünftig für die breite Masse eine eher untergeordnete Rolle spielen und sich eher auf einzelne Marksegmente konzentrieren. Es wird davon ausgegangen, dass der Neubau

---

[36] Vgl. Grundlagenstudie für ein Wohnraumversorgungskonzept „Wohnen in Frankfurt (Oder)“, Analyse&Konzepte, Stand: 05.02.2007

[37] a.a.O, Seite 34

[38] a.a.O., Seite 37

von Geschosswohnungen eher stagnieren wird, und nur beim Neubau von Eigenheimen und insbesondere beim Neubau von Pflegeheimplätzen und Plätzen für betreutes Wohnen von einem Anstieg auszugehen ist.[39]

Der Neubau, sowohl im Geschosswohnungsbau vornehmlich im Eigentumssektor, wie auch im Eigenheimwohnungsbau wird sich dabei verstärkt auf integrierte, innenstadtnahe Standorte konzentrieren. Die Stadt ist gefordert, durch ihre Entwicklungsplanungen die notwendigen Sicherheiten und Voraussetzungen für Investitionen im Wohnungsmarkt zu schaffen und diese durch weitere Anreize zu befördern (Grundstücksangebote, kommunale Förderung spezifischer Angebote etc.). Dem dient in hohem Maße auch das vorliegende Stadtumbaukonzept im Kontext mit den teilräumlichen Konzepten, da es langfristig verlässliche Aussagen zu den stadtumbaubezogenen Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt trifft, neue Entwicklungsperspektiven für die Stadtumbaugebiete eröffnet und stadtstrukturell In der Stadt Frankfurt (Oder) bestehen im Zeithorizont bis 2020 Flächenangebote unterschiedlicher Art für die Errichtung von über 2.000 WE. Davon liegen Standorte für ca. 900 WE in den Stadtumbaugebieten und sollen insbesondere der Errichtung ergänzender bedarfsgerechter Wohnformen dienen (s. Tabelle 11).

Es wird eingeschätzt, dass dieses Angebot, auch bei einer erhöhten Nachfrage, bspw. durch zuziehende Arbeitnehmer in Folge der Ansiedlung der Solarfabriken, ausreichend ist. Dennoch werden im Rahmen der Ausarbeitung des INSEK auch hier weitere Untersuchungen angestellt mit dem Ziel, zusätzliche Entwicklungsoptionen für attraktive Standortangebote zu finden, die bei einem möglicherweise stärker als erwartet steigenden Bedarf in Anspruch genommen werden können.

Im Bereich des Mietwohnungsbau ist auch mittelfristig von keiner erhöhten Neubautätigkeit auszugehen, es sei denn, die Förderbedingungen des Landes werden in diese Richtung angepasst, womit aber aufgrund des im Land Brandenburg fast flächendeckend gegebenen ausreichenden Angebotes nicht zu rechnen ist. Dennoch bestehen auch für dieses Marktsegment verschiedene Standortangebote im Stadtgebiet.

[39] a.a.O, S. 33

| | Stadtgebiet /Standortlage | Potenziale in Wohn-einheiten (WE) | davon in Stadtumbau-gebieten | vorauss. Markt-segment | Preis-segment | vorauss. Realisierungszeitraum | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | bis 2010 | 2011-2015 | nach 2015 |
| 1 | **Stadtmitte** | | | | | | | |
| | Innenbereich (Einzelstandorte) | 10 | 10 | ETW / EFH | | 5 | 5 | |
| | Ziegelstraße/Schulstraße | 129 | 129 | ETW / MWB | höher | 67 | 62 | |
| | nördl. Oderpromenade / Hafenstraße | 50 | 50 | ETW | höher bis preiswert | | 20 | 30 |
| | Holzmarkt | 50 | 50 | ETW | höher | | 50 | |
| | Beckmannstraße (ehem. Schulstandorte) | 12 | | EFH | höher bis preiswert | | 12 | |
| | **GESAMT** | **251** | **239** | | | **72** | **149** | **30** |
| 2 | **Gubener Vorstadt** | | | | | | | |
| | Innenbereich (Einzelstandorte) | 10 | | ETW / EFH | | 5 | 5 | |
| | nördl. Fischerstr. (SEM) | 50 | 50 | ETW / EFH | höher | 50 | | |
| | Bahnhofsberg | 80 | 50 | ETW | höher | | 40 | 40 |
| | An d. schönen Aussicht | 20 | | EFH | höher | | 20 | |
| | **GESAMT** | **160** | **100** | | | **55** | **65** | **40** |
| 3 | **Obere Stadt** | | | | | | | |
| | Innenbereich (Einzelstandorte) | 10 | | | | 5 | 5 | |
| | Fürstenwalder Straße | 10 | | EFH | preiswert | 10 | | |
| | Sophienstraße | 20 | | ETW / MWB | preiswert | 20 | | |
| | **GESAMT** | **40** | **0** | | | **35** | **5** | **0** |
| 4 | **Altberesinchen** | | | | | | | |
| | Sanierungsgebiet | 40 | | ETW / MWB | | 10 | 20 | 10 |
| | Potsdamer Straße | 30 | 30 | ETW | preiswert | | 30 | |
| | Große Müllroser Straße (straßenbegleitend) | 100 | 100 | MWB | preiswert | 60 | 40 | |
| | Spremberger Str. / Mixdorfer Str. | 50 | 50 | EFH / ETW | preiswert | 20 | 30 | |
| | **GESAMT** | **220** | **180** | | | **90** | **120** | **10** |
| 5 | **Neuberesinchen** | | | | | | | |
| | Innenbereich (Einzelstandorte) | 5 | | EFH | preiswert | | 5 | |
| | **GESAMT** | **5** | **0** | | | **0** | **5** | **0** |
| 6 | **Güldendorf** | | | | | | | |
| | Innenbereich (Einzelstandorte) | 14 | | | | 5 | 5 | 4 |
| | Krumme Straße | 4 | | EFH | höher | | 4 | |
| | Hinter den Höfen | 60 | | EFH | höher | | | 60 |
| | **GESAMT** | **78** | **0** | | | **5** | **9** | **64** |
| 7 | **Lossow** | | | | | | | |
| | Innenbereich (Einzelstandorte) | 20 | | | | 5 | 10 | 5 |
| | südl. Ortserweiterung | 50 | | EFH | preiswert | | | 50 |
| | **GESAMT** | **70** | **0** | | | **5** | **10** | **55** |
| 8 | **Lebuser Vorstadt** | | | | | | | |
| | Innenbereich (Einzelstandorte) | 25 | | | | 5 | 10 | 10 |
| | Goepelstraße (Konversionsfläche) | 3 | | EFH | preiswert | 3 | | |
| | **GESAMT** | **28** | **0** | | | **8** | **10** | **10** |
| 9 | **Hansaviertel** | | | | | | | |
| | Innenbereich (Einzelstandorte) | 15 | | | | 5 | 5 | 5 |
| | nördl. Bergstraße | 20 | 20 | EFH | preiswert | | 20 | |
| | Hamburger/Wismarer Str. | 50 | 50 | EFH | preiswert | | 50 | |
| | Moskauer Str. (Rückbaufläche 1-6) | 15 | 15 | ETW | preiswert | 15 | | |
| | Pflaumenweg | 30 | 30 | ETW / MWB | preiswert | | 30 | |
| | **GESAMT** | **130** | **115** | | | **20** | **105** | **5** |
| 10 | **Klingetal** | | | | | | | |
| | Innenbereich (Einzelstandorte) | 5 | | | | | 5 | |
| | Wohnanlage Klingetal | 3 | | EFH | höher | 3 | | |
| | **GESAMT** | **8** | **0** | | | **3** | **5** | **0** |
| 11 | **Kliestow** | | | | | | | |
| | Innenbereich (Einzelstandorte) | 13 | | | | 5 | 8 | |
| | An der B 5 | 18 | | EFH | preiswert | 5 | 13 | |
| | **GESAMT** | **31** | **0** | | | **10** | **21** | **0** |
| 12 | **Booßen** | | | | | | | |
| | Innenbereich (Einzelstandorte) | 25 | | | | 5 | 10 | 10 |
| | Lebuser Weg | 18 | | EFH | preiswert | 8 | 10 | |
| | **GESAMT** | **43** | **0** | | | **13** | **20** | **10** |
| 13 | **Ihuhnenvorstadt** | | | | | | | |
| | Innenbereich (Einzelstandorte) | 15 | | | | 5 | 5 | 5 |
| | August-Bebel-Str. 35 | 60 | | EFH | preiswert | 40 | 20 | |
| | Vordernuhnen/ Heimchengrund | 50 | | EFH | preiswert | 20 | 30 | |
| | Birnbaumsmühle | 30 | | EFH | preiswert | 30 | | |
| | Fürstenwalder Poststr. | 40 | | EFH | preiswert | | | 40 |
| | Wohn- u. Gewerbepark Fürstenwalder Poststraße | 100 | | ETW / MWB | preiswert | | | 100 |
| | Paulinenhof | 14 | | EFH | preiswert | 14 | | |
| | **GESAMT** | **309** | **0** | | | **109** | **55** | **145** |
| 14 | **Rosengarten/Pagram** | | | | | | | |
| | Innenbereich (Einzelstandorte) | 23 | | | | 5 | 10 | 8 |
| | **GESAMT** | **23** | **0** | | | **5** | **10** | **8** |
| 15 | **Lichtenberg** | | | | | | | |
| | Innenbereich (Einzelstandorte) | 14 | | | | 4 | 5 | 5 |
| | **GESAMT** | **14** | **0** | | | **4** | **5** | **5** |
| 16 | **Süd** | | | | | | | |
| | Innenbereich (Einzelstandorte) | 5 | | | | 2 | 3 | |
| | Bruno-H-Bürgel-Str. | 80 | 80 | ETW | preiswert | 80 | | |
| | Römerhügel 1. BA | 30 | | ETW | preiswert | 30 | | |
| | Römerhügel 2. BA | 60 | | ETW | preiswert | 60 | | |
| | Römerhügel 3. BA | 150 | | ETW / EFH | preiswert | | 50 | 100 |
| | Sonnenallee | 50 | 50 | ETW | preiswert | | 50 | |
| | Landesbehördenzentr. | 30 | | EFH | preiswert | | 30 | |
| | Baumschulenweg | 20 | 20 | EFH | preiswert | | 20 | |
| | Langer Grund Süd (Fläche Beobachtungspotential) | 100 | 100 | ETW / MWB | preiswert | | | 100 |
| | Staker Weg/Langer Grund | 20 | 20 | EFH | preiswert | | 20 | |
| | Erg. Lossower Str. | 14 | | EFH | preiswert | 14 | | |
| | **GESAMT** | **559** | **270** | | | **186** | **173** | **200** |
| 17 | **Markendorf** | | | | | | | |
| | Innenbereich (Einzelstandorte) | 2 | | | preiswert | 2 | | |
| | Am Waldrand | 4 | | EFH | preiswert | 4 | | |
| | **GESAMT** | **6** | **0** | | | **6** | **0** | **0** |
| 18 | **Markendorf Siedlung** | | | | | | | |
| | Innenbereich (Einzelstandorte) | 8 | | | | 3 | 5 | |
| | Maulbeerweg | 2 | | EFH | preiswert | 2 | | |
| | westl. Siedlungserweit. | 20 | | EFH | preiswert | | 20 | |
| | **GESAMT** | **30** | **0** | | | **5** | **25** | **0** |
| 19 | **Hohenwalde** | | | | | | | |
| | Innenbereich (Einzelstandorte) | 8 | | | | 3 | 5 | |
| | östl. Ortseingang | 11 | | EFH | preiswert | 5 | 6 | |
| | **GESAMT** | **19** | **0** | EFH | | **8** | **11** | **0** |
| | **Summe** | **2.024** | **904** | | | **639** | **803** | **582** |
| * | + = positiv / – = negativ | | | | | | | |
| ** | EFH = Einfamilienhaus | | | | | | | |
| | ETW = Eigentumswohnungsbau | | | | | | | |
| | MWB = Mietwohnungsbau | | | | | | | |

**Tabelle 11 : Übersicht über die Potentiale für Wohnungsneubau in der Stadt Frankfurt (Oder)**

# 9. AUSWIRKUNGEN DES STADTUMBAUKONZEPTES

Vor dem Hintergrund rückläufiger Einwohnerzahlen sind die Auswirkungen des vorliegenden Stadtumbaukonzeptes auch auf die Versorgung der Bevölkerung mit privaten und kommerziellen Dienstleistungen zu überprüfen.

**Soziale Infrastruktur**

Die Fachplanungen der sozialen Infrastruktur greifen auf dieselbe Datengrundlage der demografischen Entwicklung in Frankfurt (Oder) zurück wie das Stadtumbaukonzept. Vor diesem Hintergrund überprüfen die Fachplanungen das Angebot, die Auslastung und ggf. Kooperations- und Bündelungsmöglichkeiten. Ihre Ergebnisse wurden in das Stadtumbaukonzept übernommen, das selbst keine darüber hinausgehenden Festlegungen für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur trifft. Die vorliegende Schulnetzplanung ist bereits auf die neue Stadtumbaustrategie ausgerichtet, in der Kitanetzplanung und der sonstigen Sozialplanung sind insbesondere die Trägerkonzepte auf die sich verändernden Rahmenbedingungen der kommenden Jahre auszurichten.

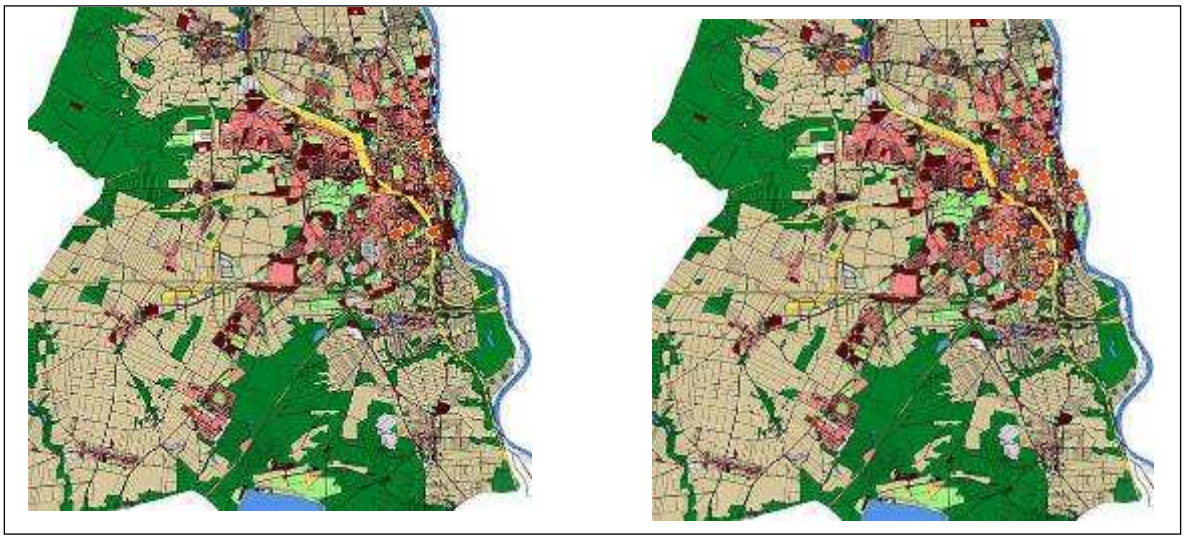


**Abb. 31: Kindertagesstätten und schulische Einrichtungen in FFO**[40]

Die Mehrzahl sozialer Einrichtungen ist im Stadtzentrum Frankfurt angesiedelt. Die weiteren baulich–räumlichen Auswirkungen des Stadtumbaukonzeptes auf die soziale Infrastruktur sind durch die Fachplanungen zu überprüfen.

Unter anderem sind die baulich-räumlichen auch von individuellen Leistungsmerkmalen der Einrichtungen abhängig, wie z.B. sportorientierte Ausrichtungen, naturbezogene Leistungsmerkmale oder stadt(teil) integrative Ausrichtungen.

Weitergehende Fragestellungen werden darüber hinaus in der beabsichtigten Programmkonzeption für die „Soziale Stadt“ in Frankfurt (Oder) thematisiert.[41]

[40] Quelle: Internet Darstellung der Stadt Frankfurt

[41] Vgl. hierzu Kapitel 10 des Stadtumbaukonzeptes

**Verkehrliche und technische Infrastruktur**

Wirkungen auf die verkehrliche Infrastruktur (ÖPNV, MV) werden nicht allein durch die baulich-räumlichen Maßnahmen des Stadtumbaus beeinflusst. Die bereits bestehenden und fortzuschreibenden Fachplanungen (insbesondere Nahverkehrsplan) berücksichtigen weitere Bestimmungsfaktoren des Nachfrageverhaltens bei der Verkehrsmittelwahl, die Angebotspalette, Verknüpfungsmöglichkeiten der Verkehrsarten wie auch die Preisgestaltung. In diesem Rahmen bildet das STUK eine zusätzliche Planungsgrundlage für die Fachplanungen, die ihren Niederschlag auch im integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) finden werden.

Aspekte der verkehrlichen Infrastruktur waren neben vielen anderen Aspekten Grundlage der Entwicklung der Stadtumbaustrategie, sowohl im Bereich des Rückbaus, als auch in der langfristigen Entwicklung der verbleibenden Gebiete. Sie sind allerdings – wie auch alle anderen Aspekte – nur Teil der Gesamtbetrachtung und konnten daher nicht allein maßgebend für die Stadtumbaustrategie sein. Insofern werden z.B. trotz der guten Nahverkehrsversorgung im Stadtteil Neuberesinchen erhebliche Rückbaumaßnahmen vorgeschlagen, da hier überwiegende stadtstrukturelle und wohnungswirtschaftliche Belange einer einseitigen Orientierung an der Verkehrsinfrastruktur entgegenstehen. Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass aufgrund der Lage des Betriebshofes der Stadtverkehrs GmbH die Netzerhaltung im Stadtteil sowohl für Straßenbahn, als auch für Bus trotz eines hohen Wohnungsrückbaus nicht in Frage gestellt ist.

Andererseits ist es aber für die wirtschaftliche Unterhaltung der längsten Straßenbahnlinie nach Markendorf, die im Kontext zu den Buslinien auch die wichtigen neuen Industrieansiedlungen im Südwesten der Stadt bedient, von besonderer Wichtigkeit, z.B. im Stadtgebiet Süd nur ein vertretbares Potential des Wohnungsrückbaus zu verorten.

Mit dem parallel zum Stadtumbaukonzept erstellten Infrastrukturkonzept wurde die Versorgung der Stadt Franfurt (Oder) mit den Energien (Strom, Gas, Fernwärme) sowie Wasser und Abwasser unter den Rahmenbedingungen des Stadtumbaus untersucht. Das Infrastrukturkonzept untersucht einerseits die Auswirkungen der veränderten Stadtumbaustrategie auf die Netze und Anlagen der Versorger und fand hinsichtlich der Kostenoptimierung seinen Niederschlag in den Einzelfestsetzungen zur Rückbaustrategie, es befasst sich andererseits aber auch mit den grundsätzlichen Auswirkungen des Bevölkerungsrückgangs und der damit verbundenen Transformationsprozesse in der Stadt auf die Zukunftsfähigkeit der Versorgungsbetriebe. Dieser Part allerdings muss durch eigene betriebliche Konzepte der Unternehmen weiter untersetzt werden.

Entsprechend den Ergebnissen der Abstimmungen bleibt die technische Versorgung sichergestellt, wenngleich für Umverlegungen von Leitungen, Reduzierungen von Leitungsquerschnitten und technische Änderungen von Übergabestationen investive und folgeinvestive Mehrkosten auftreten, die allerdings im Verhältnis zum Rückbauvolumen vertretbar sind. Ein erheblicher Teil dieser Anpassungsmaßnahmen ist nachhaltig wirksam und kann daher durch Mittel aus dem Programm Stadtumbau Ost gefördert werden. Erste Zuwendungsbescheide für Maßnahmen der nächsten Jahre liegen bereits vor, weitere sind in Aussicht gestellt. Für alle übrigen Maßnahmen temporärer Natur werden unterschiedliche Finanzierungsmodelle durch die beteiligten Versorger und Eigentümer gefunden werden müssen.

Eine Prämisse des Umsetzungsprozesses des Rückbaus bildet daher speziell die zeitliche Abfolge sowie die Vermeidung von Insellagen bzw. die Vermeidung des Erhalts von Splitterbauten. Dies ist innerhalb der detaillierten Abstimmungen zu den jahresbezogenen Maßnahmeplänen außerhalb des Stadtumbaukonzeptes zu beachten. Es bleibt jedoch darauf hinzuweisen, dass durch verschiedene soziale Einrichtungen, deren Erhalt aufgrund der gesamtstädtischen Notwendigkeit oder bereits in vergangenen Jahren erfolgter Sanierungsmaßnahmen unumgänglich ist, sowie durch private Gebäude und Anlagen in größeren Rückbaubereichen (vornehmlich Neuberesinchen) ein flächenhafter Rückbau auch der technischen Infrastruktur nicht immer umsetzbar ist.

Im Zusammenhang mit der Überprüfung der Leitvorstellungen der Entwürfe der ITK's wird gezielt zu untersuchen sein, welche der nicht mehr benötigten Versorgungsleitungen und –anlagen für zukünftige Nachnutzungsprojekte erhalten bleiben sollten. Allerdings ist dies aufgrund der Langfristigkeit des Prozesses und der Unklarheiten über später mögliche Einzelprojekte schwierig.

**Kommerzielle Infrastruktur**

In den Stadtumbaugebieten Nord und Süd heben die Leitstrategien die Potentiale der Stadtteilzentren hervor, in Neuberesinchen erfolgt dies aufgrund des dort verorteten Rückbaupotentials für die zentralen Bereiche des I. und II. WK, in welchen derzeit bereits die wesentlichen Versorgungsfunktionen untergebracht sind.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist das Stadtumbaukonzept darauf ausgerichtet, diese Stadtteilzentren zu stärken und die Versorgungsfunktion zu erhalten. Bereits im Jahr 2002 war die marktwirtschaftliche Situation in Frankfurt (Oder) gekennzeichnet[42] durch

- einen hohen Flächenbesatz
- überproportionierte Verkaufsflächenausstattung
- eine hohe Anzahl von Nahversorgungsstandorten und
- Leerstand in problematischen Lagen

Diese Rahmenbedingungen haben sich bis heute nicht grundsätzlich verändert und z.T. verschärft, wie im Gutachten zur zukunftsfähigen Ausrichtung der Versorgungsstrukturen in den Stadtumbaugebieten[43] festgestellt wird. Auf die Ergebnisse des Gutachtens wurde im Rahmen der Darstellung der Leitstrategien für die einzelnen Stadtumbaugebiete bereits eingegangen (siehe Kapitel 7). Grundsätzlich muss auch nach Abwägung aller Belange unter besonderer Würdigung der Stadteilzentren in den Gebieten Neuberesinchen, Süd und Nord an der bisherigen Stadtumbaustrategie festgehalten werden, da das Volumen des notwendigen

[42] Vgl. hierzu KOMET Gesellschaft für Stadtmarketing und –entwicklung GmbH, Einzelhandels-Entwicklungskonzept, zukunftsfähige Innenstadtstrukturen für die Innenstadt Frankfurt (Oder) sowie PFE, STUK II a.a.O.; neuere Untersuchungen liegen derzeit noch nicht vor.

[43] „Konzept zur zukunftsfähigen Ausrichtung der Versorgungsstrukturen in den Stadtumbaugebieten Nord, Süd und Neuberesinchen der Stadt Frankfurt (Oder)", BBE Unternehmensberatung GmbH Leipzig, August / September 2006

Rückbaus in der Gesamtstadt nicht wesentlich verringert werden kann und eine weitere Umverteilung der Rückbaupotentiale innerhalb der Stadtumbaugebiete aufgrund der jeweiligen Rahmenbedingungen nicht möglich ist. Damit bleibt insbesondere für das Stadtteilzentrum Neuberesinchen die Lage kritisch, dessen Ursache allerdings der auch für die kommenden Jahre prognostizierte Bevölkerungsrückgang ist und weniger der daraus resultierende Wohnungsrückbau zur Beseitigung des eintretenden Leerstands.

Dennoch eröffnen sich auch für das Stadtteilzentrum Neuberesinchen Entwicklungschancen, die unter Kapitel 7.3 beschrieben sind. Sie setzen ein Zusammenspiel aller Akteure voraus, das auf der Basis der weiter zu qualifizierenden Zielvorstellungen des ITK für den Stadtteil im Kontext von Aufwertungsmaßnahmen der verbleibenden Wohnbestände und ihres Umfeldes, von gezielten Nachnutzungsstrategien für die freiwerdenden Räume und von Umstrukturierungsmaßnahmen des Centers selbst zur verstärkten Funktionsbündelung

# 10. ORGANISATION UND UMSETZUNG DES STADTUMBAUS

*„Ein gut gekleideter Herr sucht einen Herrenausstatter auf und sagt zu der Verkäuferin: Ich hätte gerne ein fliederfarbenes Hemd. Tut mir leid, mein Herr, antwortet die Verkäuferin, wir sind ein gehobener Herrenausstatter, ein fliederfarbenes Hemd führen wir nicht, und ich würde es Ihnen modisch auch nicht empfehlen. Gute Frau, erwidert der Kunde, es gibt auch weißen Flieder und zu meinem Anzug passt bestimmt ein weißes Hemd. –*

*Was ich damit sagen will ist: Wir haben ein Kommunikationsproblem“.*[44]

Zur Verbesserung der Kommunikation soll mit den nachstehend entworfenen Modellen und Ansätzen aus der planerischen und städtebaulichen Sicht

- die Transparenz der Arbeits- und Entscheidungsprozesse erhöht werden,
- die Effizienz und Zielorientierung der Abstimmung verbessert werden, sowie
- die Einbeziehung der Akteure in den Planungs- und Umsetzungsprozeß gesichert werden.

Hierzu ist es einerseits erforderlich die unterschiedlichen Aufgabenfelder im Stadtumbau zu differenzieren und deren wechselseitige Beeinflussung zu erkennen. Ergänzend gilt es, die Abstimmungs- und Entscheidungsprozesse zwischen den Aufgabenfeldern darzulegen.

Entsprechend werden nachfolgend die Aufgabenbereiche einer prozessorientierten Stadtumbaustrategie dargestellt sowie in einem Organisationsmodell ein Vorschlag der Verfasser für den Abstimmungsprozeß zwischen den Aufgabenfeldern unterbreitet.

Stadtumbau ist ein komplexer Prozeß, in dessen Mittelpunkt die Aufgaben für

- Städtebauliche Entwicklungsstrategien
- Wohnungswirtschaftliche Strategien und
- die Sanierungs- oder Entwicklungskonzepte großer Wohnungsunternehmen

stehen.

[44] Geschäftsführer der Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) in der Sitzung des Hauptausschusses am 21.06.2006

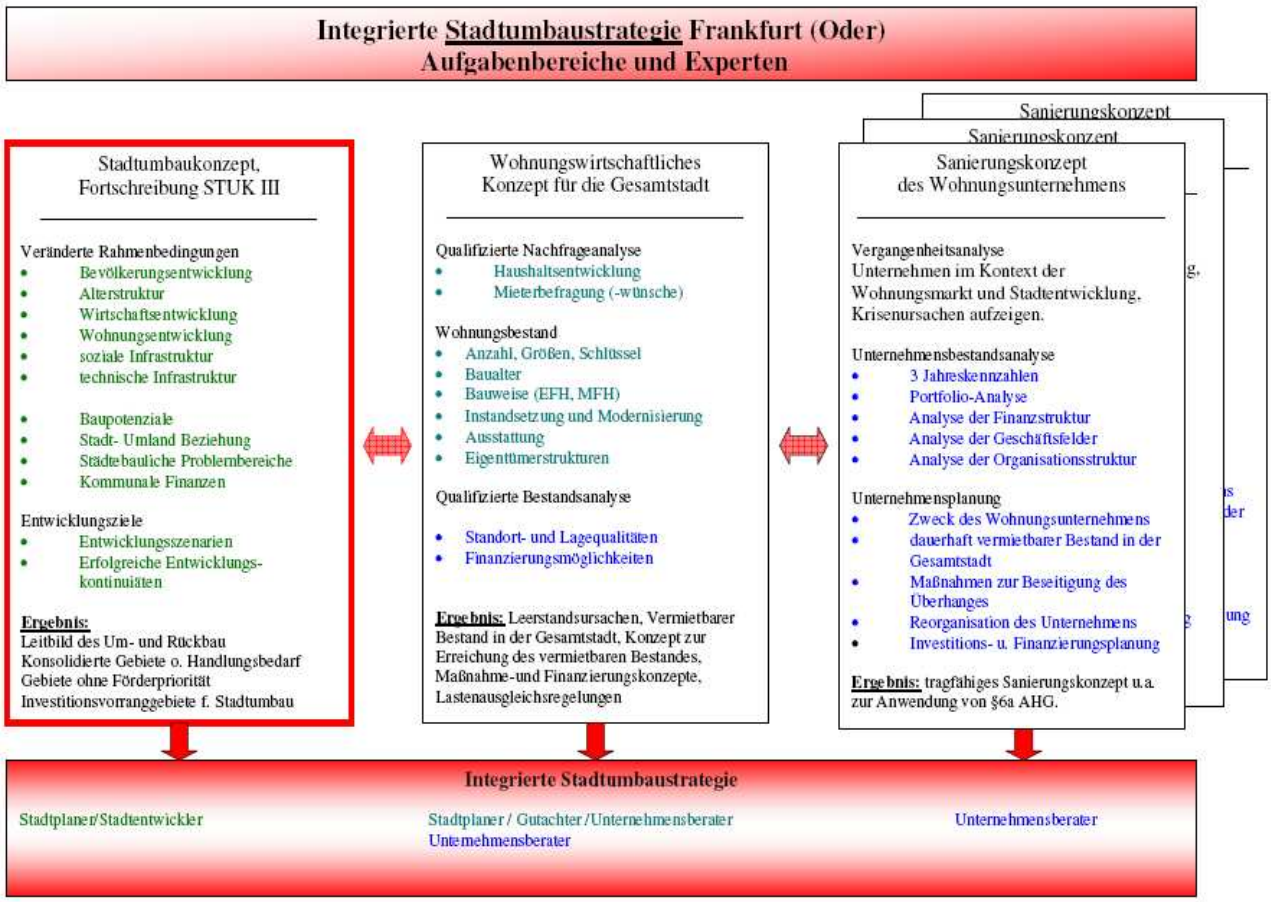



**Abb. 32: Drei-Säulenmodell integrierte Stadtumbaustrategie**

Die vorstehende Abbildung veranschaulicht die drei wichtigen Säulen eines Stadtumbauprozesses. Vorliegend mit dem Stadtumbaukonzept III wird die städtebauliche Säule in der Stadtumbaustrategie angesprochen. Das Stadtumbaukonzept berücksichtigt die Ergebnisse wohnungswirtschaftlicher und / oder betriebswirtschaftlicher Konzepte; keinesfalls aber kann das Stadtumbaukonzept allein die wohnungswirtschaftlichen und oder betrieblichen Sanierungskonzepte widerspiegeln oder ersetzen.

Daher gilt es, in einem Organisationsmodell die Zuständigkeiten, Entscheidungsstrukturen und Beteiligungsmöglichkeiten möglichst klar herauszuarbeiten und für jedermann transparent darzustellen, um den notwendigen konsensualen Prozess zu verdeutlichen.

## 10.1. Organisationsmodell für den Stadtumbauprozess Frankfurt (Oder)

Mit dem folgenden Vorschlag der Verfasser für ein Organisationsmodell, der nicht in allen teilen der derzeitigen Organisationsstruktur entspricht, soll aus der planerischen und städtebaulichen Sicht

- die Einbeziehung der Akteure in den Planungs- und Umsetzungsprozeß gesichert werden,
- die Transparenz der Arbeits- und Entscheidungsprozesse erhöht werden sowie
- die Effizienz und Zielorientierung der Abstimmung verbessert werden.

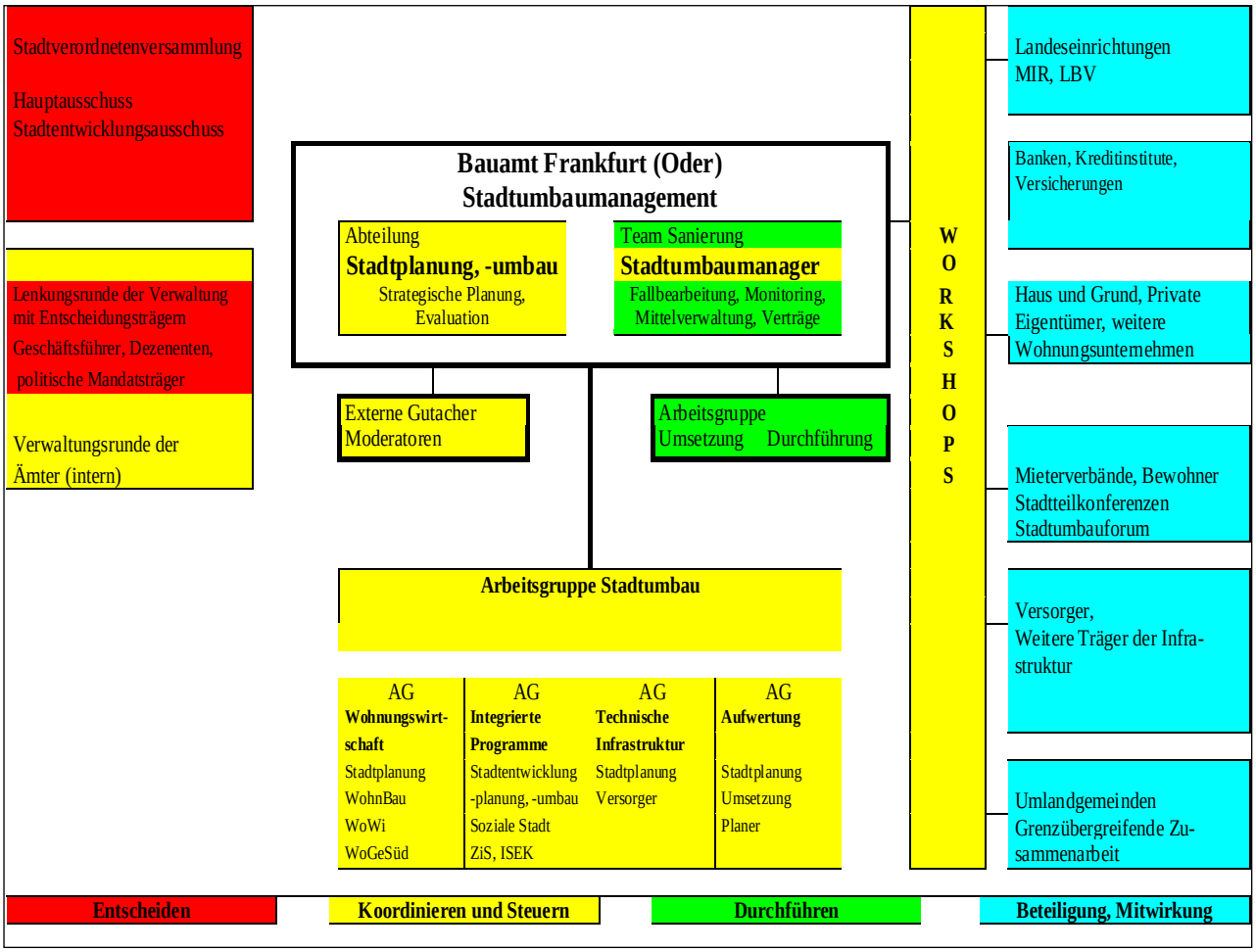



**Abb. 33: Vorschlag Organisationsmodell Stadtumbau Frankfurt (Oder)**

Vier Arbeitsebenen werden dabei unterschieden: die Entscheidungsebene, die Koordinierungs- und Steuerungsebene, die Durchführungsebene sowie die Beteiligungs- und Mitwirkungsebene.

## Entscheidungsebene

Die Entscheidungsebene für die Beschlussfassung zum Stadtumbaukonzept ist die Stadtverordnetenversammlung, für Zwischenbeschlüsse der Haupt- bzw. Stadtentwicklungsausschuss. Zur Vorbereitung der dortigen Beschlussfassung werden in einer Lenkungsrunde mit Entscheidungsträgern der Verwaltung, den Geschäftsführern der Wohnungs- und Versorgungsunternehmen Vorlagen erarbeitet und Zwischenergebnisse abgestimmt. Es wird angeraten, auch in der Lenkungsrunde bereits politische Mandatsträger (Ausschuß- oder Fraktionsvorsitzende) als Multiplikatoren mit in den Prozess einzubeziehen.

## Koordinierungs- und Steuerungsebene

### *Bauamt*

Im Focus des abgebildeten Organisationsmodelles steht das Stadtumbaumanagement der Stadtverwaltung Frankfurt (Oder). Im Bereich des (neu strukturierten) Bauamtes laufen alle für den Stadtumbauprozeß relevanten Informationen des Rückbaus- und der Aufwertung

zusammen und können mit den Prozessen der sonstigen Stadtentwicklung koordiniert werden. Auf dieser Basis wird das Bauamt in die Lage versetzt, die strategische Planung entwerfen zu können sowie eine Evaluierung/Bewertung des Standes der Umsetzung vornehmen zu können.

Die Abteilung Stadtplanung / Stadtumbau sichert auf dieser Basis für den konzeptionellen Teil des Stadtumbauprozesses die Kommunikation mit allen Beteiligten.

***Externe Gutachter / Moderatoren***

Im Bedarfsfall zieht das Stadtumbaumanagement externe Gutachter und Fachmoderatoren hinzu. Dies können z.B. Stadtplaner, Kaufleute der Wohnungswirtschaft, Unternehmensberater oder auch externe Stadtumbaumanager und Quartiersmanager sein, um vertiefende Fragestellungen zu lösen.

***Arbeitsgruppen***

Den Kern der Abstimmungen mit den Beteiligten bilden die eingerichteten oder noch einzurichtenden Arbeitsgruppen. Aufgabe der Arbeitsgruppen ist es, auf der Basis von Konzeptentwürfen, Gutachten und Evaluierungen Handlungsstrategien des Stadtumbaus konsensual zu beraten und abzustimmen. Die hier in den Arbeitsgruppen erarbeiteten Ergebnisse sollen die Grundlage für alle weiteren Abstimmungen sein.[45] Die Besetzung der Arbeitsgruppen erfolgt in der Regel auf Arbeitsebene, d.h. durch die jeweiligen zuständigen bzw. verantwortlichen Mitarbeiter.

AG Stadtumbau: Die unterschiedlichen Belange der Arbeitsgruppen Wohnungswirtschaft, Integrierte Programme, Technische Infrastruktur und Aufwertung müssen aufeinander abgestimmt werden, um eine gemeinsam tragfähige Stadtumbaustrategie entwickeln und umsetzen zu können. In der „Arbeitsgruppe Stadtumbau“ werden nach erfolgtem Abstimmungsprozess auch die Entscheidungen der Lenkungsrunde vorbereitet.

AG Wohnungswirtschaft: In der Arbeitsgruppe Wohnungswirtschaft sind vorrangig die Wohnungsunternehmen vertreten. Schwerpunkte der Abstimmungen sind Stadtumbaukonzepte, gesamtstädtische und teilräumliche wohnungswirtschaftliche Konzepte sowie Entwicklungs- oder Sanierungskonzepte der Wohnungsunternehmen. Ziel ist die Abstimmung einvernehmlicher Strategien.

AG Integrierte Programme: Die Arbeitsgruppe „Integrierte Programme“ bearbeitet die synergetische Vernetzung der Stadtentwicklungs-, Stadtumbau-, Sanierungsmaßnahmen sowie der sozialen Maßnahmen. Entsprechend den Zielen für die Gesamtstadt und den Zielen für die Teilräume sollen die Maßnahmen gebündelt, aufeinander abgestimmt und zielführend umgesetzt werden.

AG Technische Infrastruktur: Im Aufgabenfeld der technischen Infrastruktur sind vornehmlich die Versorger angesprochen. Insbesondere die Veränderung der Energienetze (Fernwärme, Gas, Strom), der Wasser und Abwassernetze sowie die Netze der weiteren

[45] In der koordinierenden Funktion des Bauamtes stellt dieses sicher, dass ggf. andere Arbeitsebenen (z.B. Bürgermeister, Öffentlichkeit, Stadtteilkonferenzen, Ausschüsse) über die Ergebnisse aus den Arbeitsgruppen informiert werden.

Versorger (FAKS, Telekom etc.) sind mit den städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Stadtumbaumaßnahmen abzustimmen. Die Maßnahmen zur Infrastrukturanpassung richten sich auf Anpassungsmaßnahmen in Folge vom Rückbau leerstehender Wohneinheiten, Maßnahmen zum wirtschaftlichen Betrieb von unterausgelasteten Anlagen sowie auf langfristige Systemanpassung der primären Versorgungsanlagen z.B. der Heizkraftwerke.

AG Aufwertung: In der Arbeitsgruppe „Aufwertung“ werden insbesondere die Aufwertungsstrategien für die Teilgebiete überprüft und ggf. neu fokussiert, sowie die Umsetzung einzelner Maßnahmen abgestimmt und überwacht. Insbesondere unter dem Aspekt der begrenzten finanziellen Mittelausstattung liegt ein Schwerpunkt der Arbeitsgruppe in der Bestimmung von Prioritäten für umzusetzende Maßnahmen.

**Umsetzungsebene**

***Stadtumbaumanager***

Im Aufgabenbereich des Stadtumbaumanagers, zugeordnet ebenfalls dem Bauamt, ist die (Einzel-) Fallbearbeitung der Förderprogrammatik des Stadtumbauprogrammes für Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen angesiedelt. Bezogen auf die Fallbearbeitung ist im Bereich des Stadtumbaumanagers auch die Durchführungskontrolle für alle Einzelmaßnahme sowie das Monitoring verankert als Voraussetzung für die Evaluation und Weiterentwicklung des Prozesses. Die dem Stadtumbaumanager zugeordnete Arbeitsgruppe Umsetzung stimmt einzelfallbezogen die technischen, vertraglichen und wirtschaftlichen Belange zur Durchführung der Rückbauvorhaben bzw. Aufwertungsmaßnahmen ab.

Der Stadtumbaumanager wird unterstützt durch den (externen) Stadtumbaubeauftragten.

**Beteiligungs- und Mitwirkungsebene**

Im Rahmen von Workshops, (Stadtteil-) Konferenzen oder Expertengesprächen wird der Kreis der am Stadtumbau zu beteiligenden Akteure erweitert. Dabei handelt es sich insbesondere um Einrichtungen, Unternehmen und die weitere Öffentlichkeit, die von den Stadtumbaumaßnahmen mittelbar betroffen sind.

Mit der gewählten Beteiligungsform der „Workshops“ wird auch zum Ausdruck gebracht, dass über die Information der Stadtumbaumaßnahmen hinaus die aktive Beteiligung und Mitwirkung der mittelbar Betroffenen wichtig und gewollt ist. Die Workshops sollen themenorientiert abgehalten werden und im Bedarfsfall stattfinden.

Die jeweiligen Arbeitsgruppen und Workshops werden durch einen ständigen Vorsitzenden vertreten. Die Vorsitzenden veranlassen die Protokollführung und Ergebnismitteilung an das Umsetzungsmanagement.

## 10.2. Monitoring und Evaluierung

Die vorgestellten Stadtumbaustrategien sind darauf ausgerichtet, den Wohnungsmarkt insgesamt zu stabilisieren und auf eine nachhaltige Stadt- und Siedlungsstruktur hinzuwirken. Wesentliche Merkmale sind die Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Planung sowie die angestrebte Durchführbarkeit und Zuverlässigkeit im Umsetzungsprozess.

Um dies zu erreichen, bedürfen die vorliegenden Konzepte einer turnusmäßigen Überprüfung. Im Rahmen eines regelmäßigen Monitorings[46] sind einerseits die Rahmenbedingungen, andererseits die erzielten Ergebnisse der Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen zu erfassen:

Erfassung handlungsrelevanter Rahmenbedingungen

- Bevölkerungsstruktur und –entwicklung: Bevölkerungsstruktur, Natürliche Bevölkerungsbewegung, Wanderungen, Bevölkerungsprognose, Haushalte, Haushaltsprognose
- Soziale Lage und Arbeitsmarkt: Sozialhilfeempfänger, Arbeitslosenquote
- Wohnungsmarkt: Wohnungsbestand und -entwicklung, Leerstand u. Leerstandsentwicklung, ggf. Wohnungseigentum
- städtebauliche und infrastrukturelle Merkmale

Erfassung des instrumentellen Handelns

- Umsetzung von Aufwertungsmaßnahmen
  Aufwertung nach Maßnahmengruppen, Kosten der Aufwertung, Zielerreichung
- Umsetzung von Rückbaumaßnahmen
  Bewilligungen, Kosten, Anzahl bereits rückgebauter WE, Art des Rückbaus, Zielerreichung

Für die Auswertung und weitere Steuerung sollte das Monitoring um die Evaluierung ergänzt werden. Die durch das Umsetzungsmanagment zu koordinierende Evaluierung ist darauf ausgerichtet

- die Effizienz des Stadtumbaus zu beurteilen,
- die Beobachtung auch kleinräumiger Veränderungen vorzunehmen,
- die Abstimmung und Koordinierung mit weiteren Fördermaßnahmen zu gewährleisten und
- die Unterstützung der Kooperation, Beteiligung weiterer Akteure und öffentlichen Diskussionen zu begünstigen.

Das Monitoring und die Evaluierung sind stets auf die Ziele des Stadtumbaukonzeptes ausgerichtet. Im Fokus des Monitorings steht die Optimierung der Durchführungsaufgaben im Stadtumbauprozess.

[46] Vgl. hierzu auch Monitoring 2000-2005 hier im Bericht

## 10.3. Öffentlichkeitsarbeit

Entscheidend für die Transparenz und Akzeptanz des Stadtumbauprozesses ist eine aktivierende Öffentlichkeitsarbeit. Die informatorische Öffentlichkeitsarbeit ist ausgerichtet auf die lokale Öffentlichkeit bzw. Bewohner in den Stadtumbaugebieten. Zielstellung muss es sein, seitens der Stadtverwaltung diesen Prozess aktiv zu gestalten und die Entscheidungsprozesse, Rahmenbedingungen und auch die Gestaltungsmöglichkeiten offensiv darzustellen.

Der Zeitpunkt der Einbindung der Bürger in die Entwicklung des Stadtumbaukonzeptes bzw. der integrierten Teilraumkonzepte ist dabei von ganz besonderer Bedeutung. Der Öffentlichkeit ist zu vermitteln, dass es zum Stadtumbau keine Alternative gibt. Die Ergebnisse des Monitoring sind darzustellen. Hierfür ist neben der örtlichen Presse insbesondere die in ihrer Form bereits existente und von der Stadt herausgegebene Stadtumbauzeitung heranzuziehen. Nur hier besteht die Möglichkeit, Inhalt und Form der Darstellung selbst zu bestimmen.

Die in der Konzeptphase eingeleitete Pressearbeit mit der Vermittlung von Inhalten über die lokale Presse ist dabei ebenfalls fortzuführen. Es gilt jedoch auch hier, die „Zügel in der Hand“ zu halten, was aufgrund einer freien journalistischen Berichterstattung leider nicht immer möglich ist.

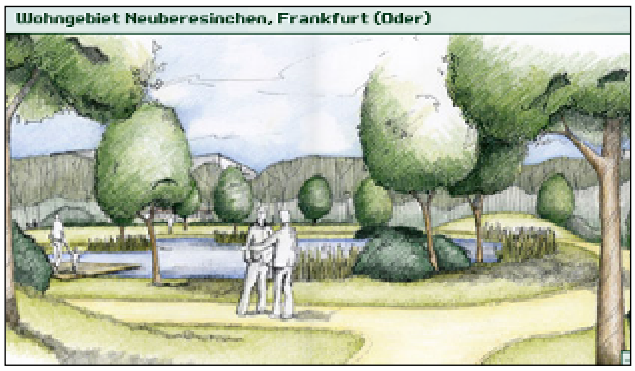
**Abb. 34: Auszug Presselandschaft der Märkischen Oderzeitung**

Auch das in dieser Form erstmals stattgefundene „Forum Stadtumbau“ der Märkischen Oderzeitung ist eine Möglichkeit der Kommunikation und Diskussion von Inhalten zum Stadtumbau mit einer breiten Öffentlichkeit. Ausführung, Leitung und Auswahl der Referenten waren jedoch ausschließlich in Hand der Redaktion der MOZ, so dass eine zielführende Information und Diskussion nicht zu Stande kommen konnte. Zukünftig muss es Ziel der Stadt selbst sein, solche Veranstaltungen zu klar strukturierten Themenschwerpunkten des Stadtumbaus selbst durchzuführen und zielorientiert zu moderieren.

Einer umfassenden Bürgerbeteiligung bei der Entwicklung einer Rückbaustrategie sowie der Festsetzung von Rückbauobjekten sind gleichwohl auch Grenzen gesetzt. Von Partikularinteressen geprägte Sichtweisen behindern eine objektive Entscheidungsfindung. Dies betrifft sowohl die Rolle von Gewerbetreibenden und Dienstleistern wie auch von Mieterinnen und Mietern. Vorgebrachte Meinungen sind selbstverständlich in den Abwägungsprozess mit einzubeziehen, subjektive Einschätzungen können aber nur eine untergeordnete Rolle spielen.

Etwas anders verhält es sich mit der Entwicklung von Aufwertungsstrategien und der Entwicklung und späteren Umsetzung von konkreten Aufwertungsprojekten. Diese können und sollten für eine spätere Akzeptanz von Beginn an in geeigneten Kooperationsformen entwickelt werden, was im Rahmen der teilgebietlichen Arbeit bereits Zielstellung für das 2. Halbjahr ist.

Dies sollte insbesondere über die in den Stadtumbaugebieten bereits installierten Stadtteilkonferenzen oder Bürgerbeiräte erfolgen.




Zusammenfassend wird die Empfehlung festgehalten, die Öffentlichkeitsarbeit und den Dialog mit den Bewohnerinnen und Bewohnern zu verstärken. Dies sollte insbesondere geschehen durch

- die weitere Verstetigung der Stadtteilkonferenzen
- die Wiederaufnahme der Stadtumbauzeitung und die Eigenverpflichtung zur turnusmäßigen Herausgabe von mindestens einem Exemplar pro Jahr, im Vorfeld der Fortschreibung der Stadtumbaukonzepte ggf. zwei Exemplaren pro Jahr
- die regelmäßige Herausgabe von stadtteilbezogenen Broschüren und Informationsblättern, die über die Stadtumbaumaßnahmen und Ansprechpartner informieren
- die Einrichtung von Kontakt- und Anlaufstellen in den jeweiligen Stadtumbaugebieten.

## 10.4. Umzugsmanagement

Das Umzugsmanagement wird durch die jeweiligen Wohnungsunternehmen durchgeführt. Ziel der Wohnungsunternehmen ist es

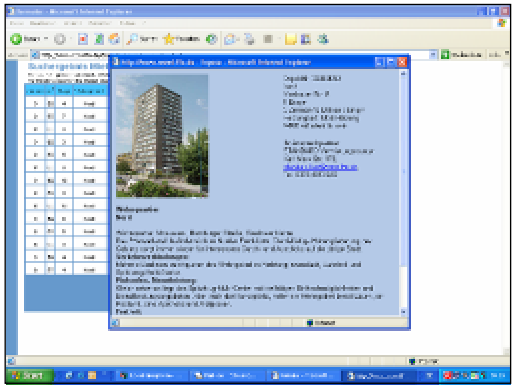
- Leerstände auf zukünftig rückzubauende Gebäude zu fokussieren und Wiedervermietungen in Abhängigkeit vom geplanten Rückbauzeitpunkt zu beschränken
- in Verbindung mit einer persönlichen Betreuung der vom Umzug betroffenen Mieter eine möglichst hohe Wiedervermietungsquote im eigenen Unternehmen zu erzielen.

Durch beide betroffenen Wohnungsunternehmen Wohnungswirtschaft GmbH und WohnBau eG wird eingeschätzt, dass der Bedarf an Umsetzungswohnungen im Rahmen des Stadtumbaus in ausreichendem Maße befriedigt werde kann. Dies wird durch die Praxis der vergangenen Jahre belegt, in denen alle zum Rückbau vorgesehenen Gebäude ohne wesentliche Probleme freigezogen und angemessener Ersatzwohnraum zur Verfügung gestellt werden konnte und schlägt sich in den Sanierungsstrategien der Unternehmen wieder, die allerdings durch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen insbesondere in den nächsten Jahren begrenzt sind.

**Wohnungswirtschaft GmbH (WoWi)**

Die langfristigen Planungen der WoWi als kommunalem Wohnungsunternehmen sind darauf ausgerichtet zukünftig verstärkt Ersatzwohnraum im Stadtzentrum, vorrangig für „Freizugsmieter“ anzubieten.[47].

Die langfristigen Planungen werden durch jährliche Leerstandsauswertungen aktualisiert.



In der Regel werden die vom Umzug betroffenen Mieter der **WoWi** ein Jahr vor Beginn einer Rückbaumaßnahme informiert. Im Anschluß an die allgemeine Information über die Stadtumbaumaßnahmen, über die Versorgung mit Ersatzwohnraum und die Umzugsmodalitäten übernimmt die eigens gegründete Tochtergesellschaft der WoWI die „Leben und Wohnen Gmbh“ (LUW) die persönliche Betreuung der Freizugsmieter. Die LUW bietet als Servicedienstleister eine umfassende Betreuung und Unterstützung. Hierzu gehören neben der Bereitstellung von möglichst mindestens gleichwertigem Ersatzwohnraum die Unterstützung und die auf die persönliche Lebenssituation angepasste Kostenübernahme des Umzuges sowie die Unterstützung bei behördlichen Fragen (An- und Abmeldungen, Wohnberechtigungsscheine, etc.). Ergänzend zu diesem Service steht allen Mietern und Interessierten eine umfassende Service-Plattform im Internet zur Verfügung ( www.wowi-ffo.de ; www.luw-ffo.de )

Die WoWi erreicht mit ihrem Service bislang eine beachtliche Wiedermietungsquote von 74%.[48]. Die übrigen Mieter suchen vornehmlich höherwertigen Wohnraum in modernisierten Altbaubeständen oder fragen aus persönlichen Gründen keine Wohnungen nach (Fernumzüge, Sterbefälle, Kündigungen aufgrund nicht vertragsgemäßen Verhalten).

Die Zufriedenheit der Mieter wird seitens der WoWi als gut eingeschätzt. Klagen gab es bei der WOWI bislang nicht. Ergänzend beabsichtigt die WoWi die Gründung von „Umbaubeiräten“[49]. Die Beiräte sollen die Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation verbessern, aktive Hilfestellung geben und bei der Gestaltung von Aufwertungsmaßnahmen mitwirken.

Die Mitwirkung in den Beiräten erfolgt auf freiwilliger Basis, ist aber auf Mieter und Mitarbeiter der WoWi beschränkt.

---

[47] Mitteilung der WoWi vom 05.07.2006

[48] Gemessen ab Beginn der Erstgespräche mit den Mietern 1 Jahr vor Beginn der Rückbaumaßnahmen. Angabe der WoWi am 07.07.2006

[49] Märkische Oderzeitung am 07.07.2006

**Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt Oder e.G.**

Die Planungen der WohnBau Frankfurt sind darauf ausgerichtet, die Genossenschafter vorrangig in den dauerhaft sicheren Bestand der WohnBau Frankfurt im Rahmen des Umzugsmanagement umzuziehen.

Dieser Bestand befindet sich bei der WohnBau Frankfurt vor allem in den Stadtgebieten Zentrum, West, Nord und Süd, aber auch im 1. Wohnkomplex Neuberesinchen.

Vertreterinformationsveranstaltung
Entwicklung der Frankfurter Stadtteile
WohnGut
Veränderte Öffnungszeiten
Ab März 2006

In der Regel werden die vom Umzug betroffenen Mieter der Genossenschaft rund ein Jahr vor Beginn des Rückbaus informiert. Zu einer Informationsveranstaltung werden die Genossenschafter in das Verwaltungsgebäude der WohnBau Frankfurt eingeladen. In dieser Informationsveranstaltung werden allgemeine Informationen über den Stadtumbau, über die Versorgung mit neuem Wohnraum und die Umzugsmodalitäten gegeben.

Aus dem Bereich der Vermietung der WohnBau Frankfurt ist jeweils 1 Mitarbeiter mit dem Umzugsmanagement des ihm zugewiesenen Wohnblockes betraut. Dieser Mitarbeiter der Vermietung ist der Ansprechpartner für alle mit dem Umzugsmanagement im Zusammenhang stehende Fragen. Diese individuelle Betreuung der Genossenschafter hat bisher dazu geführt, dass rund 80 Prozent der Genossenschafter wieder im Wohnungsbestand der Wohnbau eine neue Wohnung gefunden haben.

Zur weiteren Information über den Stadtumbau wird regelmäßig die hauseigene Mieterzeitung genutzt. Speziell für Fragen zum Stadtumbau werden hier Ansprechpartner benannt. Ergänzend zu diesem Service steht allen Mietern und Interessierten eine umfassende Service-Plattform im Internet zur Verfügung (http://www.wohnbau-frankfurt.de)

Der Vorstand der WohnBau Frankfurt nutzt weiterhin die Mitarbeit der Vertreter und auch das im Jahr 2005 eingeführte Genossenschaftsfrühstück für die älteren Genossenschafter zur regelmäßigen Information zum Stadtumbau.

**Ausblick**

Die Unternehmen sind allein aus betriebswirtschaftlichem Interesse in hohem Maße bestrebt, einen weiterhin überwiegenden Prozentsatz der vom Rückbau betroffenen Mieter in ihren Unternehmen zu halten und ihnen entsprechend angemessene Ersatzangebote zu unterbreiten, verbunden mit Unterstützungen im Umzugsprozess. Dabei ist jedoch zu beachten, dass Erwartungshaltungen im angemessenen Rahmen bleiben müssen und nicht immer die Wunschlösung gefunden werden wird. Von besonderer Bedeutung ist hierbei der öffentliche Meinungsbildungsprozess, der u.a. durch positivere Vermittlung des erfolgreichen Umzugsmanagements der vergangenen Jahre und durch offenere Informationen der Unternehmen verbessert werden muss.

## 10.5. Programmatik

Mit dem Stadtumbaukonzept sind die Grundlagen für den Umsetzungsprozess inhaltlich bestimmt. Das umfangreiche Abstimmungsverfahren in den räumlichen Planungsebenen und mit den sektoralen Planungen (Wohnungswirtschaft, Versorger, Träger der Infrastruktur) gewährleistet die gemeinsam getragene Basis.

Zur Sicherung der Umsetzung wird neben den Erfolgskontrollen des Monitorings der Einsatz von Durchführungsinstrumenten überprüft und weiterentwickelt. Hierzu gehören:

- die Vertiefung wohnungswirtschaftlicher Durchführungsinstrumente, darunter die Möglichkeiten eines unternehmensbezogenen Lastenausgleiches,
- die Prüfung der Erforderlichkeit gebietsbezogener Lastenausgleiche, darunter z.B. die förmliche Ausweisung von Stadtumbaugebieten,
- die Unterstützung der Aufwertungsmaßnahmen durch ein integratives Vorgehen, welches andere Programme in den Aufwertungsprozess einbezieht,
- die Ergänzung der Programmkulisse, insbesondere vor dem Hintergrund der im Monitoring festgestellten sozialen Missstände durch das Programm „Soziale Stadt“.

### Unternehmensbezogene Lastenausgleiche

Lasten- und Kostenausgleiche im Stadtumbau sind der Versuch, die durch Leerstand hervorgerufenen unterschiedlichen Belastungen von Wohnungsunternehmen (ggf. auch der Versorger) finanziell auszugleichen.

Allgemein gültige Modelle gibt es hierzu nicht. In den seltendsten Fällen wurden Lastenausgleichsmodelle „erfolgreich umgesetzt“[50]. Der Stand der fachlichen Stadtumbaudiskussion gibt drei grundlegend wichtige Ansatzpunkte des Lastenausgleiches wieder:

- *Lasten* sind unrentierliche Kosten. D.h. nicht die Kosten z.B. für einen Rückbau sind als (auszugleichende) Last anzusehen. Vielmehr sind auch die Einsparungen von Leerstandskosten und Rentierlichkeiten in anderen (vermieteten) Gebäuden zu berücksichtigen. Im weiteren Zusammenhang sind hierbei auch Kapitalbelastungen und Fördermöglichkeiten (AhG; Stadtumbauförderungen) zu berücksichtigen.[51]
- der unternehmensbezogene *Ausgleich* von Lasten beruht auf dem Prinzip der Freiwilligkeit. Für die beteiligten Eigentümer besteht keine Verpflichtung zu einem unternehmensbezogenen Lastenausgleich.
  Insoweit werden die (Wohnungs-) unternehmen an einem Lastenausgleich nur insoweit teilnehmen, wie ein wirtschaftlicher Vorteil zu erwarten ist (win – win

---

[50] Jürgen Goldschmidt, Markus Terboven „Lastenausgleich im Stadtumbau“ 2006

[51] Vgl. BauGrund/Innova Möglichkeiten der Gestaltung des Lastenausgleiches im Stadtumbau, Gutachten i.A. des MSWV, Potsdam 2002 unveröffentlicht zum Begriff der „residualen Lastenbestimmung“

Kooperationen). Die Stadtverwaltung Frankfurt(Oder) kann hierzu aktivierend durch eine gezielte Förderung und Unterstützung wirken.

- In der Stadtumbaupraxis haben sich zahlreiche Kooperationsformen zwischen Wohnungsunternehmen entwickelt, die Teilbereiche eines Lastenausgleiches darstellen[52].

| Fusions- und gesellschaftsrechtliche Modelle | Verbindliche Lastenausgleichsmodelle | Unverbindliche Anpassungsmechanismen | Externe Finanzierungsbeiträge |
|---|---|---|---|
| • Gesellschaftsrechtliche Fusion<br>• Organisatorische „Fusion"<br>• Kommunales Sondervermögen<br>• Stadtentwicklungsgesellschaft | •Multilateraler finanzieller Lastenausgleich<br>•Multilateraler Lastenausgleich auf Basis einer Umsatzverfolgung<br>•Vereinbarung gebäudekonkreter Anpassungsmaßnahmen<br>•Einzelwirtschaftliche Vereinbarungen | • „Letter of Intent" | •Finanzierungsbeitrag der öffentlichen Hand<br>•Finanzierungsbeitrag im kommunalen Kontext<br>•Finanzierungsbeitrag der Kreditinstitute |

**Tabelle 12: Übersicht über Möglichkeiten des unternehmensbezogenen Lastenausgleiches**

Ausgehend von dem wohnungswirtschaftlichen Entwicklungsstand in Frankfurt (Oder) könnten die nachstehenden, theoretischen Kooperationsmöglichkeiten unter Berücksichtigung des jeweiligen Standes und Entwicklungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen geprüft werden. Die Auflistung versteht sich dabei als nicht abschließend:

- Vertraglich bindende Vereinbarung für Rückbauten und Aufwertungen
- Senkung von Verwaltungskosten durch Kooperationen
- gemeinsames Umzugsmanagement der Wohnungsunternehmen
- abgestimmte Wohnungsangebote
- gemeinsame Öffentlichkeitsarbeit
- Erschließung von ggf. entwicklungsfähigen Liquiditätsreserven
- „Vorziehen" (Kreditfinanzierung) von Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen
- Gemeinsame Abstimmung von Umschuldungsfragen auf der Basis des STUK in Verbindung mit öffentlichen Aufwertungsmaßnahmen

[52] Vgl auch: Erfahrungsaustausch zum Lastenausgleich am 23.05.06 in FFO

- Entlastung der Wohnungsunternehmen durch Minderung von Erschließungsabgaben
- Immobilientausch von Wohnungsbeständen zur Optimierung der Bewirtschaftung.

**Gebietsbezogene Lastenausgleiche**

Mit der Einführung des EAG Bau 2004[53] wurde den Städten und Gemeinden die Möglichkeit eines gebietsbezogenen Lastenausgleiches eröffnet. Danach ist es grundsätzlich nach dem Vorbild von Sanierungsgebieten möglich, sanierungsbedingte/stadtumbaubedingte Bodenwerterhöhungen (in Aufwertungsbereichen) durch Ausgleichsbeträge der Stadt zuzuführen.

Nach dem derzeitigen Stand der gutachterlichen Wertermittlung stößt das System jedoch insbesondere in Rückbaugebieten und in Gebieten mit vornehmlich großen, kommunal fokussierten Wohnungseigentümern an Grenzen. Reine Rückbaugebiete sind in der Tendenz nicht durch Bodenwerterhöhungen gekennzeichnet (Anfangswert = 0; Endwert = 0 ➔ Ausgleichsbetrag = 0[54]).

Erweiterte Handlungsmöglichkeiten können sich für die Stadt ergeben, soweit sie sich entschließt, Stadtumbaugebiete i.S.v. §171b im Anschluss an eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und an eine förmliche Abwägung der öffentlichen und privaten Belange als Satzung zu beschließen.

Ein grundlegender Verfahrensvorteil besteht in dem aus der Bauleitplanung bekannten Abstimmungs-, Abwägungs- und Beschlussverfahrens. Das einheitlich gesteuerte Verfahren ist grundlegend und zielführend geeignet, innerhalb gesetzlicher Fristen ein breit angelegtes und fundiertes Planungsziel mit Beschluss der Stadt zu untersetzen.

Die bisherigen Planungen der Stadt Frankfurt(Oder) wurden im Sinne von §245 (1) BauGB als übergeleitet angesehen, soweit die Beschlüsse hierzu vor dem 20.07.2004 getroffen worden sind. Soweit die Stadt Frankfurt den Status der förmlichen Planung im Stadtumbau zukünftig aufrecht erhalten möchte, ist die Durchführung zumindest eines förmlichen Änderungsverfahren einschließlich der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Bürgerinnen und Bürger, der Eigentümer sowie die gerechte Abwägung der Belange erforderlich.

Ergänzend zur förmlichen Gebietsfestlegung ermöglichen die Stadtumbauverträge gem. §171c (freiwillige) Vereinbarungen über die Durchführungen von Rückbaumaßnahmen und Kostentragungen, den Verzicht auf Planungsschäden sowie die (freiwillige) Vereinbarung von Lastenausgleichen zwischen Eigentümern.

Diese freiwilligen Instrumente werden ergänzt durch ggf. einsetzbare Sicherungsinstrumente gem. §171d. Hierzu zählen z.B. Zurückstellungen von (Neu-) Baugesuchen oder Modernisierungen für den Fall der Unverträglichkeit mit den städtebaulichen und sozialen Belangen des Stadtumbaukonzeptes.

---

[53] Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau 2004

[54] Jürgen Goldschmidt, Markus Terboven „Lastenausgleich im Stadtumbau“ 2006

Der Stadtumbauprozess in Frankfurt (Oder) ist vorrangig durch die marktführende Stellung zweier großer Wohnungsunternehmen geprägt, die in etwa identisch große Marktanteile rückbauen. Vor diesem Hintergrund steht ein konsensuales Stadtumbaukonzept im Vordergrund. Hierzu wurden Gespräche über Stadtumbauverträge nach § 171c bereits einleitend geführt. Sie werden nach grundsätzlicher Bestätigung der Stadtumbaustrategie und der teilräumlichen Entwicklungsziele fortgesetzt.

Ein satzungsorientiertes Eingreifen vor dem Hintergrund divergierender Belastungen erscheint zum heutigen Zeitpunkt erst für den Fall geboten, ein konsensuales Vorgehen nicht umsetzen zu können. Ungeachtet dessen besteht jedoch bereits ein Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung für eine Satzung zur Sicherung der Durchführung des Stadtumbaus nach § 171d.

**Integratives Vorgehen**

Integrative Konzepte und Planungen zeichnen sich durch breit angelegte Entscheidungsprozesse aus. Hierzu gehört im Vorfeld der Entwicklung von (Bau-) maßnahmen, Aufwertungsmaßnahmen oder sozialen Maßnahmen eine umfassende Betrachtung der ökonomischen, sozialen, ökologischen und städtebaulichen Wirkungen.

Zugleich wird bei integrativen Vorgehensweisen die Übereinstimmung mit den Stadtentwicklungszielen (ISEK) und Stadtumbauzielen (STUK) einbezogen. Eventuelle Konkurrenzen oder Zielgefährdungen können u.a. durch Nutzen- und Kostenanalysen ausgeschlossen werden.

## 10.6. Ergänzung der Programmkulisse: Soziale Stadt

Im Rahmen des am Anfang dargestellten Monitoring des Stadtumbaukonzeptes sind soziale Missstände, darunter zunächst die Entwicklung der Sozialhilfeempfänger und die Erwerbs-Quote auffällig geworden. Die Indikatoren weisen darauf hin, dass eine soziale und räumliche Spaltung in den Stadtumbaugebieten zunimmt.

Vor diesem Hintergrund wurden vertiefende Analysen durchgeführt, mit dem Ziel, Ansatzpunkte für erforderliche soziale Interventionen aufzuzeigen.

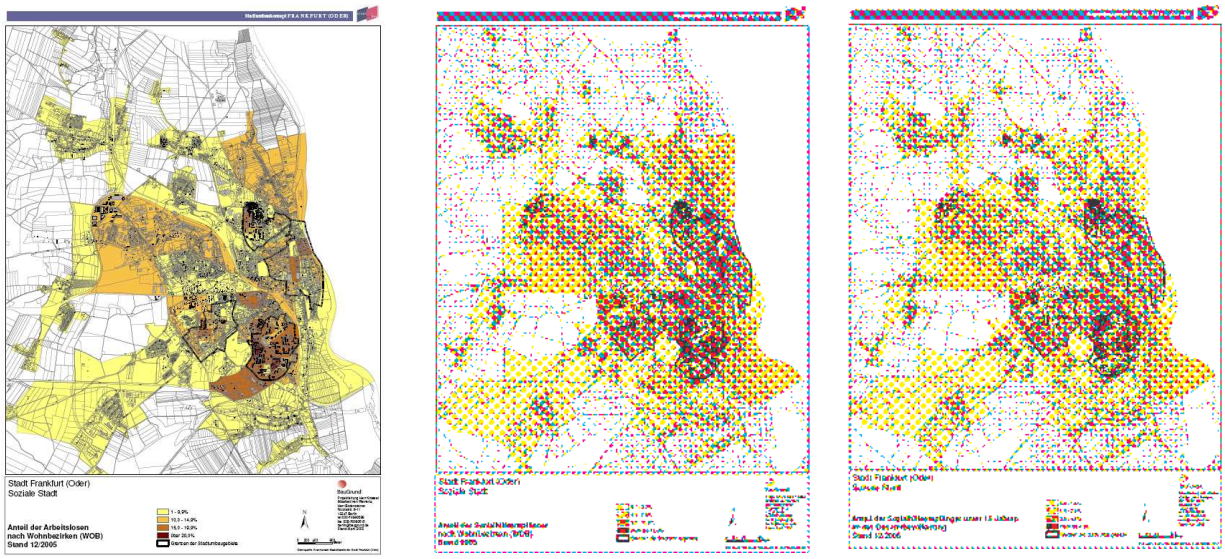



**Abb. 35: Indikatoren für soziale Problemlagen im gesamtstädtischen Vergleich: Sozialhilfeempfänger, Arbeitslose und Kinderarmut**

Die abgebildeten thematischen Karten zeigen die Konzentration der Arbeitslosenquoten und Sozialhilfeempfänger in den Wohnbezirken der Stadt Frankfurt (Oder) mit dem Stand zum 31.12.2005. Bereits die Übersicht verdeutlicht die Konzentration der Problemlagen auf die Stadtumbaugebiete einschließlich des Stadtumbaugebietes Zentrum und den daran nördlich angrenzenden Bereichen.

Auffällig ist die Kinderarmut in Frankfurt (Oder). Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt und im Vergleich zu den großen brandenburgischen Städten verzeichnet die Kinderarmut in der Grenzstadt einen Spitzenwert.

Im gesellschaftlichen Zusammenhang der Integrations-, Bildungs- und Ausbildungsförderung der Stärkung von Familien und der Nachhaltigkeit innovativer Entwicklungschancen der Stadt und Region ist dem Themenkreis eine erhöhte Aufmerksamkeit zu widmen.

Bereits seit 1999 besteht das Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ um der sozialen und räumlichen Spaltung entgegenzuwirken. Die Ziele sind:

- die physischen Wohn- und Lebensbedingungen sowie die wirtschaftliche Basis in den Stadtteilen zu stabilisieren und zu verbessern,

- die Lebenschancen durch Vermittlung von Fähigkeiten, Fertigkeiten und Wissen zu erhöhen,
- das Gebietsimage, Stadtteilöffentlichkeit und die Identifikation mit den Quartieren zu stärken.

Derzeit sind 13 brandenburgische Städte im Rahmen des Bund/Länder-Programm Soziale Stadt aktiv. Mit der Ankündigung des Bundesministeriums für Bauen, Verkehr und Städtebau das Programm auszudehnen, bestehen für Frankfurt (Oder) gute Chancen, eine Programmaufnahme ab 2007 zu erreichen und somit den sozialen Missständen begegnen zu können.

Hierzu wurde im Vorfeld ein Aufnahmeantrag gestellt, der durch ein integratives Entwicklungskonzept untersetzt werden muss. Vor dem Hintergrund einer gesamtstädtischen Problemlage kommen die nachstehenden inhaltlichen Handlungsfelder in Betracht:

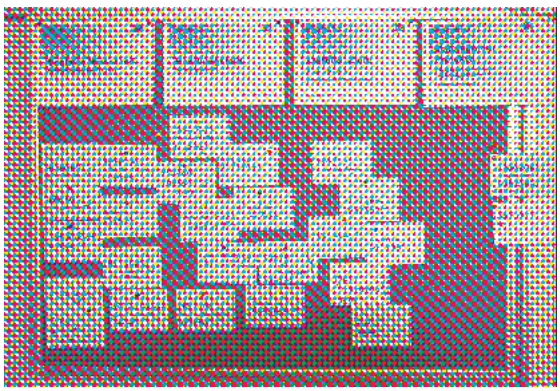
- Beschäftigung, Qualifizierung und Ausbildung, Wertschöpfung
- Soziale Aktivitäten und soziale Infrastruktur, Schule und Bildung, Gesundheitsförderung
- Umwelt und Verkehr
- Stadtteilkultur, Sport und Freizeit, Zusammenleben/Integration
- Wohnungsmarkt und Wohnungsbewirtschaftung, Wohnumfeld, öffentlicher Raum
- Imageverbesserung und Öffentlichkeitsarbeit

Strategisch sind die Handlungsfelder untereinander zu vernetzen, um nachhaltige Wirkungen erzielen zu können. Dies geschieht durch

- Ressourcenbündelung, Integrierte Handlungskonzepte
- Quartiersmanagement , Aktivierung und Beteiligung
- Monitoring und Evaluation

Erste Ansatzpunkte wurden hierzu gemeinsam mit den sozialen Dienststellen der Stadtverwaltung Frankfurt (Oder) andiskutiert.

Besondere Ansatzpunkte für Handlungsansätze im sozialen Handlungsfeld wurden in der Fokussierung auf Schulen, deren Freizeitmöglichkeiten und den integrativen Ansätzen im Stadtteilleben identifiziert.



Im weiteren Verfahren ist vorgesehen, in der zweiten Jahreshälfte ein integratives Handlungs-onzept gemeinsam mit den lokalen Akteuren zu erstellen, um somit die Voraussetzungen für einen Programmeinsatz zu schaffen.