



Stadtumbaustrategie Frankfurt (Oder) – Fortschreibung 2018 bis 2030 –



Stand: 14.12.2018



ENTWURF

Redaktionelle Anmerkung

Zur besseren Lesbarkeit werden in diesem Konzept personenbezogene Bezeichnungen, die sich zugleich auf Frauen und Männer beziehen, generell nur in der im Deutschen üblichen männlichen Form angeführt. Dies soll jedoch keinesfalls eine Geschlechterdiskriminierung oder eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes zum Ausdruck bringen.

Stadtumbaustrategie Frankfurt (Oder)

– Fortschreibung 2018 bis 2030 –

Auftraggeber

Stadtverwaltung Frankfurt (Oder)
Dezernat II – Bauamt

Koordination und Mitarbeit

Torsten Bock
Anne Voigt
Stefan Rätzel
Mark Isken

Auftragnehmer

Büro für Stadtplanung,- forschung und -erneuerung (PFE)
Oranienplatz 5
10999 Berlin

Telefon: 030 / 61410 71

Telefax: 030 / 61410 72

Mail: info@pfe-berlin.de

Internet: www.pfe-berlin.de

Bearbeitung

Olaf Gersmeier
Sina Vielberg
Arne Markuske



Unter Einbeziehung des Arbeitsstandes (Januar 2018)

„Strukturkonzept für die äußeren Stadtumbaugebiete Frankfurt (Oder)“

Erarbeitet durch DSK Cottbus
Ostrower Straße 15
03046 Cottbus

Titelbild: Stadt Frankfurt (Oder)

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Aufgabenstellung.....	10
1.1	Anforderungen an die Stadtumbaustrategie	10
1.2	Methodik/Ablauf des Prozesses	11
2	Evaluierung des bisherigen Stadtumbaus	12
2.1	Rückbau	14
2.2	Aufwertung.....	19
2.3	Sicherung, Sanierung und Erwerb von Altbauimmobilien (SSE)	19
2.4	Rückbau städtischer Infrastruktur (RSI)	20
3	Aktuelle Rahmenbedingungen für den Stadtumbau.....	22
3.1	Bevölkerungsentwicklung und Prognose	22
3.1.1	Bevölkerungsentwicklung	22
3.1.2	Bevölkerungsprognose	30
3.1.3	Fazit	31
3.2	Wohnungsmarktentwicklung	32
3.2.1	Wohnungsbestand	32
3.2.2	Neubaupotenziale	34
3.2.3	Kaufpreise und Mieten.....	34
3.2.4	Wohnungsnachfrage	35
3.3	Wohnungsleerstand	36
3.3.1	Entwicklung des Wohnungsleerstandes.....	36
3.3.2	Abschätzung des zukünftigen Wohnungsleerstandes.....	40
4	Gesamtstädtische Stadtumbaustrategie	44
4.1	Weiterentwicklung der Stadtumbaustrategie im Land Brandenburg.....	44
4.2	Grundsätze für den Stadtumbau in Frankfurt (Oder).....	45
4.2.1	Bundesinitiativen.....	45
4.2.2	Rahmenvorgaben durch den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR).....	46
4.2.3	Rahmenbedingungen in der Region Ostbrandenburg	46
4.2.4	Rahmenbedingungen aus städtischer Sicht	47
4.2.5	Zusammenfassung der Rahmenbedingungen	49
4.2.6	Vier Säulen des Stadtumbaus in Frankfurt (Oder)	52
5	Auswirkungen des Stadtumbaus in den Stadtumbaugebieten	57

5.1	Zeitliche und räumliche Einordnung des Rückbaus.....	57
5.2	Schwerpunkte des Stadtumbaus in den Stadtumbaugebieten.....	59
5.2.1	Zentrum.....	62
5.2.2	Neuberesinchen.....	63
5.2.3	Süd.....	66
5.2.4	Nord.....	70
5.3	Klassifizierung der äußeren Stadtumbaugebiete.....	73
5.3.1	Neuberesinchen.....	75
5.3.2	Süd.....	76
5.3.3	Nord.....	77
6	Quellen.....	79
7	Anlagen.....	80

Abbildungsverzeichnis

Sofern nicht anders gekennzeichnet, sind die Abbildungen und Tabellen vom Büro PFE erstellt worden.

Abbildung 1: Schema zur Einbindung der Stadtumbaustrategie in Gesamtprozess.....	11
Abbildung 2: Lage der Stadtumbaugebiete in der Gesamtstadt.....	13
Abbildung 3: Rückbau in den Stadtumbaugebieten, Quelle Stadt Frankfurt (Oder)	15
Abbildung 4: Bisheriger Rückbau im Stadtumbaugebiet Neuberesinchen	16
Abbildung 5: Bisheriger Umbau im Stadtumbaugebiet Süd.....	17
Abbildung 6: Bisheriger Rückbau im Stadtumbaugebiet Nord	18
Abbildung 7: Kosten der bis 2017 abgeschlossenen Aufwertungsmaßnahmen	19
Abbildung 8: Verortung der Maßnahmen im Teilprogramm SSE.....	20
Abbildung 9: Kosten des bis 2017 abgeschlossenen Rückbaus sozialer Infrastruktur in den Stadtumbaugebieten, Quelle Stadt Frankfurt (Oder)	21
Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung 2004-2017; Quelle WIMES 2018.....	22
Abbildung 11: Gesamtsaldo in Frankfurt (Oder); Quelle WIMES 2018	23
Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung in den Stadtgebieten 1999-2017 (Daten für das StUG Süd für 2008 liegen nicht vor), Quelle Statistikstelle der Stadt Frankfurt (Oder)	24
Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung in den Stadtumbaugebieten 2013-2017, Quelle Statistikstelle der Stadt Frankfurt (Oder)	24
Abbildung 14: Alterspyramiden der Gesamt-, deutschen sowie ausländischen Bevölkerung 2017 im Vergleich, Quelle WIMES 2018	25
Abbildung 15: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppe von 2004 bis 2017, Quelle Statistikstelle der Stadt Frankfurt (Oder)	26
Abbildung 16: Bevölkerung nach Altersgruppen in den Stadtumbaugebieten 2017, Quelle Statistikstelle der Stadt Frankfurt (Oder)	26
Abbildung 17: Entwicklung des Ausländeranteils von 2013-2017, Quelle Statistikstelle der Stadt Frankfurt (Oder)	27
Abbildung 18: Anteil der sozialversicherungspflichtige Beschäftigten an der Gesamtbevölkerung 2013 und 2016, Quelle Statistikstelle der Stadt Frankfurt (Oder)	28
Abbildung 19: Entwicklung der Arbeitslosenquote von 2004 bis 2017, Quelle WIMES 2018	28
Abbildung 20: Leistungsempfänger SGB II 2009-2016, Quelle Statistikstelle der Stadt Frankfurt (Oder)	29

Abbildung 21: Prognostizierte Gesamtbevölkerungsentwicklung nach dem regional-realistischen Szenario, Quelle WIMES 2018.....	30
Abbildung 22: Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen im Prognosezeitraum (2017/2030), Quelle WIMES 2018.....	31
Abbildung 23: Entwicklung des Wohnungsbestandes 2004 bis 2014, Quelle WIMES 2017	32
Abbildung 24: Wohnungsbaustand nach Baustruktur 2014, Quelle WIMES 2017	33
Abbildung 25: Wohnungsbestand nach der Raum-Anzahl 2014, Quelle WIMES 2017.....	33
Abbildung 26: Leerstandsentwicklung in Frankfurt (Oder) von 2004 bis 2017, Quelle Wohnungsmarktbericht	36
Abbildung 27: Leerstände der Wohnungsunternehmen Ende 2017 und 2020 (nach beschlossenen Abriss), Quelle Abfrage der Wohnungsunternehmen 2018.....	37
Abbildung 28: Leerstandsquote in den Stadtumbaugebieten 31.12.2017, Quelle Abfrage der Wohnungsunternehmen 2018	38
Abbildung 29: Leerstandsquote nach Wohnungsgröße Ende 2017 und nach Vollzug der beschlossenen Rückbauten in den Beständen der Wohnungsunternehmen 2020; Quelle Abfrage der Wohnungsunternehmen 2018	39
Abbildung 30: Leerstandsquote nach Geschoss in Gebäuden ohne Aufzüge, Quelle Abfrage der Wohnungsunternehmen 2018	39
Abbildung 31: Ziele des Stadtumbaus; Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, Weiterentwicklung der Stadtumbaustrategie im Land Brandenburg, 2017.....	44
Abbildung 32: Gebietskulissen der Wohnraumförderung (Stand 30.06.2018), Geoportal Landesamt für Bauen und Verkehr des Landes Brandenburg,	51
Abbildung 33: Schwerpunkte des Stadtumbaus in den Stadtumbaugebieten	61
Abbildung 34: Leitbild Neuberesinchen	66
Abbildung 35: Leitbild Süd.....	70
Abbildung 36: Leitbild Nord	73
Abbildung 37: Kategorisierung und Rückbau Neuberesinchen.....	76
Abbildung 38: Kategorisierung und Rückbau in Süd	77
Abbildung 39: Kategorisierung und Rückbau Nord	78

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Inanspruchnahme von Bund- und Ländermitteln bis 2017, Quelle Stadt Frankfurt (Oder)...	14
Tabelle 2: Rückbaustand in den Stadtumbaugebieten am 31.12.2017, Quelle Stadt Frankfurt (Oder).....	14
Tabelle 3: Abschätzung der wohnungsnachfragenden Haushalte und des Wohnungsüberhangs bis 2030; eigene Berechnung auf Grundlage der statistischen Daten der Stadt Frankfurt (Oder).....	41
Tabelle 4: Stiller Rückbau durch Wohnungszusammenlegungen	58
Tabelle 5: Teilrückbau und Rückbau von Wohnungen.....	58
Tabelle 6: Zusammenfassung Teilrückbau, Rückbau, stiller Rückbau.....	59

Abkürzungsverzeichnis

B-Plan	Bebauungsplan
BA	Bauabschnitt
FNP	Flächennutzungsplan
INSEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
ITK	integriertes teilträumliches Konzept
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
KMA	Kommunaler Miteleistungsanteil
LEP	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
RSI	Rückbau sozialer Infrastruktur
SSE	Sicherung, Sanierung und Erwerb von Altbauimmobilien
StUG	Stadtumbaugebiet
STUK	Stadtumbaukonzept
VU	Versorgungsunternehmen
WK	Wohnkomplex
WoGeSüd	Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) Süd eG
WohnBau	Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) eG
WOWI	Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH
WE	Wohneinheiten
WU	Wohnungsunternehmen

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die kreisfreie Stadt Frankfurt (Oder) liegt ca. 80 km Luftlinie östlich der Bundeshauptstadt Berlin an der Grenze zur Republik Polen. Frankfurt (Oder) ist auf der deutschen Seite von den Landkreisen Märkisch-Oderland und Oder-Spree umgeben, mit denen die Stadt die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree bildet.

Als eine der vier größten Städte Brandenburgs wird Frankfurt (Oder) im Landesentwicklungsplan für Berlin-Brandenburg (LEP B-B) von 2009 als Oberzentrum kategorisiert, das hochwertige Raumfunktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung bereitstellt. Im in der Aufstellung befindlichen LEP HR bleibt diese Einstufung erhalten. Durch die neuen Herausforderungen des demografischen Wandels und der damit einhergehenden sinkenden Tragfähigkeit von Einrichtungen im ländlichen Raum, werden die oberzentralen Funktionen von Frankfurt noch weiter an Bedeutung zunehmen. Durch die besondere geografische Lage im polnischen-deutschen Grenzraum ist die Stadt nicht nur ein Oberzentrum für den ostbrandenburgischen Verflechtungsbereich, sondern gleichzeitig ein potenzielles regionales Entwicklungszentrum für den angrenzenden polnischen Verflechtungsbereich.

Der Stadtumbau hat eine Schlüsselfunktion in der Stadtentwicklung und somit gilt es, die Folgen des demografischen Wandels stadtstrukturell verträglich zu gestalten und den verbleibenden Stadtkörper zu stärken. Die Stadt Frankfurt (Oder) befindet sich bereits seit 2002 im Programm Stadtumbau Ost. Ursächlich für die Notwendigkeit von Stadtumbau in Frankfurt (Oder) waren eine umfangreiche arbeitsmarktbedingte Abwanderung vor allem junger Haushalte, die niedrigen Geburtenraten und hohen Sterbeüberschüssen sowie der anhaltende Trend von Familien, Eigentum vorwiegend im Umland zu bilden. Diese Faktoren haben Mitte der 1990er Jahre in Frankfurt (Oder) zu einem dramatischen Bevölkerungsrückgang und einem für die Wohnungsunternehmen existenzgefährdenden Leerstand im Mietwohnungsbestand geführt. Auch wenn sich aktuell die Bevölkerungsentwicklung stabilisiert hat, ist es aufgrund der vorliegenden Prognosen und der zukünftigen demografischen Entwicklung notwendig, den regionalen Wohnungsmarkt und die Stadtentwicklung auch zukünftig mit Mitteln des Stadtumbaus maßgeblich zu unterstützen.

1.1 Anforderungen an die Stadtumbaustrategie

Die Stadtumbaustrategie im Land Brandenburg wurde aufgrund der Zusammenführung der Bund-/Länder-Programme „Stadtumbau West“ und „Stadtumbau Ost“ weiterentwickelt. Insgesamt gilt es, die Wohnungsangebote und Infrastrukturen den unterschiedlichen Bedarfen anzupassen. Stärkere Beachtung als bisher sollen dem Klimaschutz und der Klimaanpassung sowie der Neu- und Wiedernutzung von Brachen geschenkt werden. Auch soll das Instrument der Kooperationsvereinbarungen die Umsetzung des Stadtumbaus stärker unterstützen.

Die Aufnahme in die neue Förderperiode des Stadtumbaus ist an das Vorliegen und die regelmäßige Fortschreibung eines INSEK geknüpft. In den Stadtumbaustrategien sind dabei die funktionalen Zusammenhänge zwischen den Zielen der Innenstadtstärkung und den Entwicklungen in den weiteren Stadtumbaugebieten herauszuarbeiten. Für die Programmaufnahme werden vom Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) folgende Kriterien benannt:

- Vorliegen eines aktuellen integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK)
- Eine daraus abgeleitete Stadtumbaustrategie
- Benannte Stadtumbaubedarfe und daraus folgende Ziele und Maßnahmen

- Eindeutige Gebietsabgrenzungen
- Darstellung, warum die Problemlagen nicht durch Kommune und Partner allein vor Ort gelöst werden können

Daher ist es das Ziel, die im INSEK 2014-2025 integrierte Stadtumbaustrategie fortzuschreiben und damit den zwischenzeitig erfolgten Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung zu Mengengerüsten des Rückbaus, der Entwicklung des Wohnungsmarktes sowie den veränderten demografischen und sonstigen Entwicklungen Rechnung zu tragen.

1.2 Methodik/Ablauf des Prozesses

Die vorherige Stadtumbaustrategie der Stadt Frankfurt (Oder) ist in das INSEK 2014-2025 integriert. Sie wurde seinerzeit zeitgleich mit dem INSEK erarbeitet und ist vor allem in den Kapiteln 3.4 (Bestandsaufnahme und Analyse), 5 (Leitbilder und Entwicklungsziele) sowie 6.9 (Strategie) enthalten. Die Stadtumbaustrategie 2014 fußt – wie das INSEK – auf der Bevölkerungs- und Wohnungsnachfrageprognose von WIMES Wirtschaftsinstitut aus dem Jahr 2013. Die Stadtumbaustrategie wird Bestandteil der Fortschreibung des INSEK 2018-2030, basierend auf den Zielen des INSEK 2014-2025. In der folgenden Abbildung ist der Erarbeitungsprozess der Stadtumbaustrategie im Zusammenspiel mit anderen Fachplanungen und Konzepten grafisch dargestellt.

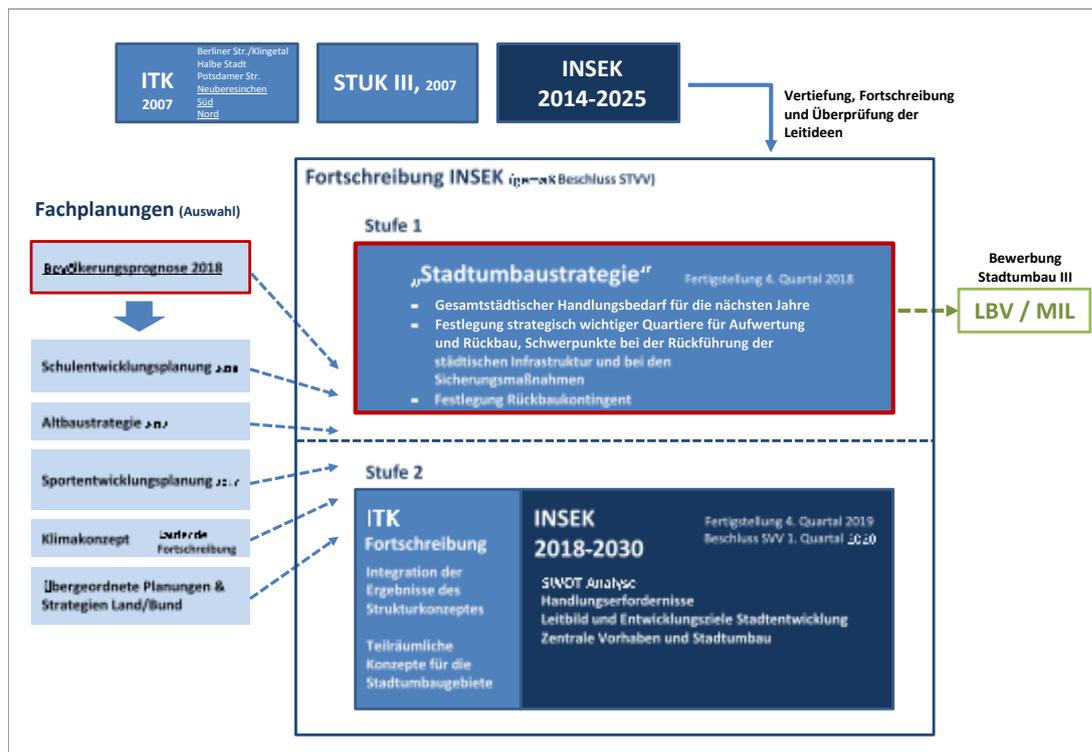


Abbildung 1: Schema zur Einbindung der Stadtumbaustrategie in Gesamtprozess

Im Rahmen einer vertiefenden Untersuchung der Stadtumbaugebiete Neuberesinchen, Süd und Nord wurden als Vorbereitung zur Aufstellung von B-Plänen Strukturkonzepte mit Vertiefungsbereichen erarbeitet, die in die ITKs (Stufe 2) einfließen wird.

2 Evaluierung des bisherigen Stadtumbaus

In diesem Kapitel werden die Phasen des Stadtumbaus in Frankfurt (Oder) seit 2004 zusammenfassend dargestellt und ihre Effekte ausgewertet und beschrieben. Hierbei werden sowohl die Rückbau- als auch die Aufwertungsvorhaben einbezogen und auf die Vorhaben in den Teilprogrammen Rückbau städtischer Infrastruktur (RSI) sowie Sicherung, Sanierung und Erwerb von Altbauimmobilien (SSE) eingegangen.

Zentrales Planungsinstrument und Grundlage für den Stadtumbauprozess war bisher das Stadtumbaukonzept (STUK), das 2002 im Rahmen des Programmstarts zum ersten Mal erarbeitet und von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde. Es legt auf Grundlage der Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen gesamtstädtische und teilräumliche Entwicklungsziele fest und setzt den Rahmen für Art und Umfang durchzuführender Maßnahmen. Mit dem STUK II und dem STUK III erfolgten in den Jahren 2004 und 2007 zwei Fortschreibungen dieses Konzeptes. Die Umsetzung des Stadtumbaus wurde vor allem mit Unterstützung des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau Ost“ mit den jeweiligen Teilprogrammen durchgeführt. Das Programm ist unterteilt in zwei Förderperioden. Die erste Förderperiode endete mit dem Programmjahr 2009, die zweite Förderperiode lief bis zum Programmjahr 2016. Frankfurt (Oder) wurde bereits mit Beginn des Förderprogramms 2002 in das Programm aufgenommen und gehörte auch in der 2. Förderperiode zu den brandenburgischen Stadtumbaustädten. Mit der Fortschreibung der Stadtumbaustategie in 2018 wird angestrebt, auch in der neuen Förderperiode des zusammengeführten Bund-Länder-Programms „Stadtumbau“ aufgenommen zu werden.

Zur Bewertung der bisher erzielten Effekte werden quantitative Daten und qualitative Einschätzungen zu den Teilprogrammen Aufwertung, Rückbau, Sicherung, Sanierung und Erwerb von Altbauimmobilien (SSE) sowie Rückbau sozialer Infrastruktur (RSI) im Zeitraum vom Beginn des Programms 2002 bis 2017 dargestellt und ausgewertet.

Die räumlich funktionale Leitlinie für den Stadtumbau wurde bereits zu Beginn des Stadtumbauprozesses 2002 formuliert: „Schrumpfung von außen nach innen bei gleichzeitiger Stärkung der kompakten, räumlich differenzierten Stadt am Fluss“. Dieser Ansatz stützte sich einerseits auf die vorhandenen Stadtstrukturen und wurde andererseits durch die Wohnungsleerstandsthematik geprägt, die auf die massive Abwanderung nach der Wende zurückzuführen ist.¹

In Abbildung 2 sind die fünf Stadtumbaugebiete von Frankfurt (Oder), nämlich Zentrum, Neuberesinchen, Süd, Nord sowie Potsdamer Straße in einer Karte dargestellt. Das Stadtumbaugebiet Zentrum erstreckt sich entlang der Oder und umfasst die ehemalige Altstadt, die Gubener Vorstadt sowie die Gebiete Halbe Stadt im Westen als auch Teile der Lebusener Vorstadt im Norden. Nördlich daran anschließend liegt das Stadtumbaugebiet Nord, welches die Großwohnsiedlung um den Hansaplatz sowie an der Seelower Kehre beinhaltet. Südlich des Zentrums liegt das große Stadtumbaugebiet Neuberesinchen, mit den vier Wohnkomplexen (WK). Das Stadtumbaugebiet Süd liegt etwas westlich davon und umfasst neben dem Winzer- auch das Kosmonautenviertel. Detaillierte Informationen zu den Stadtumbaugebieten sind in Kapitel 4 zu finden. Im Jahr 2007 wurde ein weiteres Stadtumbaugebiet an der Meurerstraße in das Programm aufgenommen. Nach Abschluss des geplanten Rückbaus von 141 Wohneinheiten (WE) wurde das Gebiet im Jahr 2011 wieder aus dem Stadtumbau entlassen und die Gebietskulisse aufgehoben.

¹ vgl. Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung 2014: INSEK 2014 bis 2025

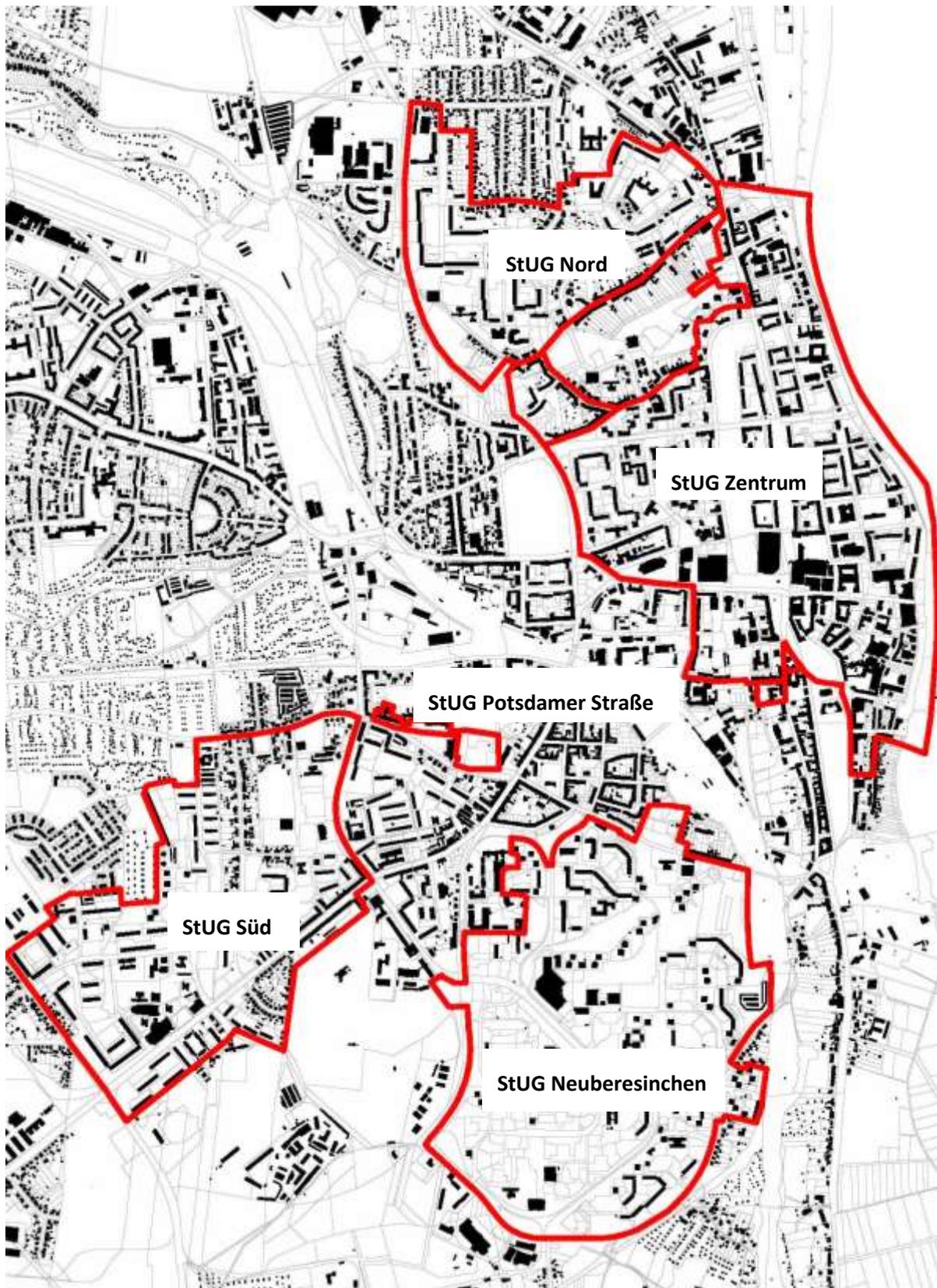


Abbildung 2: Lage der Stadtumbaugebiete in der Gesamtstadt

Die Umsetzung des Stadtumbaus erfolgte mit Unterstützung des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau Ost“ vor allem mit den Teilprogrammen Rückbau und Aufwertung. Insgesamt wurden in den Teilprogrammen seit Beginn des Stadtumbaus etwa 70 Mio. € bewilligt (bis Haushaltsjahr 2020). Bis zum 31.12.2017 wurden bereits etwa 65 Mio. € inkl. KMA eingesetzt, davon 33,7 Mio. € im Teilprogramm Rückbau und 23,9 Mio. € im Teilprogramm Aufwertung. Weitere 6,6 Mio. € wurden für SSE, RSI sowie für die Herrichtung von leerstehenden Wohnungen zur Unterbringung von Flüchtlingen in Anspruch genommen.

Teilprogramm	Bewilligungen bis 2017 in B/L	Daraus Bewilligungen in B/L/K	Ausgabe per 31.12.2017
Rückbau	33.825.000 €	33.825.000 €	33.720.000 €
Aufwertung	19.268.000 €	27.665.000 €	23.870.000 €
Sicherung, Sanierung und Erwerb von Altbauimmobilien	1.860.000 €	1.860.000 €	1.326.000 €
Rückführung städtischer Infrastruktur (sozial)	5.160.000 €	5.730.000 €	5.085.000 €
Herrichtung von leerstehenden Wohnungen zur Unterbringung von Flüchtlingen	148.000 €	148.000 €	148.000 €

Tabelle 1: Inanspruchnahme von Bund- und Ländermitteln bis 2017, Quelle Stadt Frankfurt (Oder)

2.1 Rückbau

Von den im Rahmen des INSEK bis 2020 zum Rückbau vorgesehenen 10.504 Wohnungen wurden bis zum 31.12.2017 insgesamt 10.177 WE mit Fördermitteln vom Markt genommen (vgl. Tabelle 2). Das bis Ende 2017 realisierte Rückbauvolumen entspricht etwa 88 % der im INSEK definierten Rückbaumaßnahmen bis 2020. Zusammen mit dem bereits beschlossenen Abriss von 766 WE bis 2020 werden 95 % zurückgebaut sein.

Gebiet	Plan STUK	Plan INSEK	Ist	% (INSEK)
Süd	2.278 WE	2.706 WE	1.854 WE	69 %
Neuberesinchen	5.797 WE	5.829 WE	6.089 WE	104 %
Nord	1.388 WE	1.680 WE	1.347 WE	80 %
Zentrum	342 WE	471 WE	447 WE	95 %
Meurerstraße	141 WE	140 WE	140 WE	100 %
Potsdamer Straße	197 WE	197 WE	197 WE	100 %
Sonstige	206 WE	481 WE	103 WE	21 %
Gesamt	10.349 WE	11.504 WE	10.177 WE	88 %

Tabelle 2: Rückbaustand in den Stadtumbaugebieten am 31.12.2017, Quelle Stadt Frankfurt (Oder)

In Abbildung 3 ist der bereits erfolgte Rückbau weiter aufgeschlüsselt. Es wird deutlich, dass der zeitliche Schwerpunkt der Rückbauaktivitäten in den Jahren 2004/05 und 2008 lag. In diesen Jahren wur-

den zwischen 800 und 1.350 WE pro Jahr zurückgebaut. Seither ist die Rückbauintensität deutlich gesunken. Der Großteil der Rückbauten entfiel auf das Stadtumbaugebiet Neuberesinchen mit etwa 6.000 WE, gefolgt von den Stadtumbaugebieten Süd mit 1.900 WE und Nord mit etwa 1.400 WE. Im restlichen Stadtgebiet wurden etwa 900 WE zurückgebaut, etwa die Hälfte davon im Stadtumbaugebiet Zentrum.

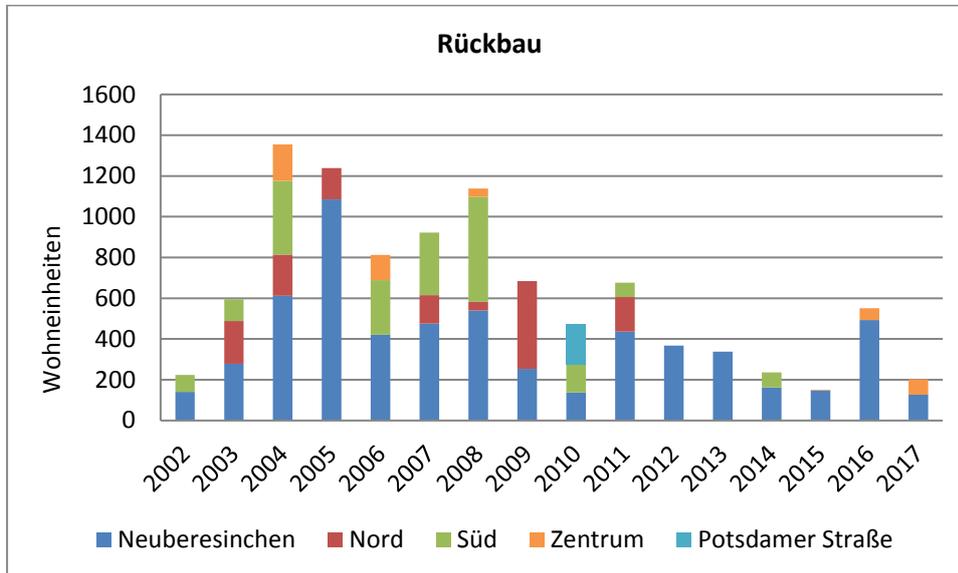


Abbildung 3: Rückbau in den Stadtumbaugebieten, Quelle Stadt Frankfurt (Oder)

In diesem Zeitraum haben die beiden in Frankfurt (Oder) zur Altschuldenentlastung berechtigten Unternehmen, Wohnungswirtschaft GmbH (WOWI) und Wohnungsbaugenossenschaft eG (WohnBau), ihre betrieblichen Sanierungskonzepte umgesetzt und damit alle durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bestätigten und zur Altschuldenentlastung berechtigten Wohnungen abgerissen. Bis Ende 2017 hat die WOWI mit Hilfe der Städtebauförderung ihren Bestand auf 7.715 WE reduziert, die WohnBau auf 6.895 WE.

Neuberesinchen

Bei Betrachtung der räumlichen Verteilung der Rückbaumaßnahmen ergibt sich folgendes Bild: Im Stadtumbaugebiet Neuberesinchen (s. Abbildung 4) ist der flächenhafte Rückbau im WK IV, gemäß der Zielstellung des INSEKs, nahezu abgeschlossen. Auch in den WK II und III wurde bereits ein großer Anteil der Wohngebäude und Gebäude der sozialen Infrastruktur zurückgebaut. Partiiell hat im nördlichen Bereich (WK I und II) bereits eine Nachnutzung ehemaliger Rückbauflächen stattgefunden. Der WK I und der Aurorahügel sind, bis auf wenige Ausnahmen, noch in ihrer ursprünglichen baulichen Form erhalten.

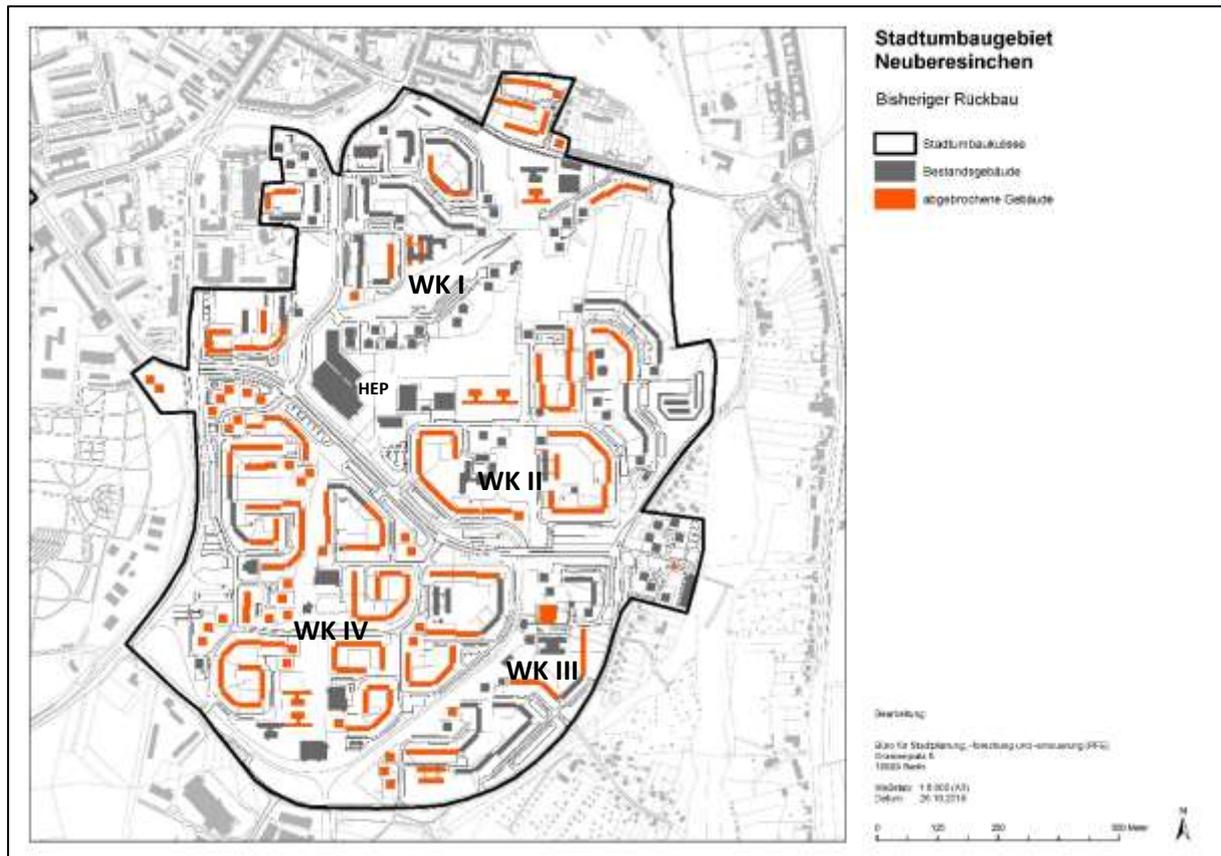


Abbildung 4: Bisheriger Rückbau im Stadtumbaugebiet Neuberesinchen

Süd

Im Stadtumbaugebiet Süd (s. Abbildung 5) ist bereits ein Großteil der Großwohnböcke am Baumschulenweg und am Stakerweg zurückgebaut. Weiterhin wurden einzelne Gebäude am Johannes-Kepler-Weg sowie am Juri-Gagarin-Ring und an der Straße Im Sande zudem zwei Schulbauten abgerissen. Der Rückbau hat insgesamt weniger konzentriert stattgefunden. Mit Ausnahme des Baumschulenweges handelt es sich eher um eine Entdichtung von Wohnbereichen. Der notwendige Stadtbau hat in Süd zu einem perforierten Stadtkörper geführt. Entlang der Hauptverkehrsstraßen Leipziger Straße und Baumschulenweg sind offene, nicht gefasste Stadträume und somit städtebauliche Missstände entstanden.

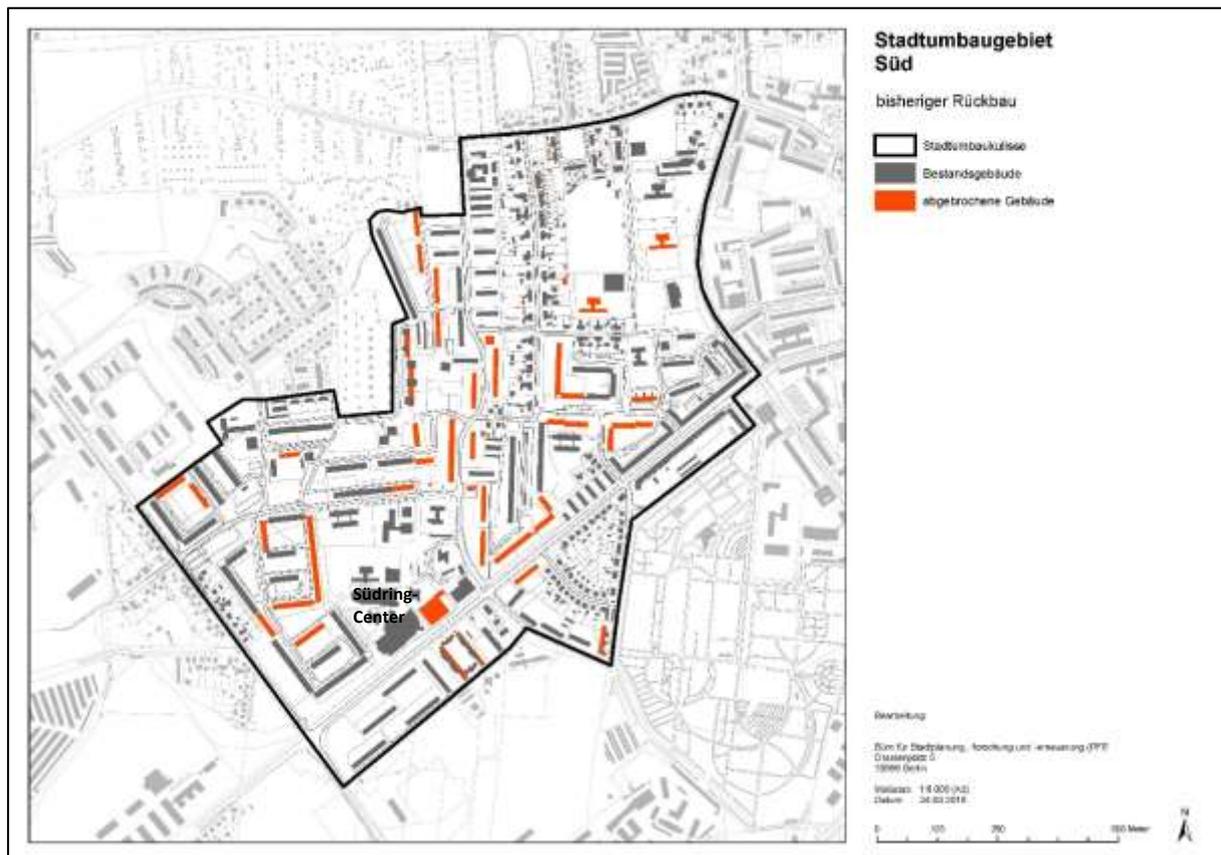


Abbildung 5: Bisheriger Umbau im Stadtumbaugebiet Süd

Nord

Im Stadtumbaugebiet Nord (s. Abbildung 6) lag der Fokus des Rückbaus bisher im Bereich westlich des Hansaplatzes. Hier wurden an der Prager Straße, Moskauer Straße und Hamburger Straße langgezogene Baublöcke abgebrochen. Weiterhin wurden im Bereich der Seelower Kehre bereits einige Gebäude zurückgebaut. Auch im Stadtumbaugebiet Nord hat eine Entdichtung der Wohnquartiere stattgefunden, wobei auch hier an einigen Stellen offene Stadträume entstanden sind, denen heute die bauliche Fassung fehlt. Im nördlichen Abschnitt der Hamburger Straße sind auf einer Rückbaufläche bereits 16 neue Einfamilienhäuser entstanden. Auf dem Grundstück Richtstraße/Seelower Kehre ist eine Einrichtung für betreutes Wohnen errichtet worden.

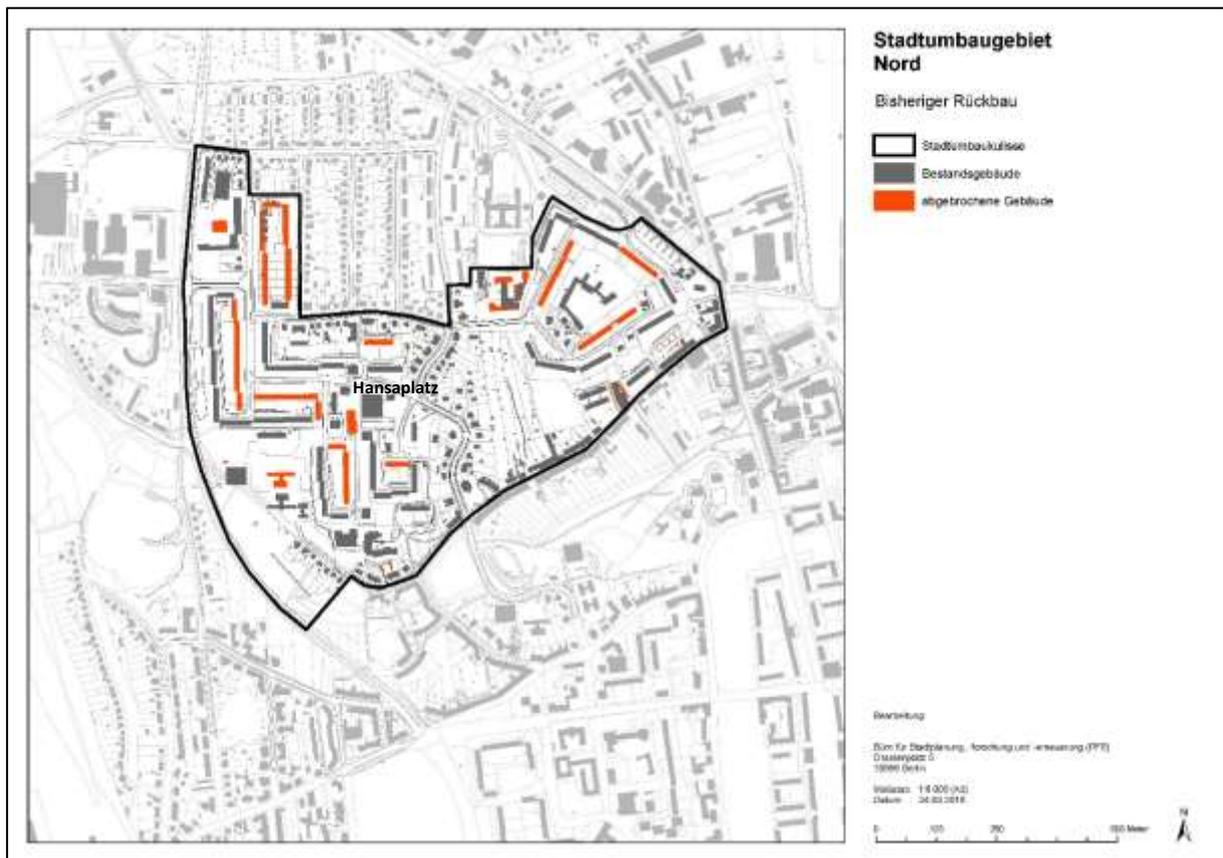


Abbildung 6: Bisheriger Rückbau im Stadtumbaugebiet Nord

2.2 Aufwertung

Im Rahmen des Stadtumbaus wurden für Aufwertungsmaßnahmen bis Ende 2017 etwa 19,3 Mio. € Fördermittel genehmigt. Der Eigenmittelanteil der Stadt Frankfurt (Oder) betrug dabei 8,4 Mio. €, so dass insgesamt rund 27,7 Mio. € zur Verfügung standen.

Dem Aufwertungsschwerpunkt im Programm Stadtumbau Ost entsprechend wurde der Großteil der Fördermittel im Stadtumbaugebiet Zentrum eingesetzt (s. Abbildung 7). Hier wurden über 10 Mio. € für die Gestaltung des öffentlichen Raums und der stadttechnischen Infrastruktur aufgewendet. Ein weiterer Schwerpunkt lag in der Sanierung stadtbildprägender, historischer sowie sozialer Bausubstanz, wie zum Beispiel auf der Sanierung des Brenner-Hauses, dem Umbau der ehemaligen Bürgerschule zum Stadtarchiv sowie die Sanierung der Kita Hans und Hanka. Weitere Vorhaben, die mit der Hilfe von Aufwertungsmitteln finanziert werden konnten sind die Maßnahmen der Kooperationsvereinbarung zur Neugestaltung des Quartiers an der Wollenweberstraße. Hier hat die Stadt gemeinsam mit dem Wohnungsunternehmen WOWI und dem Land Brandenburg ein neues städtebauliches Förderinstrument erprobt.

In den kommenden Jahren liegt der Schwerpunkt (Aufwertungsmaßnahmen) im Stadtumbau auf der Sanierung des historischen Rathauses.

Im Stadtumbaugebiet Nord wurden bis Ende 2017 ca. 3 Mio. € für die Gestaltung des Hansaplatzes und Freiflächen an der Moskauer Straße sowie Sanierungsmaßnahmen im Bereich der sozialen Infrastruktur eingesetzt. In den Stadtumbaugebieten Neuberesinchen, Süd und Potsdamer Straße wurden Aufwertungsmittel bisher nur in geringem Maße eingesetzt.

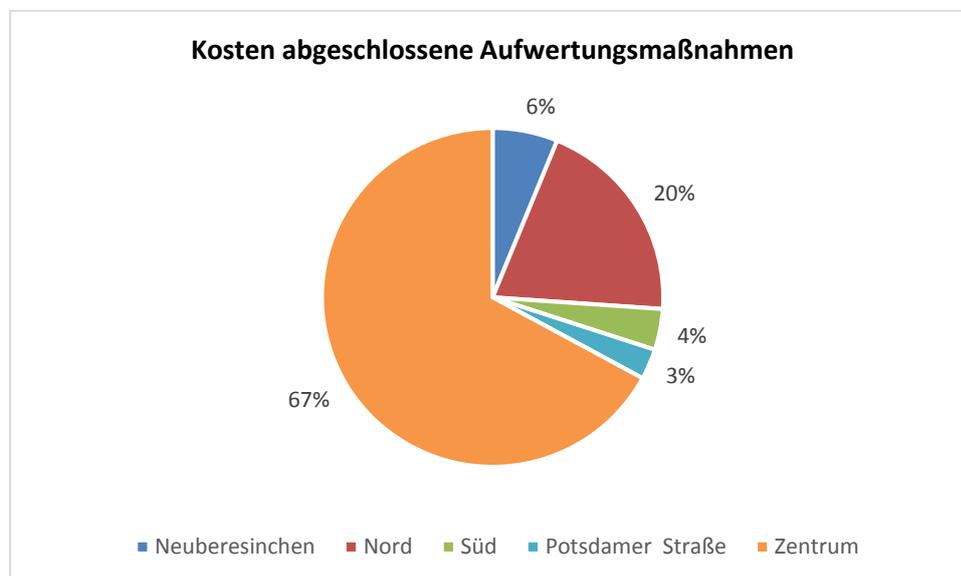


Abbildung 7: Kosten der bis 2017 abgeschlossenen Aufwertungsmaßnahmen

2.3 Sicherung, Sanierung und Erwerb von Altbauimmobilien (SSE)

Im Rahmen des Teilprogramms SSE wurden in Frankfurt (Oder) seit 2011 Fördermittel ausschließlich im Stadtumbaugebiet Zentrum eingesetzt. Grundlage dafür ist die Altbauaktivierungsstrategie der Stadt Frankfurt (Oder). Insgesamt konnten mit diesem Teilprogramm bisher etwa 1,7 Mio. € für die Umsetzung von Maßnahmen verwendet werden (Stand 31.12.2017). Durch Zuschüsse an private Bauherren ist es gelungen, Denkmale zu sanieren und wieder in Nutzung zu bringen. Darüber hinaus

konnten dringend notwendige Sicherungsmaßnahmen zum Erhalt städtebaulich wichtiger Bauwerke vorgenommen werden. Im Jahr 2014 konnte die Sanierung des Objektes Forststraße 2, im Jahr 2015 die Objekte Forststraße 1 und Berliner Straße 22 (1. BA) sowie 2016 die Objekte Lindenstraße 10, Halbe Stadt 20, Gubener Straße 8/9 sowie Berliner Straße 22 (Dach) durch Förderung unterstützt werden. Aktuell befinden sich weitere Schlüsselprojekte der Stadtvitalisierung in Umsetzung, wie zum Beispiel das Objekt Ferdinandshof.

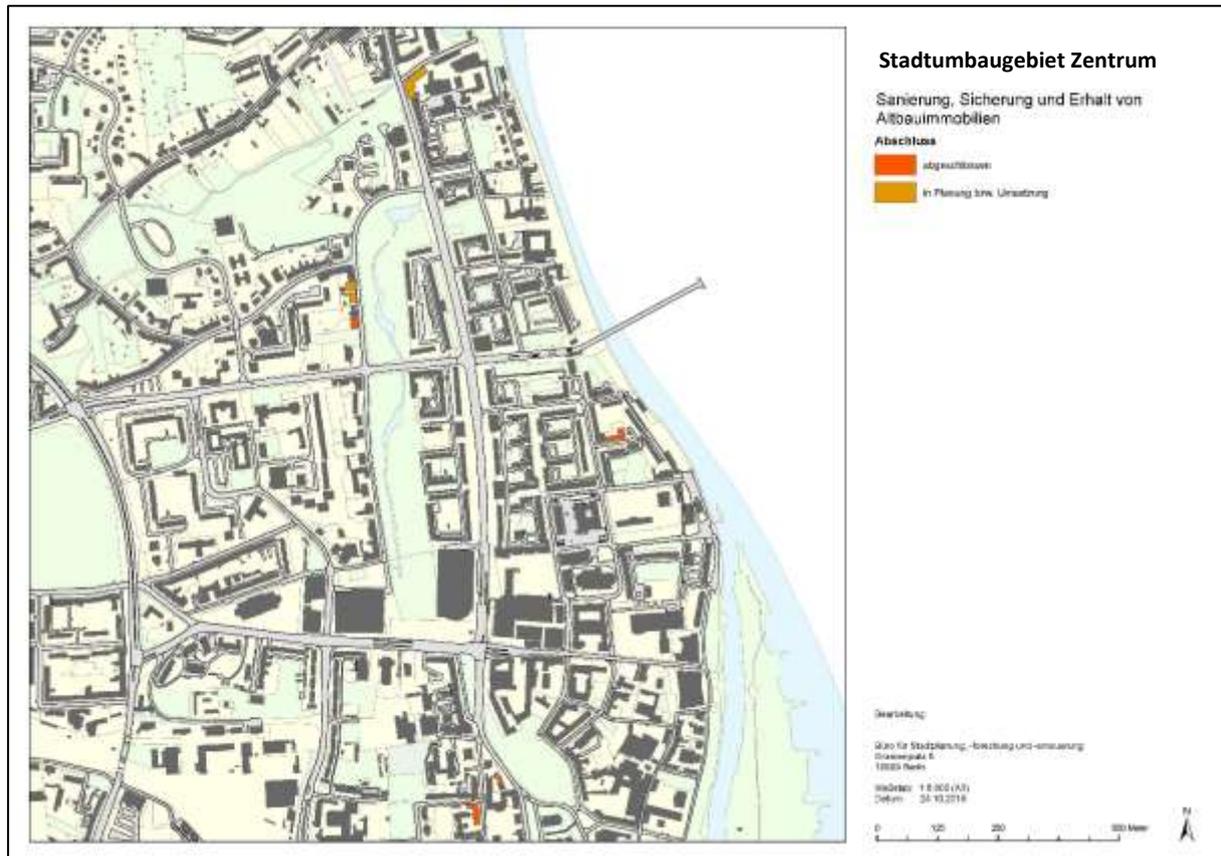


Abbildung 8: Verortung der Maßnahmen im Teilprogramm SSE

2.4 Rückbau städtischer Infrastruktur (RSI)

Seit dem Jahr 2008 wurden in den Stadtumbaugebieten neben Wohngebäuden auch Gebäude für soziale und technische Infrastruktur mit dem Teilprogramm RSI saniert oder zurückgebaut. Neben dem Rückbau von vier Kindertagesstätten, vier Schulen und einer Turnhalle, fand 2014 der Rückbau des Gebäudes „Am Arboretum 1-3“ in Neuberesinchen statt. Im Jahr 2015 sind das Lebenshaus in Neuberesinchen und die ehemalige Zulassungsstelle in Süd abgerissen worden. Auch Sanierungsmaßnahmen wie die Finanzierung des 5. BA des MIKADO im Stadtumbaugebiet Zentrum wurden aus RSI-Mitteln finanziert. Ein wichtiges Vorhaben war ebenfalls die Sanierung des Georgenhospitals. Insgesamt wurden für die bereits abgeschlossenen Projekte bis zum 31.12.2017 insgesamt ca. 5 Mio. € im Teilprogramm RSI eingesetzt. Der überwiegende Teil dieser Mittel sind in Maßnahmen Stadtumbaugebiet Zentrum geflossen (knapp 80 %). Laufende Vorhaben betreffen zum Beispiel den Umbau der ehemaligen Bürgerschule.

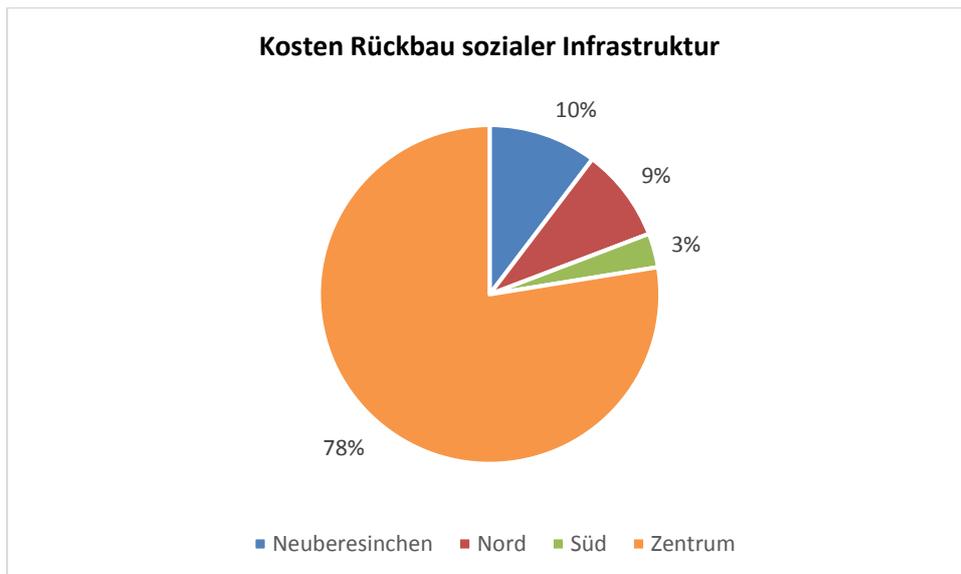


Abbildung 9: Kosten des bis 2017 abgeschlossenen Rückbaus sozialer Infrastruktur in den Stadtumbaugebieten, Quelle Stadt Frankfurt (Oder)

3 Aktuelle Rahmenbedingungen für den Stadtumbau

3.1 Bevölkerungsentwicklung und Prognose

Grundlage für die in Abbildung 10 dargestellte Bevölkerungsentwicklung bildet die Bevölkerungsprognose 2030/-projektion bis 2035 der Stadt Frankfurt (Oder).² Die Bevölkerungsprognose wurde auf Grundlage von Daten der Stadt Frankfurt (Oder), des Statistischen Amtes Berlin/Brandenburg sowie des Statistischen Bundesamtes durch das Büro WIMES berechnet und als Grundlage zukünftiger Planungen durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die Ergebnisse werden im Folgenden dargestellt und ausgewertet.

3.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Zum 31.12.2017 waren 58.483 Einwohner (EW) mit Hauptwohnsitz in Frankfurt (Oder) gemeldet. Im Untersuchungszeitraum von 2004 bis 2014 reduzierte sich die Einwohnerzahl um 10,3 % auf 57.990 EW. In den folgenden Jahren bis 2017 stieg die Zahl der Einwohner wieder leicht und lag Ende 2017 bei 58.483 EW. Damit beläuft sich der Bevölkerungsrückgang im Zeitraum von 2004 bis 2017 auf insgesamt 9,5 %.



Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung 2004-2017; Quelle WIMES 2018

Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in Frankfurt (Oder) fiel im Betrachtungsraum durchweg negativ aus. Von 2004 bis 2017 nahm die Zahl der Geburten insgesamt etwas ab und die Zahl der Sterbefälle zu, wodurch sich das jährliche negative Saldo im Betrachtungszeitraum von -140 auf -329 erhöhte. Zwar haben die Geburten über den Betrachtungszeitraum ein ähnliches Niveau, die Zahl der Gestorbenen nimmt allerdings zu, wodurch sich das steigende Defizit erklärt. Die höhere Sterberate begründet sich im steigenden Altersdurchschnitt der Frankfurter Bevölkerung (s.u.).

Der Saldo der Außenwanderung war 2004 mit -1.035 negativ, seit 2015 ist der Saldo, aufgrund der Zuwanderung ausländischer Bevölkerung, positiv. Der Bevölkerungszuwachs der Ausländer vollzog sich in allen Altersgruppen, wobei der Anteil in der Altersgruppe ab 65 Jahre eher gering ausfiel. Im Vergleich zur deutschen Bevölkerung sind die Anteile der Kinder bis 6 Jahre und der 16 bis 27-Jährigen besonders hoch.

² vgl. WIMES 2018: Neue Bevölkerungsprognose der Stadt Frankfurt (Oder) 2018

Bei einer Betrachtung des Gesamtsaldos in Frankfurt (Oder) zeigt sich, dass der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung seit 2014 ein positiver Wanderungssaldo entgegensteht. Der Gesamtsaldo, der 2004 noch -1.175 Personen betrug, ist insgesamt bis 2017 um 1.145 Personen auf +30 gestiegen. (s. Abbildung 11).

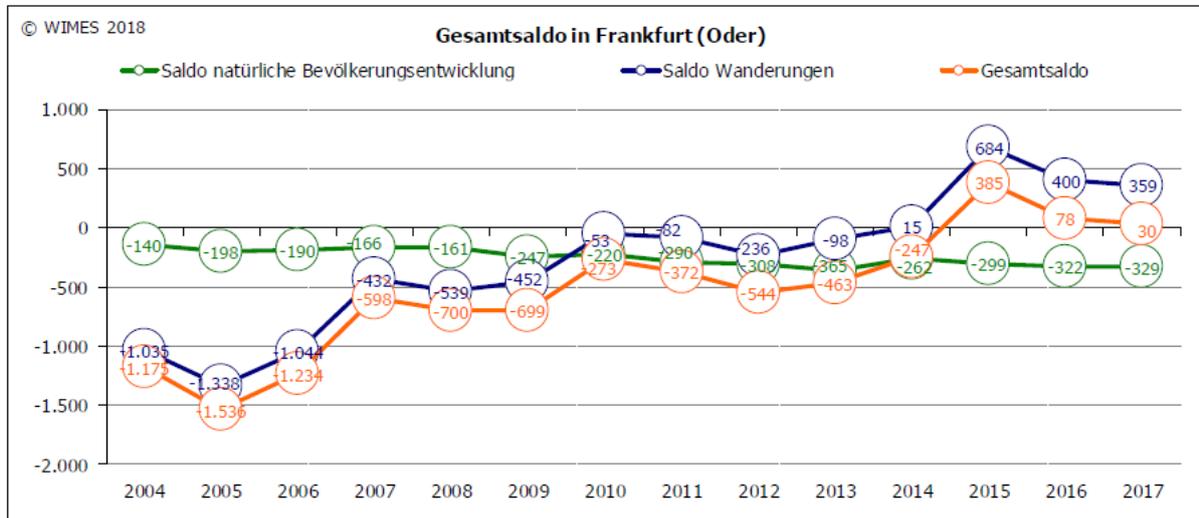


Abbildung 11: Gesamtsaldo in Frankfurt (Oder); Quelle WIMES 2018

Auf der Grundlage der von der Statistikstelle der Stadt Frankfurt (Oder) bereitgestellten Daten, ist die Entwicklung der Bevölkerung im Folgenden für die Stadtgebiete dargestellt. Diese sind zwar nicht völlig identisch mit den Stadtumbaugebieten, zeigen aber die Entwicklung bereits seit 1999. Im Rahmen des Monitorings werden seit 2013 die Daten für die Bevölkerungsentwicklung in den Stadtumbaugebieten erhoben und ausgewertet. Die Bevölkerung in der Innenstadt, bestehend aus den Stadtgebieten Stadtmitte, Gubener Vorstadt, Halbe Stadt sowie Obere Stadt, ist in den Jahren 1999 bis 2008 von ca. 13.000 Einwohner auf ca. 16.000 Einwohner angestiegen. Von 2008 bis 2013 ist die Zahl der Bevölkerung wieder auf ca. 13.000 Einwohner gefallen und steigt seitdem wieder langsam an. 2017 haben ca. 14.000 Einwohner in der Innenstadt gewohnt.

Im Stadtgebiet Neuberesinchen, das 2009 in die beiden Gebiete Neuberesinchen Nord und Neuberesinchen Süd aufgeteilt wurde, ist ein stetiger Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. 1999 lebten noch ca. 14.500 Einwohner in dem Gebiet, 2005 waren es noch ca. 9.500 und 2013 ca. 6.200 Einwohner. 2017 betrug die Einwohnerzahl mit ca. 5.500 Personen gegenüber dem Zeitraum vor Beginn des Stadtumbaus nur noch ca. ein Drittel der Einwohner. Damit hat Neuberesinchen seit 2009 rund zwei Drittel der Einwohner verloren.

Im Stadtgebiet Süd, bestehend aus dem Winzer- und dem Kosmonautenviertel, ist ebenfalls ein stetiger Bevölkerungsrückgang zu erkennen. 1999 lebten ca. 10.500 Einwohner in dem Gebiet. 2005 ist diese Zahl bereits um ca. 20 % auf 8.500 Einwohner gesunken. Danach ist ein verlangsamerter Rückgang erkennbar. 2017 lebten noch insgesamt ca. 6.900 Personen im Stadtgebiet Süd.

Eine etwas andere Entwicklung ist in Nord, also den Stadtgebieten Lebus Vorstadt sowie Hansa Nord zu sehen. Hier lag die Bevölkerungszahl vor Beginn des Stadtumbaus (1999) bei ca. 9.900 Personen. Bis 2013 ist ein Rückgang von ca. 25 % auf 7.357 Personen zu erkennen. Danach ist die Bevölkerung wieder leicht gewachsen. 2016 und 2017 lag die Einwohnerzahl bei ca. 7.600 Einwohnern.

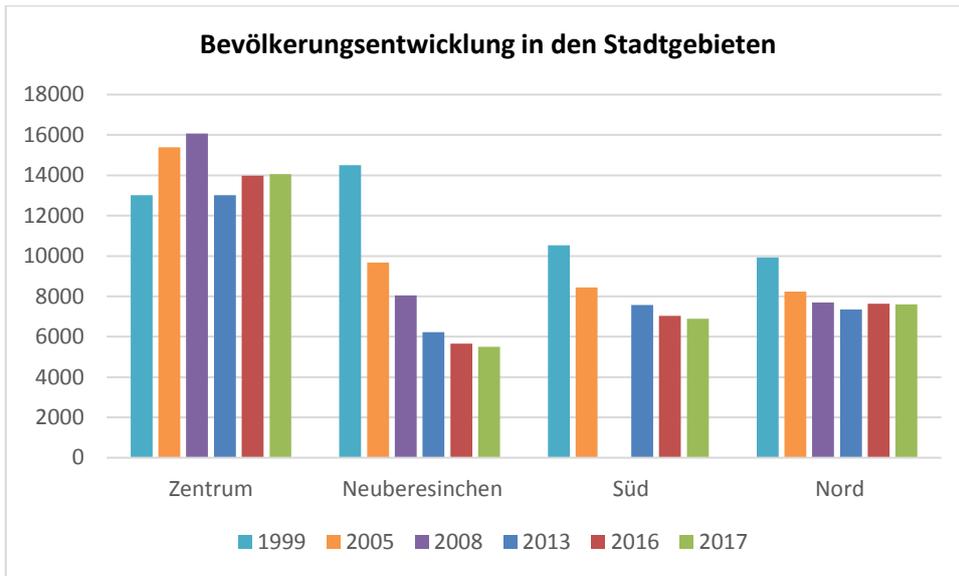


Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung in den Stadtgebieten 1999-2017 (Daten für das StUG Süd für 2008 liegen nicht vor), Quelle Statistikstelle der Stadt Frankfurt (Oder)

Die Bevölkerungsentwicklung in den Stadtumbaugebieten, die aufgrund der Datengrundlage nur von 2013 bis 2017 dargestellt werden kann, ist ähnlich wie in den Stadtgebieten. Der Bevölkerungsrückgang seit 2013 liegt in Neuberesinchen bei ca. 14 % und somit über der gesamtstädtischen Quote von 9,5 %, in Süd mit ca. 8 % leicht darunter. Der Bevölkerungsrückgang im Stadtumbaugebiet Nord war mit ca. 2 % deutlich geringer. Im Stadtumbaugebiet Zentrum war in den Jahren 2013 bis 2017 ein Bevölkerungszuwachs von ca. 8 % zu verzeichnen.

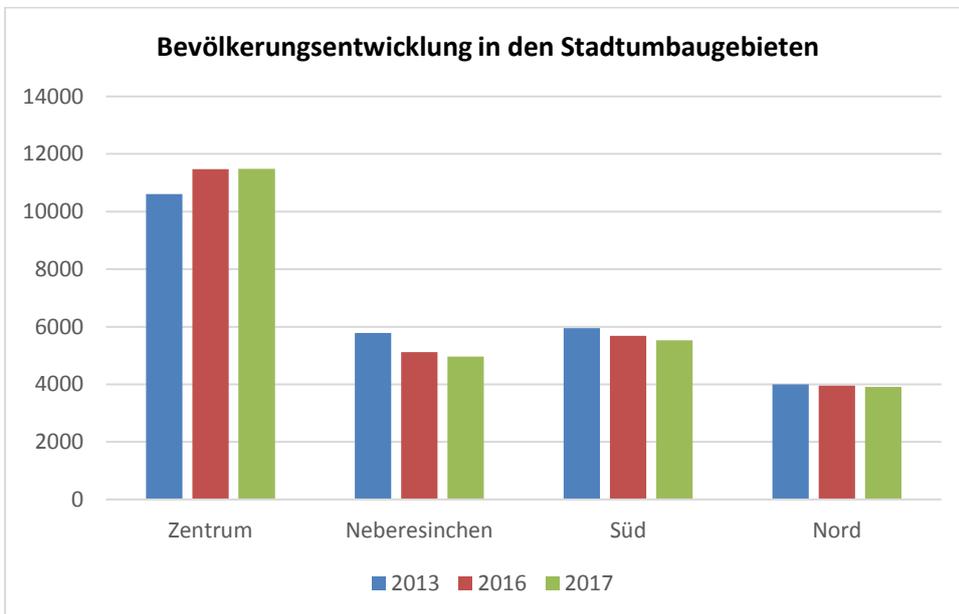


Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung in den Stadtumbaugebieten 2013-2017, Quelle Statistikstelle der Stadt Frankfurt (Oder)

Altersstruktur

Das Durchschnittsalter der Frankfurter Bevölkerung lag 2017 bei 46,4 Jahren. Die deutsche Bevölkerung hat einen Altersdurchschnitt von 48,1 Jahren, die höchstbesetzte Altersgruppe ist die der 55- bis

65-Jährigen. Der Altersdurchschnitt der ausländischen Bevölkerung liegt bei nur 30 Jahren mit einer höchstbesetzten Altersgruppe der 20- bis 25-Jährigen.

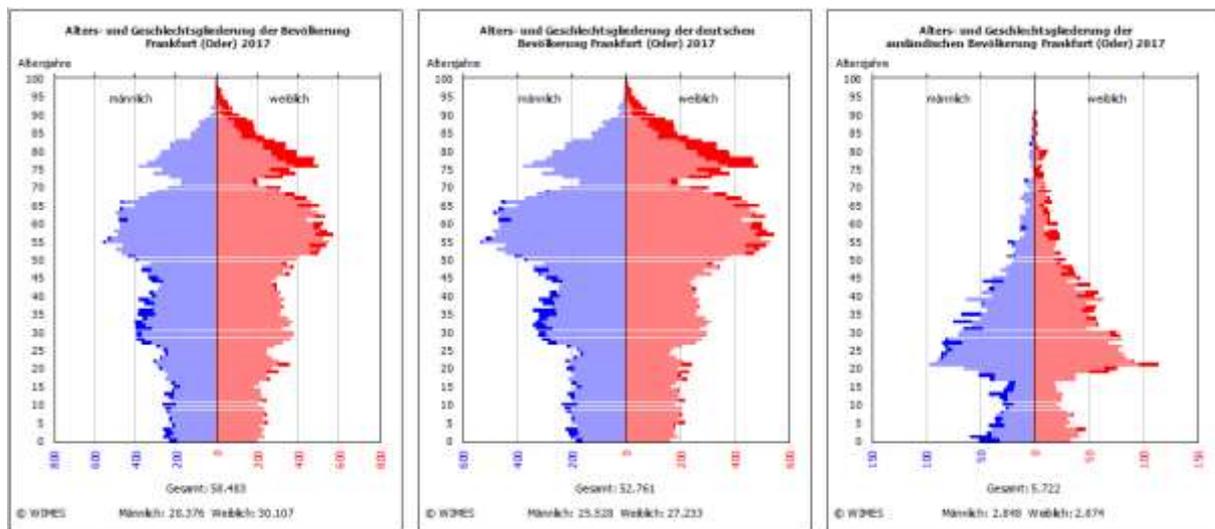


Abbildung 14: Alterspyramiden der Gesamt-, deutschen sowie ausländischen Bevölkerung 2017 im Vergleich, Quelle WIMES 2018

Die Zahl der Kinder bis sechs Jahre erhöhte sich im Betrachtungszeitraum von 2004 bis 2017 um 224 und der Anteil an der Gesamtbevölkerung stieg um 0,9 % auf insgesamt 5,6 %. Grund für die positive Entwicklung in dieser Altersklasse ist der Zuzug vieler Kinder in der Gruppe der Flüchtlinge, aber auch durch den Zuzug aus Polen, der insbesondere Familien mit Kindern betraf.

Die Zahl der Kinder von 7 bis 15 Jahren war bis 2006 aufgrund des Geburtenknicks nach der Wende gesunken. Seit 2007 steigt die Zahl der Kinder in dieser Altersklasse durch die steigenden Geburtenzahlen seit den 2000er Jahren aber wieder stetig an. Diese positive Entwicklung wird durch den Zuzug vieler Flüchtlingskinder weiter gestärkt. 2017 machte die Altersgruppe der 7- bis 15-Jährigen 7 % der Gesamtbevölkerung aus.

Ähnlich wie in der Altersgruppe der 7- bis 15-Jährigen ist in der Altersgruppe der Jugendlichen und jungen Erwachsenen von 16 bis 25 Jahren aufgrund des Geburtenknicks bis 2014 ein Rückgang zu verzeichnen. Der leichte Zuwachs seit 2015 ist ausschließlich auf den Zuzug ausländischer Bevölkerung zurückzuführen. 2017 machte diese Altersgruppe 9,1 % der Gesamtbevölkerung aus.

Der Anteil der Einwohner im Haupterwerbsalter von 26 bis 65 Jahren sinkt stetig, aufgrund der Alterung und dem jährlichen Wechsel in die nächsthöhere Kohorte. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung sank von 54,8 % in 2004 auf 53 % in 2017.

Die Altersgruppe der Senioren ab 65 Jahren steigt hingegen seit 2004 aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der höheren Lebenserwartung stetig an. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung ist von 16,7 % in 2004 auf 25,3% in 2017 gestiegen.

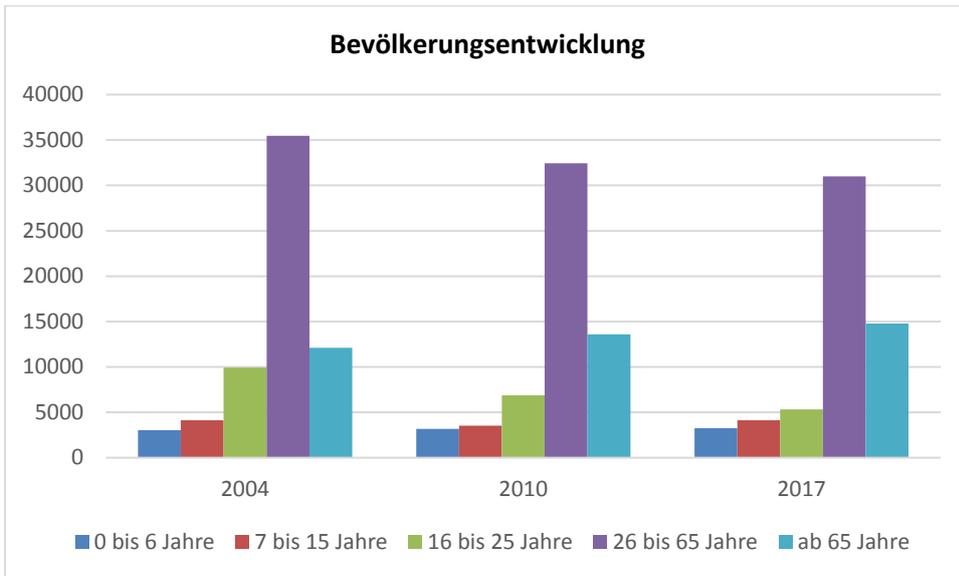


Abbildung 15: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppe von 2004 bis 2017, Quelle Statistikstelle der Stadt Frankfurt (Oder)

Die äußeren Stadtumbaugebiete haben im Durchschnitt eine ältere Bevölkerung als die Gesamtstadt und das Zentrum. Der Anteil der über 50-Jährigen lag im Stadtumbaugebiet Zentrum 2017 bei 48,8 %, im Stadtumbaugebiet Nord bei 55,3 %, im Stadtumbaugebiet Süd bei 58,5 % und in Neuberesinchen sogar bei rund 59 %. Gleichzeitig ist aber der Anteil der unter 18-Jährigen im Stadtumbaugebiet Nord mit 14,8 % in 2017 über dem Durchschnitt der Gesamtstadt von 14,2 %. In den anderen Stadtumbaugebieten liegt der Wert leicht unter dem Durchschnitt, in Neuberesinchen sogar nur bei 10,6 %.

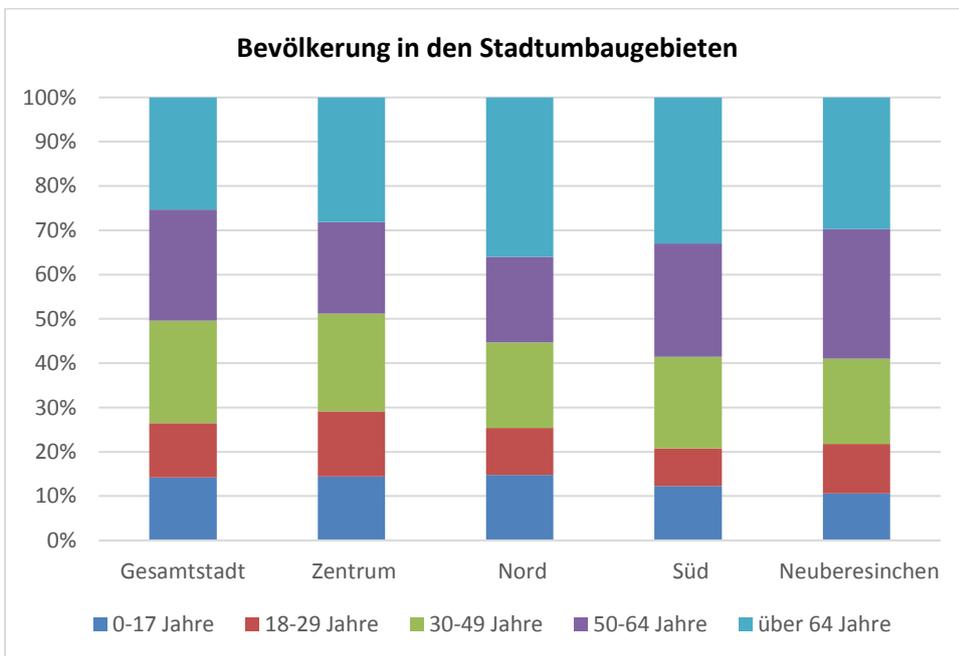


Abbildung 16: Bevölkerung nach Altersgruppen in den Stadtumbaugebieten 2017, Quelle Statistikstelle der Stadt Frankfurt (Oder)

Staatsangehörigkeit

Der Anteil von Einwohnern ohne deutsche Staatsbürgerschaft ist, wie Abbildung 17 zeigt, seit 2005 in der Gesamtstadt von 3,9 % (2005) auf 9,8 % (2017) gestiegen. Der grundsätzliche Anstieg des Ausländeranteils ist einerseits durch erhöhte Zuwanderung geflüchteter Menschen und andererseits durch eine Zunahme bei sonstigen Ausländern (z.B. EU-Bürger) begründet. Im Jahr 2017 lebten insgesamt 5.722 Personen mit Ausländerstatus in Frankfurt (Oder). In allen Gebieten gab es einen merkbaren Anstieg, der jedoch unterschiedlich stark ausfiel. Im Stadtumbaugebiet Nord stieg der Anteil von 3,6 % (2005) auf 9,0 % (2017), im Stadtumbaugebiet Zentrum stieg er sogar von 10,7 % (2005) auf 21,5 % (2017). Somit hat sich in beiden Gebieten der Anteil ungefähr verdoppelt. Der hohe Anteil im Zentrum begründet sich durch die dort wohnenden Studierenden, die zu großen Teilen aus dem Ausland kommen sowie der zu dem Zeitpunkt noch vorhandenen Unterkunft für Geflüchtete am Karl-Ritter-Platz. Der Anteil der Ausländer in den äußeren Stadtumbaugebieten liegt durchgehend unter dem städtischen Durchschnitt. Während er 2017 in der Gesamtstadt 9,8 % betrug, lag er in den Stadtumbaugebieten Neuberesinchen bei 6,9 %, Nord bei 9,0 % und Süd bei 4,8 %.

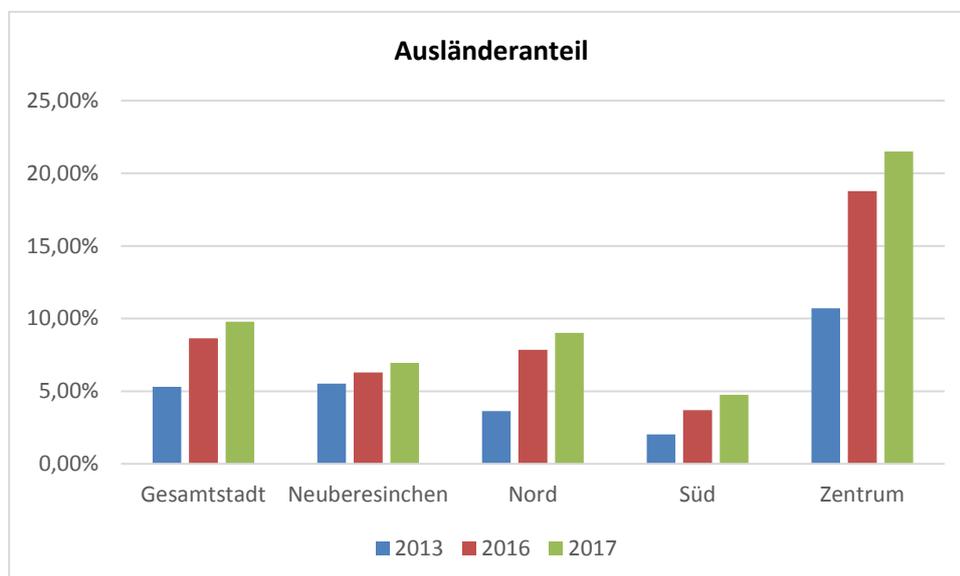


Abbildung 17: Entwicklung des Ausländeranteils von 2013-2017, Quelle Statistikstelle der Stadt Frankfurt (Oder)

Der Großteil der ausländischen Zuwanderer kam 2017 aus Polen (40,0 %) gefolgt von Geflüchteten aus Syrien (13,1 %), der Ukraine (6,0 %), der Russischen Föderation (5,9 %) und Afghanistan (3,5 %).

Beschäftigung & Arbeitslosigkeit

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist seit 2005 stetig gestiegen. Betrug sie 2005 noch 19.497, so waren es 2017 schon 21.158. Im gleichen Zeitraum sank die Zahl der Einwohner um 4.637, sodass sich eine Quote von 58,2 % ergibt. Das ist der höchste Wert seit 2004.

In Abbildung 18 ist der Anteil der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten an der Gesamtbevölkerung dargestellt. Die Zahlen zeigen, dass die Entwicklungsdynamik insgesamt positiv ist, aber in den Stadtumbaugebieten, vor allem in Nord, ein deutlich niedrigerer Wert als in der Gesamtstadt vorliegt (was hauptsächlich in der Altersstruktur begründet ist). In Neuberesinchen ist die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 2013 und 2016 von 1.853 auf 1.633 gesunken, aufgrund des generellen Bevölkerungsrückgangs bleibt der Anteil der sozialversicherungspflichtigen

Beschäftigten an der Gesamtbevölkerung aber trotzdem bei 32 %. In Nord und Süd ist die absolute Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten konstant, relativ betrachtet ist hier ein Anstieg um 1 bzw. 2 % zu verzeichnen. Im Stadtumbaugebiet Zentrum stieg diese Anzahl von 2.973 (2013) auf 3.275 (2016) an.

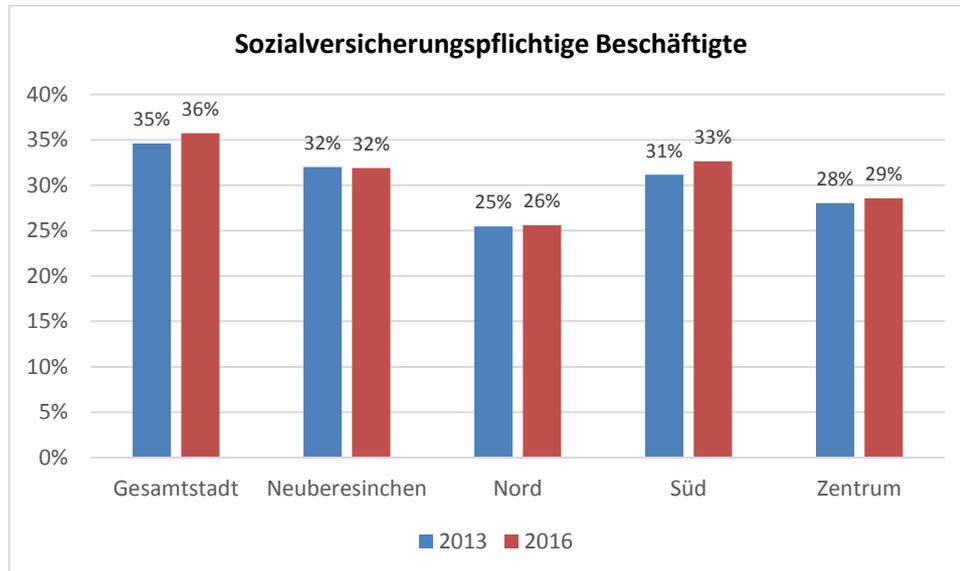


Abbildung 18: Anteil der sozialversicherungspflichtige Beschäftigten an der Gesamtbevölkerung 2013 und 2016, Quelle Statistikstelle der Stadt Frankfurt (Oder)

Parallel zum Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist die Arbeitslosenquote auf Ebene der Gesamtstadt seit 2005 stetig gesunken. Wie Abbildung 19 zeigt, betrug sie 2005 noch 13,2 %, sank erst bis 2013 auf 11,5 % und dann in Folge bis 2017 auf nur noch 6,9 %. Per Oktober 2018 ist die Arbeitslosenquote laut Agentur für Arbeit nochmals auf 6,1 % gesunken.



Abbildung 19: Entwicklung der Arbeitslosenquote von 2004 bis 2017, Quelle WIMES 2018

Die Zahl der Leistungsempfänger nach SGB II ist gesamtstädtisch betrachtet von 21,9 % (2009) auf 19,9 % (2013) und weiter auf 17,6 % (2016) gesunken. In den äußeren Stadtumbaugebieten ist, wie Abbildung 20 zeigt, allerdings ein anderer Trend zu erkennen. Während die Zahl der Leistungsempfänger nach SGB II in allen Stadtumbaugebieten zwischen 2009 und 2013 stark gesunken ist, stieg sie

zwischen 2013 und 2016 teilweise wieder an. 2009 war der Anteil der Leistungsempfänger mit zwischen 32 % und 38 % deutlich höher als der städtische Durchschnitt. Nach einem Rückgang im Jahr 2013 auf zwischen 17 % bzw. 19 % kam es nach 2013 zu einem erneuten Anstieg der Leistungsempfänger auf zwischen 27 % und 36 %. Dieser Anstieg nach 2013 war in etwas abgeschwächter Form auch im Stadtumbaugebiet Zentrum zu erkennen. Anerkannte Geflüchtete erhalten nach Feststellung der Hilfebedürftigkeit Leistungen nach dem SGB II. Somit lässt sich der erneute Anstieg nach 2013 im Zusammenhang mit der durchgängig gesunkenen Arbeitslosenquote, durch den Zuzug von Ausländern und insbesondere Geflüchteten nach Frankfurt (Oder) seit 2014, erklären. Die Stadt Frankfurt setzte seit 2015 auf eine dezentrale Unterbringung der Geflüchteten um die Integration zu fördern. Hauptsächlich erfolgte die Unterbringung in Wohnungen der WOWI, welche zu einem großen Teil mit Mitteln des Stadtumbaus hergerichtet wurden.

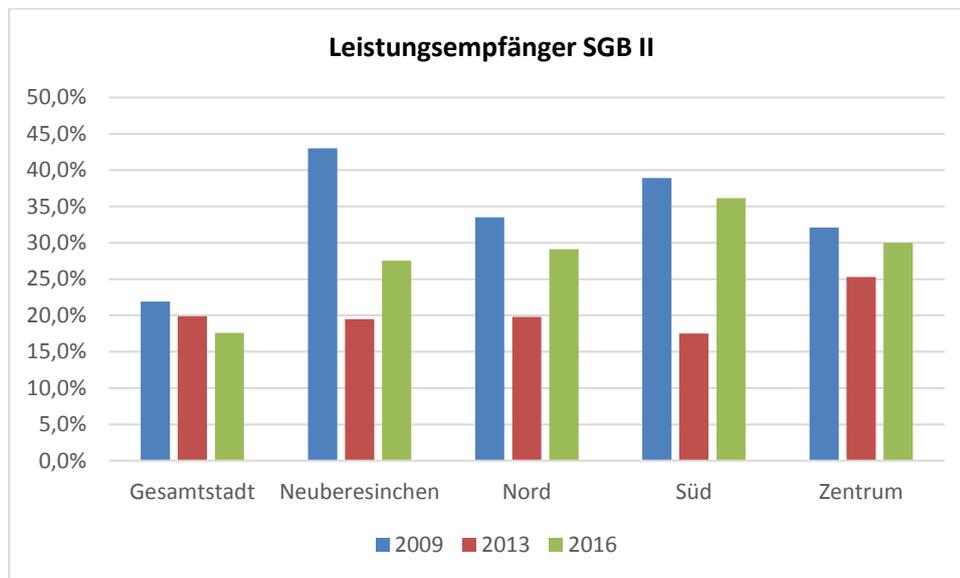


Abbildung 20: Leistungsempfänger SGB II 2009-2016, Quelle Statistikstelle der Stadt Frankfurt (Oder)

Ein- und Auspendler

Die Stadt Frankfurt (Oder) hatte in den Jahren 2004 bis 2017 stets einen Einpendlerüberschuss. 2017 lag die Zahl der Einpendler bei 13.145 Personen, die der Auspendler nur bei 6.732 Personen. Grundsätzlich ist somit ein großes Potential für eine Einwohnerzunahme vorhanden. Grundlage für einen Zuzug der Einpendler können zukünftig beispielsweise ein vielseitiges Wohnungsangebot, auch im Bereich von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern sowie eine gute soziale und kulturelle Infrastruktur sein. Allerdings hat Frankfurt (Oder) in der Außenwahrnehmung seit Jahren erhebliche Imageprobleme, die es abzubauen gilt. Ganz aktuell wird an einer Zuzugskampagne gearbeitet. Im Prinzip verfügt die Stadt aber bereits jetzt in verschiedenen Bereichen über hervorragende Rahmenbedingungen. So sind etwa die Versorgungsraten im Bereich der Kitaplätze deutschlandweit Spitzenwerte und auch sonst sind die Bedingungen gerade für junge Familien als sehr gut einzuschätzen (z.B. unterdurchschnittliche Lebenshaltungskosten, breite Kultur- und Sportangebote, rege Vereinstätigkeit, anspruchsvoller Grünraum in der Stadt/ reichhaltige Naturraumausstattung in der Umgebung). Zudem verfügt Frankfurt (Oder) über eine sehr gute Anbindung an den Metropolenraum Berlin (RE1, Autobahn, Flughafenbindung). Gleichzeitig unterliegt die Stadt aber nicht den negativen Begleiterscheinungen der Metropole.

3.1.2 Bevölkerungsprognose

Die Berechnung der Prognose berücksichtigt die Bestimmungsvariablen Fertilität, Mortalität und Migration, gegliedert nach Alter und Geschlecht sowie eine umfangreiche Auswertung der Wanderungen nach Alter, Geschlecht und Herkunft.

Die Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2013 der Stadt Frankfurt (Oder) wurde, aufgrund zwischenzeitlich neuer Entwicklungen bei einigen Parametern der Annahmen sowie der Flüchtlingsbewegungen der letzten 3 Jahre, in 2018 fortgeschrieben. Die Prognose über Zahl und Struktur der Bevölkerung ist als Basisinformation anzusehen, um künftige Entwicklungen besser einschätzen, Engpässe vorzusehen und bestimmte prognostizierte Entwicklungen vermeiden zu können. Veränderungen im Altersaufbau und in der räumlichen Verteilung der Bevölkerung können zu Verschiebungen beim Bedarf von Wohnen und sozialer Infrastruktur führen. Daher ist die Prognose für die Stadtumbaustrategie von entscheidender Bedeutung. Die Bevölkerungsprognose liegt nur für die Gesamtstadt vor. Somit sind Aussagen zur Entwicklung in den Stadtumgebieten nur mittelbar zu treffen.

Neben der Prognose des „natürlichen Szenarios“ wurde ein „regional-realistisches Szenario“ berechnet, welches auch die Wanderungen aus dem Um- und Ausland einbezieht.

Nach dem regional-realistischen Szenario wird, aufgrund der Zuwanderung vor allem aus dem Ausland, noch bis 2020 ein leichter Bevölkerungszuwachs erfolgen. Nach 2020 wird, trotz positiver Wanderungssalden, aufgrund der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung, die Einwohnerzahl wieder leicht sinken. Die Abnahme der Bevölkerung wird danach allerdings nur minimal sein. Prognostiziert ist, dass die Bevölkerung von 2017 bis 2030 um ca. 1.000 Personen abnimmt, das entspricht einem Bevölkerungsverlust von weniger als 2 %. Demnach ist die Bevölkerungsentwicklung bis 2030 weitgehend stabil. In der Projektion von 2031 bis 2035 zeigt sich ein etwas stärkerer Bevölkerungsrückgang um wiederum 1.000 Personen in fünf Jahren.

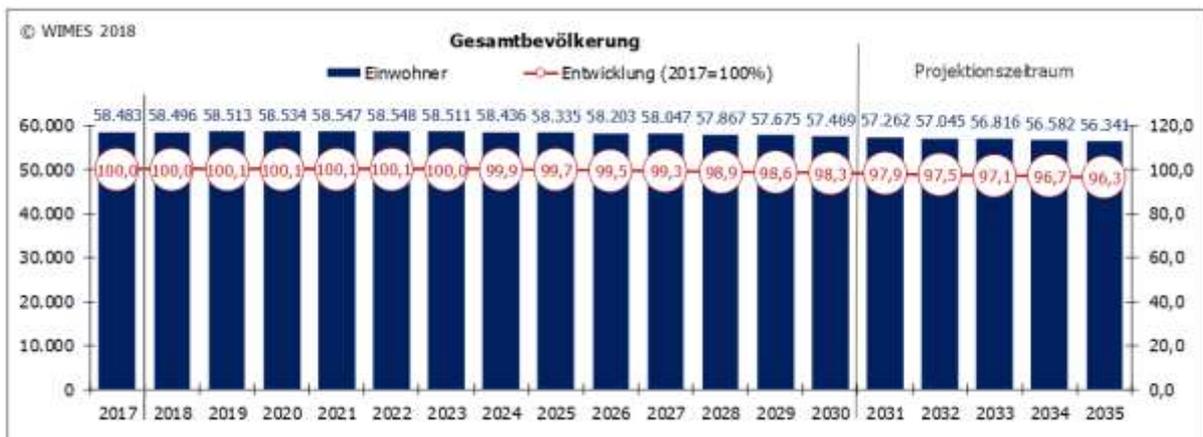


Abbildung 21: Prognostizierte Gesamtbevölkerungsentwicklung nach dem regional-realistischen Szenario, Quelle WIMES 2018

Bei der Betrachtung der einzelnen Altersgruppen zeigt sich, dass in der Altersgruppe der 26 bis 64-Jährigen ein Bevölkerungsrückgang stattfindet, in allen anderen Altersgruppen hingegen positive Entwicklungen zu erwarten sind.

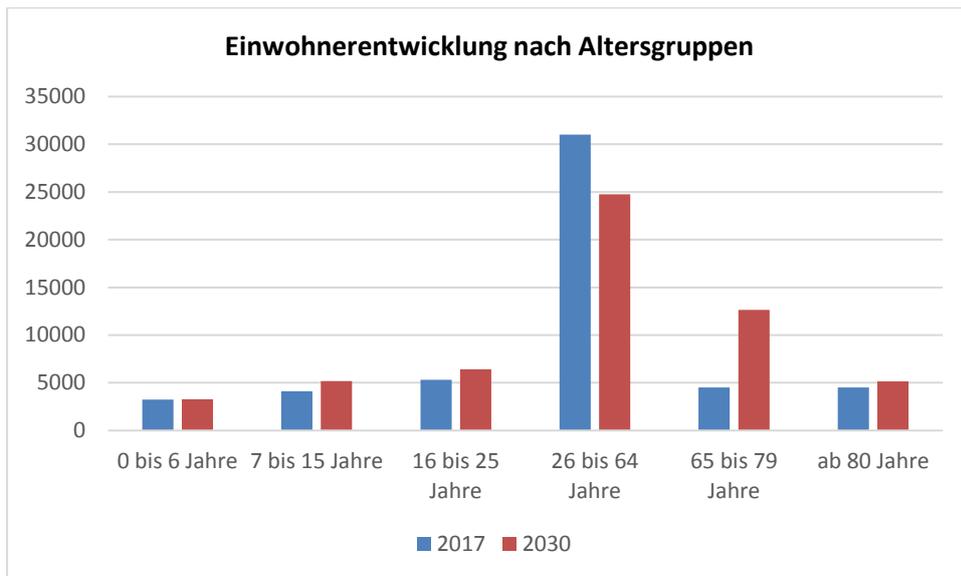


Abbildung 22: Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen im Prognosezeitraum (2017/2030), Quelle WIMES 2018

Die Altersgruppe der Kinder bis sechs Jahre wird voraussichtlich bis 2024 noch leicht ansteigen und danach, bedingt durch den Rückgang der „Frauen im gebärfähigen Alter“, zurückgehen. Für die schulpflichtigen Kinder von 7 bis 15 Jahren wird aufgrund der steigenden Geburtenzahlen seit 2000 eine Zunahme erwartet. Gleiches gilt für die Jugendlichen und jungen Erwachsenen der Altersgruppe 16 bis 25 Jahre. Die Zahl der Einwohner im erwerbstätigen Alter wird aufgrund der Alterung der Bevölkerung bzw. den Übergang eines Teils der Altersgruppe in das Rentenalter abnehmen. Bis zum Ende des Jahres 2035 nimmt die Zahl der Personen im Haupterwerbssalter sogar um ca. 22,8 % ab, wobei zu berücksichtigen ist, dass das Renteneintrittsalter ansteigen wird. Die Gruppe der Senioren unter 80 Jahren wächst hingegen bis zum Jahr 2030 stetig an. Der Anteil älterer Senioren ab 80 Jahre wächst bis zum 2030 moderat an.

3.1.3 Fazit

Es lässt sich feststellen, dass, im Gegensatz zum gesamten Zeitraum von 1990 bis 2011, ein Bevölkerungsrückgang seit 2012 nur noch in sehr geringem Maße stattgefunden hat und auch zukünftig von einer Stabilisierung gesprochen werden kann. Grund hierfür sind die Zuzüge aus dem Ausland, die auch für die Zukunft prognostiziert werden. Neben den Geflüchteten haben die polnischen Staatsangehörigen einen großen Anteil an der ausländischen Bevölkerung in Frankfurt (Oder). Der Zuzug deutscher Bevölkerung aus den Umlandgemeinden aufgrund dort zurückgehender Angebote der sozialen und Versorgungsinfrastruktur ist ebenfalls ein Faktor, der zur Stabilisierung der Einwohnerentwicklung beiträgt. Ferner verzeichnen die Wohnungsunternehmen einen stetigen Zuwachs von Wohnungsnachfragen aus dem Berliner Raum.

Die Altersstruktur hingegen ändert sich deutlich. Alle Altersgruppen nehmen bis 2030 relativ und absolut zu, mit Ausnahme der Altersgruppe der 26- bis 64-Jährigen, die stark schrumpfen wird. Ziel muss es sein, genau aus diesem Personenkreis durch attraktive Arbeitsplatz- und Wohnangebote Einwohnerzuwächse zu erreichen. Potenzial hierfür bietet unter anderem der hohe Einpendlerüberschuss.

Die statistischen Zahlen zur Arbeitslosigkeit, zu Leistungsempfängern nach SGB II und zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zeigen, ausgehend von einem sehr hohen Negativniveau, durchgehend einen positiven Trend bezogen auf die Gesamtstadt. In den äußeren Stadtumbaugebieten

hingegen nimmt die Zahl der Leistungsempfänger nach SGB II zu. Aufgrund der steigenden Zahl der Rentner, die zukünftig vermehrt auf Grundsicherungen im Alter angewiesen sein werden und dem Abnehmen der Altersgruppe der 26- bis 64-Jährigen, ist mit einem Ansteigen der Personen zu rechnen, die staatliche Hilfen erhalten und günstigen Wohnraum nachfragen.

3.2 Wohnungsmarktentwicklung

Die Entwicklung des Wohnungsmarkts wird auf Grundlage der statistischen Daten zum Wohnungsbestand vom 31.12.2017 und des Wohnungsmarktberichts 2015 beschrieben, der den Zeitraum bis 2014 betrachtet.

3.2.1 Wohnungsbestand

Zum 31.12.2017 hatte Frankfurt (Oder) einen Wohnungsbestand von 33.116 WE. Im Jahr 2004 gab es noch 39.629 WE in Frankfurt (Oder). Insgesamt wurde der Wohnungsbestand mithilfe des Rückbaus in den Stadtumbaugebieten seitdem drastisch reduziert (-15 %).

Allein in den Stadtumbaugebieten wurden von 2002 bis Ende 2017 insgesamt 10.177 WE im industriellen Wohnungsbau abgerissen. Bis zum Jahr 2020 werden gemäß Beschlusslage weitere 766 Wohnungen vom Markt genommen.

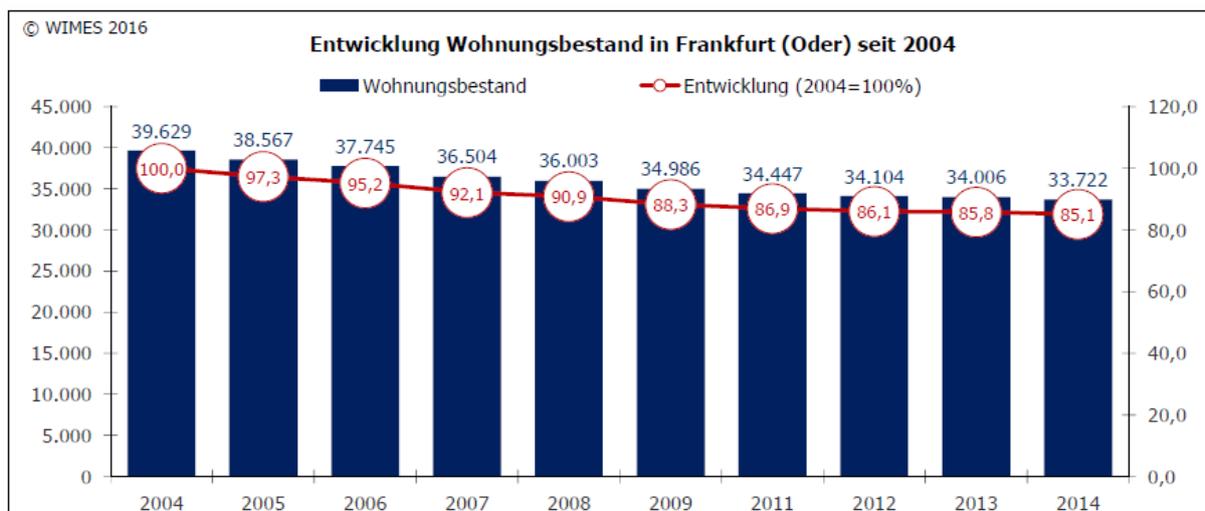


Abbildung 23: Entwicklung des Wohnungsbestandes 2004 bis 2014, Quelle WIMES 2017

Der Wohnungsmarktbericht zeigt auch, dass neben dem Abriss auch ein erheblicher Neubau stattgefunden hat. Zwischen 2005 und 2017 wurden 969 Wohnungen neu gebaut. Seitdem sind nach Aussage der städtischen Statistikstelle weitere 368 Wohnungen hinzugekommen. Somit sind seit 2005 insgesamt 1.337 Wohnungen errichtet worden. Hinzu kommt, dass sich die Zahl im vorhandenen Bestand im Saldo durch Strukturveränderungen oder Nutzungsänderungen im Zuge von Sanierungs- bzw. Baumaßnahmen von 2004 bis 2014 um 362 WE erhöht hat. Gemäß Wohnungsmarktbericht lag bis 2014 der überwiegende Teil des Wohnungsneubaus mit 57 % in Ein- und Zweifamilienhäusern, 43 % der Wohnungen durch Sanierung und Neubau im Mehrfamilienhaussegment geschaffen. Der Wohnungsbestand lag per Saldo bei rund 33.100 WE.

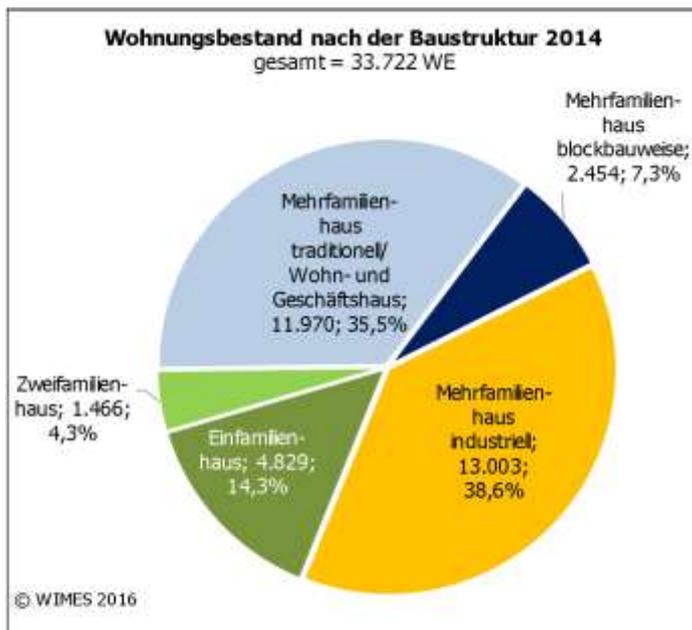


Abbildung 24: Wohnungsbaustand nach Baustruktur 2014, Quelle WIMES 2017

Abbildung 24 zeigt, dass sich im Jahr 2014 rund 81,4 % aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und nur 18,6 % in Ein- und Zweifamilienhäusern befanden. Mehr als die Hälfte aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern war Teil der industriell errichteten Bestände der DDR-Zeit. Von 2015 bis Ende 2017 wurden 768 Wohnungen der Bestände industrieller Bauweise abgerissen, sodass dieser Anteil etwas gesunken ist. Die drei größten Wohnungsunternehmen WOWI, WohnBau und WoGeSüd hatten Ende 2017 einen Anteil von 49 % am gesamtstädtischen Wohnungsbestand. Der weit überwiegende Teil der Wohnungen dieser Unternehmen befindet sich in Gebäuden, die in Großtafelbauweise errichtet wurden. Daneben haben die beiden erstgenannten Unternehmen Wohnungen in historischen Bauten, wie zum Beispiel im Stadtteil West in Häusern aus den 1920er und 1930er Jahren mit stadtbildprägendem Charakter, wobei die Unternehmen auch Bestände im traditionellen Mietwohnungsbau haben.

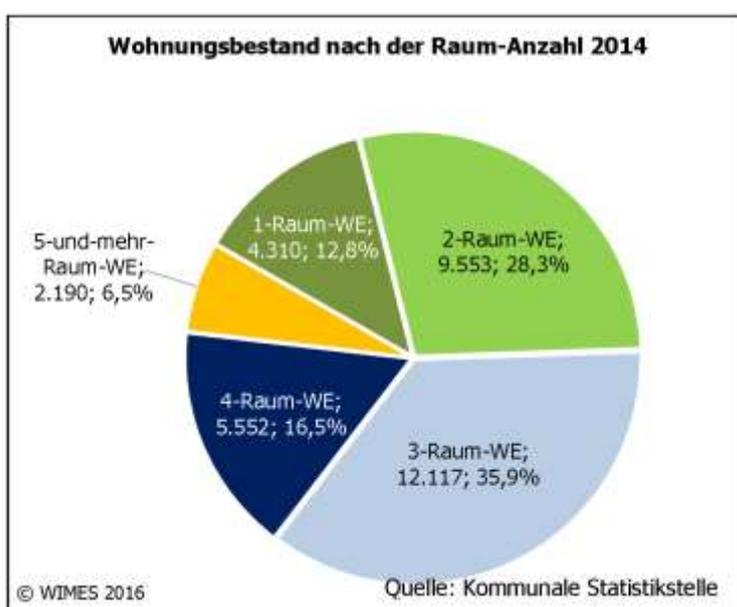


Abbildung 25: Wohnungsbestand nach der Raum-Anzahl 2014, Quelle WIMES 2017

Den überwiegenden Teil des Wohnungsbestandes machten im Jahr 2014 mit 35,9 % die 3-Raum-Wohnungen aus. Die 1- und 2-Raum-Wohnungen hatten zusammen einen Anteil von etwa 41 %. Größere Wohnungen ab vier Räumen stellten 23 % des Wohnungsbestandes dar. Die kleinen Wohnungen konzentrierten sich in den Stadtteilen Innenstadt und Neuberesinchen. In den Stadtteilen Nord, Süd und West ist der Anteil größerer Wohnungen höher.

Bezogen auf die Wohnungsgrößen überwogen im Jahr 2014 die Wohnungen zwischen 50 und 70 m² mit über 42 %. Danach kommen die Wohnungen zwischen 30 und 50 m² mit gut 18 % und die Wohnungen zwischen 70 und 90 m² mit etwa 15 % Marktanteilen.

3.2.2 Neubaupotenziale

Im Wohnungsmarktbericht werden für Frankfurt (Oder) Neubaupotenziale für insgesamt 1.857 WE benannt. Für 52 % der Potenziale besteht allerdings noch kein Baurecht. Bezogen auf die dort genannten Marktsegmente verfügt die Stadt über etwa 1.000 Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser, die verbleibenden rund 860 WE entfallen auf das Marktsegment Mehrfamilienhäuser.

3.2.3 Kaufpreise und Mieten

Bei den Kaufpreisen zeigt sich seit dem Jahr 2014 im Betrachtungsraum bis 2016 eine deutliche Zunahme. Dies betrifft sowohl die Ein- und Zweifamilienhäuser als auch die Eigentumswohnungen. Der durchschnittliche Kaufpreis für beide Marktsegmente lag im Jahr 2016 bei 1.845 €/m². Er liegt damit deutlich über den Preisen in Cottbus und Brandenburg/Havel (1.495 € bzw. 1.474 €). Im Jahr 2014 lagen die Kaufpreise in den drei Städten noch gleichauf.

Die Mieten steigen in Frankfurt (Oder) ebenfalls, allerdings weniger stark als die Kaufpreise. Die durchschnittliche Angebotsmiete bei den Mitgliedsunternehmen der BBU³ lag 2014 in Frankfurt (Oder) im Bestand bei 4,37 €/m² Nettokalt und bei Neuvermietungen bei 4,70 €/m² Nettokalt und somit deutlich unter dem Durchschnitt im Land Brandenburg (4,79 € bzw. 5,24 €). Die Bestandsmieten sind in Frankfurt (Oder) von 2011 bis 2014 um 6,1 %, die Mieten bei Neuvermietungen im selben Zeitraum um 4,9 % gestiegen. Laut Jahresstatistik der BBU lagen die Bestandsmieten im Jahr 2016 bei 4,60 €/m², was innerhalb von zwei Jahren einen weiteren Anstieg von 5,3 % bedeutet.

Daten aus der empirica-Preisdatenbank zeigen, dass die Mieten über alle Bestände höher liegen als die o.g. Werte. Im Jahr 2016 wurde in neu gebauten Objekten eine durchschnittliche Miete von 6,97 €/m² und in Bestandsobjekten eine Miete von 5,47 €/m² verlangt. Diese Zahlen beziehen sich ausschließlich auf Neuvermietungen.

Die Stadt Frankfurt (Oder) hat von Januar 2014 bis September 2015 rund 7.100 Wohnungsangebote ausgewertet. Im genannten Zeitraum lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 5,23 €/m². Erwartungsgemäß liegen die Quadratmeterpreise bei den 1- und 2-Raumwohnungen mit 5,85 € und 5,45 € über dem Durchschnitt. Bezogen auf die Stadtteile zeigt sich, dass die Mieten in der Innenstadt, Nord und v.a. West über dem Durchschnitt liegen.

Die Mietspiegelmittelwerte der einzelnen Tabellenfelder schwanken zwischen 4,44 Euro pro Quadratmeter (€/m²) und 6,88 €/m² und dokumentieren einen recht homogenen Wohnungsmarkt. Im

³ vgl. Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. 2018: Materialie 03/2018

Vergleich zum vorangegangenen Mietspiegel (2013, Datengrundlage August 2012) trat eine Erhöhung des durchschnittlichen Mietwertes von 0,1 bis 3,3% pro Jahr auf. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete liegt bei 5,15 €/m².

Grundsätzlich sind die Mieten, auch bei Neuvermietungen und trotz der Steigerungen in den vergangenen Jahren, im Vergleich zu den Städten in Brandenburg als moderat zu bezeichnen. Wichtiges Ziel muss es sein, stärkere Anstiege zu vermeiden.

3.2.4 Wohnungsnachfrage

Die Wohnungsnachfrage resultiert zunächst aus dem Wohnungsbestand der Stadt Frankfurt (Oder) abzüglich der leerstehenden Wohnungen. Siehe hierzu die weiteren Berechnungen in Kapitel 3.3.2.

Neben der quantitativen Ermittlung der Wohnungsnachfrage ist auch eine Betrachtung der Wohnungsteilmärkte von Belang. Im Wohnungsmarktbericht wird auf folgende zukünftige Entwicklungen hingewiesen:

Aufgrund der fortschreitenden durchschnittlichen Alterung der Bevölkerung steigt die Nachfrage nach alters- und generationsgerechtem Wohnraum in Frankfurt (Oder). Dies allerdings nicht nur auf dem normalen Wohnungsmarkt (hierzu zählen z.B. auch altersgerechte Wohnungen und Service-Wohnen), sondern auch im Bereich der Heimunterkünfte. Gemäß Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2030 ist die größte Anzahl der über 80-jährigen Personen 2023 zu erwarten. Somit sind zusätzliche Angebote an altersgerechten Wohnungen und Pflegeheimplätzen kurzfristig bereitzustellen. Älteren Menschen fragen zudem oft kleinere Wohnungen nach, da sie häufig alleine leben.⁴

Im Wohnungsmarktbericht wird darauf hingewiesen, dass insgesamt die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum steigen wird. Dies betrifft einerseits die Senioren, die aufgrund des sinkenden Rentenniveaus (z.B. durch nicht durchgängige Erwerbsbiografien) zukünftig vermutlich häufiger die Grundsicherung im Alter nach SGB II in Anspruch nehmen müssen. Andererseits wird auch die Zahl der Empfänger von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt und Leistungen nach SGB II weiter ansteigen. Somit wird die Marktlage im unteren Preissegment weiterhin angespannt bleiben und die Nachfrage nach günstigen Wohnungen zunehmen.

Die im Wohnungsmarktbericht erstellte Wohnungsnachfrageprognose im Teilmarkt Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser beruht auf den deutlich sinkenden alten Prognosezahlen. Sie zeigt dennoch eine steigende Nachfrage in diesem Segment bis zum Jahr 2025. Es ist davon auszugehen, dass durch die stabile Bevölkerungsentwicklung die Nachfrage größer sein wird, als dort prognostiziert. Dies wird auch durch die aktuell deutliche Zunahme von Nachfragen nach Grundstücken für Eigenheime bestätigt. Gründe dafür sind unter anderem niedrige Zinsen, fehlende Anlagemöglichkeiten im Bankensektor, Baukindergeld, unzureichende Mietangebote in diesem Teilmarkt sowie die zunehmende Tendenz der Rückkehr in die Städte.

⁴ 2015 lebten knapp 62 % der über 80-Jährigen alleine (ledig, geschieden oder verwitwet); Statistisches Bundesamt Entwicklung der Privathaushalte bis 2035, 2017

3.3 Wohnungsleerstand

3.3.1 Entwicklung des Wohnungsleerstandes

Der gesamtstädtische Wohnungsleerstand in Frankfurt (Oder) ist seit 2004 von 11,5 % bis zum Jahr 2014 auf 6,7 % kontinuierlich gesunken. Die Zahl der leerstehenden Wohnungen konnte in diesem Zeitraum durch den Rückbau von 7.238 Wohnungen auf 2.265 gesenkt werden. Für das Jahr 2017 liegt keine offizielle Leerstandsquote für die Gesamtstadt vor. Nach eigenen Berechnungen (siehe Tabelle 3 in Kapitel 3.3.2) lag der gesamtstädtische Leerstand Ende 2017 bei etwa 5 %.

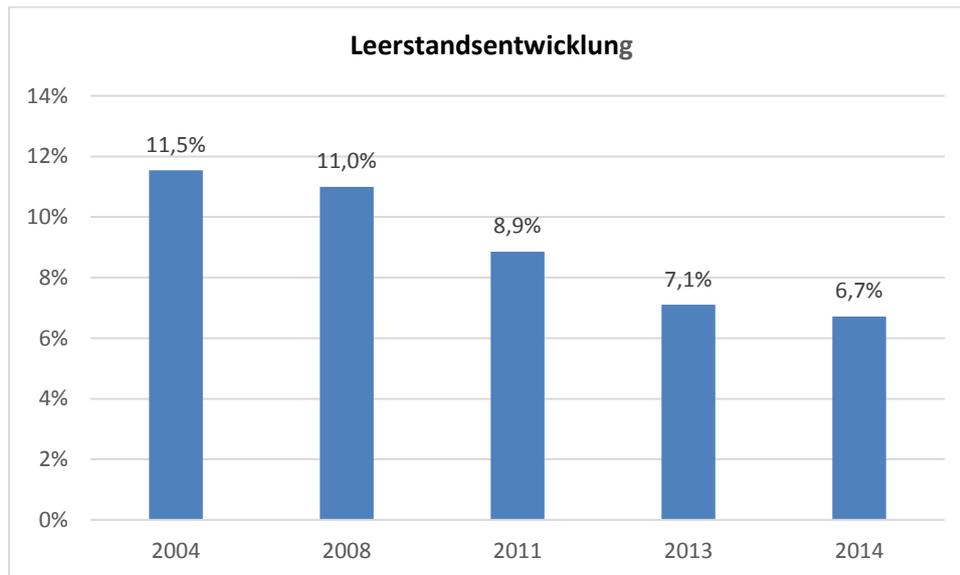


Abbildung 26: Leerstandsentwicklung in Frankfurt (Oder) von 2004 bis 2017, Quelle Wohnungsmarktbericht

Die Leerstände in den Beständen in den Frankfurter Wohnungsunternehmen WOWI, WohnBau und WoGeSüd haben sich aufgrund des Rückbaus deutlich verringert. Lag die durchschnittliche Leerstandsquote dieser Wohnungsunternehmen 2010 noch bei 12,1 %, so ist sie bis zum 31.12.2017 auf 8,5 % gesunken. Berücksichtigt man zusätzlich den bereits beschlossenen Rückbau bis 2020 so wird der Leerstand in den Beständen der genannten Wohnungsunternehmen weiter auf im Schnitt 6,3 % reduziert.

Bei der Betrachtung der Leerstände der einzelnen Wohnungsunternehmen lässt sich feststellen, dass die Leerstände der Wohnungsunternehmen Ende 2017 mit 8,5 % sogar etwas unter dem Durchschnittswert der Stadtumbaugebiete von 8,8 % liegen. Die WOWI hat mit 6,8 % bereits einen deutlich geringeren Leerstand. Wie schon ausgeführt, werden sich die Leerstände dieser Wohnungsunternehmen durch die bereits beschlossenen Abrisse bis 2020 weiter verringern. Der Wert der WohnBau wird rechnerisch auf 7,7 % sinken, für die WOWI ist 2020 eine Leerstandsquote von 5,0 % anzunehmen. Noch größer ist der Unterschied bei der WoGeSüd, hier wird durch den Rückbau eines Gebäudekomplexes in Neuberesinchen eine Leerstandsquote von 4,1 % erreicht.

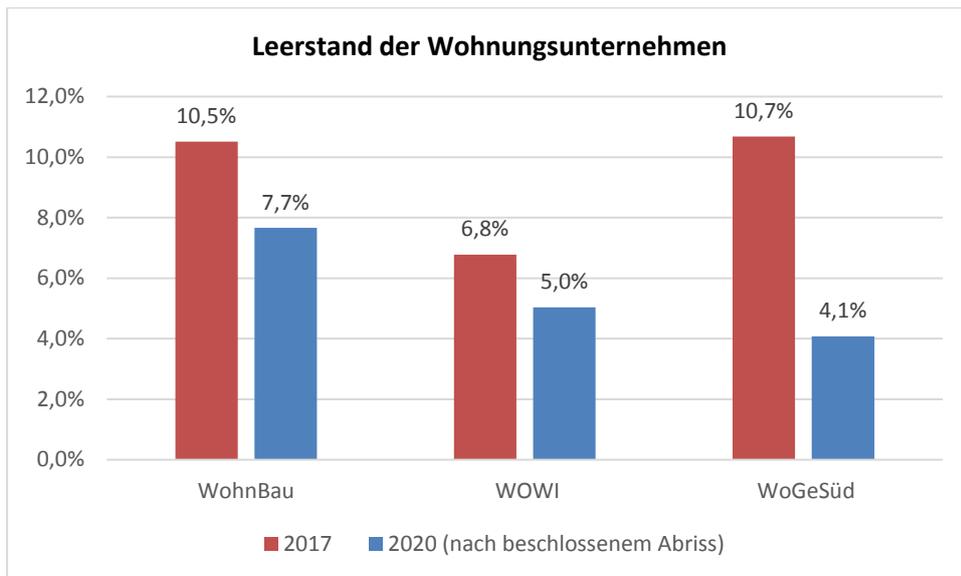


Abbildung 27: Leerstände der Wohnungsunternehmen Ende 2017 und 2020 (nach beschlossenen Abriss), Quelle Abfrage der Wohnungsunternehmen 2018

Innerhalb der Bestände der Wohnungsunternehmen variieren die Leerstände je nach Stadtumbaugebiet, Wohnungsgröße und Lage im Gebäude allerdings stark. Mittels einer differenzierten Analyse der aktuellen Leerstände zum Stichtag 31.12.2017 wurden die stark bzw. schlecht nachgefragten Segmente des Wohnungsmarktes identifiziert, um hieraus Ziele für die bedarfsgerechte Anpassung der Bestände ableiten zu können.

Leerstand nach Stadtumbaugebieten

Betrachtet man die Bestände der Wohnungsunternehmen zusammen, weist das Stadtumbaugebiet Süd mit 11,8 % den höchsten Leerstand auf, gefolgt vom Stadtumbaugebiet Nord mit 9,9 %, dem Stadtumbaugebiet Neuberesinchen mit 8,2 % sowie dem Stadtumbaugebiet Zentrum mit 7,1 %. Damit liegen die Leerstandsquoten für Neuberesinchen und Zentrum unter dem Durchschnitt der Stadtumbaugebiete von 8,8 %.

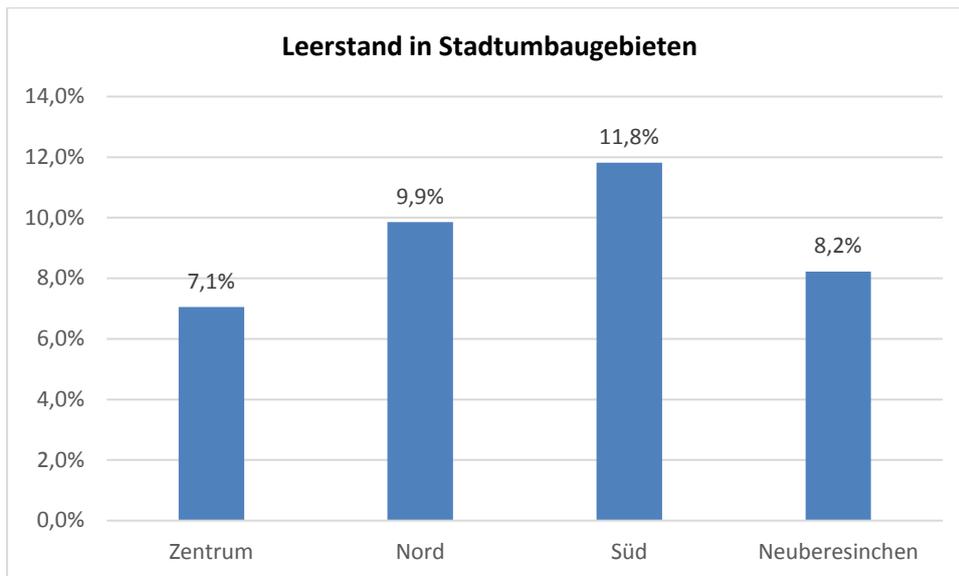


Abbildung 28: Leerstandsquote in den Stadtumbaugebieten 31.12.2017, Quelle Abfrage der Wohnungsunternehmen 2018

Hier ist anzumerken, dass die hohen Leerstände in den Stadtumbaugebieten Süd und Nord auch durch den bevorstehenden, bereits beschlossenen Rückbau bis 2020 und die damit teilweise erfolgten Leerzüge bedingt sind.

Leerstand nach Wohnungsgröße

Auch bei den Wohnungsgrößen gibt es Unterschiede bezüglich der Anzahl leerstehender Wohnungen. In den Beständen der Wohnungsunternehmen sind die Leerstände in 1-Raumwohnungen mit 19,9 % (bzw. 15,1 % nach Rückbau) am höchsten. Am niedrigsten sind sie bei den 2-Raumwohnungen mit 4,8 % (bzw. 4,6 %), gefolgt von den Wohnungen mit 4 und mehr Räumen mit 6,3 % (bzw. 3,7 %) und den 3-Raumwohnungen mit 10 % (bzw. 5,5 %). 2-Raumwohnungen und größere Familienwohnungen sind am meisten nachgefragt. Hier ist die Umwandlung von 1-Raumwohnungen durch Zusammenlegung zu größeren Wohnungen eine sinnvolle und notwendige Maßnahme, den Bestand bedarfsgerecht anzupassen.

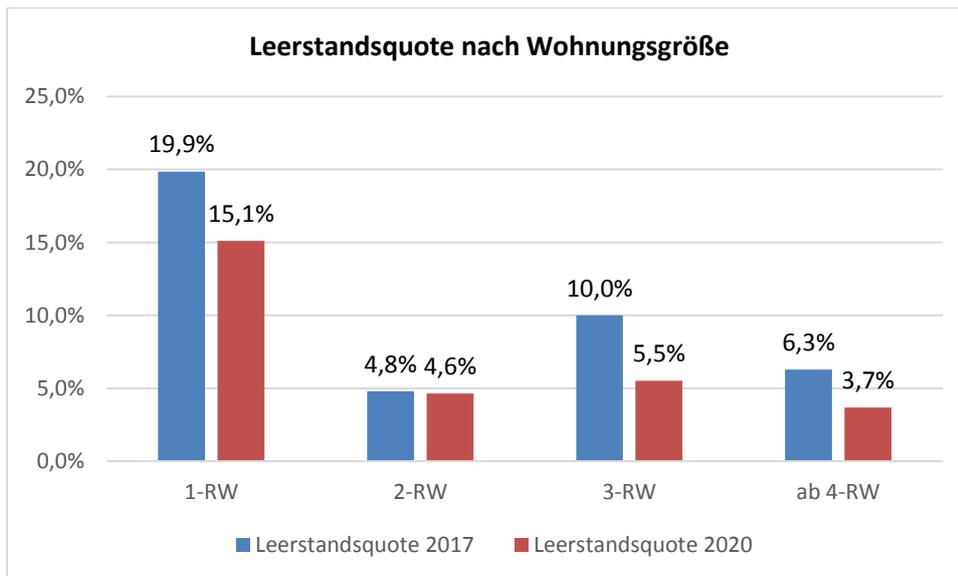


Abbildung 29: Leerstandsquote nach Wohnungsgröße Ende 2017 und nach Vollzug der beschlossenen Rückbauten in den Beständen der Wohnungsunternehmen 2020; Quelle Abfrage der Wohnungsunternehmen 2018

Leerstand nach Lage im Gebäude

Bei der Auswertung der Wohnungsleerstände nach Lage im Gebäude (Betrachtung nur Gebäude bis 5 Geschosse) zeigt sich, dass in Gebäuden ohne Aufzug die im 4. und 5. OG mit 11,5% bzw. 10,0% der höchste Leerstand zu verzeichnen ist. Zwischen dem Erdgeschoss und dem 3. OG besteht ein Leerstand von 6,6 % bis 7,3 %.

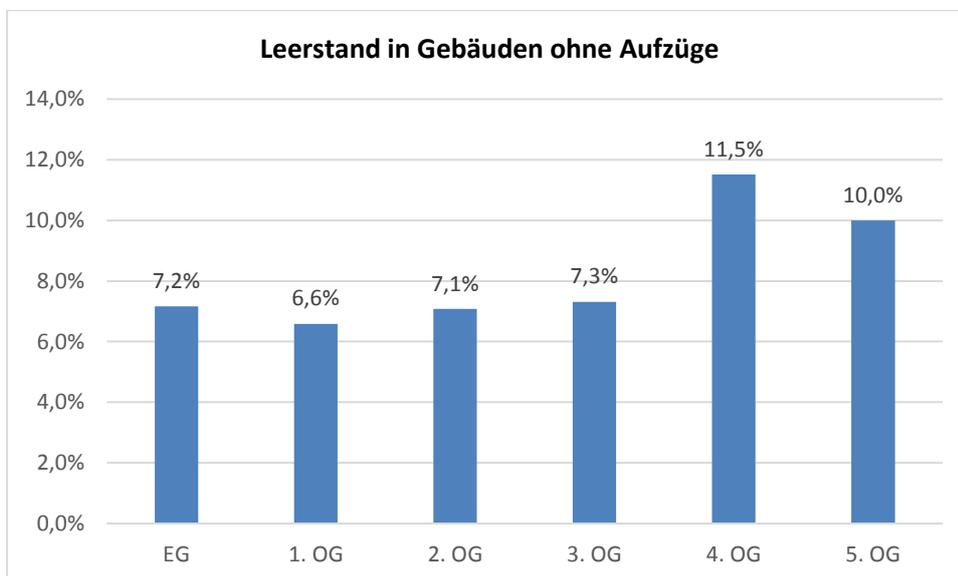


Abbildung 30: Leerstandsquote nach Geschoss in Gebäuden ohne Aufzüge, Quelle Abfrage der Wohnungsunternehmen 2018

Für die Gebäude ohne Aufzüge ist entweder ein Teilrückbau der oberen Geschosse oder der nachträgliche Einbau von Aufzügen eine Möglichkeit, den Leerständen entgegenzuwirken. Für das Erdgeschoss könnten Maßnahmen, wie z.B. ein Angebot an privaten Mietergärten für die jeweiligen Bewohner, eine verbesserte Einfriedung oder Pflanzung und Pflege von schützenden Hecken die Attraktivität steigern.

3.3.2 Abschätzung des zukünftigen Wohnungsleerstandes

In den bisherigen Stadtumbaukonzepten wurde für Frankfurt (Oder) als Zielgröße für die Ableitung von Maßnahmen für die Gesamtstadt ein maximaler Wohnungsleerstand von 10 % festgelegt. Diese hohe Zahl resultierte aus den enormen Wohnungsüberhängen in der Vergangenheit. Nach einem für die Wohnungsunternehmen wirtschaftlich kraftraubenden Stadtumbauprozess konnte der Leerstand deutlich gesenkt werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Wohnungsunternehmen diese Leerstände zu etwa drei Vierteln tragen, obwohl sie nur über ca. 50 % des gesamtstädtischen Wohnungsbestandes verfügen. Zur Konsolidierung und langfristigen Sicherung der Wirtschaftlichkeit der Wohnungsunternehmen und um diesen zukünftig wieder Spielräume zum weiteren Schuldenabbau aber auch für Investitionen zu geben, wird die angestrebte **Obergrenze des gesamtstädtischen Leerstandes auf 6 %** gesenkt. Dieser Wert wird bei der Ermittlung der zukünftigen Wohnungsüberhänge zugrunde gelegt. Er liegt immer noch deutlich über der für den Mietwohnungsmarkt in Deutschland üblichen Mobilitätsreserve von 2 bis 3 %. Ein Wert von 6 % Leerstand bedeutet für die Wohnungsunternehmen nach wie vor eine große wirtschaftliche Belastung und stellt lediglich einen Kompromiss dar, der mit den beteiligten Unternehmen abgestimmt wurde.

Die nachfolgend berechnete Wohnungsnachfrage resultiert aus dem Wohnungsbestand der Stadt Frankfurt (Oder) abzüglich der leerstehenden Wohnungen. Im Jahr 2014 gab es in Frankfurt (Oder) nach Angaben der Statistikstelle der Stadtverwaltung 31.457⁵ wohnungsnachfragende Haushalte. Es liegen keine aktuellen statistischen Daten zum gesamtstädtischen Wohnungsleerstand vor, da hier insbesondere die Daten der sonstigen Vermieter nicht vorliegen. Näherungsweise lässt sich die Wohnungsnachfrage aus den gemeldeten Einwohnern mit Haupt- und Nebenwohnsitz unter Abzug der Bewohner in Heimen, die keinen Wohnraum auf dem Wohnungsmarkt nachfragen, und der Haushaltsgröße ermitteln. Grundsätzlich liegt bei dieser Methode die Anzahl der wohnungsnachfragenden Haushalte etwas über der realen Zahl, da die Haushalte, die gemeinsam eine Wohnung nutzen (z.B. Wohngemeinschaften), nicht berücksichtigt werden. Da keine anderen statistischen Daten zur Verfügung stehen, wird zur Abschätzung der zukünftigen wohnungsnachfragenden Haushalte auf diese Methode unter Einbeziehung der Bevölkerungsprognose zurückgegriffen.

⁵ 33.722 Wohneinheiten abzüglich 2.265 leerstehender Wohnungen

	2017	2018-2020	2021-2025	2026-2030
Einwohner Hauptwohnsitz (ab 2021 Prognose)	58.483	58.534	58.335	57.469
Anteil Einwohner Nebenwohnsitz (ab 2021 Annahme)	1,78%	1,70%	1,70%	1,70%
Einwohner Nebenwohnsitz (ab 2021 Annahme)	1.040	995	992	977
Einwohner Haupt- und Nebenwohnsitz (ab 2021 Prognose)	59.523	59.529	59.327	58.446
hiervon Einwohner in Heimen und in sonstigen Pflegeeinrichtungen (z. B. betreutes Wohnen, Sammelunterkünfte) (ab 2021 Annahme)	2,69%	2,70%	2,80%	2,90%
	1.603	1.607	1.661	1.695
Einwohner Haupt- und Nebenwohnsitz ohne Heimbewohner	57.920	57.922	57.666	56.751
Haushaltsgröße bezogen auf Zahl der Haushalte (ab 2021 Annahme)	1,84	1,84	1,83	1,78
Wohnungsnachfragende Haushalte (ab 2021 Annahme)	31.503	31.479	31.511	31.883
Reduzierungen* 2021-2025 aufgrund Wohnungsüberhang				-331
Wohnungsbestand zu Beginn des jeweiligen Betrachtungszeitraums	33.116	33.116	33.100	33.544
bis 2020 beschlossene Abrisse		-766		
Neubau innerhalb Betrachtungszeitraum		750	775	700
Wohnungsbestand Ende Betrachtungszeitraum	33.116	33.100	33.875	34.244
Wohnungsleerstand absolut Ende Betrachtungszeitraum	1.613	1.621	2.364	2.361
Wohnungsleerstand relativ Ende Betrachtungszeitraum	4,9%	4,9%	7,0%	6,9%
maximaler Leerstand von 6%	1.987	1.986	2.033	2.055
Wohnungsüberhang am Ende des Betrachtungszeitraums	-	-	332	306
Kumulierte Wohnungsüberhänge 2021-2030			638	

Tabelle 3: Abschätzung der wohnungsnachfragenden Haushalte und des Wohnungsüberhangs bis 2030; eigene Berechnung auf Grundlage der statistischen Daten der Stadt Frankfurt (Oder)

* Wohnungszusammenlegungen, Teilrückbau, Rückbau

Tabelle 3 zeigt im oberen Teil die Berechnung der wohnungsnachfragenden Haushalte auf Grundlage der Bevölkerungsprognose. Zunächst erfolgt die Abschätzung der Einwohner mit Nebenwohnsitz. Im Jahr 2017 lag der Anteil der Einwohner mit Nebenwohnsitz bei 1,78 %. Für die Betrachtungszeiträume 2018-2020, 2021-2025 und 2026-2030 wird ein etwas geringerer Wert von 1,7 % angenommen, da in den letzten Jahren dieser Anteil durch die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer und des Begrüßungsgeldes kontinuierlich zurückgegangen ist. Aufgrund des steigenden Drucks auf dem Berliner Wohnungsmarkt wird unter anderem davon ausgegangen, dass zunehmend Studierende ihren Erstwohnsitz in Frankfurt (Oder) verlegen werden und so der Anteil der Nebenwohnsitze sinken wird. Die Summe der prognostizierten Einwohner mit Hauptwohnsitz und der angenommenen Einwohner mit Nebenwohnsitz bildet die Grundlage für die weiteren Berechnungen.

Im nächsten Schritt werden die Heimbewohner, Bewohner sonstiger Pflegeeinrichtungen sowie die Zahl geflüchteter Menschen in Sammelunterkünften von dieser Summe abgezogen (siehe oben). Im Jahr 2016 waren dies insgesamt 1.603 Personen, darunter 298 Geflüchtete (weitere Flüchtlinge sind dezentral in regulären Wohnungen untergebracht). Bezogen auf das Jahr 2017 lag der Anteil dieser

Menschen an den Einwohnern mit Haupt- und Nebenwohnsitz bei 2,69 %. Für die folgenden Betrachtungszeiträume wurde ein bis zum Jahr 2030 leicht steigender Wert bis 2,9 % angenommen. Aufgrund des Eingangs erläuterten demografischen Prozesses ist davon auszugehen, dass der Anteil der in Heimen lebenden Menschen tendenziell zunehmen wird.

Zur Ermittlung der zukünftigen wohnungsnachfragenden Haushalte werden die Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz, abzüglich der Heimbewohner, durch die durchschnittliche Haushaltsgröße dividiert. Die kommunale Statistik meldet für Ende 2017 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,81 Personen. Bezogen auf die Berechnungen in Tabelle 3⁶ zeigt sich 2017 ein etwas höherer Wert von 1,84. Dieser resultiert aus den etwas anderen Bezugsgrößen⁷. Da diese Bezugsgrößen aber für die Abschätzung der zukünftigen wohnungsnachfragenden Haushalte dieselben sind, wird der Wert 1,84 als Ausgangsgröße genommen. Aufgrund der deutschlandweiten Tendenz der letzten ca. 15 Jahre, werden bis 2030 sinkende Haushaltsgrößen auf 1,78 Einwohner pro Haushalt angenommen.

Die Division der Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz, ohne Heimbewohner, durch die angenommenen Haushaltsgrößen ergeben die angenommenen wohnungsnachfragenden Haushalte für die drei Betrachtungszeiträume.

Im nächsten Schritt wird, ausgehend vom Wohnungsbestand Ende 2017, der Wohnungsbestand zum jeweiligen Ende der Betrachtungszeiträume abgeschätzt. Hierbei werden zwei Komponenten einberechnet. Erstens die bereits beschlossenen, bis 2020 durchzuführenden Wohnungsabrisse sowie zweitens der prognostizierte Wohnungsneubau. Für den Betrachtungszeitraum 2018-2020 werden die beschlossenen Abrisse (-766 WE) abgezogen. In den vergangenen Jahren gab es in Frankfurt (Oder) einen durchschnittlichen Wohnungsneubau von 140 WE pro Jahr. Aufgrund der stabilen Zunahme der Beschäftigung auf dem 1. Arbeitsmarkt, der jüngst erfolgten Einführung des Baukindergeldes der Bundesregierung, das bis Ende 2020 befristet ist⁸, der aktuellen Nachfrage nach Baugrundstücken und des anhaltend niedrigen Zinsniveaus wird für den ersten Betrachtungszeitraum ein deutlich erhöhter Wohnungsneubau von 250 WE pro Jahr angenommen. Für den Zeitraum 2021-2025 wird dann wieder ein geringerer Wohnungsneubau von 155 WE und für den Zeitraum 2026-2030 ein Wohnungsneubau von 140 WE pro Jahr angesetzt. Durch die benannten Annahmen und Berechnungen ergibt sich in der Tabelle 3 der Wohnungsbestand am Ende des jeweiligen Betrachtungszeitraums.

Im unteren Teil der Tabelle 3 wird aus der Differenz des Wohnungsbestandes mit den wohnungsnachfragenden Haushalten der Wohnungsleerstand am Ende des jeweiligen Zeitraums berechnet. Bezogen auf den Wohnungsbestand ergibt sich eine Leerstandsquote. Diese liegt Ende 2020, nach Vollzug der beschlossenen Abrisse, bei 4,9 %, steigt dann wieder an und erreicht Ende 2025 7 %. Bei Zugrundelegung der o.g. Obergrenze von 6 % müssen demnach erst im Zeitraum 2021-2025 weitere Wohnungen im Umfang von 331 WE vom Markt genommen werden. Bei der Ermittlung des Wohnungsbestandes zu Beginn des Betrachtungszeitraums 2026-2030 werden diese 332 WE abgezogen. So ergibt sich bis Ende 2030 ein zusätzlicher Wohnungsrückbau von 306 WE. **Kumuliert müssen zwischen 2021 und 2030 insgesamt 638 Wohnungen vom Markt genommen werden, damit der gesamtstädtische Leerstand nicht über 6 % steigt.** Ohne Rückbau nach 2020, läge der gesamtstädtische

⁶ Hierbei sind die „Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz ohne Heimbewohner“ sowie die „Haushalte“ von der kommunalen Statistikstelle gemeldeten Werte

⁷ Die Haushaltsgröße in der Tabelle wird auf die selbst errechnete Zahl der Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz, ohne Heimbewohner bezogen

⁸ Maßgeblich ist das Einreichen der Baugenehmigung

Leerstand Ende 2030 bei 7,8 %. In Kapitel 5.1 erfolgt eine zeitliche und räumliche Einordnung der vom Markt zu nehmenden Wohnungen.

Im Ausblick sei bereits jetzt darauf verwiesen, dass die demografischen Prognosen für die Zeiträume nach 2030, vor allem bedingt durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung, mit erneut einsetzendem deutlichen Bevölkerungsrückgang in Frankfurt (Oder) und der gesamten Region gerechnet werden muss. Dadurch ist der konsequente Rückbau nicht nachgefragten Wohnraums auch angesichts moderater Leerstandszahlen bis 2030 bereits im Betrachtungszeitraum der Stadtumbaustrategie dringend geboten, um die mit dem Stadtumbau erreichten Ziele, eine Konsolidierung und Stabilisierung des Wohnungsmarktes und der -unternehmen nicht zu gefährden. Zusätzlich bestehen Gefahren von weiteren Leerständen im privaten Marktsegment, die den Wohnungsmarkt gefährden können.

4 Gesamtstädtische Stadtumbaustrategie

4.1 Weiterentwicklung der Stadtumbaustrategie im Land Brandenburg

Das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) des Landes Brandenburg hat die Zusammenführung der Bund-Länder-Programme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West zum Anlass genommen die Stadtumbaustrategie weiterzuentwickeln. Die Finanzausstattung für die Teilprogramme „Rückbau“ und „Sanierung, Sicherung und Erwerb“ bleibt weiterhin ein wichtiger Bestandteil. Die Ziele der weiterentwickelten Stadtumbaustrategie in Brandenburg sind

- eine integrierte Stadtentwicklung als Strukturpolitik auszugestalten,
- der klimagerechte Umbau von Stadt und Quartier,
- die Stadtentwicklung und Mobilität stärker zu vernetzen,
- bezahlbares, generationsgerechtes Wohnen für alle zu sichern
- baukulturelles Erbe, Identität zu bewahren sowie
- einen Rechtsrahmen für Planen und Bauen weiter zu modernisieren.

Dabei ergeben sich für weiter schrumpfende Städte, sich stabilisierende Städte sowie wachsende Städte vor allem im Berliner Umland unterschiedliche Handlungsfelder. Für schrumpfende Städte gilt es, den Rückbau der Wohngebäude weiterzuführen, den Wohnungsbestand an den Bedarf anzupassen und gleichzeitig die Innenstädte zu stärken. In sich stabilisierenden Städten, zu denen Frankfurt (Oder) zählt, sind in einigen Quartieren der weiterhin bestehende Leerstand zu beseitigen sowie gleichzeitig in innenstadtnahen Bereichen an den Bedarf angepasste Wohnungen bereitzustellen. In wachsenden Städten ist der Ausbau von sozialem Wohnungsbau und der entsprechenden Infrastruktur weiterzuführen.⁹ Grundsätzlich sollen, vor allem in den Innenstädten, durch die Revitalisierung von Brachflächen strukturelle und funktionale Defizite abgebaut werden. In Abbildung 31 sind die Ziele des Stadtumbaus grafisch dargestellt.



Abbildung 31: Ziele des Stadtumbaus; Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, Weiterentwicklung der Stadtumbaustrategie im Land Brandenburg, 2017

Darunter werden vom MIL folgende Handlungsfelder definiert:

Der Rückbau von Wohnungen in schrumpfenden Städten und Quartieren stellt weiterhin ein wichtiges Handlungsfeld dar. In der Vergangenheit konnte durch den Rückbau von Wohnungen eine deutliche Reduzierung der Wohnungsleerstände erreicht werden, um die Wirtschaftlichkeit der Wohnungsunternehmen zu sichern. Allerdings zeigen die landesweiten Bevölkerungsprognosen in einigen Landesteilen weiterhin abnehmende Tendenzen. Diese werden aber regional sehr uneinheitlich erfolgen und sich in den Quartieren verschieden auswirken. Auch in den sich stabilisierenden Städten sind

⁹ vgl. Land Brandenburg 2017: Dialog Stadtumbau

Anpassungsbedarfe erforderlich, um den zukünftigen Wohnraumsprüchen gerecht zu werden. Dies kann zu Rückbaubedarfen auf der einen Seite und Neubaubedarfen auf der anderen Seite führen. Auch Teilrückbauten können erfolgen. Aus diesen Gründen soll auch weiterhin der Rückbau mit bis zu 70 € pro m² Wohnfläche ohne kommunalen Eigenanteil gefördert werden. Allerdings sind nach heutigem Stand keine Erhöhungen der Zuschüsse im Teilrückbau vorgesehen. In diesen Fällen kann eine Kombination von Rückbaumitteln mit der Wohnraumförderung geprüft werden.

Das erfolgreiche Teilprogramm Sanierung, Sicherung und Erwerb von Altbauten soll weitergeführt werden. Dies ist vor allem auf die innerstädtischen Stadtumbaugebiete mit den Altbaubeständen anzuwenden. Die Fördermittel können ohne kommunalen Eigenanteil eingesetzt werden. Voraussetzung hierfür wird auch zukünftig die Vorlage einer Altbauaktivierungsstrategie sein.

Die Aufwertung des öffentlichen Raums zur Stärkung und Konsolidierung der Stadtumbaugebiete hat sich bewährt und soll weitergeführt werden. Wichtig ist die Umsetzung von Maßnahmen zur Barrierefreiheit bzw. -armut sowie zum klimagerechten Stadtumbau und zur stadtverträglichen Mobilität.

Anpassungen städtischer Infrastrukturen richten sich sowohl auf den Ausbau sowie die Sanierung einerseits und auf den Rückbau sowie die Verlagerung andererseits. Nachhaltige städtebauliche Strukturen benötigen die entsprechenden infrastrukturellen Voraussetzungen. Durch die sich auch zukünftig verändernden Bedarfe sollen flexible Lösungen gefunden werden.

Klimaschutz und Klimaanpassung sind immer wichtiger werdende Aufgabenfelder. Die Anforderungen sind als Querschnittsthemen stärker als bisher zu berücksichtigen. Ansatzpunkte sind beispielsweise Förderung des Umweltverbundes und der E-Mobilität, energetische Maßnahmen an Gebäuden, Maßnahmen im Freiraum (z.B. Regenwassermanagement) bis zur quartiersbezogenen Wärmeversorgung.

Eine städtebauliche Neuordnung sowie Wiedernutzung von Brachen wirkt sich positiv auf das Stadtbild aus und dient dem Schutz von Außenbereichsflächen vor der Inanspruchnahme durch Siedlungsflächen. Viele der Flächen befinden sich in integrierten Lagen und können aufkommende Flächenbedarfe befriedigen.

Zur Begleitung des Stadtumbauprozesses soll es auch weiterhin möglich sein ein Stadtumbaumanagement zur Organisations- und Prozesssteuerung einzusetzen.

4.2 Grundsätze für den Stadtumbau in Frankfurt (Oder)

4.2.1 Bundesinitiativen

Der Stadtumbau steht in jüngster Zeit in einem scheinbar ambivalenten Spannungsfeld zwischen Rückbau und Mobilisierung von Wohnungsneubau. So hat der Bund auf verschiedenen Veranstaltungen und in Veröffentlichungen darauf verwiesen, dass er in Zusammenarbeit mit Ländern und Gebietskörperschaften sich des mittlerweile bundesweit eklatanten Wohnraumproblems (v.a. beim bezahlbaren Wohnraum) in Ballungszentren verstärkt annehmen will. Diese Ambitionen zeigten sich jüngst in der sogenannten „Gemeinsame(n) Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen“ als Ergebnis des Wohngipfels am 21. September 2018 im Bundeskanzleramt. Die darin aufgezeigten Bausteine zur Umsetzung dieser Offensive (Auswahl): Stärkung Sozialer Wohnungsbau, Baukindergeld, Sonderabschreibung für Mietwohnungsbau, Wohnungsbauprämie, Energieeffizienz und Klimaschutz im Gebäudesektor, Novellierung Wohneigentumsrecht, Wohngeldreform usw. lassen erwarten, dass neben dem sogenannten „Speckgürtel“ auch Ober- und Mittelzentren im berlinnahen

Raum im nächsten Jahrzehnt eine Belebung des Wohnungsbaus und der Wohnraumqualifizierung erfolgt.

4.2.2 Rahmenvorgaben durch den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Frankfurt (Oder) erhält im Entwurf des LEP HR (Stand Dezember 2017) den Status als Oberzentrum. Weiterhin befindet sich Frankfurt (Oder) nach der landesplanerischen Definition im sogenannten „2. Ring“. Dieser wird durch eine Erreichbarkeit von unter 60 Minuten im schienengebundenen Personennahverkehr (SPNV) definiert. Im vorliegenden Entwurf wird die Siedlungsentwicklung neben den sogenannten Gestaltungsraum Siedlung in und im direkten Umland von Berlin auch auf die zentralen Orte (Ober- und Mittelzentren) gelenkt. Diese Zielsetzung ist unter dem Aspekt der Entlastung der Wohnungsraumbedarfe der Metropole zu begrüßen. Auch hier vollzieht sich offensichtlich, bezogen auf den Rückbau, ein Paradigmenwechsel. Daraus resultiert, dass trotz derzeitigem Leerstand zukünftig Wohnungsneubau sowie Sanierung und Qualifizierung der Wohnungsbestände notwendige Bestandteile des Stadtbaus sein werden.

4.2.3 Rahmenbedingungen in der Region Ostbrandenburg

Gemäß einer Publikation des Verbandes Berlin – Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.¹⁰ wurden im gesamten Land Brandenburg bis Ende 2017 knapp 61.500 Wohnungen abgerissen. Da die im BBU organisierten Unternehmen alle größeren Wohnungsunternehmen im Land Brandenburg darstellen und diese den Gesamtrückbau des Landes Brandenburg fast allein in ihren Beständen realisiert haben, sind die Aussagen des BBU repräsentativ.

Im Ergebnis stehen in den Beständen der Mitgliedsunternehmen des BBU Ende 2017 insgesamt 7,6 % der Wohnungen leer. Ohne Einbeziehung des Berliner Umlandes lag der Leerstand bei 9,9 %. Durch die seit 2002 vollzogenen Abrisse von Wohngebäuden konnte der Leerstand in den meisten Städten deutlich reduziert werden, weist aber regional deutliche Unterschiede auf.

Frankfurt (Oder) belegt bei den Abrissen im Land Brandenburg seit 2002 mit über 10.000 Wohnungen den Spitzenplatz bei den absoluten Zahlen im Vergleich zu allen Brandenburger Städten und Gemeinden und trug somit ein Sechstel des landesweiten Rückbaus. Ohne diesen umfangreichen Rückbau stünden nach Angaben des BBU in Frankfurt (Oder) aktuell 42,6 % der Bestände der Wohnungsunternehmen leer, wobei in dem Fall die Existenz der betroffenen Wohnungsunternehmen generell akut gefährdet wäre.

Mit dem direkt an Frankfurt angrenzenden Landkreis Oder-Spree befindet sich zudem der Landkreis mit dem prozentual höchsten Rückbauaufkommen (37,4 % der Gesamtbestände der BBU-Mitgliedsunternehmen) im unmittelbaren Vernetzungsbereich.

Der Publikation des BBU ist weiterhin zu entnehmen, dass über den gesamten Zeitraum der Umsetzung der „Stadtumbauprogramme“ die Problemlage in Südost-Brandenburg weit überdurchschnittlich ist und auch weiterhin sein wird. Ferner führt der Bericht aus, dass im Land Brandenburg rund 40 % (>10.000 WE) der Wohnungen der Mitgliedsunternehmen des BBU weiterhin als „schwer vermietbar“ gelten, davon rund 2.000 als „unbewohnbar“. Nicht zuletzt unterstreicht der BBU, dass die überwiegende Mehrheit der Leerstände im Land Brandenburg bei den Wohnungsunternehmen im unsanierten Bestand liegen; und zwar unabhängig vom Baualter. Demnach kommt zukünftig der Sanierung von Wohnraum, auch in der industriell gefertigten Bauweise, eine wichtige Rolle zu. Dabei ist

¹⁰ vgl. Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. 2018: Materialie 03/2018

darauf zu achten und es sind geeignete Förderinstrumente erforderlich, um auch nach Sanierung ausreichend preisgünstigen Wohnraum anbieten zu können.

Ein weiteres Mittel zur Beseitigung des Leerstandes ist der Teil- und Rückbau von leerstehenden Wohnungen, wenn auch nach einer Sanierung eine dauerhafte Vermietbarkeit nicht mehr gegeben ist. Insbesondere der Teilrückbau wurde durch hohe, unrentable Kosten bisher nur in wenigen Fällen realisiert, obwohl er spürbar strukturell verbessernd und nachhaltig wirkt. Aus diesem Grund wird in der Publikation des BBU eine Erhöhung der Abrissförderung von 70 €/m² auf 140 €/m² sowie die Ergänzung um eine weitere Komponente angeregt. Diese zusätzlichen Mittel könnten die von den am Abriss Beteiligten flexibel für notwendige Investitionen (z.B. beim Teilrückbau) oder zur Schuldentilgung verwendet werden. Inwieweit dieses Ziel auch durch entsprechende alternative Landesförderprogramme erreicht werden könnte, sollte geprüft werden.

4.2.4 Rahmenbedingungen aus städtischer Sicht

Wie in Kapitel 3.1 dargelegt, wird sich die Bevölkerungszahl von Frankfurt in den nächsten Jahren stabilisieren und erst ab 2023 wieder leicht sinken. Dieser Umstand wird Auswirkungen auf die zukünftige Entwicklung der Wohnungsnachfrage und des Wohnungsleerstandes haben.

Hinzu kommen starke Veränderungen in der Altersstruktur. Die Einwohnerzahl in der bedeutsamen Altersgruppe der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der 26- bis 64-Jährigen wird im Prognosezeitraum bis zum Jahr 2030 stark abnehmen (-20 %) und gemäß der Projektion bis 2035 danach nur noch leicht zurückgehen. Umgekehrt verhält es sich in der Altersgruppe der über 65-jährigen: Dieser Anteil wird im Prognosezeitraum bis zum Jahr 2030 im gleichen Maß (+20 %) zunehmen. Bei allen anderen Altersgruppen wird ein leichter Anstieg bzw. ein stabiler Verlauf erwartet.

Nach Angaben der Wohnungsunternehmen sind etwa 30 % der Mieter in ihren Beständen über 70 Jahre und 35 % über 65 Jahre alt. Diese werden im Betrachtungszeitraum bis 2030 altersbedingt häufig andere Wohnformen nachfragen (z.B. Service-Wohnen, altersgerechtes Wohnen, Pflege). Zudem ist zu beobachten, dass verstärkt ältere Menschen aus dem Umland aufgrund der dort schlechter werdenden infrastrukturellen Versorgung (u.a. Ärzte) nach Frankfurt (Oder) ziehen. Gleichzeitig wächst die Zahl der Rentnerhaushalte, die auf zusätzliche Grundsicherungsleistungen im Alter angewiesen sind. Für diese Gruppe sind kleine, preisgünstige altersgerechte Wohnungen erforderlich. Aus den vorgenannten Gründen ergeben sich auch zukünftig besondere Anforderungen an den Wohnungsmarkt und die soziale Infrastruktur, die in den kommenden Jahren zu bewältigen sind.

Ein weiterer zu berücksichtigender Aspekt sind die sich stetig verkleinernden Haushaltsgrößen. Die Zahl der Single-Haushalte nimmt u.a. aufgrund der fortschreitenden Alterung der Bevölkerung und durch Änderungen in der individuell gewählten Lebensform zu. Lag die durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2004 in Frankfurt (Oder) noch bei 1,93 liegt diese aktuell nur noch bei etwa 1,81. Hierdurch wird es bei stabilen oder leicht sinkenden Bevölkerungszahlen zu einer erhöhten Nachfrage, insbesondere bei kleinen Wohnungen kommen. Allerdings ist einschränkend festzuhalten, dass die in Überzahl vorhandenen 1-Raum-Wohnungen in den Stadtumbaugebieten häufig nicht mehr den aktuellen Ansprüchen von Single-Haushalten entsprechen und somit nur noch bedingt marktgerecht sind.

Im Wohnungsmarktbericht 2015 wird für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser eine steigende Nachfrage prognostiziert. Diese wird derzeit durch steigende Anfragen nach Baugrundstücken bei der Stadt Frankfurt (Oder) bestätigt. Durch den anhaltenden günstigen Kreditmarkt und weitere Effekte, wie das jüngst durch die Bundesregierung eingeführten Baukindergeld, wird die Nachfrage nach Eigentumsimmobilien voraussichtlich in den kommenden zwei Jahren weiter zunehmen.

Die Wohnungsnachfrage der Asylbewerber lässt sich nur schwer prognostizieren. Perspektivisch ist aber davon auszugehen, dass nach einer gewissen Zeit (1-1,5 Jahre) teilweise ein Familiennachzug erfolgt. Hierdurch werden von diesen Asylbewerbern eher größere Wohnungen nachgefragt. Die häufig alleinstehenden Männer im jungen Erwachsenenalter für die ein Familiennachzug nicht in Frage kommt, sind potenzielle Nachfrager von 1-Raum-Wohnungen. Auch der Zuzug von polnischen Bürgern hat in den letzten Jahren aufgrund des engen Wohnungsmarktes auf polnischer Seite zugenommen. Beide Trends werden gemäß Prognose anhalten. Für diese Gruppe lassen sich aufgrund der Datenlagen allerdings keine Aussagen zu den nachgefragten Wohnungsgrößen machen.

Das Wohnungsangebot für Studierende ist in Frankfurt (Oder) mengenmäßig ausreichend. Allein das Studentenwerk bietet etwa 1.300 Plätze in Wohnanlagen an und kann somit knapp 20 % der Studierenden unterbringen. Allerdings liegen 77 % der Wohnheimplätze in Randlagen in West (34 %) und Neuberesinchen (43 %). Das Gebäude in der Birkenallee mit 198 Wohnheimplätzen liegt im WK IV und soll aus stadtplanerischen und versorgungstechnischen Gründen sowie entsprechend den Zielen des INSEK 2014-2025 mittelfristig abgerissen werden. Südlich des WK IV liegt am Mühlenweg eine Wohnanlage mit 351 Plätzen. Eine längerfristige Verlagerung dieser Wohnheimplätze sollte erwogen werden. Es liegen keine exakten Zahlen vor, wie viele Studierende in Frankfurt (Oder) wohnen und wie viele pendeln. Naturgemäß unterliegt solch eine Zahl auch kurzfristig erheblichen Schwankungen aufgrund des Studienablaufs. Nach Aussage der Universität und des Studentenwerkes sind es jeweils etwa 50 %. Um die Studierenden stärker an Frankfurt (Oder) zu binden, wird angestrebt, zusätzliche Plätze in Innenstadtnähe anzubieten. Beispielsweise entstehen auf dem Gelände Gubener Straße/Ferdinandstraße in der Frankfurter Innenstadt im Rahmen eines Modellvorhabens (Bundesprogramm Variowohnungen) privat finanziert derzeit 124 Wohnheimplätze für Studierende. Als weiterer möglicher Standort für die Verlagerung studentischen Wohnens insbesondere aus Neuberesinchen in innenstadtnahe Lagen sollte die Nachnutzung des ehemaligen Krankenhauses in der Heilbronner Straße angestrebt werden. Die Voraussetzungen sollen im Rahmen vorbereitender Untersuchungen für die Ausweisung einer weiteren Stadtumbaukulisse geprüft werden.

Wie in Kapitel 3.3 dargelegt, hat sich der gesamtstädtische Leerstand bis Ende 2017 auf ca. 5 % reduziert, wobei in den äußeren Stadtumbaugebieten die Leerstände immer noch bei etwa 10 % lagen. Hierbei ist zu beachten, dass knapp 86 % der Bestände der WU in den Stadtumbaugebieten liegen. Rechnerisch werden sich nach dem Vollzug der bereits beschlossenen Rückbauten bis zum Jahr 2020 die gesamtstädtischen Leerstände der drei Wohnungsunternehmen auf etwa 6,3 % reduzieren; bei dieser Berechnung sind jedoch Änderungen bei der Bevölkerungszahl und der Wohnungsnachfrage nicht berücksichtigt. Auch ist nicht einbezogen, dass die zum Abriss bis 2020 vorgesehenen Gebäude heute noch nicht vollständig leergezogen sind, es also zu Umzügen innerhalb der Bestände oder auch in den privaten Wohnungsmarkt kommen wird.

In Kapitel 3.3.1 hat sich gezeigt, dass der Wohnungsleerstand sehr unterschiedlich auf die Wohnungsgrößen, die Geschossebene und den Sanierungsstand der Gebäude verteilt ist. Beim Sanierungsstand sind sehr starke Unterschiede festzustellen. Im unsanierten Bestand der Wohnbau sind Leerstände von ca. 28 % vorhanden, im (teil-)sanierten Bestand liegt er bei knapp 5,3 %. Die WOWI hat in ihren Beständen einen Leerstand von ca. 13 % in den unsanierten Gebäuden, 5,7 % in den teilsanierten Gebäuden und 3,4 % in den sanierten Gebäuden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Leerstand bereits stark abgebaut wurde, in einzelnen Teilsegmenten und Teilgebieten dennoch weiterhin erheblich ist. Daraus ergeben sich zukünftig weitere Bedarfe, entsprechende Wohnungen vom Markt zu nehmen oder Grundrissanpassungen vorzunehmen. Wie in Kapitel 3.3.2 erläutert, besteht im Zeitraum 2021 bis 2025 bei Zugrundelegen eines maximalen gesamtstädtischen Leerstandes von 6 % ein Rückbaubedarf von 332 Wohnungen

und im Zeitraum von 2026 bis 2030 ein Rückbaubedarf von 306 Wohnungen. Bis zum Jahr 2030 müssen insgesamt somit 638 Wohnungen vom Markt genommen werden.

Nicht nur die Sanierung von Gebäuden, die Zusammenlegung von Wohnungen und der Rückbau von Wohnungen sind zur nachhaltigen Stabilisierung der Stadtumbaugebiete erforderlich. Es gilt auch, begleitende Aufwertungen in den Quartieren durchzuführen, wobei diese im Wohnumfeld überwiegend von den Wohnungsunternehmen getragen werden sollen.

Ebenso gilt es, die Infrastrukturen den geänderten Bedürfnissen anzupassen. Im Bereich der sozialen Infrastruktur sind die steigenden Zahlen der Kinder und Jugendlichen zu berücksichtigen. Die Verkehrs- und technische Infrastruktur muss in vielen Fällen zurückgebaut und verkleinert werden.

4.2.5 Zusammenfassung der Rahmenbedingungen

Die Stadt Frankfurt (Oder) und insbesondere die gesamte, südlich angrenzende Region Südost-Brandenburgs bleiben weiterhin Problemschwerpunkt des Wohnungsleerstandes im Land Brandenburg. Einer möglichst nachhaltigen Stabilisierung des Wohnungsstandortes Frankfurt (Oder) mit seinen oberzentralen, auch nach Polen grenzüberschreitenden Funktionen kommt eine überregionale Bedeutung zu. Obwohl die Stadt selbst von 1990 bis 2015 enorme Bevölkerungsverluste zu verkraften hatte, ist ihre raumfunktionale Bedeutung durch seine oberzentrale Funktion gestiegen. Der LEP-HR spricht der Stadt Frankfurt (Oder) insbesondere die Ausgleichsfunktion als „Stadt im 2. Ring“ hinsichtlich der Wohnraumknappheit der Hauptstadt und seines „Speckgürtels“ zu. Einer weiteren quantitativen Anpassung, wie durch Neubebauung integrierter städtebaulicher Lagen sowie einer qualitativen Verbesserung der Wohnungsbestände, kommt somit eine über die Stadtgrenzen hinausgehende Rolle zu.

Wie ausgeführt, konzentriert sich in Frankfurt (Oder) der Wohnungsleerstand insbesondere in Beständen des industriell gefertigten Wohnungsbaus in den Stadtumbaugebieten der drei großen Wohnungsunternehmen. Trotz einer zu erwartenden Stabilisierung der Bevölkerungszahl in den nächsten Jahren besteht eine Diskrepanz zwischen wohnungsnachfragenden Haushalten und dem vorhandenen Wohnungsangebot. Daher ist eine Diversifizierung des Wohnraumangebotes für alle Alters- und Sozialschichten erforderlich. Neben den Themen altersgerechtes Wohnen und Schaffung attraktiver Familien- und Studentenwohnungen steht auch der Erhalt bezahlbaren Wohnraums im Vordergrund.

Nach dem Rückbau großer Wohnungsbestände sind die Wohnungsunternehmen in einem Konsolidierungskurs, der es ermöglicht, auch in die Wohnungsbestände zu investieren. In Zukunft muss insbesondere die Stabilisierung der Stadtumbaugebiete weiter im Vordergrund stehen. Es besteht weiterhin die Notwendigkeit der Aufwertung der Stadtquartiere und die Anpassung der städtischen Infrastruktur. Auch die Anpassung der Wohnungsbestände in den Stadtumbaugebieten, insbesondere im industriell gefertigten Wohnungsbau, ist weiterhin erforderlich. Derzeit besteht in einigen Quartieren ein hoher Sanierungsbedarf. Darüber hinaus offeriert insbesondere der Teilabriss einen nachhaltigen Umgang mit dem Bestand. Hierbei benötigen die Wohnungsunternehmen weiterhin die Unterstützung durch effektiv wirkende, gut einsetzbare Förderinstrumente des Stadtumbaus, die an die sich ändernden Bedarfe und Ansprüche regelmäßig angepasst werden müssen.

Aus den zuvor genannten Punkten lassen sich für Frankfurt (Oder) folgende zukünftigen Anforderungen an den Stadtumbau ableiten, um Quartiere zu stabilisieren, Leerstände abzubauen und den Wohnungsmarkt zu diversifizieren:

- Abbau von Leerständen v.a. im industriellen Wohnungsbau durch Rückbau, Teilrückbau und Zusammenlegung von Wohnungen bzw. Grundrissänderungen
- Erhalt preiswerten Wohnraums
- Bedarfsgerechte Sanierung und Instandsetzung von Wohnungen
- Schaffung von zusätzlichen Angeboten an kleinem, altersgerechtem Wohnraum
- Nachrüstung von Aufzügen (Erreichbarkeit der Wohnung bis ins hohe Alter, mögliche Kompensation von fehlenden Alterswohnformen)
- Schaffung von zusätzlichen Angeboten im Service-Wohnen, betreuten Wohnen und in der Pflege
- Schaffung zusätzlicher Angebote für individuelles selbstgenutztes Eigentum
- Schaffung zusätzlicher Angebote „familienfreundlicher“ Wohnungen
- Schaffung zusätzlicher Angebote für studentisches Wohnen in zentralen Lagen
- Umnutzung von ehemaligen Nicht-Wohngebäuden zu Wohnraum (z.B. ehem. Kasernen, Krankenhäuser etc.)
- Stadt der „kurzen Wege“ (u.a. Ausbau autarkes Fuß- und Radwegenetz)
- Stärkung Wohnfunktion in zentralen Lagen mit dem Ziel der besseren Durchmischung der Bevölkerung
- Erhöhung Effizienz/Ökonomie der Versorgung und Auslastung ÖPNV
- Energetische Sanierung
- Erfüllung Umwelt- und Klimaschutzziele
- Stabilisierung „äußere Stadtumbaugebiete“ und der Stadtteile

Grundsätzlich wird der Stadtumbau als gemeinsamer Prozess der Stadt Frankfurt (Oder) mit den Wohnungs- und Versorgungsunternehmen und dem Land Brandenburg gesehen. Aufgabe der Stadt ist es, die soziale, grüne, technische und verkehrliche Infrastruktur bereitzustellen und die Wohnungsunternehmen bei den anstehenden Aufgaben zu unterstützen. Diese bestehen aus der Sanierung oder Nutzungsoptimierung von Wohnungen, Anpassungen in den Wohnungsbeständen (Teil- und Rückbauten, Wohnungszusammenlegungen) und der Aufwertung des Wohnumfeldes. Die Stadt und das Land können die Aktivitäten der Wohnungsunternehmen durch gezielte Förderungen und Investitionen in die umgebende Infrastruktur begleiten. Das Instrument der Kooperationsvereinbarung, wie es in Frankfurt (Oder) erfolgreich in der Wollenweberstraße angewendet wurde, ist geeignet, um konkrete Ziele des Stadtumbaus in den Stadtumbaugebieten zu erreichen und flexibel auf besondere Bedarfe und Problemlagen zu reagieren.

Ein wichtiges Instrument ist die gezielte Steuerung durch Ausweisung entsprechender Gebietskulissen sowohl des Stadtumbaus als auch der Wohnraumförderung. Die Stadt hat in der Vergangenheit neben dem Vorranggebiet Wohnen auch Konsolidierungsgebiete im Sinne der Wohnraumförderung ausgewiesen.

Die Gebietskulissen der Wohnraumförderung tangieren mit den Konsolidierungsgebieten nur Teilbereiche der äußeren Stadtumbaugebiete (siehe Abbildung 32). Um die derzeitigen Förderprogramme zu Sanierung, Neubau und Aufzugseinbau im Mietwohnungsbau nutzen zu können, ist die Ausweisung entsprechender Gebietskulissen der Wohnraumförderung in den weiteren Bereichen der Stadtumbaugebiete notwendig. Daher müssen die bestehenden Gebietskulissen auf ihre Gültigkeit hin überprüft und in Abstimmung mit dem Land um neue Bereiche ergänzt werden.

Darüber hinaus wird die Ausweisung einer neuen Gebietskulisse des Stadtumbaus für den Bereich Heilbronner Straße, Badelebenstraße, Briesener Straße, Bahnhof aus Sicht der Stadt dringend erforderlich. Verschiedene Entwicklungen und Nutzungsänderungen bzw. die Nutzungsaufgabe führten in

den letzten Jahren dazu, dass dieser Bereich stadtplanerisch verstärkt in den Fokus gerückt ist und sich die Stadt aufgrund der großen Potenziale aber auch vorhandenen Defizite zukünftig verstärkt diesem zentralen, innenstadtnahen Bereich widmen muss. So ergeben sich mit dem anstehenden, endgültigen Leerzug des ehemaligen Krankenhauses und der wegfallenden Sozialbindung Möglichkeiten, diesen historischen Gebäudekomplex einer nachhaltigen Entwicklung (z. B. studentisches Wohnen) zuzuführen; ergänzt um den Bereich der Briesener Straße, zwischen Bahnhof und Leipziger Straße sowie dem denkmalgeschützten Gebäudekomplex des sogenannten „Kießlinghauses“ an der Leipziger Straße, Ecke Heilbronner Straße, die weitere innenstadtnahe Potenziale bieten. Zumal sich für letzteres, das Stadtbild prägende Gebäude nach jahrzehntelangem Leerstand, eine Sanierung und Nachnutzung abzeichnet. Für diese Kulisse wird Unterstützungsbedarf mit allen möglichen Instrumenten und Fördermöglichkeiten des Stadtumbaus sowie der Wohnraumförderung gesehen. Nicht zuletzt, um dem übergeordneten Ziel einer Konzentration und Diversifizierung von Funktionen und Nutzungen in zentraler Lage der Stadt Rechnung tragen zu können. Im Rahmen der Fortschreibung des INSEK werden konkrete Aussagen über Inhalt und Umfang sowie zur Gebietskulisse selber getroffen.

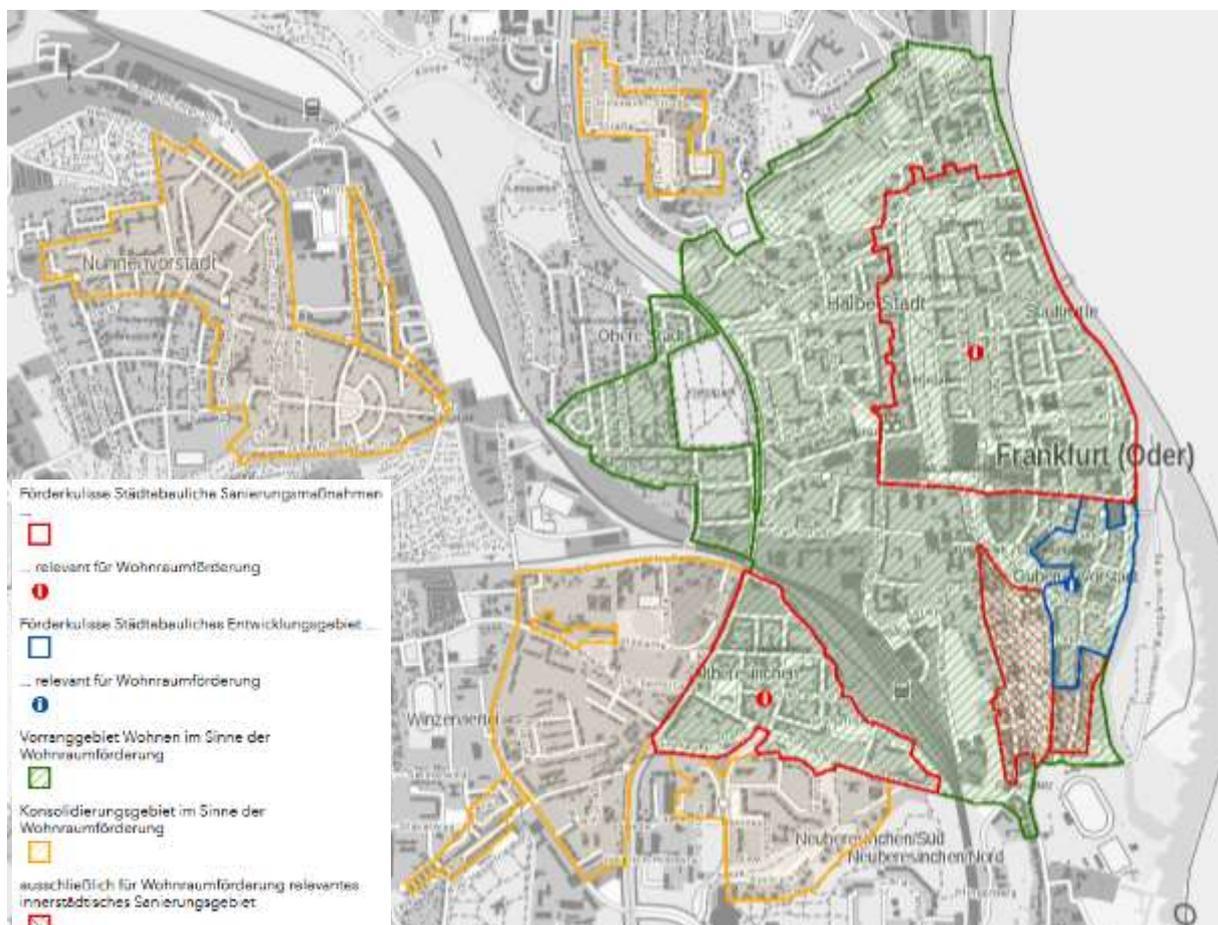


Abbildung 32: Gebietskulissen der Wohnraumförderung (Stand 30.06.2018), Geoportal Landesamt für Bauen und Verkehr des Landes Brandenburg, <http://mil-bb.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=e761fe0f9371463a8a511cc2ac58f6e9> , Zugriff am 2.10.2018

4.2.6 Vier Säulen des Stadtumbaus in Frankfurt (Oder)

Die räumlich-funktionale Leitlinie „Schrumpfung von außen nach innen bei gleichzeitiger Stärkung der kompakten, räumlich differenzierten „Stadt am Fluss“ wurde zu Beginn des Stadtumbauprozesses im Jahr 2002 formuliert und zuletzt im INSEK 2014 - 2025 bestätigt. Zukünftig wird der Schwerpunkt des Stadtumbaus nicht mehr die Schrumpfung sein, sondern in der Konsolidierung und Stabilisierung sowie den hiermit verbundenen Maßnahmen liegen. Die Leitlinie wird vor dem Hintergrund wie folgt weiterentwickelt: „**Kompakter Stadtkörper mit einer vitalen Innenstadt am Fluss**“. Diese Leitlinie ist mit vier Säulen untersetzt:



Anpassung der Wohnungsbestände

Die Konzentration des Siedlungskörpers ist durch den flächenhaften Abriss, insbesondere im Wohnkomplex IV in Neuberesinchen erfolgt. Zwar geht es auch zukünftig noch um den Rückbau von Wohnungen, dies wird aber nur noch, verglichen mit dem erfolgten Wohnungsrückbau von 2002-2017, in geringem Maße erforderlich sein. Vielmehr ist der Wohnungsbestand auf die Nachfragen und Anforderungen der Zukunft anzupassen. Dies soll geschehen durch Wohnungszusammenlegungen bzw. Grundrissänderungen, Teil- und Rückbau sowie Aufzugseinbau. Die weiterhin notwendige Reduzierung des Wohnungsbestandes zur Stabilisierung der Wohnungsunternehmen und zur Sicherung ihrer Wirtschaftlichkeit soll zukünftig nur noch in Einzelfällen durch den Rückbau ganzer Gebäude erfolgen, sondern vielmehr als horizontaler und vertikaler Rückbau (Teilrückbau) sowie durch die Zusammenlegung von Wohnungen (sogenannter „stiller Rückbau“) umgesetzt werden. Darüber hinaus geht es um den Erhalt preiswerten Wohnraums, um die diesbezüglich steigende Nachfrage ausreichend befriedigen zu können.

Wohnungszusammenlegungen sind ein probates Mittel, fehlenden Wohnraum in nachgefragten Wohnungsgrößen zu schaffen und gleichzeitig Leerstände abzubauen. Durch die Zusammenlegung von Wohnungen können beispielsweise die hohen Leerstände bei den 1-Raum-Wohnungen abgebaut und größere Wohnungen geschaffen werden.

Durch Rückbau können die Wohnungsüberhänge reduziert werden. Dabei soll zukünftig vorrangig der Rückbau auf die Herausnahme einzelner Segmente oder ganzer Aufgänge (vertikaler Rückbau) beschränkt werden. Hierbei sollen insbesondere stadtgestalterische oder bautechnische Gründe bei der Auswahl der Objekte im Vordergrund stehen. Durch Teilrückbau können insbesondere die Leerstände der oberen Geschosse in Beständen ohne Aufzug reduziert und so auf die besondere Problemlage der Wohnungsunternehmen mit den hohen Leerständen in diesem Segment reagiert werden. Darüber hinaus stellt der Teilrückbau einen effektiveren Umgang mit Ressourcen dar. So können beispielsweise ein überwiegender Teil der Mieter im gewohnten Umfeld und in ihrer Wohnung trotz Rückbau verbleiben. Diese Art des Rückbaus trägt wesentlich zur Akzeptanz der notwendigen Maßnahmen und zur Identifikation mit dem Stadtteil bei. Gleichzeitig steigt in Gebäuden mit geringer Mietparteizahl auch die persönliche Identifikation mit dem Objekt und dessen Umfeld. Der Fokus von zukünftigen Teilrückbau- und auch Rückbaumaßnahmen wird weiter auf den Beständen der äußeren Stadtumbauegebiete liegen. Im Stadtumbauegebiet Zentrum sind keine stadumbaubedingten Rückbauten vorgesehen. Dies wird allenfalls Einzelfälle zur Erreichung von Sanierungszielen betreffen und somit für die Flächen und das gesamte Stadtzentrum stets mit einer höherwertigen Nachnutzung verbunden sein.

Der Abriss von Nichtwohngebäuden ist in einzelnen Fällen weiterhin erforderlich. Hierbei geht es vordergründig um den Abschluss des flächenhaften Rückbaus im WK IV sowie um einzelne Gebäude im Stadtumbauegebiet Süd.

Der Einbau von Aufzügen wirkt sich positiv auf die Belegung ab dem 4. OG aus und schafft barrierefreie bzw. -arme Wohnungen. Weiterhin ermöglicht dies der immer älter werdenden Bevölkerung einen längeren Verbleib in der eigenen Wohnung und kann einen Ausgleich zum Defizit an altersgerechten Wohnformen schaffen.

Die im statistischen Durchschnitt älter werdende Bevölkerung generiert eine steigende Nachfrage nach alters- oder generationsgerechtem Wohnraum. Statistisch gesehen wird für etwa 20 % der Altersgruppe ab 75 Jahre altersgerechter Wohnraum mit Pflege benötigt. Diese Nachfrage muss mit den aufgezeigten Instrumenten gedeckt werden.

Insgesamt sind zukünftig weiterhin zeitgemäße Förderkonditionen erforderlich. Die aktuell durchgeführten Teilrückbaumaßnahmen Friedenseck Nr. 4-8 zeigen, dass die derzeitige Förderung in Höhe von 70 €/m² Wohnfläche nicht ausreicht. Hier ist es zukünftig zwingend notwendig, die bestehenden Förderinstrumente besser zu kombinieren und gleichzeitig weiterzuentwickeln. Einen guten Ansatz bilden die Vorschläge des BBU, wie unter 4.2.3 dargestellt, die einerseits eine Erhöhung der Fördersätze und gleichzeitig die Einführung einer flexiblen Sanierungs- und Investitionskomponente vorsieht. Diese Initiative wird durch die Stadt Frankfurt (Oder) und die Wohnungsunternehmen ausdrücklich unterstützt. Darüber hinaus ist es erforderlich, in den zentralen Bereichen der Stadtumbauegebiete Anpassungen/Neuausweisung von Gebietskulissen der Wohnraumförderung vorzunehmen, um bereits bestehende Fördermöglichkeiten anwenden zu können.

Ein weiterer wichtiger Aspekt zur Qualifizierung des Wohnungsbestandes ist es, die bestehenden Fördermöglichkeiten der Wohnraumförderung um attraktive Zuschussförderungen zu ergänzen. In diesem Zusammenhang sollten auch die Förderbedingungen überprüft werden. Teilweise sind diese nicht bedarfsgerecht bzw. passen die Vorgaben nicht zu den vorhandenen Beständen und Gebäudetypen. Z.B. sind innenliegende Aufzüge in den geforderten Maßen in manchen Gebäudetypen überhaupt nicht möglich und die Benutzung einer „halben Treppe“ nicht förderfähig. Kombiniert werden sollte die Wohnraumförderung mit Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele einer klimagerechten Stadt,

zum Beispiel Nachnutzung der Flachdächer mit Photovoltaik und Solarthermie, Dachbegrünungen sowie der Regenrückhaltung.

Bereits im INSEK 2014-2025 wird der Erhalt „preiswerten Wohnraums“ in Frankfurt (Oder) als Zielstellung benannt. Es dokumentiert das wohnungspolitische Ziel, ausreichend Wohnraum für einkommensschwache Haushalte vorzuhalten. Die Verringerung des Wohnungsangebotes in diesem Segment aufgrund des durchgeführten und vorgesehenen Rückbaus sowie durch gleichzeitige Gebäudesanierungen bei steigender Nachfrage erfordert besondere Bemühungen, um dieses Ziel zu erreichen. Neben der oben genannten steigenden Zahl von Rentnerhaushalten, die vermutlich auf zusätzliche Leistungen der Grundsicherung angewiesen sein werden, steigt auch die Zahl der Haushalte, die zukünftig von Transferleistungen leben müssen. Somit muss auch in Frankfurt (Oder) zukünftig mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil einkommensschwacher Haushalte gerechnet und entsprechender Wohnraum angeboten bzw. vorbehalten werden. Dieses Wohnungsmarktsegment liegt vor allem im industriell gefertigten Wohnungsbau (Baualtersklasse 1950-1990). Um die bestehenden preiswerten Mieten in Teilen der Wohnungen nicht zu gefährden, ist die Sanierung des Gebäudebestandes auf die zwingend notwendigen Maßnahmen zum Erhalt eines einfachen bis mittleren Ausstattungsstandards zu beschränken. Hierfür sind die bestehenden Richtlinien um attraktive Zuschusskomponenten zu ergänzen. Mittels einer Kooperationsvereinbarung ist es in der Frankfurter Innenstadt gelungen, Belegungsbindungen in den Beständen der WOWI im Gegenzug für den Einsatz von Fördermitteln zu verlängern. Dieses Instrument bietet sich zur Sicherung von günstigem Wohnraum im Zusammenhang mit Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen an.

Dringend notwendiger Unterstützungsbedarf für die Weiterentwicklung des Stadtumbaus in Frankfurt (Oder) hin zum qualitätsvollen Rückbau

- Gezielte Förderung des Teilrückbaus durch eine Erhöhung der Abrissförderung pro m² (z. B. Orientierung am Vorschlag des o.g. BBU-Berichts von 2018: Verdopplung von 70€/m² auf 140€/m², kombiniert mit flexibler Komponente zur Investition oder Schuldentilgung)
- Beseitigung der Ungleichmäßigkeit in der Fördermöglichkeit beim Einbau von Fahrstühlen (Benachteiligung von Gebäudetypen mit zu schmalen Treppenhäusern und Gebäuden mit Fahrstuhlhalten auf der „halben Treppe“)
- Neuaufnahme einer Zuschussförderung im Teilprogramm Rückbau für Wohnungszusammenlegungen = „stiller Rückbau“ (Beseitigung von Wohnungsüberhängen durch Umbau nicht nachgefragter Wohnungstypen – keine Beseitigung von Wohnfläche)
- Förderung auch bei teilweiser bautypen- oder grundrissbedingter Unterschreitung der Standards mittlerer Intensität in der Wohnraumförderung des Landes Brandenburg (Schaffung barrierearme Wohnungen)
- Schaffung von Gemeinschaftsflächen (Abstellmöglichkeiten, Gemeinschaftsräume und -terrassen, etc.)

Nachhaltige Aufwertung der Stadtquartiere

In den letzten 15 Jahren erfolgte eine starke Konzentration der Aufwertungsmittel im Stadtumbaugebiet Zentrum zur Stärkung der Frankfurter Innenstadt. An diesem Ziel wird festgehalten und ist angesichts der anstehenden Aufgaben und Bedarfe der konzentrierte Mitteleinsatz im Zentrum weiterhin erforderlich. Vor dem Hintergrund des sich ändernden Gesamtprozesses mit weniger Rückbau hin zu mehr Stabilisierung und Konsolidierung, wird zukünftig auch der Einsatz von Aufwertungsmitteln in den äußeren Stadtumbaugebieten in gewissem Maße erforderlich sein. Unter dem Anspruch der

ganzheitlichen Betrachtung der Wohnquartiere und mit dem Ziel der Stabilisierung der konsolidierten Stadtumbaubereiche sind begleitende Maßnahmen im privaten und öffentlichen Raum erforderlich. Das betrifft das Wohnumfeld ebenso, wie die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze (z.B. Komplettierung Stadtteilstruktur, Aufwertung öffentlicher Grün- und Spielplätze). Bei der finanziellen Unterstützung von Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes sollte diese regelmäßig an Investitionen in die Bausubstanz geknüpft werden. So können die Wohnungsunternehmen gemeinsam mit der Stadt Akzente in den Quartieren setzen. Wie bereits oben erwähnt können gemeinsame Ziele durch Kooperationsverträge zwischen MIL, Stadt und Wohnungsunternehmen umgesetzt werden. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass auf ehemaligen Abrissflächen zum Teil Neubau erfolgen soll. Insbesondere zur Komplettierung eines barrierefreien Wegesystems mit Optimierung der Anbindung an die Innenstadt und zur Verbesserung des Wohnumfeldes sind geförderte Maßnahmen in Teilbereichen erforderlich. Allerdings sollen Aufwertungsmittel maßvoll eingesetzt sowie auf die zentralen Teile der äußeren Stadtumbaugebiete beschränkt werden. Zur unmittelbaren Aufwertung des Wohnumfeldes sind die Wohnungsunternehmen in der Pflicht.

Anpassung der städtischen Infrastruktur

Die Anpassung der sozialen Infrastruktur ist in allen Stadtumbaugebieten ein weiterer wichtiger Förderschwerpunkt, um die bestehenden Einrichtungen für die Zukunft zu sichern und bei Bedarf zu ergänzen. Hier soll keine Fokussierung auf das Stadtumbaugebiet Zentrum erfolgen. Die Bevölkerungsprognose zeigt, dass die Zahl der Kinder und Jugendlichen mindestens bis zum Jahr 2030 ansteigen wird¹¹. Um eine flächendeckende und wohnungsnaher Versorgung mit entsprechenden Angeboten gewährleisten zu können, sind in allen Stadtumbaugebieten unterschiedliche Maßnahmen erforderlich. Hierdurch werden die Gebiete nachhaltig gestärkt und die Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen auf einigen Rückbauflächen unterstützt. Dies ist insbesondere als Anreiz für den gewünschten Zuzug von jungen Familien relevant. Wichtig ist, dass die Entwicklung neuer Wohngebiete in integrierten Stadtbereichen vollzogen wird, wo die notwendige soziale Infrastruktur vorhanden ist.

Die Verkehrsinfrastruktur gilt es in Teilen anzupassen. In den äußeren Stadtumbaugebieten geht es unter anderem um einen Rückbau nicht mehr benötigter Verkehrsflächen. Es soll versucht werden, diese Entsiegelungen teilweise durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu finanzieren. Zur Erschließung von Neubauflächen sind einzelne Straßenneubauvorhaben erforderlich. Es wird angestrebt, diese im Zuge der Entwicklung der Flächen privat zu finanzieren.

Die Anpassung und der Rückbau der technischen Infrastruktur sind in einigen Bereichen der äußeren Stadtumbaugebiete weiterhin erforderlich. Es liegen noch viele überdimensionierte Leitungen in den Gebieten, die entsprechend des Wohnungsrückbaus angepasst werden müssen. Darüber hinaus sind die Neubauflächen mit bedarfsgerechten Leitungstrassen zu erschließen. Diese Aufgaben sind vorrangig von den Versorgungsunternehmen in Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen zu lösen.

Wohnungsneubau

Der Wohnungsneubau ist ein weiterer wichtiger Aspekt, um auf eine sich verändernde Nachfrage zu reagieren. Derzeit ist insbesondere eine hohe Nachfrage im Bereich der Eigenheime und hochwertigen Miet- und Eigentumswohnungen festzustellen. Hier sind eventuell auch „Nachholeffekte“ zu beobachten, da die Neubaurate in Frankfurt in den letzten 15 Jahren generell weit unter dem Niveau

¹¹ Eine Ausnahme bilden die unter 7-Jährigen, die bis 2022 ansteigt und anschließend leicht sinkt.

vergleichbarer Städte lag. Zudem ist mit künftig bzw. zeitweise stärker steigenden Neubauraten zu rechnen, weil unter anderem durch das Baukindergeld der Bundesregierung zusätzliche Anreize geschaffen wurden. Um diese vor Ort zu bedienen und ein Abwandern zu verhindern, müssen entsprechende Wohnbauflächen entwickelt werden. Dazu sollen unter anderem auch integrierte, gut an den ÖPNV angebundene ehemalige Rückbauflächen in den äußeren Stadtumbaugebieten entwickelt werden.

Neben den o.g. Marktsegmenten kann auch der Bau von Sozialwohnungen erforderlich werden, um ausreichenden preiswerten und geeigneten Wohnraum in nachgefragten Wohnungsgrößen anbieten zu können und eine soziale Durchmischung der Wohnquartiere zu erreichen. Durch die bestehende Wohnraumförderung, die 75 % der Wohnungen mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung vorsieht, existiert hierfür bereits ein gutes Instrument. Um diese Fördermöglichkeiten auch in den zentralen Bereichen der äußeren Stadtumbaugebiete einsetzen zu können, sind, wie bereits oben beschrieben, Anpassungen in den Gebietskulissen der Wohnraumförderungen erforderlich. Dabei soll das Instrument des sozialen Wohnungsneubaus in den äußeren Stadtumbaugebieten gezielt zum Erreichen der Ziele der ITK eingesetzt werden.

Im Hinblick auf die räumliche Verteilung sind im Zentrum hauptsächlich Wohnungen im Geschosswohnungsbau anzubieten. In den Stadtumbaugebieten hingegen befinden sich viele geeignete Flächen für das Segment der klassischen Einfamilienhäuser, aber auch für Reihen- und Doppelhäuser. Der Fokus der Entwicklung liegt dabei zuerst auf dem Gebiet Süd, da hier die bereits vorhandenen Strukturen an Einfamilienhäusern weiterentwickelt werden können. Darauf folgt die Entwicklung der Gebiete Nord und Neuberesinchen. In den zentralen Lagen ist, z.B. zur Fassung von Stadtkanten, auch in den äußeren Stadtumbaugebieten mehrgeschossiger Wohnungsbau in geringem Maße wünschenswert.

5 Auswirkungen des Stadtumbaus in den Stadtumbaugebieten

5.1 Zeitliche und räumliche Einordnung des Rückbaus

In Kapitel 3.3.2 wird der zukünftige Wohnungsüberhang abgeschätzt. Demnach müssen in Frankfurt (Oder) bis zum Jahr 2030 insgesamt 638 Wohnungen vom Markt genommen werden, davon rein rechnerisch 331 WE im Zeitraum 2021-2025 und 306 WE im Zeitraum 2026-2030.

Dies kann durch den Rückbau ganzer Gebäude, den vertikalen Rückbau von Aufgängen bzw. den horizontalen Rückbau oberer Geschosse (Teilrückbau) oder durch die Zusammenlegung von Wohnungen („stiller Rückbau“) geschehen. Hierbei soll der Rückbau ganzer Gebäude zukünftig nur noch in Einzelfällen durchgeführt werden (siehe 4.2.6). Die neue Situation, in der sich die Stadt Frankfurt (Oder) befindet, hat die Stadtumbaustategie insofern verändert, als dass nunmehr verstärkt das Augenmerk auf qualitativen Rückbau zur Verbesserung und Diversifizierung des Wohnraumangebotes gelegt werden soll.

Im Folgenden werden die 638 vom Markt zu nehmenden Wohnungen den Stadtumbaugebieten zugeordnet sowie zeitlich und räumlich eingeordnet. Eine Festlegung auf einzelne Gebäude ist aus betriebsinternen Gründen der Wohnungsunternehmen nicht möglich. Bei den tabellarischen Darstellungen (s.u.) werden die folgenden 766 Rückbauten einbezogen, die bis zum Jahr 2020 bereits beschlossen und teilweise bereits vollzogen sind.

Stadtumbaugebiet Neuberesinchen

• Thomasiusstraße 16-26	118 WE
• <u>Friedenseck 4-8 (Teilrückbau)</u>	<u>20 WE</u>
	138 WE

Stadtumbaugebiet Süd

• Langer Grund 28-30	32 WE
• Langer Grund 31-34	43 WE
• Langer Grund 35-38	43 WE
• Langer Grund 39-42	43 WE
• Langer Grund 46-49	43 WE
• Langer Grund 50-52a	43 WE
• Langer Grund 53-54a	43 WE
• Johannes-Kepler-Weg 8-10	30 WE
• Johannes-Kepler-Weg 11-13	30 WE
• <u>Konstantin-Ziolkowski-Allee 33-42</u>	<u>100 WE</u>
	450 WE

Stadtumbaugebiet Nord

• Seelower Kehre 39-43	64 WE
• Seelower Kehre 9-11	38 WE
• <u>Seelower Kehre 19-24</u>	<u>76 WE</u>
	178 WE

→ Insgesamt 766 WE

In Tabelle 4 sind die „stillen Rückbauten“ aufgeführt. Die 145 bis zum Jahr 2020 benannten Zahlen resultieren aus konkreten Projekten, die zum Teil bereits in Durchführung sind. Zu nennen sind hier insbesondere die Wohnungszusammenlegungen in sechs Gebäuden der Großen Scharrnstraße sowie

in vier Gebäuden in der Wollenweberstraße/Rosengasse. Hier werden derzeit komplexe Modernisierungen durchgeführt, bei denen viele der dort vorhandenen Einraumwohnungen zusammengelegt werden. In den Zeiträumen 2021-2025 und 2026-2030 werden weitere „stille Rückbauten“ im Umfang von insgesamt 232 WE benannt. Der größere Teil (193) davon ist für den Zeitraum 2026-2030 vorgesehen.

	bis 2020	2021-2025	2026-2030	Summe
Zentrum	138	39	57	234
Neuberesinchen	-	-	62	62
Süd	-	-	61	61
Nord	-	-	14	14
sonstige	7	-	-	7
Summe	145	39	193	378

Tabelle 4: Stiller Rückbau durch Wohnungszusammenlegungen

In Tabelle 5 ist eine Übersicht der Teilrückbauten und Rückbauten in den Stadtumbaugebieten in den drei Betrachtungszeiträumen dargestellt. Die bis 2020 durchzuführenden und beschlossenen Rückbauten sind nachrichtlich dargestellt. Darüber hinaus sollen in den Zeiträumen 2021-2025 und 2026-2030 insgesamt weitere 260 Wohnungen vor allem durch vertikalen und horizontalen Rückbau vom Markt genommen werden.

	bis 2020	2021-2025	2026-2030	Summe
Zentrum	-	-	-	-
Neuberesinchen	138	20	32	190
Süd	450	-	-	450
Nord	178	92	116	386
Summe	766	112	148	1.026

Tabelle 5: Teilrückbau und Rückbau von Wohnungen

Eine Zusammenfassung der Rückbauzahlen ist Tabelle 6 zu entnehmen. In der Summe werden, ohne die 766 bereits beschlossenen Rückbauten, 638 WE (1.404-766) bis 2030 vom Markt genommen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Wohnungsabgänge nicht in denselben Zeiträumen stattfinden, wie sie gemäß Tabelle 3 rein rechnerisch notwendig wären. Insgesamt kann es zu zeitlichen Verschiebungen kommen, die aus den Planungen und Einordnungen der Wohnungsunternehmen bzw. aus der Verfügbarkeit von Fördermitteln resultieren. Im Ergebnis führen die Wohnungsabgänge mittel- bis langfristig zu einer Stabilisierung des gesamtstädtischen Leerstands auf maximal 6 %.

	bis 2020	2021-2025	2026-2030	Summe
Zentrum	138	39	57	234
Neuberesinchen	138	20	94	252
Süd	450	-	61	511
Nord	178	92	130	400
sonstige	7	-	-	7
Summe	911	151	341	1.404

Tabelle 6: Zusammenfassung Teilrückbau, Rückbau, stiller Rückbau

5.2 Schwerpunkte des Stadtumbaus in den Stadtumbaugebieten

Die Stadtumbaugebiete haben unterschiedliche Leitbilder und Zielsetzungen auf die in diesem Kapitel näher eingegangen wird. In der Vergangenheit waren die drei äußeren Stadtumbaugebiete vorwiegend durch den Rückbau geprägt, der im WK IV in Neuberesinchen großflächig durchgeführt wurde. Im Stadtumbaugebiet Zentrum wurde nur eine geringe Anzahl an Wohnungen vom Markt genommen, der Schwerpunkt lag hier bei der Aufwertung öffentlicher Flächen, der Vorbereitung von Bauflächen sowie der Sanierung historischer Gebäude. In der zentralen Innenstadt überlagern sich zudem die Gebietskulissen „Stadtumbau“ und „Soziale Stadt“ sowie das Sanierungsgebiet „Ehemalige Altstadt“ (S-Programm). Aufgrund der auslaufenden Mittel aus dem S-Programm in der Frankfurter Innenstadt wurden diese nach und nach durch Stadtumbaumittel aus den Programmen Aufwertung und SSE kompensiert.

Der Teil- und Rückbau wird auch zukünftig in den äußeren Stadtumbaugebieten stattfinden. Im Zentrum sind nur geringfügige Anpassungen, zum Beispiel zur Erreichung städtebaulicher Ziele, denkbar. Die Verringerung der Wohnungsanzahl soll darüber hinaus auch verstärkt durch die Zusammenlegung von nicht mehr marktgerechten Wohnungen erfolgen.

In der Frankfurter Innenstadt soll auch in Zukunft der überwiegende Teil der Mittel aus dem Programm Aufwertung eingesetzt werden. Allerdings wird es zukünftig, wie oben erwähnt, in den äußeren Stadtumbaugebieten nur noch um punktuellen Rück- bzw. Teilrückbau gehen, wobei in Neuberesinchen der Abschluss des flächenhaften Rückbaus WK IV weiterhin Ziel bleibt. Nachdem in den äußeren Stadtumbaugebieten in den letzten Jahren der Schwerpunkt auf dem Abriss lag, müssen zukünftig insbesondere in den zentralen, konsolidierten Bereichen auch Aufwertungsmaßnahmen vorgesehen werden. Diese Maßnahmen sollen nur im Zusammenhang mit Aktivitäten in den Wohnungsbeständen und dem jeweiligen Umfeld durch die Wohnungsunternehmen gezielt eingesetzt werden. Die Umsetzung der Altbauaktivierungsstrategie aus dem Teilprogramm SSE soll auch zukünftig im Stadtumbaugebiet Zentrum und einer noch zu definierenden neuen Gebietskulisse im Bereich der Heilbronner Straße erfolgen.

Der Einsatz von Fördermitteln zur Anpassung der sozialen Infrastruktur ist weiterhin in allen Stadtumbaugebieten aufgrund der gestiegenen Bedarfe erforderlich. Ziel ist eine wohnortnahe Versorgung in allen Stadtbereichen.

Prioritär sollen in den kommenden Jahren die Flächen im Stadtumbaugebiet Süd entwickelt werden. Ziel ist es die vorhandenen strukturellen Defizite (perforierter Stadtkörper) zu beseitigen und gleichzeitig die vorhandenen Potenziale zu nutzen, den Stadtteil nachhaltig aufzubauen. Dabei sollen die vorhandenen Ansätze zur Umsetzung des Leitbildes „Gartenstadt“ weiterverfolgt werden. Die Flächen in den Stadtumbaugebieten Nord und Neuberesinchen sollen sukzessive, am Bedarf orientiert, entwickelt werden.

In der nachfolgenden Abbildung sind die Schwerpunkte des Stadtumbaus in den Stadtumbaugebieten dargestellt. In den anschließenden Abschnitten werden abgeleitet aus einer SWOT-Analyse die Leitbilder und Ziele für die Gebiete erläutert.

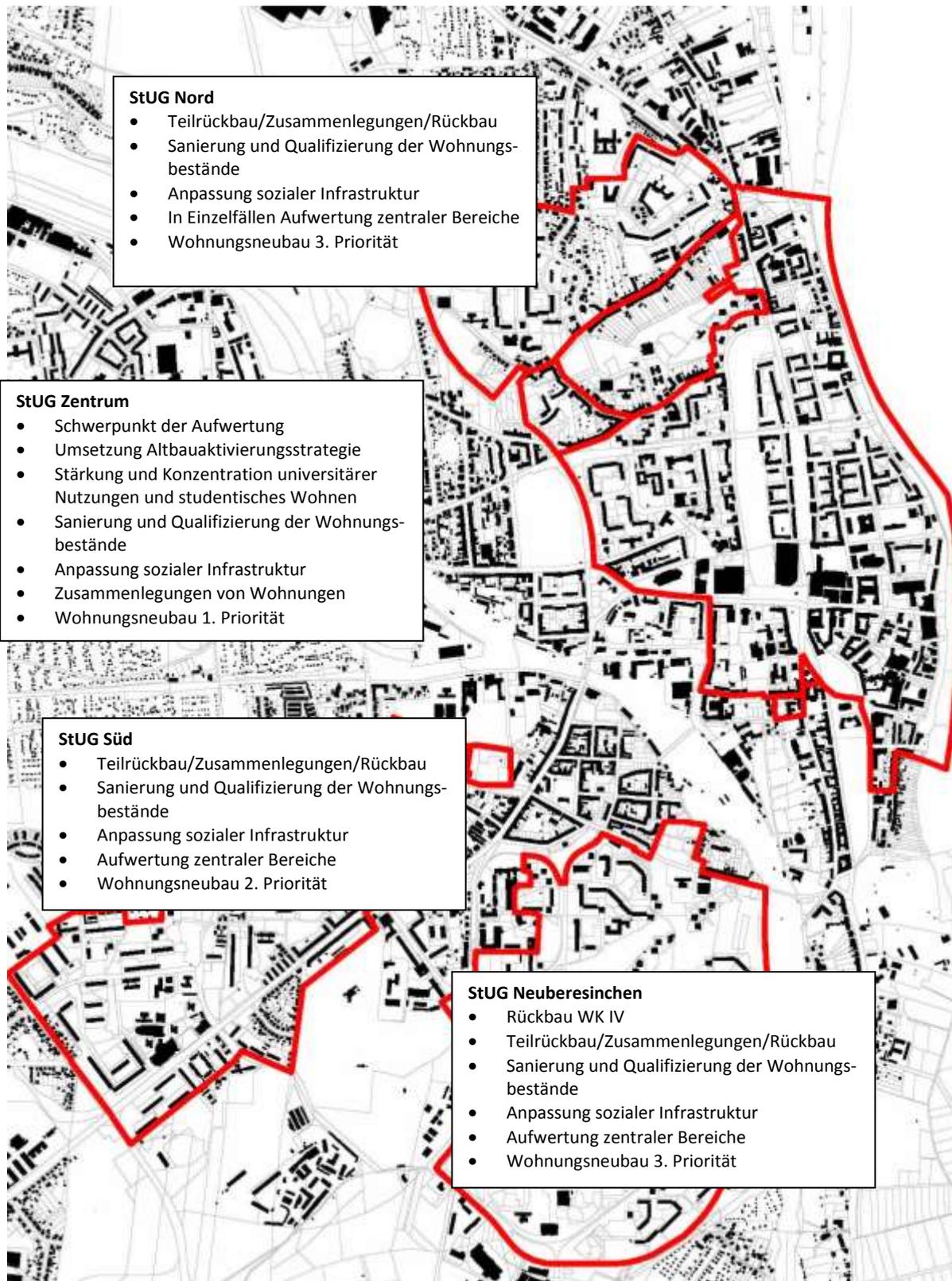


Abbildung 33: Schwerpunkte des Stadtumbaus in den Stadtumbaugebieten

5.2.1 Zentrum

Das Stadtumbaugebiet Zentrum umfasst im Kern die ehemalige Altstadt. Dieses Areal ist seit 1999 als Sanierungsgebiet festgesetzt. Ebenfalls zum Stadtumbaugebiet Zentrum zählen das Wohngebiet Halbe Stadt in Großtafelbauweise, der Bereich der Berliner Straße nördlich und die Gebiete Fischerstraße sowie Bahnhofsberg südlich der ehemaligen Altstadt. Teile der Areale südlich der Logenstraße sind als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme seit 1997 festgesetzt.

Im Stadtumbaugebiet Zentrum lebten Ende 2017 etwa 11.500 Einwohner.

Auf die Erarbeitung einer SWOT-Analyse und eine vertiefte Darstellung der Handlungsfelder und Ziele für das Stadtumbaugebiet Zentrum wird an dieser Stelle verzichtet, da diese im Neuordnungskonzept für das Sanierungsgebiet „Ehemalige Altstadt von Frankfurt (Oder)“ umfassend dargestellt sind. Die genannten Ziele gelten grundsätzlich auch über die engeren Grenzen des Sanierungsgebietes hinaus für das gesamte Stadtumbaugebiet Zentrum. Das Neuordnungskonzept mit den Sanierungszielen befindet sich derzeit in der 2. Fortschreibung.

Im Grundsatz geht es seit der Festlegung als Sanierungsgebiet im Jahr 1999 um die **Revitalisierung und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt** mit folgenden Zielen:

1. Unterstützung der zentralen Funktionen für die europäischen Doppelstadt Frankfurt (Oder) - Słubice durch die Vorhaben und Maßnahmen im Sanierungsgebiet.
2. Entwicklung zum überregionalen Einkaufs- und Dienstleistungszentrum mit einer offenen Gastkultur, verknüpft mit breit gefächerten Angeboten typisch innerstädtischer Prägung sowie bürgernahe Informationen und Verwaltung.
3. Konsolidierung und Ausgestaltung der Innenstadt zum Wohnort mit vielfältigen Angeboten für eine sozial durchmischte Bevölkerung und einem breit gefächerten, insbesondere barrierefreien, Wohnungsangeboten mit attraktiven Wohnergänzungseinrichtungen.
4. Profilierung und Vernetzung der vielfältigen kulturellen Angebote öffentlicher, kommunaler und kommerzieller Art, unter besonderer Einbeziehung der Oderpromenade (Kulturufer).
5. Ausgestaltung und Verankerung der Universität mit ihrem spezifischen multinationalen Lehr- und Forschungsprofil und Impulsen zur Qualifizierung der Kultur- und Wissenschaft sowie der Verknüpfung mit weiteren Angeboten universitärer und sonstiger Stadtkultur bis nach Słubice.
6. Schutz der ansässigen Bevölkerung vor Verdrängung mit einer sozial verträglichen Stadtentwicklung sowie Einbindung der Bevölkerung durch Bürgerbeteiligung und -information.
7. Anspruchsvolle städtebaulich-architektonische Gestaltung von Gebäuden, Räumen und Plätzen inklusive Instandsetzung und Modernisierung bzw. Abriss und Neubau von Gebäuden sowie angemessene stadträumliche Verdichtung.
8. Die Klimaschutzziele der Stadt sind bei den Projekten im Sanierungsgebiet umzusetzen.

5.2.2 Neuberesinchen

Auf ehemaligen Garten-, Baumschul-, Landwirtschafts- und sonstigen Freiflächen im südlichen Bereich der Stadt entstand im Zeitraum zwischen 1977 und 1990 der größte Stadtteil in Frankfurt (Oder) in industrieller Großplattenbauweise. Seit 2002 ist Neuberesinchen Stadtumbaugebiet und räumlicher Handlungsschwerpunkt für den großflächigen Rückbau. Hierbei ist der WK IV fast komplett zurückgebaut worden, insgesamt wurden in Neuberesinchen bis Ende 2017 insgesamt 6.089 WE abgerissen.

Am 31.12.2017 lebten hier knapp 5.000 Einwohner.

Die WK I und WK III sind nur in geringerem Maße durch Gebäudeabrisse gekennzeichnet. In diesen Gebieten besteht weiterhin eine zusammenhängende Siedlungsstruktur. Im WK II hingegen wurden großflächig Wohnungen zurückgebaut. Die entstandenen Freiflächen bieten zukünftig aufgrund der integrierten Lage und Nähe zu Infrastruktur- und Einzelhandelseinrichtungen bei entsprechender Nachfrage, Potenziale für Wohnungsneubau. Anders gestaltet sich die Lage im WK IV. Hier sind nach den erfolgten Wohnungsabrisse, in den kommenden Jahren vor allem Nicht-Wohngebäude zu beseitigen und Nutzungen zu verlagern, um das Ziel eines flächenhaften Abrisses zu erreichen und den Rückbau abzuschließen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Stärken und Potenziale sowie die Defizite und Risiken für das Stadtumbaugebiet Neuberesinchen tabellarisch aufgeführt.

	STÄRKEN + POTENZIALE	DEFIZITE + RISIKEN
Städtebau, Stadträumliche Lage	<p>gute stadträumliche Integration des WK I und WK II zu Bahnhof, Altberesinchen und Gubener Vorstadt</p> <p>stadtbildprägende Silhouette von Punkthochhäusern im Bereich des Aurorahügels</p> <p>abwechslungsreiche Topographie und Landschaftsräume im Bereich der Kuhaue und des WK I</p> <p>zahlreiche Baupotenzialflächen mit guter Anbindung und der Möglichkeit vorhandene Infrastruktur weiter zu nutzen v.a. im WK II</p> <p>guter Umsetzungsstand beim flächenhaften Rückbau des WK IV</p>	<p>durch große Brachflächen geprägter WK II</p> <p>Solitäre ohne fehlende städtebauliche Einbindung durch den Rückbau (WK IV)</p> <p>Verlust der Stadtkante entlang der Birkenallee durch den Rückbau im WK II – fehlende städtebauliche Strukturierung</p>

<p>Nutzungsstruktur, Wohnen, soziale Infrastruktur</p>	<p>gute Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur</p> <p>geplanter Neubau des Hauses 2 der Hutten-Oberschule</p> <p>WK I als intakter Wohnkomplex mit nahe- liegender sozialer Infrastruktur und Ver- sorgungsangeboten</p> <p>Angebote an Wohnraum im niedrigen Marktpreissegment</p>	<p>unzureichende Diversifizierung des Wohnraumangebotes hoher Sanierungs- bedarf bei einzelnen Wohngebäuden in den WK I bis III</p> <p>mittelfristig unklare Perspektive des Nah- versorgungszentrums HEP</p> <p>zum Teil nicht den Wohngebieten zuge- ordnete Einrichtungen der sozialen Infra- struktur (v.a. Förderschule Lessingschule)</p>
<p>Grün- und Freiflächen, Wohnumfeld, öffentlicher Raum</p>	<p>quantitativ gute Ausstattung mit Grün- und Freiflächen (Aurorahügel, Arbore- tum)</p> <p>in einigen Bereichen gute Verknüpfung zwischen Freiflächen und dem straßenun- abhängigen Wegenetz</p> <p>räumliche Nähe zu Naherholungsräumen und wichtigen Infrastruktureinrichtungen (Kuhau, Ziegenwerder, Hauptfriedhof)</p> <p>Rückbauflächen südlich der Birkenallee bieten große Potenziale für Grün- und Freiraumnutzungen</p> <p>Geplante naturnahe Gestaltung WK IV</p>	<p>Sperrung der Treppen und Wege im Be- reich der Kuhau</p> <p>v.a. nach Rückbau untergenutzte, überdi- mensionierte und/oder mangelhaft ge- staltete Grün- und Freiflächen</p>
<p>Verkehr, Erschließung, Technische Infrastruktur</p>	<p>gute Anbindung an den ÖPNV (v.a. Stra- ßenbahn) und das übergeordnete Stra- ßennetz</p> <p>Haltestelle Regionalbahn (Richtung Helensee/Königs Wusterhausen) mit di- rekter Anbindung an Bahnhof Frankfurt (Oder)</p> <p>gute Voraussetzungen durch anliegende Ver- und Entsorgungsmedien</p>	<p>Trennwirkung und Immissionsbelastung im Bereich der Johann-Eichhorn-Straße</p> <p>überdimensionierte Birkenallee, Straßen- querschnitt entspricht nicht mehr dem aktuellen Verkehrsaufkommen</p> <p>in großen Teilen sanierungsbedürftige und überdimensionierte Verkehrsflächen für den MIV</p> <p>zum Teil sanierungsbedürftiges und lü- ckenhaftes Fuß- und Radwegenetz</p> <p>große Stellplatzanlagen</p> <p>hoher Anpassungsbedarf technischer und verkehrlicher Infrastruktur</p> <p>vorhandene Medien zum großen Teil für Neubauvorhaben nicht nutzbar</p>

Das bereits im INSEK 2014-2025 formulierte Leitbild sieht für Neubesinchen eine Entwicklung als „**Wohnen am grünen Stadtrand**“ vor. So soll sich Neubesinchen als verkleinerte grüne Wohnsiedlung profilieren und dafür verschiedene Wohnangebote herausbilden und damit den uniformen Charakter der Plattenbausiedlung aufheben. Folgende Ziele konkretisieren das Leitbild.

Ziele Stadtumbaugebiet Neuberesinchen

- Stabilisierung der Wohnbereiche durch Instandsetzung/Sanierung der Gebäude v.a. nördlich der Birkenallee
- Sicherung des Grundversorgungszentrums
- Nachnutzung von integrierten Rückbauflächen für bedarfsgerechte Wohnbebauung
- Ausbildung einer Stadtkante nördlich entlang der Birkenallee
- Rückbau/Anpassung einer adäquaten Erschließung und Infrastruktur
- Verbesserung des Wohnumfeldes in Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen
- Konsequenter Rückbau im WK IV unter vorläufiger Beibehaltung der kommunalen sozialen und Bildungsinfrastruktur
- Naturnahe extensive Nutzung der entstehenden Freiräume im WK IV

Zur Umsetzung des Leitbildes und der Ziele sollen neben den vorhandenen und das Stadtgebiet prägende Grünflächen (zwischen WK I und II) neue grüneprägte Räume geschaffen werden. Wie schon im INSEK 2014-2025 festgelegt, soll der Bereich des WK IV als Naturraum mit renaturierten Flächen und zur Naherholung ausgestaltet werden. Durch bestehende Förderkonditionen muss mittelfristig an dem Bestand der und Förderschule in der Sabinusstraße festgehalten werden. Langfristig sollen Schule und Turnhalle verlagert werden. Für soziale Einrichtungen (z.B. zur Schulnutzung) wird eine Fläche in der Konrad-Wachsmann-Straße vorgehalten.

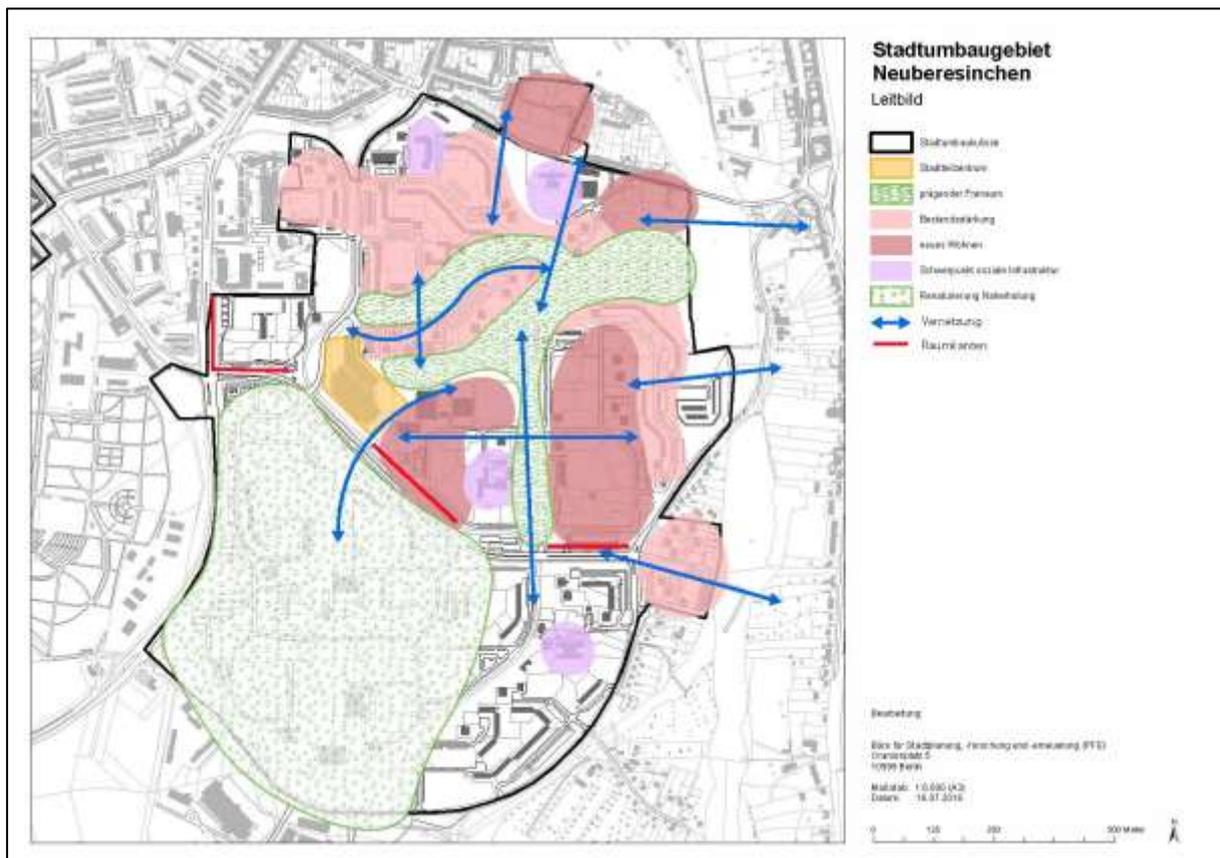


Abbildung 34: Leitbild Neuberesinchen

Die zukünftige renaturierte Fläche soll damit auch zur Naherholungsnutzung der Wohnbevölkerung dienen und Angebote für extensive flächenintensive Freizeitnutzung bieten. Die teilweise bereits vorhandenen Vernetzungen sowohl innerhalb des Gebietes als auch mit den angrenzenden Stadträumen gilt es zu erhalten und auszubauen. Auch dafür bieten die Grünräume Kuhau, Aurorahügel und das Arboretum sowie der neue Naturraum auf der Fläche des WK IV gute Voraussetzungen.

Zur Ausbildung einer verkleinerten, qualitativvolleren Wohnsiedlung gilt es, die WK I und II zu stärken bzw. dem WK II mit diversifiziertem neuen Wohnraum auf den brachliegenden Rückbauflächen eine neue städtebauliche Struktur zu geben. Dazu ist nördlich entlang der Birkenallee, zwischen HEP und Clara-Zetkin-Ring, eine neue Raumkante auszubilden. Die bestehenden Wohnbereiche nördlich der Birkenallee sind durch Instandsetzung und Sanierung der Gebäude zu stabilisieren. In Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen ist das Wohnumfeld der Bestandswohngebäude aufzuwerten.

Mit der Neustrukturierung der Wohnkomplexe I und vor allem II soll auch das Stadtteilzentrum profitieren und in seiner Funktion gestärkt werden. Darüber hinaus sind bedarfsgerechte Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in unmittelbarer Nähe der Baupotenzialflächen vorhanden.

5.2.3 Süd

In den 1920er und 1930er Jahre vorwiegend durch Doppel- und Einfamilienhäuser sowie Blockbauten (Leipziger Straße) geprägt, wurde der Stadtteil Süd ab 1964/65 zunächst in Blockbau- und später in Großtafelbauweise ausgeweitet. Die lange Entstehungszeit von 30 Jahren ließ ein Wohngebiet mit

relativ vielfältiger Bebauungsstruktur entstehen. Ende der 1990er Jahre erhielt der Stadtteil die Nahversorgungseinrichtung „Südring-Center“. Ende 2017 lebten im Stadtumbaugebiet Süd rund 5.500 Einwohner.

Im Stadtumbaugebiet Süd wurden bis Ende 2017 insgesamt 1.854 Wohnungen abgerissen. Die Rückbauten konzentrierten sich in den zentralen Bereichen um den Baumschulenweg, sodass dort große, baulich nicht gefasste Stadträume entstanden sind. Bis zum Jahr 2020 werden weitere 450 WE im Langen Grund, Johannes-Kepler-Weg und der Konstantin-Ziolkowski-Allee zurückgebaut. Aktuell ist das Gebiet von raumstrukturellen Missständen geprägt. Die gute Versorgung mit sozialer Infrastruktur sowie die Anbindung mit der Tram sprechen dafür, die Abbruchflächen baulich nach zu nutzen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Stärken und Potenziale sowie die Defizite und Risiken für das Stadtumbaugebiet Süd tabellarisch aufgeführt.

	STÄRKEN + POTENZIALE	DEFIZITE + RISIKEN
Städtebau, Stadträumliche Lage	<p>stadtbildprägende Bebauung entlang nordöstlichem Abschnitt der Leipziger Str.</p> <p>zum Teil abwechslungsreiche Topographie</p> <p>vielfältige und abwechslungsreiche Baustruktur (Baualter, Bauhöhen)</p> <p>zahlreiche Baupotenzialflächen für Mehr- und Einfamilienhäuser</p> <p>stadtrandnahe Lage mit Anbindung an Behördenzentren, Markendorf, Helenensee, Autobahn</p>	<p>perforierter Siedlungskörper durch größere Brachflächen</p> <p>fehlende Raumkanten Leipziger Straße/Baumschulenweg</p>
Nutzungsstruktur, Wohnen, soziale Infrastruktur	<p>räumliche Konzentration von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in zentraler Lage</p> <p>zusätzliche Angebote durch Waldorf-Pädagogik</p> <p>mittelfristig gesichertes Nahversorgungszentrum (Südring-Center)</p> <p>Angebot an Wohnraum im niedrigen Marktpreissegment</p> <p>sehr gute Kitaplatz-Versorgung</p>	<p>unzureichende Diversifizierung des Wohnraumangebotes (es fehlen u.a. kleine altersgerechte Wohnungen)</p> <p>weiterer Sanierungsbedarf bei einzelnen Wohngebäuden</p> <p>geringes gastronomisches Angebot außerhalb des Südring-Centers</p> <p>Überalterung der Bewohnerschaft</p>

<p>Grün- und Freiflächen, Wohnumfeld, öffentlicher Raum</p>	<p>räumliche Nähe zu Naherholungsräumen, wichtigen Infrastruktureinrichtungen (Kleingärten, Hauptfriedhof) und großzügiges Sportflächenangebot</p> <p>zentraler Platz am Südring-Center</p>	<p>fehlende Aufenthalts- und Gestaltqualität einiger Grün- und Freiflächen (v.a. Wohnumfeld und Rückbauflächen)</p> <p>Fehlen von gestalteten/nutzbaren öffentlichen Grünflächen oder Grünzügen in zentraler Lage (geringe Verweilqualität)</p> <p>häufig fehlende räumliche Verknüpfung mit dem Wegenetz</p> <p>wenig Großbaumbestand</p>
<p>Verkehr, Erschließung, Technische Infrastruktur</p>	<p>gute Anbindung an den ÖPNV (v.a. Straßenbahn) und das übergeordnete Straßennetz</p> <p>gute Voraussetzungen durch anliegende Ver- und Entsorgungsmedien</p>	<p>Trennwirkung und Immissionsbelastung im Bereich der Leipziger Straße und des Baumschulenwegs</p> <p>häufig sanierungsbedürftige und überdimensionierte Verkehrsflächen für den MIV</p> <p>unzureichendes und lückenhaftes Fuß- und Radwegenetz (hoher Sanierungsbedarf, fehlende Orientierung, Barrierefreiheit und Querungsmöglichkeiten)</p> <p>mangelhafte Erreichbarkeit des Südring-Centers für Fußgänger, Radfahrer etc.</p> <p>problematische Verkehrsabwicklung im Bereich Parkhaus</p> <p>stellenweise überdimensionierte Flächen für den ruhenden Verkehr</p> <p>vorhandene Medien ggf. für Neubauvorhaben nicht nutzbar</p> <p>durch die teils unzureichende Vorflut Probleme mit der Ableitung des Regenwassers / Versickerung</p>

Das INSEK 2014-2025 beschreibt eine Veränderung der Bebauungsstruktur im Stadtumbaugebiet Süd, bedingt durch die erfolgten Rückbaumaßnahmen. Das Stadtumbaugebiet Süd soll zur **Neuen Gartenstadt** mit aufgelockerten und stark durchgrüneten Strukturen und hohem Eigenheimanteil entwickelt werden. Darüber hinaus soll eine stärkere Vernetzung mit den benachbarten Kleingartenanlagen und den sonstigen Frei- und Grünflächen erfolgen. Folgende Ziele konkretisieren das Leitbild.

Ziele Stadtumbaugebiet Süd

- Stabilisierung der verbleibenden Wohngebiete durch angemessene Sanierung/Teilrückbau der Gebäude
- Sicherung des Grundversorgungszentrums SüdringCenter
- Bedarfsgerechter Erhalt und Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur
- Entwicklung neuer Wohnangebote auf freiwerdenden Flächen
- Schrittweise Verbesserung des Wohnumfeldes
- Ausbau/Instandsetzung eines barrierefreien Wegesystems, das den Gartenstadtcharakter stärkt
- Neugestaltung von öffentlichen Grünanlage und Freifläche
- Verbesserung der Altersstruktur der Wohnbevölkerung (Ansiedlung junger Familien)

Zur Etablierung einer neuen Gartenstadt gilt es zunächst, die städtebaulich funktionierenden Bestände zu stärken. Weiterhin müssen die durch den Rückbau entstandenen Brachflächen des Siedlungskörpers durch Neubebauungen umstrukturiert und ergänzt werden. Damit besteht für Süd die Chance, einen neuen städtebaulichen Charakter zu erhalten, der an bestehende kleinteilige Baustrukturen innerhalb des Gebietes anknüpft. Die heutigen Raumkanten bleiben erhalten und werden durch Neubauten entlang der Leipziger Straße komplettiert. Das gibt dem rückwärtigen Quartier die Chance, sich in ruhigerer Lage zu einem kleinteiligen Wohngebiet mit Gartenstadtcharakter zu entwickeln.

Bei der Etablierung neuer Wohnformen spielt die Nähe zu sozialer Infrastruktur eine wichtige Rolle. Süd hat bereits eine große Anzahl an Dienstleistungseinrichtungen, die es auch in Zukunft zu erhalten gilt. Die vorhandenen Nahversorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen bieten dabei eine wichtige Grundvoraussetzung für den Bau diversifizierender Wohnformen, wie z.B. Einfamilienhäuser. Ein weiterer Faktor ist dabei das Stadtteilzentrum Südring-Center, das auch wiederum selbst durch Zuzüge gestärkt wird.

Die weiterhin zu erhaltenden Wohnbereiche mit industriell gefertigten Wohngebäuden sind durch eine angemessene Sanierung ggf. in Verbindung mit Teilrückbauten zu stabilisieren. In Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen ist in diesen Bereichen auch das Wohnumfeld aufzuwerten und für die Bewohner als attraktive Aufenthaltsfläche zu gestalten.

Da es im Stadtumbaugebiet Süd bisher keinen zentral gelegenen Grünraum oder Grünzug mit Aufenthalts- und Verweilqualität gibt, soll eine solche „Grüne Mitte“ zur Steigerung der Qualität des Stadtgebietes umgesetzt werden. Dazu ist die Entwicklung eines parkähnlichen Grünzugs an der Konstantin-Ziolkowski-Allee und dem Baumschulenweg ein geeignetes Instrument. Dieser kann mit der bereits in Teilen gestalteten Grün-/Freifläche am Juri-Gagarin-Ring verbunden werden. Diese innere Vernetzung bietet den Bewohnern eine attraktive Fläche zur Naherholung und verbindet zudem den Wohnungsbestand mit der perspektivischen Neubebauung. Dazu ist auch das Wegesystem barrierefrei auszubauen und bei Bedarf instand zu setzen.

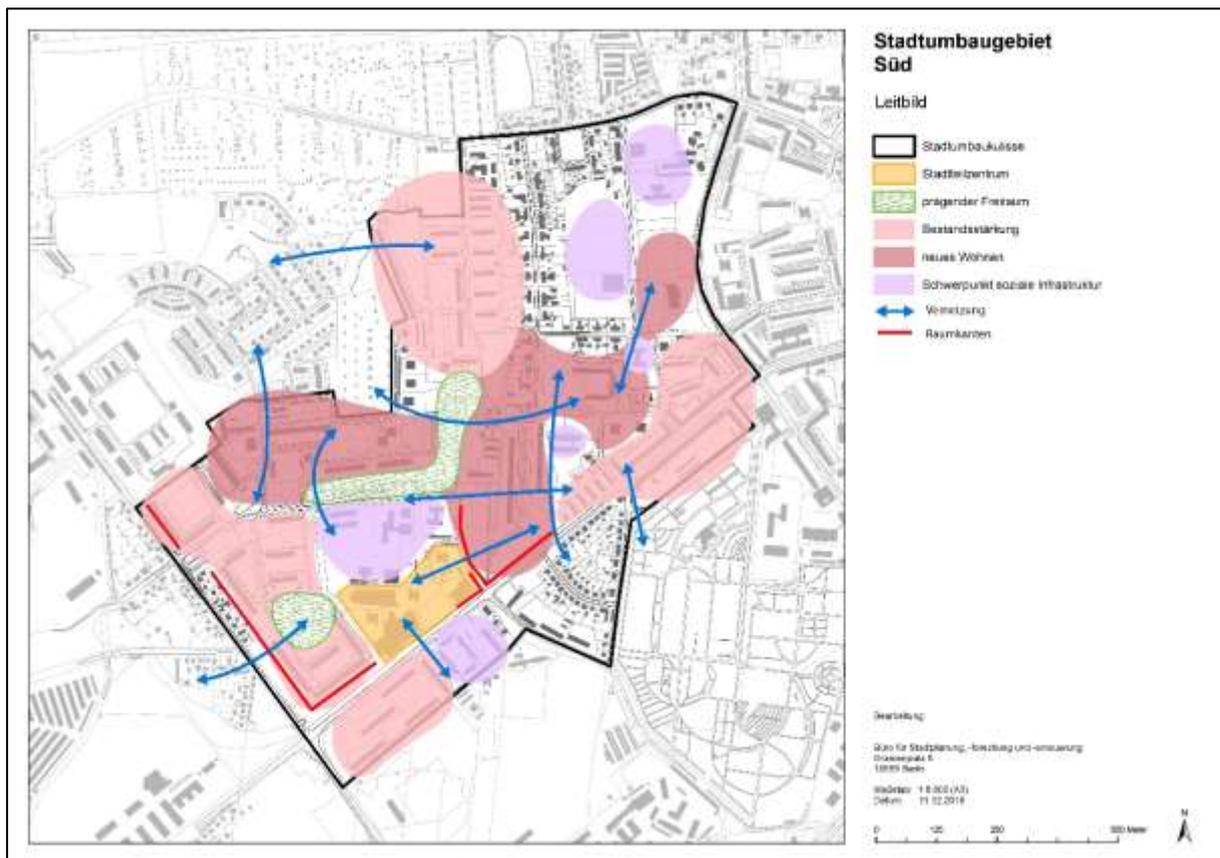


Abbildung 35: Leitbild Süd

5.2.4 Nord

Der Frankfurter Norden war zu Beginn des 20. Jahrhunderts kaum bebaut. Lediglich entlang der Goeplstraße, der Berliner Straße und der Bergstraße waren vielfältige Bebauungsstrukturen vorhanden. Ab den 1930er Jahre entstanden entlang der Lennéstraße die ersten Villen und bis in die 1970er Jahre auf dem Hochplateau über dem Klingefließ zahlreiche Ein- und Zweifamilienhäuser. Zwischen den Jahren 1970 und 1975 wurde der Stadtteil im Rahmen des Wohnungsbauprogramms der DDR mit neuen Wohnungen in Plattenbauweise erheblich erweitert. Durch die Errichtung einer Kaufhalle, von Sporthallen, einem Jugendclub, Schulen und Kindergärten sowie einer Kinder- und Jugendsport-schule (Leistungssport) und einem Kinderkrankenhaus entwickelte sich Frankfurt Nord zu einem in Teilen eigenständigen funktionsfähigen Stadtteil. Im Mittelpunkt, zwischen den beiden Plattenbauge-bieten Seelower Kehre und Hansaviertel, liegt das zentrale Versorgungszentrum Hansaplatz.

Ende 2017 hatte das Stadtumbaugebiet Nord knapp 4.000 Einwohner.

Im Stadtumbaugebiet Nord wurden bis Ende 2017 insgesamt 1.347 Wohnungen abgerissen. Dieser Rückbau konzentrierte sich auf die Straßenzüge Moskauer und Hamburger Straße sowie Seelower Kehre, wo bis zum Jahr 2020 noch weitere Abrisse von 178 Wohnungen durchgeführt werden. Städ-tebauliche Missstände bestehen aktuell v.a. in der Hamburger Straße durch weiträumige, ungefasste Stadträume. Durch die Neubebauung einer Abrissfläche im nördlichen Abschnitt der Hamburger Straße mit Einfamilienhäusern ist es bereits gelungen, eine Verknüpfung mit der umgebenden klein-teiligen Bebauung herzustellen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Stärken und Potenziale sowie die Defizite und Risiken für das Stadtumbaugebiet Süd tabellarisch aufgeführt.

	STÄRKEN + POTENZIALE	DEFIZITE + RISIKEN
Städtebau, Stadträumliche Lage	<p>teils stadtbildprägende Mischung von Gebäuden aus verschiedenen Epochen</p> <p>zentrumsnahe Lage – gute Erreichbarkeit des Zentrums</p> <p>abwechslungsreiche Topographie (Aussicht Oderraum, Labuser Platte, etc.)</p> <p>attraktiver Wohnraum durch Hanglagen</p> <p>weitestgehend intakte Wohnbereiche (v.a. Hansaviertel)</p>	<p>fehlende Raumkanten südliche Hamburger Straße</p> <p>Bereich Seelower Kehre abwechselnde Eigentumsverhältnisse (WOWI u. WohnBau) bei den Plattenbauten</p>
Nutzungsstruktur, Wohnen, soziale Infrastruktur	<p>gute Ausstattung mit (überwiegend sanierten) Einrichtungen der sozialen Infrastruktur</p> <p>mittelfristig gesichertes Nahversorgungszentrum (Hansaplatz)</p> <p>Angebot an Wohnraum im niedrigen Marktpreissegment</p>	<p>unzureichende Diversifizierung des Wohnraumangebotes (zu viele 3-Raum-Wohnungen)</p> <p>zum Teil hoher und räumlich verteilter Sanierungsbedarf bei den Wohngebäuden</p> <p>sanierungsbedürftige Plattenbaubestände im Bereich Prager Straße</p> <p>Einzelhandel in starker Konkurrenz zum Spitzkrug-Multi-Center</p>
Grün- und Freiflächen, Wohnumfeld, öffentlicher Raum	<p>gute Ausstattung mit Grün- und Freiflächen</p> <p>attraktive Hanglagen</p> <p>räumliche Nähe zu Naherholungsräumen (Klingetal, Botanischer Garten, Kleingartenanlage als Verlängerung zum Freiraum Stadthaus)</p>	<p>häufig fehlende Aufenthalts- und Gestaltqualität im Wohnumfeld und im Bereich des Hansaplatzes</p> <p>im Bereich der Plattenbauten zum Teil kaum Straßenbäume, wenig Großgrün</p>

Verkehr, Erschließung, Technische Infrastruktur	gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz gute und zum Teil vom Straßennetz unabhängige Anbindung an die Innenstadt für Fußgänger, Radfahrer etc. vielfach sanierte Gehwege, Treppenanlagen und Rampen mit Anbindung an die Innenstadt im Bereich Hansaviertel vereinzelt räumliche Konzentration der Park- bzw. Stellplatzflächen komplette Ausstattung mit Ver- und Entsorgungsmedien anliegend	Anbindung an den ÖPNV nur mit Bussen Trennwirkung und Immissionsbelastung im Bereich der Kieler Straße häufig sanierungsbedürftige, überdimensionierte Verkehrsflächen für den MIV häufig Dominanz des Straßenraums durch den ruhenden Verkehr bei Neubau können zusätzlich Investitionen durch Neu- oder Umverlegung von Medien notwendig werden lokal Anpassungsbedarfe bei Ver- und Entsorgungsmedien problematische Regenentwässerung
--	---	---

Unter dem im INSEK 2014-2025 formulierten Leitbild „**Hansa Nord: Stadtteil des Sports und des innenstadtnahen Wohnens**“ soll das Stadtumbaugebiet weiterentwickelt werden. Wie auch schon im ITK von 2007 spielt der sportorientierte Charakter, bedingt durch den Olympiastützpunkt und die Sportschule, weiterhin eine wichtige Rolle. Die durch den Rückbau freigewordenen Flächen eignen sich auch in Nord teilweise für den individuellen Wohnungsbau. Zudem geht es darum, die baulich-funktionalen Verbindung zur Innenstadt zu verbessern. Folgende Ziele konkretisieren das Leitbild.

Ziele Stadtumbaugebiet Nord
<ul style="list-style-type: none"> • Stabilisierung der verbleibenden Wohnbereiche durch angemessene Sanierung/Teilrückbau der Wohngebäude • Sicherung des Grundversorgungszentrums am Hansaplatz • Stärkung Olympiastützpunkt und Sportschule • Schaffung/Erhalt von gefassten Räumen • Entwicklung neuer Wohnangebote auf freiwerdenden Flächen • Schrittweise Verbesserung des Wohnumfeldes • Neugestaltung von öffentlichen Grünanlagen und Freiräumen mit starker Sport- und Freizeitorientierung • Aufbau/Instandsetzung eines barrierefreien Wegesystems • Qualitativ hochwertige Nutzung der besonderen Baupotenziale (Sporn- und Kuppenlage) • Verbesserung Altersstruktur der Bevölkerung

In der Seelower Kehre spielt vor allem die sukzessive Neubebauung nach dem teilweisen Rückbau der Zeilenbebauung eine wichtige Rolle. Die optimale Lage am Hang, mit Blick in die Innenstadt und zur Oder sowie die direkte Verbindung dorthin, ist prädestiniert für qualitativ hochwertige neue Wohnformen. Die Wiederbebauung der Rückbauflächen sichert zudem den Erhalt der besonderen städtebaulichen Struktur.

Westlich der Lennéstraße soll der Bestand vor allem durch Aufwertungen gestärkt werden. Hier gilt es zum einen die Bestandsgebäude durch Sanierungsmaßnahmen und ggf. Teilrückbauten aufzuwerten bzw. aktuellen Wohnansprüchen anzupassen und zum anderen das Wohnumfeld in Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen zu verbessern. Bei der Aufwertung der Grünräume und Freiflächen soll der sportorientierte Gedanke des Leitbildes eine maßgebliche Rolle spielen. Weiterhin soll die Qualität dieses Quartiers durch den Erhalt der Raumkanten gesichert werden, da so der Verkehrslärm von der Kieler Straße gemindert wird.

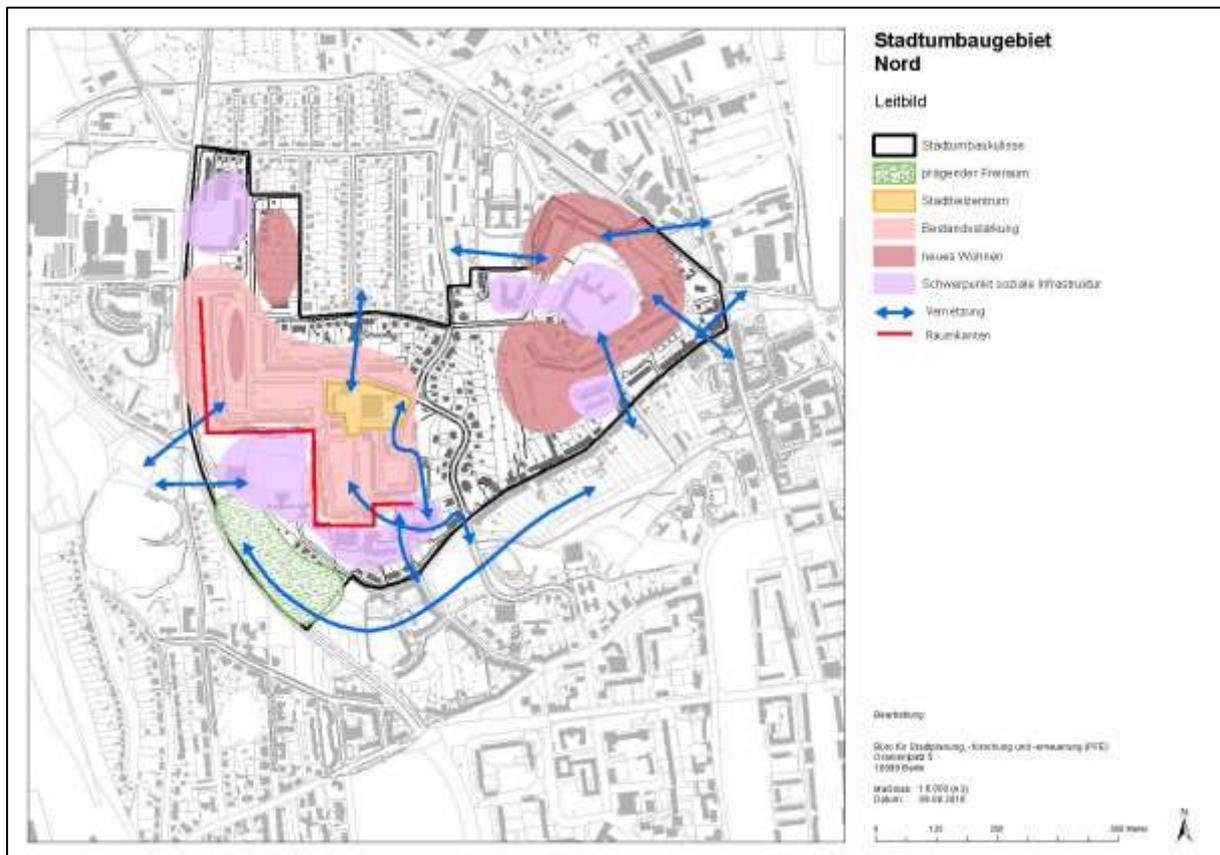


Abbildung 36: Leitbild Nord

Die jeweiligen Maßnahmen auf beiden Seiten der Lennéstraße sollen zudem die Stärkung des Stadtteilzentrums am Hansaplatz bewirken und somit seinen Bestand auch in Zukunft sichern. Auch das gute Angebot an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur soll die Neubebauung von Flächen fördern. Ein wichtiger Schritt ist dabei auch die Stärkung des Olympiastützpunkts und der Sportschule am heutigen Standort.

Das Stadtumbaugebiet Nord hat den Vorteil eines direkten Anschlusses an die Innenstadt von Frankfurt (Oder). Diese Vernetzung, vor allem für Fußgänger und Radfahrer, soll auch in Zukunft gesichert und möglichst barrierearm ausgebaut werden. Damit wird der Leitgedanke des innenstadtnahen Wohnens unterstützt.

5.3 Klassifizierung der äußeren Stadtumbaugebiete

Mithilfe der sechs folgenden Gebietskategorien und aufbauend auf den Leitbildern und Zielen wurden Schwerpunkte für Aktions- und Interventionsräume in den äußeren Stadtumbaugebieten identifiziert. Im Folgenden wird die Bedeutung der einzelnen Kategorien stichpunktartig erläutert:

Konsolidierung mit vorrangigem Handlungsbedarf

- Gebiete, die städtebaulich funktionieren und stabil sind
- um sie zu konsolidieren, liegt die Förderpriorität im öffentlichen Raum und im-Wohnumfeld
- Teilrückbau ist in Teilbereichen nicht ausgeschlossen
- Sanierung der sozialen Infrastruktur
- Sanierung und Instandsetzung der verbleibenden Mehrfamilienhaus-Bebauung unter Einsatz von Wohnraumförderungsmitteln

Konsolidierung mit nachgeordnetem Handlungsbedarf

- Gebiete, die städtebaulich stabil sind
- Teilrückbau ist in Teilbereichen nicht ausgeschlossen
- Einsatz von Fördermitteln (Aufwertungsmaßnahmen) ist nicht oder nur geringem Maße vorgesehen

Umstrukturierung mit Schwerpunkt Rückbau/bauliche Nachnutzung

- Gebiete sollen nach erfolgtem Rückbau für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen
- Rückbau steht im Vordergrund (auch von Nichtwohngebäuden)
- bauliche Nachnutzung der Rückbauflächen wird angestrebt
- Einsatz von Fördermitteln (Aufwertungsmaßnahmen) ist nicht oder nur geringem Maße vorgesehen

Umstrukturierung mit Schwerpunkt bauliche Nachnutzung

- durch bereits durchgeführten Rückbau entstandene Brachflächen, die vorrangig für eine bauliche Nachnutzung vorgesehen sind
- dies kann neben einer Nachnutzung zu Wohnzwecken auch eine gewerbliche Nutzung bedeuten
- die bauliche Nachnutzung soll sich an den jeweiligen Leitbildern der Gebiete und den vorhandenen städtebaulichen Strukturen orientieren
- Einsatz von Fördermitteln (Aufwertungsmaßnahmen) ist nicht oder nur geringem Maße vorgesehen

Rückbau ohne bauliche Nachnutzung

- Gebiet, in dem der Rückbau bereits großflächig umgesetzt worden ist
- der Rückbau der verbliebenen Gebäude sowie technischen und verkehrlichen Infrastruktur
- keine bauliche Nachnutzung
- Einsatz von Fördermitteln (Aufwertungsmaßnahmen) ist nicht vorgesehen

Gebiet ohne weiteren Stadtumbaubedarf

- bisher ist das Gebiet stabil
- zukünftige Entwicklung bisher noch nicht absehbar, daher werden vorerst keine Fördermittel eingesetzt
- erneute und detailliertere Betrachtung erfolgt nach 2025

5.3.1 Neuberesinchen

In Abbildung 37 sind die Kategorien und Rückbauten bis zum Jahr 2020 im Stadtumbaugebiet Neuberesinchen ersichtlich. Wie im INSEK festgelegt, wird der WK IV nach seinem kompletten Rückbau (exklusive Teilbereiche an der Wallensteinstraße) keiner baulichen Nachnutzung zugeführt. Ziel ist eine naturnahe Entwicklung, die auch für die Bevölkerung als Naherholungsgebiet eine wichtige Funktion erfüllen kann. Darüber hinaus sollen hier gesamtstädtische anfallende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen konzentriert werden. Daher wird für den Großteil des WK IV die Kategorie „Rückbau ohne bauliche Nachnutzung“ festgelegt. Hierfür sind die leerstehenden Gewerbehallen, das Studentenwohnheim, die Gebäude Thomasiusstr. 16-26 sowie das Gemeindezentrum noch abzureißen bzw. zu verlagern. Für das Letztgenannte ist ein entsprechender Ersatzstandort in integrierter Lage zu finden. Die Schule nebst Turnhalle ist langfristig, nach Ablauf der Bindungsfristen von eingesetzten Fördermitteln, umzusiedeln und die Gebäude zurückzubauen. In der Konrad-Wachsmann-Straße wird eine Fläche für soziale Zwecke freigehalten, die auch für den Neubau einer Schule geeignet wäre. Die wettkampftaugliche Sporthalle soll ebenfalls langfristig verlagert werden. Ein geeigneter Standort wäre im Umfeld des Stadions im Buschmühlenweg.

Das östlich daran anschließende Gebiet des WK III sowie ein kleiner Teil des WK IV wird als „Gebiet ohne weiteren Stadtumbaubedarf“ kategorisiert. Der WK III und die verbleibende Bebauung im WK IV stellen sich momentan als ein stabiles Gebiet dar, in dem zukünftige Entwicklungen noch nicht absehbar sind. Daher sollen in diesem Bereich keine öffentlichen Fördermittel zum Einsatz kommen. Wichtig ist eine genaue Beobachtung der Tendenzen und eine detaillierte Betrachtung spätestens ab 2025.

Die Rückbauflächen im WK I und II liegen derzeit brach und sind deshalb als Flächen der „Umstrukturierung mit dem Schwerpunkt baulicher Nachnutzung“ kategorisiert. Für den überwiegenden Teil dieser Flächen ist eine Nachnutzung mit Wohnbebauung vorgesehen, nur die Fläche um die Heinrich-Hildebrandt-Straße soll einer gewerblichen Nachnutzung dienen.

Alle übrigen Flächen, vorwiegend im WK I und die noch bebauten Flächen im WK II sind zu konsolidieren. Zur Konsolidierung der Gebiete ist der Teilrückbau von Wohngebäuden nicht ausgeschlossen, wenn dieser der Aufwertung des Gesamtumfeldes dient. Die Gebiete sind städtebaulich und sozial weitgehend stabil, weshalb die Förderpriorität in der Aufwertung des öffentlichen Raumes, des Wohnumfeldes und in der Sanierung und Instandsetzung verbleibender Wohnungsbestände liegt. Dabei hat das der Bereich um das Arboretum einen vorrangigen Konsolidierungsbedarf.

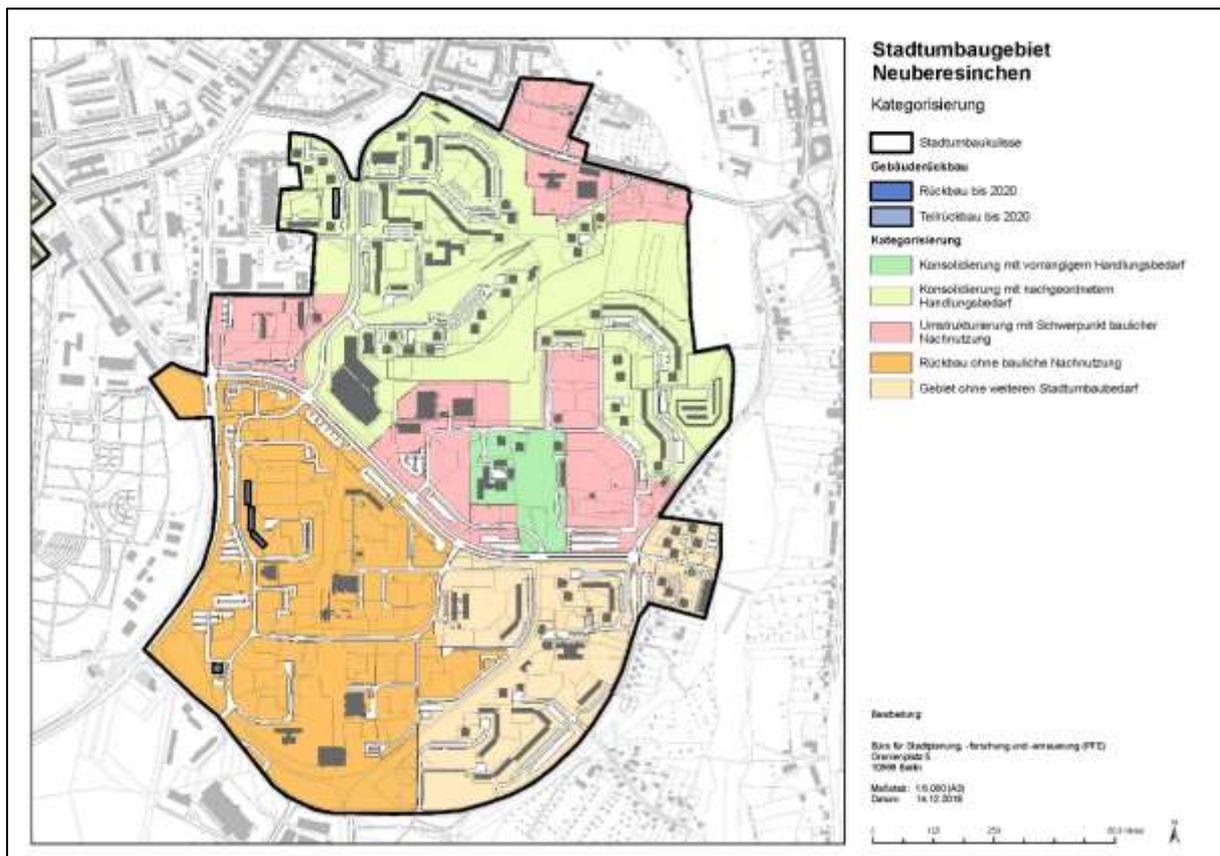


Abbildung 37: Kategorisierung und Rückbau Neuberesinchen

5.3.2 Süd

Mit dem Leitbild des Stadtumbaubegebietes Süd liegt der Fokus auf der Stärkung des Gartenstadtcharakters. Im Zentrum des Stadtumbaubegebietes liegen Flächen zur „Umstrukturierung mit dem Schwerpunkt Rückbau / bauliche Nachnutzung“. Hierbei handelt es sich um die Flächen, auf denen die bis 2020 zum Rückbau beschlossenen Gebäude stehen.

Auf einigen Flächen um den Baumschulen- und Stakerweg ist in der Vergangenheit umfangreicher Rückbau erfolgt. Diese gut integrierten Flächen werden als Gebiete zur „Umstrukturierung mit Schwerpunkt bauliche Nachnutzung“ eingeordnet. Hinzu kommen Flächen südlich der Waldorfschule in der Straße Am Sande. Eine nachfrageorientierte Neubebauung der Rückbauflächen ist in Süd von großer Priorität, um das Gebiet städtebaulich entsprechend des Gartenstadtcharakters neu zu ordnen. Erste Maßnahmen werden im Weinbergweg bereits realisiert.

Das Gebiet um den Juri-Gagarin-Ring, das Südring-Center und die in unmittelbarer Nähe liegenden sozialen Einrichtungen werden dagegen als Gebiet der „Konsolidierung mit vorrangigem Handlungsbedarf“ vorgesehen. Hier besteht durch die unübersichtliche verkehrliche Situation zum Parkhaus des Südring-Centers dringender Handlungsbedarf im öffentlichen Raum. Zudem übernehmen die sozialen Einrichtungen (Altenheim, Grundschule, zwei Kitas) eine wichtige zentrale Funktion für Süd, sind aber durch die unmittelbare Nähe zum Südring-Center auch auf Aufwertungen im öffentlichen Raum angewiesen. Im Bereich der Wohnbebauung des Juri-Gagarin-Rings gilt es, zukünftig das Wohnumfeld zu verbessern und den Wohnungsbestand aufzuwerten. Auch der neue Grünzug, der entlang des Baumschulenwegs und der Konstantin-Ziolkowski-Allee die Wohnbereiche miteinander verknüpft, fällt unter diese Kategorie.

Die weiteren Bereiche mit industriell gefertigten Gebäuden sowie der Bereich um die Waldorfschule sind für eine „Konsolidierung mit nachgeordnetem Handlungsbedarf“ vorgesehen, da hier Anpassungen z.B. im Wohnumfeld langfristig wünschenswert aber weniger dringend als in den zentralen Bereichen sind.

Die städtebaulich stabilen Gebiete, die zudem auch durch Einfamilienhausbebauungen geprägt sind, werden als „Gebiete ohne weiteren Stadtumbaubedarf“ kategorisiert werden. Der Einsatz von Fördermitteln ist hier nicht vorgesehen.

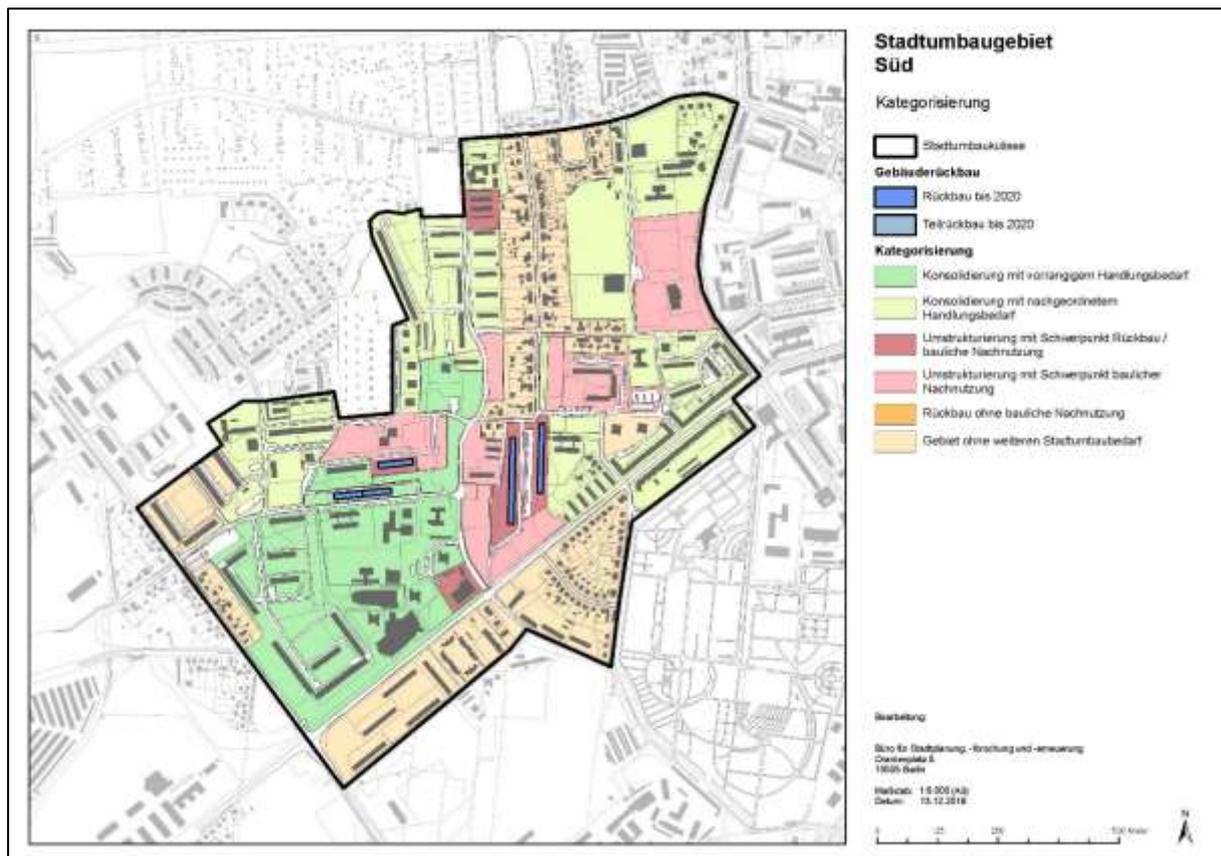


Abbildung 38: Kategorisierung und Rückbau in Süd

5.3.3 Nord

Im westlichen Teil des Stadtumbaugebietes Nord im Bereich Prager-, Moskauer- und Hamburger Straße (Hansa-Viertel), ist der Zentrumsbereich als „Konsolidierung mit vorrangigem Handlungsbedarf“ kategorisiert. Zur Stärkung des Stadtteilzentrums und Verbesserung des Wohnumfeldes gilt es, den öffentlichen Raum aufzuwerten.

In den angrenzenden Arealen, die für eine „Konsolidierung mit nachgeordnetem Handlungsbedarf“ vorgesehen sind, wurden bereits einige Gebäude abgerissen. Zukünftig gilt es die bestehenden Strukturen nachhaltig zu sichern. Notwendig ist die Aufwertung von Gebäuden durch Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen und partieller Teilrückbau. Entlang der Hamburger Straße sind Neubauten vorgesehen, die den Straßenraum fassen und zusätzliche Angebote im Mehrfamilienhaussegment schaffen.

Im Bereich Seelower Kehre wird bis zum Jahr 2020 der Rückbau weiterer drei Gebäude vollzogen. Durch die gute Lage am Hang und mit Blick auf das Zentrum von Frankfurt (Oder) sind diese Flächen zukünftig für die bauliche Nachnutzung mit Wohnbebauung vorgesehen und dementsprechend kategorisiert. Begleitend ist auch hier der Einsatz von Aufwertungsmitteln punktuell erforderlich.

Die restlichen Flächen sind vorwiegend durch Einfamilienhausbebauung, Gartenanlagen und Freiflächen geprägt, die keinen Einsatz von Fördermitteln benötigen und somit keinen weiteren Stadtumbaubedarf haben.

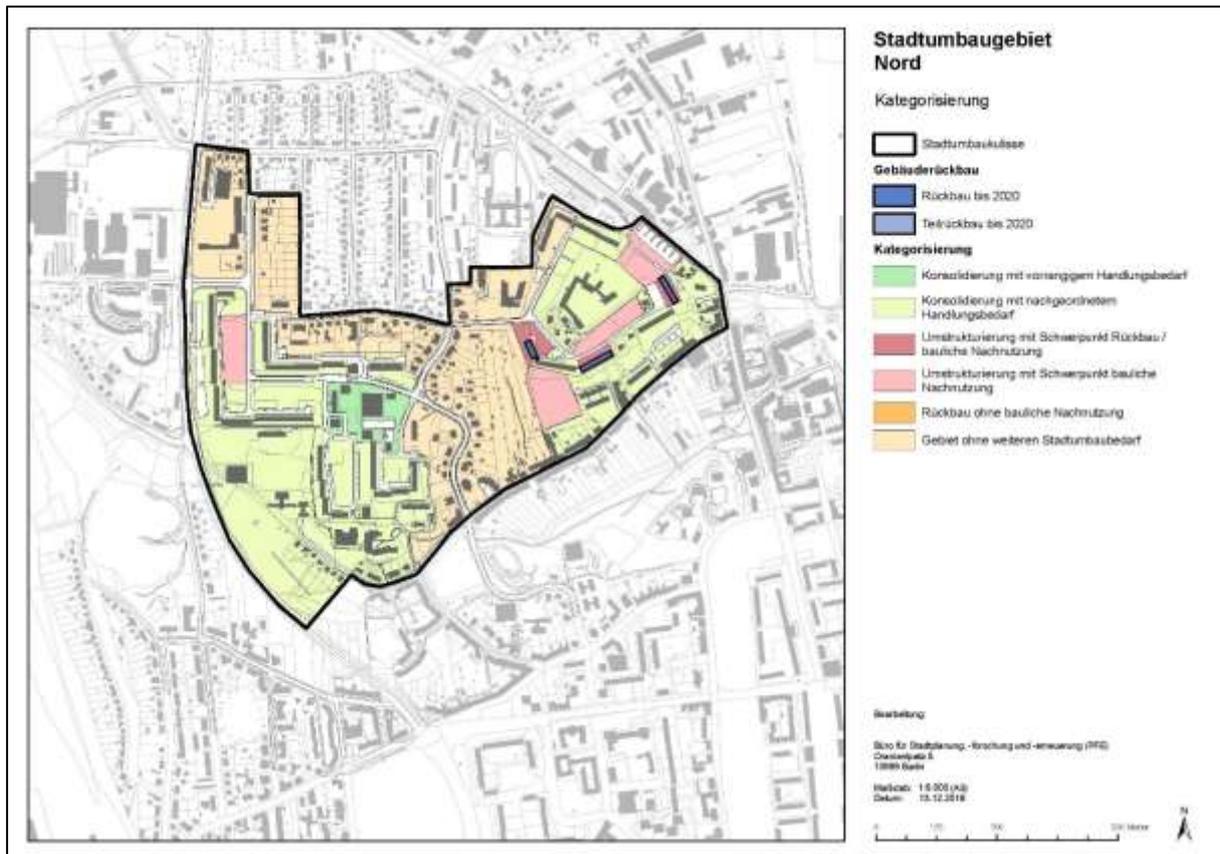


Abbildung 39: Kategorisierung und Rückbau Nord

6 Quellen

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH (2018): Mietspiegel Frankfurt (Oder) 2018. Herausgeber Stadt Frankfurt (Oder).

Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung (2014): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Frankfurt (Oder). INSEK 2014 bis 2025. Herausgeber Stadt Frankfurt (Oder).

DSK - Regionalbüro Cottbus (2017): Entwurf zum Strukturkonzept für die äußeren Stadtumbaugebiete Frankfurt (Oder).

Land Brandenburg (2017): Dialog Stadtumbau. Weiterentwicklung der Stadtumbaustrategie im Land Brandenburg.

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (2018): BBU-Materialie 03/2018.

WIMES Stadt- und Regionalentwicklung (2017): Wohnungsmarktbericht 2015. Stadt- und Regionalentwicklung. Herausgeber Stadt Frankfurt (Oder).

WIMES GbR Stadt- und Regionalentwicklung (2018): Neue Bevölkerungsprognose Frankfurt (Oder). Herausgeber Stadt Frankfurt (Oder).

Abfrage der Wohnungsunternehmen (2018)

Daten der Statistikstelle der Stadt Frankfurt (Oder)

7 Anlagen