Stadt Seebad Ueckermünde

Drucksache DS-20/0085	Status: öffentlich
Verfasser: Bürgermeister Federführend: Bürgermeister	Datum: 24.08.2020
Rückbau von Geschosswohnungen in der Gartenstadt Ueckermünde-Ost	
Beratungsfolge:	Beratungsergebnis:
Datum Gremium	Ja Nein Enth.
08.09.2020 FA Bau, Ordnung und Sicherheit	
15.09.2020 Hauptausschuss	
24.09.2020 Stadtvertretung	

Begründung:

Die Einwohnerzahl der Stadt Seebad Ueckermünde ist in den zurückliegenden Jahren, besonders in den Jahren 1990 bis 2000, stark gesunken. Das hängt vor allem mit arbeitsbedingten Fortzügen, aber auch mit einer höheren Sterbe- als Geburtenrate zusammen.

Seitdem die Stadt das alljährliche Monitoring betreibt, kann gut nachvollzogen werden, auf welchen konkreten Grundlagen der Einwohnerverlust aktuell beruht und wie hier gegengesteuert werden kann.

Insgesamt beträgt der Einwohnerverlust der Stadt seit dem Jahr 1990 rund 3.300 Personen, von knapp 12.200 Einwohnern auf aktuell 8.883 (per 31.12.2019 laut Monitoringbericht).

Seit den Aufzeichnungen im Monitoring 2002 ist ein Verlust von 1.502 Einwohnern zu verzeichnen. Besonders hoch fällt der Einwohnerverlust in der Gartenstadt Ueckermünde-Ost aus, hier ist der Verlust mehr als doppelt so hoch wie im übrigen Stadtgebiet. Diesem Stadtteil gingen seit 2002 insgesamt 1.023 Personen verlustig. Das hängt nicht nur mit Fortzügen aus Ueckermünde zusammen, sondern auch mit internen Umzügen innerhalb der Stadt Seebad Ueckermünde (weil sich Familien z.B. ein Eigenheim gebaut haben).

Trotz immenser und sichtbarer Anstrengungen in die Sanierung und Umgestaltung des Wohnumfeldes ist das Wohnen in den Geschosswohnungsbauten nicht so attraktiv wie an anderen Standorten oder in anderen Wohnformen. Besonders in den fünften und sechsten Etagen dieser Wohnblöcke ziehen kaum noch Mieter ein. Auch eine Gegensteuerung durch den Anbau von Fahrstühlen, wie durch die Ueckermünder Wohnungsbaugesellschaft mbH (UWG) in der Ispenicher Straße, führte nicht zu einer Verbesserung der Vermietungssituation, weil ein Fahrstuhl auch erhöhte Mieten und die Steigerung der Nebenkosten durch jährliche Wartung und Betriebskosten nach sich zieht.

Diesen Veränderungen passen sich die Wohnungsvermieter in der Gartenstadt Ueckermünde-Ost kontinuierlich an. Da auch bei Zuzug von Personen der Plattenwohnungsbau in der Regel unattraktiv ist, entwickeln sich die Leerstände mehr oder weniger kontinuierlich. Dem kann nur durch Rückbau begegnet werden, wenn hierbei auch Betriebsvermögen vernichtet wird. Ein Vorhalten dieser Bausubstanz ohne eine Aussicht auf eine mittelfristige Vermietung kostet allerdings auch Geld und verschlechtert die Bemühungen der Wohnungsunternehmen und der Stadt, den Stadtteil aufzuwerten. Ferner muss es gelingen, durch mittelfristigen Rückbau die Wohnsituation zu konzentrieren und die freiwerdenden Flächen als Grünfläche oder Parkplatzfläche zu nutzen, da die Parkplatzsituation in der Gartenstadt Ueckermünde-Ost unbefriedigend ist. Die Stadt hält aus DDR-Zeiten noch zu großen Teilen Parkplätze auf ihren Flächen vor, die in der Regel durch Mieter der UWG, der Wohnungsgenossenschaft Ueckermünde eG (WGU) und einige Privatvermieter in Ermangelung eigener Parkplätze genutzt werden. Bis auf wenige Parkplätze an den öffentlichen Einrichtungen sieht sich die Stadt hier allerdings nicht in der Pflicht, auf Dauer diese Parkplätze vorzuhalten.

In der Gartenstadt Ueckermünde-Ost gab es wie eingangs festgestellt den größten Einwohnerschwind. Demzufolge haben die beiden großen Vermieter in diesem Gebiet, UWG und

WGU, bereits Marktanpassungen durch Rückbau betrieben. In den Jahren 2004 bis 2019 wurden insgesamt 442 Wohnungen mit Hilfe von Fördermitteln aus dem Rückbauprogramm abgebrochen, davon durch die UWG 290 Wohneinheiten (WE) und durch die WGU 152 WE. In der Gesamtstadt hat die UWG einen Anteil am Wohnungsbestand (Wohnungen insgesamt im Stadtgebiet 4.922) von 21,5 %, die WGU von 13,8 %. Das sind 1.057 bzw. 677 Wohnungen.

Der Leerstand konnte somit immer wieder verringert werden. Eine Nachfrage nach den Wohnungen war nicht vorhanden und wird es auf absehbare Zeit auch nicht geben.

Während die WGU momentan keinen Handlungsbedarf sieht, muss die UWG weiter zurückbauen. Der Leerstand der Gesellschaft beträgt in der Gartenstadt Ueckermünde-Ost derzeit 145 Wohnungen, bei einem Gesamtbestand der UWG in diesem Stadtteil von 681 Wohnungen entspricht dies einer Leerstandsquote von 21,3 %. In Flächenangaben ausgedrückt entsprechen diese Wohnungen einer Größe von 8.445 m². Der überwiegende Teil davon steht wegen mangelnder Nachfrage leer.

Die UWG muss auf den hohen Leerstand reagieren, möglichst ohne Mieter zu verlieren, und dabei auch betriebswirtschaftliche Gesichtspunkte berücksichtigen. Gemeinsam mit Vertretern der UWG wurde zu diesem Thema mehrfach gesprochen, um Vor- und Nachteile bestimmter Objekte, die für einen Rückbau in Frage kommen, abzuwägen. Zunächst wurde durch die UWG erwogen, einige Wohnblöcke etagenweise zurückzubauen, weil insbesondere die oberen Etagen keine Nachfrage erfahren. Da jedoch nicht über den Zeitraum 2025 hinaus verlässlich vorausgesagt werden kann, wie sich die Leerstandssituation entwickeln wird, ist auch davon auszugehen, dass danach nochmals Rückbau notwendig ist. Das würde unter Umständen bedeuten, dass dann bereits mit hohem finanziellen Aufwand auf drei oder vier Etagen zurückgebaute Objekte komplett vom Markt genommen werden müssen, was langfristig einer Fehlinvestition gleich käme. Deshalb ist im gemeinsamen Gespräch herausgearbeitet worden, dass ein Wohnblock komplett vom Markt genommen werden soll.

Folgende Kriterien wurden bei der Suche nach einem geeigneten Objekt für den notwendigen Rückbau von Wohnungen angewandt:

1. Leerstand im jeweiligen Block
2. Alterssituation und damit drohender Leerstand in einigen Jahren
3. Finanzielle Grundbuchbelastung auf dem Objekt
4. Städtebauliche Situation des Gebäudes
5. Sanierungsstand/Allgemeinzustand des Wohnblockes sowie Wohnungszuschnitte

Jeder Wohnblock wurde für sich einzeln genommen und auch im Gesamtverbund betrachtet. Bei der Betrachtung des Sanierungsgrades, des baulichen Allgemeinzustandes und der Wohnungszuschnitte wurden umfangreiche Unterlagen herangezogen, die die UWG zur Verfügung gestellt hat. Außerdem wurden die städtebauliche Gesamteinordnung des Hauses und die bisherige Gestaltung des Wohnumfeldes ausgewertet und in die Überlegungen einbezogen. Ein Übersichtsplan zu den im Stadtumbaugebiet Gartenstadt Ueckermünde-Ost vorhandenen und bereits zurückgebauten Geschosswohnungsbauten unter dem Gesichtspunkt des Wohnungsleerstandes ist dieser Beschlussvorlage zur Veranschaulichung als Anlage beigefügt (Quelle: Monitoringbericht zum 31.12.2019).

Der Aufsichtsrat der UWG hat im Ergebnis der Untersuchungen den Komplett Rückbau des Wohnhauses Geschwister-Scholl-Straße 10 bis 14 („Blaue Welle“) in der Gartenstadt Ueckermünde-Ost beschlossen. Es handelt sich bei dem zum Rückbau vorgesehenen Objekt um ein Gebäude vom Typ Brandenburg mit 40 WE.

Der Abbruch soll frühestens 2022 erfolgen. Es ist vorgesehen, für den Rückbau Fördermittel aus dem Programm Stadtumbau Ost zu beantragen.

Hinweis: Die dargestellten Zahlen und Berechnungen beruhen auf dem Monitoringbericht zum 31.12.2019.

Beschluss:

Die Stadtvertretung stimmt dem durch die Ueckermünder Wohnungsbaugesellschaft mbH geplanten Komplettrückbau des Wohngebäudes Geschwister-Scholl-Straße 10 bis 14 zu.

Kliewe
Bürgermeister

Anlage:

1. Übersichtsplan zu den im Stadtumbaugebiet Gartenstadt Ueckermünde-Ost vorhandenen und bereits zurückgebauten Geschosswohnungsbauten unter dem Gesichtspunkt des Wohnungsleerstandes (Quelle: Monitoringbericht zum 31.12.2019)