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 Ispericher 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 Einwohnerschwund. 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 Leerstandsituation 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 Komplettrückbau 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)

Wohnungsleerstand
in % gemessen am Wohnungsbestand

- 0 bis 5
- 5 bis 15
- 15 bis 25
- 25 bis 50
- Brandobjekt - komplett leer

Gebäude ohne Wohneinheiten

Teilrückbau erfolgt
bereits Rückbau erfolgt
geplanter Totalrückbau Wohnblöcke

Grenze Stadtumbaugebiet
Gartenstadt/Ueckermünde Ost

UWG
UECKERMÜNDER
WOHNUNGSBAU
GESELLSCHAFT MBH

Zuarbeit für die Beschlussvorlage zur Stadtvertretersitzung September 2020 Rückbau Geschwister-Scholl-Str.10-14 (Blaue Welle)

Auf Grund der demographischen Entwicklung ist eine Nachfrage nach Wohnungen im günstigen Preissegment in der Stadt Ueckermünde, besonders in den Plattenbauten, in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen. Die zu DDR Zeiten industriell errichteten Plattenbauten befinden sich in Konkurrenz mit den modernisierten Wohnungen in Altbauten und mit denen anderer Vermieter.
Bei einem Leerstand von ca. 20 % des Gesamtwohnungsbestandes (= ca. 200 Wohnungen) muss die Ueckermünder Wohnungsbaugesellschaft in den kommenden Jahren weitere Wohneinheiten vom Markt nehmen. Dies soll durch Rückbau bzw. Teilrückbau realisiert werden.

In einer ersten Maßnahme soll der Rückbau der Geschwister- Scholl- Straße 10-14 (Blaue Welle) im Jahr 2022 erfolgen. Bei der Auswahl des Objektes wurden verschiedene Kriterien berücksichtigt:

- Leerstand im gesamten Block
- Altersstruktur der Mieter
- Standort und Wohnumfeld
- Sanierungszustand
- Grundbuchbelastung
- Wohnungszuschnitte

Der zum Rückbau vorgesehene Block, Geschwister- Scholl-Straße 10-14, befindet sich im Wohngebiet Ueckermünde Ost. Das betreffende Mehrfamilienhaus wies zum Jahresende 2019 die höchste Leerstandsquote auf. Zu diesem Zeitpunkt betrug sie 32,4 %. Der Leerstand verursachte damit 2019 erstmalig negative Kosten am Objekt.

Nach Analyse der Wohnungsleerstände in den einzelnen Gebäuden der UWG wurde erneut festgestellt, dass überwiegend Wohnungen in den oberen Etagen (4., 5., 6. Etage) für künftige Mieter, besonders ab einer bestimmten Altersgruppe, nicht interessant bzw. akzeptabel sind.
Aus diesem Grund wurde zunächst die Wirkungsweise eines Teilrückbaus (Erhalt bis zur 3. Etage) geprüft. Ergebnis, bei einem Teilrückbau werden in der Anzahl nur wenige Wohnungen (26WE) vom Markt genommen und der Kostenaufwand (Rückbau von 1 bzw. 2 Etagen+ komplett neues Dach und neue Fassade) ist unverhältnismäßig hoch.
Ein Leerstandsabbau ist mit einem Teilrückbau nur in eingeschränktem Maße möglich und für die UWD derzeit nicht zielführend. Im Unternehmenskonzept der Gesellschaft wurde daher, als eine Maßnahme zur wirtschaftlichen Anpassung des Wohnungsangebotes an die sich weiter ändernde Wohnungsnachfrage, der Rückbau der Geschwister-Scholl- Str.10-14 (Blaue Welle) und die Teilquartiersaufwertung der Neuendorfer Str. 25-29 festgeschrieben. Der Aufsichtsrat der Ueckermünder Wohnungsbaugesellschaft mbH hat mit dem Beschluss vom 20.05.2020 dem Unternehmenskonzept zugestimmt.

Der Altersdurchschnitt der Mieter im Wohnblock Geschwister-Scholl-Str.10-14 betrug zum Jahresende 2019 = 52 Jahre. Es ist abzusehen, dass in den kommenden Jahren aufgrund des Alters der Mieter der Leerstand weiter zunehmen wird.

Mit der geplanten Teilquartiersaufwertung des Wohnblocks Neuendorfer Straße 25-29, welcher sich in unmittelbarer Nähe der Geschwister- Scholl-Straße 10-14 befindet, wird den Mietern aus dem Rückbaublock ein alternativer Wohnraum in Ihrem gewohnten Umfeld geboten und der Leerstand wird dadurch gleichzeitig reduziert. Die Mieter der Geschwister-Scholl- Straße 10-14 wurden über den geplanten Rückbau informiert und es bestand eine hohe Bereitschaft im Bestand der UWG umzuziehen.

Ueckermünder Wohnungsbaugesellschaft mbH · Gerichtsstraße 9 · 17373 Ueckermünde
Telefon: 039771 59160 · Fax: 039771 591622 · E-Mail: verwaltung@wohnen-am-haff.de · Internet: www.wohnen-am-haff.de
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Diethelm Rosentreter · Geschäftsführer: Norbert Raulin
Eingetragen beim AG Neubrandenburg HRB 3523 · Steuernummer 084/125/00742

Das Gebäude Geschwister-Scholl –Str. 10-14 wurde im Jahr 1967 erbaut. Es handelt sich um ein Wohnhaus in Blockbauweise vom Typ Brandenburg. Die 40 Wohneinheiten umfassen eine Wohnfläche von gesamt 2135,80 m², aufgeteilt je zur Hälfte in 2- und 3-Raumwohnungen.
Die Fassade wurde Anfang der 90er Jahre mit einer Vorhangfassade aus Blech verkleidet.
Im Gebäude sind in den letzten Jahren keine umfassenden Sanierungen, sondern lediglich Instandhaltungen vorgenommen worden.

Nach erfolgtem Rückbau des Wohnblockes soll die verbleibende Fläche als Grünland genutzt werden und damit dem Großwohnsiedlungsgebiet „Gartenstadt“ zu mehr Attraktivität im Wohnumfeld verhelfen.

Durch diesen Komplettrückbau reduziert sich der Leerstand um 40 Wohnungen das sind 20% Verringerung des Leerstandes der UWG.

Für die Kosten wurden keine neuen Schätzungen vorgenommen, es bleibt daher vorläufig bei dem Kostenüberschlag vom Januar 2020.

Wir gehen davon aus, dass der Beschlussvorschlag durch das Bauamt erarbeitet wird.

Ueckermünde, den 31.08.2020

gez. Norbert Raulin
Geschäftsführer

gez. Andrea Stöckel
Bau / Technik

Ueckermünder Wohnungsbaugesellschaft mbH · Gerichtsstraße 9 · 17373 Ueckermünde
Telefon: 039771 59160 · Fax: 039771 591622 · E-Mail: verwaltung@wohnen-am-haff.de · Internet: www.wohnen-am-haff.de
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Diethelm Rosentreter · Geschäftsführer: Norbert Raulin
Eingetragen beim AG Neubrandenburg HRB 3523 · Steuernummer 084/125/00742