

Strategie zur Aktivierung von unsanierten Altbaubeständen in der Stadt Prenzlau

Die Stadt Prenzlau liegt 100 km nördlich von Berlin und ist die Kreisstadt des Landkreises Uckermark. Im Dezember 2010 zählte die Stadt 20.652 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnung) und einen Wohnungsbestand von 10.769 WE mit einer Leerstandsquote von 5,4 % (636 WE). In der Kernstadt (ohne Ortsteile) befinden sich insgesamt 1840 WE in Altbauten mit mehr als 2 Wohnungen. 300 WE davon sind unsaniert und weisen eine Leerstandsquote von 59 % (176 WE) auf.

Die jetzige Stadtstruktur hängt stark mit der stadthistorischen Entwicklung zusammen. Bis zum 2. Weltkrieg war Prenzlau Innenstadt von kleinteiligen baulichen Strukturen sowie angrenzend an die Innenstadt von den gründerzeitlichen Stadterweiterungen geprägt. Nach 1945 war die Bausubstanz in der Innenstadt und auch im westlich angrenzenden Gebiet (Neustadt) weitestgehend zerstört. Von der Bebauung vor 1945 sind in der Innenstadt nur noch die Kirchen, das Kloster, die Stadtmauer, eine Kaserne sowie einzelne Wohngebäude vorhanden. Die im 2. Weltkrieg stark zerstörte Innenstadt wurde weitgehend abgeräumt und in wesentlichen Teilen in industrieller Bauweise neu aufgebaut. Im Gegensatz zu anderen brandenburgischen Kleinstädten besitzt Prenzlau keine historische Altstadt mehr. Die wenigen Altbauten im Stadtzentrum sind inzwischen bis auf einige Ausnahmen saniert und einer Nutzung zugeführt.

Die Gründerzeitquartiere wurden seit den 70er Jahren des vergangenen Jahrhunderts kaum noch saniert und auch in den Jahren nach 1990 stark vernachlässigt. Eine Ausnahme bildete dabei der stadtbildprägende und erhaltenswerte Bestand innerhalb des Sanierungsgebietes I.

Neben der Bereinigung des Wohnungsmarktes durch gezielten Rückbau, ist der Erhalt der Altbausubstanz ein wichtiges Ziel der Stadt, welches sich auch in den städtebaulichen Konzepten (INSEK, STUK) widerspiegelt. In der Stadtumbaustrategie sind die städtischen Sanierungs- und Fördergebiete entsprechend ihrer städtebaulichen Bedeutung sowie die jeweiligen Sanierungsziele und Handlungsschwerpunkte definiert.

Die in der Stadtumbaustrategie genannten funktionalen und stadträumlichen Entwicklungsziele gehen davon aus, dass Prenzlau in der Funktion als administratives und versorgendes Zentrum für die Region das größte Augenmerk auf die Entwicklung

der Innenstadt richten muss. Aufwertungsmaßnahmen sollen sich auf die öffentlichen Räume und Infrastruktureinrichtungen im Zentrum sowie in Innenstadtrandlagen konzentrieren.

Aufgrund der historischen Entwicklung der Stadt Prenzlau sind neben den räumlichen Kriterien aber auch städtebauliche Aspekte von Bedeutung für die Leitbildentwicklung: In Folge der massiven Kriegszerstörungen besteht in der Innenstadt ein Mangel an identitätsstiftenden Baustrukturen. Insofern kommt den städtebaulich prägenden gründerzeitlichen Vorstadtbereichen (Schwedter Straße/Friedhofstraße/Bergstraße, An der Schnelle/Neustadt/Uckerpromenade, Brüssower Straße/Brüssower Allee, Bahnhofsviertel) eine besondere Rolle zu, die es in ihrer Struktur zu bewahren und weiterzuentwickeln gilt.

Daraus ergibt sich folgender **Grundsatz einer nachhaltigen Stadtumbaustrategie**:

- **Aufwertungsmaßnahmen** sind auf zukunftsfähige Innenstadtbereiche zu konzentrieren. Außerhalb der Innenstadt sollen Aufwertungsmaßnahmen nur in Stadträumen realisiert werden, die langfristig von wesentlicher Bedeutung für die Stadtentwicklung sind. (z.B. Sanierung von Gebäuden in städtebaulich bedeutenden Quartieren)

Aus dem stadtstrukturellen Leitbild wurde u.a. die Gebietstypologie (sh. Plan Altbaukataster) „Prioritäre Investitionsgebiete Altbau“ abgeleitet, die die Quartiere mit gründerzeitlichem Gebäudebestand mit hoher städtebaulicher Bedeutung kennzeichnet. Hier sind weitere Aufwertungsmaßnahmen, die Leerstands-beseitigung und punktuell Ordnungsmaßnahmen vorgesehen.

Nachfolgend wird für die prioritären Investitionsgebiete Altbau die Aufwertungsstrategie konkretisierend dargestellt.

Gebiet „An der Schnelle“, Neustadt, Uckerpromenade

Das Gebiet umfasst den gründerzeitlichen und vorstädtischen Siedlungsbestand westlich der Innenstadt. Die bisher noch nicht sanierten Gebäude sind stark bestandsgefährdet. Die ursprünglich vorhandene geschlossene Straßenrandbebauung ist schon seit vielen Jahren nicht mehr vorhanden. Zwischen den Gebäuden liegen Garagenhöfe und Gartengrundstücke.

Das wesentliche Ziel bestand und besteht darin, die städtebaulichen Mängel und Missstände zu beseitigen und das Gebiet wieder in ein attraktives, lebendiges, innenstadtnahes Wohngebiet zu verwandeln.

Diesem Oberziel waren und sind die folgenden Ziele und Maßnahmen zugeordnet

- Instandsetzung und Rekonstruktion der ortsbildprägenden Bausubstanz
- Nachverdichtung des Straßenzuges

Um dieses Ziel zu erreichen, wurden in den vergangenen Jahren mit Mitteln der Städtebauförderung die Straße An der Schnelle und die Uckerpromenade grundhaft ausgebaut und die Sanierung von stadtbildprägenden Altbauten unterstützt. Durch die jahrzehntelange Vernachlässigung der Gebäude kam es aber in den letzten Jahren auch zum Abriss von Objekten, die aus wirtschaftlicher Sicht nicht mehr zu halten waren. Die Entwicklung als Wohngebiet (An der Schnelle, Uckerpromenade) und Mischgebiet (Neustadt an der B 109) soll aber weiterhin vorangetrieben werden, indem die beräumten Grundstücke für eine kleinteilige Neubebauung zur Verfügung gestellt werden und der Erhalt der noch vorhandenen Altbauten unterstützt wird.

Im Gebiet befinden sich insgesamt 52 Altbauten. Davon sind bereits 43 saniert, 4 teilsaniert und 5 unsaniert. Ein unsaniertes Gebäude (Neustadt 18) wird durch den privaten Eigentümer ohne Städtebaufördermittel demnächst umfassend erneuert. Von den unsanierten Objekten sind 4 bestandsgefährdet. Dazu gehört auch das Kettenhaus (ehemaliges Wohngebäude), dass durch die Stadt Prenzlau zur Sanierung mit NSE-Mitteln vorbereitet wird. Die Kosten belaufen sich auf 1,25 Mio € Davon sind 312,5 T€ Eigenmittel der Stadt. Das Gebäude soll nicht mehr einer Wohnnutzung zugeführt, sondern als Wandererherberge für Rad- und Wassertouristen genutzt werden.

Die weiteren bestandsgefährdeten Wohngebäude (An der Schnelle 67, 68 und Neustadt 69) werden auf Grund des desolaten Zustandes und der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit nicht zu halten sein.

Gebiet Schwedter Straße und Bergstraße/Friedhofstraße/Seeweg

Die Schwedter Straße ist, von der Autobahn kommend, die zentrale Einfahrtsstraße in die Stadt Prenzlau. Der Straßenzug wird durch eine geschlossene, überwiegend gründerzeitliche Bebauung geprägt. Durch die Lage an der stark befahrenen B 198 sind die Gebäude zwar stark beeinträchtigt, können aber hofseitig mit hohen

Aufenthaltsqualitäten aufwarten. Durch die Aufwertung, Sicherung und Entwicklung des Altbaubestandes soll dieses innenstadtnahe Wohngebiet stabilisiert werden.

Die im privaten Eigentum befindlichen Gebäude weisen überwiegend einen guten Sanierungsstand mit einem geringem Leerstand auf.

Einige Altbauten, die sich im Eigentum des kommunalen Wohnungsunternehmens befinden bzw. befanden wurden bereits saniert (Schwedter Straße 48 und 50) oder werden für eine Sanierung vorbereitet (Schwedter Straße 12, 25, 27, 29, 31, 40). Teilweise wurden diese Gebäude an private Investoren mit einer Investitionsverpflichtung verkauft (Schwedter Straße 12, 31, 40). Das Gebäude Schwedter Straße 36 wird durch die Eigentümerin (Wohnbau GmbH) für die Sanierung im Jahr 2012 vorbereitet. Dafür werden durch die Stadt Stadtumbaumittel in Aussicht gestellt.

Das Gebiet Bergstraße/Friedhofstraße ist durch seine Lage am Unteruckersee ein beliebter Wohnstandort. Es bildet den Übergang von südlicher Innenstadt und Unteruckersee. Der Gebäudebestand an der Bergstraße ist saniert und gut vermietet. Für einige wenige Gebäude an der Friedhofstraße besteht noch Sanierungsbedarf. Für das Jahr 2013 ist die Sanierung der Friedhofstraße 7 unter Bereitstellung von Stadtumbaumitteln geplant.

Im Gebiet liegen insgesamt 62 Altbauten. Davon sind 43 Wohngebäude bereits saniert, 11 teilsaniert und 9 unsaniert. Die unsanierten Objekte sind nicht bestandsgefährdet und für 8 Objekte (Schwedter Straße 12, 25, 27, 29, 31, 40, 36 und Friedhofstraße 7) befindet sich die Sanierung in Vorbereitung.

Die Schwedter Straße 25, 27 und 28 wird bis 2013 mit STUB/SSE-Mitteln als Spitzenfinanzierung (1,4 Mio €) und ModInst-Mitteln umfassend saniert. Die Gesamtkosten belaufen sich auf 3,7 Mio €. Die Sanierung der Objekte Schwedter Straße 36 und Friedhofstraße 7 soll im Jahr 2013 erfolgen.

Kosten	Gesamtkosten T€	Städtebaufördermittel(SSE) T€
Schwedter Straße 36	912	225
Friedhofstraße 7	662	152

Gebiet Brüssower Straße/Brüssower Allee

Vom Zentrumsbereich getrennt durch die B 109/B198 und durch die Bahnstrecke Berlin/Stralsund liegt östlich der Innenstadt das Erhaltungsgebiet Brüssower

Straße/Brüssower Allee. Entlang der Brüssower Allee bestehen noch Reste einer straßenbegleitenden gründerzeitlichen Bebauung mit vier Geschossen, die die geschlossene Bebauung der Brüssower Straße fortsetzt. Mit dem Neubau der Landesstraße in den 70er Jahren des vergangenen Jahrhunderts wurde der Straßenverlauf verändert und die räumliche Beziehung beider Straßen unterbrochen. Die Bebauung an der Brüssower Allee wurde im Zuge der Wohngebietsentwicklung ab 1970 ergänzt und geht stadtauswärts in eine lockere Bebauung mit Einzelgebäuden über. Der Altbaubestand in der Brüssower Allee steht überwiegend leer.

Die Brüssower Allee ist, wie auch die Schwedter Straße, eine zentrale Einfahrtsstraße in die Stadt Prenzlau. Die Gebäude sind durch ihre Lage zur stark befahrenen Straße zwar stark beeinträchtigt, könnten aber durch die Orientierung zur Hofseite Aufenthaltsqualitäten entfalten. Die Gebäude haben eine wichtige Funktion, da sie einerseits den Straßenraum fassen und andererseits das dahinterliegende Wohngebiet „Igelpfuhl“ abschirmen.

Schwieriger stellt sich die städtebauliche Situation in der Brüssower Straße dar. Durch die Schließung des Bahnübergangs entstand eine Sackgasse. Die Grundstücksgrößen und -zuschnitte der nördlichen Wohngrundstücke lassen keinen Spielraum für eine Verbesserung des Wohnumfeldes. Die südlichen Grundstücke werden durch die Nähe der Bahn und durch die südlich verlaufende Hochstraße auch in den Hofinnenräumen beeinträchtigt. Mit dem Abbruch der ehemaligen Margarinefabrik wurde aber ein erster Schritt zur Verbesserung des Wohnumfeldes getan. Der Leerstand in der Brüssower Straße liegt bei fast 50 %. Die Gebäude Brüssower Straße 3, 5, 7, 9, 12, 14, 16 und Franz-Wienholz-Straße 1a, 2 und 2a sind unsaniert, der Rest teilsaniert. Das kommunale Wohnungsunternehmen hat in den letzten Jahren die in ihrem Eigentum befindlichen Objekte an private Investoren mit Investitionsverpflichtung veräußert. Durch die Eigentümer wurden teilweise bereits Sanierungen durchgeführt bzw. befinden sich in Vorbereitung. Eine Förderung mit Stadtumbaumitteln ist mittelfristig nicht geplant.

Ziel für dieses Gebiet ist die Erhaltung und Aufwertung des Wohngebietes Brüssower Straße/Brüssower Allee bei Beobachtung instabiler Einzelobjekte.

Im Gebiet befinden sich insgesamt 26 Altbauten. Davon sind bereits 10 saniert, 10 teilsaniert und 8 unsaniert. Die unsanierten Objekte sind nicht bestandsgefährdet und die denkmalgeschützten Wohngebäude Brüssower Straße 3 und 5/Franz-Wienholz-

Straße 1a befinden sich zurzeit in der Sanierung. Für die Eigentümer der unsanierten Wohngebäude wird ein „Kümmerer“ als Ansprechpartner und Berater fungieren.

Gebiet Bahnhofsviertel

Das Wohnquartier entstand als nördliche Stadterweiterung Anfang des 20. Jh. zwischen der Innenstadt und dem Bahnhof. Es besteht im Wesentlichen aus zwei Ost-West-Straßen, der Winterfeldstraße und der Kietzstraße.

Die mit dem Bebauungsplan von 1910 intendierte Entwicklung eines Stadtteils nördlich der Stadtmauer hat sich nicht in vollem Umfang eingestellt. Eine Bebauung entwickelte sich nur entlang der Winterfeldstraße und der Kietzstraße, die großen Flächen zwischen der Stadtmauer und dem neuen Siedlungsgebiet blieben unbebaut und werden als Gartenland genutzt oder liegen brach.

An der Winterfeldtstraße und der Kietzstraße wird gewohnt, einzelne Geschäfte und Handwerksbetriebe sind in die Struktur integriert. Die ehemals gewerblich genutzten Großareale sind stillgelegt. Entlang der Stettiner Straße haben sich Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt. Durch die im Gebiet liegende Pestalozzi-Grundschule sowie die Kindertagesstätte in der Mauerstraße besteht eine wohnungsnah Versorgung mit sozialer Infrastruktur.

Eine Weiterentwicklung des Wohnstandorts erfolgte in den vergangenen Jahren durch den Neubau, aber auch durch die umfassende Sanierung von Wohngebäuden. Die stadtbildprägenden Wohngebäude Winterfeldtstraße 23 und 24 wurden 2009 mit Unterstützung durch Stadtumbaumittel von einem privaten Eigentümer saniert.

Insgesamt bietet die bauliche Struktur des Gebietes auch noch ausreichend Potenziale für den Neubau von innenstadtnahen Wohnungen.

Die unsanierten Altbauten sowie das unmittelbare Wohnumfeld bedürfen einer Instandsetzung und Aufwertung. Durch die weitere Sanierung von Objekten und durch Wohnungsneubau kann der Wohnstandort Winterfeldstraße/Kietzstraße aufgewertet und stabilisiert werden.

Im Gebiet befinden sich insgesamt 37 Altbauten. Davon sind bereits 28 saniert, 6 teilsaniert und 3 unsaniert. Von den unsanierten Objekten ist ein Wohngebäude bestandsgefährdet und nicht mehr zu halten. Das unsanierte Objekt Winterfeldtstraße 17 kommt auf Grund seiner städtebaulichen Bedeutung in Abhängigkeit von den

finanziellen Rahmenbedingungen für eine Mobilisierung im Rahmen STUB-II-AUF nach 2014 in Betracht.

Schwerpunktsetzung

Auf Grund der begrenzten finanziellen Mittel für die angestrebten Sanierungsmaßnahmen erfolgt eine räumliche Schwerpunktsetzung für das Gebiet Schwedter Straße/Friedhofstraße/Bergstraße. Das Stadtquartier ist durch seine städtebauliche Bedeutung und Lage im Stadtgebiet und durch den vorhandenen, überwiegend stadtbildprägenden Gebäudebestand prädestiniert und vorrangig weiterzuentwickeln.

Diese Schwerpunktsetzung kommt auch durch die im Umsetzungsplan 2009 – 2011 bereits aufgenommenen Sanierungsobjekte Schwedter Straße 25, 27, 29 und 36 und Friedhofstraße 7 zum Ausdruck.

Um die o.g. Ziele zu erreichen, sollen Eigentümer, bei denen ein akuter Handlungsbedarf besteht, gezielt durch die Verwaltung (Kümmerer) angesprochen und in die geplante Stadtentwicklung einbezogen.

Neben den Beratungsleistungen wird den privaten Eigentümern möglichst auch finanzielle Unterstützungen für die Durchführung von Maßnahmen angeboten. Die Finanzausstattung der Stadt lässt eine finanzielle Unterstützung aber nur in einem eng begrenzten Rahmen zu.

Der Erfolg wird vor allem davon abhängen, die privaten Eigentümer zum richtigen Zeitpunkt anzusprechen und dabei jeweils die Teilgruppen zu erreichen, bei denen akut Handlungsbedarf und Investitions- bzw. Veränderungsabsichten bestehen. Die Ansätze zur Ansprache und Einbeziehung von Kleineigentümern wird daher anstatt einmaliger Aktionen auf kontinuierliche Arbeitsweisen ausgerichtet sein und wird sich gezielt auf Eigentümergruppen richten, die besonders empfänglich und deren Häuser von besonderer Wichtigkeit für die Planungen und Maßnahmen des Stadtumbaus sind. Eine Voraussetzung hierfür ist der Aufbau einer entsprechenden Datenbasis (Stadtumbaukataster).