

Stadtumbau Frankfurt (Oder) Stadtumbaugebiet Zentrum

Integriertes teilräumliches Konzept (ITK) Halbe Stadt



BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG UND -ERNEUERUNG
Berlin/Frankfurt (Oder)

Juni 2007



Stadtumbau Frankfurt (Oder)
Stadtumbaugebiet Zentrum

Integriertes teilräumliches Konzept (ITK)
Halbe Stadt

Auftraggeber:

Stadtverwaltung Frankfurt (Oder)
Dezernat Wirtschaft, Stadtentwicklung,
Bauen und Umweltschutz
Bauamt

Koordination:

Sabine Thierbach



BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG UND -ERNEUERUNG
Hans-Jürgen Hempel & Jochen Korfmacher
Oranienplatz 5 10999 Berlin
Telefon 030 / 614 10 71 Fax 030 / 614 10 72
e-mail: info@pfe-berlin.de
www.pfe-berlin.de

Große Scharrnstraße 11a 15230 Frankfurt (Oder)
Telefon 0335 / 500 11 67 Fax 0335 / 500 11 68

Bearbeitung:

Olaf Gersmeier
Jochen Korfmacher

Juni 2007

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung	4
1.1.	Ausgangslage und Aufgabenstellung	4
1.2.	Datengrundlagen	6
1.3.	Übergeordnete Planungen	7
2.	Bestandsanalyse	8
2.1.	Lage im Stadtraum und Topographie (Plan 1)	8
2.2.	Historische Entwicklung	8
2.3.	Städtebauliche Situation und Denkmalschutz	9
2.4.	Eigentumsstruktur (Plan 2)	10
2.5.	Gebäude- und Wohnungsbestand	11
2.5.1.	Gebäudenutzung	11
2.5.2.	Wohnungsbestand	11
2.5.3.	Wohnungsleerstand (Plan 3)	12
2.5.4.	Modernisierungsstand (Plan 4)	13
2.6.	Bevölkerung	14
2.6.1.	Einwohner, Haushalte und Altersstruktur	14
2.6.2.	Wohndauer und Fluktuation	18
2.6.3.	Soziale Situation	19
2.7.	Soziale Infrastruktur	19
2.8.	Handel und Dienstleistungen	20
2.9.	Verkehrsinfrastruktur	20
2.10.	Grün- und Freiflächen	27
2.11.	Technische Infrastruktur	28
3.	Entwicklungskonzept	29
3.1.	Qualitäten und Defizite (Plan 6)	29
3.2.	Leitbild und Entwicklungsziele (Plan 7)	30
4.	Rückbaumaßnahmen im Wohnungsbestand (Plan 5)	32
5.	Aufwertungsmaßnahmen (Plan 8)	33
5.1.	Sanierungsziele und bedarfsgerechtes Wohnraumangebot	33
5.2.	Aufwertungsmaßnahmen im Gebäudebestand	33
5.3.	Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld und öffentlichen Flächen	34
5.4.	Nachnutzung freigelegter Flächen	36
5.5.	Sonstige Maßnahmen	36
5.6.	Anmerkungen zu den überschlägigen Kostenschätzungen	36
6.	Beteiligungsprozess	38
7.	Notwendige Schritte zum Erreichen der Planungsziele	40
8.	Quellenangaben	42

Planverzeichnis

Plan 1:	Lage im Stadtgebiet	M 1: 10.000
Plan 2:	Eigentumsstruktur	M 1: 2.000
Plan 3:	Wohnungsleerstandssituation	M 1: 2.000
Plan 4:	Sanierungsstand	M 1: 2.000
Plan 5:	Wohnungsbestandsentwicklung	M 1: 2.000
Plan 6:	Potenzziale und Defizite	M 1: 2.000
Plan 7:	Leitbild und Ziele	M 1: 2.000
Plan 8:	Entwicklungskonzept	M 1: 2.000

1. Vorbemerkung

1.1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

Das ITK Halbe Stadt ist eines von insgesamt sechs integrierten teilsräumlichen Konzepten für die in früheren Vorarbeiten festgelegten Stadtumbaugebieten in Frankfurt (Oder). Die Aufgabe besteht zunächst darin, eine städtebauliche Rahmenplanung aus der Sicht der Stärken und Schwächen dieser Quartiere vorzunehmen. In einem weiteren Schritt werden diese Sachverhalte mit den aus gesamtstädtischen Analysen und Entwicklungsperspektiven erfolgten Funktionszuweisungen an eben diese Stadtteile im Sinne eines Gegenstromverfahrens abgeglichen und gegebenenfalls korrigiert. Im Mittelpunkt stehen dabei die auf Grund des demographischen Wandels sich über die Stadt unterschiedlich verteilenden Wohnungsleerstände und die damit zusammenhängenden Bedarfsrückgänge in der technischen und sozialen Infrastruktur.

Für das vorliegende ITK für die Halbe Stadt sind – wie für die anderen Stadtumbaugebiete – gleichermaßen Leitlinien und Ziele der zukünftigen Entwicklung vorgegeben, die sich auf die Chancen einer nachhaltigen Konsolidierung beziehen und bereits die elementaren Konfigurationen einer weiterhin schrumpfenden Stadt bis zum Jahre 2020 antizipieren. Von zentraler Bedeutung ist für das ITK Halbe Stadt dabei die stadtplanerisch und städtebaulich begründete sowie kommunalpolitisch beschlossene Vorrangigkeit der Innenstadtstabilisierung bei gleichzeitiger Gewährleistung angemessener Wohn- und Lebensverhältnisse in den um das urbane Zentrum angeordneten und an den Peripherien liegenden Wohnbezirken.

Wesentliche Grundlage der Planung ist die am 10.05.2007 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen 2. Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes (STUK III), deren Ergebnisse und Inhalte in die vorliegende Planung eingeflossen sind.

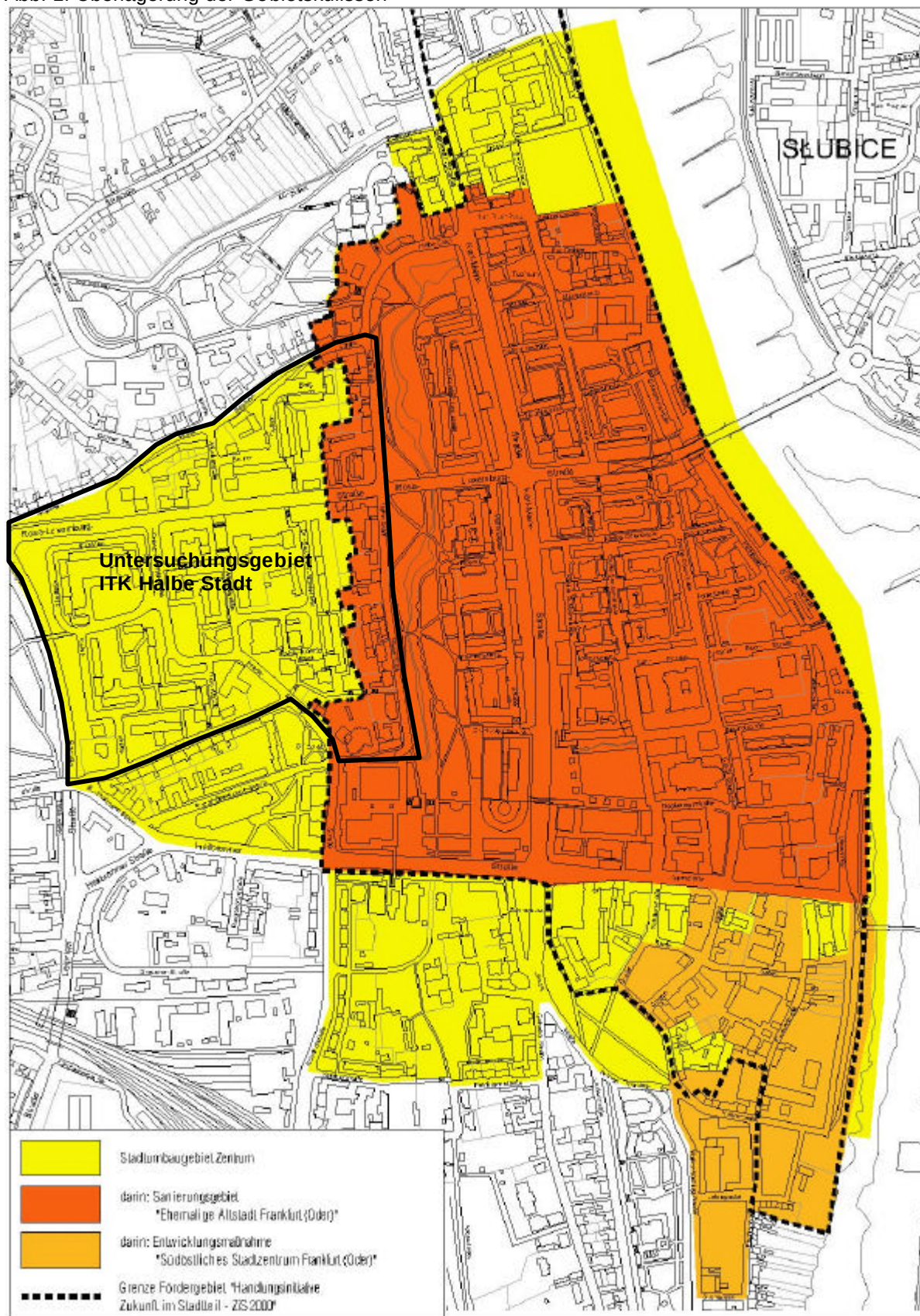
Das Bearbeitungsgebiet „Halbe Stadt“ mit einer Fläche von ca. 21,5 ha ohne die gemeinsame Überlagerungsfläche von ca. 5,5 ha mit dem östlich angrenzenden Sanierungsgebiet ist ein Teilgebiet des umfassenden Stadtumbaugebietes Zentrum, das eine Größe von 138 ha aufweist. Das Stadtumbaugebiet Zentrum wurde bereits im Stadtumbaukonzept I (2002) und in der Gesamtfortschreibung STUK II (2004) in seinen derzeitigen Geltungsgrenzen festgelegt.

Als Kernbereich gilt das bereits 1998 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Ehemalige Altstadt von Frankfurt (Oder)“ mit einer Flächengröße von ca. 67 ha. Die entsprechende städtebauliche Rahmenplanung (Fortschreibung Neuordnungskonzept 2005) erfüllt für diesen flächenmäßig größten Teil des Stadtumbaugebietes gleichzeitig die Funktion des teilsräumlichen Entwicklungskonzeptes Zentrum.

Im festgelegten Stadtumbaugebiet ebenfalls vollständig enthalten ist das Gebiet der Entwicklungsmaßnahme „Südöstliches Stadtzentrum“ mit 13 ha, dessen städtebauliche Rahmenplanung analog der teilsräumlichen Funktion des Entwicklungskonzeptes für den Stadtumbau entspricht.

Nördlich schließt an den festgelegten Geltungsbereich des Stadtumbaugebietes Zentrum – und dieses zu ca. einem Drittel der Fläche überschneidend – das Bearbeitungsgebiet für das ITK Berliner Straße/Klingetal an, dessen Überarbeitung parallel erfolgt.

Abb. 1: Überlagerung der Gebietskulissen



Quelle: eigene Darstellung

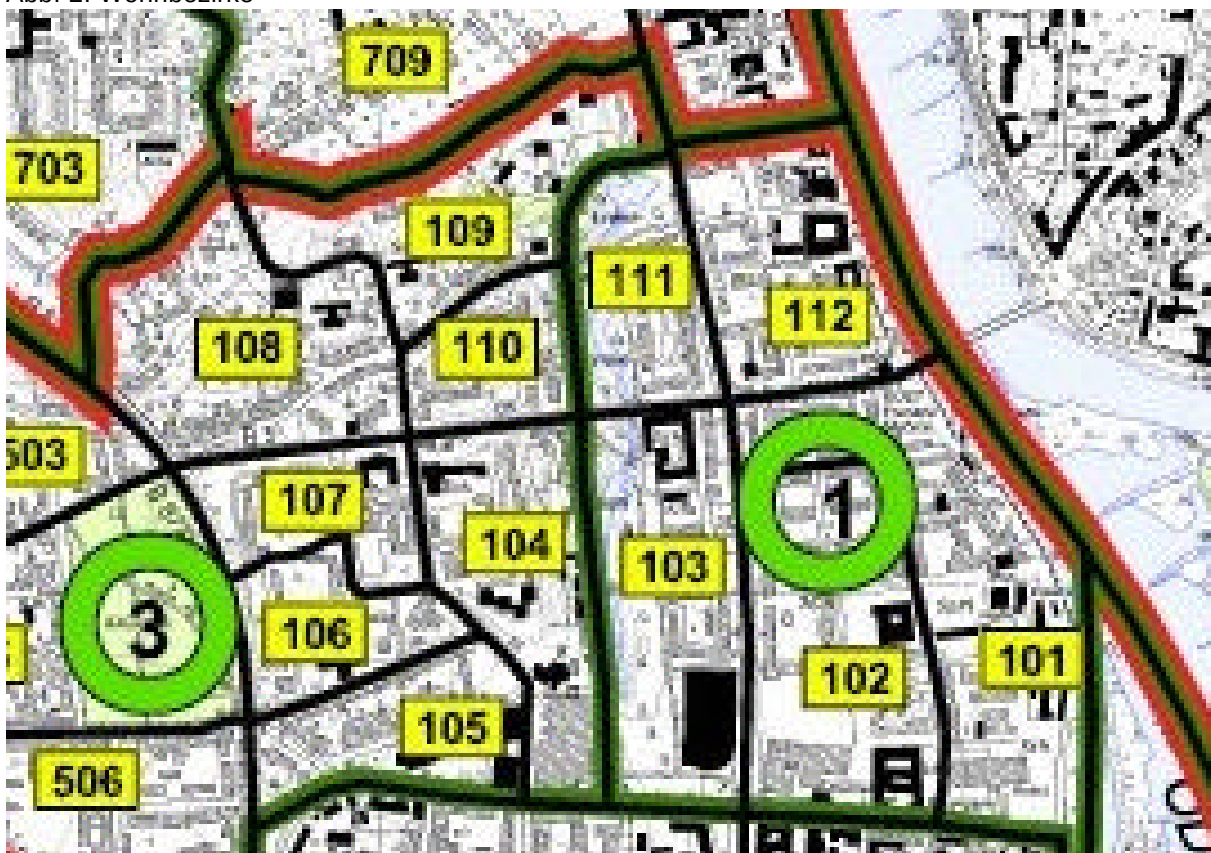
Außerdem enthält das Stadtumbaugebiet Zentrum Quartiere und Areale, für die entweder auch bereits konkrete kleinräumliche Planungen bestehen bzw. in der nächsten Zeit begonnen werden sollen (Teile des „Bahnhofsberges“ und der Stiftplatz). Einige Teilgebiete sind auch weitgehend intakt und bedürfen keiner intensiveren planerischen Aufmerksamkeit (z.B. das Gebiet zwischen der Straße Am Kleistpark und der Rudolf-Breitscheid-Straße sowie der Platz der Einheit.)

Die Zusammenfügung der für diese einzelnen Teilgebiete des Stadtumbaugebietes Zentrum erarbeiteten Sachstände und städtebaulichen Konzepte zur zukünftigen Innenstadtentwicklung ist nicht Aufgabe dieser Studie, ist aber zur weiteren Präzisierung notwendiger Maßnahmen und zur plausiblen Rangfolge der Aufwertungsaktivitäten empfehlenswert.

1.2. Datengrundlagen

Für diesen Bericht wurden unterschiedliche Datengrundlagen herangezogen. Daten über die Wohnungen und Gebäude wurden von den beiden Wohnungsunternehmen bereitgestellt. Allerdings decken diese Angaben nur gut 92% der im Bearbeitungsgebiet vorhandenen Wohnungen ab. Insbesondere die privaten Gebäude in der Halben Stadt und an der Rosa-Luxemburg-Straße können aufgrund fehlender aktueller Daten nicht berücksichtigt werden. Dieser Aspekt erscheint aber insbesondere hinsichtlich der Frage- und Aufgabenstellung dieses Konzepts als tolerierbar, zumal diese Daten im Rahmen der sanierungsgebietsbezogenen Untersuchungen und Maßnahmevorschläge berücksichtigt werden.

Abb. 2: Wohnbezirke



Quelle: Stadt Frankfurt (Oder)

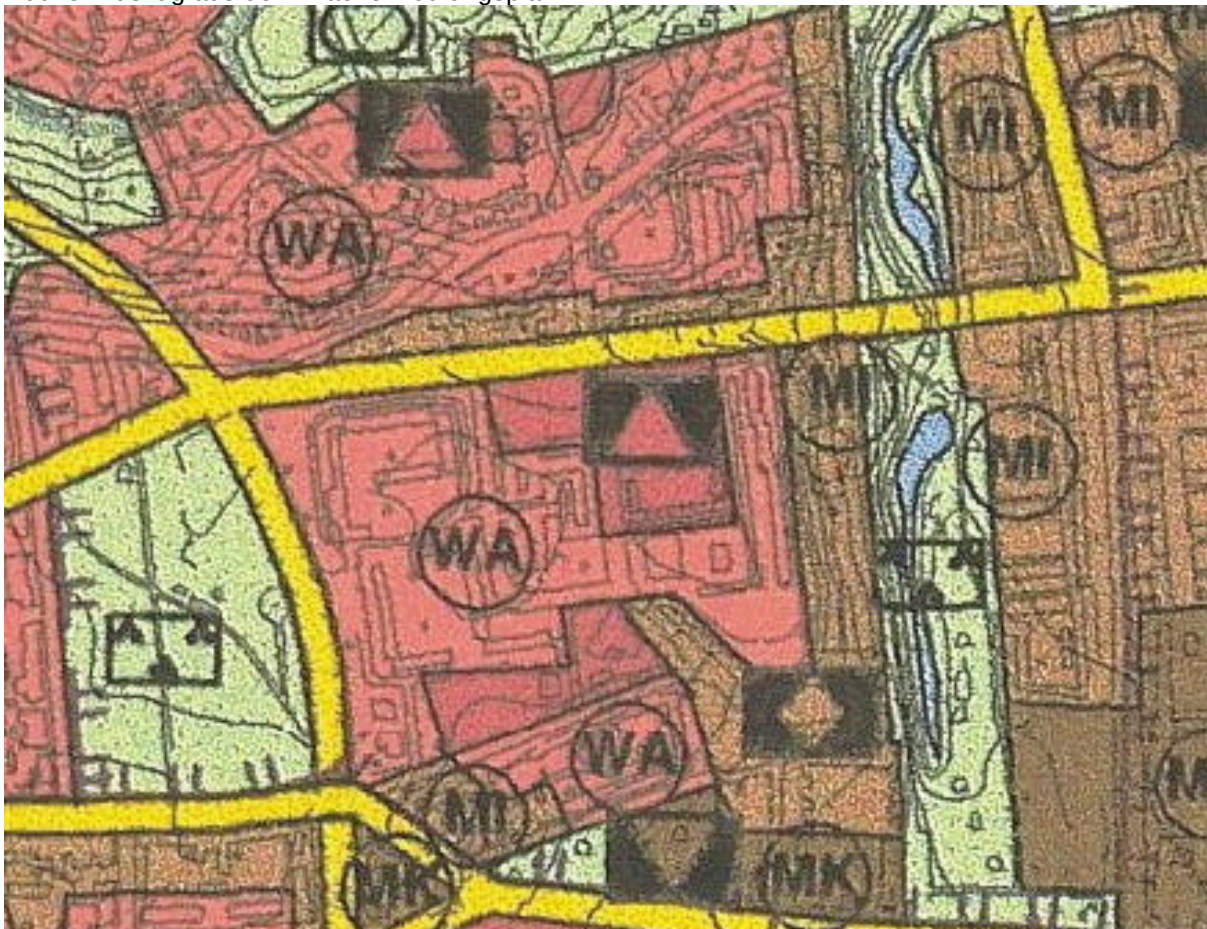
Für Bevölkerungs- und Sozialdaten wurde die amtliche Statistik der Stadt Frankfurt (Oder) ausgewertet. Die Grenzen der statistischen Wohnbezirke (WOB) stimmen nicht mit den

Plangebietsgrenzen überein. Das Teilgebiet nördlich der Rosa-Luxemburg- und westlich der Wieckestraße liegt in einem WOB, der weit über die Grenze des Bearbeitungsgebietes hinausgeht. Somit musste dieser WOB aus der Betrachtung herausgenommen werden. Nach eigenen Schätzungen leben in diesem Teilgebiet maximal 300 Personen. Das sind, auf das gesamte Plangebiet bezogen, etwa 7%. Somit werden folgende Wohnbezirke betrachtet: 104 – Katholische Kirche, 106 – Ärztehaus Kleistpark, 107 – Thomas-Müntzer-Hof, 110 – Bruno-Peters-Berg (s. Abb. 2)

1.3. Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Quelle: Stadt Frankfurt (Oder)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) ist das Untersuchungsgebiet überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ausnahmen bilden die Straßenzüge Halbe Stadt, die nördliche Rosa-Luxemburg-Straße sowie der südliche Abschnitt der Franz-Mehring-Straße. Diese Bereiche sind aufgrund ihrer teilgewerblichen Prägung als Mischgebiete (MI) ausgewiesen. Daneben gibt es zwei Gemeinbedarfsflächen, wozu die beiden Schulen an der Rosa-Luxemburg-Straße und das Areal nördlich der Straße Am Kleistpark (Ärztehaus, Jugendeinrichtung Mikado) zählen.

2. Bestandsanalyse

2.1. Lage im Stadtraum und Topographie (Plan 1)

Lage

Das Bearbeitungsgebiet liegt westlich der Innenstadt von Frankfurt (Oder) und erstreckt sich zwischen dem Lennépark im Osten, der Sophienstraße im Norden, der Leipziger Straße im Westen und der Straße Am Kleistpark im Süden. Das Gebiet hat eine Fläche von gut 26,8 ha. Sowohl die zentrale Innenstadt, als auch der Bahnhof sind fußläufig erreichbar.

Topographie

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich oberhalb des Oderhangs. Der Straßenzug Halbe Stadt im östlichen Planbereich verläuft bereits etwa 7 m höher als die Karl-Marx-Straße im Stadtzentrum. Anschließend steigt das Gelände nach Westen steil an, sodass der Großteil des Planbereichs der zentralen Innenstadt gegenüber mehr als 20 m höher liegt (im so genannten Stadtteil "Obere Stadt"). Einen großen topographischen Einschnitt gibt es zudem an der westlichen Plangebietsgrenze. Hier verläuft die 4-streifige Hauptverkehrsstraße (Leipziger Straße) bis zu 7 m unterhalb des Niveaus des Plangebietes und des westlich angrenzenden Kleistparks. Südlich und nördlich der Bearbeitungsgrenze steigen die begleitenden Straßen (Franz-Mehring-Straße/Am Kleistpark und Sophienstraße) kontinuierlich nach Westen an. Ebenso verhält sich die das Gebiet von Osten nach Westen durchschneidende Rosa-Luxemburg-Straße. Im östlichen Abschnitt der Sophien- und Rosa-Luxemburg-Straße existieren dementsprechend große Höhensprünge zum umliegenden Gelände.

2.2. Historische Entwicklung

Vor dem 19. Jahrhundert

Noch im ersten Drittel des 19. Jahrhunderts existierten westlich der Innenstadt so gut wie keine Gebäude. Die westlichen Oderhänge waren durch Wein- und Obstanbau geprägt. Die Vorstädte hatten sich aufgrund eines fehlenden Stadttors auf dieser Seite nur im Süden, Norden und Osten entwickelt.

19. Jahrhundert

Erst durch den Bau des so genannten "Communicationsweges" zwischen der Promenadengasse und der Halben Stadt entwickelte sich das Gebiet auch baulich. Bereits um 1840 existierten in der Halben Stadt zumeist repräsentative, villenartige Gebäude. Diese Entwicklung wurde durch die 1835 begonnene Umgestaltung der Wallanlagen zum Bürgerpark unterstützt. Das Gurschsche Gestift¹ an der heutigen Franz-Mehring-Straße wurde 1845 errichtet und war der Auftakt für die Bebauung des Areals westlich der Halben Stadt. Östlich des Gestifts existierte bereits seit 1801 der städtische Friedhof, der in den Folgejahren stark nach Westen vergrößert wurde.

Der Stiftsplatz wurde Ende des 19. Jahrhunderts an der Stelle einer ehemaligen Tongrube angelegt. Entlang der Straßenzüge Luisen-² und Sophienstraße entwickelte sich in den Fol-

¹ auf dem Standort des heutigen Jugendzentrums Mikado

² in etwa die heutige Franz-Mehring-Straße

gejahren nur langsam eine Bebauung. Erst durch die im Zusammenhang mit der 1894 an der heutigen Stelle errichteten Oderbrücke nach Westen verlängerte Breite Straße als Kaiserstraße wurde die bauliche Entwicklung beschleunigt.

Zunächst wurde 1899 die Königliche Baugewerkschule (heute Otto-Brenner-Gymnasium) an der Kaiserstraße eröffnet. Im Zusammenhang mit der Schule wurde auch die Wieckestraße angelegt. Östlich der Straße entstand in den Jahren 1909-11 das Realgymnasium (heute Karl-Liebknecht-Gymnasium).

Ebenfalls im Jahr 1899 wurde die Katholische Kirche zum Heiligen Kreuz geweiht, die mit einem Pfarrhaus im südöstlichen Plangebiet für die wachsende katholische Bevölkerung errichtet wurde.

1920er-Jahre

In den 20er-Jahren des 20. Jahrhunderts ist von der Siedlungsgesellschaft Ostmark eine von Martin Kießling entworfene Wohnanlage errichtet worden, die zum großen Teil noch erhalten ist. Der nordöstliche Hof wurde im Krieg zerstört und durch ein neues Gebäude ersetzt. Bis auf den Teil der genannten Wohnanlage und der Baugewerkschule gab es nur wenige kriegsbedingte Zerstörungen in diesem Areal.

Wiederaufbau

Neben dem Wiederaufbau und der Ergänzung der kießlingschen Wohnanlage in den Jahren 1956 bis 1958 sind in den 1960er-Jahren zwei 4-geschossige Wohngebäude in der Sophienstraße ergänzt worden, von denen bereits das westlich gelegene (Sophienstr.32-35) im Zuge des Stadtumbaus 2004 wieder abgerissen wurde.

1970er-Jahre

Erst in den 1970er-Jahren wurde ein Großteil der historischen Bausubstanz in der Luisen- und Rosa-Luxemburg-Straße für ein flächengreifendes Neubauprojekt entfernt. Heute existieren an historischen Gebäuden neben den Schulen, der Kirche mit dem Pfarrhaus, der Wohnanlage von Kießling und den klassizistischen Gebäuden entlang der Halben Stadt nur noch einige Gebäude im Bereich der Wieckestraße.

Die Wohnungsknappheit in der DDR und der Beschluss, Frankfurt (Oder) als Standort der Halbleiterindustrie auszubauen und Arbeitskräfte anzusiedeln, führte zu einem umfangreichen Wohnungsbauprogramm in den 1970er Jahren. Dafür wurde neben den genannten Gebäuden auch der ältere Teil des ehemaligen städtischen Friedhofs eingeebnet. In den Jahren 1976 bis 1978 wurden im Bearbeitungsgebiet insgesamt 46 Wohngebäude in Plattenbauweise fertiggestellt. Es handelt sich um 12- und 16-geschossige Punkthochhäuser sowie 11-geschossige P2 Wohnscheiben. Das Gebiet südlich der Rosa-Luxemburg-Straße wird durch die in diesem Zeitraum neu gebaute Franz-Mehring-Straße erschlossen. Im Zuge dieses umfangreichen Neubauprojekts wurde auch ein Kaufhallengebäude an dieser Straße zur Versorgung des Gebietes errichtet. Als weitere Infrastrukturmaßnahmen wurden eine Poliklinik an der Straße Am Kleistpark sowie eine Kindertagesstätte im Thomas-Müntzer-Hof gebaut, die heute nicht mehr existiert.

2.3. Städtebauliche Situation und Denkmalschutz

Stadtbild

Große Teile des Untersuchungsgebietes sind geprägt von 11-geschossigen Plattenbauten

der Serie P2 und 12- bis 16-geschossigen Wohnhochhäusern. Direkt oberhalb des Oderhangs stehen die Gebäude als städtebauliche Dominante in einer lang gestreckten Reihe. Nördlich der Rosa-Luxemburg-Straße sind die Scheibenhäuser entsprechend der Topographie jeweils um 90 Grad versetzt angeordnet. Diese Wohnhochhäuser prägen die Stadtsilhouette maßgeblich.

Westlich der Franz-Mehring-Straße sind die Wohnscheiben um drei große Innenhöfe gruppiert. In diesem Bereich existierten bis zum Bau der Wohngebäude Teile des oben angesprochenen städtischen Friedhofs, der auf der anderen Seite der in den 1980er-Jahren angelegten Tangente (Leipziger Straße) noch heute als Kleistpark vorhanden ist. In den Wohnhöfen zeugen einige imposante Bäume von der früheren Nutzung. Wichtige Grabmäler wurden an andere Stellen versetzt. Als einziges Grabmal blieb das von Adolf Zehme an seinem Platz im heutigen Thomas-Müntzer-Hof.

Inmitten der Hochhäuser existieren einige Vorkriegsgebäude, die sich in Größe und Kubatur deutlich von den Plattenbauten absetzen. Sie sind bis auf das imposante Karl-Liebknecht-Gymnasium mit seinen 3 bis 4 Geschossen durchweg sehr viel niedriger als die umgebende Bebauung. Neben den beiden Schulgebäuden ist insbesondere die als Ensemble wirkende Wohnanlage von Kießling von besonderer gestalterischer Bedeutung für das Stadtbild im zentralen Abschnitt des Bearbeitungsgebietes.

Eine völlig andere Struktur hat der Straßenzug Halbe Stadt. Er ist weitgehend durch 2- bis 3-geschossige klassizistische Bauten mit einigen sich einfügenden Neubaugergänzungen geprägt. Hier herrscht eine abwechslungsreiche Kleinteiligkeit vor, die nur durch das Wohnhochhaus im Kreuzungspunkt mit der Rosa-Luxemburg-Straße durchbrochen wird. Den südlichen Auftakt der Straße bildet die katholische Kirche als städtebauliche Dominante.

Denkmalschutz

In dem Bearbeitungsgebiet befinden sich 13 in die Denkmalliste eingetragene Denkmale. Hierbei handelt es sich um Gebäude in der Halben Stadt (Nrn. 7, 8, 9, 10, 14, 20, 21, 22, 23, 24). Der Straßenzug ist zudem Denkmalbereich. Hinzu kommen die katholische Kirche, das Gebäude des Karl-Liebknecht-Gymnasiums sowie die Wohnanlage von Kießling in der Wiecke- und Franz-Mehring-Straße. Ein weiteres Denkmal ist das Grabmal von Adolf Zehme im Thomas-Müntzer-Hof, das früher auf dem dortigen Friedhof stand.

Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal ("Gräberfeld Bronzezeit / Eisenzeit / Stadtkern Frankfurt (Oder)(angrenzend)") i.S.v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 BbgDschG. Die Realisierung von Bodeneingriffen (z.B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4, BbgDschG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDschG). Im Zuge eines Bauanzeigeverfahrens ist im Vorgriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

2.4. Eigentumsstruktur (Plan 2)

Die Mitte der 1970er-Jahre errichteten Wohnungsneubauten befinden sich im Eigentum der beiden großen Frankfurter Wohnungsunternehmen, der Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH und der Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) eG. Nur entlang der Halben Stadt und an der Rosa-Luxemburg-Straße gegenüber dem Otto-Brenner-Gymnasium existieren einige Wohngebäude privater Eigentümer. Die Wohnungsunternehmen stellen ü-

ber 92% der Wohnungen im Bearbeitungsgebiet. Die Wohnungsbaugenossenschaft ist Eigentümerin sämtlicher Wohnhochhäuser an der Franz-Mehring-Straße und im Thomas-Müntzer-Hof. Zusätzlich verfügt sie über die in Richtung Rosa-Luxemburg-Straße gelegenen Gebäude am Bruno-Peters-Berg und der Dr.-Salvador-Allende-Höhe. Die restlichen Plattenbauten sind im Eigentum der Wohnungswirtschaft.

2.5. Gebäude- und Wohnungsbestand

2.5.1. Gebäudenutzung

Im Plangebiet überwiegt die Wohnnutzung, zumeist in Plattenbauten aus den 1970er-Jahren. Allerdings gibt es in der Wohnanlage an der Franz-Mehring-Straße sowie entlang der Halben Stadt und der Rosa-Luxemburg-Straße auch Wohnungen in Vorkriegsgebäuden. An der Franz-Mehring-Straße hat ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 750 m² seinen Standort, der in dem Gebiet den täglichen Bedarf deckt. Südlich des Bearbeitungsgebietes wird voraussichtlich Anfang 2007 ein großes SB-Warenhaus mit einigen Fachmärkten eröffnen. Weitere gewerbliche Nutzungen gibt es in der Halben Stadt (jedoch keinen Einzelhandel) und in geringem Maße in den Erdgeschossen der Plattenbauten.

Eine weitere wichtige Nutzung in dem Gebiet stellen die zwei stadtweit und auch regional bedeutsamen Schulstandorte, das Karl-Liebnecht- und das Otto-Brenner-Gymnasium, dar. Zwar ist auf Grund sinkender Schülerzahlen in der Gesamtstadt laut Schulentwicklungsplan geplant, die beiden Schulen bis zum Jahr 2008/09 zusammenzulegen. Allerdings sollen beide Gebäude weiterhin für den Schulbetrieb genutzt werden. Der Außenbereich wird als Schulcampus im Zuge einer Aufwertungsmaßnahme des Stadtumbaus neu gestaltet.

Weitere Nutzungen sind ein Ärztehaus an der Straße Am Kleistpark, die Mediationsstelle Frankfurt (Oder) nördlich der Kaufhalle, das Jugendzentrum "Mikado" an der Franz-Mehring-Straße und der Jugendberatungstreff "Backdoor" an der Rosa-Luxemburg-Straße.

Orientierung der Wohngebäude

Die Wohnräume und Balkone in den Wohngebieten Bruno-Peters-Berg und Dr.-Salvador-Allende-Höhe sind bis auf wenige Ausnahmen in Richtung Osten bzw. Süden orientiert. Somit ist aus den Aufenthaltsräumen der Blick über die Innenstadt bis nach Polen möglich. In den Wohngebieten westlich der Franz-Mehring-Straße ist die Orientierung der Gebäude weniger eindeutig und nachvollziehbar. So haben zwei von sechs Gebäuden und einige Wohnungen in den restlichen Bauten ihre Aufenthaltsräume und Balkone in Richtung der viel befahrenen Leipziger Straße, anstatt zum ruhigen Innenhof. Immerhin sind sie nach Westen orientiert mit Blick auf den Kleistpark. Von den Gebäuden entlang der Franz-Mehring-Straße sind einige mit ihren Aufenthaltsräumen in Richtung Osten zur Straße gerichtet. Dieser Stand der Gebäude ist ausschließlich stadtgestalterisch begründbar. Um die einheitlichen Fassaden etwas abwechslungsreicher zu gestalten, wurden einige nicht optimal ausgerichtet und gegenüber den anderen um 180 Grad gedreht errichtet.

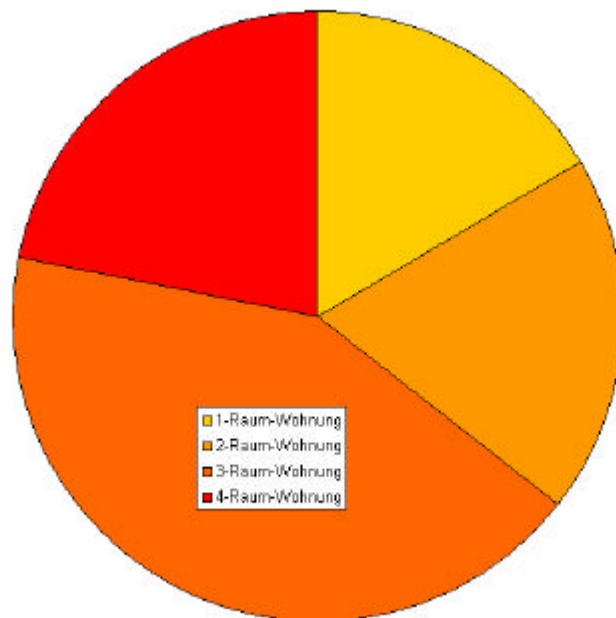
2.5.2. Wohnungsbestand

Im Bearbeitungsgebiet existieren insgesamt etwa 2.450 Wohnungen. Hiervon befinden sich, wie oben erwähnt, über 92% im Eigentum von zwei Wohnungsunternehmen, in Punkthochhäusern und Plattenbauten der Serie P2. Die durchschnittliche Wohnungsgröße in diesen Beständen beträgt 56,6 m². Knapp 43% der Wohnungen sind 3-Raum-Wohnungen, wobei häufig ein Zimmer aufgrund der geringen Größe nicht als vollwertiger Raum zu zählen ist (2½-Raum-Wohnungen). Der Anteil der 1-Raum-Wohnungen beträgt knapp 17%, Wohnungen mit 4 Räumen haben einen Anteil von 22%. Auch für die zuletzt genannten gilt der

obige Hinweis. Es handelt sich somit häufig um 3½-Raum-Wohnungen.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße und der Wohnungsspiegel unterscheiden sich innerhalb des Gebietes erheblich. Beispielsweise handelt es sich bei etwa einem Drittel der Wohnungen im Pablo-Neruda-Block um 1-Raum-Wohnungen (insgesamt 110). Ein weiteres Drittel sind 2-Raum-Wohnungen. Grundsätzlich ist in den Punkthochhäusern ein hoher Anteil von 1- und 2-Raum-Wohnungen vorzufinden. Im Gegensatz dazu überwiegen in den Plattenbaubeständen aus der P2-Serie die 3- und 4-Raum-Wohnungen. Allerdings mit dem Vorbehalt der oben angesprochenen halben Räume. Größere Wohnungen über 90m² existieren nach der amtlichen Statistik im Bearbeitungsgebiet so gut wie keine. Der Anteil liegt bei etwa 1,5%.

Abb. 4: Wohnungsspiegel im Bestand der Wohnungsunternehmen



Quelle: Angaben der Wohnungsunternehmen

Die 11- bis 16-geschossigen Gebäude sind ausnahmslos mit Fahrstühlen ausgestattet. Allerdings halten die Fahrstühle in den P2-Plattenbauten nur in jeder dritten Etage. Somit sind nicht alle Wohnungen direkt zu erreichen. Ein weiteres Hindernis ist die für ältere und gehbehinderte Bewohner nicht bequem nutzbare Eingangstreppe in diesem Bautyp. Im Gegensatz dazu sind die Punkthochhäuser entweder direkt oder über Rampen zu betreten. Die Aufzüge halten hier in jeder Etage.

2.5.3. Wohnungsleerstand (Plan 3)

Der Wohnungsleerstand im Bearbeitungsgebiet in den Beständen der beiden Wohnungsunternehmen betrug zum 31.12.2006 7,6% und ist, gemessen an der Struktur, als unterdurchschnittlich einzustufen. Zum Vergleich: Stadtweit hatten die beiden Unternehmen im Jahr 2006 gemeinsam einen Leerstand von über 19%. Bezogen auf die einzelnen Stadtumbaugebiete standen im Zentrum – wozu auch das Bearbeitungsgebiet zählt – zum oben genannten Stichtag 10%, in Nord 22,8%, in Süd 23,4% und in Neuberesinchen 20,1% der Wohnun-

gen leer. Es zeigt sich, dass die Leerstandszahlen im Bearbeitungsgebiet im Vergleich zu den anderen Stadtumbaugebieten niedrig sind.

Die Leerstände im Bearbeitungsgebiet sind allerdings sehr unterschiedlich und konzentrieren sich in der nördlichen und westlichen Gebäudezeile im Thomas-Müntzer-Hof (21,3%), in den Punkthochhäusern Pablo-Neruda-Block (14,9%) und in der Wohnanlage von Kießling (25%)³. Höhere Leerstandszahlen gibt es zudem noch in den Gebäuden Bruno-Peter-Berg 2 (15,9%) und Sophienstraße 36-38 (22,2%).

Gut vermietbar sind insbesondere die Wohnungen mit Blick auf das Stadtzentrum auf der Dr.-Salvador-Allende-Höhe und am Bruno-Peters-Berg. Hier liegt der Leerstand bei nur 3,6% (ohne Pablo-Neruda-Block), obwohl über die Hälfte dieser Gebäude nur teilsaniert sind. Noch niedriger sind die Leerstandszahlen in den sanierten Beständen entlang der Franz-Mehring-Straße, der Kleiststraße und der Roten Kapelle. Dieser Bereich weist einen Leerstand von nur 1,9% auf. Bei ausschließlicher Betrachtung der sanierten Bestände, unabhängig von der Lage, zeigt sich eine Leerstandsquote von 2,8%, wohingegen die teilsanierten Wohnbauten einen Leerstand von durchschnittlich 10% aufweisen.

2.5.4. Modernisierungsstand (Plan 4)

Die Wohnungsunternehmen haben ihre Bestände teilweise modernisiert. Es ist zu unterscheiden zwischen vollsanierten Gebäuden die neben neuen Fenstern, einer Dachsanierung und Ausbesserungen an der Außenhaut auch eine Modernisierung der Elektroinstallation, der Fahrstühle und Sanitäranlagen erfahren haben, und teilsanierten Gebäuden, bei denen nur das Dach saniert, der Sanitärbereich erneuert und teilweise die Fenster ausgetauscht wurden. Bis auf einige Wärmedämmungen an Giebelwänden sind die Fassaden bisher nur teilweise repariert. Die innen durchsanierten Wohngebäude befinden sich ausschließlich im Eigentum der Wohnungsbaugenossenschaft. Bis auf sechs Gebäude im Thomas-Müntzer-Hof hat dieses Unternehmen seinen gesamten Bestand in dem Bearbeitungsgebiet bereits dem aktuellen Wohnstandard angepasst. Somit sind die sanierten Gebäude an der Franz-Mehring-Straße, teilweise am Bruno-Peters-Berg und auf der Dr.-Salvador-Allende-Höhe vorzufinden. Die Gebäude der Wohnungswirtschaft sind allesamt als teilsaniert einzustufen. Die Wohnanlage von Kießling ist weitgehend unsaniert. Im westlichen Abschnitt wurden einige Dächer neu gedeckt. In der Straße Halbe Stadt – deren Gebäude zum Sanierungsgebiet „Ehemalige Altstadt“ zählen - weisen die Gebäude einen unterschiedlichen Sanierungsstand auf.

Abb. 5: Modernisierungsstand der Wohnungen Ende 2005

	Wohneinheiten	in %	davon Leerstände	in %
saniert	1075	47,0%	30	2,8%
teilsaniert	1135	49,6%	132	11,6%
unsaniert	77	3,4%	16	20,8%
gesamt	2287		178	7,8%

Quelle: Angaben der Wohnungsunternehmen

Da der gesamte Bestand der Wohnungsunternehmen „bis 2020 und darüber hinaus“ als gesichert eingestuft wird, wird sich das Verhältnis der sanierten, teil- und unsanierten Gebäude

³ hier wurden auch die Leerstände in den privaten Gebäudeteilen berücksichtigt

nur in dem Maße ändern, wie die Wohnungsunternehmen entsprechende Maßnahmen durchführen werden. Dazu sind bisher keine Informationen übergeben worden, die eine Prognose ermöglichen.

2.6. Bevölkerung

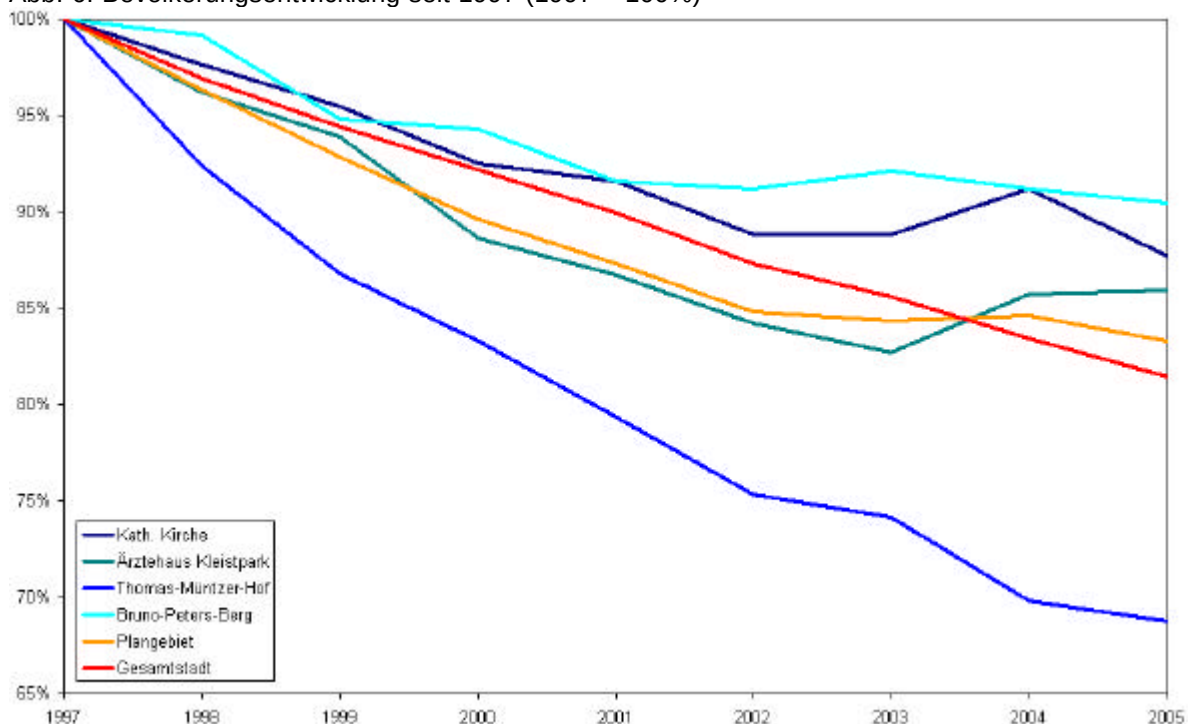
2.6.1. Einwohner, Haushalte und Altersstruktur

Einwohner

Ende 2005 hatten 3.890 Personen ihren Hauptwohnsitz im Bearbeitungsgebiet. Bezieht man diese Einwohnerzahl auf die Größe von knapp 27 ha, ergibt sich eine Einwohnerdichte von 145 EW/ha. Damit handelt es sich um eines der am höchsten verdichteten Gebiete in der gesamten Stadt Frankfurt. Zum Vergleich: Das Stadtzentrum⁴ hat eine Einwohnerdichte von etwa 75 EW/ha.

Die Bevölkerungszahl hat im Plangebiet seit dem Jahr 2000 um 6% abgenommen. Somit ist die Entwicklung deutlich positiver als im gesamtstädtischen Trend. Im gleichen Zeitraum ist die Einwohnerzahl der Gesamtstadt um fast 12% zurück gegangen. In den einzelnen Teilgebieten ist die Einwohnerentwicklung durchaus unterschiedlich. Während der Bevölkerungsrückgang im Thomas-Müntzer-Hof mit annähernd 13% im städtischen Durchschnitt liegt, ist die Einwohnerzahl in den anderen Wohngebieten im genannten Zeitraum um deutlich weniger als 6% zurück gegangen.

Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung seit 1997 (1997 = 100%)



Quelle: Statistikstelle Frankfurt (Oder), eigene Berechnungen

⁴ in den Grenzen des Sanierungsgebietes "Ehemalige Altstadt"

Bei Betrachtung eines längeren Zeitraums zeichnet sich ein etwas anderes Bild ab. Seit 1997 ist die Bevölkerung im Bearbeitungsgebiet um fast 17% geschrumpft. Sie liegt zwar immer noch unter dem städtischen Durchschnitt von 18,6%, allerdings nicht mehr so deutlich. Die Einwohnerzahl im Wohngebiet Thomas-Müntzer-Hof ist in diesem Zeitraum sogar um über 31% gesunken. In Abb. 6 ist ersichtlich, dass der Bevölkerungsverlust bis etwa 2002 stärker gewesen ist, das Gebiet aber in den letzten Jahren gegenüber der gesamtstädtischen Entwicklung eine stabilere Entwicklung aufzeigt.

Haushalte

Laut Statistikstelle der Stadt Frankfurt (Oder) gab es im Untersuchungsraum im August 2005 2.164 Haushalte. Bezogen auf die Einwohner ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,9 Personen pro Haushalt. Damit liegt die Haushaltsgröße etwa auf dem gesamtstädtischen Niveau von 1,95. Das Wohngebiet Thomas-Müntzer-Hof hat mit 2,07 die größte durchschnittliche Haushaltsgröße im Quartier. Die anderen Wohngebiete liegen bei etwa 1,85 Einwohnern pro Haushalt.

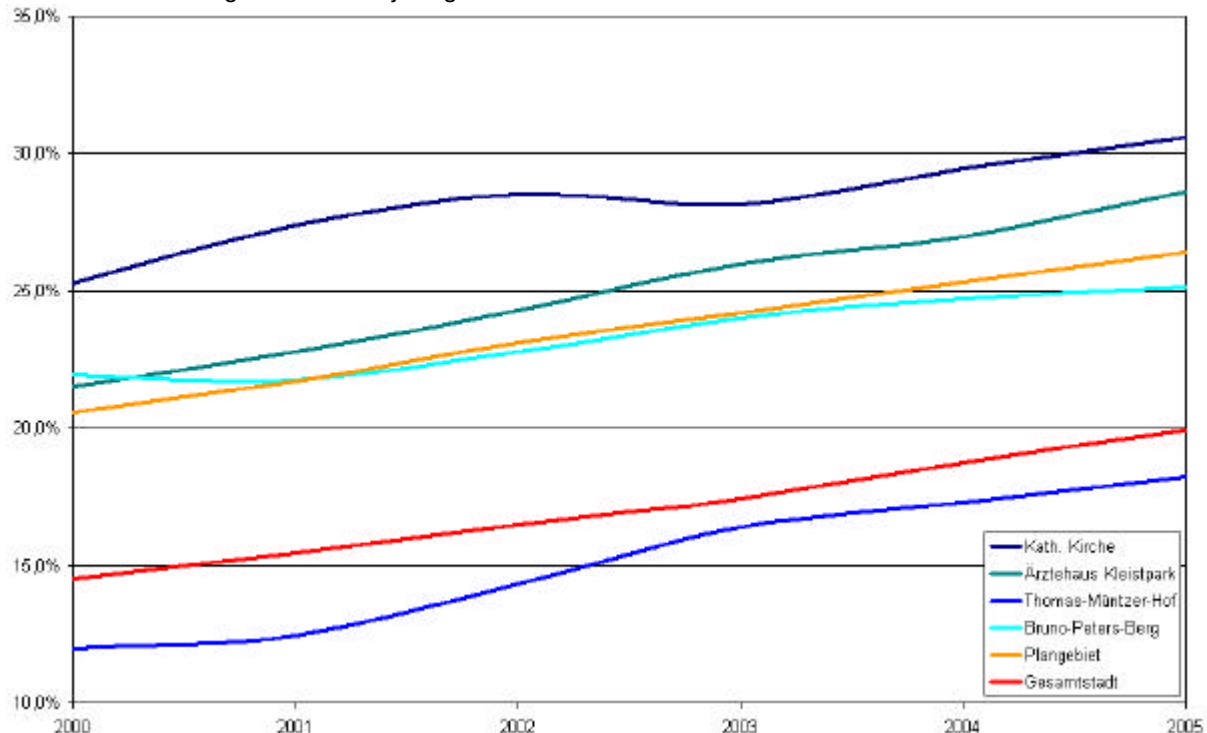
Der Anteil der 1-Personen-Haushalte liegt bei 42%, weitere 36% sind 2-Personen-Haushalte. In der Gesamtstadt liegen diese Anteile bei 43 bzw. 31%. Es ist ein hoher Anteil von 1- und 2-Personen-Haushalten festzustellen (78%), der aber durchaus im städtischen Trend liegt.

In knapp 17% der Haushalte im Bearbeitungsgebiet leben Kinder. Dieser Anteil liegt unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts von 18,5%. Das Wohngebiet Thomas-Müntzer-Hof hat mit 20,6% den höchsten und das Areal Dr.-Salvador-Allende-Höhe / Pablo-Neruda-Block mit 13% den geringsten Anteil. Signifikant ist der Anteil der Alleinerziehenden bei den Haushalten mit Kindern. Im Untersuchungsraum liegt dieser Anteil bei 57%, die Wohngebiete Bruno-Peters-Berg und Thomas-Müntzer-Hof weisen sogar Werte um 65% auf. Der gesamtstädtische Anteil liegt bei 47%.

Altersstruktur

Insgesamt ist festzustellen, dass der Anteil der älteren Menschen im Quartier höher ist als im städtischen Durchschnitt. Ende des Jahres 2005 lag der Anteil der über 75-jährigen Personen im ITK-Gebiet bei 10,4%. Im Durchschnitt sind 7,3% der Frankfurter Bürgerinnen und Bürger über 75 Jahre alt. Innerhalb des Planungsraums sind große Unterschiede festzustellen. Während im Wohngebiet Dr.-Salvador-Allende-Höhe / Pablo-Neruda-Block mit 12,3% der höchste Anteil über 75-jähriger Menschen vorzufinden ist, ist die Bevölkerung im Thomas-Müntzer-Hof durchschnittlich jünger (5,9% über 75 Jahre). Die Entwicklung der Anzahl der über 65-jährigen Personen seit dem Jahr 2000 ist in Abb. 7 ersichtlich.

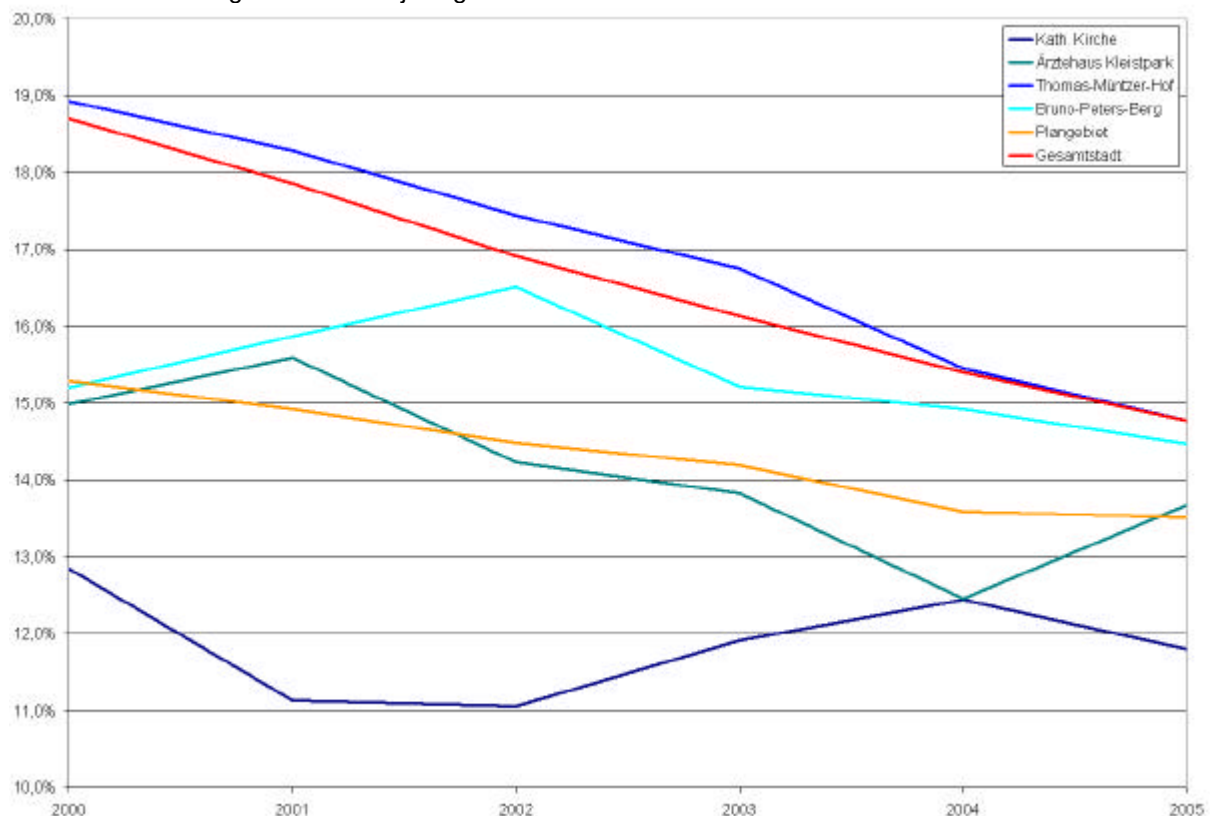
Abb. 7: Entwicklung der über 65-jährigen Personen



Quelle: Statistikstelle der Stadt Frankfurt (Oder), eigene Berechnungen

Der Anteil der unter 18-jährigen Personen liegt im Bearbeitungsgebiet bei 13,5% und im städtischen Durchschnitt bei 14,8%. Somit leben im ITK-Gebiet durchschnittlich weniger jüngere Menschen. Der Wohnstandort Thomas-Müntzer-Hof weist innerhalb des Untersuchungsraums die höchste Zahl auf und erreicht den städtischen Durchschnitt von 14,8%. Noch im Jahr 2000 lag der Anteil der unter 18-jährigen bei fast 19%. In Abb. 8 ist ersichtlich, dass dieser Rückgang im städtischen Trend liegt. Die anderen Wohngebiete haben keinen derart starken Rückgang der jungen Bevölkerungsteile zu verzeichnen. Hier war das Niveau allerdings schon im Jahr 2000 vergleichsweise niedrig.

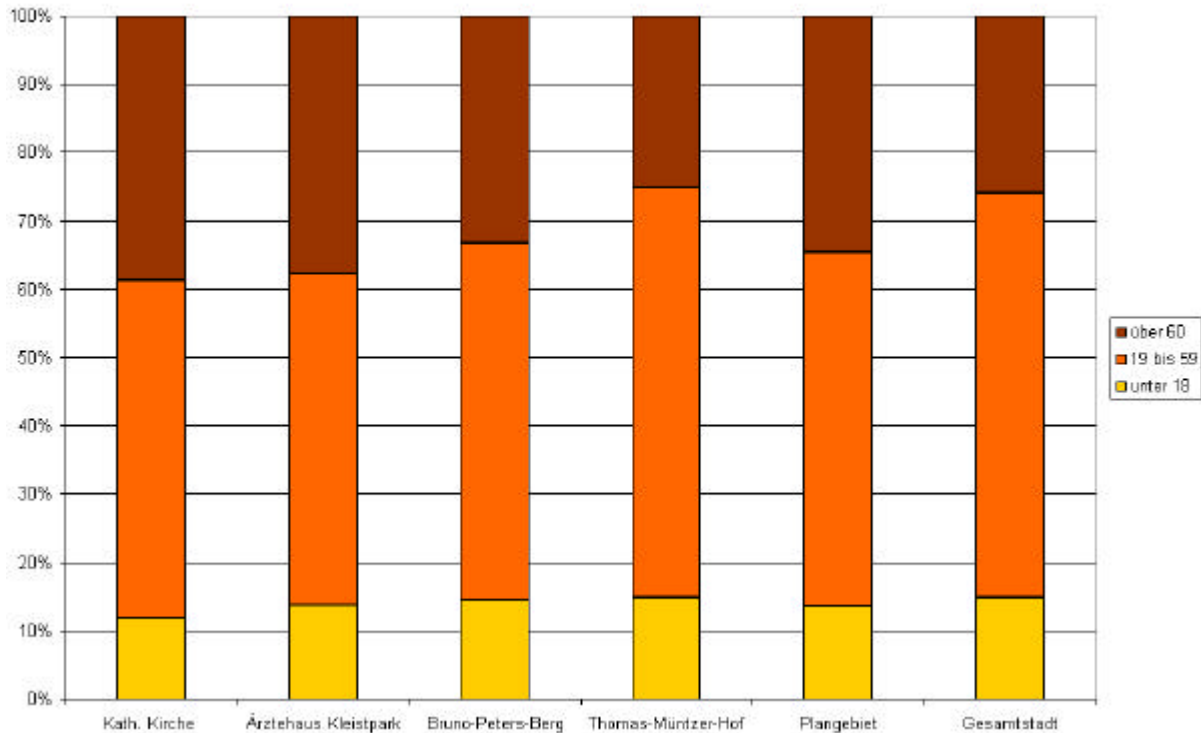
Abb. 8: Entwicklung der unter 18-jährigen Personen



Quelle: Statistikstelle der Stadt Frankfurt (Oder), eigene Berechnungen

Die Bevölkerungsgruppe der 19- bis 59-jährigen Personen ist im Untersuchungsgebiet unterdurchschnittlich vertreten. Der Anteil liegt bei knapp 52%, wobei bis auf das Wohngebiet Thomas-Müntzer-Hof die Werte in den Teilbereichen deutlich unter 50% liegen. Der städtische Durchschnitt, wie auch der Anteil im Thomas-Müntzer-Hof, liegt bei etwa 60%.

Abb. 9: Altersstruktur Ende 2005



Quelle: Statistikstelle Stadt Frankfurt (Oder), eigene Berechnungen

In der Zusammenschau lässt sich feststellen, dass die Bevölkerung im Untersuchungsraum durchschnittlich älter ist als in der Gesamtstadt. Es gibt anteilig weniger Personen unter 60 Jahren und somit anteilig mehr darüber (s. Abb. 9). Das Wohngebiet Thomas-Müntzer-Hof weist sowohl, was die Altersstruktur, als auch, was die Entwicklung der einzelnen Altersgruppen angeht, eine gegenüber den übrigen Wohngebieten abweichende Entwicklung auf. Hier leben anteilig weniger alte Menschen, dafür mehr Personen im erwerbsfähigen Alter. Das Gebiet zeigt eine dem gesamtstädtischen Trend analoge Entwicklung.

2.6.2. Wohndauer und Fluktuation

In dem Gebiet leben derzeit noch verhältnismäßig viele Erstmieter, die Mitte/Ende der 1970er-Jahre ihre Wohnungen bezogen haben. Der Anteil liegt insgesamt bei knapp einem Drittel der Haushalte. Das erklärt zum Teil den höheren Anteil älterer Menschen im Untersuchungsgebiet. Die hohe Präsenz von Erstmietern lässt auf eine große Zufriedenheit der Bewohner in dem Gebiet schließen. Das wird auch durch den im Vergleich zur Gesamtstadt geringeren Anteil der Mieter bestätigt, die nur eine relativ kurze Zeit (unter fünf Jahre) in den Wohnungen leben. Der Anteil liegt im Untersuchungsraum bei 43% und im gesamtstädtischen Durchschnitt bei über 50%.

Vom Ende der 1990er-Jahre bis etwa zum Jahr 2002 weist das Plangebiet sowohl einen negativen natürlichen Saldo (Geburten und Sterbefälle) als auch einen negativen Wanderungssaldo auf. In diesem Zeitraum verlor das Gebiet jährlich zwischen 100 und 130 Bewohner. Im Jahr 2003 ist ein Wendepunkt zu erkennen. Seither ist der Wanderungssaldo leicht positiv. Es ziehen also mehr Menschen in das Gebiet, als daraus fort. Der natürliche Saldo im Jahr 2003 ist negativ (-33 Personen), bereits im Jahr 2004 weist der Untersuchungsraum ein etwa ausgeglichenen natürlichen Saldo auf.

2.6.3. Soziale Situation

Der Anteil der Hartz IV-Bedarfsgemeinschaften bei den Haushalten liegt im Untersuchungsraum mit 12,9% leicht über dem städtischen Durchschnitt von 11%. Die Wohngebiete im westlichen Abschnitt (Thomas-Müntzer-Hof und Am Kleistpark) haben mit etwa 11,5% den geringsten Anteil. Dagegen liegt der Anteil der Hartz IV-Empfänger im östlichen Plangebiet (Bruno-Peters-Berg, Dr.-Salvador-Allende-Höhe und Pablo-Neruda-Block) mit ca. 14% deutlich höher.

Ähnlich sieht es bei der Hilfe zum Lebensunterhalt (HLU) aus. Hier liegt der Anteil im Untersuchungsraum bei knapp über 3%. Der städtische Durchschnitt beträgt 2,6%. Die östlichen Wohngebiete haben mit 4% einen vergleichsweise hohen Anteil, wohingegen im Thomas-Müntzer-Hof nur 1% der Haushalte HLU bezieht.

2.7. Soziale Infrastruktur

Schulen

Neben den bereits angesprochenen zwei Gymnasien, die zukünftig zusammen gelegt werden, existieren keine weiteren Schulen im Plangebiet. Laut Schulentwicklungsplan wird es ab dem Schuljahr 2007/2008 in der Innenstadt nur noch eine Grundschule in der Gubener Straße 13 (heute Friedrichs-Gymnasium) geben.

Kindertagesstätten

Im Wohngebiet Bruno-Peters-Berg liegt die Kita "Regenbogen", die als Integrationseinrichtung für Kinder mit erhöhtem Förderbedarf auch eine über das engere Gebiet hinausgehende Versorgungsfunktion hat. Der Schwerpunkt liegt in der Förderung von Kindern mit Sprach- und Sprechstörungen. Die derzeit 115 Plätze sind seit Jahren ausgelastet. In der Fortschreibung der Sozialplanung Frankfurt (Oder) ist im Teilplan Kinderbetreuungsplanung der Fortbestand der Einrichtung vorgesehen.

Anfang 2005 hat die evangelische Kindertagesstätte Gertraud-Marien ihren Standort vom Winzerring in das Gebäude Halben Stadt 12 verlegt. Dort können bis zu 40 Kinder betreut werden. Drei weitere erreichbare Kindertagesstätten liegen im Stadtzentrum.

Einrichtungen für Kinder und Jugendliche

Das an der Franz-Mehring-Straße liegende Kinder- & Jugendzentrum "Mikado" wurde 1990 als Nachfolgeeinrichtung des zentralen Pionierhauses der Stadt Frankfurt (Oder) gegründet. Es ist heute eine der größten Einrichtungen für Kinder und Jugendliche im Land Brandenburg. Angeboten werden Freizeitmöglichkeiten für Kinder ab 6 Jahren, Jugendliche, junge Erwachsene und Familien. Seit dem Jahr 2000 ist die Stiftung Sozialpädagogisches Institut "Walter May" (SPI) Träger der Einrichtung.

Der Jugendberatungstreff "Backdoor e.V." liegt an der Rosa-Luxemburg-Straße. Die Einrichtung gibt es seit 1992. Sie wird vom Deutschen Gewerkschaftsbund (DGB) gefördert. In dem Gebäude befindet sich auch die Sucht- und Drogenberatungsstelle Frankfurt (Oder).

Senioreneinrichtungen

Für ältere Bewohner existiert in dem Gebiet nur eine Einrichtung, die Internationale Begegnungsstätte im Gebäude Pablo-Neruda-Block 1. Die nächsten Örtlichkeiten, an denen sich alte Menschen treffen und austauschen können, befinden sich in der Halben Stadt 30 (Frau-

en- und Familienzentrum) und am Zehmeplatz (Begegnungsstätte des Arbeiter Samariter Bundes – ASB).

Gesundheitsversorgung

Durch das im Gebiet liegende Ärztehaus ist die Gesundheitsversorgung als sehr gut zu bezeichnen. In dem Gebäude praktizieren Ärzte unterschiedlichster Fachrichtungen.

Sonstige soziale Einrichtungen

- Häusliche Kinderkrankenpflege, Brandenburg e.V., Pablo-Neruda-Block 2
- Suchtberatungsstelle, Rosa-Luxemburg-Straße 24
- Frankfurter Arbeitsloseninitiative (Schuldnerberatung), Rosa-Luxemburg-Straße 24
- Beratungsstelle und Mobilservice des Behindertenverbandes, Pablo-Neruda-Block 1

2.8. Handel und Dienstleistungen

Die Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs wird größtenteils im Gebiet abgedeckt. Der Lebensmitteleinzelhandel an der Franz-Mehring-Straße hat eine Verkaufsfläche von 750 qm. Zudem erfolgt derzeit der Bau eines großen SB-Marktes mit Fachmärkten direkt südlich des Bearbeitungsgebietes an der Heilbronner Straße. Es ist zu vermuten, dass die Bewohner nördlich der Rosa-Luxemburg-Straße aufgrund der schwierigen Überquerbarkeit der Straße ihren kurzfristigen Bedarf häufig in dem weiter entfernt liegenden Lebensmitteleinzelhandel an der Berliner Straße decken. Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs können im nahen Stadtzentrum gekauft werden.

2.9. Verkehrsinfrastruktur

Straßen

Das Bearbeitungsgebiet wird von der 4-streifigen Bundesstraße 5 (Rosa-Luxemburg-Straße) in Ost-West-Richtung durchlaufen. Diese Straße stellt die Hauptverbindung zur Stadtbrücke und somit für den Pkw-Verkehr nach Polen dar. Die Verkehrsstärke auf dieser Straße beträgt über 20.000 Fahrzeuge in 24 Stunden (DTV⁵). Entlang der westlichen Plangebietgrenze verläuft in einem zum Teil tiefen Einschnitt die ebenfalls 4-streifige, hoch belastete Leipziger Straße, die die nördlichen und südlichen Stadtteile Frankfurts verbindet. Hier beträgt die DTV über 25.000 Kraftfahrzeuge.

Für das Teilgebiet südlich der Rosa-Luxemburg-Straße fungiert die Franz-Mehring-Straße als Sammelstraße. Im nördlichen Gebietsabschnitt übernimmt die Wieckestraße diese Funktion. Hiervon zweigen Anliegerstraßen ab mit zum Teil großen Stellplatzanlagen, die sich in den hinteren Abschnitten zumeist im Eigentum der Wohnungsunternehmen befinden. Die Straße Thomas-Müntzer-Hof wird ab der Fußgängerbrücke zum Kleistpark als Einbahnstraße geführt.

Die entlang der Plangrenzen verlaufenden Straßen Halbe Stadt, Marienstraße, Am Kleistpark und Sophienstraße sind als untergeordnete Straßen mit überwiegender Erschließungsfunktion einzustufen. Die verkehrliche Belastung ist relativ gering, zumal die nördliche Halbe Stadt, die östliche Sophienstraße und die Straße Am Kleistpark Einbahnstraßen sind.

⁵ DTV = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke

Insgesamt ist das Gebiet mit seiner klaren Abfolge unterschiedlicher Straßenkategorien gut für den Kfz-Verkehr erschlossen. Zwar gibt es westlich der Franz-Mehring-Straße auch in den Höfen Zufahrtsmöglichkeiten für Kfz, diese dienen allerdings nur der Anlieferung. Stellplätze sind dort nicht vorhanden. Somit sind die Höfe als autofrei zu bezeichnen. Aufgrund der in 2.5 angesprochenen Orientierung der Gebäude gibt es in diesem Gebiet etliche Wohnungen, die ihre Wohnräume und den Balkon auf der verkehrsreicheren Seite haben. Die meisten Gebäude am Bruno-Peters-Berg haben – bis auf die zur Rosa-Luxemburg-Straße orientierten Bauten – ebenfalls eine ruhige, kraftfahrzeugfreie Seite. Gleiches gilt für die Dr.-Salvador-Allende-Höhe. Die Punkthochhäuser Pablo-Neruda-Block liegen zwischen der Franz-Mehring-Straße und der inneren Erschließungsstraße. Die Hochhäuser Sophienstraße 30 und 31 haben jedoch keine ruhige Seite. Sie befinden sich zwischen der Rosa-Luxemburg- und der Sophienstraße.

Lärmimmissionen

Wie oben beschrieben, haben die Leipziger- und Rosa-Luxemburg-Straße ein erhebliches Verkehrsaufkommen, das die Anwohner stark belastet. Im Luftreinhalteplan der Stadt Frankfurt (Oder)⁶ wurde für die Leipziger Straße in 25 m Entfernung von der Straßenachse tagsüber ein Schallimmissionspegel von 65-70 dB(A) und nachts von 55-60 dB(A) ermittelt. Für die Rosa-Luxemburg-Straße wurden westlich der Wieckestraße ebenfalls diese Werte errechnet. Östlich davon ist die Belastung tagsüber mit 60-65 dB(A) etwas geringer.

Sowohl die an der Leipziger Straße als auch die an der Rosa-Luxemburg-Straße liegenden Baugebiete sind als Allgemeine Wohngebiete (WA) einzustufen. Die vergleichsweise niedrigen Orientierungswerte der DIN 18005⁷ liegen für WA tagsüber bei 55 und nachts bei 40 dB(A). Die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) setzt für WA Grenzwerte von 59/49 dB(A) fest. Diese Grenzwerte sind allerdings nur beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen anzuwenden. Die im Luftreinhalteplan errechneten Werte sind zum Teil annähernd so hoch wie die Immissionsgrenzwerte für die Lärmsanierung in der Verkehrslärmschutzrichtlinie (VLärmSchR97)⁸. Diese liegen für WA bei 70/60 dB(A).

Zwar erwächst aus dem vorgenannten kein unmittelbar gesetzlich ableitbarer Handlungsbedarf, doch zeigt der Vergleich der ermittelten Werte mit den Grenz- und Orientierungswerten unterschiedlicher Normen, dass die Belastung dieser Hauptverkehrsstraßen für die Anlieger sehr hoch ist. Die größten Leerstände im Bearbeitungsgebiet sind beispielsweise im Kreuzungsbereich der beiden hoch belasteten Straßen vorzufinden. Es ist anzunehmen, dass die Leerstände in den stark verlärmten Bereichen zukünftig zunehmen werden.

Ruhender Verkehr

Für die ca. 2.300 Wohnungen der beiden Wohnungsgesellschaften stehen im Bearbeitungsgebiet⁹ etwa 1.270 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum und auf den Grundstücken der Wohnungsgesellschaften zur Verfügung¹⁰. Das entspricht einem Verhältnis von ca. 0,55

⁶ CS Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH: Luftreinhalteplan Frankfurt (Oder) – Endbericht Entwurf, Berlin 2006

⁷ DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau

⁸ Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes – VLärmSchR 97

⁹ Ohne Berücksichtigung der Halben Stadt und der östliche Sophienstraße, da diese Stellplätze aufgrund der Entfernung bzw. Topographie für die Bewohner der Plattenbauten nicht zumutbar sind.

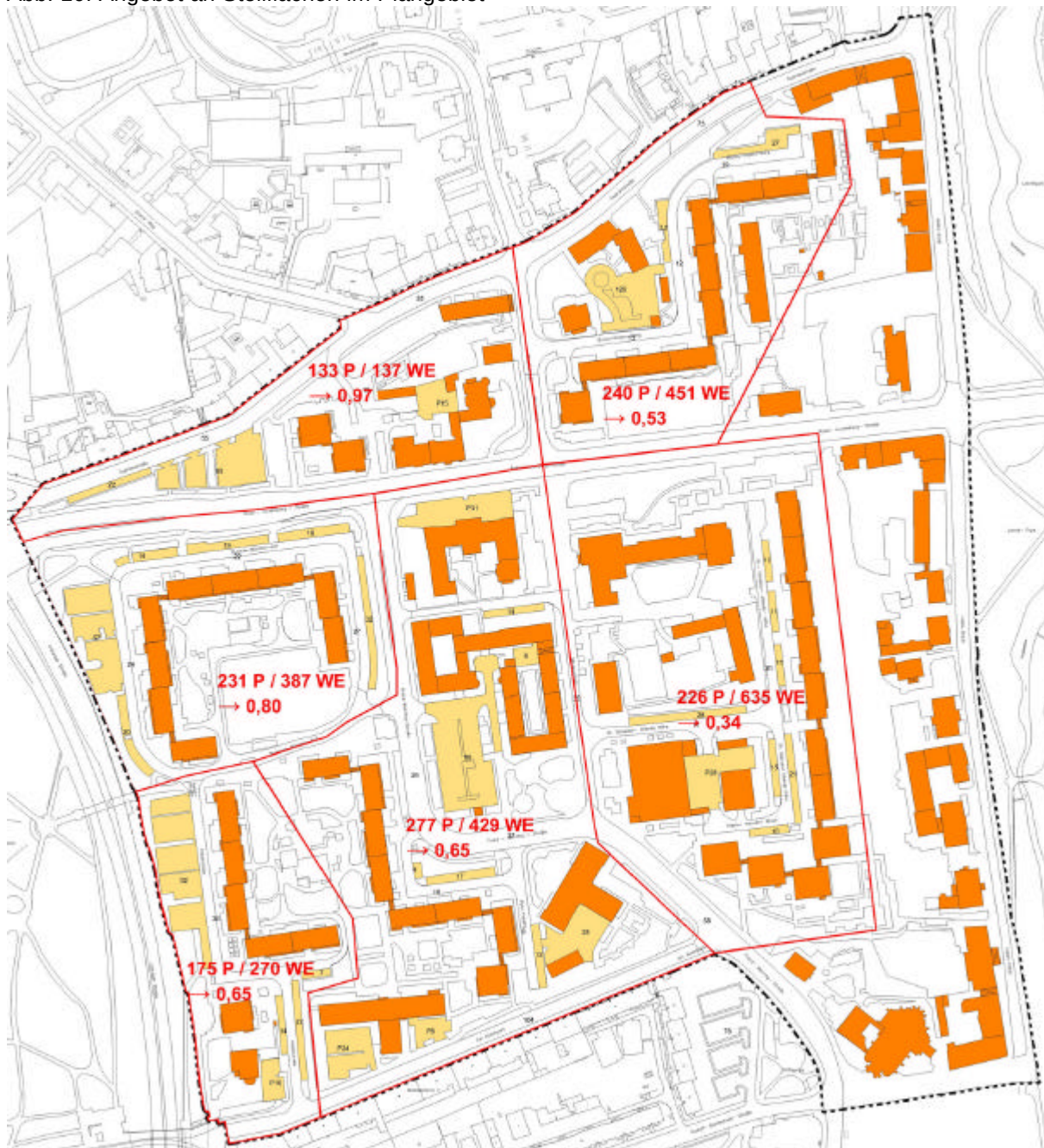
¹⁰ Hinzu kommen noch etwa 100 private Stellplätze für das Ärztehaus, die Kaufhalle und die Schulen.

Stellplätzen je Wohneinheit. Nach der in Frankfurt geltenden Stellplatzsatzung müsste pro Wohnung mindestens ein Stellplatz nachgewiesen werden, was allerdings nur bei Neubau oder Nutzungsänderung zutrifft. Es zeigt allerdings, dass in dem Bearbeitungsgebiet aufgrund der hohen Verdichtung ein großes Defizit an Stellplätzen herrscht, was auch von den Wohnungsgesellschaften bestätigt wurde.

Untersucht man die unmittelbar vorhandenen Stellplätze in den einzelnen Wohngebieten, werden durchaus Unterschiede sichtbar (s. Abb. 10). Der Bereich zwischen Wieckestraße im Osten, Sophienstraße im Norden und Rosa-Luxemburg-Straße im Süden hat mit annähernd einem Stellplatz pro Wohneinheit ein gutes Angebot. Anschließend folgt der Abschnitt Thomas-Müntzer-Hof, der mit einem Stellplatzschlüssel von 0,8 durchaus noch positiv zu bewerten ist. Zu einem deutlich schlechteren Verhältnis kommen die Teilgebiete Franz-Mehring-Straße und Kleiststraße. Hier ist der Stellplatzschlüssel 0,65. Im Bereich Bruno-Peters-Berg liegt trotz des Baus einer Tiefgarage mit 120 Stellplätzen durch die Wohnungsbaugenossenschaft das Verhältnis nur bei gut 1:2. Die dortigen Parkplätze werden frei vermietet, die Genossenschaft selbst nutzt nur sieben Einstellplätze. So stellen nach Aussage der Genossenschaft auch Mieter der Wohnungswirtschaft und selbst Bewohner der Allende-Höhe und des Müntzer-Hofes dort ihre Fahrzeuge ab. Zudem nutzen die Mitarbeiter bei der in der Sophienstraße ansässigen Verwaltung der Genossenschaft tagsüber freie Stellplätze in diesem Teilbereich.

Das mit Abstand schlechteste Verhältnis von Stellplätzen zu den Wohnungen ist im Bereich Dr.-Salvador-Allende-Höhe / Pablo-Neruda-Block vorzufinden. Hier stehen den Bewohnern nur 0,34 Parkplätze pro Wohnung zur Verfügung. Die Stellflächen an der Franz-Mehring-Straße wurden in diesem Bereich bereits eingerechnet. Allerdings ist zu beachten, dass die Bewohner durchaus auch weiter entfernt liegende Stellplätze nutzen. Somit stellen sich die besseren Verhältnisse im westlichen Abschnitt des Bearbeitungsgebietes in der Realität nicht ganz so gut dar. Auch in diesen Gebieten herrscht akuter Stellplatzmangel, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden. Für die mögliche Planung neuer Stellplatzanlagen sind die Informationen für die Teilgebiete durchaus verwertbar.

Abb. 10: Angebot an Stellflächen im Plangebiet¹¹



Quelle: eigene Erhebung

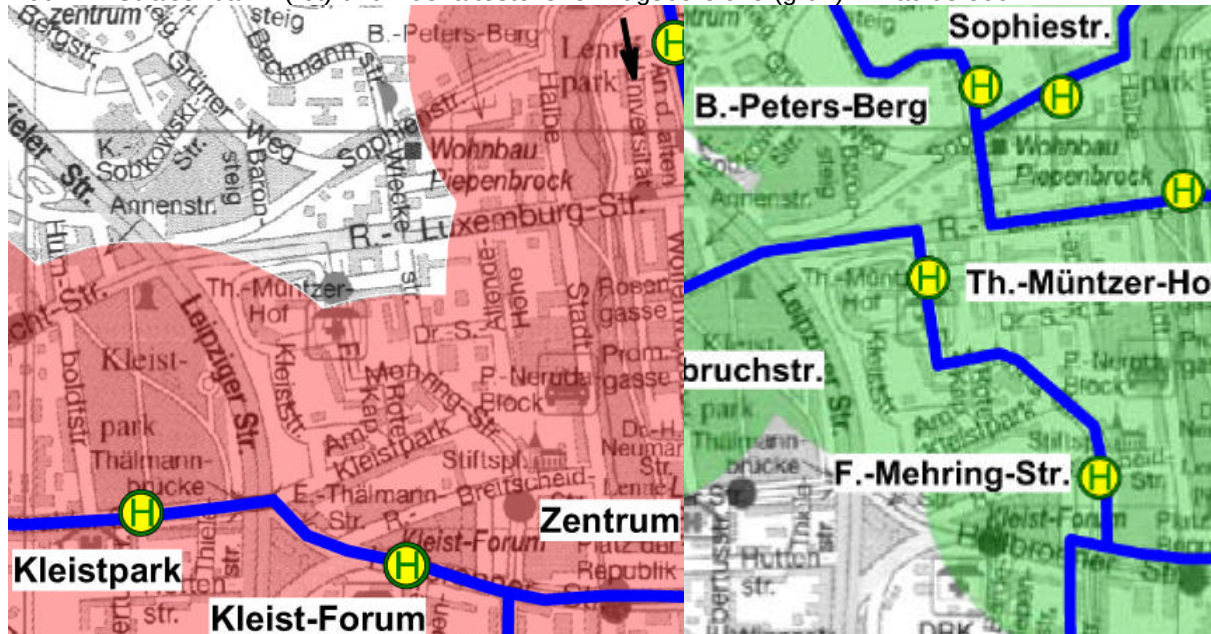
¹¹ Es wurden die Stellplätze im öffentlichen Raum und auf den Grundstücken der Wohnungsunternehmen zu den Wohnungsbeständen in den Plattenbauten und in der Wohnanlage von Kießling in Beziehung gesetzt. Die Stellplätze in der westlichen Sophienstraße und der Straße Am Kleistpark wurden jeweils zur Hälfte einge-rechnet.

ÖPNV

Entlang der Rosa-Luxemburg-Straße verkehren einige Buslinien (980, 981, 985) die Richtung Stadtzentrum und Bahnhof bzw. Rosengarten, Spitzkrug und Messering fahren. Im Bearbeitungsgebiet gibt es für diese Linien keine Haltestelle. Die nächsten Haltestellen befinden sich am Rand des Gebietes in der Beckmann- bzw. Sophienstraße und etwas weiter entfernt im Kreuzungsbereich Rosa-Luxemburg-Straße/Karl-Marx-Straße. Hier verkehrt auch die Straßenbahnlinie 1 (Lebuser Vorstadt – Neuberesinchen). Die Takte der Buslinien sind tagsüber sehr unterschiedlich. Während die Linie 981 alle 20 Minuten verkehrt, fahren die Linien 980 und 985 nur ein- bis zweimal in der Stunde.

Hauptsächlich für den Schülerverkehr existiert eine weitere Buslinie (982), die entlang der Franz-Mehring-Straße verkehrt und den Bahnhof mit den Stadtteilen Westkreuz und Markendorf verbindet. Diese Linie hat tagsüber in etwa einen Stundentakt.

Abb. 11: Straßenbahn- (rot) und Bushaltestelleneinzugsbereiche (grün) – Radius 300 m



Quelle: Stadt Frankfurt (Oder): Perspektive des ÖPNV in Frankfurt (Oder) unter den Bedingungen des Stadtumbaus, Frankfurt (Oder) 2004

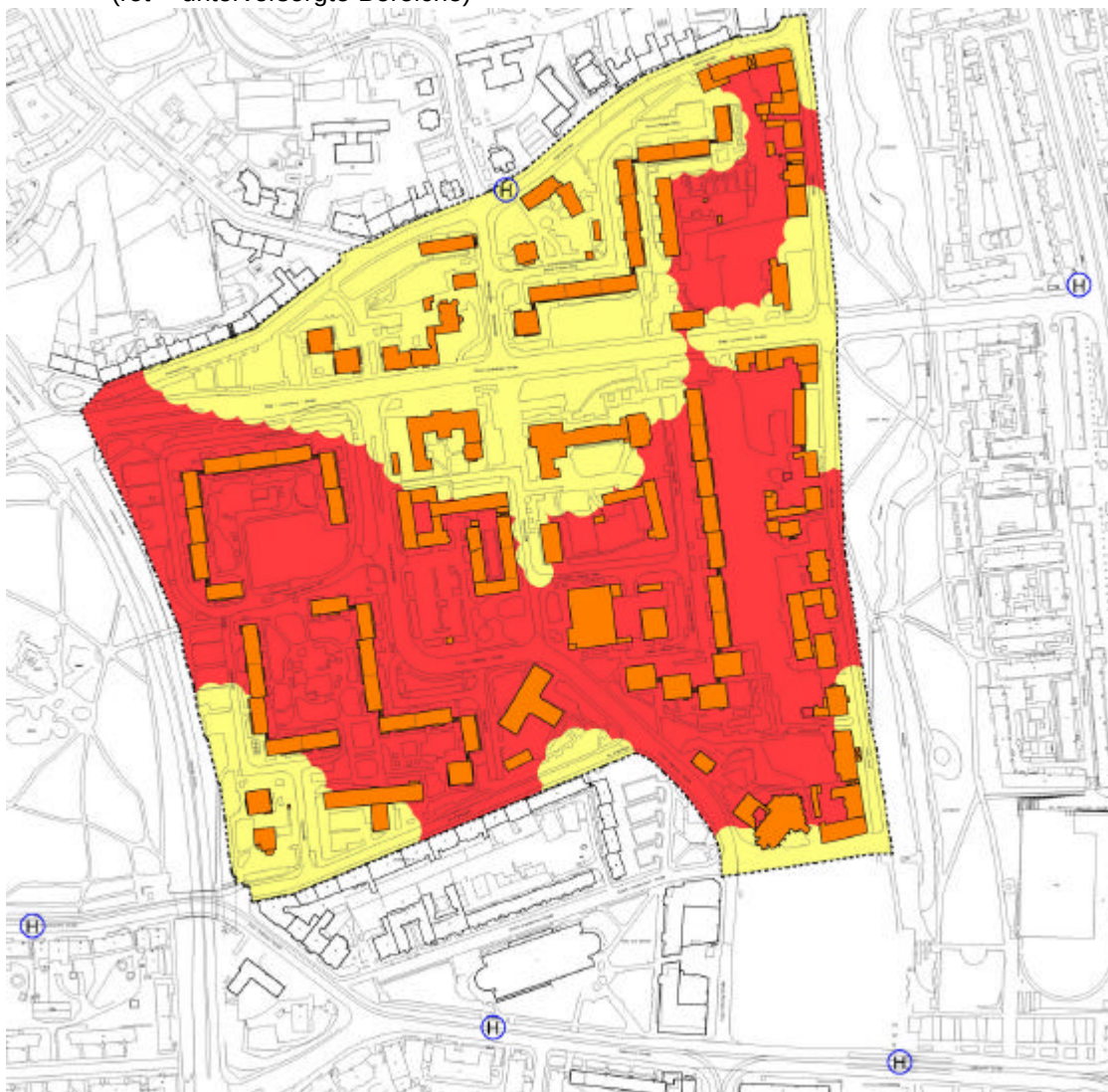
Die Straßenbahnlinien 2 und 5 verkehren auf der südlich des Gebietes liegenden Heilbronner und Ernst-Thälmann-Straße. Sie fahren vom Messegelände durch das Zentrum zur Universität bzw. nach Neuberesinchen. Die nächsten Haltestellen sind die Haltepunkte Am Kleistpark, Kleistforum und Zentrum. Auch diese liegen außerhalb des Bearbeitungsgebietes.

Auf den beiden Kartenausschnitten in Abb.11 aus einer von der Stadt Frankfurt (Oder) in Auftrag gegebene Studie ist ersichtlich, dass das gesamte Plangebiet flächendeckend vom ÖPNV erschlossen ist. In Abb. 12 ist jedoch erkennbar, dass es in dem Gebiet einige unterversorgte Bereiche (rot gekennzeichnet) gibt, wenn man nur die Haltestellen berücksichtigt, die tagsüber mindestens dreimal pro Stunde und Richtung bedient werden und die tatsächlichen Entfernungen (Isolinien) zugrunde legt. Das betrifft insbesondere die großen Wohngebiete Thomas-Müntzer-Hof, Am Kleistpark und Dr.-Salvador-Allende-Höhe / Pablo-Neruda-Block. Eine Bus- bzw. Straßenbahnhaltestelle sollte in Entfernung von 300 m erreichbar sein. Die die Franz-Mehring-Straße durchfahrende Buslinie 892 ist hauptsächlich für den Schüler-

verkehr konzipiert¹² und kann nicht als vollwertige Linie betrachtet werden. Hinzu kommt, dass sie nicht in die zentrale Innenstadt, sondern lediglich zum Bahnhof fährt.

Zwar ist die Innenstadt vom östlichen Abschnitt des Plangebietes nicht allzu weit entfernt und durchaus fußläufig erreichbar. Es ist aber zu bedenken, dass die Wohngebiete gegenüber der Innenstadt über 20 m höher liegen und insbesondere ältere und gehbehinderte Menschen das Stadtzentrum mit seinen Einkaufsmöglichkeiten ohne Kfz oder Nutzung des ÖPNV nur eingeschränkt erreichen können. Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung und der Tatsache, dass dieser Stadtteil mit einer Einwohnerdichte von 145 EW/ha sehr hoch verdichtet ist (s. 2.6.1), muss die Versorgung mit dem ÖPNV als unzureichend bewertet werden.

Abb. 12: 300-m-Isolinien der mindestens dreimal pro Stunde bedienten Haltestellen
(rot = unversorgte Bereiche)



Quelle: eigene Berechnungen

¹² ca. 80% der Fahrgäste auf dieser Linie sind Schüler

Fuß- und Radverkehr

Innerhalb des Abschnitts südlich der Rosa-Luxemburg-Straße existiert eine Vielzahl von Fußwegen, die abseits der Straßen durch Höfe und sonstige Außenflächen verlaufen. Sie sind größtenteils auch für Radfahrer nutzbar. Durch Öffnungen zwischen den Häusern können die Bewohner die Wege verkürzen. In Richtung Innenstadt ist die Wegeverbindung dagegen eingeschränkt. Hier müssen entweder die stark befahrene Rosa-Luxemburg-, die Franz-Mehring-Straße und im weiteren Verlauf die Marienstraße oder die Treppenanlage zwischen dem Pablo-Neruda-Block und der Halben Stadt genutzt werden, die für Radfahrer nicht befahrbar ist. Es ergeben sich zum Teil große Umwege. Das trifft insbesondere für ältere und gehbehinderte Menschen zu, die die über 65 m lange, steile Treppenanlage nur eingeschränkt oder gar nicht nutzen können. Zudem haben die Rosa-Luxemburg- und Franz-Mehring-Straße ein starkes Gefälle, wodurch sie für Fußgänger und Radfahrer nicht sonderlich attraktiv sind. Zusätzlich müssen Bewohner aus dem Wohngebiet Dr.-Salvador-Allende-Höhe / Pablo-Neruda-Block, die über die Rosa-Luxemburg-Straße in die Innenstadt möchten, entweder eine Treppenanlage östlich der Schule nutzen oder bis zur Wieckestraße gehen bzw. fahren.

Das Wohngebiet Bruno-Peters-Berg ist ebenfalls nur über lange Treppenanlagen direkt mit der Rosa-Luxemburg- und Sophienstraße verbunden. Ohne Barrieren ist die Innenstadt nur über die Wieckestraße zu erreichen.

Einen weiteren wichtigen Zielpunkt für Fußgänger und Radfahrer stellt der Kleistpark westlich der Leipziger Straße dar. Dieser ist entweder barrierefrei über die Fußgängerbrücke in Verlängerung der Straße Thomas-Müntzer-Hof, die Rosa-Luxemburg-Straße oder die Straße Am Kleistpark zu erreichen. Da sich die Brücke mittig zwischen den beiden Straßen befindet, ist die Erreichbarkeit des Parks als gut einzustufen.

Die 4streifige Rosa-Luxemburg-Straße durchschneidet das Plangebiet und hat aufgrund weniger Querungsmöglichkeiten eine starke Trennwirkung. Der sichere, lichtzeichengeregelte Übergang ist nur in den Kreuzungsbereichen Leipziger, Franz-Mehring- und Karl-Marx-Straße möglich. Letzterer liegt allerdings weit außerhalb des Gebietes. Eine zusätzliche Überquerungsmöglichkeit mit einer Anforderungsampel ist nicht vorhanden. Neuerdings wurde auf Höhe der Wieckestraße eine Mittelinsel gebaut, die den Schulweg deutlich sicherer macht. Allerdings enden weiterhin die beiden aus den Gebieten auf die Rosa-Luxemburg-Straße führenden Treppenanlagen, die einander direkt gegenüber liegen, vor einer Absperung, die Fußgängerquerungen eher erschweren.

Gemäß der Radverkehrskonzeption der Stadt Frankfurt (Oder) führen einige Routen entlang der Sophien-, Franz-Mehring- und Rosa-Luxemburg-Straße durch das Plangebiet. Selbständig geführte oder auf der Fahrbahn abgetrennte Radwege sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Bis auf die Rosa-Luxemburg-Straße weisen die Straßen auch keine Verkehrsstärke auf, die einen Radweg notwendig machen würde.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass es innerhalb des Bearbeitungsgebietes ein verzweigtes Wegenetz gibt, das von der Rosa-Luxemburg-Straße teilweise unterbrochen wird. Grundsätzlich sind die Verbindungen zur Innenstadt mangelhaft. Das liegt einerseits an der nicht zu ändernden Topographie, zum anderen an der unzureichenden Gestaltung der Wegeverbindungen. Einen Bedarf an Radwegen gibt es entlang der Rosa-Luxemburg-Straße.

2.10. Grün- und Freiflächen

Grün- und Freiflächen

Im östlichen Abschnitt des Bearbeitungsgebietes existieren große Höfe mit einem imposanten Baumbestand (zum Teil Naturdenkmale), der den alten Friedhof an dieser Stelle noch erahnen lässt. Bei den mit Wegen durchzogenen Grünflächen handelt es sich ausschließlich um sparsam gestaltete Rasenflächen, die für die Mieter kaum nutzbar sind. Die Räume außerhalb der Höfe sind fast ausschließlich durch Parkplätze, Straßen und kleinere Rabatten geprägt. Der Standort der früheren Kita im Thomas-Müntzer-Hof ist heute eine große, zusammenhängende Rasenfläche. Die Grünflächen zwischen den Plattenbaubeständen sind ausschließlich als halböffentlich einzustufen. Eine klare Einteilung in private und öffentliche Grünflächen findet sich nur entlang der Halben Stadt und im nordwestlichen Kreuzungsbereich Wiecke-/Rosa-Luxemburg-Straße.

Die Wohngebiete im Westen des Gebietes verfügen über keine ruhigen Hofflächen. Stattdessen haben die Gebäude der Dr.-Salvador-Allende-Höhe und ein Großteil der Bauten am Bruno-Peters-Berg auf ihrer ruhigen Ost- bzw. Südseite Abstandsgrün in Form von Rasenflächen. Diese Grünbereiche sind zum Teil allerdings aufgrund mangelnder Zugänglichkeit und Hängigkeit kaum nutzbar. Auf der Seite der Eingangsbereiche dominieren auch hier Stellflächen, Straßen und kleinere Beete. Lediglich die Kindertagesstätte verfügt über ausreichend große Grün- und Freiflächen.

Die Freiflächen um die beiden Schulen sind z.T. noch in der Umgestaltung. Die Neugestaltung dieser Bereiche, einschließlich der verbindenden öffentlichen Gehwege werden als Aufwertungsmaßnahme des Stadtumbaus durchgeführt. Südlich der Wohnanlage von Kießling sind noch Teile des früheren Wieckeplatzes, wenn auch in einer neuen Gestaltung, erkennbar. Die übrigen Flächen werden heute als Parkplatz genutzt. Die Wieckestraße hat noch in großen Teilen ihr historisches Straßenbild als Allee. Im nördlichen Abschnitt endet sie in einem quadratisch flächigen Baumhain.

Im Dreieck nördlich der Rosa-Luxemburg- und westlich der Wieckestraße gibt es neben privaten Gartenflächen, die einzelnen Häusern zugeordnet sind, nur große Stellplatzanlagen und untergenutztes Abstandsgrün. Die Hochhäuser dort verfügen über keine ruhigen zugeordneten Grünflächen. Am Standort des bereits abgerissenen Gebäudes in der Sophienstraße befindet sich heute eine größere Rasenfläche.

Der Bereich Halbe Stadt stellt sich vollkommen anders dar. Zusätzlich zu dem Privileg der privaten, ruhig gelegenen Gärten hinter den Häusern, liegen die Gebäude unmittelbar am Lennépark.

Spielplätze

In dem etwas kleineren Hof nördlich des Ärztehauses und im Thomas-Müntzer-Hof gibt es jeweils eine kleine Sandfläche mit einer Rutsche. Hier existieren zwei wohnungsnahe Kleinkinderspielplätze, die aber in ihrer Größe kaum ausreichen und den mittleren Hof nicht mit versorgen. Im Kleistpark, direkt an der Fußgängerbrücke, gibt es einen öffentlichen Spielplatz, der von diesem Gebietsteil aus gut erreichbar ist. Öffentlich zugängliche Kinderspiel-

plätze sind in dem restlichen Plangebiet nicht vorhanden.

Die in der Stadt Frankfurt (Oder) existierende Spielplatzsatzung¹³ gilt nicht nur für neu zu bauende, sondern auch für bestehende Wohngebäude. Somit sind die dort aufgeführten Richtwerte anzuwenden. In der Satzung wird zwischen Kleinkinderspielplätzen für Kinder bis 6 Jahren, die in direkter Sicht- und Rufweite von den Gebäuden sein sollen, Schulkinderspielplätzen (6 bis 12 Jahre), die in etwa 8 bis 10 Gehminuten erreichbar sein sollen, und Bolzplätzen, die in 15 Gehminuten zu erreichen sein müssen, unterschieden.

Kleinkinderspielplätze sind in einer Nettogröße von 1 qm pro Wohneinheit vorzusehen. Somit müssten in dem gesamten Gebiet über 2.000 qm Spielplatzfläche für diese Altersgruppe vorhanden sein. Derzeit existieren aber nur gut 200 qm. Schulkinder haben einen größeren Radius und können auch ohne Erziehungsberechtigte die weiter entfernt liegenden Spielplätze beispielsweise im Kleist- und Lennépark nutzen. Allerdings sollte in dem Quartier auch ein größerer Spielplatz für diese Altersgruppe geschaffen werden, soweit zukünftig nicht die neu gestalteten Schulhöfe dafür genutzt werden können.

Zusammenfassung

Insbesondere im mittleren, nördlichen und östlichen Abschnitt (Ausnahme Straßenzug Halbe Stadt) des Gebietes gibt es einen extremen Mangel an nutzbaren und gestalteten Grünflächen im direkten Wohnumfeld. Spielplätze sind gar nicht vorhanden. Im westlichen Plangebiet sieht die Situation etwas besser aus. Es gibt zwar ruhige Hofflächen, die aber mangelhaft gestaltet und daher nur schlecht nutzbar sind. Die wenigen kleinen Spielflächen reichen für die Einwohnerdichte nicht aus. Im mittleren Plangebiet mangelt es insbesondere an der Gestaltung der Freiflächen der Schulen.

Die mangelhaften bzw. fehlenden Grünflächen im direkten Wohnumfeld werden geringfügig durch die in der Nähe liegenden großen Grünanlagen (Lenné- und Kleistpark) kompensiert. Allerdings müssen hierfür längere Wege in Kauf genommen werden, die insbesondere für Familien mit kleinen Kindern und ältere Bewohner zu weit sind.

2.11. Technische Infrastruktur

Angaben über die technische Infrastruktur sind im Infrastrukturkonzept der Stadt Frankfurt (Oder)¹⁴ nachzulesen.

In dem Gebäude nördlich des Pablo-Neruda-Blocks sind eine Wärmeübertragungsstation (WÜST) der Stadtwerke und eine Druckerhöhungsstation der Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft mbH (FWA) untergebracht. Diese Stationen sind nach Auskunft der Stadtwerke für die Versorgung des Gebietes auch langfristig zu erhalten und nicht an einen anderen Ort zu verlegen

¹³ Örtliche Bauvorschrift über die Ausgestaltung von Kinderspielplätzen und über die Festlegung des Geldbetrages zur Ablösung von Kinderspielflächen in der Stadt Frankfurt (Oder), Beschluss-Nr. 97/29/901

¹⁴ Ingenieurgesellschaft Frankfurt (Oder) mbH (IGF): Infrastrukturkonzept der Stadt Frankfurt (Oder) auf der Grundlage des Stadtumbaukonzeptes (STUK II, Mai 2004), Frankfurt (Oder) 2005

3. Entwicklungskonzept

3.1. Qualitäten und Defizite (Plan 6)

Im Bearbeitungsgebiet mit der Flächengröße von 21,5 ha haben derzeit etwa knapp 4.000 Personen ihren Erstwohnsitz. Bezogen auf die Bevölkerungszahl von etwa 9.600 im Stadtumbaugebiet Zentrum (138 ha), sind das ca. 40%. Sie leben innerhalb des Stadtumbaugebietes Zentrum auf ca. 15% der Fläche. Verglichen mit der zentralen Innenstadt¹⁵ weist das Plangebiet auf der Hälfte der Fläche ähnlich viele Einwohner auf. Die Bevölkerungsdichte ist hier doppelt so hoch wie im Sanierungsgebiet. Für die gesamte Innenstadt von Frankfurt (Oder) stellt dieses Quartier ein großes Bevölkerungspotenzial dar, das die Infrastruktur-, Versorgungs- und Kultureinrichtungen im Stadtzentrum nutzt. Eine deutliche Reduzierung der Einwohner in dem Quartier Halbe Stadt würde eine funktionale Schwächung der Innenstadt Frankfurts bedeuten. Dieses Reservoir an Kunden, Gästen, Kulturbesuchern und Nutzern ist für ein lebendiges Zentrum von zentraler Bedeutung. Die weiter zurückgehende Bevölkerung in der Gesamtstadt erfordert eine Innenstadt, die sich in Zukunft noch ausgeprägter als kompakte Stadt mit kurzen Wegen darstellt und so ihre Potenziale und Stärken zeigt.

Insgesamt ist das Gebiet derzeit vergleichsweise stabil. Die Bevölkerungsentwicklung ist, gemessen an dem starken Bevölkerungsverlust in der Gesamtstadt, weniger negativ. Das Quartier hatte zunächst große Einwohnerverluste hinzunehmen, allerdings ist seit einigen Jahren eine Stabilisierung der Entwicklung festzustellen. Die Wanderungs- und natürlichen Salden sind seit zwei Jahren insgesamt ausgeglichen. Neben der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt und den beiden Parks profitiert das Gebiet Halbe Stadt derzeit von den Umsetzungen aus anderen, durch den Gebäudeabriss stärker betroffenen Stadtumbaugebieten.

Potenziale und Stärken

Insgesamt wird das Quartier von seiner Nähe zur Innenstadt und zu den beiden stadtweit bekannten Grünflächen Lenné- und Kleistpark geprägt. Die verkehrliche Anbindung des den motorisierten Individualverkehrs sowie die Versorgungs- und Sozialinfrastruktur sind als gut einzuschätzen.

Die Plattenbauten weisen im Vergleich mit anderen Stadtumbaugebieten einen geringen Leerstand auf, und auch die Fluktuationsrate ist niedriger. Das liegt an dem guten Sanierungsstand und den durchgängig vorhandenen Fahrstühlen, und vor allem im östlichen Abschnitt des Untersuchungsgebietes bieten die Hochhäuser schöne Ausblicke auf die Stadt.

Ausreichend große Grünflächen sind vorhanden, die insbesondere im westlichen Teil durch einen imposanten alten Baumbestand geprägt sind. Mit der Wohnanlage von Kießling, den beiden Schulen und einigen historischen Bauten nördlich der Rosa-Luxemburg-Straße verfügt das Quartier über ein Band historischer Gebäude, die das Gebiet positiv prägen.

Mängel und Schwächen

Es sind jedoch auch einige Mängel in dem Gebiet festzustellen. Die hohe Lärm- und Emissionsbelastung der Leipziger- und Rosa-Luxemburg-Straße mindert den Wohnwert in den Randbereichen des Quartiers. Zudem zerschneidet die Rosa-Luxemburg-Straße das Quar-

¹⁵ in den Grenzen des Sanierungsgebiets "Ehemalige Altstadt" (Logenstraße/Oder/Karl-Ritter-Platz/Halbe Stadt)

tier in zwei Teile. Trotz der erst kürzlich geschaffenen Mittelinsel im Bereich Wieckestraße, ist die Querung der Straße weiter östlich nach wie vor äußerst schwierig.

Im Rahmen der Lärmkartierung zur Lärminderungsplanung wird derzeit vom Landesumweltamt Brandenburg eine detaillierte Betroffenheitsanalyse vorgenommen. Entgegen der ursprünglichen Planung sind für Frankfurt (Oder) die konkreten Ergebnisse, Berechnungen und Auswertungen erst im III. Quartal 2007 zu erwarten. Im Ergebnis dessen ist ein Aktionsplan mit konkreten Maßnahmen zur Minderung der Lärmbelastung in zu stark betroffenen Bereichen zu erarbeiten und zwar voraussichtlich bis Mitte 2008.

Im Gegensatz zur guten Erschließung durch den mIV sind große Versorgungslücken im Hinblick auf den ÖPNV festzustellen.

Sind die eingangs erwähnten großen Grünflächen mit teilweise altem Baumbestand ein wichtiges prägendes Element, verbleiben jedoch ebenfalls ungestaltete Freiräume, die für die Bewohner kaum nutzbar sind. Es handelt sich hauptsächlich um halböffentliche Grünflächen. Zudem ist in dem gesamten Gebiet ein Bedarf an Kleinkinderspielflächen festzustellen.

Die für Frankfurt (Oder) hohe Wohndichte verursacht in einigen Bereichen ein großes Defizit an Stellplätzen. In Richtung Innenstadt ist ein großer Höhenunterschied zu überwinden. Die hierzu notwendigen Treppenanlagen sind in einem maroden Zustand.

In den Plattenbauten sind hauptsächlich Wohnungen kleiner und mittlerer Größe zu finden. Der Wohnungsspiegel ist hier sehr einseitig. Auch die Tatsache, dass über 90% der Wohnungen im Eigentum von zwei Wohnungsunternehmen sind, ist negativ einzuschätzen.

In Hinblick auf die soziale Struktur zeigt sich ein immer weiter steigender Anteil älterer Menschen. Zudem ist der Anteil der Hartz IV- und HLU-Empfänger, insbesondere im östlichen Abschnitt, bezogen auf die Gesamtstadt überdurchschnittlich.

3.2. Leitbild und Entwicklungsziele (Plan 7)

Das Quartier soll und wird auch zukünftig ein wichtiger Wohnstandort der Stadt Frankfurt (Oder) sein. Die hier vorhandene Bevölkerung, die die Geschäfte, kulturellen und sonstigen Angebote nutzt, ist für das Funktionieren der Innenstadt sehr wichtig. Allerdings ist in einigen Teilbereichen ein steigender Leerstand festzustellen, die derzeit noch vorhandene vergleichsweise stabile Bewohnerstruktur verändert sich nachteilig. Für eine langfristige Konsolidierung des Quartiers ist der Zuzug neuer Mieter unerlässlich. Vor diesem Hintergrund ist das Oberziel die **nachhaltige Aufwertung und Attraktivierung dieses Wohnstandortes**. Damit entspricht das Leitbild für das Quartier dem des Sanierungsgebietes und der gesamten Innenstadt. Daraus ergibt sich eine enge Verknüpfung und Abstimmung mit den Zielen und Maßnahmen der benachbarten Teilgebiete, die insgesamt die Innenstadt ausmachen.

Für ältere Menschen wird bei zunehmendem Alter die Wohnung und die unmittelbare Umgebung immer wichtiger. Der Aktionsradius wird geringer. Die demographische Entwicklung zeigt einen prozentual und auch absolut ansteigenden Anteil alter Menschen. Zudem steigt auch die Lebenserwartung jedes Einzelnen. Immerhin sind etwa 80% der über 70-jährigen zu einer weitestgehend selbständigen Lebensführung in der Lage. Die Anforderungen an die Wohnungen und das Wohnumfeld müssen bei der zukünftigen Entwicklung des Gebietes berücksichtigt werden.

Es ist absehbar, dass Umsetzungsprozesse aus anderen Stadtteilen mit höheren Abrissquoten der Wohngebäude allein die durch Wegzüge im Untersuchungsgebiet entstandenen

Leerstände zukünftig nicht kompensieren können. Zusätzlich wird durch die natürliche Entwicklung der Anteil der Erstabwohner weiter zurückgehen. Somit muss das Quartier für neue Mieter interessant und attraktiv sein, damit stärkere Bevölkerungsverluste vermieden werden und eine längerfristige Konsolidierung eintritt.

Da derzeit eine kleinräumliche Bevölkerungsprognose mit entsprechenden Verschiebungen im Altersgefüge aussteht, ist eine Aussage über die soziale und alters- sowie haushaltsgrößenbezogene Zusammensetzung der Bewohner im Zeitrahmen der Aussagen zum Wohnungsbestand bis 2020 nicht möglich. Die vorhandene Differenzierung des Wohnungsspiegels, die aktuelle Beliebtheit des Gebietes und das große Reservoir modernisierungsbedürftiger Wohnungen bieten jedoch die Chance, das Gebiet als innerstädtisches Quartier zu qualifizieren. Das sollte parallel zu den Aufwertungen des Umfeldes geschehen und intensiv durch gründliche Wohnbedarfsermittlungen der sich verändernden Lebenswelten der Mieter erfolgen. Die ausschließliche Schwerpunktsetzung auf eine seniorengerechte Umgestaltung des überwiegenden Teils der Wohnungen würde sicher zu kurz greifen. Auch jüngere und kleinere Haushalte mit und ohne Kinder mit auf wenige Jahre befristeter Wohndauer, die eher innerstädtische Wohnlagen bevorzugen, können als Zielgruppe wichtig werden. Dazu können Wohnungsumgestaltungen der Grundrisse nach den Wünschen dieser Mieter zielführend sein. Zu überprüfen ist auch, ob mit dem Verweis auf die Aufzüge, die in jeder Etage halten, die Wohnungen in den Hochhäusern bereits als altersgerecht gelten können. Sicher können beispielsweise auch niedrig gelegene Wohnungen und Wohnungen mit direktem Zugang zum intimer gestalteten Hof von alten Menschen nachgefragt werden.

4. Rückbaumaßnahmen im Wohnungsbestand (Plan 5)

Wie eingangs erwähnt, zählt zu den wichtigsten entwicklungsstrategischen Vorgaben für das ITK Halbe Stadt – wie für das gesamte Zentrum – das sachlich, fachlich und kommunalpolitisch beschlossene Primat der Innenstadtkonsolidierung und -aufwertung bei gleichzeitiger Sicherung angemessener Wohn- und Versorgungsqualitäten für die verbleibende Bevölkerung in den innenstadtnahen Quartieren. Diese Strategie wird durch demografische Sachverhalte und dadurch geprägte teilsräumlich unterschiedliche Entwicklungen des Wohnungsleerstandes in den letzten Jahren untermauert.

Für das Gebiet Halbe Stadt führte diese Festlegung bisher zu einem nahezu uneingeschränkten Verzicht auf Abrisse von Wohngebäuden im Bearbeitungsgebiet. Die einzige Ausnahme war der 2004 erfolgte Abriss von 32 WE in der Sophienstraße 32-35. Erst in allerjüngster Zeit (Juni 2006) wurden von der Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH Vermietungserschwernisse auch in Wohnungen in den 16-geschossigen Hochhäusern konstatiert. Mit ihrem differenzierten Wohnungsspiegel, Aufzügen in jedem Stockwerk und vor allem dem weiten Blickkontakt in Stadt- und Naturraum aus den oberen Etagen weisen sie besondere Qualitäten auf, als silhouettenbildende "Stadtkronen" spiegeln sie urbane Leitbilder des DDR-Städtebaus aus der optimistischen Zeit wirtschaftlicher Konsolidierungserwartungen mit entsprechenden Bevölkerungsprognosen wider, die eine Einwohnerzahl von 100.000 vorausah.

Die Punkthochhäuser galten in diesem Zusammenhang allgemein als städtebauliches Signal der Moderne und treten mehrmals in der Stadt auf den topographischen Höhen platziert oder zentrale Bereiche markierend als blickfangendes Ensemble auf, ohne dabei immer älteren Gebäuden einen angemessenen Auftritt zu ermöglichen.

In der 2. Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes (STUK III) der Stadt Frankfurt (Oder) ist in diesem Quartier kein Abriss vorgesehen. Die Gebäude im Eigentum der beiden Wohnungsunternehmen sind bis 2020 und darüber hinaus in ihrem Bestand gesichert.

Das Hochhausensemble Pablo-Neruda-Block weist strukturelle und funktionelle Mängel auf. Aufgrund der gestaffelten und sehr engen Aufstellung ergeben sich Verschattungen, die einen Grund für den steigenden Leerstand in den betroffenen Wohnungen darstellen. Insbesondere die nach Norden und Nordosten orientierten Wohnungen dieses Gebäudes partizipieren durch die daneben liegenden Hochhäuser und die Wohngebäude der Dr.-Salvador-Allende-Höhe nicht von den ansonsten hervorragenden Blickbeziehungen dieses Ensembles und sind daher zunehmend schwieriger vermietbar. Weiterhin sind diese Gebäude durch die hohen Betriebskosten (zwei Fahrstühle) bei einem steigenden Leerstand für die Eigentümerin bald nicht mehr tragbar. In den Gebäuden muss zukünftig investiert werden, um eine mittel- bis langfristige Vermietbarkeit zu erreichen. Hierbei sind auch Grundrissänderungen oder der Einbau von Loggien zu erwägen.

5. Aufwertungsmaßnahmen (Plan 8)

Insgesamt sind Maßnahmen in zwei Handlungsfeldern erforderlich. Zum einen die Sanierung und Instandhaltung der Gebäude mit einer teilweisen Anpassung der Wohnungen an die Wohnungsnachfrage und zum anderen die Aufwertung der öffentlichen Flächen und des Wohnumfeldes.

5.1. Sanierungsziele und bedarfsgerechtes Wohnraumangebot

Übergeordnetes Ziel ist die **nachhaltige Aufwertung und Attraktivierung dieses Wohnstandortes zur langfristigen Konsolidierung des Quartiers**. Dieses Ziel lässt sich zur Konkretisierung in weitere 11 Maßnahmen aufsplitten.

1. Dauerhafte Bestandssicherung der Wohngebäude
2. Fortführung der Modernisierung der teilsanierten Gebäude, wobei immer auch ein gewisser Anteil unsanierter und damit günstiger Wohnungen vorhanden sein muss
3. Durchführung von wohnwertsteigernden Maßnahmen an ausgewählten Gebäuden
4. Differenzierung des Wohnungsangebotes im Hinblick auf die demographische Entwicklung (altersgerechte Wohnungen) und neue potenzielle Mieter (Familien)
5. Durchgreifende Gestaltung der Grün- und Freiflächen, teilweise unter der Beteiligung der Bewohner und der Neuanlage von Kleinkinderspielflächen
6. Aufwertung und Verbesserung der Wegeverbindungen innerhalb des Gebietes in die zentrale Innenstadt sowie zu und zwischen den Naherholungsgebieten Lenné- und Kleistpark
7. Sanierung der historischen Gebäude im Zentrum des Gebietes und in der Halben Stadt
8. Gestalterische Einbindung der historischen Gebäude
9. Aufwertung der Rosa-Luxemburg-Straße mit zusätzlicher Querungsmöglichkeit
10. Verbesserung des ÖPNV, insbesondere im Hinblick auf eine immer älter werdende Bevölkerung
11. Sonderfunktion Schul-Campus: Fortführung der Gebäudesanierung und Neugestaltung der Freiflächen

5.2. Aufwertungsmaßnahmen im Gebäudebestand

Die Wohngebäude sind Instand zu halten und die teilsanierten in Abstimmung mit den Mietern zum Standard und Umfang weiter zu modernisieren. Grundsätzlich ist die Förderung mit Stadtumbaumitteln mit einem Fördersatz von 40% möglich, sie sollte aber aufgrund der insgesamt eingeschränkt zur Verfügung stehenden Fördermittel nur in besonderen Ausnahmefällen (denkmalgeschützte Gebäude, soziale Erfordernisse) bewilligt werden. Um für alle Mieter mit unterschiedlichen Mietzahlungskapazitäten Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, müssen nicht sämtliche Wohnungen bzw. Gebäude voll saniert werden. Jedoch ist der teil- und mit Ausnahmen auch der unsanierte Bestand in der Regel zumutbar und preisgünstig. Hier sind weitere Untersuchungen zum zukünftigen Bedarf durchzuführen. Neben den schlichteren Modernisierungen sollten im Hinblick auf die demographische Entwicklung Wohnungen altersgerecht ausgestattet und umgebaut werden. Hierfür eignen sich vor allem die Punkthochhäuser, da diese über Fahrstühle verfügen, die in jeder Etage halten und die Gebäude zudem barrierefrei zugänglich sind.

Eine andere Zielgruppe sollten Familien sein. Die zentrale Lage, die gute Ausstattung der schulischen und vorschulischen Infrastruktur sowie die großen Frei- und Grünflächen sind für diese Mieter interessant. Allerdings mangelt es an größerem, familieneegeignetem Wohnraum. Hier sollte insbesondere das Teilgebiet westlich der Franz-Mehring-Straße aufgrund der dort vorhandenen großen und ruhigen Innenhöfe auf seine Eignung geprüft werden. Grundrisse in den Gebäuden sind zu ändern, um größere Wohnungen zu bekommen.

Aufgrund des prognostizierten weiteren Anstiegs des Leerstandes im Pablo-Neruda-Block, wurde durch die Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH bereits ein Architekturbüro beauftragt zu überprüfen, welche wohnwertsteigernden Maßnahmen an den Gebäuden notwendig sind, um diese Hochhäuser wieder für Mieter attraktiv zu machen. Der Einbau von Loggien und die Veränderung von Wohnungsgrundrissen sind zwei Möglichkeiten. Insgesamt könnten spezielle, verbilligte Mietpreismodelle erarbeitet werden, um auch die verschatteten Wohnungen mittel- bis langfristig zu vermieten, wofür die zentrale Lagegunst gute Voraussetzungen bietet.

Als Identität stiftendes Gebäudeensemble ist die denkmalgerechte Sanierung der Wohnanlage von Kießling für die nachhaltige Entwicklung des Quartiers und seine städtebauliche Qualität sehr wichtig. In Kürze wird mit der Sanierung des Otto-Brenner-Gymnasiums aus Stadtumbaumitteln begonnen, sodass zukünftig das Zentrum des Quartiers durch einige interessante historische Gebäude geprägt sein wird. Die Sanierung der klassizistischen Bauten in der Halben Stadt wird bereits im Neuordnungskonzept und im Sanierungsplan für das Sanierungsgebiet "Ehemalige Altstadt" detailliert dargestellt.

Die Wohnungsbaugenossenschaft beabsichtigt, das Gebäude Sophienstraße 36-38 umfassend zu sanieren. Dieses Vorhaben wird sehr positiv bewertet, da somit eine Aufwertung der Ecksituation als Auftakt der westlichen Sophienstraße erreicht wird.

5.3. Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld und öffentlichen Flächen

Um eine nachhaltige Aufwertung und Stabilisierung erreichen zu können, sind Maßnahmen im öffentlichen Raum und im Wohnumfeld sehr wichtig. Hier geht es zunächst um Vorhaben auf den privaten Flächen im Wohnumfeld, die eine anteilige Förderung (bis zu 80% der förderfähigen Kosten) ermöglicht. Allerdings wird mit Rücksicht auf den angespannten städtischen Haushalt und die insgesamt verfügbaren Fördermittel vorgeschlagen, keinen Fördersatz zu genehmigen, der höher als 50% der förderfähigen Kosten liegt.

Wohnumfeld

Unter diesem Teilpunkt sind zunächst die Neugestaltungen der beiden Innenhöfe Thomas-Müntzer-Hof und östlich der Kleiststraße mit dem Bau von Kleinkinderspielflächen zu nennen. Die derzeit für die Bewohner kaum nutzbaren Flächen sollten unter Einbeziehung und Mitwirkung der Mieter umgestaltet werden. Nur so ist eine Akzeptanz und Zufriedenheit der Bewohner zu erreichen. Vorgenanntes gilt ebenso für das Wohnumfeld am Pablo-Neruda-Block und der Sophienstraße 30/31.

Die Gebäude auf der Dr.-Salvador-Allende-Höhe verfügen, wie oben angemerkt, über keine wohnungsnahen nutzbaren Grünflächen. Hierfür eignet sich die östlich vor den Gebäuden liegende Rasenfläche, die derzeit nur als Hundewiese genutzt wird. Hier sollte die Anlage von "Hanggärten" oder ähnlich nutzbaren Freiflächen erfolgen. Das Wohngebiet Bruno-Peters-Berg verfügt ebenfalls über keine ausreichenden wohnungsnahen Grünflächen. An-

alog zur Dr.-Salvador-Allende-Höhe sollten auch hier die östlichen und südlichen Rasenflächen für die Bewohner nutzbar hergerichtet werden.

Die erschließungsseitigen Freiflächen am Bruno-Peters-Berg, auf der Dr.-Salvador-Allende-Höhe und in den Gebieten westlich der Thomas-Müntzer-Hof bedürfen ebenfalls einer Aufwertung. Die dortigen Parkflächen müssen aufgrund der Stellplatzknappheit erhalten bleiben. Die Ausweisung weiterer Stellflächen ist aufgrund der heute schon ausgereizten Flächen nicht möglich. Die derzeit ruhigen Innenhöfe in den westlichen Wohngebieten sollten auch weiterhin von Kfz freigehalten werden. Somit beschränken sich die Maßnahmen auf punktuelle Aufwertungen, wie beispielsweise Baumpflanzungen und die Aufwertung der Eingangsbereiche.

Öffentliche Flächen

Im Bereich der öffentlichen Flächen sind weitere Maßnahmen erforderlich. Sämtliche öffentliche Maßnahmen sind aus Stadtumbaumitteln zu 100% förderfähig. Zunächst ist die Modernisierung der beiden für die fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt enorm wichtigen Treppenanlagen an der Dr.-Salvador-Allende-Höhe und dem Bruno-Peters-Berg vordringlich. Bei den Treppenanlagen ist jedoch die Eigentumssituation problematisch. Die Anlage an der Dr.-Salvador-Allende-Höhe liegt zur Hälfte auf städtischem Grundstück, wohingegen die Treppe am Bruno-Peters-Berg im Eigentum der WoWi ist. Derart wichtige Wegeverbindungen sollten sich im öffentlichen Eigentum befinden, insbesondere um eine 100%ige Förderung zu erhalten. Der Ankauf der Flächen wäre ebenfalls förderfähig. Zusätzlich wird die Anlage eines weiteren Weges bei dem Durchgang im mittleren Bereich der Dr.-Salvador-Allende-Höhe vorgeschlagen, wodurch das gesamte Quartier noch besser an die Innenstadt angebunden wäre. Hierzu wäre allerdings der Erwerb von etwa 140 qm privater, aber unbebauter Fläche im Bereich Halbe Stadt erforderlich.

Die Wegeverbindung zwischen dem Lenné- und Kleistpark muss in Teilen aufgewertet und attraktiver gestaltet werden. Insbesondere im mittleren Bereich entlang der Franz-Mehring-Straße und des Parkplatzes südlich der Wohnanlage von Kießling ist ein Bündel von Maßnahmen erforderlich, die einen attraktiven, klar geführten Weg entstehen lässt (Anlage neuer Wege, Querung der Parkplatzes, Baumpflanzungen, Querung der Franz-Mehring-Straße).

Die Rosa-Luxemburg-Straße zerschneidet das Gebiet in zwei Teile und stellt eine schwer zu überwindende Barriere dar. An zwei Stellen werden zusätzlich Querungshilfen in Form von Mittelinseln vorgeschlagen. In der nördlichen Verlängerung der Wieckestraße ist ebenfalls eine solche Querungshilfe erforderlich, um diese wichtige Wegeverbindung – nicht nur für Schüler – attraktiver zu gestalten. Unter anderem befindet sich die Bushaltestelle in Richtung Innenstadt und Frankfurt Nord im Bereich der Kreuzung Wiecke-/Sophienstraße. Aufgrund des Schüleraufkommens könnte eventuell auch eine Fußgängerampel in Betracht kommen. Um eine weitere Verbindung der Wohngebiete nördlich und südlich der Rosa-Luxemburg-Straße zu erreichen und auch die Kita am Bruno-Peters-Berg besser anzubinden, sollte eine zweite Mittelinsel in der Verlängerung der Dr.-Salvador-Allende-Höhe gebaut werden.

Durch ihre Breite wirkt die Rosa-Luxemburg-Straße wenig attraktiv. Die in Teilen vorhandene einseitige Baumbepflanzung könnte durch Zupflanzung zu einer Allee entwickelt werden, die einen angenehmen optischen Eindruck vermittelt.

Zwischen der Franz-Mehring- und der Rosa-Luxemburg-Straße stellt die Wieckestraße eine wichtige Wegeverbindung dar, die aufgrund ihres Alleecharakters sehr attraktiv ist. Allerdings sind die Gehwegbereiche in einem sehr schlechten Zustand, sodass eine grundhafte Erneuerung notwendig ist.

Die Franz-Mehring-Straße wirkt aufgrund ihrer Breite und fehlender Bepflanzungen sehr breit und unstrukturiert. Es wird vorgeschlagen, durch ein anderes Material (Pflaster) abgesetzte Parktaschen anzulegen, die durch Baumpflanzungen gegliedert werden. So bekäme die Straße einen abwechslungsreicheren Charakter.

In Kürze wird mit der Gestaltung der Außenflächen am Karl-Liebknecht-Gymnasium begonnen. Anschließend werden die Flächen um das Otto-Brenner-Gymnasium neu gestaltet. Ziel ist ein gemeinsamer Schulcampus für die beiden Schulen, die ab dem Schuljahr 2007/2008 zusammengelegt werden. Die Maßnahmen werden aus Stadtumbaumitteln finanziert.

5.4. Nachnutzung freigelegter Flächen

Es wird die Schließung der durch den Abriss des Gebäudes Sophienstraße 32-35 entstandenen Baulücke vorgeschlagen. Die Sophienstraße hat sich in diesem Abschnitt zu einer attraktiven Wohngegend entwickelt, sodass eine Wiederbebauung mit Wohngebäuden (Reihen- oder Doppelhäusern) durchaus realistisch erscheint. Insbesondere die Möglichkeit Südgärten anzulegen ist positiv zu vermerken. Die Lärmbelastung durch die Rosa-Luxemburg-Straße ist als nicht besonders stark einzuschätzen, da das Gelände über fünf Meter unter Straßenniveau liegt. Der Geländesprung wird durch eine Stützwand abgefangen.

5.5. Sonstige Maßnahmen

Aufgrund der in 2.9 getroffenen Aussagen hinsichtlich der Unterversorgung durch den ÖPNV, insbesondere unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung, wird eine Buslinie entlang der Franz-Mehring-Straße vorgeschlagen, die das Gebiet besser als bisher an die Innenstadt anbindet. Aus den Wohngebieten südlich der Rosa-Luxemburg-Straße sind dann kurze Wege zu den Haltestellen zu realisieren.

5.6. Anmerkungen zu den überschlägigen Kostenschätzungen

Die mit dem ITK vorgelegten Maßnahmen- und Kostenübersichten (s. Anlagen) weisen einen Katalog von Maßnahmen mit Gesamtkosten von ca. 9,5 Mio. € bis 2020 aus, die für erforderlich gehalten werden, um die Ziele des Stadtumbaus in diesem Gebiet bis 2020 zu erreichen. Sie umfassen in der Summe sowohl privat zu finanzierende Maßnahmen (die sicherlich nur zum geringen Teil gefördert werden können), als auch öffentliche Maßnahmen, die zunächst grundsätzlich einer Förderung unterliegen können.

Tabelle 1 weist die, aufgrund der bewilligten bzw. in der Förderperiode bis 2009 in Aussicht stehenden Fördermittel, finanziell gedeckten Maßnahmen mit 1,5-facher Überzeichnung aus. Für die Maßnahmen der Tabelle 2 ist die Finanzierung nicht gesichert. Welche dieser Maßnahmen tatsächlich realisiert werden können, ist sowohl von der weiteren Bewilligung finanzieller Mittel abhängig, als auch davon, inwieweit es gelingt, privates Kapital zu mobilisieren und durch Einsatz anderer Förderprogramme (z.B. Stadterneuerung oder Soziale Stadt) oder durch die Bündelung von Programmen, insbesondere mit den EU-Förderprogrammen, finanzielle Effekte zu erzielen. Insofern muss hier darauf verzichtet werden, eine Prognose zum möglicherweise zur Verfügung stehenden Finanzvolumen für die Aufwertung bis 2020 zu treffen, da diese infolge zu vieler offener Faktoren unseriös wäre.

Nicht enthalten und nicht zusammengestellt sind die Kosten für die dringend erforderliche Modernisierung und Wohnqualitätsanpassung der Wohnungen im Gebiet mit Ausnahme der Kießling-Wohnanlage.

Wie bereits erläutert, kann die langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen im Gebiet nur mit der Maßgabe entsprechender Aufwertungsprozesse gewährleistet werden. Insofern ist die Kostenermittlung für die Aufwertungsmaßnahmen im Wohnbestand dringend erforderlich. Die Beschaffung und Bereitstellung dieser Mittel in den Jahren bis 2020 ist ebenso zwingend notwendig wie die Aufbringung der Mittel für die Aufwertung des Wohnumfeldes. Erst ein in den Haushalten von Stadt und Wohnungsunternehmen gesichertes Budget schafft die Voraussetzung für einen kontinuierlichen Aufwertungsprozess, sowohl die Wohnungen als auch das Wohnumfeld und die öffentlichen Bereiche betreffend.

6. Beteiligungsprozess

Die formelle und umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit analog § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie der Abwägungsprozess zum Entwurf des ITK erfolgte mit der 2. Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes. Im Ergebnis der Abwägung wurde festgestellt, dass nur eine wesentliche Änderung des Entwicklungskonzeptes erforderlich war. Das im Entwurf als Rückbaupotential für den Zeitraum 2010-2015 vorgeschlagene Hochhaus Pablo-Neruda-Block 1 ist wieder als dauerhafter Bestand festzusetzen (siehe 4).

Die umfassende und frühzeitige Beteiligung der alteingesessenen und der neu in das Gebiet ziehenden Bewohner an den Perspektiven und Veränderungen des Quartiers ist in Zukunft stärker als bisher die Schlüsselstrategie der Akteure für eine nachhaltige Stabilisierung der sozialen Lebenswelten. Die tatsächlichen Einflussmöglichkeiten der Mieter auf Ausstattung, Lage und Größe der gewünschten Wohnung und ihre Erwartungen an die Qualität des Wohnumfeldes sowie die Erreichbarkeit gewünschter Einrichtungen werden den auch in absehbarer Zukunft eher nachfrageorientierten Mietermarkt prägen.

Unter den gegebenen Wohnungsmarktverhältnissen und den eingeschränkten Wettbewerbserfordernissen der dominanten Wohnungsunternehmen sowie nur geringer privater Konkurrenz bezieht sich dieser Aspekt zunächst auf die Dienstleistungskompetenz der Wohnungsvermieter, deren wirtschaftliche Situation durch die Leerstandentwicklung mit ihren sinkenden Mieteinnahmen als bedrohlich bezeichnet wird. Die zukünftige Vermietbarkeit vieler Wohnungen wird von den sich verändernden Wohnwünschen der sich ebenfalls ändernden sozialen und altersmäßigen Zusammensetzung der Mieter abhängen.

Zwar bleibt die Zuständigkeit für die Vermarktung ihrer Bestände zweifellos bei den Wohnungsvermietern. Es ist jedoch zu überlegen, ob für den Zeitraum des gesamtstädtischen Umbaus mit den erforderlichen Umzügen von Mietparteien aus Abrissgründen ein externes Umsetzungsmanagement eingerichtet werden kann. In Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen und der Stadt kann es einen Beitrag zur effektiveren sozialen Steuerung einer nachhaltigen sozialen Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung leisten.

Sicher ist jedoch die Beteiligung der Bewohner entsprechend ihrer altergruppen- und hausspezifischen Lebenslagen und Bedarfe an der Umgestaltung und städtebaulichen Aufwertung des unmittelbaren Wohnumfeldes eine zwingende Notwendigkeit. Dazu im folgenden einige Vorschläge.

Für drei Vorhaben im Untersuchungsgebiet wird eine aktive Beteiligung der Bewohner vorgeschlagen. Es handelt sich um die Neugestaltungen der Innenhöfe Thomas-Müntzer-Hof und östlich der Kleiststraße sowie um die Wohnumfeldgestaltung am Pablo-Neruda-Block. Hierbei handelt es sich um Frei- und Grünflächen, die derzeit für die Bewohner der umliegenden Gebäude aufgrund der Gestaltung der Flächen kaum genutzt werden. Mit einem engmaschigen Wegenetz durchzogene kleine Rasenflächen und Hochbeete lassen keinen Raum für die Entfaltung der unterschiedlichen Bedürfnisse der Mieter.

Ein weiterer Grund für die Auswahl dieser Bereiche ist der steigende Leerstand, zumindest im Thomas-Müntzer-Hof und Pablo-Neruda-Block. Mit der Beteiligung der Bewohner soll die Identifikation der Mieter mit ihrem Wohngebäude und dem Umfeld gestärkt werden.

Es gibt unterschiedlichste Möglichkeiten und Beteiligungsformen. Die bloße Information über eine erdachte Planung bei einer Bewohnerversammlung wird hier zu kurz greifen. Die Bewohnerbefragung in Form von Interviews über ihre Wünsche und Bedürfnisse, ihr Wohnum-

feld betreffend, wäre eine Möglichkeit, Ideen für die Gestaltung der Flächen zu entwickeln. Diese sollten dann, nachdem sie in eine Freiflächenplanung integriert wurden, nochmals mit den Bewohnern diskutiert werden. Weitere Formen der direkten Beteiligung sind Workshops, Zukunftswerkstätten o.ä. Hier werden die Mieter im unmittelbaren Umfeld eingeladen und entwickeln unter der Mithilfe eines Fachplaners und Mediators Ideen für ihr Wohnumfeld. Eine noch weiter gehende Beteiligungsform wäre, mit Hilfe eines durch die Bewohner gewählten Mieterrates direkte Entscheidungen über eingebrachte Ideen treffen zu lassen. Welche Form der Beteiligung gewählt wird, hängt von der Bereitschaft der Bewohner zur Mitwirkung und von der Komplexität der Aufgabe ab. Nicht zuletzt setzen diese Beteiligungsformen eine unterschiedlich intensive Betreuung durch die Stadt, externe Planer, Mediatoren usw. voraus.

Die formelle und umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit analog § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie der Abwägungsprozess zum Entwurf des ITK erfolgte parallel zur 2. Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes. Im Ergebnis der Abwägung wurde festgestellt, dass nur eine wesentliche Änderung des Entwicklungskonzeptes erforderlich war. Das im Entwurf als Abrisspotential für den Zeitraum 2010-2015 vorgeschlagene Hochhaus Pablo-Neruda-Block 1 ist wieder als dauerhafter Bestand festzusetzen (s.a. Kapitel 4).

7. Notwendige Schritte zum Erreichen der Planungsziele

Mit der fachlichen und kommunalpolitischen Festlegung der besonderen Bedeutung einer Aufwertung der Innenstadt für den gesamtstädtischen Umbauprozess sind die dazu für das ITK-Gebiet Halbe Stadt vorgeschlagenen Einzelmaßnahmen nicht ebenfalls an der Spitze der Rangfolge aller Aufwertungsmaßnahmen der Stadt. Wie eingangs mit der Beschreibung der Lage des Untersuchungsgebietes Halbe Stadt erläutert, stellt dieses zwar ein wichtiges, nicht aber das einzige Teilgebiet in der innerstädtischen Umbaukulisse dar.

Es wird deshalb in einem ersten Schritt darauf ankommen, sämtliche in diesem größeren Gebiet bisher vorgesehenen und hinzugefügten Maßnahmen zu sortieren. Dazu gehören die im Sanierungsplan 2005 aufgelisteten Maßnahmen für das Sanierungsgebiet, die Vorhaben in der Entwicklungsmaßnahme und die Vorschläge aus dem ITK Berliner Straße/Klingetal.

Danach sind die Schlüsselprojekte für das gesamte Stadtumbaugebiet Zentrum festzulegen und dabei entsprechend die verfügbaren investiven Mittel in Abwägung berechtigter Forderungen aus den anderen Stadtumbaugebieten zu quantifizieren. Zu berücksichtigen sind dabei die Städtebaufördermittel für das Sanierungsgebiet und die noch zu beantragenden Größenordnungen aus anderen Förderprogrammen. Dabei ist die Bereitstellung von EU-EFRE-Mitteln für die „städtische Dimension“ in der nächsten Förderperiode 2007-2013 von Bedeutung, wobei zu berücksichtigen ist, dass voraussichtlich kein engerer räumlicher Geltungsbereich wie in der Vergangenheit im ZiS 2000-Programm zur Allokation der Fördermittel erforderlich sein wird.

Ein weiterer Aspekt ist die vom Fördermittelgeber geforderte Kohärenz des gesamtstädtischen „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes INSEK“ und der teilgebietlichen Funktionszuweisungen und Auswirkungen auf stadtstrukturelle Veränderungen. Da das INSEK auch die Ergebnisse und Strategien des Standortentwicklungskonzeptes Frankfurt (Oder) / Eisenhüttenstadt aufgreift und in das zukünftige Stadtprofil integriert, ist auch die Rangfolge der zentralen Aufwertungsprojekte damit geprägt.

Es wird erforderlich sein, diese vielschichtigen Planungsebenen aufeinander zu beziehen. Dazu ist die Festlegung der Schlüsselprojekte und ihrer Reihenfolge deshalb geeignet, weil durch sie die Verknüpfung der übergeordneten Leitbilder der städtischen Zukunft mit der operativen Ebene der Maßnahmenfestlegung und Standortbestimmung ebenso erfolgen kann, wie die Vorrangigkeit für die haushaltstechnische und förderprogrammatische Reihenfolge der Mittelsicherstellung im Zeitablauf.

Aus der endogenen Sicht der ITK-Quartiere ergeben sich unter Berücksichtigung der Bewohnerinteressen und -wünsche kurzfristig andere Prioritäten der gebietsbezogenen Aufwertungsmaßnahmen. Sie treffen mit den gesamtstädtischen Zielen im ITK-Gebiet Halbe Stadt und in der gesamten Innenstadt dort überein, wo die Sicherung der Wohn- und Lebensqualität den entscheidenden Impuls für die Realisierung der kommunalpolitisch beschlossenen Vorrangigkeit der Innen- vor der Außenentwicklung geben kann.

Damit gerät die Anpassung der Wohnungsqualität an die Bedarfe und Wünsche gerade der Innenstadtbewohner zu einer hohen Priorität, weil sie gleichermaßen ein zentrales Leitbild des Stadtumbaus umsetzt.

Zusammenfassend ist für das Erreichen der teilgebietlichen Planungsziele des ITK-Gebietes Halbe Stadt ein Aktionsplan aufzustellen, der die einzelnen Erfordernisse aus dem

- Standortentwicklungskonzept für den Regionalen Wachstumskern Frankfurt (Oder) / Eisenhüttenstadt (RWK)
- INSEK
- STUK III
- einzelnen Teilgebieten mit unterschiedlichen Verfahrenssteuerungen und planungsrechtlichen Kulissen im Stadtumbaugebiet Zentrum (SanG, EM, ITK Berliner Straße)

verbindet und die Bedeutung der konkreten Maßnahmen diesen Planungsebenen entsprechend zuordnet.

Die Durchführungsprioritäten werden sich dann für diejenigen Aufwertungsmaßnahmen als plausibel herausstellen, die möglichst kohärent die Leitlinien und operativen Ziele übergeordneter Planebenen mit den akuten Erfordernissen aus der Sicht der Gebietsbewohner begründet darlegen können.

Zum Erreichen der Planungsziele sind auch Überlegungen anzustellen, ob und welche planungsrechtlichen Möglichkeiten bestehen, den Umsetzungsprozess im engeren Teilgebiet des ITK Halbe Stadt der innerstädtischen Umbaukulisse zu befördern und zu steuern.

Seit dem Jahr 2004 eröffnet das Baugesetzbuch (BauGB) in § 171 die Möglichkeit, auch in Stadtumbaugebieten das besondere Städtebaurecht mit seinen Genehmigungsvorbehalten und Fördermöglichkeiten anzuwenden. Vor Erlass einer Stadtumbausatzung sind die Kommunen nach § 171c BauGB dazu verpflichtet, den Abschluss städtebaulicher Verträge über die Durchführung der Maßnahmen zum Stadtumbau mit den beteiligten Eigentümern zu prüfen. Dies ist mit den Wohnungsunternehmen als Hauptbeteiligten am Stadtumbauprozess bereits erfolgt und führte zu einem negativen Ergebnis, was dazu veranlasst, die bereits 2005 eingeleiteten Verfahren zur Aufstellung von Stadtumbausatzungen fortzuführen. Das Stadtumbaukonzept erfüllt zunächst die Anforderungen an ein städtisches Entwicklungskonzept gemäß § 171b Abs. 2 BauGB. Um allerdings genehmigungsrechtliche Entscheidungen in Anwendung einer Stadtumbausatzung treffen zu können, ist ein detailliertes Neuordnungskonzept erforderlich, das entsprechend klare Aussagen trifft. Dem soll das vorliegende Konzept, wie auch die teilsräumlichen Konzepte für die anderen Stadtumbaugebiete dienen.

8. Quellenangaben

Architekturbüro Schuster, Südöstliches Stadtzentrum Frankfurt (Oder), Städtebauliches Konzept 2005

Büro PFE, Sanierungsgebiet „Ehemalige Altstadt von Frankfurt (Oder)“, Neuordnungskonzept, Fortschreibung 2005

Büro PFE, Stadtumbaukonzept Frankfurt (Oder), August 2002

Büro PFE, Stadtumbaukonzept Frankfurt (Oder), Gesamtfortschreibung 2004

CS Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH: Luftreinhalteplan Frankfurt (Oder) – Endbericht Entwurf, Berlin 2006

DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau

Ingenieurgesellschaft Frankfurt (Oder) mbH (IGF): Infrastrukturkonzept der Stadt Frankfurt (Oder) auf der Grundlage des Stadtumbaukonzeptes (STUK II, Mai 2004), Frankfurt (Oder) 2005

Örtliche Bauvorschrift über die Ausgestaltung von Kinderspielplätzen und über die Festlegung des Geldbetrages zur Ablösung von Kinderspielflächen in der Stadt Frankfurt (Oder), Beschluss-Nr. 97/29/901

Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes – VLärmSchR 97

Statistische Daten der Statistikstelle Frankfurt (Oder) für die statistischen Wohnbezirke 104, 106, 107 und 110:

- Altersstruktur
- Wohnungsleerstände
- Wohnungsgrößen
- Wandersalden
- Arbeitslose
- Wohngeldempfänger
- HLU-Empfänger

Statistische Daten der Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH und der Wohnungsbau-genossenschaft Frankfurt (Oder) e.G. im Untersuchungsgebiet

- Wohnungsleerstände
- Wohnungsspiegel
- Wohnungsgrößen
- Sanierungsstand der Wohnungen

Legende

- Wohngebäude
- geplantes Wohngebäude
- gewerblich genutztes Gebäude
- soziale Einrichtung, Gemeinbedarf
- Einzelhandel
- sonstiges Gebäude
- private Grünflächen (Wohnumfeld)
- sonstige private Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- Sportflächen, Schul- und Kitafreiflächen
- Baum Bestand
- Baum geplant
- Straßenverkehrsfläche
- Stellplatzflächen



Stadtumbau Frankfurt (Oder) Stadtumbaugebiet Zentrum

Integriertes teilräumliches Konzept Halbe Stadt

Plan-Nr. 8
Entwicklungskonzept

Originalmaßstab
1 : 2000 (A2)

0 10 50 100 m

Stand: Juni 2007

Auftraggeber:

Stadt Frankfurt (Oder), Dezernat Wirtschaft,
Stadtentwicklung, Bauen und Umweltschutz
Bauamt
Goepelstraße 38, 15234 Frankfurt (Oder)

Auftragnehmer/
Planverfasser:

Büro für Stadtplanung,
-forschung und -erneuerung
Große Scharnstraße 11a
15230 Frankfurt (Oder)

