

Stadtumbau Frankfurt (Oder) Integriertes teilräumliches Konzept (ITK) Süd Erläuterungsbericht



Stadtumbau Frankfurt (Oder) Integriertes teilsräumliches Konzept (ITK) Süd Erläuterungsbericht

Auftraggeber: Stadt Frankfurt (Oder)
Dezernat für Wirtschaft, Stadtentwicklung
Bauen und Umweltschutz

Betreuer: Bauamt Frankfurt (Oder)
Michael Annuß
Sabine Thierbach

Bearbeiter: *Büro Eichstädt / Emge*
Architekten und Stadtplaner
Dr. Ing. Wulf Eichstädt
Rico Emge
Katharina Koschmider
René Uckert
Christin Syperek

Büro Fugmann / Janotta
Landschaftsarchitektur und Landschaftsentwicklung
Harald Fugmann
Erik Böker

Berlin

Juli 2006

Überarbeitung Stadt Frankfurt (Oder), Bauamt
Abteilung Stadtplanung / Stadtumbau

Frankfurt(Oder)

September 2007

Stadtumbau Frankfurt (Oder) Integriertes teilsräumliches Konzept (ITK) Süd

Erläuterungsbericht

1.	Vorbemerkungen	
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	4
1.2	Datengrundlage	5
1.3	Übergeordnete Planungen	5
2.	Bestandsanalyse	
2.1	Lage im Stadtraum und Topografie	6
2.2	Historische Entwicklung	6
2.3	Städtebauliche Situation und Denkmalschutz	7
2.4	Eigentumsstruktur	8
2.5	Gebäudebestand	9
2.5.1	Baualter	9
2.5.2	Leerstand	10
2.5.3	Sanierungsstand	11
2.6	Bevölkerung	12
2.6.1	Einwohner, Haushalte und Altersstruktur	12
2.6.2	Soziale Situation	16
2.7	Soziale Infrastruktur	18
2.8	Handel und Dienstleistungen	20
2.9	Verkehrsinfrastruktur	21
2.10	Grün- und Freiflächen	25
2.11	Technische Infrastruktur	26
3.	Entwicklungskonzept	
3.1	Qualitäten und Defizite	27
3.2	Leitbild und Entwicklungsziele	28
3.3	Entwicklungskonzept 2020	30
3.4	Konzept für die Zeithorizonte 2010 und 2015	32
4.	Rückbaumaßnahmen	
4.1	Rückbau von Wohnungbeständen	33
4.2	Rückbau sonstiger Einrichtungen und Anlagen	35

Integriertes teilsräumliches Konzept (ITK) Süd

4.3	Auswirkungen auf die technische und verkehrliche Infrastruktur	36
4.4	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	36
4.5	Auswirkungen auf Handel und Dienstleistungen	37
5.	Aufwertungsmaßnahmen	
5.1	Sanierungsziele und bedarfsgerechtes Wohnraumangebot	38
5.2	Ziele und Maßnahmen für einzelne Wohnquartiere	39
5.3	Aufwertungsmaßnahmen im Gebäudebestand	40
5.4	Aufwertung im Wohnumfeld	40
6.	Maßnahmen- und Kostenübersicht	41
7.	Beteiligungsprozess	43

Planverzeichnis

Plan 1:	Übersichtskarte Lage im Stadtgebiet	M 1:	10.000
Plan 2:	Karte Eigentumsstruktur	M 1:	2.000
Plan 3:	Karte Wohnungs-Leerstandssituation	M 1:	2.000
Plan 4:	Karte Sanierungsstand	M 1:	2.000
Plan 5:	Plan Wohnungsbestands-Entwicklung	M 1:	2.000
Plan 6:	Entwicklungskonzept	M 1:	2.000
Plan 7:	Freiraumkonzept mit Aufwertungsmaßnahmen	M 1:	2.000

Verzeichnis der ergänzenden Plandarstellungen

2.1.1	Schnitt A-A
2.1.2	Schnitt B-B
2.1.3	Schnitt C-C
2.1.4	Schnitt D-D
2.1.5	Schnitt E-E
2.9.1	Verkehrliche Infrastruktur: Straßennetz
2.9.2	Stellplatzversorgung 2020
2.9.3	Stellplatzversorgung 2020 nach Ergänzungsmaßnahmen
3.2.1	Leitbild Zukunftsstruktur
3.2.2	Leitbild Neuer Wohnungsbau

Tabellenverzeichnis

- Tabelle 1: Entwicklung der Wohnungsbestände in Blockbauweise und Plattenbauweise 2002 bis 2005
- Tabelle 2: Leerstandsentwicklung in den Wohnungsbeständen in Blockbauweise und Plattenbauweise 2002 bis 2005
- Tabelle 3: Entwicklung der sanierten und nicht sanierten Bestände 2002 bis 2005
- Tabelle 4: Einwohnerentwicklung der Stadtteile 1996 bis 2005
- Tabelle 5: Entwicklung der Geburten und Sterbefälle in den Stadtteilen 1997 bis 2005
- Tabelle 6: Natürliche Entwicklung und Wanderungsentwicklung in den Stadtteilen 1997 bis 2005
- Tabelle 7: Verschiebung der Altersstruktur in der Gesamtstadt und im Stadtteil Süd zwischen 1996 und 2005
- Tabelle 8: Entwicklung der Arbeitslosigkeit in den Stadtteilen 2000 bis 2004
- Tabelle 9: Soziale Binnendifferenzierung im Stadtteil Süd
- Tabelle 10: Liste der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im ITK-Gebiet Süd 2002 – Forschungsbau 2006
- Tabelle 11: Bestandsentwicklung im industriell gefertigten Wohnungsbestand 2005 – 2020
- Tabelle 12: Veränderung des Verhältnisses von sanierten und unsanierten Beständen durch den geplanten Rückbau bis 2020
- Tabelle 13: Veränderung des Wohnungsgrößenangebots durch den geplanten Rückbau bis 2020

Stadtumbau Frankfurt (Oder) Integriertes teilsräumliches Konzept (ITK) Süd

Erläuterungsbericht

1. Vorbemerkungen

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Im Ergebnis eines Bewerbungs- und Angebotsverfahren wurde das Büro Eichstädt/Emge in Arbeitsgemeinschaft mit dem Landschaftsplanungsbüro Fugmann/Janotta gemäß eines Vertrages vom 2. November 2005 mit der Erarbeitung des Integrierten teilsräumlichen Konzeptes für das Stadtumbaugebiet Süd beauftragt. Diesem Vertrag lag eine ausführliche Aufgabenbeschreibung zugrunde, die Bestandteil des Werkvertrages wurde.

Da in dieser Aufgabenbeschreibung „Ausgangslage“ und „Aufgabenstellung“ präzise beschrieben sind, wird sie hier auszugsweise zitiert.

Im Abschnitt „Kurzcharakteristik“ wird die Ausgangslage folgendermaßen beschrieben:

Das Wohngebiet Süd in Frankfurt (Oder) ist im Stadtumbaukonzept als „Gebiet mit dringendem Handlungsbedarf für den Stadtumbau“ ausgewiesen. Bei einem Gesamtbestand von 5.287 Wohnungen sollen laut Stadtumbaukonzept bis 2010 ca. 1.350 Wohnungen abgerissen werden. Darüber hinaus ist für den Zeitraum nach 2010 ein zusätzliches Abrisspotenzial von bis zu 705 Wohnungen eingeräumt. Durch den Stadtumbau werden in Reaktion auf mittlerweile eingetretene Fakten demzufolge erhebliche strukturelle Veränderungen erfolgen.

Dieser Beschreibung der Ausgangslage folgen die Grundzüge eines Zielkonzeptes, die in einem Katalog von 15 Einzelzielen (siehe Abschnitt 3.2) konkretisiert werden. Die Grundzüge des Zielkonzeptes fordern:

Das im Stadtumbaukonzept formulierte städtebauliche Leitbild für das Wohngebiet Süd lautet „Aufgelockertes, stark durchgrüntes Wohngebiet mit hohem Eigenheimanteil“. Grüne, fußwegorientierte und durch unterschiedliche Bebauungsstrukturen charakterisierte Quartiere sollen das Wohngebiet prägen. Eine neue, bereits im Ansatz vorhandene Nord-Süd-Grünverbindung soll als bestimmendes gestalterisches Element des Wohngebietes entwickelt werden. Die ursprüngliche Prägung des Wohngebietes „Süd“ durch den Block- und Einfamilienhausbau der 30er Jahre wurde ab Mitte der 60er Jahre durch den massiven Wohnungsneubau in Block- und Plattenbauweise überformt. Dennoch ist der aufgelockerte, durchgrünte Siedlungsbaucharakter ein Strukturelement des Wohngebietes geblieben. Daran anknüpfend soll ein Teil der durch Gebäudeabrisse freiwerdenden Flächen sukzessive bis 2020 für eine Bebauung mit Eigenheimen in unterschiedlichen Gebäudeformen genutzt werden, sodass sich das Wohngebiet wieder stärker als innenstadtnaher Standort für diese Wohnform profilieren kann.

1.2 Datengrundlagen

Die für die Erarbeitung des ITK Süd genutzten Datengrundlagen der Stadt gliedern sich wie folgt:

- Planungsgrundlagen der Stadt
- Wohnungsbestandsdaten der drei Wohnungsunternehmen im ITK-Gebiet (WoWi, WohnBau, WoGeSüd) sowie verschiedene Listen ihrer Abrissabsichten,
- Vorgaben und Hinweise aus dem Arbeitspapier „Gesamtstädtische Datengrundlagen und Schlussfolgerungen – Stand 01/06“, Büro PFE,
- Vorgaben und Hinweise aus dem Bericht „Monitoring der Stadtumbaugebiete 2000 bis 2004, Büro Baugrund,
- Vorgaben und Hinweise aus dem Stadtumbaukonzept III (STUK III) zusammengefasst in verschiedenen Präsentationen, die den jeweiligen Arbeitsstand darstellen, Büro Baugrund sowie
- Vorgaben und Hinweise aus den ebenfalls zusammenfassenden Sachstandsberichten (Präsentationen) des Bauamtes

Da die beiden zuletzt genannten Grundlagen die jeweiligen Abstimmungsergebnisse mit den Wohnungsunternehmen wiedergeben (Rückbauzielzahlen für die einzelnen Stadtumbaugebiete) waren sie die Hauptleitschnur der Konzeptentwicklung. Weitere Informationsgrundlagen wurden von folgenden Ämtern und Institutionen zugearbeitet:

- Zuarbeiten zur Bevölkerungsentwicklung in den Stadtumbaugebieten von der Statistikstelle der Stadt (natürliche Entwicklung, Wanderungsentwicklung, Entwicklung der Arbeitslosigkeit, Struktur des Wohnungsbestandes),
- Zuarbeit aus dem Amt 60 zum ÖPNV,
- Zuarbeit aus dem Amt 50 zum Bestand an Kindertagesstätten und Einrichtungen der Jugendhilfe,

1.3 Übergeordnete Planungen

Als übergeordnete und zu berücksichtigende Planungen gehen in das ITK-Süd ein:

- *Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder)*
- *Stadtumbaukonzept (STUK I) vom 03.06.2003; Gesamtfortschreibung 2004 vom 17.06.2004 (STUK II) mit Zielvorgaben (Rückbau und Aufwertung) für die 4 Stadtumbaugebiete Süd, Neuberesinchen, Nord und Zentrum; 2. Fortschreibung (STUK III) vom 10.05.2007*
- *Teilraumkonzept Wohngebiet Süd vom August 2002 (PFE Berlin / Frankfurt (Oder))*
- *Infrastrukturkonzeption IGF Frankfurt (Oder)*
- *Nahverkehrsplan der Stadt Frankfurt (Oder)*
- *Wirtschafts- und Einzelhandelskonzept der Stadt Frankfurt (Oder)*
- *für das Plangebiet und den angrenzenden Raum geltende bzw. in Aufstellung befindliche Bebauungspläne, hier: B-Plan 04-006 für den Römerhügel*
- *Konzept zur zukunftsfähigen Ausrichtung der Versorgungsstrukturen in den Stadtumbaugebieten Nord, Süd und Neuberesinche der Stadt Frankfurt (Oder) (BBE Unternehmensberatung GmbH)*

Integriertes teilsräumliches Konzept (ITK) Süd

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.

2. Bestandsaufnahme

2.1 Lage im Stadtraum und Topografie

Durch seine Lage westlich des Bahnkörpers ist der Stadtteil Süd Teil der äußeren Stadt. Außer der markanten Eingangsbebauung aus den 20er Jahren an der Leipziger Straße (B87), die heute den nordöstlichen Abschluss des Stadtteils bildet, war die heutige Siedlungsfläche bis 1960 durch eine lockere Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung sowie durch Gärten und Baumschulen geprägt.

Die Lage an der großen Ausfallstraße (B87) Richtung Südwesten (nach Beeskow, Lübben, Luckau, Torgau, Leipzig) hat für die Siedlung sowohl Vorteile (schnelle Anbindung an die Innenstadt und den Bahnhof in der einen Richtung sowie schnelle Anbindung an die Region und die Autobahn – E30 – Richtung Berlin bzw. nach Polen) als auch Nachteile, weil der Status der anbaufreien Hauptverkehrsstraße die innere Erschließung des Stadtteils erschwert.

Zu den funktionalen Stärken des Stadtteils zählen zusätzlich die auf der Leipziger Straße mit eigenen Gleiskörpern geführten Straßenbahnlinien 3 und 4, die den Stadtteil (neben den zwei Buslinien 980/981) unmittelbar mit dem Bahnhof und der Innenstadt verbinden und das Südringcenter, das als größeres Nahversorgungszentrum eingestuft werden kann. Plan Nr. 1 stellt die Lage im Stadtraum mit den o.g. Bezügen dar.

Topografie

Am Rand des Urstromtals der Oder liegt der Stadtteil Süd zu großen Teilen in einer Senke zwischen drei größeren Erhebungen (Endmoränen), die ihren Scheitel östlich jenseits des Weinbergwegs am Platz der Demokratie und westlich auf dem Römerhügel bzw. westlich der Kopernikusstraße haben. Der Höhenunterschied zwischen diesen drei Erhebungen (+ 85,00 m über NN) und der Senke, in der der Baumschulenweg geführt ist (+ 65,00 bis 70,00 m über NN), beträgt bis zu 20 Meter und ist im Siedlungsraum deutlich nachvollziehbar. Das ausgeprägte Höhenprofil schafft nicht nur reizvolle Hanglagen, sondern auch privilegierte und weniger privilegierte Zonen, vor allem in der Senke des Baumschulenwegs. Die ergänzende Plandarstellung 2.1.1 bis 2.1.5 weisen diese Unterschiede nach und zeigen, welche neuen Situationen durch die geplanten Abrissmaßnahmen entstehen.

2.2 Historische Entwicklung

Das Wohngebiet Frankfurt (Oder)-Süd wurde ab 1964/65 in einem bis dahin überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägtem Gebiet zunächst in Blockbau-, später in Großtafelbauweise errichtet.

Am Langen Grund, am Kräuterweg sowie beiderseits der Leipziger Straße finden sich noch heute die Doppel- und Einfamilienhäuser sowie Blockbauten der 1920er und 1930er Jahre, die die Eingangssituation in das Wohngebiet von Osten prägen. Nacheinander wurden die Gebiete Baumschulenweg/Südring und Juri-Gagarin-Ring (1970), Pawel-Beljajew-Straße / Komaroweck (1971), Johannes-Kepler-Straße und Langer Grund (1972)

Integriertes teilsräumliches Konzept (ITK) Süd

entwickelt. Der Wohnkomplex Kräuterweg sowie das Hochhaus am Platz der Demokratie folgten 1976/77. Damit war die Entwicklung des Wohngebietes Süd zunächst abgeschlossen. 1989 erfolgte eine Nachverdichtung mit vier Würfelhäusern. Aufgrund der vergleichsweise langen Entstehungszeit von 30 Jahren handelt es sich um ein „gewachsenes“ Wohngebiet mit vielfältiger Bebauungsstruktur. Die unterschiedlichen städtebaulichen Leitbilder des „zwiebelartig“ aufgebauten Wohngebietes lassen sich noch heute in den einzelnen Quartieren ablesen: die aufgelockerte, gegliederte Stadt der 1960er Jahre am Baumschulenweg und südlich der Leipziger Straße, die kompakte, verdichtete Bebauung („Urbanität durch Dichte“) am Komarowek und am Gagarinring.

Entwicklung nach 1990

Die Entwicklung nach 1990 bestand aus vier entscheidenden Vorgängen,

- der **Neueinrichtung des Südring-Centers** mit rückwärtigem Parkhaus, weil die heutige ebenerdige Stellplatzfläche östlich des Zentrumgebäudes noch durch eine Kaufhalle belegt war,
- der schrittweisen **Entwicklung des benachbarten Römerhügelgebietes als Eigenheimstandort**, der durch eine Folge von drei Straßen des Stadtteils (Kopernikusstraße, Konstantin-Ziolkowski-Allee, Sonnenallee) erschlossen wird. Auf dem Römerhügel sind bisher zwei Bauphasen deutlich unterscheidbar (erste Phase: reihenhausorientierte Bebauung, zweite Phase: einzelhausorientierte Bebauung). Durch die eindeutige Orientierung des Eigenheimstandorts auf die Infrastruktur und das Zentrum des Stadtteils Süd, muss die Entwicklung des Römerhügels als Gewinn eingestuft werden. Der dritte einschneidende Vorgang ist
- der **beginnende Rückbau am Baumschulenweg** nach 2002, der zunächst im älteren Bestand der ab 1964 errichteten Wohngebäude in Blockbauweise entlang der südlichen Hälfte des Baumschulenwegs umgesetzt wurde (bis Ende 2005 = 01, WE). Der Rückbau gerade dieser Gebäude reduziert das zentrumsnahe Wohnangebot deutlich, zeigt auf der anderen Seite aber auch die Nachteile der Wohnlage in der unteren Senke und in direkter Nähe zum Baumschulenweg, der die Hauptlast der inneren Erschließung des Stadtteils trägt. Der vierte bedeutsame Vorgang in der Nachwendegeschichte des Stadtteils sind schließlich
- die **Umschichtungen im Bestand der sozialen Infrastruktur** am nordöstlichen Rand des Stadtteils. Positiv ist dabei die Stabilisierung der Waldorfschule zwischen dem Weinbergweg und der Straße Im Sande. Eher ein Verlust sind die Aufgabe der beiden Kindergärten „Moosgärtlein“ (temporär: Waldorfkita) und des Kindergartens am Weinbergweg (heute: Wohnstätte für chronisch psychisch kranke Menschen) sowie die Wiederaufgabe der beiden OSZ-Ausweichquartiere an der Straße Im Sande.

2.3 Städtebauliche Situation

Eine wertende Auseinandersetzung mit der städtebaulichen Situation erfolgt in Abschnitt 3.1 (Entwicklungskonzept: Qualitäten und Defizite) sowie im Abschnitt 3.2 (Leitbild und Entwicklungsziele). An dieser Stelle nur soviel:

- Der Stadtteil Süd besitzt durch die Leipziger Straße und den Baumschulenweg eine klare Orientierung sowie
- rückbaubedingt, vier klar ablesbare Quartiere und ein sehr anspruchsvolles Zentrum, in dem kommerzielles Zentrum und Gemeinbedarfszentrum auf engem Raum und in direkter Nachbarschaft organisiert sind.

Integriertes teilkraumliches Konzept (ITK) Súd

- Der Stadtteil Súd besitzt gleichzeitig, topografisch und hauptstraßenbedingt eine Reihe schwieriger Hypotheken. Das sind auf der einen Seite die komplizierte innere Erschließung, vor allem im Kosmonautenviertel, auf der anderen Seite
- die ausgedünnte Bebauung in der Mitte des Stadtteils bzw. die Stabilisierung der Wohnungsangebote am Rande des Stadtteils, was nicht nur die Chancen für ein vielfältiges zentrumsnahes Wohnangebot einschränkt sondern auch eine sinnvolle Reduzierung der Netze der technischen Infrastruktur unmöglich macht.

Denkmalschutz

Mit Ausnahme des Einfamilien-Holzhauses Kopernikusstraße 18, das ein letztes Beleggebäude für die Erwerbslosensiedlung aus den 20er Jahren am gleichen Standort ist, gibt es im Stadtteil Súd keine Gebäude, die unter dem gesetzlichen Denkmalschutz stehen.

Die geschlossene viergeschossige Blockrandbebauung an der oberen Leipziger Straße zwischen Kräuterweg und Weinbergweg steht nicht unter Denkmalschutz.

Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal ("bronzezeitliches Gräberfeld, ") 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 Eigentümerstruktur

Plan Nr. 2 zeigt die Eigentümerstruktur des Stadtteils Súd. Sie besteht aus sechs großen Eigentümern bzw. Eigentümerformen :

- der Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH.
- der Wohnbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) e.G.
- der Wohnungsgenossenschaft Frankfurt (Oder) Súd e.G
- der Baugenossenschaft für kleinere Wohnungen zu Frankfurt an der Oder e.G., Eigentümerin der geschlossenen Randbebauung an der oberen Leipziger Straße,
- einer Vielzahl von sonstigen Eigentümern, zu denen auf der einen Seite die Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, auf der anderen Seite jedoch auch die Eigentümer des Südring-Centers, des Großmarktes am Weinbergweg, der Arbeiterwohlfahrt (u.a. Seniorenwohnheim „Am Südring“) und einzelne Zwischenerwerber zählen sowie
- der Stadt Frankfurt (Oder), die Eigentümerin aller Flächen der sozialen Infrastruktur sowie der in Plan Nr. 2 ausgesparten Straßen- und Wegeflächen ist.

2.5 Gebäudebestand

Die folgende Untersuchung des Gebäudebestands konzentriert sich auf die am 31.12.2006 vorhandenen industriell hergestellten Wohngebäude mit zusammen 3.997 Wohneinheiten (WoWi = 2.222 WE, WohnBau = 1.550 WE, WoGeSüd = 165 WE, Sonstige Zwischenerwerber und Arwo = 60 WE). Die Ein- und Zweifamilienhäuser sowie die Altbauten an der oberen Leipziger Straße bleiben außerhalb der Betrachtung.

2.5.1 Baualter

Bei dem so eingegrenzten Wohnungsbestand lassen sich nur drei Altersgruppen unterscheiden:

- die in Blockbauweise errichteten Gebäude aus den 60er Jahren (Baumschulenweg, Südring sowie östliches Ende des Stakerwegs),
- die in Plattenbauweise errichteten Gebäude aus den 70er Jahren (gesamtes Kosmonautenviertel sowie Langer Grund und mittlerer Stakerweg) sowie
- die wenigen, ebenfalls in Plattenbauweise errichteten Gebäude der 80er Jahre (Kosmonautensteig, Bruno-H.-Bürger-Straße, die insgesamt vier Würfelgebäude an der Bruno-H.-Bürger-Straße und am Baumschulenweg sowie die zwei (östlichen) Hochhäuser nördlich des Südring-Centers).

Das Teilraumkonzept Wohngebiet Süd aus dem Jahr 2002 enthält eine Baualterskartierung, in der die o.g. Hinweise zur Altersstruktur räumlich nachvollzogen werden können.

Untersucht man die Entwicklung des Mengengerüsts der Gebäude und Wohnungen in Blockbauweise und in Plattenbauweise, so ergibt sich folgende Tabelle:

Tabelle 1: Entwicklung der Wohnungsbestände in Blockbauweise und Plattenbauweise 2002 bis 2006

	Blockbauweise WE	Plattenbauweise WE	Sonstige ²⁾ WE	gesamt WE
WE-Bestand 2002¹⁾	1.386	3.324	108	4.818
Anteil am Gesamtbestand	28,8%	69,0%	2,2%	100%
Abriss seit 2002	-623	-150	-48	821
Anteil am Abriss gesamt	75,9%	18,3%	5,8%	100%
WE-Bestand 2006	763	3.174	60	3.998
Anteil am Gesamtbestand	19,1%	79,4%	1,5%	100%

¹⁾ Rechenwert

²⁾ Industriell gefertigte WE, die durch Eigentümerwechsel nicht sicher zugeordnet werden können

Quelle: Eigene Berechnung nach Angaben der Wohnungsunternehmen sowie STUK III

Die Tabelle zeigt,

Integriertes teileräumliches Konzept (ITK) Süd

- dass im Jahr 2002 das Verhältnis von Wohnungen in Gebäuden, die in Blockbauweise errichtet waren sowie in Gebäuden, die in Plattenbauweise errichtet worden waren, etwa bei 3:7 lag,
- dass durch die Abrissmaßnahmen, die zu 75,9% in Gebäuden in Blockbauweise stattfanden, sich dieses Verhältnis deutlich verschob, sodass
- heute nur noch knapp 20% aller Bestände aus Wohnungen und Gebäuden in Blockbauweise bestehen, während beinahe 80% der Wohnungen in Plattenbauten sind.

2.5.2 Leerstand

Da durch die Unterscheidung der Blockbauweise-Bestände und der Plattenbaubestände auch eine brauchbare räumliche Orientierung entsteht, soll diese Gliederung auch bei der Untersuchung der Leerstandsentwicklung beibehalten werden.

Tabelle 2: Leerstandsentwicklung in den Wohnungsbeständen in Blockbauweise und in Plattenbauweise 2002 bis 2005

	Blockbauweise WE	Plattenbauweise WE	Sonstige WE	gesamt WE
1 WE-Bestand 2002	1.386	3.324	108	4.818
2 davon: nicht saniert	44,2%	28,5%	o.A.	33,7%
3 teilsaniert	20,2%	40,9%	o.A.	34,0%
4 saniert	35,6%	30,6%	o.A.	32,2%
WE-Leerstand 2002				
5 absolut	414	607	o.A.	1.021
6 Anteil von z1	29,9%	18,3%	-	21,2%
davon in WE:				
7 nicht saniert	216	322	o.A.	538
8 teilsaniert	171	179	o.A.	350
9 saniert	27	106	o.A.	133
10 WE Bestand 2006	763	3.174	60	3.998
WE Leerstand 2006				
12 absolut	18	920	o.A.	938
13 Anteil v. z10	2,4%	29,0%	-	24,5%

Quelle: Eigene Berechnung nach Angaben der Wohnungsunternehmen sowie STUK III vom 10.05.2007

Tabelle 2 zeigt in Verbindung mit Tabelle 1 Folgendes:

- durch den Abriss von 820 Wohneinheiten in den fünf Jahren zwischen 2002 und 2006 konnte das Leerstandsniveau nur marginal verändert werden (2002 = 1.021 leere

Integriertes teilsräumliches Konzept (ITK) Süd

WE, 2006 = 938 leere WE), die Leerstandsquote des um 820 WE reduzierten Bestandes erhöhte sich sogar um mehr als drei Prozentpunkte (von 21,2% auf 24,5%). Bei diesen Zahlen lässt sich nicht eindeutig unterscheiden, welche Wegzüge stadtbauunabhängig und welche umsetzungsbedingt stattgefunden haben, so dass die Frage, welche Bevölkerungsentwicklung ohne Stadtbaumaßnahmen stattgefunden hätte, nicht zu beantworten ist,

- während im Jahr 2002 die Leerstände in den Blockbauweise-Gebäuden besonders hoch waren (29,9%), sind diese durch die erfolgten Abrisse (-493 WE) drastisch reduziert (2,4%). Auf der anderen Seite haben sich die Leerstände in den Plattenbaubeständen, in denen bisher nur wenige Wohneinheiten abgerissen wurden, deutlich erhöht (von 18,3% auf 29,0%),

Plan Nr. 3 zeigt die Leerstandsverteilung in den Beständen der drei großen Unternehmen. Die höchsten Leerstände (über 50% und mehr) liegen dabei in Gebäuden, die seit Längerem für den Abriss vorgesehen sind, bzw. in Gebäuden, deren Abriss unmittelbar bevorsteht. Die Karte zeigt ferner die sehr geringen Leerstände in den höheren Lagen nördlich der Konstantin-Ziolkowski-Allee und am Stakerweg sowie in dem vollständig sanierten Quartier am oberen Baumschulenweg, das zwar auch in der Talsenke aber außerhalb der Hauptströme der Stadtteilerschließungsverkehre liegt.

2.5.3 Sanierungsstand

Das Verhältnis von Sanierungsstand und Leerstand wurde im Abschnitt 2.5.2 bereits untersucht. In diesem Abschnitt erfolgt zusätzlich eine Untersuchung

- der Entwicklung der Sanierungstätigkeit im Raum sowie
- der Entwicklung der sanierten und nicht sanierten Bestände als Mengenverhältnis.

Die Entwicklung der Sanierungstätigkeit im Raum zeigt Plan Nr. 4. Er unterscheidet nicht sanierte, teilsanierte und vollsanierte Bestände. Umfassende Sanierungsmaßnahmen haben vor allem in vier Präferenzlagen stattgefunden,

- in unmittelbarer Zentrumsnähe,
- am Hang des Römerhügels,
- am oberen Baumschulenweg und
- am oberen Stakerweg.

Mit diesen Maßnahmen sind selbstverständlich auch die langfristigen Erhaltungsziele festgesetzt.

Die teilsanierten und nicht sanierten Bestände mischen sich in der übrigen Bestandslandschaft in einer Form, die keine klare städtebauliche Strategie erkennen lassen. Setzt man die im Juli 2006 verabredeten Rückbaubestände in einen Bezug zu den Sanierungsständen, so fällt auf, dass der Anteil von teilsanierten Beständen mit Rückbauabsichten erstaunlich hoch ist.

Tabelle 3: Entwicklung der sanierten und nicht sanierten Bestände 2002- 2005

	Bestand 2002¹⁾ WE	Anteile %	Rückbau 2002-05 WE	Bestand 2005 WE	Anteile %
WE-Gesamt	4.818	100%	-601	4.217	100%
davon nicht saniert	1.558	32,2%	-523	1.035	24,5%
teilsaniert	1.559	32,4%	-30	1.529	36,3%
vollsanert	1.593	33,1%	0	1.593	37,8%
keine Angaben	108	2,2%	-48	60	1,4%

¹⁾ Rechenwerte, zurückgerechnet aus Bestand 2005

Quelle: Angaben der Wohnungsunternehmen

Tabelle 3 zeigt die Entwicklung der Mengenverhältnisse zwischen nicht sanierten, teilsanierten und vollsanierten Beständen durch die bisher realisierten Abrissmaßnahmen. Waren diese drei Gruppen 2002 noch annähernd gleich groß, so verringerte sich der Anteil nicht sanierter Bestände durch den Abriss von 523 nicht sanierten Wohneinheiten von 32,3% auf 24,5%, während der Anteil der beiden anderen Gruppen aufgrund der verringerten Gesamtmenge auf 36,3% bzw. 37,8% anstieg. Die Veränderung der Struktur des Wohnungsbestandes in den beschriebenen Größenordnungen ist wohnungswirtschaftlich plausibel.

2.6 Bevölkerung

Bei der Untersuchung aller bevölkerungsbezogener Fragestellungen besteht das Problem, dass die Bevölkerungsdaten auf den gesamten Stadtteil Süd bezogen sind (einschließlich aller Eigenheime und Altbauten), während die Wohnungsbestandsanalyse sich nur auf den industriell gefertigten Wohnungsbestand bezieht. Aus diesem Grund ist z.B. die oben gezeigte Leerstandsentwicklung nicht unmittelbar zur Bevölkerungsentwicklung in Bezug zu setzen und die regionale Haushaltsgröße nicht aus der Bevölkerungszahl und der Zahl der bewohnten Wohnungen ableitbar.

2.6.1 Einwohner, Altersstruktur, Haushalte

Zur Analyse der Einwohnerstrukturentwicklung wurden Daten aus der Statistikstelle der Stadt verwendet.

Einwohnerentwicklung

Die Einwohnerentwicklung in den Stadtumbaugebieten (SUGs), den sonstigen Gebieten und der Gesamtstadt zwischen 1996 und 2005 zeigt Tabelle 4.

Tabelle 4: Einwohnerentwicklung der Stadtteile 1996 - 2006

	EW-Entwicklung 1996 bis 2006				Anteil an der Gesamtstadt	
	1996	2006	Diff.	%	1996 %	2006 %
SUG Nord	7.829	5.149	-2.680	-34,2%	9,9%	8,3%
SUG Zentrum	11.006	9.856	-1.150	-10,4%	13,9%	15,9%
SUG Neuberesinchen	22.350	10.212	-12.138	-54,3%	28,2%	16,5%
SUG Süd	11.231	6.747	-4.484	-39,9%	14,2%	10,9%
Sonstige städt. Gebiete	21.392	22.166	774	3,4%	27,0%	35,8%
Ortsteile	5.472	7.756	2.284	41,7%	6,9%	12,5%
Frankfurt (O)ges.	79.280	61.886	-17.394	-21,9%	100%	100%

Quelle: Kommunale Statistikstelle Frankfurt (Oder)

Während sich die Einwohnerzahl (Hauptwohnsitz) in der Gesamtstadt zwischen 1996 und 2006 um 21,9% verringerte, lagen diese Verluste in Neuberesinchen (-54,3%), im Stadtteil Süd (-39,9%) und im Stadtteil Nord (-34,2%) deutlich über diesem Durchschnitt.

Der Stadtteil Süd verringerte seinen Anteil an der Gesamtbevölkerung von 14,2% (1996) auf 10,9%.

Die Veränderung der Komponenten der natürlichen Entwicklung zeigt Tabelle 5.

Tabelle 5: Entwicklung der Geburten und Sterbefälle in den Stadtteilen 1997- 2006

	Geburten				Sterbefälle			
	1997		2006		1997		2006	
	abs.	/1000 EW	abs.	/1000 EW	abs.	/1000 EW	abs.	/1000 EW
SUG Nord	55	7,0	46	9	73	9,3	84	16,4
SUG Zentrum	77	7,0	76	7,7	111	10,1	72	7,3
SUG Neuberesinchen	162	7,2	77	7,5	146	6,5	138	13,5
SUG Süd	81	7,2	43	6,4	111	9,9	81	12,1
Sonstige städt. Gebiete	166	7,8	152	6,8	242	11,3	195	8,8
Ortsteile	32	5,8	43	5,6	55	10,1	57	7,4
Frankfurt (O)ges.	573	7,2	391	6,3	738	9,3	543	8,7

Quelle: Kommunale Statistikstelle Frankfurt (Oder)

Integriertes teilsräumliches Konzept (ITK) Süd

Während die Geburten pro 1.000 EW im Stadtumbaugebiet Süd im Jahr 1997 noch auf der gleichen Höhe wie der städtische Durchschnitt lagen (7,2), ging dieser Wert bis 2006 auf 6,4 zurück, während der städtische Durchschnitt gar auf 6,3 zurückging. Umgedreht entwickelten sich die Sterbefälle im Stadtumbaugebiet Süd von 9,9 Sterbefällen pro 1.000 EW im Jahr 1997 auf 12,1 Fälle im Jahr 2006. Nur in Neuberesinchen sind die Sterbeüberschüsse noch größer.

Die natürliche Entwicklung und die Wanderungsentwicklung zusammengekommen zeigt Tabelle 6.

Tabelle 6: Natürliche Entwicklung und Wanderungsentwicklung in den Stadtteilen 1997 - 2006

	Entwicklungssaldo						Zu-/Abnahme	
	natürl. Entw.		Wanderungen		gesamt		insgesamt	
	1997	2006	1997	2006	1997	2006	1997	2006
SUG Nord	-18	-38	-211	-190	-229	-228	-2,9%	-4,4%
SUG Zentrum	-34	4	-326	217	-360	221	-3,3%	2,2%
SUG Neuberesinchen	16	-61	-1.668	-536	-1.652	-597	-7,4%	-5,8%
SUG Süd	-30	-38	-553	-338	-583	-376	-5,2%	-5,6%
Sonstige städt. Gebiete	-76	-43	448	-122	372	-165	1,7%	-0,7%
Ortsteile	-23	-14	522	-75	499	-89	9,1%	-1,1%
Frankfurt (O) ges.	-165	-190	-1.788	-1.044	-1.953	-1.234	-2,5%	-2,0%

Quelle: Kommunale Statistikstelle Frankfurt (Oder)

Tabelle 6 zeigt noch einmal deutlich, dass die Sterbeüberschüsse (1997 = -30; 2006 = -38 im Stadtteil Süd) vergleichsweise unbedeutend sind gegenüber den Wanderungsverlusten (1997 = -553; 2006 = -338), obwohl die starke Abnahme der Verluste im Jahr 2006 gegenüber 1997 darauf hinweist, dass sich der große negative Trend der späten 90er Jahre abgeschwächt hat.

Altersstrukturentwicklung

Wenn man die Verteilung der Altersgruppen im Jahr 1996 als normale Mittellage akzeptiert, so haben sich in den darauf folgenden zehn Jahren sowohl in der Gesamtstadt Frankfurt (Oder) als auch im Stadtteil Süd folgende Veränderungen ergeben.

Tabelle 7: Verschiebung der Altersstruktur in der Gesamtstadt und im Stadtteil Süd zwischen 1996 und 2006

	Jahrgänge					
	0 – 18	19 – 29	30 – 59	60 – 64	65 – 74	ab 75
Stadt gesamt 1996 (79.280 EW)	18.105	12.169	35.458	4.427	5.558	3.523
Stadt gesamt 2006 (61.886 EW)	8.740	9.646	27.278	3.133	8.250	4.839
Veränderung %	-51,7%	-20,7%	-23,1%	-29,2%	48,4%	37,4%
SUG Süd 1996 (11.231 EW)	2.356	1.778	5.046	711	814	526
SUG Süd 2006 (6.747 EW)	850	852	2.687	431	1.280	647
Veränderung %	-63,9%	-52,1%	-46,7%	-39,4%	57,2%	23,0%

Quelle: Kommunale Statistikstelle Frankfurt (Oder)

Tabelle 7 zeigt zunächst für die Gesamtstadt

- den dramatischen Rückgang der Zahl der Kinder und Jugendlichen durch den Geburtenknick 1990/91 (-51,7% gegenüber 1996),
- den etwas moderaten, weitgehend wanderungsbedingten Rückgang der drei Altersgruppen zwischen 19 und 64 Jahren (-20,7%, -23,1%, -29,2%) und als Drittes
- die deutliche Zunahme des Anteils der 65- bis 74jährigen sowie der über 75jährigen (+48,4%, +37,4%).

Diese Anteilsverschiebung findet gegenwärtig in vielen Städten der neuen Länder statt und ist der Grund dafür, dass die Statistiker von einem länger anhaltenden Prozess abnehmender Bevölkerungszahlen ausgehen.

Im Stadtteil Süd spitzt sich diese durchschnittliche Entwicklung noch einmal zu, indem der Anteil der 0- bis 18jährigen (-63,9%) und der 19- bis 29jährigen (-52,1%) noch deutlich kleiner geworden ist als in der Gesamtstadt, während der Anteil der 65- bis 74jährigen stärker gewachsen ist (+57,2%). Einziger altersstruktureller Lichtblick ist, dass das Anwachsen des Anteils der über 75jährigen im Stadtteil Süd geringer ausgefallen ist als in der Gesamtstadt (+23,0% in SUG Süd, 37,4% in der Gesamtstadt), was voraussichtlich mit der Entstehungszeit des Stadtteils nach 1965 zu erklären ist.

Trotzdem ist der Anteil der über 65jährigen im Stadtteil Süd 28,6%) inzwischen deutlich höher als in der Gesamtstadt 21,2%. In der Stadtteilentwicklung wird darum eine der Hauptaufgaben die Schaffung angemessener und neuer Wohnangebote für ältere Menschen sein.

Haushalteentwicklung

Angaben zur Entwicklung der Haushaltezahlen und der Haushaltsgrößen liegen für den Stadtteil Süd nicht vor und können auch nicht auf den traditionellen Weg (aktuelle Einwohnerzahl durch die Zahl der aktuell bewohnten Wohneinheiten) errechnet werden. Im Teilsräumlichen Konzept von 2002 wird von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von

Integriertes teilträumliches Konzept (ITK) Süd

2,0 P/HH gesprochen mit dem Hinweis, dass sie in vielen Quartieren unter diesem Wert liegt.

In den gesamtstädtischen Datengrundlagen (Stand 25.01.06) des Büros für Stadtplanung, Forschung und Erneuerung (PFE) wird als gesamtstädtische Haushaltsgröße 2005 die Zahl 1,95 Personen/Haushalt angegeben, diese gesamtstädtische Haushaltsgröße soll sich bis zum Jahr 2020 auf 1,88 Personen/Haushalt verringern.

Für den Stadtteil Süd erscheinen zusätzlich folgende Annahmen plausibel:

- Erstens: Im Stadtteil Süd bestehen gegenwärtig wie in anderen Städten deutliche Haushaltsgrößenunterschiede zwischen den Haushalten in Ein- und Zweifamilienhäusern (deutlich über 1,95 P/HH) und den Haushalten in den Miethäusern, vornehmlich im industriell errichteten Wohnungsbestand (voraussichtlich unter 1,95 P/HH).
- Zweitens: Aufgrund der besonderen Altersstruktur des Stadtteils Süd wird die Verkleinerung der Haushaltsgrößen schneller gehen als in der Gesamtstadt, sodass im industriell errichteten Bestand für 2020 eher eine Größe in der Nähe von 1,80 oder 1,78 P/HH zu erwarten ist.

2.6.2 Soziale Situation

Zur sozialen Situation im Stadtteil Süd lagen den Planern zwei Quellen vor

- die Arbeitslosenentwicklung für die einzelnen Stadtumbaugebiete 2000 bis 2005 in einer Zusammenstellung der kommunalen Statistikstelle sowie
- eine Sonderauswertung der kommunalen Statistikstelle, die den Stadtteil und seine zwölf Wohnbezirke mithilfe von vier (vorherrschenden) Personentypen beschreibt.

Einen Einblick in die Entwicklung der Arbeitslosigkeit gibt Tabelle 8.

	Arbeitslose			Einwohner	
	2000	2005	Diff.	2000	2005
SUG Nord	734	544	-190	6.480	5.377
SUG Zentrum	1.010	998	-12	9.619	9.635
SUG Neuberesinchen	2.015	1.403	-612	15.982	10.809
SÜG Süd	1.070	736	-334	9.032	7.123
Sonstige städt. Gebiete	1.853	1.679	-174	23.122	22.331
Ortsteile	461	425	-36	7.233	7.845
Frankfurt (Oder) ges.	7.143	5.785	-1.358	71.468	63.120

Quelle: Kommunale Statistikstelle Frankfurt (Oder), Stand Arbeitslosenzahlen: 31.12.2005 (letzte Erfassung)

Tabelle 8 zeigt eine deutlich positive Entwicklung der Arbeitslosenzahlen im Zeitraum 2000-2005. Hierbei ist allerdings anzumerken, dass in diesem Zeitraum insbesondere in den Stadtumbaugebieten Neuberesinchen, Nord und Süd auch die Einwohnerzahl, die

Integriertes teilsräumliches Konzept (ITK) Süd

zum Vergleich in die Tabelle eingefügt wurde, ebenfalls teilweise wesentlich zurückgegangen ist. Dabei ist jedoch nicht klar, wie groß der Anteil der Arbeitslosen unter den Wegzählern ist.

Einen weiteren Einfluss auf die auffällig positive Entwicklung könnte die generell positive Tendenz auf dem Arbeitsmarkt haben.

Die Sonderauswertung der kommunalen Statistikstelle zeichnet zusätzlich folgendes Bild von der sozialen Binnendifferenzierung des Stadtteils Süd.

Tabelle 9: Soziale Binnendifferenzierung im Stadtteil Süd

Typ Sozial (mit 39%)	3: Schwächere	WOB 408 – Beerenweg, Langer Grund
		WOB 409 – Kräuterweg, Langer Grund
		WOB 410 – Baumschulenweg, Langer Grund
		WOB 414 – Baumschulenweg
		WOB 415 – Kepler Weg
Typ Ältere (mit 24%)	4: Bürger	WOB 411 – Südring, Leonowstraße
		WOB 412 – J-Gagarin-Ring
Typ Ältere (mit 18%)	2: Elterngeneration	WOB 405 – Friedhof
		WOB 406 – Leipziger Straße, Stakerweg
		WOB 417 – Kopernikusstraße
Typ Sozial (mit 19%)	6: Stärkere	WOB 407 – Damaschkeweg
		WOB 417 – Römerhügel

Quelle: Kommunale Statistikstelle Frankfurt (Oder), Stand 31.12.2004 (letzte Erfassung)

Tabelle 9 weist vor allem auf zwei Fakten hin,

- die großen strukturellen Unterschiede zwischen den Eigenheimgebieten (WOB 407 und 417) mit seiner sozial stärkeren Bevölkerung und den übrigen Wohngebieten des Stadtteils Süd, in denen einkommensschwächere und vor allem ältere Bevölkerungsgruppen dominieren,
- die geringen wohnungswirtschaftlichen Spielräume, die durch die weniger zahlungsfähige Bewohnerschaft bzw. die möglicherweise noch weiter abnehmende Zahlungsfähigkeit der Bewohner entstehen.

Integriertes teilsräumliches Konzept (ITK) Süd

2.7 Soziale Infrastruktur

Das Teilraumkonzept Wohngebiet Süd aus dem Jahr 2002 enthält eine vollständige Auflistung der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Wohngebiet. Diese Auflistung wird in Tabelle 10 mithilfe von Zuarbeiten der betreffenden Ämter sowie der Ergebnisse mehrerer Abstimmungstermine aktualisiert und fortgeschrieben.

Mit den dargestellten Maßnahmen wird auf die deutlich verringerte Zahl von Kindern und Jugendlichen reagiert.

Tabelle 10: Liste der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im ITK-Gebiet Süd 2002 – Fortschreibung 2006

	Kita-Standort	Träger	Kapazität	Auslastung 01.06.06	Mittelfristige Nutzung des Gebäudes
	Hirsch-Heinrich, Im Sande 8		–	Leerstand 2002	bereits abgerissen
K1	Moosgärtlein Siedlerweg 18	Initiative Waldorf-Pädagogik	126	120	Erhalt, langfristig ggf. Neubau Waldorf-Kita auf dem Grundstück der Waldorf-Schule Weinbergweg 30
K2	Rakete, Konstantin-Ziolkowski-Allee 48	Kinderwelt gGmbH	118	118	Erhalt
K3	Märchenland, Stakerweg 26	Kinderwelt gGmbH	175	172	Erhalt
	Spielhaus, Südring 34	Spielhaus e.V.	40	-	Einrichtung aus dem ITK-Gebiet weggezogen

K4	Kunterbunt, Baumschulenweg 1b	Parit. Kindertagesstätten g GmbH	148	148	Erhalt
K5	Kinderhaus Am Südring, Südring 3	Lebenshilfe e.V.	110	110	Erhalt. Integrationseinrichtung für Kinder mit erhöhtem Förderbedarf
	Kosmonautensteig	–	–	Leerstand 2002	bereits abgerissen

	Schul-Standort	Bemerkungen	Mittelfristige Nutzung des Gebäudes
S1	Weinbergweg 30		Erhalt, Waldorf-Schule
S2	12. Grundschule „Astrid Lindgren“ Leonowstr. 2		Erhalt incl. Sporthalle
S3	Schulgebäude Siedlerweg 7	bis 2007 Ausweichquartier für OSZ II	Ab 2008 ohne Nutzung Abriss geplant
S4	Schulgebäude Weinbergweg 32	Leerstand	Abriss geplant.

Integriertes teilsräumliches Konzept (ITK) Süd

	Sonstige Soziale Einrichtungen	Träger	Mittelfristige Nutzung des Gebäudes
E1	Jugendclub Haltestelle Süd Ziolkowskiallee 48	Pewobeg GmbH	Erhalt
E2	Allgem. Sozialdienst, Bibliothek, Komarowek 22		Erhalt zunächst bis Mai 2008
E3	Seniorenheim „Am Südring“, Konstantin-Ziolkowski-Allee 49 (insg. 111 Plätze, davon 79 vollstationäre Plätze, 5 Kurzzeitpflegeplätze, 12 Tagespflegeplätze; Betreutes Wohnen im Heim (10 WE), Betreutes Wohnen am Heim 24 Plätze)	AWO KV Frankfurt (Oder) e.V.	Erhalt
E4	Anerkannte Werkstatt für Behinderte, Südring 55	Lebenshilfe Oder-Neiße Werstätten	Erhalt
E5	Wohnstätte für chronisch psychisch kranke Menschen, Siedlerweg 17		Erhalt
E6	Sozialstationen, Leonow-Str.2a	Diakonie, AWO	Erhalt

	Sportanlagen	Mittelfristige Nutzung
SP1	Sportplatz Fritz Lesch, Im Sande 2 Ausstattung: 400 m Rundlaufbahn, großer Rasenplatz, Stehplätze	Erhalt
SP2	Sportplatz Damaschkeweg 63, Ausstattung: Rasenplatz, Stehplätze	Erhalt
SP3	Sportplatz Damaschkeweg / Im Sande	Erhalt
SH1	Schulsporthalle Alexej-Leonow-Straße	Erhalt
SH2	Schulsporthalle Weinbergweg 30 (Waldorfschule)	Erhalt
SH3	Wettkampfsporthalle Siedlerweg 7, keine Zuschauerplätze	Erhalt

Quelle: TRK Süd 2002, S.18 sowie Angaben der Stadtverwaltung

Die wichtigsten Maßnahmen im **Kita-Bereich** sind:

- Es bleiben fünf Kitas von privaten Trägern bestehen (siehe Tabelle).

Die ehemalige kleine Kita am Siedlerweg 17 ist in eine Pflegeeinrichtung für chronisch psychisch kranke Menschen umgewandelt worden.

Über die konkrete mittelfristige Perspektive der einzelnen Einrichtungen wird im Rahmen der Fortschreibung der Kinderbetreuungsplanung 2006-2010 entschieden.

Die wichtigsten Maßnahmen im **Schulbereich** sind:

- Es bleibt die Astrid Lindgren Grundschule mit zwei Zügen und sechs Jahrgängen (ca. 300 Kinder) für den Stadtteil erhalten. Ganztagsbetrieb wird angestrebt. Die Sporthalle bleibt nach langer Diskussion doch erhalten.

Integriertes teilträumliches Konzept (ITK) Süd

- Die OSZ-Einrichtungen werden 2007/08 auf einem zentralen Campus in der Potsdamer Straße / Beeskower Straße zusammengefasst. Die beiden Gebäude im ITK-Gebiet werden anschließend abgerissen.
- Die Waldorf Schule ist zwar eine Einrichtung mit überlokaler Bedeutung, stellt jedoch für das Schulangebot des Stadtteils Süd eine Bereicherung dar.

Zu den Maßnahmen im **Sportbereich** sind folgende Hinweise möglich:

- Bei den ungedeckten Sportanlagen besteht gesamtstädtisch ein Erweiterungsbedarf. Bei den gedeckten Sportanlagen ist der Bedarf gedeckt.
- Es bleiben im ITK-Gebiet drei Sportplätze, zwei große Kombihallen und die Schulturnhalle der Lindgren-Schule erhalten.
- Über den Sportplatzausbau auf den Rückbauflächen zwischen Weinbergweg und Im Sande ist noch nicht entschieden. Das Sport- und Schulverwaltungsamt der Stadt, welches auch für die Erstellung der Sportstättenplanung verantwortlich ist; erarbeiten gemeinsam mit dem Stadtsportbund eine richtungsweisende und am Bedarf orientierte Sportentwicklungsplanung, die mit der Sport- und Sportstättenentwicklungsplanung 2007 der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt werden soll und in deren Ergebnis dann über den weiteren Ausbau der Sportanlagen in Süd zu entscheiden ist

2.8 Handel und Dienstleistungen

Zur Versorgung des Stadtteils Süd mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen führt das Teilraumkonzept von 2002 aus:

Für die Stabilisierung und Aufwertung des Wohngebietes Süd ist die Sicherung eines ausreichenden Angebotes an Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen von großer Bedeutung. Daher kommt der Stabilisierung des 1999 eröffneten Südring-Centers im Stadtumbauprozess höchste Priorität zu. Mit 5.300 qm Verkaufsfläche ist es das viertgrößte städtebaulich integrierte Einkaufszentrum Frankfurts. Darüber hinaus gibt es im Wohngebiet nur einige vereinzelte Handelseinrichtungen (Getränkhandel, Schildermacher).

Die Mitte der 1970er Jahre errichtete Kaufhalle östlich des Südring-Centers steht seit 1999 leer. Der ebenfalls aus DDR-Zeiten stammende benachbarte Flachbau steht bis auf eine physiotherapeutische Praxis und einen Gewerbebetrieb ebenfalls überwiegend leer.

Zu beiden Nachbarflächen hat sich zwischen 2002 und 2005 ein neuer Sachstand ergeben,

- die Kaufhalle ist inzwischen abgerissen worden. Die Betreiber des Südring-Centers haben die Fläche erworben und hier einen ebenerdigen Stellplatz errichtet, der die Erschließungsbedingungen für das Center verbessert.
- der östlich an den neuen Parkplatz anschließende Flachbau ist inzwischen im Inneren weitgehend modernisiert und belegt. Aus der Sicht der Gutachter stellt er aufgrund seines günstigen Mietpreinsniveaus eine wertvolle Ergänzung des gewerblichen Flächenangebots am Zentrumsstandort dar.

Integriertes teilsräumliches Konzept (ITK) Süd

Neben dem Südringcenter wird die Einzelhandelsversorgung im Osten des Gebietes durch einen Supermarkt am Weinbergweg sicher gestellt.

2.9 Verkehrsinfrastruktur

Die Verkehrsinfrastruktur wird in vier Abschnitten,

- Straßenerschließung,
- Stellplatzangebot und
- ÖPNV-Angebot
- Fuß- und/ oder Radwegeerschließung

untersucht. Während die Ergebnisse der beiden ersten Abschnitte aus Untersuchungen der Gutachter stammen, basiert der dritte Abschnitt auf einer Zuarbeit aus dem Amt 60 der Stadtverwaltung.

Straßenerschließung

Die Straßenerschließung des Stadtteils Süd besteht

- aus einer leistungsfähigen äußeren Erschließung und
- gleichzeitig aus einer sehr problematischen inneren Erschließung, die offensichtlich einer Reihe ökonomischer Zwänge bei der Entwicklung des Siedlungsgebietes zuzuschreiben sind.

Zur leistungsfähigen **äußeren Erschließung** werden hier die drei Hauptverkehrsstraßen gezählt

- Leipziger Straße, Müllroser Chaussee,
- Kopernikusstraße, Eisenhüttenstädter Chaussee und
- Weinbergweg, Robert-Havemann-Straße.

Nicht den gleichen Status haben der Damaschkeweg und der Baumschulenweg, obwohl die Buslinien 980 und 981 über diese Straßen geführt werden und beide Straßen darum einen außerordentlich **ambivalenten Charakter als Haupteerschließungs- und gleichzeitig Anliegerstraße** haben. Während diese Ambivalenz in der östlichen Hälfte des Damaschkeweg weniger bedeutsam ist, tritt sie in der Funktion und Gestaltung des Baumschulenwegs deutlich zu Tage, der durch seine künstliche Verschwenkung eindeutig intime innere Erschließung sein will, es aber zumindest im Abschnitt zwischen Leipzigerstraße und Stakerweg nicht sein darf, weil er mindestens 60% der gesamten Erschließungsverkehre des Stadtteils sowie die Haupteerschließungsfunktionen für das Südringcenter aufnehmen muss. Es ist darum kein Zufall, dass sich die beiden großen Unternehmen als Erstes von ihren Wohnungsbeständen in diesem Abschnitt getrennt haben, weil das Verhältnis von Straße und Bebauung den Ansprüchen einer inzwischen voll motorisierten Gesellschaft nicht mehr entspricht.

Die Vorzüge der äußeren Erschließung des Stadtteils Süd sind allerdings gleichzeitig auch die Haupthypothek für die **innere Erschließung des Stadtteils**, die vornehmlich aus den empfindlichen Anbaubeschränkungen an Bundes- und Landesstraßen entsteht. Die Anbaubeschränkungen haben zu außerordentlich großen Blockfiguren mit einem unübersichtlichen Netz innerer Straßen geführt. Die wichtigsten Mängel und Nachteile der inneren Erschließung sind darum,

Integriertes teilkömmliches Konzept (ITK) Süd

- eine **schwierige Orientierung** für den PKW-Benutzer. (Der Besucher des Eckgebäudes Leipziger Straße 31, der von der Leipziger Straße kommend, seinen Verwandten auf dem Balkon des Hauses bereits zugewinkt hat, muss, um das Haus tatsächlich mit dem PKW zu erreichen, in die Kopernikusstraße abbiegen, diese 450 m bis zur Ecke Konstantin-Ziolkowski-Allee hinauffahren, an dieser Ecke nach rechts abbiegen und etwa 180 m bis zur Einmündung des Juri-Gagarin-Rings fahren, um auf dieser Straße ca. 500 m zurückzufahren bis er vor dem Eingang des Hauses Leipziger Straße 31 steht. Er hat auf dieser Strecke unnötig viel Benzin verbraucht, unnötige Abgasmengen ausgestoßen und unnötig viele andere Anlieger durch den von ihm produzierten Lärm belästigt.) Auf die beschriebene Weise entstehen
- **unnötig lange Umwege** und generell unnötige Belastungen für die Bewohner der Umwegstrecken,
- **häufige Sackgassenfiguren** mit den üblichen Wendekreisen,
- ein **diffuses Verhältnis von Erschließungsseiten und von erschließungsabgewandten Seiten** der Wohngebäude, was zu einer Vielzahl von Orientierungsmängeln bei Wohnzimmerausrichtungen und Eingangsseiten führt.

Die beschriebenen Mängel sind aus der ergänzenden Plandarstellung 2.9.1 herauszulesen und nicht selten der Grund dafür, dass bei falsch orientierten Gebäuden frühzeitig Vermietungsprobleme entstanden sind.

Ein zusätzlicher Mangel und Nachteil der wenig systematisch aufgebauten inneren Erschließung ist, dass hier Netzoptimierungen und Einsparungen durch Netzreduzierungen nur sehr schwer durchzusetzen sind.

Ein besonderes Beispiel einer inneren Erschließung voller Nachteile ist schließlich die **PKW-Zuwegung zum Parkhaus des Südring-Centers**. Die Erschließung dieses großen Blockes war durch die innen liegende Schulfläche und die drei nachträglich eingestellten Hochhäuser mit eigener Tiefgarage ohnehin schon schwierig und wird durch die vom Baumschulenweg aus geführte Parkhauszufahrt zu einem Knotenpunkt der Benachteiligungen für die Schule, die Bewohner des angrenzenden, westlichsten Wohnhochhauses und für alle Stadtteilbewohner, die das Einkaufszentrum von Norden und von Osten zu Fuß erreichen wollen. Es muss befürchtet werden, dass die eindeutig zu hohe Funktionsverdichtung an der Einfahrtseite des Parkhauses der weiteren Entwicklung des Standorts eher schaden als nützen wird.

Die anhand der Verkehrserhebung von 2005 vorgenommenen Lärmberechnungen ergeben für die Hauptverkehrsstraßen in Süd Belastungen von 60-65 dB(A) tags und 50-55dB(A) nachts. Für die Leipziger Straße fallen sie auf dem Abschnitt Baumschulenweg / Weinbergweg mit 65-70 dB(A) und 55-60dB(A) noch ungünstiger aus. Angesichts dieser Belastungen ist eine detaillierte Betroffenheitsanalyse sowie die Untersuchung geeigneter Minderungsmaßnahmen in den nächsten Jahren im Rahmen der Lärminderungsplanung Frankfurt (Oder) vorgesehen (hierbei handelt es sich um ein mehrstufiges Verfahren nach Belegung der Straßenabschnitte).

Stellplatzangebot

Die Stellplatzversorgung im Stadtteil Süd wird im Teilkömmlichen Konzept von 2002 ausführlich untersucht. Die Gutachter (PFE) fassen ihre Ergebnisse folgendermaßen zusammen:

Bislang weist das Wohngebiet besonders in den stark verdichteten Bereichen einen erheblichen Stellplatzmangel auf. Besonders gravierend ist der Zustand im Wladimir-

Integriertes teilsräumliches Konzept (ITK) Süd

Komarow-Eck, am Juri-Gagarin-Ring, am Johannes-Kepler-Weg und im Bereich Leipziger Straße 66-73. Hier kommen im Schnitt auf eine Wohneinheit nur 0,4 bis 0,5 Stellplätze.

Es gibt jedoch auch Gebiete mit einem entspannten Stellplatzangebot von teilweise knapp über einem Stellplatz bis 0,8 Stellplätze pro Wohneinheit. Hier wurden in den letzten Jahren von den Wohnungsunternehmen Stellplatzanlagen mit Bügelvorrichtungen geschaffen. Am östlichen Baumschulenweg, am Kosmonautensteig und am Stakerweg liegt die Stellplatzversorgung bei durchschnittlich einem Stellplatz pro Wohneinheit.

Im Rahmen des städtebaulichen Konzepts wird ein Durchschnittswert von 0,7 bis 1,0 Stellplätzen pro Wohneinheit angestrebt. Von einem höheren Stellplatzbedarf wird nicht ausgegangen, da im Wohngebiet Süd bereits jetzt ein hoher, zukünftig noch steigender Anteil an Bewohnern über 60 Jahren ansässig ist. Zudem ist der öffentliche Personenverkehr mit Bus und Straßenbahn in fußläufiger Entfernung gut ausgebaut.

Zusätzlich zu dieser Untersuchung des Versorgungsgrads der einzelnen Quartiere schlagen die Gutachter eine Reihe von ergänzenden Stellplatzanlagen vornehmlich auf Rückbauflächen vor.

Die im Rahmen des ITK Süd 2006 angestellten Untersuchungen greifen die Ergebnisse aus dem Jahr 2002 auf und analysieren noch einmal in systematischer Form die Stellplatzversorgung im Jahr 2020 nach Realisierung der jetzt verabredeten Abrissziele. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind in der ergänzenden Plandarstellung 2.9.2 zusammengefasst. Die nachfolgende ergänzende Darstellung 2.9.3 zeigt, wie der Versorgungsgrad durch ergänzende Maßnahmen verbessert werden kann. Die Versorgungsgrade werden dabei folgendermaßen quantifiziert:

- Stellplatzdefizit = weniger als 0,8 Stellplätze/WE,
- ausgeglichene Stellplatzversorgung = 0,8 bis 1,0 Stellplätze/WE,
- Stellplatzüberangebot = mehr als 1,0 Stellplätze/WE.

Gemessen an diesen Maßstäben gibt es im ITK-Gebiet Süd im Jahr 2020 oder später (den Rückbau der Beobachtungspotenziale vorausgesetzt), folgende Versorgungsgrade:

- **unterversorgte Bereiche** verbleiben im zentrumsnahen Teil des Kosmonautenviertels, im Komarow-Eck, zwischen Johannes-Kepler-Weg und Konstantin-Ziolkowski-Allee, im westlichen Teil des oberen Baumschulenwegs, im Bereich der Altbauten an der oberen Leipziger Straße sowie im Südringquartier,
- **Bereiche mit ausgeglichener Versorgung** bleiben die drei Bereiche zwischen Kosmonautensteig und Johannes-Kepler-Weg, westlichster Teil des oberen Baumschulenweg-Quartiers sowie am östlichen Ende des Staker Wegs,
- **Bereiche mit Überangeboten** entstehen im nördlichen Abschnitt des Juri-Gagarin-Rings, im östlichen Teil des oberen Baumschulenweg-Quartiers in den beiden langfristigen Rückbauquartieren Langer Grund sowie im Quartier zwischen Südring und Biegener Straße.

Die nachgewiesenen Engpässe und Knappheiten auch nach einem umfassenden Rückbau können mit fünf unterschiedlichen großen Ergänzungsmaßnahmen abgebaut werden, die in der ergänzenden Plandarstellung Nr. 8.1 im Einzelnen nachgewiesen sind.

Da die geschilderten Ergänzungsmaßnahmen Teil des jeweils örtlichen Wohnungsangebots sind, ist es Aufgabe der Wohnungsunternehmen im Rahmen der Konsolidierungsstrategien für ihre langfristig zu erhaltenden Bestände, diese Maßnahmen schrittweise umzusetzen.

ÖPNV-Angebot

Zum Thema „ÖPNV-Entwicklung in den Stadtumbaugebieten“ wurde im März 2006 aus dem Bauamt, Abteilung Stadtentwicklung eine fachliche Hilfestellung erarbeitet, deren Inhalt hier weitgehend übernommen wird.

Nach dem Beschluss der Stadtverordneten-Versammlung vom 03.02.2005 „Strategie für den ÖPNV in Frankfurt (Oder)“ sind die wichtigsten gesamtstädtisch strategischen Zielsetzungen:

- *Die Sicherstellung einer ausreichenden ÖPNV-Bedienung als Aufgabe der Daseinsvorsorge.*
- *Der ÖPNV soll eine attraktive Alternative zum motorisierten Individualverkehr darstellen und zu einem stadtverträglichen Verkehr beitragen.*
- *Angestrebt wird, eine im VBB vergleichsweise gute ÖPNV-Qualität weiterhin anzubieten.*
- *Generell ist auf eine Verringerung des Zuschussbedarfs (Defizitausgleich) hinzuwirken.*
- *Der ÖPNV ist grundsätzlich nachfrageorientiert zu gestalten.*
- *Die Straßenbahn bleibt Hauptträger und Rückgrat im ÖPNV. Umfangreiche Gleis- und Fahrleitungssanierungen sowie Haltestellenum- und Neubauten haben zur Erhöhung der Stabilität und Qualität des Straßenbahnbetriebes beigetragen sowie auch zu Bindungen geführt.*
- *Das ÖPNV-System ist an sich verändernde Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung anzupassen und Fahrgastverlusten ist weitestgehend entgegenzuwirken.*
- *Es muss bei der Stadtentwicklung auf die Stärkung von ÖPNV-Achsen in der Art eingewirkt werden, dass bei den Rückbauflächen vordringlich eine entsprechend zügige Nachnutzung erfolgt.*

Auf der Basis dieser Grundsätze wird das **bestehende ÖPNV-Angebot** im ITK-Gebiet Süd folgendermaßen beurteilt:

- *Das Stadtumbaugebiet Süd wird optimal durch die Straßenbahnlinien 3 (Europa-Universität – Markendorf) und 4 (Stadion – Markendorf) sowie die Buslinien 980, 981 (über Damaschkeweg / Baumschulenweg, 980 mit Abzweig zum Römerhügel) und die Buslinie 987 (Neuberesinchen – Messering – Spitzkrug Nord) bedient.*
- *Die Erreichbarkeit anderer Stadtgebiete mit dem ÖPNV ist durch die Linienverknüpfung an den Umsteigehaltestellen Dresdener Platz, Bahnhof, Zentrum und Brunnenplatz gesichert.*
- *Durch die Buslinien 987 ist in der Saison an der Haltestelle Neuberesinchen durch Umstieg in die Buslinie 986 (Bahnhof – Helenesee) oder an der Haltestelle Nussweg durch Umstieg am Haltepunkt in die Regionalbahn / SPNV ein Anschluss zum Naherholungsgebiet Helenesee gegeben.*
- *Der Anschluss zum Bahnhof Frankfurt (Oder) zum SPNV ist durch die beiden Straßenbahnlinien und die Buslinien 980 /981 ohne ein Umsteigen gewährleistet.*
- *Das Gebiet ist darüber hinaus im Abschnitt Leipziger Straße an die Regionalbuslinie in Richtung LOS (Müllrose) angeschlossen.*

Das gegenwärtig bestehende Angebot kann damit als annähernd optimal beurteilt werden.

Integriertes teilsräumliches Konzept (ITK) Süd

Zu den **Konsequenzen des Stadtumbaus für die ÖPNV-Entwicklung** führt das Arbeitspapier aus:

Um die gute Qualität in der ÖPNV-Erschließung des Gebietes weiterhin zu gewährleisten, setzt dies ein entsprechendes Fahrgastpotenzial voraus. Bei Abriss in erheblichen Größenordnungen ergibt sich ein Einwohnerverlust und in der Folge ist mit weniger Fahrgästen zu rechnen, obwohl weiterhin auch von einem Beförderungsbedarf durch die öffentlichen Einrichtungen (Schule, Südringcenter, Seniorenheim, Bildungsstätte IB, nahe gelegene Landes- bzw. Bundesbehörden usw.) auszugehen ist. Fahrgastverlusten kann nur begrenzt mit Angebotsoptimierungen im ÖPNV entgegengewirkt werden. Die ÖPNV-Anbindung des Wohngebietes Römerhügel sowie die Bereiche Damaschkeweg / Baumschulenweg sind nur durch den Bus möglich, allerdings kann die Bedienung weniger effektiv sein, wenn sich dazwischen größere bauliche Lücken ergeben. Das ist auch bei der Straßenbahn der Fall hinsichtlich „Bereich für potenzielle weitere Abrisse“ im Komplex Langer Grund, denn hier würde die Achse mit Anbindung bis Markendorf (Klinikum usw.) geschwächt. Die geforderte Effizienzerhöhung des Beförderungsaufwandes wird bei Verringerung im Fahrgastpotenzial und andererseits unter dem Aspekt der Daseinsvorsorge immer problematischer.

Das Arbeitspapier endet mit folgender Empfehlung: *Der Abriss sollte zur Stärkung insbesondere der Straßenbahnachse nicht in erheblichen Größenordnungen erfolgen und im Falle von Abrissflächen sollten zügig Nachnutzungen zugunsten des ÖPNV-Bestandes gesichert werden. Zurückgenommene ÖPNV-Angebote sind künftig schwerlich wieder zurückzugewinnen.*

Die fachliche Zuarbeit aus dem Amt 60 spricht sich damit, um den bestehenden ÖPNV-Bediensstandard im ITK-Gebiet Süd halten zu können, eindeutig für eine sehr vorsichtige Rückbaupolitik aus.

Fuß- und/ oder Radwegeerschließung

Vor Abrissgeschehen von Wohnblöcken erfolgt eine Überprüfung der Funktionalität und Verkehrssicherheit der Fuß- und/ oder Radwegebeziehungen, deren Erhalt bzw. Optimierung im Rahmen der Stadtumbauverträge der Stadt mit den Wohnungsunternehmen verbindlich zu vereinbaren ist.

2.10 Grün- und Freiflächen

Die Qualität des Wohngebietes Süd stellt sich in seiner starken Durchgrünung dar. Der gravierende Mangel im vorhandenen Freiraumsystem liegt bislang in der fehlenden Hierarchisierung von öffentlichen, halböffentlichen oder privaten Räumen.

Im Zuge des Stadtumbaus der nächsten Jahre ergeben sich neue Chancen zur Stabilisierung des Wohngebietes durch Abbau der Mängel und Defizite im Freiraumsystem zu beheben. Dabei steht weniger der Zugewinn von Freiflächen im Vordergrund, als die Qualifizierung vorhandener Freiflächen mit wohngebiets- und quartiersbezug. Da der finanzielle Spielraum zur Aufwertung der Freiflächen sowohl bei der Kommune als auch bei den freien Wohnungsbaugesellschaften äußerst gering ist, müssen sich diese an ihrer Effizienz messen lassen. Punktuelle, konzentrierte Interventionen erscheinen dabei wichtiger als flächendeckende.

Integriertes teilträumliches Konzept (ITK) Süd

Die Ziele der Stadtumbaukonzepte I und II werden dabei weiter verfolgt bzw. an den neuen Wohngebietszuschnitt und neue Erkenntnisse angepasst. Hauptaugenmerk liegt nach wie vor in der Qualifizierung des Baumschulenweges und der Konstantin-Ziolkowski-Allee als Rückgrate des übergeordneten Freiraumverbundes.

Der Wunsch nach einem neuen Wohngebietsmittelpunkt in Form eines städtischen Platzes wird aufgrund der veränderten Gebietskulisse neu diskutiert. Die Aufgabe besteht darin, unter den verschiedenen Optionen den leistungsstärksten Ort zu definieren.

Darüber hinaus entstehen auf Abrissflächen neue Freiraumpotenziale, die unterschiedliche Bedeutung für das zukünftige Freiraumsystem mit seinen öffentlichen, halböffentlichen bzw. privaten Flächen haben. Zusätzlich werden erste Nachnutzungsperspektiven aufgezeigt, als Grundlage für die kommenden Diskussionen im Stadtteil und als erste Anhaltspunkte für neue Flächenzuordnungen

Im Ergebnis werden Vorschläge für konkrete Aufwertungsmaßnahmen gemacht, die den bereits eingeleiteten Aufwertungsprozess in dem Stadtumbaugebiet fortsetzen sollen.

2.11 Technische Infrastruktur

Im Rahmen des Stadtumbaukonzeptes (STUK III) der Stadt Frankfurt (Oder) und der Integrierten Teilträumlichen Konzepte (ITKs) für die Stadtteile Zentrum, Nord, Süd und Neuberesinchen werden die grundlegenden Fragen der Entwicklung der Technischen Infrastruktur von einer gesondert beauftragten Ingenieurgesellschaft (igf – Ingenieurgesellschaft Frankfurt Oder) mbH., Am Graben 3, 15230 Frankfurt-Oder) bearbeitet.

Infrastrukturkonzept

In dem 2004 beauftragten Infrastrukturkonzept (auf der Grundlage des STUK II vom Mai 2004) wurden nach Aussagen der igf folgende Fragestellungen bearbeitet:

Im Infrastrukturkonzept werden die Auswirkungen der demografischen Veränderungen und des geplanten Stadtumbaus auf die Ver- und Entsorgungssysteme sowie auf die Verkehrserschließungen analysiert.

Es werden Folgemaßnahmen mit dem Ziel der Aufrechterhaltung der Funktionalität, der Versorgungssicherheit und der Versorgungsqualität bis hin zu den Aufwendungen durch nicht mehr genutzten Leitungsbestand im Zeithorizont bis 2010 prognostisch fortschreibend aufgezeigt.

Mit Bezug zu Rückbau/Umnutzungen etc. von nicht mehr benötigten Straßen ist davon auszugehen, dass nur bei Vorliegen eines bestätigten Aufwertungskonzeptes oder anderer bestätigter Grundlagen Aussagen getroffen werden könnten, die aber zum derzeitigen Zeitpunkt nicht möglich sind.

Das Infrastrukturkonzept ist in vier Teile untergliedert:

- Teil A = Mediennetz der Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft mbH Schmutzwasser (Mischwasser), Regenwasser, Trinkwasser
- Teil B = Mediennetz der Stadtwerke Frankfurt (Oder) GmbH Fernwärme, Gas, Strom
- Teil C = Telekommunikationsnetze Frankfurter Antennen- und Kommunikationsservice GmbH Mediennetz der Deutschen Telekom AG, T-Com
- Teil D = Verkehrsanlagen

ITK-Begleitung durch die igf

Im Rahmen der Erarbeitung der Integrierten Teilsräumlichen Konzepte (ITKs) überprüft die igf die technischen Probleme der Infrastrukturanpassung infolge der beabsichtigten Rückbaumaßnahmen.

Ergebnis dieses Überprüfungsprozesses sind detaillierte mit den Ver- und Entsorgern abgestimmte Zeit- und Maßnahmenprogramme, die festlegen, in welcher Reihenfolge und mit welchen technischen Begleitmaßnahmen (punktuelle Verlegung von Leitung, temporärer Erhalt von Übergabe- und Regelanlagen u.a.) die abgestimmten Rückbaumaßnahmen durchgeführt werden.

Ein entsprechendes Zeit- und Maßnahmenprogramm für das ITK-Gebiet Süd und den Zeitraum 2002 bis 2010 liegt im Juni 2006 in abgestimmter Form vor. Nach Aussagen der igf ist die erforderliche Infrastrukturanpassung im ITK-Gebiet Süd technisch und finanziell in einem angemessenen Rahmen möglich.

Da das mit den Ver- und Entsorgern abgestimmte Programm den abgestimmten Rückbauvorschlägen 2002 bis 2020 folgt, stellt die Ausarbeitung noch keinen generellen Ansatz zur Netzoptimierung im Rückbauprozess dar.

3. Entwicklungskonzept

3.1 Qualitäten und Defizite

Im Teilsräumlichen Konzept aus dem Jahr 2002 wurden die **städtebaulichen Qualitäten** folgendermaßen beschrieben:

- *reizvolle Topografie (teilweise Hanglagen),*
- *quantitativ hoher Grünflächenanteil,*
- *keine monotone Bebauungsstruktur, vielfältige Ansätze zur Quartiersbildung,*
- *gewachsenes Quartier,*
- *Ansätze für Einfamilienhausbebauung,*
- *abseits der Hauptverkehrsstraßen ruhige Lage,*
- *zum Stadtteilzentrum ausbaubares „Südring-Center“.*

Diese Aufzählung ist hier um weitere Qualitäten zu ergänzen:

- das großzügige Infrastrukturangebot für Kinder und Jugendliche,
- das großzügige Sportflächenangebot an der Straße Im Sande, das weiter qualifiziert werden soll (vgl. Abschnitt 2.7) und
- das großzügige ÖPNV-Angebot (vgl. Abschnitt 2.9).

Besonders diese drei Qualitäten können den Stadtteil für neue, junge Bewohnergruppen attraktiv machen. Es ist deshalb darauf zu achten, dass diese Ausstattungsqualität nicht gefährdet wird.

Als wichtigste **Defizite und Schwächen** nennt das Teilsräumliche Konzept:

- *Gestaltungsdefizite in Architektur und stadträumlicher Gliederung,*

Integriertes teilsräumliches Konzept (ITK) Süd

- *mangelnde Gestaltung, Gliederung, Nutzungs- und Aufenthaltsqualität und Vernetzung der Freiflächen,*
- *fehlende übergeordnete Vernetzung mit Grünflächen im Norden (Kleingärten) und Süden (geplante Grünanlage an den Kiesbergen),*
- *gemessen am Alter des Wohngebietes geringer Anteil an Großgrün,*
- *in den jüngeren Bauabschnitten zu hohe Dichte (Bereich Gagarinring, Kräuterweg/Langer Grund, die stadtweit mit 148 bzw. 144 EW/ha zu den am dichtesten besiedelten Wohnbezirken gehören). Von diesen Bereichen abgesehen, sind die städtebaulichen Mängel in Süd eher in einer unzureichenden Raumbildung zu sehen.*

Vor allem im Abschnitt 2.9 (Verkehrsinfrastruktur) wurde bereits auf eine Reihe bedeutender Erschließungsmängel hingewiesen, die generell zu einer schwierigen Orientierung im Stadtteil führen und für die falsche Orientierung vieler Wohngebäude verantwortlich sind.

Drei weitere schwerwiegende städtebauliche Mängel sind:

- der Stadtteil besitzt definitiv keine öffentlichen Grünflächen oder Ansätze zu einem öffentlichen Grünzug,
- durch die bisherigen Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen sind die Ränder des Stadtteils gestärkt und die Mitte geschwächt worden. Diese Strategie unterstützt zwar die Gliederung in fünf einzelne Quartiere, schwächt aber die Nutzungskonzentration an den Straßenbahnhaltepunkten und macht für ältere Bewohner den Weg zwischen Wohnstandort und Zentrum teilweise zu lang,
- durch finanziell begründete Reduzierung des Stadtumbaus auf Komplettabrisse wird das verbleibende Wohnungsangebot nicht vielfältiger gemacht, sondern bleibt überwiegend als Serie von Standardwohnungen unverändert. Grundsätzlich neue Angebote können nur durch Neubauvorhaben auf den dafür vorgeschlagenen Rückbaustandorten unterbreitet werden.

3.2 Leitbild und Entwicklungsziele

Das Teilsräumliche Konzept 2002 formuliert als Leitbild: *Aufgelockertes, stark durchgrüntes Wohngebiet mit hohem Eigenheimanteil* und erläutert zur Umsetzung dieses Leitbilds zwei Ansätze:

- **Stärkung des „grünen Charakters“ des Wohngebietes**
Grüne, fußwegorientierte und durch unterschiedliche Bebauungsstrukturen geprägte Quartiere sollen das Wohngebiet künftig auszeichnen. Eine neue, bereits im Ansatz vorhandene Nord-Süd-Grünverbindung soll als prägendes gestalterisches Element des Wohngebietes gestärkt werden. Ihre Realisierung soll ein Projekt aller Bewohner werden, die intensiv an seiner Planung und Durchführung beteiligt werden sollen. Für die Realisierung können Mittel anderer Förderprogramme einschließlich eines entsprechenden Quartiersmanagements in Anspruch genommen werden.
- **Anknüpfen an die überkommene Prägung des Gebietes durch Eigenheime**
Die ursprüngliche Prägung des Wohngebietes Süd durch den Mauerwerks- und Einfamilienhausbau der 30er Jahre wurde ab Mitte der 60er Jahre durch den massiven Wohnungsneubau in Block- und Plattenbauweise überformt. Dennoch ist der aufgelockerte

Integriertes teilsräumliches Konzept (ITK) Süd

ckerte, durchgrünte Einzelhauscharakter ein Strukturelement des Wohngebietes geblieben. Daran anknüpfend soll ein Teil der durch Gebäudeabrisse freiwerdenden Flächen sukzessive bis 2020 für eine Bebauung mit Eigenheimen in unterschiedlichen Gebäudeformen genutzt werden, sodass sich das Wohngebiet wieder stärker als innenstadtnaher Standort für diese Wohnform profilieren kann.

Die hier vorgestellte Fortschreibung des Teilsräumliches Konzepts 2002 schließt an das genannte Leitbild an und fixiert es in 5 Grundsätzen: Höhenprofil beachten! Quartiere klar abgrenzen! Infrastruktur sichern! Neue Wohnangebote fördern! Wege zum Zentrum stärken! (siehe ergänzende Plandarstellung 3.2.1) Ergänzend ist festzuhalten:

- Der Eigenheim- oder Eigentumswohnungsbau auf Rückbauflächen darf nicht als „Lückenfüller“ verstanden werden, sondern muss als eine bewusste Aufwertungsstrategie für das Wohngebiet als Ganzes konzipiert werden. Der entscheidende Mangel größerer Plattenbausiedlungen ist weniger ihre gestalterische Monotonie als vielmehr das Fehlen eines vielfältigen Angebots für verschiedene Lebensstile. Dieser Mangel muss mit den realisierbaren Neubauten aufgehoben werden. Zu einem solchen erweiterten Wohnungsangebot können freistehende Eigenheime, Doppel- und Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen sowie funktional optimierte Wohnanlagen für ältere Bürger gehören. Zusätzliche differenzierte Umbauprojekte im Langfristbestand der Plattenbauten sind wünschenswert.
- Die wichtigste Qualität, die der Stadtteil heute zu bieten hat, ist sein hoher Infrastrukturstandard. Dieser hohe Ausstattungsstandard ist grundsätzlich auch für Eigenheimbau und Käufer von Eigentumswohnungen attraktiv. Wie im Absatz „Stärken“ ausgeführt, muss darum alles getan werden, diesen Standard abzusichern und nicht zu gefährden.

Bautypologien

Um die Frage zu klären, mit welchen Bautypologien auf der Rückbaufläche des Stadtteils Süd gearbeitet werden soll, haben die Gutachter das Typenangebot großer Fertighausfirmen aus dem Frühjahr 2005 ausgewertet und die besten Angebote, übersetzt in eine gleichartige Darstellung, in eine typische Szene aus dem Stadtteil Süd einmontiert (siehe ergänzende Plandarstellung 3.2.2). Aus dieser Testuntersuchung ziehen die Gutachter folgende Schlussfolgerungen:

- (1) Der Stadtteil verträgt durchaus auch Neubauten aus Fertighausprodukten mit hohen Wahlfreiheiten für die Käufer und Bauherren. Die wenigen notwendigen Vorgaben werden in B-Plänen festgelegt (Grundstücksgröße, Bauweise, Geschosszahl etc.).
- (2) Der Stadtteil verträgt ganz offensichtlich sehr unterschiedliche Bautypologien, auch in unmittelbarer Nachbarschaft, sodass eine detailliertere Planung hier genauere Vorgaben erarbeiten sollte.
- (3) Mögliche Gestaltungsvorschriften sollten weniger an der Gestaltung der Gebäude als an der Einfassung und Bepflanzung der Grundstücke ansetzen.

Die folgenden Abbildungen zeigen Ausschnitte aus der beschriebenen Testuntersuchung.

Entwicklungsziele

Aufbauend auf den erläuterten Stärken und Schwächen sowie dem abgeleiteten Leitbild verfolgt das ITK Süd folgende Entwicklungsziele:

Integriertes teilsräumliches Konzept (ITK) Süd

- **Weiterentwicklung des Zentrums** um das Südring-Center als stabilisierenden Kern des Stadtteils Süd. Nutzung der Synergien, die durch eine intensive Kooperation der zentrumsnahen Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, Kita, Seniorenwohnhaus, Bürgerhaus) untereinander und mit dem Einkaufszentrum entstehen können.
- **Entwicklung neuer Wohnangebote** auf einem Teil der Rückbauflächen, um die Palette des Wohnungsangebotes im Stadtteil zu verbreitern, ihn damit sowohl für Verbleibende als auch für Zuziehende attraktiver zu machen und so weitere Stabilisierungsprozesse einzuleiten.
- **Sicherung der vorhandenen Infrastruktur**, u.a. auch der Straßenbahnlinie als Basis für die Versorgungsqualität im Stadtteil.
- **Ausbau des Sportparks** an der Straße Im Sande, um ausreichende Angebote für alle Altersgruppen zur Verfügung stellen zu können. (Aus terminlichen Gründen liegen die entsprechenden Bedarfsaussagen der Sportverbände Anfang Juni 2006 noch nicht vor, sodass bisher kein qualifiziertes städtebauliches Konzept für diesen Bereich entwickelt werden kann.)
- **Anlage eines Stadtplatzes als zentralen Treff und Aufenthaltsort** im Stadtteil zur Reduzierung des Mangels an öffentlichen Grünflächen, zur Stärkung der Identifikation der Bewohner mit dem Stadtteil, zur Schaffung neuer Begegnungsmöglichkeiten zwischen Jung und Alt und zur Vervollständigung des Zentrumsstandorts.
- **Aufwertung des vorhandenen Wegesystems** an den Haupterschließungsstraßen mit Vorrang an der Leipziger Straße und am Baumschulenweg (grünes Rückgrat), mit ergänzenden Maßnahmen im Stakerweg und der Konstantin-Ziolkowski-Allee. Besonders sorgfältige Wegegestaltung im Zentrumsbereich mit dem Stadtplatz als Endpunkt.
- **Überarbeitung des hausnahen Stellplatzangebots**, damit nach den geplanten Rückbaumaßnahmen ein funktionales System hausnaher Parkplätze gewährleistet werden kann.
- **Aufwertung des Wohnumfeldes** als Maßnahme der Wohnungsunternehmen zur Erhöhung der Wohnqualität.

3.3 Entwicklungskonzept 2020

Das Entwicklungskonzept baut auf den abgestimmten Rückbauabsichten der beiden führenden Wohnungsunternehmen auf und setzt die eben erläuterten Entwicklungsziele planerisch um.

- **Plan Nr. 5 „Wohnungsbestandsentwicklung“** zeigt die Rückbauabsichten der Unternehmen in Abstimmung mit der Stadt Stand STUK III
- **Plan Nr. 6 „Entwicklungskonzept mit Nutzungsarten“** zeigt die aus den Entwicklungszielen abgeleiteten Nachnutzungs- und Aufwertungsansätze, wobei auf den Flächen der Beobachtungspotenziale eine Überlagerung des Bestands und möglicher Nachnutzung dargestellt wird,
- **Plan Nr. 7 „Freiraumkonzept mit Aufwertungsmaßnahmen“** konzentriert sich auf die Freiflächenentwicklung und die Aufwertungsmaßnahmen im Freianlagenbereich.

Wohnungsbestandsentwicklung

Da die mit der 2. Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes (STUK III) bestätigten Rückbauabsichten der Unternehmen, die in den Abschnitten 3.4 und 4.1 genauer beschrieben und analysiert werden, die Basis für das Entwicklungskonzept darstellen, muss hier zumindest das Mengengerüst kurz erläutert werden. Tabelle 11 zeigt die Zeitfolge der Wohnungsbestandsreduzierung, die sich wie im Vorangegangenen nur auf den industriell gefertigten Wohnungsbestand bezieht (vgl. Abschnitt 2.5).

Tabelle 11: Bestandsentwicklung im industriell gefertigten Wohnungsbestand 2005 bis 2020

	Wohnungseigentümer				
	WoWi WE	WohnBau WE	WoGeSüd WE	Sonstige WE	WE gesamt
Rückbau bis 31.12.2005	419	242			661 WE
Bestand 31.12.2005	2.352	1.640	166	60	4.218 WE
Rückbaupotenzial bis 2010	976	208			1.184 WE
Rückbaupotenzial 2011-2015	70				70 WE
Beobachtungspotenzial ab 2016		363			363 WE
Potenziale gesamt	1.046	571			1.617 WE
Sichereres Bestandspotential	1.306	1.069	166	60	2.601 WE

Quelle: Bauamt der Stadt Frankfurt (Oder)

Im Klartext bedeutet dies, dass von dem anfänglichen Bestand industriell gefertigter Wohngebäude und Wohnungen (2002: 4.818 WE) im negativsten Fall (nach Ausschöpfung der Beobachtungspotenziale als Rückbaureserve) 2.601 Wohneinheiten, das sind 54,0% des Bestandes von 2002, übrig bleiben. Dieser Bestandsreduzierung stehen im günstigsten Fall Bestandserweiterungen durch Neubaumaßnahmen in der Größenordnung von 100 bis 200 Wohneinheiten gegenüber.

Nachnutzung

Plan Nr. 6 zeigt die wichtigsten Nachnutzungsräume für den Eigenheimbau bzw. Eigentumswohnanlagen, vor allem

- im Bereich des Baumschulenwegs,
- auf der ersten Hangebene, der Bruno-H.-Bürgel-Straße (inkl. Teilen des Johannes-Kepler-Wegs) sowie
- an der Straße Langer Grund nördlich des Stakerwegs. Im Raum des Beobachtungspotenzials südlich des Stakerwegs bleibt die Entwicklung zunächst bis zur endgültigen Entscheidung über die Wohnbestände offen. Auch hier gibt es jedoch Möglichkeiten der baulichen Nachnutzung durch Eigenheim- oder Eigentumswohnungsbau.

Integriertes teilsräumliches Konzept (ITK) Süd

Zusätzlich schlägt das Nachnutzungskonzept für die große Rückbaufläche Südring 4-15 eine Flächenvorhaltung für den Bau eines modern ausgestatteten Seniorenwohnhauses vor. Eine ähnliche Nutzung ist auch auf dem Grundstück Leipziger Straße 119-122 denkbar.

Aufwertung

Als wichtigste Aufwertungsmaßnahmen, die über die Maßnahmen des Freiraumkonzeptes hinausgehen, sind hier hervorzuheben,

- die Anlage eines Stadtplatzes am Südring-Center sowie
- der Ausbau des Sportparks an der Straße Im Sande.

Vor allem bei der Anlage des Stadtplatzes besteht weiterer Untersuchungsbedarf, weil in der Frage des Umgangs mit dem bestehenden Dienstleistungsgebäude noch viele Fragen ungeklärt sind und die Stellplatzsituation des funktionsverdichteten Blocks weiter unbefriedigend ist (siehe Abschnitt 2.8).

3.4 Konzept für die Zeithorizonte 2010 und 2015

Die mit dem STUK III bestätigten Rückbauabsichten für die Zeithorizonte 2010 und 2015 stellen einen Kompromiss zwischen den bei einer positiven inneren Entwicklungsdynamik des ITK-Gebietes Süd zu erwartenden Entwicklungstendenzen und notwendigen gesamtstädtischen Abwägungen dar.

Aus der Praxis des Stadtumbaus sowie aus den hier angestellten Untersuchungen sind zu den in Aussicht genommenen Zeithorizonten folgende Hinweise erforderlich:

- Bei einem Wohnungsleerstand im Gesamtbestand zum 31.12.2005 von 929 Wohneinheiten ist ein Rückbauziel bis 2010 (in fünf Jahren) in der Größenordnung von 1.184 Wohneinheiten vergleichsweise hoch und technisch schwer umzusetzen. Allerdings ist davon auszugehen, dass ein nicht unerheblicher Teil der Umzugsmieter nicht im Gebiet verbleiben wird (unvermeidbare Fortzüge aus der Stadt, Unzug in andere Stadtgebiete) oder in Eigentumswohnformen wechselt (Eigenheim, preisgünstiger Eigentumswohnungsbau) und insofern das zur Verfügung stehende Angebot an Leerwohnungen den rechnerischen Bedarf decken kann. Inwieweit dieses Angebot allerdings auch ausreichend den spezifischen Bedarf an Wohnungsgrößen, bestimmten Lageanforderungen und sonstigen Wünschen der Umsetzmieter berücksichtigt, kann nur im Rahmen eines gesonderten Wohnungsentwicklungskonzeptes ermittelt werden, welches derzeit auf der Basis der bereits vorliegenden Studie „Wohnen in Frankfurt“ erstellt wird.
- Bezieht man das bescheidenere Rückbauziel für den Zeitraum 2010 bis 2015 in eine Gesamtbetrachtung mit ein, so entsteht ein Rückbauvolumen von 1.855 WE (601 + 1.184 + 70) in 13 Jahren gemessen am Wohnungsbestand des Stadtteils von 4.818 WE im Jahr 2002. Das bedeutet eine Reduzierung des Wohnungsbestandes von 38,5% und markiert einen Grenzwert, der eine ständige Überprüfung der Zielsetzungen im Rahmen des Stadtumbaumonitorings erfordert.

Die Gutachter empfehlen darum, im Rahmen des Stadtumbaumonitorings die Plausibilität der Zielsetzungen des ITK in regelmäßigen Abständen zu überprüfen.

4. Rückbaumaßnahmen

4.1 Rückbau von Wohnungsbeständen

Der beabsichtigte Rückbau der Wohnungsbestände (siehe Tabelle 11) ist hier in drei Richtungen genauer zu untersuchen,

- Veränderung des Verhältnisses von sanierten und nicht sanierten Wohneinheiten (siehe auch Tabelle 3), durch den geplanten Rückbau,
- Veränderung des Verhältnisses der unterschiedlichen Wohnungsgrößen durch den geplanten Rückbau sowie
- Veränderung der Größenordnungen der vier Quartiere des Stadtteils Süd.

Entwicklung des Sanierungsgrads durch den geplanten Rückbau

Durch die beschlossenen Rückbaumaßnahmen wird sich das Verhältnis von sanierten und nicht sanierten Beständen wie folgt ändern :

Tabelle 12: Veränderung des Verhältnisses von sanierten und unsanierten Beständen durch den geplanten Rückbau bis 2020

		Bestand 2005	Rückbau bis 2010	Bestand 2010	Rückbau bis 2015	Bestand bis 2015	Beobachtungspotenzial	Sicherer Bestand
		WE	WE	WE	WE	WE	WE	WE
WE-Gesamt		4.217	-1.184	3.033	-70	2.963	-363	2.600
davon: unsaniert	abs.	1.035	-647	388	0	388	-320	68
	%	25%		12,8%		13%		2,6%
teilsaniert	abs.	1.529	-537	992	-70	922	-43	879
	%	36%		32,7%		33%		33,8%
voll saniert	abs.	1.593	0	1.593	0	1.593	0	1.593
	%	38%		52,5%		53%		61,3%
keine Angaben	abs.	60	0	60	0	60	0	60
	%	1%		2%		2%		2,3%

Quelle: Angaben der Wohnungsunternehmen

Tabelle 12 zeigt ein positives und ein schwer zu beurteilendes Ergebnis,

- das positive Ergebnis ist, dass nach der beschlossenen Rückbaustrategie kein vollständig saniertes Gebäude abgerissen werden muss, sondern alle 1.593 Wohneinheiten dieser Kategorie erhalten bleiben,
- das schwer zu beurteilende Ergebnis ist das weitgehende Abschmelzen der mietpreisgünstigen unsanierten Bestände von ca. einem Drittel im Jahr 2002 auf 13% im Jahr 2015 bzw. möglicherweise sogar auf 2,6% im Jahr 2020. Dabei ist jedoch zu be-

Integriertes teilträumliches Konzept (ITK) Süd

achten, dass auch die heute als teilsaniert erfassten Bestände bereits mittelfristig als preisgünstige Mietbestände zu bewerten sind, sofern auf dieser Basis in Zukunft lediglich Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Tabelle 12 geht davon aus, dass kein weiteres Gebäude aus dem industriell gefertigten Bestand zusätzlich in den Jahren 2007 bis 2020 umfassend saniert wird. Im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzepts muss geklärt werden, welche preisgünstigen Bestände in 2020 benötigt werden. Es ist nicht unwahrscheinlich, dass dieser Anteil im Jahr 2020 im Stadtteil Süd höher als 10% liegen wird.

Entwicklung der Wohnungsgrößen

Um zu klären, in welchem Umfang das durch Rückbau veränderte Wohnungsangebot im Stadtteil Süd den voraussichtlichen Bedarf im Jahr 2015 und 2020 entspricht, muss auch die Entwicklung der Wohnungsgrößen genauer untersucht werden. Dabei sind nicht nur die Bestandsreduzierungen durch Rückbaumaßnahmen sondern auch die absehbaren Veränderungen im Wohnungsbedarf zu berücksichtigen.

Von der Entwicklung des zukünftigen Wohnungsbedarfs weiß man soviel, dass die kleinen Haushalte (1- und 2-Personenhaushalte) weiter zunehmen und die großen Haushalte weiter abnehmen werden. In einer Prognose, die das ehemalige Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (MSWV) des Landes Brandenburg 2002 in Auftrag gegeben hat, wird für Städte im äußeren Entwicklungsraum wie Frankfurt (Oder) im Zeitraum 2000 bis 2015 von einer Zunahme der 1-Personenhaushalte um ca. 27%, einer stabilen Entwicklung der 2-Personenhaushalte und einer Verringerung der 3- und Mehrpersonenhaushalte um ca. 30% ausgegangen (Ifs-Berlin, Entwicklung des Wohnungsbedarfs im Land Brandenburg bis 2015, Berlin 2002, S. 42). Das bedeutet, dass der Bedarf nach mittleren und kleineren Wohnungen zunehmen, der Bedarf nach größeren Wohneinheiten deutlich abnehmen wird.

Tabelle 13 zeigt nach dem gleichen Muster wie Tabelle 12 die Veränderung des Größenangebots, die sich durch die verabredeten Rückbaumaßnahmen ergibt.

Tabelle 13: Veränderung des Wohnungsgrößenangebots durch den geplanten Rückbau bis 2020

		Bestand 2005	Rückbau bis 2010	Bestand 2010	Rückbau bis 2015	Bestand bis 2015	Beobach- tungs- potenzial	Sicherer Bestand
		WE	WE	WE	WE	WE	WE	WE
WE-Gesamt		4.217	-1.184	3.033	-70	2.963	-363	2.600
davon:	abs.	231	-78	153	0	153	-56	97
1-Raum WE	%	5,5%		5%		5%		3,7%
2-Raum WE	abs.	1.291	-293	998	-23	975	-40	935
	%	30,6%		32,9%		33%		36%
3-Raum WE	abs.	1.885	-542	1.343	-27	1.316	-166	1.150
	%	44,7%		44,3%		44%		44,2%
4+Raum WE	abs.	811	-271	540	-20	520	-101	419
	%	19,2%		18%		17,1%		16,1%

Quelle: Baugrund und Bauamt der Stadt Frankfurt (Oder)

Die planmäßige Steuerung des Wohnungsangebots im Zuge eines Rückbaukonzeptes ist sehr viel schwieriger als die Steuerung des Sanierungsstandes, weil in jedem Gebäude immer verschiedene Wohnungsgrößen gemischt sind. Tabelle 13 macht deutlich, dass die beiden führenden Unternehmen durchaus dem Bedarfstrend gefolgt sind und in vorsichtiger Form das Angebot kleiner Wohnungen (1- und 2-Raum-WE) stabilisiert bzw. ausweiten, während sie das Angebot größerer Wohnungen reduzieren. Frage ist, ob diese Zurücknahme des Angebots großer Wohnungen ausreicht, oder ob nicht eine noch deutlichere Anpassung an die beschriebene Bedarfsentwicklung erforderlich wird.

Um eine starke Mantelbevölkerung für das Zentrum zu erhalten, ist nach Prüfung des Erhalts der unter Beobachtungspotential gestellten Langzeilen am unteren Längen Grund zumindest eine bauliche Nachnutzung neuer Wohnformen auf diesen Flächen empfehlenswert.

4.2 Rückbau sonstiger Einrichtungen und Anlagen

Im Abschnitt 2.7 sind die Absichten zum Abriss nicht mehr gebrauchter Schulen bereits dargestellt. Alle in Aussicht genommenen Rückbaumaßnahmen liegen am nordöstlichen Rand des Stadtteils:

- Schulgebäude Siedlerweg 7
- Schulgebäude Weinbergweg 32

Im bisher entwickelten Nachnutzungskonzept sind die hier frei werdenden Flächen als Verfügungsflächen für den Sportpark reserviert. Sollten die nachzuweisenden Flächenbedarfe des Sportparks geringer ausfallen, sind hier weitere Nachnutzungsmöglichkeiten zu untersuchen.

4.3 Auswirkungen auf die technische und verkehrliche Infrastruktur

Technische Infrastruktur

Die Auswirkungen auf die technische Infrastruktur wurden im Infrastrukturkonzept untersucht (siehe Abschnitt 2.11).

Verkehrliche Infrastruktur

Zu den Nachteilen der beschlossenen Rückbaukonzeption gehört, dass sie kaum Möglichkeiten schafft, das aufwendige Erschließungssystem in einem ähnlichen Maß zurückzubauen, wie den Wohnungsbestand. Nur so könnten langfristig Unterhaltungs- und Pflegekosten gespart werden.

Die Rückbaumaßnahmen bis 2015 machen im Prinzip nur den **Rückbau der Valentina-Tereschkowa-Straße** möglich, deren schmales Wohnstraßenprofil jedoch voraussichtlich als Fuß- und Radweg weiter gebraucht wird.

Der Rückbau des Beobachtungspotenzials **unterer Langer Grund** würde den **Rückbau der zwischen den Zeilen liegenden Stellplatz-Straßenanlage** möglich machen sowie der vom Kräuterweg kommenden inneren Erschließung. Um die auf diese Wiese frei werdende Rückbauflächen als Eigenheimstandort nutzen zu können, ist jedoch eine neue Erschließung erforderlich.

Die Optimierungsmöglichkeiten im Erschließungsnetz sollten darum zusammen mit den Optimierungsaufgaben im Netz der Ver- und Entsorger untersucht werden.

4.4 Auswirkungen auf die Soziale Infrastruktur

Kindertagesstättenangebot

Die im Stadtteil weiter bestehenden Kindertagesstätten (vgl. Abschnitt 2.7) sind:

- Rakete, Konstantin-Ziolkowski-Allee 48 (118 P),
- Märchenland, Stakerweg 26 (175 P),
- Kunterbunt, Baumschulenweg 10 (148 P) und
- Kita Kinderhaus Am Südring, Südring 3 (110 P),
- Waldorf-Kita, Siedlerweg 18

Die Auslastung der Einrichtungen beträgt gegenwärtig 98,7% (Juli 2006), auch mittelfristig wird laut Aussage des Amtes für Jugend und Soziales der Stadt Frankfurt (Oder) mit einer guten Auslastung zu rechnen sein.

Da alle Einrichtungen jedoch von freien Trägern geführt werden, ist es diesen freigestellt, sich auch um Kinder zu bemühen, deren Familien außerhalb des Stadtteils wohnen.

Schulangebot

Wichtigster Leistungsträger der sozialen Infrastruktur im ITK-Gebiet ist die Astrid-Lindgren-Schule im Zentrumsblock. Sie wird gegenwärtig als zweizügige Grundschule mit sechs Jahrgängen und ca. 300 Kindern geführt.

Aufgrund des besonderen schulischen Angebotes von Flex - Klassen, d. h. es werden Kinder mit unterschiedlichen Lernvoraussetzungen, sowohl positiven als auch negativen, beschult, wird diese Schule aus dem gesamten Stadtgebiet nachgefragt.

Im Schulentwicklungsplan ist diese Schule als dauerhafter Schulstandort ausgewiesen.

4.5 Auswirkungen auf Handel und Dienstleistungen

Um die Auswirkungen des Bevölkerungsrückgangs sowie der Stadtumbaumaßnahmen auf die Versorgungsstrukturen in den Stadtumbaugebieten näher zu untersuchen sowie geeignete Maßnahmen zur Sicherung und zukunftsfähigen Ausrichtung dieser aufzuzeigen, ist im Auftrag der Stadt begleitend zur Erstellung des STUK III und der ITKs das „Konzept zur zukunftsfähigen Ausrichtung der Versorgungsstrukturen in den Stadtumbaugebieten Nord, Süd und Neuberesinchen“ durch die BBE Unternehmensberatungs GmbH erarbeitet worden. Für das Stadtgebiet Süd macht das Konzept folgende Aussagen :

Wesentlich für die Versorgung des Stadtgebietes ist das Stadtteilzentrum „Südring-Center“. Dieses sowie zwei weitere Discounter sind zu großen Teilen auf die Versorgung des kurzfristigen Bedarfs ausgerichtet. In den mittel- bis langfristigen Warengruppen übernehmen die Standorte in Süd lediglich ergänzende Versorgungsfunktionen. Zudem ist im Stadtgebiet Süd eine nicht geringe Tendenz zu Sonderpostenanbietern zu beobachten, was im Rahmen des Konzeptes als Spiegelbild einer wirtschaftlich angespannten Situation gewertet wird. Durch die Standortverteilung der Lebensmittelmärkte ist die Nahversorgung im gesamten Gebiet voll abgesichert. Bezogen auf die Einwohnerzahl errechnet sich bzgl. der Lebensmittelverkaufsfläche eine Ausstattungskennziffer, die 123% des Bundesdurchschnittes entspricht. Mit wahrscheinlich weiterhin sinkenden Einwohnerzahlen kann sich diese Situation schnell in einen Flächenüberbesatz im Stadtgebiet Süd wandeln, welcher letztendlich in einem gesteigerten Verdrängungswettbewerb gipfeln würde. **Deshalb ist in diesem städtebaulichen Konzept die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsanlagen im Stadtumbaugebiet Süd nicht vorgesehen bzw. sind solche Ansiedlungsbegehren zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche nach §34 (3) BauGB künftig auf der Grundlage eines gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes auszuschließen.**

Nach gutachterlicher Einschätzung bündelt das „Südring-Center“ gegenwärtig wichtige Versorgungsfunktionen innerhalb des Stadtgebietes, kann allerdings bestehende Potentiale darüber hinaus bisher wenig ausschöpfen. Die Entwicklungsperspektiven für das Stadtteilzentrum liegen laut Konzept in folgenden Bereichen.

Durch den hohen und weiterhin steigenden Bevölkerungsanteil in der Altersgruppe der über 65-jährigen werden wohnungsnahe Versorgungsstrukturen und damit in diesem Fall u.a. das „Südring-Center“ in ihrer Wichtigkeit für das Stadtgebiet gestärkt. Durch den hinsichtlich der Infra- und Versorgungsstrukturen eindeutig auf das Stadtteilzentrum orientierten Eigenheimstandort Römerhügel mit Familien auch gehobenerer Einkommensklassen als Bewohner sollten die Versorger diese als Zielgruppe nicht außer Acht lassen. Demgegenüber bestimmen einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen im Zentrum des Stadtumbaugebietes die potenzielle Kundenstruktur. Die günstige infrastrukturelle Lage direkt an der B87 bietet die Chance auch Umlandkunden aus den südwestlichen Regionen entlang der Bundesstraße zu erschließen.

Bei der Betrachtung wird deutlich, dass die Hauptaufgabe des Stadtteilzentrums in einer Ansprache eines sehr differenzierten Kundenspektrums besteht. Hierbei spielt nicht zuletzt die Aufenthaltsqualität des „Südring-Centers“ eine wesentliche Rolle. Hier werden durch die Gutachter weitere noch nicht genutzte Potentiale des Stadtteilzentrums gesehen.

5. Aufwertungsmaßnahmen

5.1 Sanierungsziele und bedarfsgerechtes Wohnungsangebot

Die Qualifizierung des vorhandenen Wohnungsangebots und die Ergänzung durch neue Angebote für ältere Menschen und Familien mit Kindern ist ein hochrangiges Ziel des integrierten Teilraumentwicklungskonzepts (vgl. Abschnitt 3.2).

Dieses Ziel soll

- sowohl durch bestandsorientierte Maßnahmen
- als auch durch Neubaumaßnahmen

umgesetzt werden.

Für die **Neubaumaßnahmen** ist ein Konzept entwickelt worden (siehe die Abschnitte 3.2 und 3.3), das sowohl neue Angebote für Familien mit Kindern als auch neue Angebote für ältere Menschen einschließt.

Zu den **bestandsorientierten Maßnahmen** ist bekannt, dass die beiden führenden Wohnungsunternehmen gegenwärtig nicht in der Lage sind und voraussichtlich auch nur eingeschränkt beabsichtigen, weitere Sanierungsmaßnahmen oder aufwendigere Umfeldverbesserungsmaßnahmen durchzuführen. Es ist darum zunächst untersucht worden, wie sich der Anteil der sanierten Bestände und wie sich der Wohnungsgrößenschlüssel im Zuge des Rückbaus verändern werden (siehe Abschnitt 4.1). Das Ergebnis dieser Untersuchung war,

- dass sich der Anteil der sanierten Bestände stark erhöht und der der unsanierten Bestände stark reduzieren wird, sodass unter sozialpolitischen Gesichtspunkten gefragt werden muss, in welchem Umfang kostengünstige nicht sanierte (aber gut instand gehaltene) Bestände längerfristig gebraucht werden, um die zukünftigen Versorgungsaufgaben erfüllen zu können. Zweites Ergebnis war,
- dass sich das Verhältnis von kleinen, mittleren und großen Wohnungen im Zuge der verabredeten Rückbaumaßnahmen nur geringfügig ändert, sodass gefragt werden muss, ob der so errechnete zukünftige Wohnungsschlüssel der voraussichtlichen Bedarfslage 2015 und 2020 gerecht wird?

Die beiden aufgeworfenen Fragen sind im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes sowohl gesamtstädtisch als auch stadtteilspezifisch zu vertiefen.

5.2 Ziele und Maßnahmen für einzelne Wohnquartiere

Der Freiraum ist sogleich Visitenkarte des Wohngebietes Süd als auch für die Identifikation der Wohnbevölkerung mit ihrem Wohngebiet von großer Bedeutung. Insofern ist der Beitrag eines funktionierenden und gestalterisch ansprechenden Freiraumsystems zur Stabilisierung des Wohngebietes nicht zu unterschätzen. So kann der qualifizierte Freiraum als Klammer eines erodierenden Stadtviertels fungieren.

Mit der Umsetzung der beschlossenen Abrissmaßnahmen entsteht ein neuer Wohngebietszuschnitt. Wesentliches Ziel der Freiraumentwicklung sollte es sein, der Gefahr der Devastierung dadurch zu begegnen, dass klar identifizierbare und qualitätsvolle Wohnquartiere als „Adressen“-Bildung entstehen, sowie Orientierungen im Inneren des Wohngebietes und in seinen Verflechtungen zu den angrenzenden Stadt- und Landschaftsräumen geschaffen werden.

Integriertes teilträumliches Konzept (ITK) Süd

Nach den umfangreichen Umbaumaßnahmen und Abrissen soll ein Ordnungs- und Nutzungsgefüge geschaffen werden, dass den Einwohnern weiterhin Identität und Geborgenheit vermittelt und die hier lebenden Menschen mit „auf die Reise“ nimmt. In der sich ändernden demographischen Zusammensetzung der Bevölkerung sind dabei die Ansprüche aller, insbesondere auch der älteren Generationen zu berücksichtigen.

Qualifizierung der wohngebietsbezogenen Freiflächen

Im Vordergrund steht das Ziel nach Übersichtlichkeit und Eindeutigkeit der Wegebeziehungen. Dabei spielt der neue Stadtplatz am Zentrum die Rolle des Scharniers, von hier aus führen sternförmig die Wege ins Quartier und in die Umgebung. Die Aufwertung der Straßenachsen Baumschulenweg und Konstantin-Ziolkowski-Allee mit begleitenden Baumpflanzungen sowie der Anlage neuer Fahrrad- und Gehwege (Staker Weg) dient der klaren Hierarchisierung der Wege innerhalb des Wohngebietes und schafft damit eine verbesserte Orientierung. Eine weitere Maßnahmen, die in diesem Kontext steht, ist die südliche Fortführung der Angersituation am Längen Grund. Sofern dieser in den Rückbau einbezogen wird.

Darüber hinaus ist die eindeutige Darstellung der quartiersinternen Wege zum sicheren Erreichen des Zentrums und der öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Kitas und Sportpark und der Verbindungen in die benachbarten Stadt- und Landschaftsräume von hoher Bedeutung. Dabei steht die Aufwertung der Blockdurchwegung zum neuen Quartiersplatz von der Konstantin-Ziolkowski-Allee zwischen Seniorenheim „Am Südring“ und Kindertagesstätte „Kunterbunt“ im Vordergrund.

Neue Chancen für eine Gebietsaufwertung bieten vor allem die Rückbauflächen, die dauerhaft oder zumindest temporär Bestandteil des Freiraumsystems werden. Für die Aufwertung sind Umsetzungsstrategien zu entwickeln, die auch mit wenig Geld eine dauerhafte Qualifizierung gewährleisten können oder die Möglichkeiten der Zwischennutzung bieten.

Von den dauerhaften Freiflächen hat insbesondere der Wohngebietsgarten Johannes-Kepler-Weg für das Quartier Bedeutung. Er markiert den physischen Mittelpunkt des Wohngebietes. Es befindet sich hier bereits ein in den vergangenen Jahren aufgewerteter Spielplatz, der durch die Aufwertung des Randbereiches und die Ausstattung mit Bänken als Treffpunkt der Wohnbevölkerung dienen kann. Zudem ist die attraktive Hangsituation gut wahrnehmbar und für die Gestaltung der Grünfläche als Aussichtspunkt gut nutzbar.

Den physischen Mittelpunkt des Wohngebietes markiert der Spielplatz "Reigen der Trolle". Er soll sich als zentraler öffentlicher Spielplatz des Wohngebietes im sogenannten "Grünen Rückgrat" von Süd etablieren.

Um kostengünstig eine möglichst hohe Effizienz zu erzielen, können die übrigen Freiflächen aus der Aufwertungsmaßnahmenliste als landschaftliche Wiesenräume mit Gehölz- und Baumpflanzungen entwickelt werden. Die Wege sollen nicht befestigt werden, sondern als Pfade, die durch entsprechende Mahd aus der Wiese herausgestanzt werden, entwickelt werden. Auch sind innovative Möglichkeiten zur Anpflanzung von Gehölzbereichen und Bäumen zu nutzen. Sie resultieren aus forstwirtschaftlichen Erfahrungen und umfasst in erster Linie das dichte Pflanzungen von Stecklingen („Gehölznester“).

Flächen sind die zukünftigen Bauflächen, deren Inanspruchnahme erst in ca. 10 Jahren ansteht sowie weitere Freiflächen, deren Nutzungsbestimmung unklar ist, sind ggf auch für Zwischennutzungen geeignet. Diese erfordern jedoch in der Regel einen privaten h-

Integriertes teilträumliches Konzept (ITK) Süd

vestitionsaufwand, der sich in einem fixierten Zeithorizont amortisieren muss. Zum einen können kommerzielle Zwischennutzer herangezogen werden (z.B. für Beachvolleyball auf der dargestellten Fläche südlich des Sportzentrum Im Sande oder für soziale Zwischenutzer (z.B. Migrationsgärten vgl. „Bunte Gärten“, Leipzig).

Qualifizierung der quartiersbezogenen Freiflächen

Klar erkennbare und abgrenzbare Adressen zu erhalten, steht bei den Wünschen der Wohnbevölkerung an oberster Stelle; Übersichtlichkeit schafft Identität (Quartiere). Dazu wurden Quartiere geschaffen, die sich nach Innen mit der Entwicklung von halböffentlichen und privaten Räumen orientieren und von Außen durch ein besonderes Pflanzthema (Obstbäume) zu identifizieren sind.

Auf die nachlassende Mobilität der älteren Bevölkerung und den häufig geäußerten Wunsch nach gärtnerischer Betätigung zielt ein spezielles Angebot in den Quartieren: die Anlage von Quartiersgärten in einer Größe von ca. 25 m² pro Einheit mit einer zentralen Verschlag für Gartengerät und Wasseranschluss. Um Nachbarschaften wieder zu stärken und Kommunikation zu fördern sollen zudem gärtnerisch nutzbare Flächen an den Eingängen den Bewohnern zur Pflege übergeben werden.

Die hier vorgeschlagenen Maßnahmen sind in der Maßnahmen- und Kostenübersicht (Abschnitt 6) weiter konkretisiert.

5.3 Aufwertungsmaßnahmen im Gebäudebestand

Im Abschnitt 5.1 war dargestellt worden, dass die Wohnungsunternehmen kurz- und mittelfristig keine Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen durchführen werden und dass sich durch die gezielten Abrissmaßnahmen das Verhältnis von sanierten zu nicht sanierten Beständen positiv verändern wird.

Trotzdem sind weitere Maßnahmen zur Qualifizierung des Wohnungsbestandes erforderlich.

- Auch für nur mittelfristig zu erhaltende Wohnungsbestände ist ein ausreichender Instandhaltungszustand sicherzustellen. Dies gilt für Fenster, Türen und Leitungssysteme, aber auch für Fassaden.
- Für langfristig zu erhaltende Bestände muss ein Basisstandard verabredet werden, der vor allem Leitungsoptimierungen und wirksame Maßnahmen zur Energieeinsparung enthalten muss.

Darüber hinaus müssen weiter alle Möglichkeiten geprüft werden, mehr Gebäude mit einfachen Fahrstuhlmodellen auszustatten, weil dies eine zentrale Voraussetzung für altengerechte Wohnungsangebote auch in den oberen Geschossen ist.

5.4 Aufwertung im Wohnumfeld

Durch den Umstand, dass im ITK-Gebiet Süd große Teile der Erschließung im Inneren der Blöcke, im unmittelbaren Wohnumfeld liegen und darum jede Wohnumfeldstrategie wichtige Teile der langfristigen Erschließungsstrategie mitreflektieren muss, ist die Erarbeitung von brauchbaren Umfeldaufwertungsstrategien eine besonders komplexe Aufgabe. Vertiefende Planungen sind für die Bereiche Stadtplatz, Sportpark ‚Im Sande‘, und den Grünzug Juri-Gagarin-Ring erforderlich. Siehe auch den erarbeiteten Maßnahmenkatalog (Maßnahmen- und Kostenübersichten, Tab. 1 und 2)

6. Maßnahmen und Kostenübersicht

Die mit dem ITK vorgelegten Maßnahmen- und Kostenübersichten weisen einen Katalog von Maßnahmen mit Gesamtkosten von ca. 7,2 Mio. € bis 2020 (für den Fall, dass die Beobachtungspotentiale ab 2015 tatsächlich zurückgebaut werden müssen) aus, die aufgrund der Bestandsanalyse 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, wenn sie in der Gebietskulisse liegen.

Nicht enthalten sind Maßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden (B3), da hierfür noch keine Orientierungen der Wohnungsunternehmen vorliegen und alle Maßnahmen zum Ausbau des Sportparks ‚Im Sande‘ sowie die Kosten für den Umbau oder Neubau eines Verfügungs- / Dienstleistungsgebäudes am Stadtplatz (Kosten ca. 1,2 Mio EUR).

Tabelle 1 weist die Maßnahmen (mit 1,5-facher Überzeichnung) aus, die durch bereits bewilligte oder konkret in Aussicht stehende Fördermittel aus dem Programm „Stadtumbau Ost“ finanziell gesichert werden können.

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 oder durch die Bündelung von Programmen, 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.

Kalkulationsgrundlagen für Freiraum-Maßnahmen

Maßnahmen	Kostenermittlungsansatz	Ermittelte Kosten (netto)
1.a Neuanlage Stadtplatz– Freifläche	Fläche x 125,- €/qm (mittlere Gestaltung) + Abrisskosten Gebäude	<u>1610 qm x 125,- €</u> 201.250,- €
1.b Stadtplatz – Verfügungsgebäude	Neue Sollfläche EG: 750 qm 1OG: 250qm x Standardkosten (ca. 1.200,- EUR/qm NFL)	<u>ca.1.000 qmx1.200,- €</u> 1.200.000,-€
2. Promenade mit Radweg – Baumschulenweg „Grünes Rückgrat“ - Baumpflanzungen - Radweg auf Straßenland markieren - Neubau von beidseitigem Fußweg, 2 m	500 € / Baum Markierung 15 €/lfm Neubau Fußweg 150 €/lfm (incl. Bord)	65 Stck. x 500 € 950 lfm x 15 € <u>1900 lfm 150 €</u> 331.750,- €
3. Aufwertung K.-Ziolkowski-Allee Baumpflanzung	500 € / Baum	85 Stck. x 500 € 42.500,- €
4. Anlage Anger „Am Langen Grund“ - Baumpflanzung - Angerfläche wassergebundene Decke	500 € / Baum 35 €/qm	28 Stck. x 500 € <u>900 qm² x 35 €</u> 45.500,- €
5. Blockdurchwegung von Konstantin-Ziolkowski-Allee zum Stadtplatz Neuanlage Grünfläche und Erschließung	50 €/qm²	<u>2500 qm² x 50 €</u> 125.000,- €
6. Staker Weg - Radweg auf Straßenland markieren - Neubau von einseitigem Fußweg, 2 m	Markierung 15 €/ lfm Neubau Fußweg 150 €/lfm (incl. Bord)	400 lfm x 15 € <u>400 lfm x 150 €</u> 66.000,- €
7. Wohngebietsgarten Johannes-Keppler-Straße Anlage von Terrasse und Spielplatz	25 €/qm²	<u>8500 qm² x 25 €</u> 212.500,- €
8. Wohngebietsgrünzug zwischen Kopernikusstraße und Valentina-Tereschkowa-Straße Neuanlage und Aufwertung Grünfläche und Erschließung	20 €/qm²	<u>11.100 qm² x 20 €</u> 222.000,- €
9. Freifläche am Baumschulenweg Aufwertung Grünfläche und Erschließung	5 €/qm²	<u>8700 qm² x 5 €</u> 43.500,- €

7. Abstimmungs- und Beteiligungsprozess

Der Entwurf des ITK-Süd wurde im Zeitraum zwischen November 2005 und Juli 2006 erarbeitet.

Der Abstimmungs- und Beteiligungsprozess hatte mehrere Ebenen,

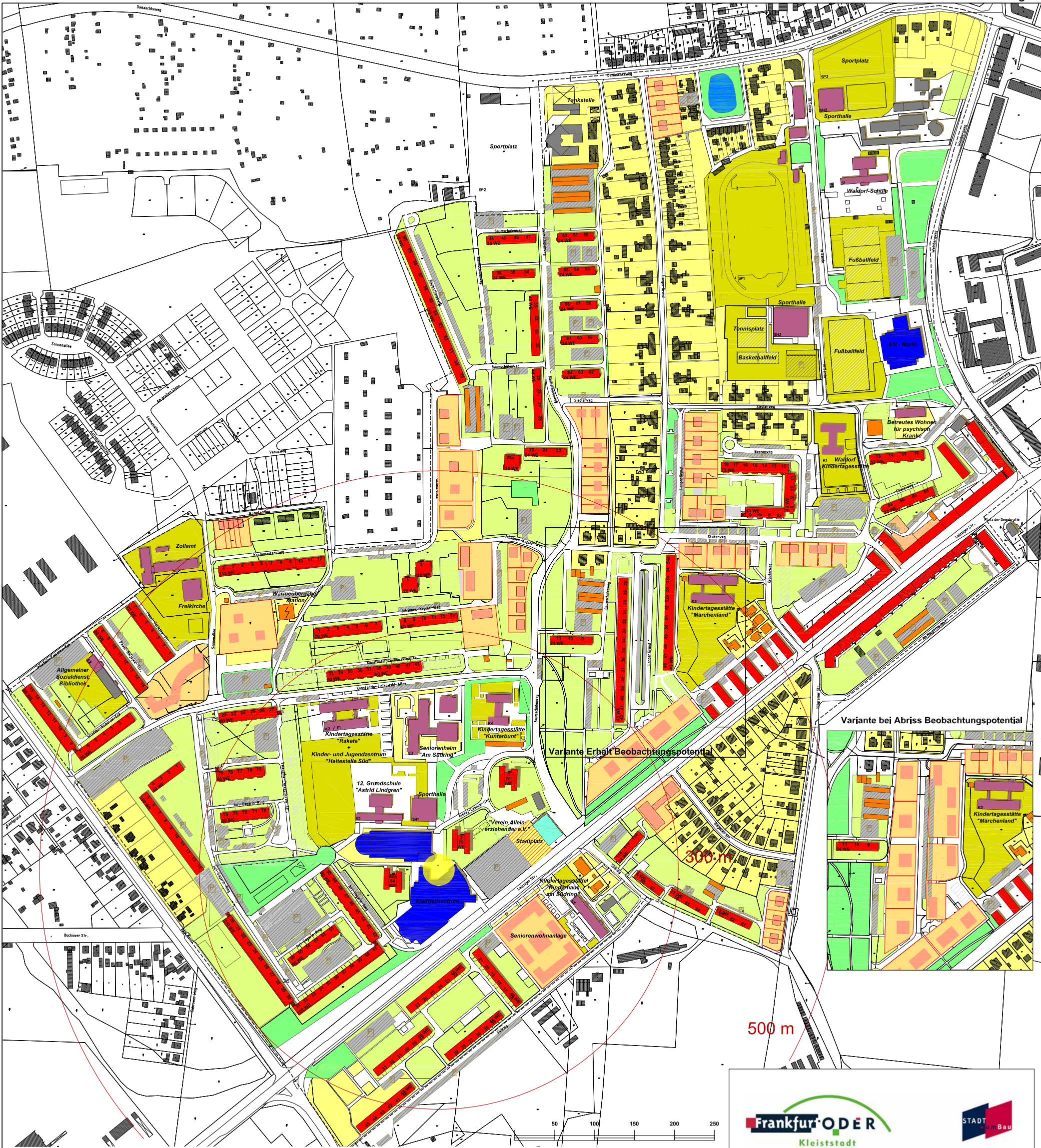
- die Abstimmung mit dem Gesamtprozess STUK III bzw. der Prozesssteuerung als Ganzes,
- die Abstimmung mit den Wohnungsunternehmen,
- die Ämterabstimmung,
- Die Abstimmung mit den Ver- und Entsorgern bzw. dem IGF-Büro als Sondergutachter für die technische Infrastruktur,
- die Abstimmung mit Akteuren vor Ort (z.B. dem Centrums-Management) und der Stadtteilkonferenz sowie
- die Vorstellung und Erörterung mit Ausschüssen der Stadtverordnetenversammlung auf zwei Klausurtagungen.
- die Einwohnerversammlung im Stadtumbaugebiet Süd

Der am 12.10.2006 durch die Stadtverordnetenversammlung gebilligte Entwurf des Konzeptes war in der Zeit vom 06.11.- 20.12.2006 öffentlich ausgelegt worden. Parallel erfolgte eine Beteiligung der Behörden.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden mit der abschließenden Fassung der 2. Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes (STUK III) einem Abwägungsprozess unterworfen, der gleichzeitig auch Grundlage für die abschließende Fertigstellung der verschiedenen teilsräumlichen Konzepte (ITK) ist. Die durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Abwägungsvorschläge sind in der vorliegenden Fassung des Süd berücksichtigt.

Die Konzepte zur nachhaltigen Bestandentwicklung der industriell errichteten Wohnhäuser und des dazugehörigen Umfeldes müssen die Wohnungsunternehmen **mit** ihren Mietern entwickeln.

Nur das Eingehen auf die individuellen Ansprüche der Mieter an Wohnung, Haus und Wohnumfeld sichert langfristig die Vermietbarkeit.



Wohngebäude Bestand

Soziale Einrichtungen

Gewerblich genutzte Gebäude

Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Bestand

Sonstige Gebäude

öffentliche Grünflächen

Sport-, Schul- und Kitafreiflächen

private Grünflächen

Wohnumfeld

sonstige private Grünflächen

Standorte für Wohnungsneubau z.B. Eigenheim / Eigentumswohnungen / altengerechte Wohnformen

Handels- und Dienstleistungseinrichtung Planung

Stadtplatz Planung

Stellplätze Bestand / Planung

Sportplätze Planung

----- Grenze Stadtumbaugebiet Süd



Stadtumbaugebiet Süd Stadtumbau Frankfurt (Oder)

Integriertes teilräumliches Konzept

Plan-Nr. 6.0
Entwicklungskonzept mit Nutzungsarten

Maßstab 1 : 2.000

Stand : 08.08.2007

Auftraggeber :

Stadt Frankfurt (Oder), Dezernat Wirtschaft
Stadtentwicklung, Bauen und Umweltschutz
Bauamt
Goepelstraße 38, 15 234 Frankfurt (Oder)

Auftragnehmer /
Planverfasser :

Planungsbüro Elchstädt / Emge
Rankestraße 23, 10789 Berlin
mail@elchstaedt-emge.de
www.elchstaedt-emge.de

Landschaftsarchitekt :

Büro Fugmann / Janotta

