



Stadt Prenzlau

Stadtumbaustrategie Prenzlau 2030

// Fachbeitrag zum integrierten Stadtentwicklungskonzept

Januar 2018

beschlossen am 08.03.2018 mit
Ergänzungen (DS 13/2018 mit 13-1/2018)



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit



Auftraggeber

Stadt Prenzlau
Bürgermeister Hendrik Sommer
Am Steintor 4
17921 Prenzlau

Ansprechpartner:
Zweiter Beigeordneter Dr. Andreas Heinrich
T. 03984.75-1200

Auftragnehmer

B.B.S.M.
Brandenburgische Beratungsgesellschaft
für Stadterneuerung und Modernisierung mbH
Behlertstraße 3a, Haus G
14467 Potsdam

Ansprechpartner:
Dr. Heike Liebmann
Rainer Blank
T. 0331.28997-0

Stand: 12. Januar 2018 mit Ergänzungen 14. März 2018

Inhalt

0.	Anlass und Ziel.....	4
1.	Rückblick auf den bisherigen Stadtumbauprozess.....	5
1.1	Rahmenbedingungen der demografischen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklung.....	5
1.1.1	Demografische Entwicklung und Sozialstruktur.....	5
1.1.2	Entwicklung des Wohnungsmarktes	11
1.2	Stadtumbau Ost (STUB).....	15
1.2.1	Reduzierung von Wohnungsleerständen	15
1.2.2	Aufwertung, Sanierung und Sicherung von Bestandsstrukturen	20
1.3	Weitere Förderprogramme	24
1.4	Bilanz des bisherigen Stadtumbauprozesses	25
2.	Perspektiven der demografischen und der Wohnungsmarktentwicklung	26
2.1	Perspektive der demografischen Entwicklung	26
2.1.1	Landesprognose und Alternativszenarien.....	26
2.1.2	Prognose zur Entwicklung der Altersgruppen	30
2.1.3	Fazit	30
2.2	Perspektiven der Wohnungsmarktentwicklung.....	31
2.2.1	Einflussfaktoren für die Wohnungsmarktentwicklung.....	31
2.2.2	Rechnerischer Wohnungsüberhang	33
2.2.3	Fazit	33
3.	Ziele im künftigen Stadtumbau	35
3.1	Gesamtstädtische Stadtumbauziele.....	35
3.2	Quartiersbezogene Stadtumbauziele.....	35
4.	Handlungsbedarfe im weiteren Stadtumbau.....	38
5.	Durchführungskonzept.....	51
5.1	Räumliche Schwerpunktsetzung und Schlüsselprojekte	60
5.2	Altbauaktivierung	63
5.3	Künftige Fördergebietskulissen	74
5.4	Integriertes Stadtumbaumanagement.....	76
5.5	Monitoring.....	76
5.6	Kosten- und Finanzierungsübersicht	77

Die Erarbeitung der Stadtumbaustrategie wurde aus Städtebaufördermitteln des Bundes, des Landes Brandenburg und der Stadt Prenzlau im Rahmen des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost (STUB) gefördert.

0. Anlass und Ziel

Seit dem Jahr 2003 partizipiert die Stadt Prenzlau am Programm Stadtbau Ost (STUB). In den beiden Programmperioden STUB I (2002-2008) und STUB II (2009-2016) konnten in Prenzlau eine Vielzahl von Aufwertungsmaßnahmen umgesetzt und nicht mehr nachgefragte Wohnungen vom Markt genommen werden. Um auch an der Förderprogrammperiode STUB III ab 2018 zu partizipieren, ist eine Fortschreibung der Stadtumbaustategie aus dem Jahr 2009 erforderlich.

Am 12.05.2016 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau daher die Fortschreibung der Stadtumbaustategie beschlossen.

Die Stadt Prenzlau hat die B.B.S.M. Brandenburgische Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH im Mai 2016 mit der Fortschreibung der Stadtumbaustategie beauftragt.

Seit Juli 2017 liegen nunmehr auch die spezifischen Zielrichtungen des Stadtbauprozesses im Land Brandenburg vor. Diese Stadtumbaustategie Prenzlaus orientiert sich daran.

1. Rückblick auf den bisherigen Stadtumbauprozess

1.1 Rahmenbedingungen der demografischen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklung

Anlass für die Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen war der wirtschaftliche und demografische Strukturwandel, von dem Prenzlau ebenso wie die meisten anderen Städte im Land Brandenburg betroffen war und ist. Daher werden die wesentlichen Faktoren der demografischen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklung seit 2003 hier nachvollzogen.

1.1.1 Demografische Entwicklung und Sozialstruktur

Entwicklung der Einwohnerzahl

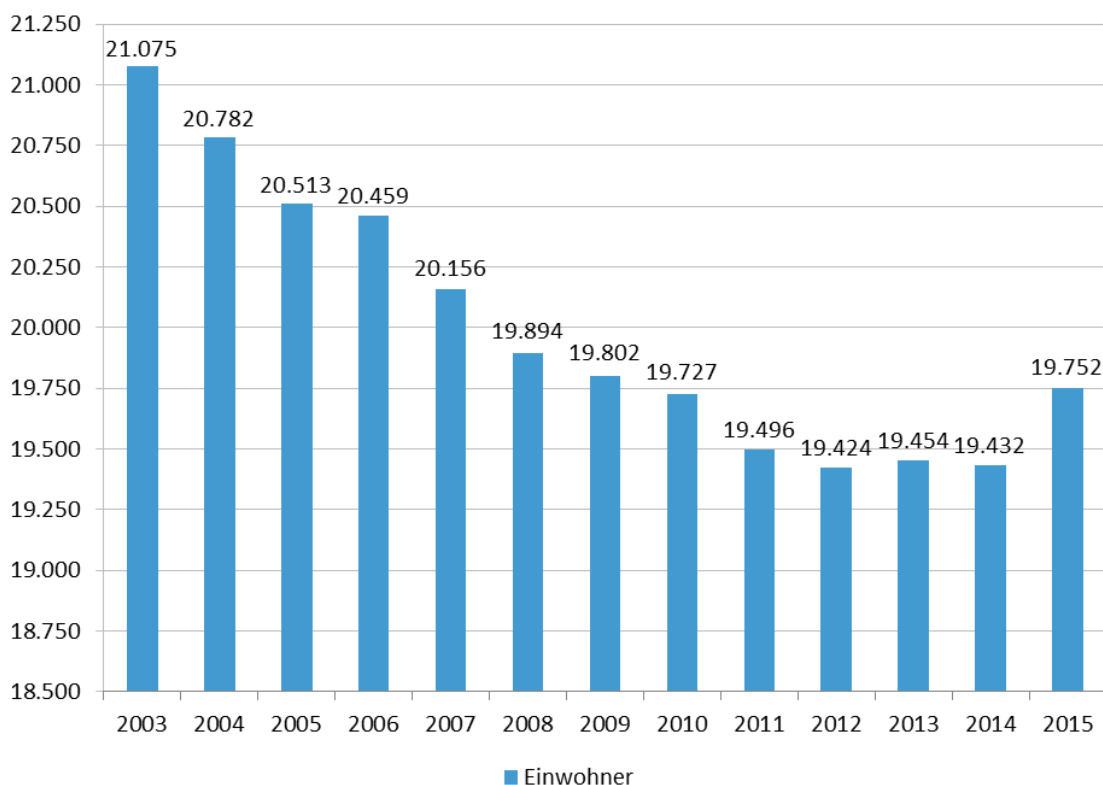
Im Jahr 2003 wohnten in der Stadt Prenzlau rund 21.100 Personen. Seitdem ist die Anzahl

der Einwohner bis 2012 kontinuierlich auf ca. 19.424 Einwohner gesunken (s. Abb. 1).

Ursachen für den Bevölkerungsrückgang sind in den strukturschwachen Regionen des Landes Brandenburg, zu denen der Landkreis Uckermark zählt, vor allem Wanderungsverluste und die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung.

Seit 2012 hat sich die Bevölkerungsentwicklung stabilisiert. 2015 konnte sogar ein deutliches Wachstum der Bevölkerungszahl um +320 Einwohner im Vergleich zu 2014 verzeichnet werden. Dies ist vor allem auf die Unterbringung von Flüchtlingen in der Stadt Prenzlau zurückzuführen.

Abb. 1: Einwohnerentwicklung in Prenzlau 2003-15



Quelle: Stadt Prenzlau, Stadtbericht BJ 2015

Von den knapp 19.752 Einwohnern der Stadt Prenzlau Ende 2015 lebten etwa 88 Prozent in der Kernstadt (Prenzlau ohne Ortsteile) und 12 Prozent in den Ortsteilen.

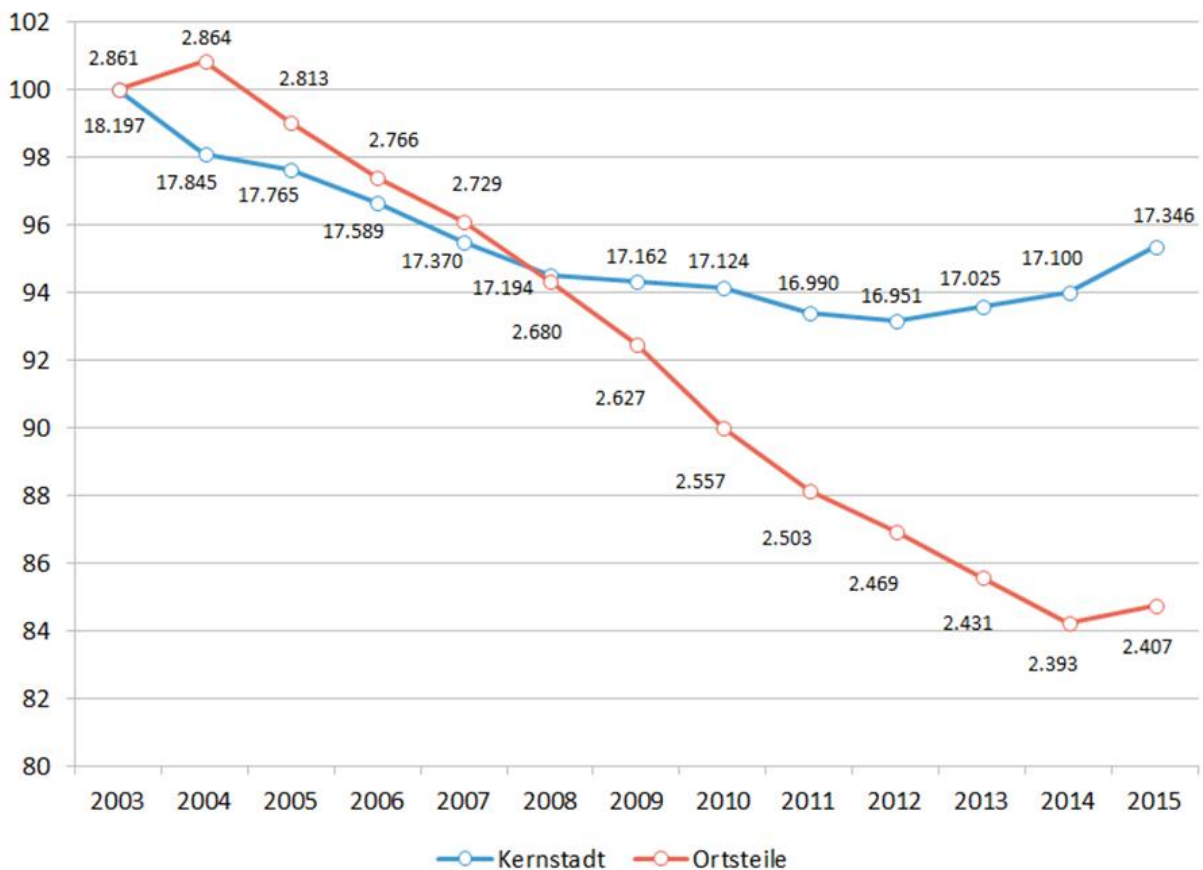
2003 zählte die Kernstadt noch etwa 18.200 Einwohner. Ende 2015 waren es noch knapp 17.350 Einwohner. Allerdings ist seit 2008 eine Stabilisierung und ab 2013 wieder ein Anstieg der Einwohnerzahlen in der Kernstadt zu beobachten.

In den Ortsteilen ging die Bevölkerung von 2.861 Einwohnern Ende 2003 um -454 Personen auf 2.407 Einwohner bis Ende 2015 zu-

rück. Für das Jahr 2015 sind erstmals steigende Einwohnerzahlen zu verzeichnen, die vor allem auf die Unterbringung von Flüchtlingen zurückzuführen sind.

Insgesamt ist anzumerken, dass der prozentuale Rückgang der Einwohnerzahlen in den Ortsteilen (-16 %) deutlich drastischer ausfällt als in der Kernstadt (-5 %).

Abb. 2: Einwohnerentwicklung in der Kernstadt sowie in den Ortsteilen 2003-2015



Mit Aufnahme der Stadt Prenzlau in das Bundesländer-Programm Stadtumbau (STUB) im Jahr 2003 sind im Rahmen des Stadtumbaumonitorings vier Beobachtungsgebiete festgelegt worden. Auf der Basis der Beobachtungsgebiete lassen sich Entwicklungsprozesse auf teilräumlicher Ebene im Detail verfolgen und einschätzen.

In den Beobachtungsgebieten des Stadtumbaus Innenstadt (BG1), Igelpfuhl (BG2) und Bahnhofsviertel (BG3) der Stadt Prenzlau ist seit 2003 bis 2015 ein differenziert verlaufender Rückgang der Bevölkerungszahlen zu beobachten (vgl. Abb. 3). Im BG4 werden „sonstige Gebiete“ zusammengefasst.

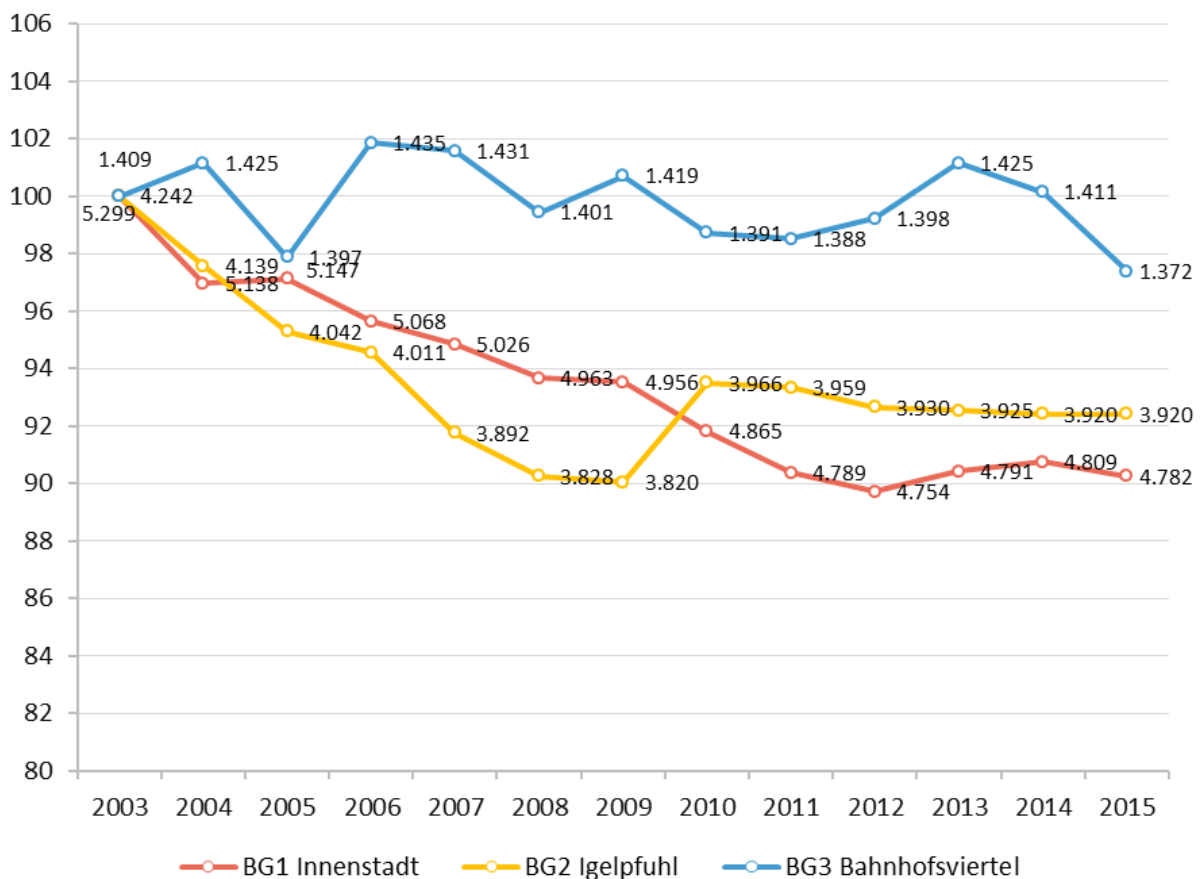
Der höchste absolute (-517 EW) und prozentuale Rückgang (-9,7 %) ist in diesem Zeitraum in der Innenstadt zu verzeichnen.

Zwischen 2003 und 2012 hat die Innenstadt rund 10 Prozent ihrer Einwohner verloren. Seither haben sich die Bevölkerungszahlen stabilisiert, mit Tendenz zum leichten Wachstum.

Im Igelpfuhl sanken die Einwohnerzahlen von 2003 bis 2009 stetig und erreichten mit 3.820 Einwohnern ihren niedrigsten Stand. Im Jahr 2010 stiegen die Einwohnerzahlen wieder an (+144 EW) und blieben seither relativ stabil. Im Vergleich zu 2003 verlor der Igelpfuhl bis 2015 insgesamt jedoch -322 Einwohner bzw. -8,2 Prozent seiner Bewohnerschaft.

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen im Bahnhofsviertel verlief leicht schwankend. Allerdings zeigt sich seit 2013 eine Tendenz des Bevölkerungsrückgangs, die weiter zu beobachten ist.

Abb. 3: Einwohnerentwicklung in den Beobachtungsgebieten 2003-2015



Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

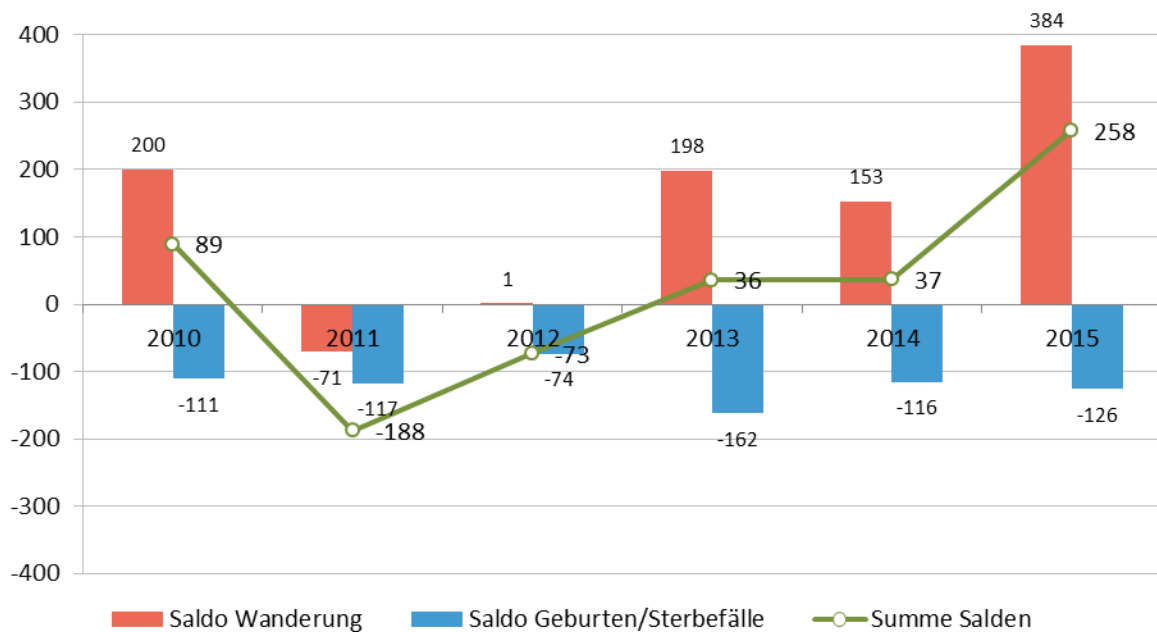
Der Saldo der Geburten und Sterbefälle weist dauerhaft einen negativen Saldo auf, der sich aufgrund des steigenden Altersdurchschnitts der Bevölkerung aber verstärkt hat. Abgemildert wird die Tendenz allein durch die Zuwanderung zumeist junger Flüchtlinge.

Demgegenüber hat der Wanderungssaldo in den letzten vier Jahren immer im positiven Bereich gelegen.

Dies ist hauptsächlich durch die Zuzüge und Integration von Flüchtlingen seit 2014 zu erklären, aber auch die Zuwanderung aus dem ländlichen Raum und aus Polen stellen Faktoren dar (vgl. auch Kapitel 2).

Laut Prognose des LBV werden diese Wanderungsgewinne auch weiterhin positiven Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung der Stadt haben, bevor sich der Trend ab dem Jahr 2020 voraussichtlich wieder umkehrt.

Abb. 4: Salden natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten/Sterbefälle) und Wanderung (Zu-/Fortzüge) in Prenzlau 2010-2015



Entwicklung der Altersstruktur

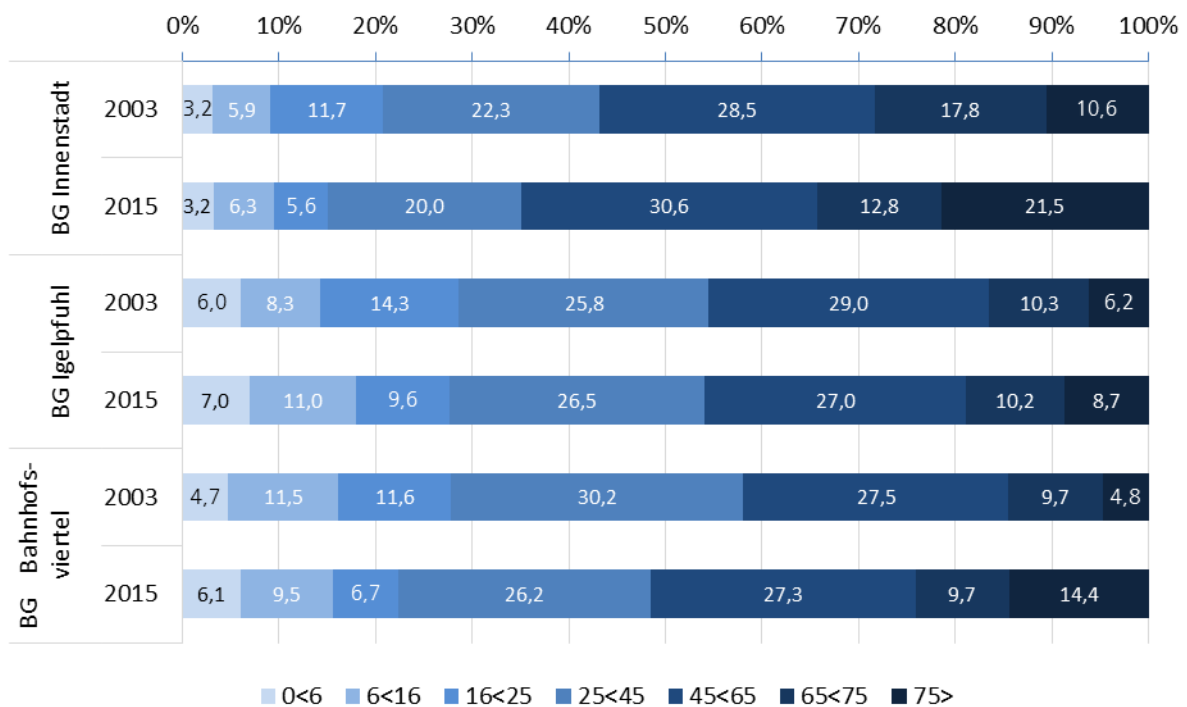
Neben der absoluten Einwohnerzahl hat sich auch die Altersstruktur verändert. Bei der Betrachtung der Altersstruktur zeigen sich deutliche Auswirkungen des demografischen Wandels und des mit ihm einhergehenden wachsenden Anteils älterer und hochbetagter Menschen.

Der gesamtstädtische Altersdurchschnitt ist von 43,1 Jahren in 2003 auf 46 Jahren in 2015 angestiegen. In allen untersuchten Teilgebieten der Stadt übersteigt der Anteil der über 65-Jährigen den Anteil der unter 16-Jährigen.

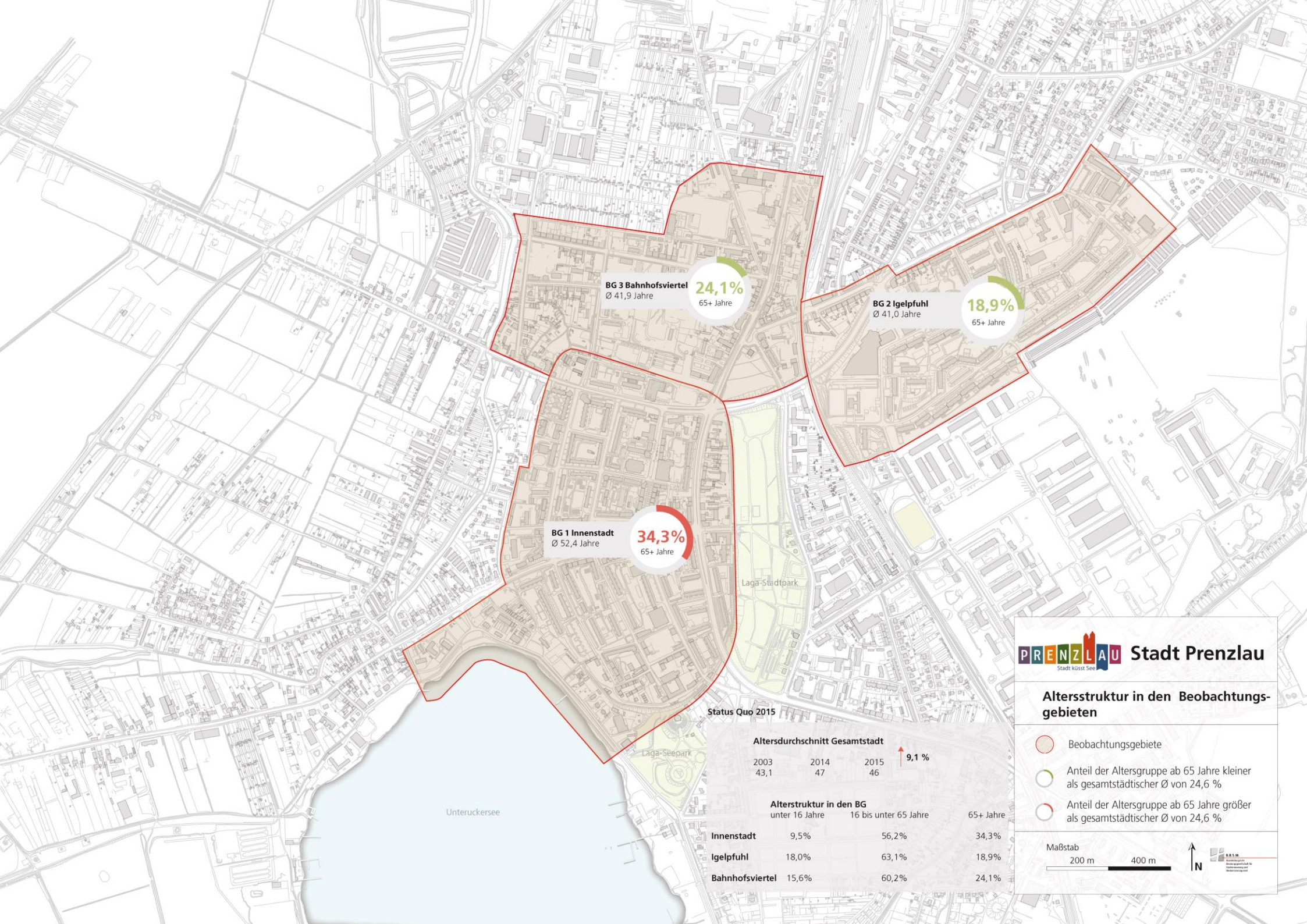
Die höchsten Anteile älterer Menschen weist die Innenstadt auf. Hier waren 2015 etwa 34,3 Prozent der Bewohner über 65 Jahre alt und nur knapp 9,5 Prozent jünger als 16 Jahre. Das Durchschnittsalter in der Innenstadt beträgt 52,4 Jahre. Zurückzuführen ist der stark gestiegene Anteil hochbetagter Menschen (75>) in der Innenstadt vor allem auf dort neu entstandene Wohn- und Betreuungsangebote.

Mit einem Durchschnittsalter von 41 Jahren weist der Igelpfuhl im Jahr 2015 die jüngste Bewohnerschaft auf.

Abb. 5: Anteil der Altersgruppen in den Beobachtungsgebieten 2003 und 2015 in Prozent



Quelle: Stadt Prenzlau, Stadtbericht BJ 2015



BG 3 Bahnhofsviertel
 Ø 41,9 Jahre
24,1%
 65+ Jahre

BG 2 Igelpfuhl
 Ø 41,0 Jahre
18,9%
 65+ Jahre

BG 1 Innenstadt
 Ø 52,4 Jahre
34,3%
 65+ Jahre

Laga-Stadtpark

Laga-Seepark

Unteruckersee

Altersstruktur in den Beobachtungsgebieten

- Beobachtungsgebiete
- Anteil der Altersgruppe ab 65 Jahre kleiner als gesamtstädtischer Ø von 24,6 %
- Anteil der Altersgruppe ab 65 Jahre größer als gesamtstädtischer Ø von 24,6 %

Status Quo 2015

Altersdurchschnitt Gesamtstadt

2003	2014	2015	↑ 9,1 %
43,1	47	46	

Altersstruktur in den BG

	unter 16 Jahre	16 bis unter 65 Jahre	65+ Jahre
Innenstadt	9,5%	56,2%	34,3%
Igelpfuhl	18,0%	63,1%	18,9%
Bahnhofsviertel	15,6%	60,2%	24,1%



Sozialstruktur

Die soziale Situation der Bevölkerung in Prenzlau hat sich seit 2003 bzw. 2004 kontinuierlich verbessert. Sie ist jedoch im Landesvergleich immer noch als problematisch einzustufen. Dies zeigen die Daten, die für die Stadt Prenzlau im Stadtumbaumonitoringbericht 2016 (Berichtsjahr 2014) des Landesamtes für Bauen und Verkehr analysiert wurden. Bei den Indikatoren Arbeitslosigkeit, Hilfebedürftigkeit nach SGB II und Kaufkraft zeigen sich für 2014 deutlich negativere Werte als im Durchschnitt des Landes Brandenburg.

Arbeitslosigkeit

Die **Arbeitslosenrate** wird hier verwendet, da die offiziellen Arbeitslosenquoten der Bundesagentur für Arbeit auf Gemeindeebene in der Regel nicht verfügbar sind. Sie berechnet sich als Quotient aus dem Jahresdurchschnittswert der Arbeitslosenzahlen und der Summe aus Arbeitslosen und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

2003 lag die Arbeitslosenrate in der Stadt Prenzlau bei 30,9 Prozent. Gemäß dem Stadtumbaumonitoringbericht 2016 bezifferte sich die Arbeitslosenrate der Stadt Prenzlau im Jahr 2014 auf 22,3 Prozent. Hier ist eine deutliche Verbesserung zu verzeichnen. Jedoch lag die Arbeitslosenrate der Stadt 2014 stark oberhalb des Landesdurchschnittes von 11,8 Prozent und oberhalb des Durchschnittes der Monitoringgemeinden bis 20.000 Einwohner von 15,9 Prozent. Prenzlau zeigte damit 2014 die höchste Arbeitslosenrate der Monitoringgemeinden auf.

Gemäß der Daten der Agentur für Arbeit Eberswalde lag die **Arbeitslosenquote** für den Geschäftsstellenbezirk Prenzlau, zu dem der gesamte Mittelbereich Prenzlau zählt, in 2016 im Jahresdurchschnitt bei 15,4 Prozent und damit deutlich über der durchschnittlichen Arbeitslosenquote aller Geschäftsstellenbezirke der Agentur für Arbeit Eberswalde von 9,8 Prozent.

Hilfebedürftige nach SGB II

Die SGB II-Quote gibt den Anteil der Empfänger und Empfängerinnen von Grundsicherung für Arbeitsuchende an der Bevölkerung im Alter von unter 65 Jahren wieder. Für 2003 liegt im Stadtumbaumonitoringbericht 2016 keine SGB II-Quote für die Stadt Prenzlau vor. Betrachtet man die Gesamtsituation im Land Brandenburg für das Jahr 2014, so waren 242.871 Empfänger nach SGB II registriert, was einer Quote von 12,8 Prozent entsprach. Die Stadt Prenzlau wies eine SGB II-Quote von 27,2 Prozent im Jahr 2014 auf (2013: 27,4 %). Damit lag die Stadt oberhalb der Quote der Monitoringgemeinden bis 20.000 Einwohner (19 %). Besonders deutlich wird die Situation, wenn man die Tatsache betrachtet, dass dieser Wert der höchste aller im Monitoringbericht untersuchten Gemeinden ist.

Kaufkraft

Seit 2004 hat sich gemäß des Stadtumbaumonitoringberichts 2016 die Kaufkraft in der Stadt Prenzlau von 12.801 €/EW auf 15.910 €/EW in 2014 erhöht. Dies ist zunächst als positiv zu bewerten. Die Kaufkraft lag jedoch in 2014 unter derer aller im Stadtumbaumonitoringbericht untersuchten Gemeinden mit 17.691 €/EW und deutlich unter der im Durchschnitt des Landes Brandenburg mit 19.174 €/EW.

1.1.2 Entwicklung des Wohnungsmarktes

Von den 10.867 Wohneinheiten in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) der Stadt Prenzlau (Stand 2015) verteilen sich 3.054 WE (ca. 28 %) auf die Innenstadt Prenzlaus, 2.409 WE (ca. 22 %) auf das überwiegend durch industriellen Wohnungsbau geprägte Quartier Igelpfehl und 719 WE (ca. 7 %) auf das gründerzeitliche Stadtquartier Bahnhofsviertel (vgl.

Abb. 6). Die restlichen 4.685 WE (ca. 43 %) verteilen sich auf die umliegenden Stadtbereiche

sowie Ortsteile, die durch eine lockere Bebauung und einen hohen Anteil von Einfamilienhäusern geprägt sind. In diesen Bereichen liegt die Selbstnutzerquote deutlich über der der Stadt. In der Innenstadt sowie im Gebiet Igelpfuhl sind hingegen fast alle Wohneinheiten dem Mietwohnungssegment zuzurechnen.

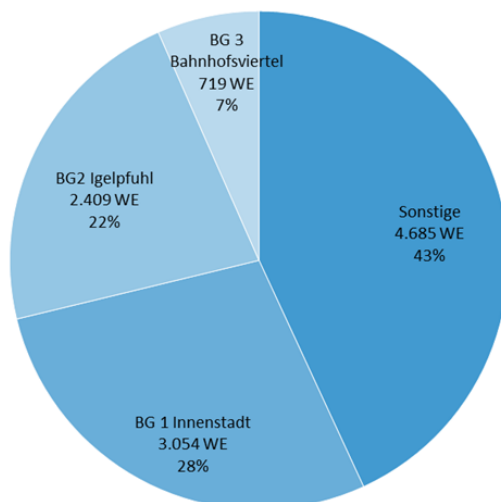
Die beiden größten Akteure auf dem Wohnungsmarkt (Stand 31.12.2015) sind die Wohnbau GmbH Prenzlau mit 3.572 WE und die Wohnungsgenossenschaft Prenzlau e. G. (WG) mit 1.561 WE, die zusammen 47 Prozent der Wohnungen besitzen. Die Bestände der beiden Wohnungsunternehmen liegen überwiegend in der Innenstadt und im Neubaugebiet Igelpfuhl.

Daneben gibt es noch das Kommunale Wohnungsunternehmen Prenzlau-Land GmbH (KWU), das im Stadtgebiet von Prenzlau inklusive seiner Ortsteile über einen Wohnungsbestand von 273 WE verfügt, und die GEWOBA Wohnungsbaugenossenschaft e. G. Prenzlau mit 198 WE.

Insgesamt ist die Zahl der Wohneinheiten zwischen 2003 und 2015 um -222 WE (-2,0 %) von 11.089 WE auf 10.867 WE gesunken. Zum Absinken der Wohneinheiten trug vor allen Din-

gen der in den letzten Jahren durchgeführte Rückbau sowie im kleineren Umfang die Zusammen- und Stilllegung von Wohnungen (bspw. im Ortsteil Dedelow) bei.

Abb. 6: Wohnungsbestand 2015 nach seiner räumlichen Verteilung



Entwicklung des Leerstandes

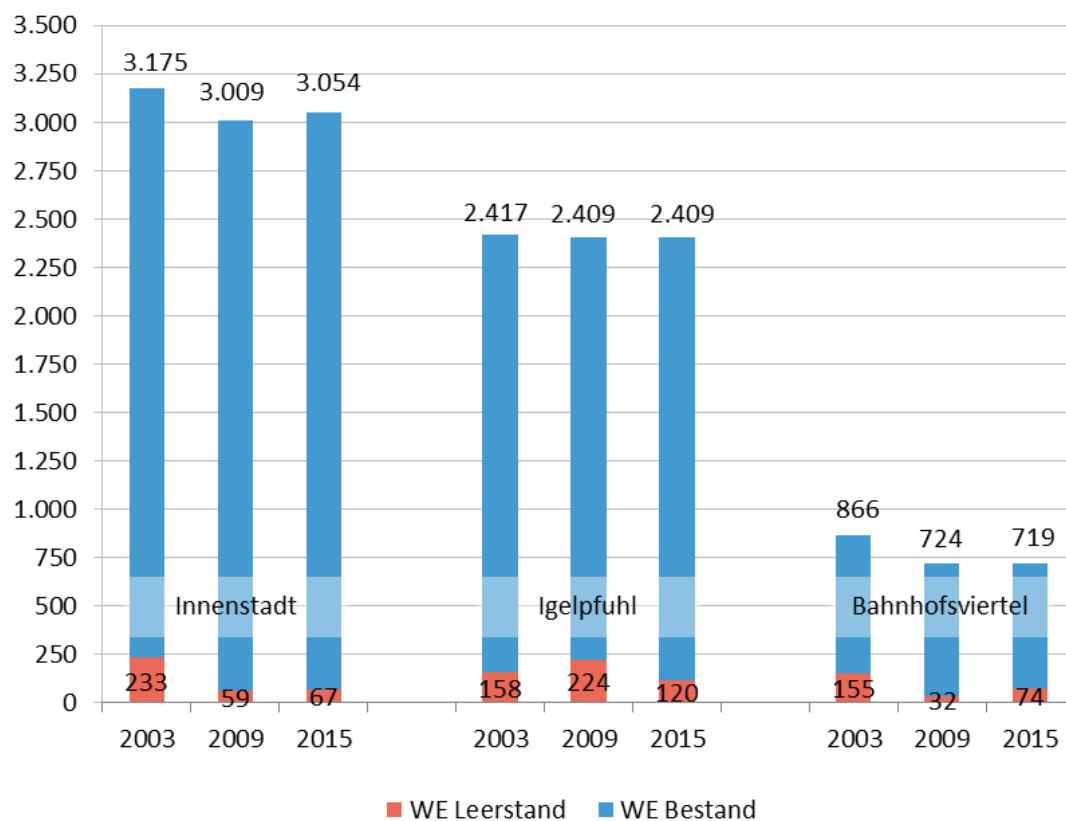
Im Zeitraum 2003-2015 sank der gesamtstädtische Leerstand von 11,5 Prozent bzw. 1.271 WE auf 5,4 Prozent bzw. 586 WE. Bei kleinräumiger Betrachtung zeigen sich aber kleine Unterschiede.

Eine positive Entwicklung des Leerstandes ist in der Innenstadt zu beobachten. Die Leerstandsquote sank hier von 7,3 Prozent in 2003 auf knapp 2,2 Prozent in 2015.

Im Igelpfuhl zeigt sich ein ähnlicher Trend. Hier ist der absolute Leerstand bei einer annähernd gleichbleibenden Anzahl der Wohneinheiten ebenfalls gesunken, wenn auch nicht so stark wie in der Innenstadt. In 2003 betrug die Leerstandsquote 6,5 Prozent und in 2015 5,0 Prozent.

Auch im Bahnhofsviertel hat der absolute Leerstand seit 2003 abgenommen, von 17,9 Prozent in 2003 auf 10,3 Prozent in 2015.

Abb. 7: Entwicklung des Wohnungsbestandes und des absoluten Leerstandes in den Beobachtungsgebieten 2003, 2009 und 2015



Quelle: Stadt Prenzlau, Stadtbericht BJ 2015

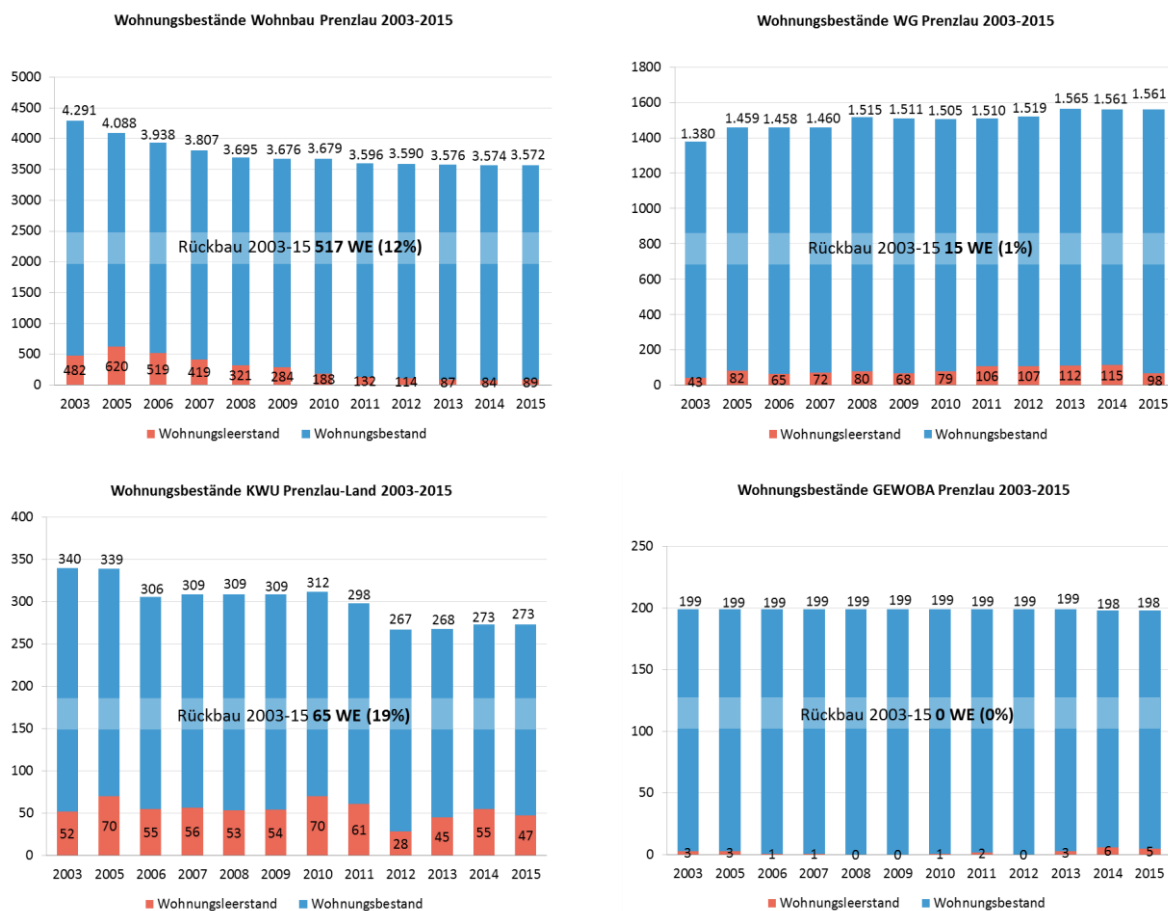
Betrachtet man den Leerstand bei den Wohnungsunternehmen, so konnte die Leerstandsquote bei der Wohnbau Prenzlau GmbH von 11,2 Prozent in 2003 auf 2,5 Prozent in 2015 u.a. durch Verkauf und Rückbau (517 WE) von Wohneinheiten sowie die Modernisierung von Altbaubeständen (bspw. Schwedter Straße 25, 27, 29 u. 36) deutlich gesenkt werden.

Bei der Wohnungsgenossenschaft Prenzlau e.G., die ihren Wohnungsbestand seit 2003 u.a. durch Neubau vergrößert hat, stieg der Leerstand von 3,1 Prozent in 2003 auf 6,3 Prozent in 2015 an.

Das Kommunale Wohnungsunternehmen Prenzlau-Land GmbH konnte seinen Leerstand von 15,3 Prozent in 2003 auch durch den Rückbau von Wohnungen (65 WE) nicht reduzieren. Der Leerstand stieg auf 17,2 Prozent in 2015 an.

Die GEWOBA Wohnbaugenossenschaft e. G. Prenzlau weist seit 2003 im Prinzip keinen Leerstand oberhalb einer geringen Umzugsreserve auf.

Abb. 8: Wohnungsbestände und Leerstandszahlen der Wohnungsunternehmen 2003-2015



Quelle: Stadt Prenzlau, Stadtbericht BJ 2015

Entwicklung der Haushalte

Aufgrund der demographischen Entwicklung ist generell eine Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße zu beobachten. Diese Entwicklung wird getragen durch eine wachsende Zahl von Einpersonenhaushalten – insbesondere bei der Altersgruppe der über 65-Jährigen – und der sinkenden Anzahl von Familien. In Bevölkerungen, bei denen der Anteil der älteren und hochbetagten Menschen ansteigt, ist eine Ausweitung der Flächennachfrage pro Kopf zu beobachten. Denn auch bei abnehmender Familiengröße verbleiben die restlichen Mitglieder häufig in der bisherigen Wohnung.

Somit verringert sich die Zahl der Haushalte langsamer als die Einwohnerzahl bzw. ist in der Vergangenheit sogar angestiegen. Diese Entwicklung ging von 2003 bis 2015 einher mit einer Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,09 auf 1,55 Personen pro Haushalt (vgl. Tab. 1).

Tab. 1: Entwicklung der Zahl der Haushalte

Jahr	Einwohner	Zahl der Haushalte	Durchschnittliche Haushaltsgröße
2003	21.075	10.505	2,09
2004	20.782	k.A.	k.A.
2005	20.513	9.810	2,14
2006	20.459	9.881	2,07
2007	20.156	9.831	2,05
2008	19.894	9.885	2,01
2009	19.802	10.117	1,96
2010	19.727	10.132	1,95
2011	19.496	10.053	1,94
2012	19.424	10.197	1,90
2013	19.454	10.285	1,89
2014	19.432	11.589	1,68
2015	19.752	13.153	1,55

Quelle: Stadt Prenzlau, Stadtbericht BJ 2015

1.2 Stadtumbau Ost (STUB)

Auf die demografische und wohnungswirtschaftliche Entwicklung der letzten Jahre wurde im Rahmen des Stadtumbauprozesses fortwährend reagiert. Die Stadt Prenzlau partizipiert seit ihrer Programmaufnahme im Jahr 2003 an vier Teilprogrammen des Stadtumbaus (STUB). Waren es zunächst die Teilprogramme Aufwertung (STUB/AUF) und Rückbau (STUB/RB) kamen ab 2010 die Teilprogramme Sicherung, Sanierung und Erwerb von Altbauimmobilien (STUB/SSE) und seit 2015 Herrichtung von Flüchtlingswohnungen (STUB/HFW) hinzu. Das Teilprogramm Rückführung städtischer Infrastruktur (STUB/RSI) kam in der Stadt Prenzlau nicht zur Anwendung.

In den folgenden Kapiteln werden vor allen Dingen die Teilprogramme Rückbau und Aufwertung und Sicherung, Sanierung und Erwerb von Altbauimmobilien behandelt und resümiert. In diesen Teilprogrammen sind die Mehrzahl der Vorhaben und die meisten Fördermittel umgesetzt worden. Das Programm STUB/HFW (8 WE) spielte eher eine untergeordnete Rolle im bisherigen Prenzlauer Stadtumbauprozess.

Die räumlichen Schwerpunkte des Programms STUB lagen dabei vor allem auf der Innenstadt und den unmittelbar angrenzenden, gründerzeitlichen Vorstadtbereichen sowie dem Neubaugebiet Igelpfuhl.

Innerhalb des seit 2003 durchgeführten Stadtumbaumonitorings werden vier Beobachtungsgebiete für die Stadt Prenzlau unterschieden. Diese sind neben der Innenstadt die Beobachtungsgebiete Igelpfuhl und Bahnhofsviertel sowie ein sonstiges Gebiet, das alle übrigen Teile der Stadt umfasst.

1.2.1 Reduzierung von Wohnungsleerständen

Im Zeitraum **2003 bis 2008** (STUB I) wurden in Prenzlau insgesamt 530 WE durch Rückbau vom Markt genommen, davon 469 Wohnungen mit Stadtumbaufördermitteln. Räumliche

Schwerpunkte der Stadtumbaumaßnahmen waren das Bahnhofsviertel sowie der 2007 politisch determinierte Abriss von Plattenbaubeständen auf dem innerstädtischen Marktberg. Neben dem Abriss von industriell errichteten Wohngebäuden wurden punktuell Altbaubestände zurückgebaut, die sich in einem besonders schlechten baulichen Zustand befanden und bei denen die erforderlichen Investitionen einer Sanierung angesichts der untergeordneten städtebaulichen Bedeutung unverhältnismäßig ausgefallen wären.

Mit Ausnahme von 33 Wohnungen, die vom Kommunalen Wohnungsunternehmen Prenzlau-Land (KWU) abgerissen wurden, wurde der Rückbau von 2003 bis 2008 allein von der Wohnbau Prenzlau GmbH (497 WE) realisiert.

Basis für die aktuelle Rückbauplanung von **2009 bis 2016** (STUB II) bildete die Stadtumbaustategie (STUK) aus dem Jahr 2009 sowie das integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) aus dem Jahr 2013, die beide für den Zeitraum bis 2020 einen Rückbaubedarf von ca. 232 WE (Positivszenario) bis 925 WE (Negativszenario) vorsahen. In Abstimmung mit den Wohnungsunternehmen sind im Stadtumbaukonzept von 2009 bis 2020 ca. 700 WE als Rückbauziel vereinbart worden.

In den Jahren 2009 bis 2016 sind allerdings erst 68 Wohneinheiten (davon 47 mit Fördermitteln) zurückgebaut worden, obwohl der tatsächliche Bevölkerungsrückgang bis 2010 zunächst höher ausgefallen ist, als 2008 vom Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) prognostiziert. Allerdings hat sich der Bevölkerungsrückgang danach deutlich verlangsamt (s. Tab. 2).

Tab. 2: Vergleich der Bevölkerungsvorausschätzungen des Landes Brandenburg mit der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung in Prenzlau

Prognose	2010	2015	2020	2030
LBV 2008 (Basisjahr 2006)	20.077	k.A.	18.605	16.554
LBV 2010 (Basisjahr 2008)	19.913	k.A.	18.122	16.259
LBV 2012 (Basisjahr 2010)	20.078	19.524	18.825	17.003
LBV 2015 (Basisjahr 2013)	k.A.	k.A.	19.140	17.775
Tatsächliche Entwicklung	19.727	19.752	k.A.	k.A.

Somit ist auch die Leerstandsentwicklung weniger drastisch ausgefallen als 2009 im STUK angenommen (vgl. Tab. 3).

Tab. 3: Vergleich der prognostizierten Leerstandsentwicklung aus dem STUK 2009/INSEK 2013 mit der tatsächlichen Leerstandsentwicklung

	2010	2015
Prognose STUK 2009/INSEK2013	721 – 897 WE	770 – 1.209 WE
Tatsächliche Entwicklung	636 WE	586 WE

Der Großteil der seit 2009 abgerissenen 68 Wohneinheiten befand sich in den sonstigen Gebieten (46 WE in 2012/13), gefolgt von der Innenstadt (15 WE in 2010) und dem Bahnhofsviertel (7 WE in 2012).

32 der vom Markt genommenen 68 Wohneinheiten befanden sich im Besitz des Kommunalen Wohnungsunternehmens Prenzlau-Land GmbH, 21 Wohneinheiten im Eigentum der Wohnbau Prenzlau GmbH und 15 Wohneinheiten im Eigentum der Wohnungsgenossenschaft Prenzlau e. G.

Für die GEWOBA Wohnungsbaugenossenschaft e. G. Prenzlau bestand aufgrund der geringen Leerstandszahlen in den vergangenen Jahren, die immer zwischen 3 und 6 WE pendelten, keine Notwendigkeit, sich am Rückbauprozess aktiv zu beteiligen.

Die im Rahmen des Stadtumbaus durchgeführten Rückbaumaßnahmen haben insge-

samt zu einer deutlichen Verbesserung der Leerstandsituation geführt: Ende 2003 standen auf gesamtstädtischer Ebene knapp 1.300 Wohnungen bzw. 11,5 Prozent leer, 2015 nur noch etwa 590 WE bzw. 5,4 Prozent. Gleichzeitig wurden mit dem Rückbau wesentliche Beiträge zur Beseitigung städtebaulicher Missstände geleistet.

Für den Zeithorizont dieses STUK kann nicht ausgeschlossen werden, dass mit Blick auf den im Mustereinführungserlass (BauGBÄndG

2017 – Mustererlass) normierten Vorrang der Innenentwicklung städtebaulich geeignete Rückbauflächen künftig für eine kleinteilige Bebauung und in städtischer Lage auch für eine Mehrfamilienhausbebauung zur Verfügung gestellt werden.

Tab. 4: Mit Städtebaufördermitteln durchgeführte Rückbaumaßnahmen bis 2016

Jahr	Objekt	WE	Eigentümer	Wfl. in m ²	Fördermittel in €
2005	Dorfstraße 69, OT Schönwerder	3	KWU	143	8.558
	Geschwister-Scholl-Str. 50-62	56	Wohnbau	3.027	181.608
	Güstower Straße 9-11	17	Wohnbau	887	53.206
	Kietzstraße 36	8	Wohnbau	649	38.938
	Lessingstraße 9-11	18	Wohnbau	1.128	67.705
	Neustädter Damm 10	7	Wohnbau	367	21.704
	Triftstraße 17-21	20	Wohnbau	1.099	65.947
	Winterfeldtstraße 12	9	Wohnbau	582	34.944
	Winterfeldtstraße 13	9	Wohnbau	533	31.968
2006	Akazienstraße 1-5	27	Wohnbau	1.676	100.570
	An der Schnelle 7	4	Wohnbau	207	12.430
	Bahnhofstraße 5-9, OT Dedelow	30	KWU	1.740	104.414
	Freyschmidtstraße 22-25	28	Wohnbau	1.375	82.513
	Freyschmidtstraße 26-26b	23	Wohnbau	1.138	68.305
	Karl-Marx-Straße 10-18	32	Wohnbau	2.185	131.095
	Schwedter Straße 15a-c	28	Wohnbau	1.745	104.724
	Th.-Müntzer-Platz 1-1a	13	Wohnbau	1.008	60.459
	Uckerwiek 811-813	3	Wohnbau	122	7.341
2007	An der Schnelle 40	5	Wohnbau	279	16.751
	An der Schnelle 42	6	Wohnbau	340	20.440
	An der Schnelle 52	8	Wohnbau	329	19.744
	Stettiner Straße 57/59	5	Wohnbau	405	24.311
2008	Marktberg 2, Friedrichstraße 1, 3, 5, Scharnstraße 14	24	Wohnbau	1.790	107.427
	Marktberg 6, 8, Scharnstraße 10,12	16	Wohnbau	1.230	73.777
	Marktberg 10	12	Wohnbau	900	53.989
	Scharnstraße 2	12	Wohnbau	886	53.150
	Scharnstraße 4, Marktberg 12, 14, 16, 18, 20, 22	32	Wohnbau	2.418	145.075
	Scharnstraße 8	14	Wohnbau	877	52.607
2010	Scharnstraße 6	15	WG	885	44.250
2013	Woldegker Straße 41-47, OT Dedelow	32	KWU	2.185	95.985
	Gesamtsumme	516			1.883.935

Quelle: Stadt Prenzlau



Gustower Straße 9-11
17 WE (2005)

Freyschmidtstraße 22-25
26 WE (2006)

Freyschmidtstraße 26-26 b
23 WE (2006)

Triftstraße 17-21
20 WE (2005)

Stettiner Straße 57-59
5 WE (2007)

Thomas-Muenzer-Platz 1-1a
13 WE (2006)

Lessingstraße 9-11
18 WE (2005)

Winterfeldstr. 12, 13
18 WE (2005)

Kiezstraße 36
8 WE (2005)

An der Schnelle 40,42
11 WE (2007)

An der Schnelle 52
8 WE (2007)

Scharnstraße 8
14 WE (2008)

Scharnstraße 2
12 WE (2008)

Scharnstraße 4, Marktberg 12,14, 16, 18, 20, 22
32 WE (2008)

An der Schnelle 7
4 WE (2006)

Scharnstraße 6
15 WE (2010)

Marktberg 2, 6, 8, 10
Scharnstraße 10, 12
52 WE (2008)

Laga-Stadtpark

Karl Marx Str. 10-18
32 WE (2006)

Akazienstraße 1-5
27 WE (2006)

Neustädter Damm 10
7 WE (2005)

Geschwister Scholl Straße 50-62
56 WE (2005)



Uckerwiek 811-813 a
3 WE (2006)

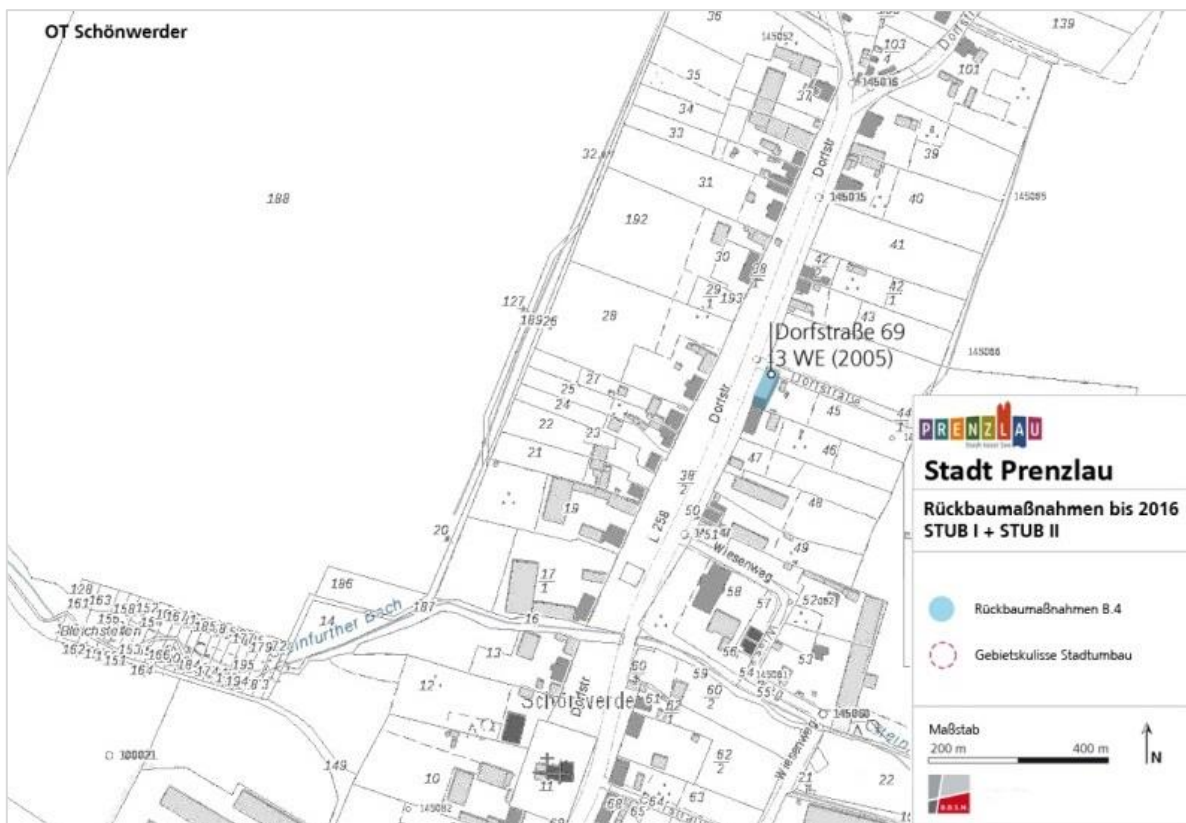
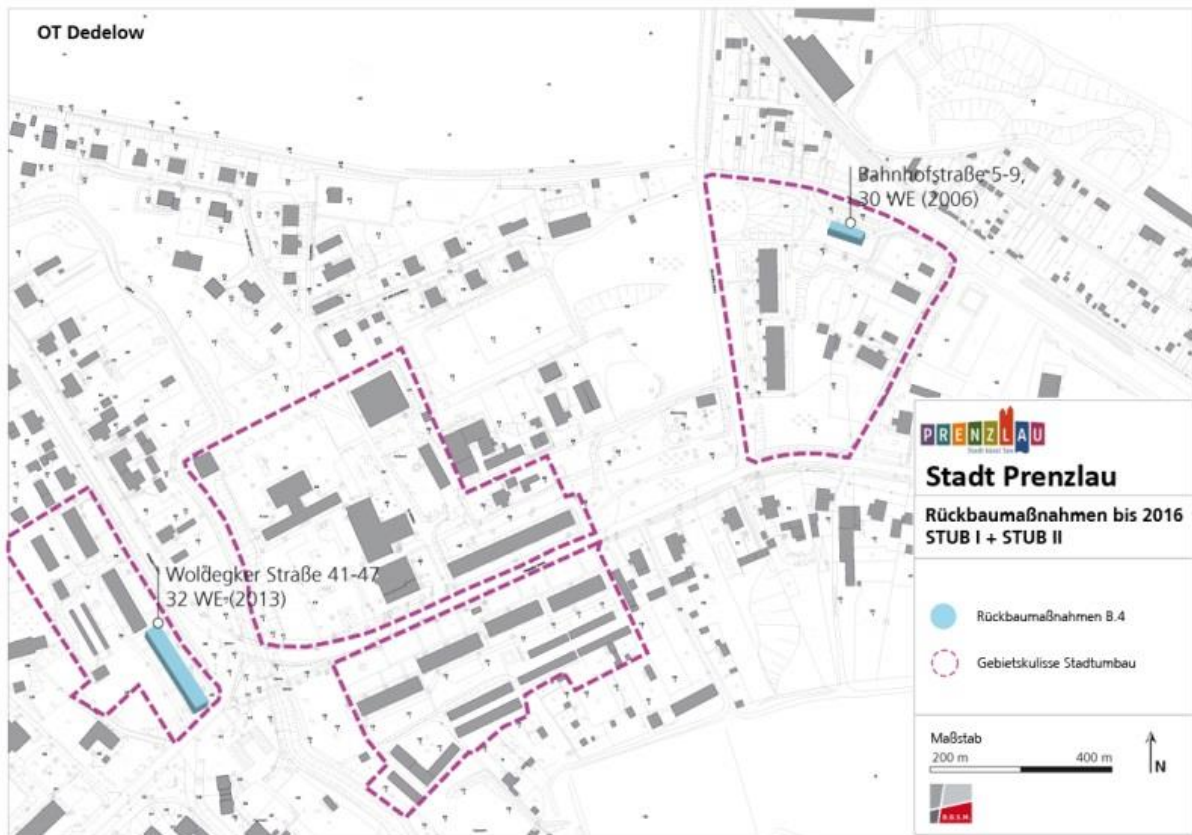
Schwedter Straße 15 a-c
28 WE (2006)

Laga-See park

Unteruckersee

**Rückbaumaßnahmen bis 2016
STUB I + STUB II**

-  Rückbaumaßnahmen B.4
-  Stadtumbaukulisse



1.2.2 Aufwertung, Sanierung und Sicherung von Bestandsstrukturen

Im Aufwertungsprogramm (STUB/AUF) erfolgte eine enge Verzahnung mit anderen Förderinstrumenten der integrierten Stadtentwicklung (u.a. Sanierungsgebiet, Zukunft im Stadtteil, Soziale Stadt, soziale Wohnraumförderung sowie EFRE Nachhaltige Stadtentwicklung). Strategisches Ziel im Rahmen der städtebaulichen Aufwertung ist die funktionale Stärkung und Verbesserung der stadtgestalterischen Qualität in der Innenstadt sowie in angrenzenden bedeutenden Stadtbereichen, v.a. dem Seeufer.

Entsprechend der Altbauaktivierungsstrategie der Stadt Prenzlau aus dem Jahr 2011 war geplant, 19 Altbauten in der Innenstadt zu sanie-

ren und 5 weitere für einen Abriss vorzubereiten. Bis 2016 ist es gelungen, 13 Objekte der Strategie zu mobilisieren, davon 8 ohne den Einsatz von Fördermitteln, und 3 abzureißen. Damit hat es die Stadt geschafft, in nur fünf Jahren zwei Drittel der Vorhaben der Altbauaktivierungsstrategie 2011 erfolgreich umzusetzen, darunter u.a. das Kettenhaus. Räumlicher Schwerpunkt der Altbauaktivierung war mit 7 Vorhaben der Bereich Schwedter Straße/Friedhofstraße/Bergstraße.

Die wichtigsten Maßnahmen im Aufwertungsprogramm bis 2016 waren u.a. die Herrichtung des WIGA-Gebäudes für eine kombinierte Nutzung, die Sanierung der Stadtmauer, die generationsgerechte Sanierung der Altbauten

Tab. 5: Maßnahmen im Aufwertungsprogramm im Stadtumbau I (2002-2009)

Maßnahme	Durchführungszeitraum	Gesamtkosten	Städtebaufördermittel
B.1			
Umsetzungskonzept Marktberg	2005-2006	31.100	31.000
Verkehrstechnische Untersuchung	2005	13.900	13.900
Stadtumbaumonitoring (Lizenz u. Arbeitsplatz-einrichtung)	2006	6.000	6.000
Entwicklung Marktberg	2007-2011	45.300	45.300
Machbarkeitsstudie Schwedter Str. 25,27, 29	2009	11.100	11.100
Wettbewerb ExWoSt, Tor z. See, Forts. STUK, Monitoring	2009-2010	178.200	177.800
B.2			
Kulturland Brandenburg	2006	15.000	15.000
Netzwerkmanager ExWoSt	2008-2010	1.900	1.900
B.3			
Hüllenförderung Winterfeldtstraße 23/24	2009-2010	422.300	160.100
Mod./Inst. Schwedter Straße 48/50	2009	1.233.900	399.300
Grobchecks Schwedter Straße 25, 27, 29	2009	5.500	5.500
B.4			
Abbruch Gebäude Mauerstraße (Ordnungsmaßnahme)	2008-2010	24.400	12.500
B.5			
Gehweg Steinstraße	2005-2008	347.800	272.200
Uckerwiek 3. BA (Darre – Wasserpforte)	2005-2007	90.200	89.400
Gehweg Uckerpromenade	2006-2009	129.200	122.400
Kleine Friedrichstraße	2006-2009	201.700	129.100
Umbau Kreuzung LSA B 109	2006-2008	43.400	43.200
Kreisverkehr Seeweg/Bergstraße	2007-2009	319.600	303.300
Seeweg	2009-2014	347.700	283.300
1. BA Geh- und Radweg Grabowstraße	2009-2012	256.100	176.200
Bergstraße	2009-2012	435.400	265.000
Gesamt		4.159.700	2.563.500

Quelle: Stadt Prenzlau

Schwedter Straße 48/50, Uckerpromenade 29 und Winterfeldtstraße 23/24, die Neugestaltung öffentlicher Räume (z.B. Gehweg Steinstraße, Seeweg mit Kreisverkehr Seeweg/Bergstraße, Bergstraße, Anbindung Steinstraße an Baustraße/Rathausvorplatz) sowie zahlreiche nicht investive Maßnahmen (z.B. Umsetzungskonzept Marktberg, Machbarkeitsstudie Schwedter Straße 25, 27 u. 29, Wettbewerb ExWoSt).

Im Programm Sanierung, Sicherung und Erwerb (STUB/SSE) sind entsprechend der Altbauaktivierungsstrategie (2011) das Kettenhaus (2015-17) sowie in Kombination mit der Wohnraumförderung die Schwedter Straße 25, 27, 29 (2012-2013) und 36 (2014) saniert worden. Bei Gesamtkosten von rund 8,3 Mio. € für die drei Vorhaben sind Fördermittel in Höhe von 2,8 Mio. € eingesetzt worden.

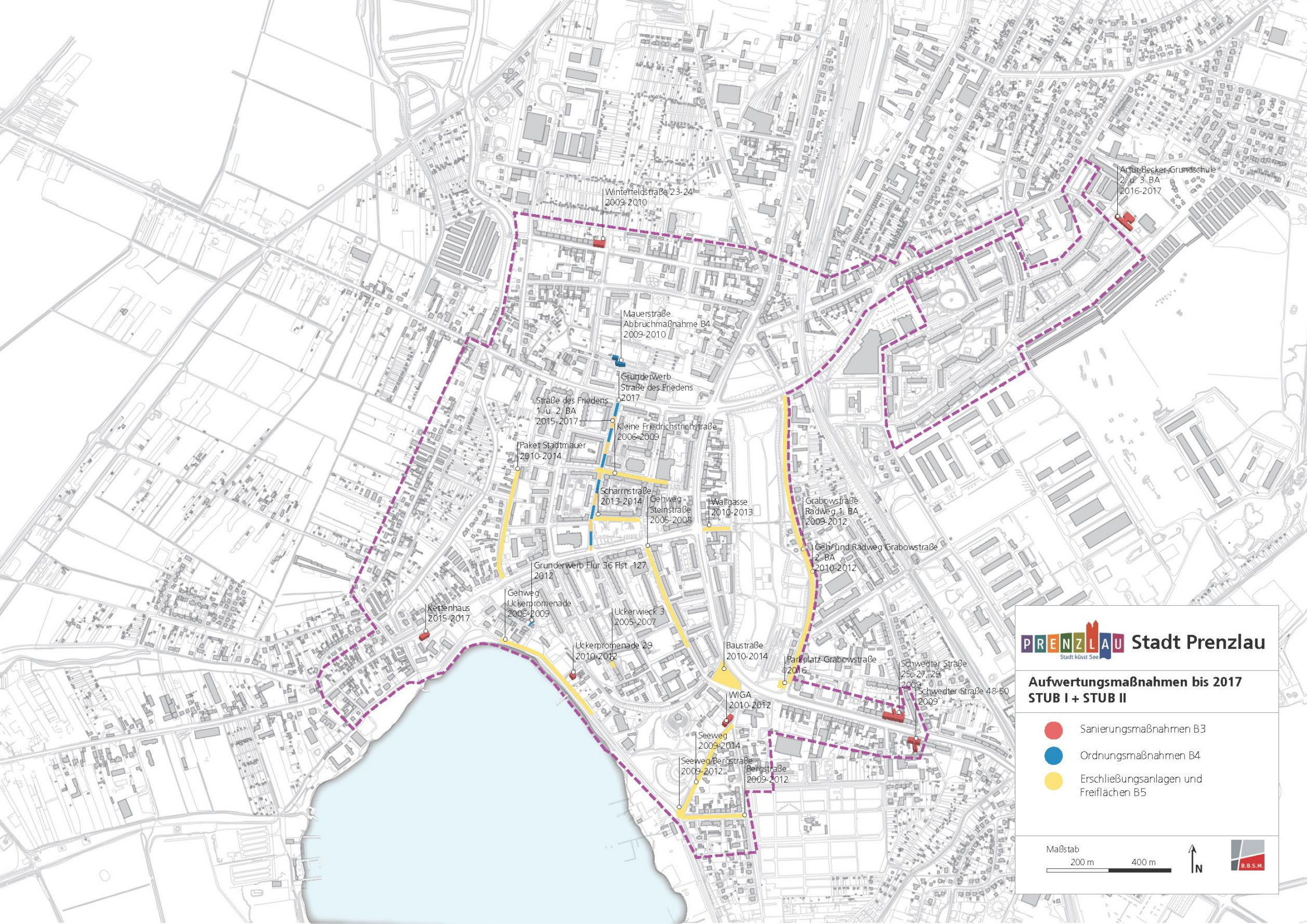
Tab. 6: Maßnahmen im Aufwertungsprogramm im Stadtumbau II (2010-2016)

Maßnahme	Durchführungszeitraum	Gesamtkosten	Städtebaufördermittel
B.1			
Forts. INSEK, Monitoring, STUB Strategie, Machbarkeitsstudie WIG	2010-2016	26.800	21.800
B.2			
Verfügungsfonds Geschäftsstraßenmanagement 2015-2017	2012-2015	54.900	27.500
Beauftragtenleistungen (u.a. Energiemanager)	2013-2014	172.000	34.400
Verfügungsfonds Geschäftsstraßenmanagement 2015-2017	2015-2017	30.000	15.000
B.3			
Uckerpromenade 29	2010-2012	1.082.600	104.200
WIGA-Gebäude	2010-2012	4.231.600	2.886.500
Paket Stadtmauer	2010-2014	2.645.600	621.400
Verfügungsfonds Geschäftsstraßenmanagement 2012-2014	2013	5.000	2.500
Verfügungsfonds Geschäftsstraßenmanagement 2015-2017	2015-2017	15.000	7.500
Kettenhaus	2015-2017	1.509.200	218.200
Brandschutztechnische Sanierung Artur-Becker-Grundschule (2. u. 3. BA)	2016-17	675.000	540.000
B.4			
Grunderwerb Flur 36, Flst. 127	2012	4.700	4.700
Grunderwerb Straße des Friedens	2017	19.000	19.000
B.5			
Wallgasse	2010-2013	130.200	94.000
2. BA Geh- und Radweg Grabowstraße	2010-2012	242.900	165.350
Parkplatz Grabowstraße u. 3 BA Geh- und Radweg	2010-2012	209.000	207.700
Anbindung Steinstraße an Baustraße/Rathausvorplatz	2010-2014	1.521.600	321.500
Scharrnstraße	2013-2015	233.700	125.000
Straße des Friedens (1. u. 2. BA)	2015-2017	772.500	552.700
Verfügungsfonds Geschäftsstraßenmanagement 2015-2017	2015-2017	15.000	7.500
Gesamt		13.596.300	5.976.450

Quelle: Stadt Prenzlau

Ab dem Jahr 2012 ist im Teilprogramm Aufwertung ein Verfügungsfonds im Rahmen des Geschäftsstraßenmanagements für den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ eingerichtet worden. Aus dem Fonds wurden neben kleinteiligen investiven, investitionsvorbereitende sowie investitionsbegleitende Maßnahmen, u.a. wie das jährlich stattfindende Stadtfest, das Turm- und Nudelfest oder die Presse- und Öffentlichkeitsarbeit im Rahmen des Geschäftsstraßenmanagements, finanziell unterstützt.

Mit Zuwendungen aus dem Programm Herichtung von Flüchtlingswohnungen (STUB/HFW) konnten seit 2015 je 4 Wohnungen in den beiden Blöcken Woldegker Straße 17-21 und 55-57 im Ortsteil Dedelow erneuert werden.



Winterfeldstraße 23-24
2009-2010

Artus-Becker-Grundschule
2. u. 3. BA
2016-2017

Mauerstraße
Abbruchmaßnahme B4
2009-2010

Grundenwerb
Straße des Friedens
2017

Straße des Friedens
1. u. 2. BA
2015-2017

Kleine Friedrichstrichstraße
2006-2009

Paket Stadtmauer
2010-2014

Scharnstraße
2013-2014

Gehweg
Steinstraße
2005-2008

Wallgasse
2010-2013

Grabowstraße
Radweg 1. BA
2009-2012

Geh- und Radweg Grabowstraße
2. BA
2010-2012

Kettenhaus
2015-2017

Gehweg
Uckerpromenade
2006-2009

Uckerwieck 3
2005-2007

Uckerpromenade 29
2010-2012

Baustraße
2010-2014

Parkplatz Grabowstraße
2016

Schwedter Straße
25-27, 29
2009

Schwedter Straße 48-50
2009

WIGA
2010-2012

Seeweg
2009-2014

Seeweg/Bergstraße
2009-2012

Bergstraße
2009-2012

PRENZLAU Stadt Prenzlau
Stadt Küst See

**Aufwertungsmaßnahmen bis 2017
STUB I + STUB II**

- Sanierungsmaßnahmen B3
- Ordnungsmaßnahmen B4
- Erschließungsanlagen und Freiflächen B5

Maßstab
200 m 400 m



1.3 Weitere Förderprogramme

Die folgende Aufstellung gibt in Stichpunkten einen kurzen Überblick über die bisherigen Handlungsschwerpunkte bzw. die realisierten Maßnahmen in den weiteren Förderprogrammen:

Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (S/E)

Sanierungsgebiet Innenstadt:

Sanierung der Kirche Alt Nikolai, der Kaserne I in der Diesterwegstraße, des Dominikanerklosters, des Aktivistenhauses, der Stadtverwaltung sowie des Mühlmannstifts, Neugestaltung des Kasernenplatzes, des Platzes an der Wasserpforte und mehrerer öffentlicher Straßenräume, weitere vielfältige Privatinvestitionen in Hochbauten und die Gestaltung von Wohnhöfen

Soziale Stadt (STEP)

Neubaugebiet Igelpfuhl:

Bürgerhaus und Jugendfreizeitheim, Sanierung eines Seniorenzentrums und eines evangelischen Jugendzentrums, Bau eines Slawenbootes, Sanierung der Kita Kinderland 2. BA, Außenanlagen Jugendgästehaus

Weiterentwicklung großer Neubaugebiete (VV-N)

Neubaugebiet Igelpfuhl:

Neubau einer fußgänger- und radfahrgerechten Stadtbrücke und Schließung eines plangleichen Bahnübergangs, Umgestaltung der Freianlagen der Grundschule Artur-Becker, der Oberschule Philipp-Hackert sowie des Jugendzentrums, Wohnhofgestaltung am Georg-Dreke-Ring und an der Philipp-Hackert-Straße, Renaturierung des Igelpfuhls

Zukunft im Stadtteil (EFRE/ZIS)

Innenstadt:

Mehrzweckhalle „Uckerseehalle Prenzlau“, Seebad Prenzlau, Umgestaltung der Einkaufsstraße Friedrichstraße sowie anderer öffentlicher Räume, Skaterpark im Stadtpark, Jüdischer Friedhof, Stadtmauer

Nachhaltige Stadtentwicklung (EFRE/NSE) z.T. in Kombination mit Stadtumbau Ost (STUB) und städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme (S/E)

Innenstadt:

Planerische Vorbereitung erster investiver Maßnahmen (Kulturzentrum im Waschhaus des Dominikanerklosters, Uckerpromenade außerhalb des Sanierungsgebiets, Stadtmauer mit Stadtmauerrundweg), Einrichtung des Innenstadtmanagements mit Bürgerbüro, Nordufer des Unteruckersees, Marktberg und Rathausplatz

Sonstige EFRE Maßnahmen

Kernstadt:

Wasserwanderrastplatz sowie Bahnhofstunnel mit P&R-Parkplatz am Bahnhof

Kleinere Städte und überörtliche Zusammenarbeit (KLS)

Kernstadt:

Sanierung und brandschutztechnische Ertüchtigung Oberschule mit Grundschulteil Carl Friedrich Grabow

Integrierte ländliche Entwicklung (ILE/LEADER)

Ortsteile und Kernstadt:

Daneben erhielt die Stadt Prenzlau für die Ortsteile und zur Ausrichtung der Landesgartenschau 2013 Mittel aus der Integrierten ländlichen Entwicklung (ILE) sowie aus dem LEADER+-Programm.

1.4 Bilanz des bisherigen Stadtumbauprozesses

Der bisherige Stadtumbauprozess in Prenzlau ist als Erfolg zu werten.

Durch den Rückbau von Wohnungen konnte der Leerstand reduziert, der Wohnungsmarkt weiter konsolidiert und die Wohnungsunternehmen als wichtige Partner im Stadtumbau wirtschaftlich gestärkt werden.

Allein in den Jahren **2003-2008** (STUB I) sind in Prenzlau mehr als 530 WE zurückgebaut worden. Allerdings hat sich die Rückbauaktivität zwischen **2009 und 2016** (STUB II) deutlich verlangsamt, was auch auf positivere Bevölkerungsentwicklungen als prognostiziert zurückzuführen ist. In diesem Zeitraum wurden nur 68 WE der in der Stadtumbaustrategie von 2009 vereinbarten 700 WE bis 2020 vom Markt genommen.

Insgesamt wurden mit dem Rückbau seit 2003 bis heute neben der Reduzierung der Leerstandsquote von 11,5 Prozent in 2003 auf 5,5 Prozent in 2015 wesentliche Beiträge zur Beseitigung städtebaulicher Missstände geleistet.

Auch die Aufwertung des städtebaulichen Umfeldes, insbesondere im Rahmen der Landesgartenschau 2013, und innerstädtischer Quartiere, z.B. durch die Anlage von öffentlichen Freiflächen, den Umbau von Infrastruktureinrichtungen und die weitere Modernisierung von Wohnungen in den zentralen Bereichen, wird zunehmend in den Stadtteilen erlebbar und von der Bevölkerung positiv aufgenommen. Die Aufwertungsmaßnahmen haben zu einer deutlichen Attraktivitätssteigerung und Stärkung der Innenstadt sowie zu deren funktionaler Stabilisierung beigetragen. Dies zeigt sich vor allem in stabilen Bevölkerungszahlen, sinkenden Leerständen und einer intensiven Nutzung öffentlicher Räume.

Das Teilprogramm Sanierung, Sicherung und Erwerb (STUB/SSE) hat allein (u.a. Kettenhaus) und in Kombination mit der Wohnraumförderung (bspw. Schwedter Straße 25, 27, 29) dazu beigetragen, dass stadtbildprägende, leerste-

hende Altbauten, die sogenannten „schweren Brocken“, wieder modernisiert, auf einen energetischen und modernen Stand gebracht sowie einer neuen Nutzung zugeführt werden konnten. Dies wäre ohne den Mitteleinsatz aus dem Teilprogramm überhaupt nicht möglich gewesen. Das Teilprogramm STUB/SSE hat damit eine wesentliche Rolle im Stadtumbauprozess der Stadt Prenzlau gespielt.

Insbesondere die Verknüpfung des Programms Stadtumbau mit weiteren Förderprogrammen und die Überlagerung der Kulissen, wie bspw. der Sozialen Stadt und des Stadtumbaus im Igelpfuhl oder Nachhaltige Stadtentwicklung und des Stadtumbaus im Bereich der Innenstadt, haben die Umsetzung von Maßnahmen, wie z. B. der Landesgartenschau 2013, erst ermöglicht, die aus einem Programm allein nicht hätten umgesetzt werden können.

Der Stadtumbau hat in Kombination mit den weiteren Förderprogrammen einen wichtigen Beitrag dazu geleistet, dass die Attraktivität der Stadt Prenzlau deutlich gestiegen ist. Dies schlägt sich auch gesamtstädtisch in einer positiven Bevölkerungsentwicklung und einem positiven Wanderungssaldo nieder.

2. Perspektiven der demografischen und der Wohnungsmarktentwicklung

Zur Ermittlung der zukünftigen Stadtumbau-bedarfe ist die perspektivische Betrachtung der demografischen und Wohnungsmarktentwicklung erforderlich.

In diesem Kapitel wird in einem ersten Schritt die zukünftige Bevölkerungsentwicklung dargestellt.

In einem zweiten Schritt wird auf Grundlage der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung eine Perspektive für die Entwicklung des Wohnungsmarkts abgeleitet.

2.1 Perspektive der demografischen Entwicklung

Um die Perspektive der demografischen Entwicklung aufzuzeigen, wird zunächst die aktuelle Bevölkerungsvorausschätzung 2004 bis 2030 des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV 2015) betrachtet.

Da Bevölkerungsprognosen mit großen Unsicherheiten behaftet sind, empfiehlt sich eine Orientierung der langfristigen Planungen für die Stadtentwicklung an Szenarien, die unter verschiedenen Annahmen einen wahrscheinlichen Entwicklungskorridor aufzeigen.

Aus diesem Grund wurden für Prenzlau neben der Bevölkerungsvorausschätzung des LBV zwei Alternativszenarien erstellt.

2.1.1 Landesprognose und Alternativszenarien

Landesprognose

Für das Stadtgebiet von Prenzlau wird nach der aktuellen Bevölkerungsvorausschätzung 2014 bis 2030 des LBV auf Grundlage des Basisjahres 2013 mit 19.023 Einwohnern zunächst ein Anstieg der Einwohner auf 19.140 Einwohner (+117 EW) im Jahr 2020 und dann ein Rückgang auf 17.775 Einwohner (-1.248 EW oder -6,6 %) im Jahr 2030 prognostiziert (s. Tab. 7).

Für die Zukunft ist demnach mit einem weiteren Einwohnerrückgang zu rechnen. Nach einem leichten Anstieg der Bevölkerungszahlen bis zum Jahr 2020 werden sich die Verluste in der Folgezeit aufgrund der geburtenschwachen Jahrgänge nach 1990 erheblich vergrößern (demografisches Echo).

Alternativszenarien

Da die tatsächliche Einwohnerentwicklung (19.454 EW) in 2013 jedoch deutlich positiver (+431 EW) war als der Wert des Basisjahrs 2013 der Bevölkerungsvorausschätzung des LBV, ist eine differenziertere Betrachtung notwendig.

Außerdem ist die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Prenzlau insgesamt mit großen Unsicherheiten behaftet. Dies betrifft zum einen die Frage der Entwicklung der Flüchtlingszahlen sowie die Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt.

Anzahl der Flüchtlinge

Rund 900.000 Flüchtlinge sind 2015 nach Deutschland gekommen, davon etwa 2.000 in den Landkreis Uckermark und davon ca. 600 in die Stadt Prenzlau. Sollten die Flüchtlingszahlen in Deutschland aufgrund der aktuellen politischen Lage in Krisenregionen wie bspw. Syrien, Afghanistan oder Irak wieder ansteigen, wäre weiterer Wohnraum für die Unterbringung von Flüchtlingen vorzuhalten. Dies hätte auch Auswirkungen auf den örtlichen Wohnungsmarkt und die Leerstandsentwicklung in der Stadt Prenzlau.

Bisher konzentrieren sich die Flüchtlingsunterkünfte auf drei Standorte in der Stadt, von denen einer (Telekomunterkunft in der Brüssower Straße) zum Ende 2016 leergezogen wurde. Die verbleibenden Standorte befinden sich zum einen auf dem ehemaligen Kasernenstandort an der Berliner Straße, an dem der Großteil der Flüchtlinge (ca. 400) zentral – u.a. auch in Wohncontainern – untergebracht ist, sowie in der Schwedter Straße (Standort IG

Frauen), in der allein reisende, minderjährige Flüchtlinge (ca. 25) untergebracht sind.

Im Juli 2016 hatte die Wohnbau GmbH Prenzlau ca. 40 WE, die KWU Prenzlau-Land GmbH ca. 8 WE und die Wohnungsgenossenschaft Prenzlau e.G. ca. 5 WE an Geflüchtete vermietet. Bei der GEWOBA Wohnungsbaugenossenschaft e.G. Prenzlau sind keine Wohnungen an Flüchtlingen vergeben worden.

Wie lange sich diese Menschen jedoch in Prenzlau nach Anerkennung ihres Flüchtlingsstatus aufhalten werden, ist fraglich und hängt u.a. vom Zugang zum Arbeitsmarkt und den familiären Bindungen (Thema Nachzug) ab.

Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt

Auch Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt können Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben. Dabei sind insbesondere zwei Einflussfaktoren derzeit absehbar: der Bau einer weiteren transeuropäischen Gasleitung und die Entscheidung über den künftigen Kreissitz im Zuge der Verwaltungsstrukturreform 2019.

Mit der Verlegung einer weiteren **transeuropäischen Gasleitung** von der Ostsee in Richtung Süden kann es in den nächsten Jahren in der Stadt Prenzlau temporär zur einer erhöhten Nachfrage an Wohnraum durch die am Bau Beteiligten kommen. Die Stadt rechnet mit 200 bis 300 Arbeitskräften. Dies führt gegebenenfalls für zwei bis drei Jahre zum Rückgang der Leerstandsquote in der Stadt Prenzlau.

Nach einer zur Zeit im Land Brandenburg diskutierten Verwaltungsstrukturreform könnte die Stadt Prenzlau bei einer möglichen Fusion mit dem Landkreis Barnim im Jahr 2019 gegebenenfalls seinen **Status als Kreissitz** an die Stadt Eberswalde verlieren. Es ist davon auszugehen, dass sich langfristig auch andere Institutionen, wie bspw. Krankenkassen, Vereine, Verbände und Sparkassen, auf den neuen Kreissitz hin orientieren würden. Das haben Beispiele aus Mecklenburg-Vorpommern im Rahmen der dort durchgeführten Kreisgebietsreform 2011 gezeigt. Dies hätte den Verlust von Verwaltungssitzen, Arbeitsplätzen,

Einwohnern und Kaufkraft zur Folge. Der Bedarf an Wohnraum würde in der Stadt Prenzlau sinken. Mittlerweile hat die Landesregierung Brandenburg aufgrund eines weit gefächerten Protestes breiter Bevölkerungskreise sowie der Bemühungen der Volksinitiative Bürgernahes Brandenburg e. V., der sich auch die Stadt Prenzlau angeschlossen hat, von einer Kreisgebietsreform Abstand genommen.

Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung

Es empfiehlt sich, an unterschiedlichen Szenarien einen wahrscheinlichen Entwicklungskorridor aufzuzeigen. Für Prenzlau wurde deshalb mit zwei Szenarien gerechnet. Als Varianten gehen unterschiedliche Annahmen zur Zuwanderung ein, so dass sich sowohl ein Positiv- als auch ein Negativszenario abbilden lassen.

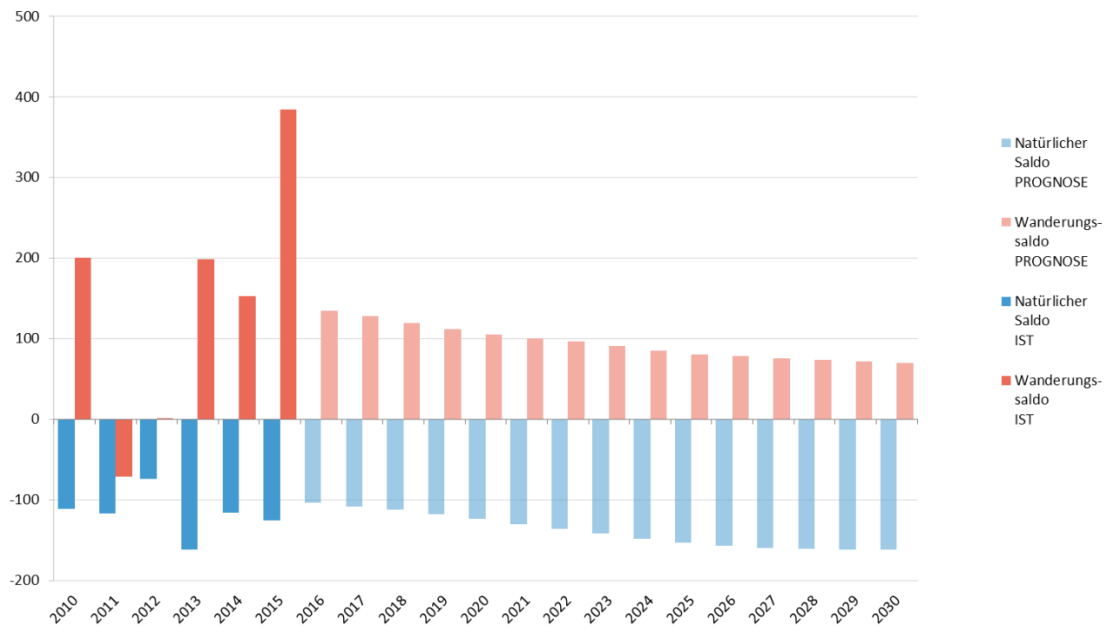
Annahmen zu den einzelnen Szenarien:

- **Positivszenario:** Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre in die Zukunft auf Basis der kommunalen Zahlen, weiterhin moderate aber abnehmende Wanderungsgewinne bis 2030, insbesondere durch die Zuwanderung von jungen Familien, u.a. durch die Aufnahme von Flüchtlingen, weiterhin wachsender Sterbeüberschuss (vgl. Abb. 9)
- **Negativszenario:** Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre in die Zukunft auf Basis der kommunalen Zahlen, aber abnehmende Wanderungsgewinne bis 2020 und anschließende zunehmende Wanderungsverluste bis 2030, weiterhin wachsender Sterbeüberschuss (vgl. Abb. 10)

Für die Gesamtstadt ergibt sich dabei ein wahrscheinlicher Entwicklungskorridor von 19.732 EW bis 19.785 EW im Jahr 2020 und zwischen 17.483 EW und 19.094 EW im Jahr 2030 (vgl. Abb. 11), der bei sich ändernden Rahmenbedingungen erneut geprüft werden sollte.

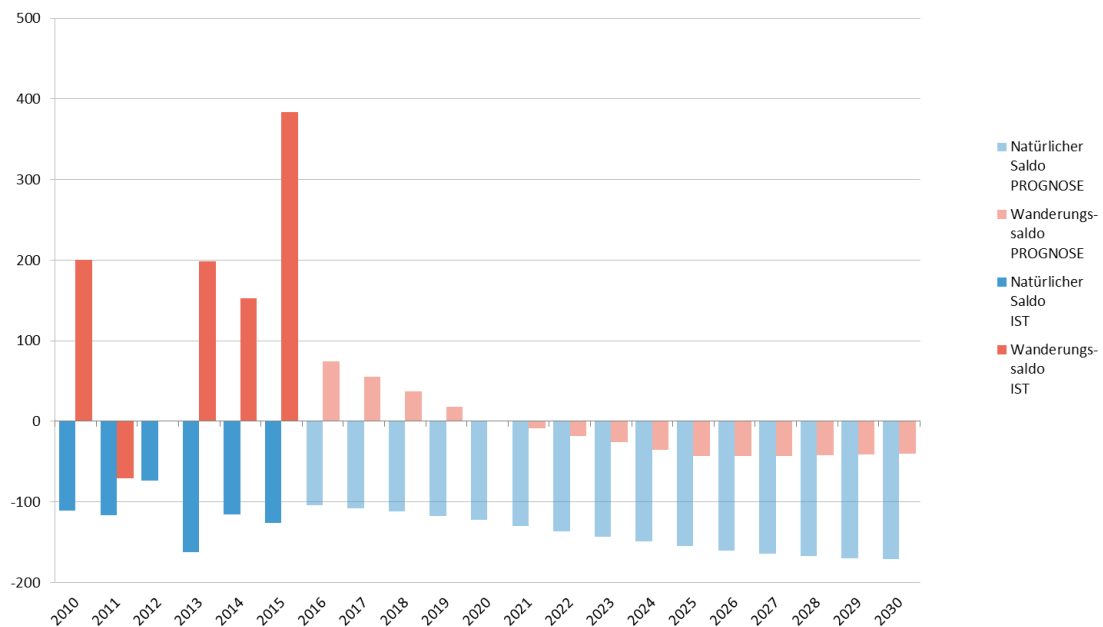
Bei beiden Szenarien ist langfristig mit einem Bevölkerungsrückgang bis 2030 zu rechnen.

Abb. 9: Positivszenario



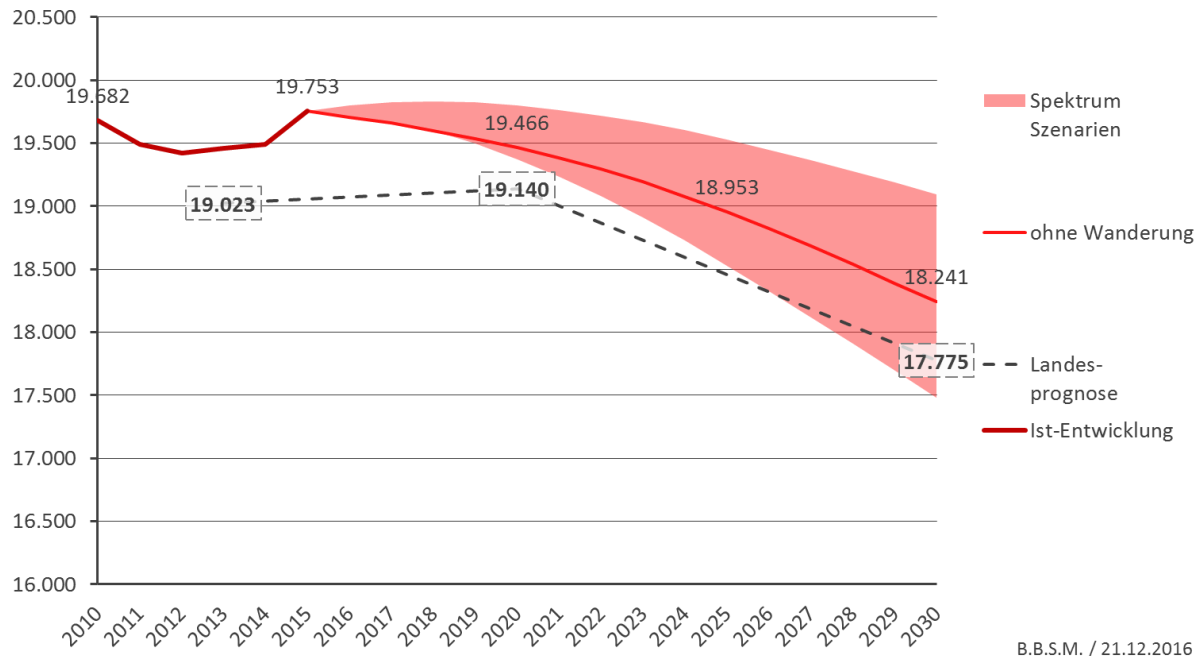
B.B.S.M. / 05.12.2016

Abb. 10: Negativszenario



B.B.S.M. / 05.12.2016

Abb. 11: Szenarien zur Einwohnerentwicklung



B.B.S.M. / 21.12.2016

2.1.2 Prognose zur Entwicklung der Altersgruppen

Neben der absoluten Einwohnerzahl verändert sich auch die Altersstruktur. Das Problem des zunehmenden Anteils älterer und hochbetagter Menschen wird sich laut Bevölkerungsvorausschätzung 2014 bis 2030 des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) bis zum Jahr 2030 fortsetzen: Fast jeder dritte Bewohner der Stadt Prenzlau (33 %) wird zu diesem Zeitpunkt 65 Jahre und älter sein.

Bis zum Jahr 2030 verliert die Altersgruppe der 15- bis 65-Jährigen mit -20 Prozent verglichen mit dem Basisjahr 2013 am stärksten. Besondere Beachtung ist der Entwicklung der Altersgruppe der unter 15-Jährigen zu schenken. Aufgrund der geburtenstarken Jahrgänge in den 1980er Jahren werden die Kinder dieser Alterskohorte noch bis Anfang der 2020er Jahre zu steigenden Kinderzahlen in Prenzlau führen. Anschließend werden die massiv gesunkenen Geburtenzahlen ab Ende der 1980er Jahre zu einem entsprechenden demografischen Echo in Form rückgehender Kinderzahlen führen.

Insgesamt wird langfristig von einer deutlichen Alterung der Bevölkerung ausgegangen. Der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter wird kontinuierlich abnehmen, der Anteil der Bevölkerung im Rentenalter wird deutlich wachsen.

2.1.3 Fazit

Der demografische Wandel mit einem anhaltenden Rückgang der Einwohnerzahlen, aber auch der sich ab 2020 verschärfende Alterungsprozess wird gravierende Auswirkungen auf die gesamte langfristige Stadtentwicklung haben – z.B. auf die Wohnungsnachfrage, die Auslastung der sozialen und technischen Infrastruktur (bspw. Schulen, Kindertagesstätten und Senioreneinrichtungen, Versorgungsnetze), die Fachkräfteversorgung, die Mobilität (insbesondere Anforderungen an den ÖPNV), Kulturleben, Kaufkraft, lokale Ökonomie sowie den Kommunalhaushalt.

Tab. 7: Bevölkerungsvorausschätzung 2014 bis 2030

Ausgewählte Altersgruppen	Basisjahr 2013	Prognosejahr		Entwicklung 2030 zu 2013
		2020	2030	
Bevölkerung insgesamt	19.023 100 %	19.140 100 %	17.775 100 %	-1.248 -6,6 %
0 bis unter 15 Jahre	2.263	2.418	2.179	-84
Anteil an der Gesamtbevölkerung	11,9 %	12,6 %	12,3 %	-3,7 %
15 bis unter 65 Jahre	12.195	11.528	9.755	-2.440
Anteil an der Gesamtbevölkerung	64,1 %	60,2 %	54,9 %	-20,0 %
65 Jahre und älter	4.565	5.194	5.841	+1.276
Anteil an der Gesamtbevölkerung	24,0 %	27,2 %	32,8 %	+28,0 %

Quelle: Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV): „Bevölkerungsvorausschätzung 2014 bis 2030“, Hoppegarten 2015

2.2 Perspektiven der Wohnungsmarktentwicklung

Im folgenden Kapitel wird eine Abschätzung des Wohnungsüberhangs für die Stadt Prenzlau erstellt. Dabei werden zunächst die Einflussfaktoren für die Wohnungsmarktentwicklung dargestellt und dann der rechnerische Wohnungsüberhang bis 2030 abgeleitet.

2.2.1 Einflussfaktoren für die Wohnungsmarktentwicklung

Für die weitere Wohnungsmarktentwicklung werden – u.a. auch nach Aussage der Wohnungsunternehmen – folgende Faktoren von Einfluss sein:

- **Bevölkerungsentwicklung:**
Die Bevölkerungsentwicklung entspricht dem Verlauf der dargestellten Szenarien: (vgl. Kapitel 2.1.1)
- **Haushaltsgröße:**
Neben der Bevölkerungsentwicklung ist die Entwicklung der Haushalte eine entscheidende Größe der kommunalen Wohnraumentwicklung. Ein übergeordneter Trend dabei ist der Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße, der bereits seit den 1950er Jahren in Deutschland zu beobachten ist. Während die Einpersonenhaushalte inzwischen die größte Gruppe stellen und auch die Zweipersonenhaushalte Zuwächse aufweisen, sinkt die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen beständig. Ursache hierfür ist zum einen die rückläufige Zahl von Geburten bei gleichzeitig steigender Lebenserwartung und zum anderen ein verändertes Heirats- bzw. Scheidungsverhalten. Die Auswirkungen dieses Trends waren in der Vergangenheit auch in Prenzlau zu beobachten. In Zukunft wird laut Stadtbericht 2015 erwartet, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,20 im Jahr 2015 auf 1,75 im Jahr 2030 verringert. Die Zahl der Haushalte sinkt von

10.095 im Jahr 2015 auf 9.236 im Jahr 2030.

- **Zugang durch Neubau:**
Legt man die Planungen der Wohnungsunternehmen sowie privater Bauherren zugrunde, so wird davon ausgegangen, dass bis zum Jahr 2025 +620 Wohneinheiten im Mietwohnungssegment neu geschaffen werden, also ab 2018 in etwa 75 Wohneinheiten pro Jahr.
Der geplante Neubau von fast 400 Wohnungen durch die Wohnungsunternehmen (davon ca. 250 WE bei der Wohnbau, 130 bei der WG und 22 WE bei der KWU bis 2025) ist erforderlich, um das doch sehr einseitig geprägte Wohnungsangebot in den bestehenden Plattenbauten weiter zu differenzieren und zeitgemäßes Wohnen und Ausstattungsstandards auf dem örtlichen Wohnungsmarkt anbieten zu können. Darüber hinaus planen private Investoren ca. 100 WE im Bereich Eigentumswohnungen und Mietwohnungsbau, sowie ca. 120 WE im Sektor Altersgerechtes Wohnen sowie Pflegedienstleistungen. Die Weiterentwicklung des Angebotes macht allerdings nur Sinn, wenn Überkapazitäten an weniger nachgefragten Wohnungstypen an anderer Stelle im Bestand durch Rückbau reduziert werden.
Der Neubau von Eigenheimen wird sich in den kommenden Jahren auf niedrigem Niveau fortsetzen. Gleichzeitig steht ein Generationenwechsel auf dem Eigenheimmarkt an, der entweder zu einem günstigen Verkauf und damit zu einer neuen Konkurrenzsituation zu den bestehenden Wohnangeboten oder auch zu dauerhaftem Leerstand mit negativen Auswirkungen für das Umfeld führen kann.
- **Zusammenlegung/Stillegung von Wohnungen:**
Die Wohnungsunternehmen sind dabei, die Grundrisse der Wohnungen in ihrem Bestand an die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt anzupassen. So werden bspw. bei der GEOWBA durch die Zusammenle-

gung zweier 1-Raumwohnungen, die aufgrund ihrer geringen Größe (unter 50 m²) kaum nachgefragt werden, gesuchte 2-Raumwohnungen.

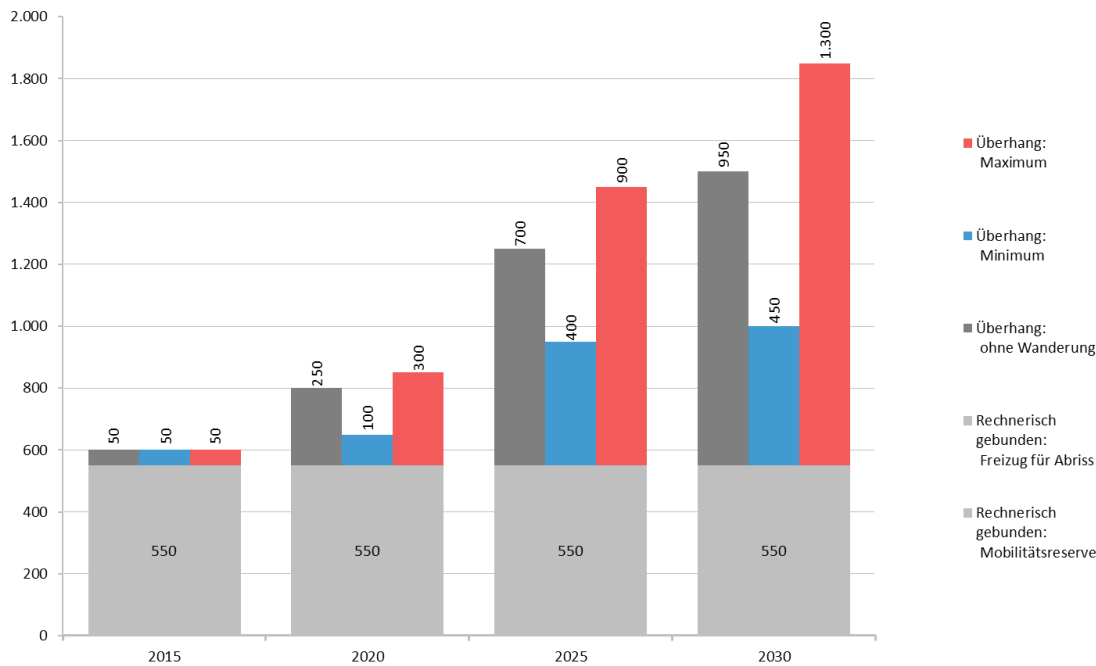
Des Weiteren sollen zum Teil die oberen Geschosse in den WBS 70-Blöcken im Neubaugebiet Igelpfuhl der Wohnungsgenossenschaft Prenzlau im Georg-Dreke-Ring stillgelegt oder abgetragen werden. Verlässliche Planungen über die Anzahl der Wohneinheiten, die abgetragen werden sollen, liegen allerdings noch nicht vor.

Auch gibt es stillgelegte Blöcke in den Ortsteilen, die teilweise bewusst in diesem Status erhalten bleiben (beispielsweise durch die Wohnungsgenossenschaft Prenzlau in Dedelow), um sie zu einem späteren Zeitpunkt wieder dem Markt ggf. nach einem Teilrückbau oder Verkauf zuzuführen.

- **Zuwanderung aus dem ländlichen Raum und Leerstände im Umfeld der Stadt Prenzlau:**
Die Zuwanderung aus dem ländlichen Raum in die Kernstadt von Prenzlau wird langfristig zu Einwohnerverlusten und einer sinkenden Wohnungsnachfrage insbesondere bei Geschößwohnungsbauten in den Ortsteilen führen. Wesentliche Ursachen des Fortzugs bzw. Nachfragerückgangs sind der zunehmende Anteil älterer und hochbetagter Menschen sowie nicht vorhandene oder wegfallende Versorgungsstrukturen in den Ortsteilen. Des Weiteren wird in den Ortsteilen eher die Wohnform des Einfamilienhauses nachgefragt. Die Leerstände bei den Geschößwohnungsbauten stellen in den Ortsteilen (bspw. Dedelow oder Seelübbe) zunehmend städtebauliche Missstände dar. Neben den städtebaulichen Aspekten gilt es auch, die spezifischen wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Region zu berücksichtigen. Dies betrifft vor allem die interkommunale Struktur der KWU Prenzlau-Land GmbH, die Wohnungsbestände in einem Bereich zwischen

der Stadt Templin im Südwesten und dem Amt Brüssow im Nordosten verwaltet. Das Wohnungsunternehmen verfügt somit über stadumbaurelevante Wohnblöcke in umliegenden Gemeinden, die nicht am Stadtumbauprozess partizipieren, da sie außerhalb der Fördergebietskulisse liegen. Angesichts der nach wie vor nicht vorhandenen Fördermöglichkeiten für den Rückbau sieht sich das Wohnungsunternehmen nicht in der Lage, notwendige Rückbaumaßnahmen zu realisieren. Es entstehen damit städtebauliche Missstände in den Umlandgemeinden, die negative Auswirkungen auf den regionalen Wohnungsmarkt haben. Hier bedarf es einer grundlegenden Umorientierung auf Landesebene, um auch den ländlichen Gemeinden und Ämtern finanzierbare Möglichkeiten zur Bewältigung ihres zunehmenden Wohnungsleerstandes zu bieten.

- **Entwicklung in den Quartieren des industriellen Wohnungsbaus:**
Die Entwicklung in den Quartieren des industriellen Wohnungsbaus wird im Wesentlichen von zwei Faktoren bestimmt. Während die natürliche Bevölkerungsentwicklung zu einem Nachfragerückgang führen wird, ist im Bereich kleiner und preiswerter Wohnungen von einer weitgehend stabilen Nachfrage auszugehen, insbesondere bei der Zielgruppe der Hartz-IV-Empfänger (SGB II) sowie bei den einkommensschwachen Personen („Geringverdiener“) und Rentnern. In der Summe ist längerfristig dennoch mit einem Einwohnerrückgang und zunehmenden Leerständen zu rechnen.
- **Abgänge:**
Die Ermittlung der Zunahme des Leerstands erfolgt unter der fiktiven Annahme, dass ab 2015 keine Abrissmaßnahmen durchgeführt werden.
- **Mobilitätsreserve:**
Der Wohnbedarf wird unter der Annahme ermittelt, dass eine Mobilitätsreserve von 5 % bereitgehalten wird.

Abb. 12: Rechnerischer Wohnungsüberhang bis 2030 bei 5 % Mobilitätsreserve

B.B.S.M. / 05.12.2016

- **Wohnungsüberhang:**
Der Wohnungsüberhang ergibt sich aus dem ermittelten Wohnungsangebot, dem Wohnungsbedarf und der Mobilitätsreserve.

2.2.2 Rechnerischer Wohnungsüberhang

Im Ergebnis ergibt sich für die Stadt Prenzlau bis 2020 ein rechnerischer Wohnungsüberhang von ca. 100 bis 300 WE, bis 2030 von ca. 450 bis 1.300 WE (vgl. Abb. 12).

Um den Leerstand auf einem städtebaulich und wohnungswirtschaftlich verträglichem Niveau zu stabilisieren, sind demzufolge Rückbaumaßnahmen anzustreben und abzustimmen.

2.2.3 Fazit

Für die Zukunft ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung mit einer weiter rückläufigen Wohnungsnachfrage zu rechnen.

Der Neubau von Wohngebäuden führt zu einem weiteren Anstieg des Wohnungsbestandes und zu Leerständen an anderer Stelle, sofern nicht im Gegenzug weniger nachgefragte Wohnungsbestände zurückgebaut werden.

Das Wohnungsangebot sollte durch den Rückbau von Wohngebäuden reduziert werden, da ansonsten die Gefahr einer stadträumlich ungesteuerten Leerstandsentwicklung mit städtebaulichen Missständen besteht. Der in der Stadtumbaustrategie 2009 geplante Umfang der Rückbaumaßnahmen von bis zu 700 Wohnungen im Zeitraum 2010-2020 bzw. weiterer Rückbaupotenziale von bis zu ca. 400 Wohnungen bis 2030 wird aufgrund der zuletzt positiven Vermietungssituation in dieser Größenordnung nicht mehr erforderlich sein. Voraussichtlich wird aber der Rückbaubedarf in den kommenden Jahren (spätestens ab 2020) wieder ansteigen. Es wird empfohlen bis 2020 mindestens 100 Wohnungen und bis 2030 mindestens weitere 350 Wohnungen vom Markt zu nehmen.

Parallel zur quantitativen Anpassung des Angebots wird auch in Zukunft eine qualitative

Anpassung des Wohnungsbestandes erforderlich sein. Ziel ist die Schaffung bedarfsgerechten Wohnraums vor allem in innerstädtischen und innenstadtnahen Lagen. Von besonderer Bedeutung sind barrierefreie bzw. generationsgerechte Wohnformen sowie eine weitere Diversifizierung des Wohnungsangebots hinsichtlich Ausstattung, Grundrissgestaltung etc. Für ein entsprechendes individuelles Angebot kommen insbesondere Altbauten in Innenstadtnähe, sowie städtebauliche Brachen, die in der bisherigen Nutzung nicht mehr nachgefragt werden (z. B. Neustädter Damm, Mühlmannstraße, ehemaliger Kurgarten, ehemaliges Schützenhaus) in Betracht. In Zusammenhang mit der Aufwertung des Wohnungsbestandes ist stets die Gestaltung eines attraktiven Wohnumfeldes vorzunehmen, um eine nachhaltige Stadtentwicklung zu forcieren.

Angesichts der angespannten wirtschaftlichen Situation vieler Haushalte – zunehmend auch bei Senioren, die nach 1990 von Arbeitslosigkeit betroffen waren, kommt dem Erhalt preiswerten Wohnraums eine wichtige Rolle zu.

3. Ziele im künftigen Stadtumbau

Im Anbetracht des andauernden Strukturwandels und der demografischen Entwicklung gilt es weiterhin, eine stadträumliche Prioritätensetzung vorzunehmen. So sind Infrastrukturmaßnahmen und Investitionen auf die Standorte mit den langfristig besten Entwicklungsperspektiven zu konzentrieren. Hier kommt den strategischen Zielen der Innenstadtstärkung eine besondere Bedeutung zu.

3.1 Gesamtstädtische Stadtumbauziele

Stadt und Ortsteile

Die Kernstadt Prenzlau ist räumlicher und funktionaler Mittelpunkt für die eingemeindeten Ortsteile, die wiederum mit ihrer dörflichen Prägung eine Ergänzung darstellen.

Sie zeichnet sich durch ein gutes Infrastrukturangebot sowie ein umfangreiches Angebot an Wohnungen und Arbeitsplätzen aus, während die Stärken der Ortsteile in den dörflichen Wohnformen sowie dem stärkeren Naturbezug liegen. Der größte Ortsteil Dedelow übernimmt infrastrukturelle Funktionen für das nordwestliche Stadtgebiet und darüber hinaus ins Umland.

Grundsätzlich bedarf es einer konsequenten Fortsetzung des Stadtumbauprozesses und einer entsprechenden umsetzungsorientierten Konkretisierung der städtebaulichen Planungen – schwerpunktmäßig sind eine weitere Aufwertung in der Innenstadt sowie ein Rückbau von leer stehenden Wohnblöcken im Quartier Igelpfuhl, perspektivisch in der Röpnersdorfer Straße und in den Ortsteilen vorgesehen.

Vor dem Hintergrund der gesamtstädtischen Rolle der Innenstadt ist die Fortsetzung der stadtgestalterischen Verbesserung und der funktionalen Stärkung dieses Stadtbereichs daher von zentraler Bedeutung. Über den bisher stark baulich geprägten Aufwertungsprozess hinaus, geht es dabei um eine funktionale Stärkung des Stadtzentrums durch die Konzentration und Anreicherung von öffentlichen

und privaten Nutzungen vor allem in den innerstädtischen Geschäftslagen. Eine vitale Innenstadt stellt einen wichtigen weichen Standortfaktor für die weitere wirtschaftliche Entwicklung und die Erschließung der touristischen Potenziale dar.

Die Wohnungsbestände sind quantitativ und qualitativ an die langfristige Bedarfsentwicklung anzupassen. Da langfristig mit einem weiteren Rückgang der Einwohnerzahlen zu rechnen ist, sind im Rahmen eines städtebaulich gesteuerten Rückbauprozesses Wohnungen vom Markt zu nehmen, während der Bestand in nachhaltig gesicherten Quartieren nachfrageorientiert zu qualifizieren ist.

Vor dem Hintergrund des Schrumpfungsprozesses ist der Siedlungsbau auf die Innenentwicklung zu beschränken. Punktuell wird ein weiterer Rückbau von mehrgeschossigen Mietwohnungsbeständen notwendig sein. Wohnungsbau ist schwerpunktmäßig auf Baulücken und auf Rückbauflächen des Stadtumbaus zu konzentrieren.

3.2 Quartiersbezogene Stadtumbauziele

Die unterschiedlichen Quartiere innerhalb der Kernstadt nehmen im Rahmen des Stadtumbauprozesses differenzierte Funktionen ein:

Innenstadt

Die Innenstadt hat höchste Priorität für die Stadtentwicklung. Das Wohnungsangebot ist an die Bedürfnisse älter werdenden Bevölkerung bzw. der im Zuge des „Generationswechsels“ zuziehenden Haushalte anzupassen, wobei insbesondere die Gebäude des industriellen Wohnungsbaus gestalterisch und im Sinne einer energetischen Stadtsanierung zu erneuern sind. Öffentliche Räume und Wohnumfeld sind aufzuwerten und stärker mit den attraktiven Uferbereichen des Unteruckersees und den Grünflächen entlang der Stadtmauer zu verknüpfen. Die baukulturellen Zeugnisse sind zu bewahren und nachhaltig zu nutzen.

Gründerzeitquartiere

Die von Altbaubeständen geprägten Gründerzeitquartiere (Bahnhofvorstadt, Stadteingänge Schwedter Straße, Neustadt und Brüssower Allee/Brüssower Straße sowie die Straße An der Schnelle) sind als innenstadtnahe Wohnstandorte zu qualifizieren. Die identitätsstiftende und stadtbildprägende Bausubstanz ist zu sanieren, Leerstände sind zu beseitigen und Baulücken sind durch bedarfsorientierten Wohnungsneubau zu schließen. Der öffentliche Raum und die städtische Infrastruktur sind aufzuwerten, wobei die Verbesserung des Stadtbilds an den zur Innenstadt führenden Hauptverkehrsstraßen von besonderer Bedeutung ist.

Igelpfuhl

Das im industriellen Wohnungsbau errichtete Quartier Igelpfuhl ist im Rahmen des Stadtumbaus umfassend umzustrukturieren. Im Interesse eines städtebaulich gesteuerten Schrumpfungsprozesses sollen perspektivisch insbesondere im östlichen Bereich des Wohngebiets Rückbaumaßnahmen zur Konsolidierung des gesamtstädtischen Wohnungsmarkts realisiert werden. Die zum Stadtzentrum hin orientierten westlichen Quartiersbereiche sollen mit dem Ziel einer Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum erhalten werden. Zur Anpassung an eine verringerte Wohnungsnachfrage können in Kernbereichen des Quartiers auch geschossweise Teilrückbaumaßnahmen erfolgen. Durch die Zusammenlegung von Wohnungen ist der gestiegenen Nachfrage nach modernen Wohnungsgrundrissen und -standards Rechnung zu tragen. Das Wohngebiet wird eine wachsende Bedeutung für die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit – insbesondere preiswertem – Wohnraum übernehmen, so dass auch in Zukunft geeignete Maßnahmen zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts zu ergreifen sind und Begegnungsräume für Menschen aus dem Quartier geschaffen und betrieben werden müssen.

Sonstige Wohngebiete und Ortsteile

In den sonstigen, überwiegend kleinteilig strukturierten Wohngebieten und Ortsteilen soll eine bestandsorientierte Weiterentwicklung stattfinden – vorrangiger Handlungsbedarf besteht in diesen Quartieren, mit Ausnahme der Ortsteile Seelübbe und Dedelow, nicht.

Dedelow übernimmt als größter Ortsteil der Stadt Versorgungsfunktionen auch für die umliegenden Dörfer und nimmt damit unter den Ortsteilen eine Sonderrolle ein. Vor dem Hintergrund der demografischen Prozesse sind künftig Strategien für eine sozial- und infrastrukturelle Stabilisierung zu entwickeln.

Ziele im künftigen Stadtumbau

Bahnhofsviertel

Weiterentwicklung als höherwertiger Standort
für individuelles städtisches Wohnen,
Aufwertung der öffentlichen Infrastruktur,
punktuelle Sanierung von Altbauten und privaten Freiflächen,
Baulückenschließung

Brüssower Allee/Brüssower Straße

Aufwertung, Sicherung und Entwicklung
des Altbaubestandes

Röpersdorfer Straße

Bedarfsorientierte Weiterentwicklung

Igelpfuhl

schrittweise Reduzierung des Wohnungsbestandes,
langfristig zu erhaltende Bestände definieren +
Aufwertungsmaßnahmen,
Bestimmung von Beobachtungsgebieten,
Gestaltung von spezifischen Angeboten für Senioren

Innenstadt

Anpassung des Wohnungsbestandes an den demografischen Wandel,
Gestaltung und energetische Sanierung des Bestandes,
Aufwertung öffentlicher Räume und des Wohnumfeldes,
Bewahrung baukultureller Zeugnisse

Neustädter Damm/An der Schnelle

kleinteilige, städtebauliche Neuordnung,
Sanierung von Gebäuden,
Abriss von Zweckbauten,
Neugestaltung von Einfriedungen und Begrünung

Schwedter Straße und Bergstraße/Friedhofstraße/Seeweg

Aufwertung, Sicherung und Entwicklung
des Altbaubestandes

4. Handlungsbedarfe im weiteren Stadtumbau

Gesamtstadt

In der Stadt Prenzlau ist eine dynamische bauliche Entwicklung zu verzeichnen. Diese umfasst vielfältige Maßnahmen im Gebäudebestand wie die Sanierung von Wohngebäuden oder die Erneuerung öffentlicher Einrichtungen, Aufwertungsmaßnahmen bei Straßen und Grünanlagen sowie punktuell den Neubau von Wohn- und Geschäftshäusern. Besondere Impulse ergaben sich im Rahmen der Vorbereitung und Durchführung der Landesgartenschau 2013, wofür große Bereiche der Prenzlauer Innenstadt nachhaltig umgestaltet wurden. Vor allem durch die Neugestaltung öffentlicher Räume im Übergangsbereich zwischen Stadtzentrum und Seeufer sowie den Grünanlagen entlang der Stadtmauer, durch die städtebauliche Umgestaltung des Marktbereichs und durch die Aufwertung des Bahnhofsbereichs konnte die Attraktivität der Stadt Prenzlau deutlich erhöht werden.

Allerdings bestehen sowohl in den Quartieren in der Kernstadt als auch punktuell in den Ortsteilen immer noch Defizite, die im Widerspruch zu den positiven Entwicklungen stehen. Dies betrifft die städtebauliche Monotonie der industriell errichteten Wohnquartiere in der Innenstadt und am Igelpfuhl, punktuell vernachlässigte Altbausubstanz (u.a. Schwedter Straße 12, 36, 40 u. 44), die fehlende gestalterische Qualität der Straßenräume und des Wohnumfelds in den Quartieren (wie bspw. Außenanlagen Marienkirche, Marienkirchstraße, Steinstraße), städtebaulich unzureichend eingefügte Gebäude in den dörflich geprägten Baustrukturen (u.a. in Dedelow und Seelübbe) und energetisch sanierungsbedürftige öffentliche Einrichtungen wie bspw. Schulen (u.a. Grundschule Pestalozzi). Als zusätzliche Herausforderung stellt sich die Nachnutzung von der Bundeswehr nicht mehr benötigter Teilflächen und Gebäuden dar (Konversion).

Das Wohnungsangebot ist vor allem in der Kernstadt quantitativ und qualitativ stark vom

DDR-Wohnungsbau geprägt, so dass eine an der Nachfrage orientierte Vielfalt nur bedingt vorhanden ist. Die Wohnbedürfnisse der älter werdenden Bevölkerung wie z.B. barrierefreie Angebote oder ergänzende Betreuungs- und Serviceangebote werden bereits heute durch neue Angebote für betreutes Wohnen in der Innenstadt gut erfüllt. Die Bedarfe werden nach Betrachtung der perspektivischen Bevölkerungsentwicklung und der zukünftigen Altersstruktur jedoch weiter steigen (vgl. Kapitel 2.1).

Der Wohnungsleerstand konzentriert sich auf unsanierte Altbaubestände und z.T. die obersten Etagen in den Plattenbauquartieren, so dass sich eine konsequente Umsetzung weiterer Stadtumbaumaßnahmen sehr schwierig gestaltet. Dennoch besteht nach der erfolgten Abschätzung des Wohnungsüberhangs bis 2020 bzw. 2030 weiterer Rückbaubedarf (vgl. Kapitel 2.2).

Nachfolgend werden für die wichtigsten Quartiere des Stadtumbaus die Handlungsbedarfe dargestellt. Dazu werden die ausgewählten Teilräume in Steckbriefen skizziert (u.a. Lage, Funktion, Baustruktur, Bevölkerungsstruktur, Handlungsbedarf) und es wird vor dem Hintergrund des Stadtumbaus auf die aktuelle Situation und die Perspektiven eingegangen.

Handlungsbedarfe 2030+

Bahnhofsviertel

Schwerpunkt
**Neubau,
Aufwertung**

Brüssower Allee

Schwerpunkt
**Aufwertung,
Infrastruktur**

Röpersdorfer Straße

Schwerpunkt
**Rückbau und
Umstrukturierung**

Igelpfuhl

Schwerpunkt
**punktuelle Aufwertung,
Rückbau,
Umstrukturierung**

Innenstadt

Schwerpunkt
**Neubau,
Aufwertung,
Umstrukturierung**

Neustaedter Damm/ An der Schnelle

Schwerpunkt
**punktuelle
Aufwertung**

Schwedter Straße

Schwerpunkt
**Rückbau/Neubau,
Lückenschließung,
Anbindung an die Innenstadt,
Umstrukturierung**

Innenstadt

Die Prenzlauer Innenstadt – hier definiert als der Stadtkern innerhalb der Stadtmauer sowie die Verbindungsbereiche zum See bzw. der östlich liegende Bereiche mit dem Stadtpark – ist maßgeblich durch den Wiederaufbau der DDR-Zeit geprägt, da der historische Stadtkern im 2. Weltkrieg weitestgehend zerstört wurde. Entsprechend verfügt das Zentrum über einen sehr hohen Anteil an industriell errichteten Gebäuden mit reiner Wohnfunktion. Des Weiteren konzentrieren sich in der Innenstadt umfangreiche städtische Funktionen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur, Verwaltung, Bildung etc.) mit zentralörtlicher Bedeutung.

In den letzten Jahren wurden zahlreiche öffentliche Räume erneuert und Gebäude saniert wie bspw. der neu gestaltete Marktberg. Mit der Gestaltung des Marktberges sind im Zentrum der Stadt neben einem attraktiven Platz mit Wasserlauf, der auch für Wochenmärkte genutzt wird, moderne Wohnungen sowie Büro- und Gewerbeeinheiten entstanden. Hier befinden sich u.a. eine Bankfiliale, ein Café und eine Praxis für Physiotherapie. Auch die Stadtinformation ist hier angesiedelt. In Teilbereichen besteht Bedarf für weitere Aufwertungsmaßnahmen, beispielsweise in der Marienkirchstraße oder aber in Fortführung des Vorhabens „Wasser in der Stadt“.

Die Innenstadt ist der wichtigste Identifikationsraum und das beliebteste größere Wohngebiet in Prenzlau. Letzteres zeigt sich auch am niedrigen Leerstand. Sie ist insbesondere für Senioren sehr attraktiv, worauf der Wohnungsmarkt bereits mit neuen Angeboten für betreutes Wohnen reagiert hat.

Die Uckerpromenade bzw. die Bereiche am See sind der wichtigste Naherholungsraum für die Prenzlauer und ihre Gäste. Die Aufwertungsmaßnahmen der letzten Jahre – insbesondere am Marktberg und im Rahmen der Landesgartenschau 2013 – haben erheblich zur Attraktivitätssteigerung und zu einer nachhaltigen Verbesserung der Lebensqualität in Prenzlau beigetragen.

Folgende strategische Handlungsbedarfe lassen sich für die Innenstadt benennen:

Die Innenstadt ist als urbanes Quartier weiterzuentwickeln. Dazu ist der Stadtkern durch Ansiedlung weiterer Nutzungen funktional zu stärken und das Wohnungsangebot ist zu differenzieren. Eine besondere Rolle nehmen hierbei die Stärkung als Einzelhandelsstandort sowie der Ausbau der touristischen und kulturellen Potenziale ein.

Auch ist die Innenstadt als Bildungsstandort weiter zu stärken. Dies betrifft vor allen Dingen die weitere Sanierung der unmittelbar an die Innenstadt angrenzenden Schul- und Kindertagesstättenstandorte.

Die öffentlichen Räume sind entsprechend ihrer stadträumlichen Bedeutung aufzuwerten. Dies betrifft beispielsweise die Außenanlagen der Marienkirche in unmittelbarer Nachbarschaft des Marktberges sowie u.a. die Steinstraße.

Das Wohnungsangebot ist an die zukünftigen Bedarfe anzupassen. Insbesondere ist die Innenstadt als generationsgerechter Wohnstandort zu qualifizieren: Dies bedeutet die Schaffung barrierefreier oder barrierearmer Wohnungen und Freiräume für die wachsende Zahl älterer Bewohner, aber auch ein Angebot z.B. für junge Familien oder „Starterhaushalte“ (Haushaltsgründungen). Punktuell werden auch höherwertige Angebote (ggf. durch Neubau) eine Nachfrage finden. Preiswerter Wohnraum wird auch künftig gebraucht. Insgesamt wird die Innenstadt eine wachsende Bedeutung als neuer Standort für Bewohner aus dem Quartier Igelpfuhl oder anderen Rückbaugebieten erhalten.

INNENSTADT



Lage

- Stadtkern innerhalb der Stadtmauer mit Verbindungsbereichen zum See bzw. dem östlich liegenden Bereich mit dem Stadtpark

Baustruktur

- Hoher Anteil an industriell errichteten Gebäuden
- Vereinzelt historische Gebäude und -ensembles

Bevölkerungsstruktur

- Einwohner: 4.782
- Durchschnittsalter: 52,4
- Bevölkerung ist überdurchschnittlich alt

Funktion

- Umfangreiche städtische Funktionen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur, Verwaltung, Bildung etc.)
- Wohnfunktion



Ziele

- Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse älter werdenden Bevölkerung bzw. der im Zuge des „Generationswechsel“ zuziehenden Haushalte
- Gestaltung und energetische Sanierung insbesondere der Gebäude des industriellen Wohnungsbaus
- Aufwertung öffentlicher Räume u. Wohnumfeld
- Bewahrung baukultureller Zeugnisse

Handlungsbedarfe

- Weiterentwicklung als urbanes Quartier
- Ansiedlung weiterer Nutzungen
- Stärkung als Einzelhandelsstandort
- Ausbau der touristischen und kulturellen Potentiale
- Qualifizierung der Innenstadt als generationengerechter Wohnstandort
- Differenzierung des Wohnungsangebotes
- Inwertsetzung historischer Gebäude, insbesondere der Kirchen
- Ausbau der wasserbezogenen Freizeit- und Tourismuspotentiale
- Neugestaltung öffentlicher Räume, dort wo noch nicht geschehen
- Ausbau eines integrierten Stadtwegenetzes
- Fortführung der Stadtsanierung und der bedarfsorientierten Sanierung von Mietwohngebäude

Neubaubereich Igelpfuhl

Das Wohngebiet Igelpfuhl liegt in ca. 500 Meter Entfernung nordöstlich der Innenstadt zwischen Brüssower Allee und der Uckermarkkaserne. Es handelt sich um das größte im Zusammenhang bebaute Quartier, welches überwiegend zu DDR-Zeiten neu errichtet wurde. Gemeinsam mit der Innenstadt übernimmt es eine herausragende Funktion für die Wohnversorgung in der Stadt Prenzlau. In Ergänzung der Wohnfunktion gibt es zahlreiche Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (u.a. Kindergarten, Grundschule, Oberschule, Freizeitzentrum, Seniorenbegegnungsstätte) sowie am westlichen Gebietsrand ein großes Einkaufszentrum (Sparkassen-Center).

Mit Ausnahme weniger Altbauten an der Brüssower Allee und der Straße Igelpfuhl besteht das Neubaubereich aus industriell errichteten Wohngebäuden.

Im Rahmen der Förderprogramme Weiterentwicklung großer Neubaubereiche (VV-N) und Soziale Stadt wurden umfangreiche Wohnumfeldmaßnahmen durchgeführt und die soziale Infrastruktur aufgewertet.

Vor dem Hintergrund der langfristig rückläufigen Wohnungsnachfrage in Prenzlau wird dem Quartier Igelpfuhl eine veränderte Stellung zukommen: Aufgrund des Trends zu individuellen Wohnformen sowie vergleichbaren Wohnungsangeboten in zentralen Lagen (v.a. in der Innenstadt) ist perspektivisch mit einer deutlich sinkenden Nachfrage im Neubaubereich Igelpfuhl zu rechnen.

Das monostrukturierte Wohnungsangebot und die städtebauliche Struktur werden in ihrer heutigen Ausprägung und Dimensionierung den langfristigen Anforderungen nicht gerecht. Aufgrund der anstehenden Umbrüche besteht die Gefahr, dass die Sozialstruktur im Gebiet destabilisiert wird.

Daraus ergeben sich folgende strategische Handlungsbedarfe:

Trotz des aktuell niedrigen Leerstandes besteht die Herausforderung, eine schrittweise

Reduzierung des Wohnungsbestandes strategisch vorzubereiten. Der damit verbundene Rückbau von Wohngebäuden ist städtebaulich so zu steuern, dass der Entstehung städtebaulicher Missstände vorgebeugt wird.

Gleichzeitig gilt es, Kernbereiche zu definieren, die auch in Zukunft eine zentrale Funktion für die Wohnraumversorgung in Prenzlau übernehmen werden. Hierfür sollte der Bereich am Georg-Dreke-Ring aufgrund der Lage, der infrastrukturellen Ausstattung und der bereits realisierten Wohnumfeldmaßnahmen weiter konsolidiert werden.

Angesichts der schwer prognostizierten Entwicklung der Wohnungsnachfrage sollten Bereiche (Beobachtungsgebiete) bestimmt werden, die auf lange Sicht (nach 2020) abgerissen werden könnten.

Insgesamt sollten die Wohnungsbestände und Teilbereiche des Neubaubereichs differenziert entwickelt werden, um der zukünftigen Nachfragesituation gerecht zu werden. Aufgrund der Struktur und Gestaltung des Wohnumfeldes sind Teilbereiche des Quartiers Igelpfuhl besonders für Familien mit Kindern geeignet. Gleichzeitig sind auch spezifische Angebote für Senioren (z.B. barrierefreies Wohnen) zu gestalten und die Versorgung mit preiswertem Wohnraum zu sichern.

Die Maßnahmen zur Stärkung des sozialen Quartierszusammenhalts (z.B. Igelfest) und der Integration sind fortzuführen und weiter auszubauen.

NEUBAUGEBIET IGELPFUHL



Lage

- ca. 500 Meter nordöstlich der Innenstadt, zwischen Brüssower Allee und Uckermark Kaserne

Baustruktur

- mit Ausnahme weniger Altbauten besteht das Neubaugebiet aus industriell errichteten Wohngebäuden

Bevölkerungsstruktur

- Einwohner: 3.920
- Durchschnittsalter: 41,0

Funktion

- vorwiegend Wohnfunktion
- zahlreiche Einrichtungen der sozialen Infrastruktur
- Einkaufszentrum



Ziele

- Reduzierung des Wohnungsbestandes zur Konsolidierung des gesamtstädtischen Wohnungsmarktes im östlichen Bereich
- Erhalt der westlichen Bereiche
- Stärkung des sozialen Zusammenhalts

Handlungsbedarfe

- Schrittweise Reduzierung des Wohnungsbestandes von außen nach innen
- Definition langfristig zu erhaltender Bestände u. Durchführung von Aufwertungsmaßnahmen
- Bestimmung von Beobachtungsgebieten
- Gestaltung von spezifischen Angeboten für Senioren
- Schaffung und Betreibung von Begegnungsräumen

Gründerzeitliche Vorstadtbereiche

Entlang der historischen Zufahrtsstraßen zur Innenstadt und im nördlich des Zentrums liegenden Bahnhofsviertel befinden sich teils größere Ensembles mit Altbaubeständen. Diese Stadtbereiche sind von wesentlicher Bedeutung – vor allem vor dem Hintergrund der im Krieg weitgehend zerstörten Baustruktur in der Innenstadt.

Die Vorstadtbereiche übernehmen vorwiegend eine Funktion als Wohngebiete, sind aber teils mit gewerblichen Funktionen oder Infrastruktureinrichtungen durchmischte. Die Quartiere bieten Potenziale für individuelles Wohnen als Alternative zu dem in Prenzlau stark ausgeprägten Mietwohnungsangebot im industriellen Wohnungsbau.

Trotz umfangreicher Investitionen, sowohl im privaten Gebäudebestand als auch bei der städtischen Infrastruktur, besteht punktuell noch die Notwendigkeit für eine weitere städtebauliche Aufwertung. Die jeweiligen Handlungsbedarfe in den einzelnen Quartieren werden nachfolgend dargestellt.

Bahnhofsviertel

Das Wohnquartier entstand als nördliche Stadterweiterung Anfang des 20. Jahrhunderts zwischen der Innenstadt und dem Bahnhof. Das Gebiet ist geprägt durch die kleinteilige, überwiegend gründerzeitliche Bebauung, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und größeren unbebauten Flächen u.a. im Bereich der Stadtmauer. Im Norden des Quartiers, insbesondere im Bereich der Triftstraße, befinden sich zahlreiche gewerbliche Nutzungen und Einrichtungen der technischen Infrastruktur (u.a. Standort Stadtwerke). Eine Sonderrolle nimmt das ehemalige Bahnbetriebswerk an der Gartenstraße ein, welches seit vielen Jahren brach liegt.

Das Quartier hat sich in den letzten Jahren durch den Abriss nicht mehr sanierungsfähiger Bausubstanz sowie punktuellen Neubau insgesamt positiv entwickelt. Durch die innenstadtnahe, aber ruhige Lage bestehen günstige Potenziale für die weitere Entwicklung als hö-

herwertiger Standort für individuelles städtisches Wohnen. Es stellt damit eine Alternative zu dem in Prenzlau stark ausgeprägten Mietwohnungsangebot im industriellen Wohnungsbau da. Punktuell besteht noch Handlungsbedarf bei der Sanierung von Altbauten und privaten Freiflächen.

Dem denkmalgeschützten Bahnbetriebswerk soll eine nachhaltige Nutzung zugeführt werden, z.B. durch gewerbliche Nutzer oder durch eine Sport- und Kultureinrichtung.

Schwedter Straße und Bergstraße/Friedhofstraße/Seeweg

Die Schwedter Straße ist, von der Autobahn aus Berlin kommend, die zentrale Einfahrtsstraße in die Stadt Prenzlau. Der Straßenzug wird durch eine geschlossene, überwiegend gründerzeitliche Bebauung geprägt. Die im privaten Eigentum befindlichen Gebäude weisen überwiegend einen guten Sanierungsstand mit einem geringen Leerstand auf.

Durch die Aufwertung, Sicherung und Entwicklung des Altbaubestandes für generationsgerechtes Wohnen soll dieses innenstadtnahe Wohngebiet stabilisiert werden.

Das Gebiet Bergstraße/Friedhofstraße/Seeweg ist durch seine Lage am Unteruckersee ein beliebter Wohnstandort. Es bildet den Übergang von südlicher Innenstadt und See. Der Gebäudebestand ist überwiegend saniert und gut vermietet. Es wird kein größerer Handlungsbedarf in diesem Teilraum gesehen.

Brüssower Straße/Brüssower Allee

Vom Zentrumsbereich getrennt durch die Bundesstraßen B 109/B 189 und durch die Bahnstrecke liegt östlich der Innenstadt das Erhaltungsgebiet Brüssower Straße/Brüssower Allee. Entlang der Brüssower Allee bestehen noch Reste einer straßenbegleitenden, gründerzeitlichen Bebauung, die die geschlossene Bebauung der Brüssower Straße fortsetzt. Mit dem Neubau der Landesstraße L 26 wurde der Straßenverlauf verändert und die räumliche Beziehung beider Straßen unterbrochen. Die Bebauung an der Brüssower Allee wurde im

Zuge der Wohngebietsentwicklung ab 1970 ergänzt und geht stadtauswärts in eine lockere Bebauung mit Einzelgebäuden über. Zum Teil sind die Altbauten unsaniert und weisen einen hohen Leerstand auf.

Neustädter Damm/An der Schnelle

Der Neustädter Damm bildet den Stadteingang aus südwestlicher Richtung. Die ursprünglich historische Bebauung ist städtebaulich stark überformt. Es ist in weiten Abschnitten keine geschlossene Bebauung vorhanden, sondern eine Mischung aus Wohn- und Gewerbegrundstücken sowie Brachflächen. Neben dem Kettenhaus und einigen Stadtvillen gibt es keine Objekte von wesentlicher Qualität, die es prioritär zu erhalten gilt.

Handlungsbedarf wird in einer kleinteiligen, städtebaulichen Neuordnung gesehen. Dazu müssen grundstücksbezogene Einzelmaßnahmen durchgeführt werden, z.B. die Sanierung von Gebäuden, Abbruch von Zweckbauten, Neugestaltung von Einfriedungen und Begrünung. Es ist zu prüfen, inwieweit im Rahmen des Stadtumbaus punktuelle Ordnungsmaßnahmen gefördert werden können.

Die Straße An der Schnelle zeichnet sich durch die gründerzeitliche, städtebaulich eher heterogene Struktur aus. Nach dem Abriss mehrerer nicht sanierungsfähiger Gebäude sowie Sanierungsmaßnahmen privater Eigentümer hat das Quartier stark an Qualität gewonnen, so dass hier kein prioritärer Handlungsbedarf im Rahmen des Stadtumbaus besteht.

GRÜNDERZEITLICHE VORSTADTBEREICHE



Lage

- Entlang der historischen Zufahrtsstraßen zur Innenstadt und im nördlich des Zentrums liegenden Bahnhofsviertels

Baustruktur

- Gründerzeitliche, straßenbegleitende Blockrandbebauung

Bevölkerungsstruktur

- Einwohner: 1.372
- Durchschnittsalter: 41,9

Funktion

- Wohngebiete teils mit gewerblichen Funktionen oder Infrastruktureinrichtungen durchmischt

Ziele

- Qualifizierung als innenstadtnahe Wohnquartiere
- Sanierung der identitätsstiftenden und stadtbildprägenden Bausubstanz
- Beseitigung von Leerständen
- Schließung von Baulücken



Handlungsbedarfe

Bahnhofsviertel

- Weiterentwicklung als höherwertiger Standort für individuelles städtisches Wohnen
- Aufwertung der öffentlichen Infrastruktur
- Punktuell Sanierung von Altbauten und privaten Freiflächen
- Baulückenschließung

Schwedter Straße und Bergstraße/Friedhofstraße/Seeweg

- Aufwertung, Sicherung und Entwicklung des Altbaubestandes

Brüssower Straße/Brüssower Allee

- Aufwertung, Sicherung und Entwicklung des Altbaubestandes

Neustädter Damm/An der Schnelle

- Kleinteilige, städtebauliche Neuordnung
- Sanierung von Gebäuden
- Abbruch von Zweckbauten
- Neugestaltung von Einfriedungen und Begrünung

Röpersdorfer Straße

Der Bereich Röpersdorfer Straße befindet sich in südwestlicher Richtung ca. 2,5 km außerhalb der Prenzlauer Innenstadt. Dieser städtebaulich nicht integrierte Bereich entstand im Zusammenhang mit dem Bau eines größeren Kasernenkomplexes in den 1930er Jahren, der bis 1992 durch die sowjetische Armee genutzt wurde. Zum Kasernenareal gehört eine Wohnsiedlung am Heideweg. Ergänzend wurden zu DDR-Zeiten drei Plattenbauten im Osten des Areals errichtet.

Nach Aufgabe der militärischen Nutzung wurden zahlreiche Kasernengebäude abgerissen.

Die meisten der verbliebenden Kasernengebäude westlich der Berliner Straße befinden sich u.a. im Eigentum der Kreishandwerkerschaft Ostprignitz-Ruppin sowie weiterer privater Eigentümer. Einige dieser Gebäude werden nicht genutzt, sind in einem schlechten baulichen Zustand und stellen einen städtebaulichen Missstand dar.

Mehrere Gebäude östlich der Berliner Straße werden als Schulkomplex für die Oberschule „Carl Friedrich Grabow“ nachgenutzt. Der Schulstandort, dem ein großes ländliches Einzugsgebiet zugeordnet ist, soll weiter aufgewertet werden.

Die drei Plattenbauten in der Röpersdorfer Straße sind trotz des Sanierungsstandes immer mal wieder von fluktuierenden Leerständen betroffen. Diese Entwicklung ist weiter zu beobachten und bei wachsenden Leerständen gegebenenfalls ein Rückbau vorzubereiten.

RÖPERSDORFER STRASSE



Lage

- In südwestlicher Richtung ca. 2,5 km außerhalb der Prenzlauer Innenstadt

Baustruktur

- Kasernenareal und drei Plattenbauten

Bevölkerungsstruktur

- Einwohner: k.A.
- Durchschnittsalter: k.A.

Funktion

- Wohnfunktion und Schulstandort



Ziele

- Bedarfsorientierte Weiterentwicklung

Handlungsbedarfe

- Aufwertung des Schulstandortes
- Schrittweiser Rückbau von 2-3 städtebaulich nicht integrierten Wohnblöcken
- Ggf. städtebaulicher Rahmenplan für Umnutzung alter Kasernen erforderlich

Handlungsschwerpunkte im ländlichen Raum

Die zur Stadt Prenzlau gehörenden Orts- und Gemeindeteile haben eine nicht unerhebliche Bedeutung für den Wohnungsmarkt und damit für den Stadtumbauprozess.

Im Ergebnis der Analysen zeigt sich aber auch, dass die kleinteiligen Bestände im Privateigentum insgesamt stabil sind. Insofern wird es hier weder Handlungsbedarf noch -potenzial zur Integration dieser Wohnungsbestände in den Stadtumbauprozess gesehen.

Anders gestaltet sich dies bei den größeren Mietwohngebäuden und insbesondere bei den industriell errichteten Objekten in den Dörfern. Hier liegen die Wohnungsleerstände deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Aufgrund der schlechten infrastrukturellen Versorgung ist auch in Zukunft mit keiner starken Nachfrage zu rechnen, so dass sich die strukturellen Wohnungsleerstände vergrößern werden. Die großen Wohnblöcke beeinträchtigen das von kleinteiliger, dörflicher Bebauung geprägte Ortsbild und sollten deshalb bedarfsorientiert zurückgebaut werden.

Am größten wird der Handlungsbedarf im Ortsteil Dedelow gesehen. Im Zuge der Industrialisierung der Landwirtschaft wurde hier zu DDR-Zeiten im großen Maßstab Wohnungsbau betrieben. Diese Strukturen werden den heutigen Anforderungen und den Bedürfnissen des Lebens im ländlichen Raum nicht mehr gerecht.

Der Stadtumbauprozess in Prenzlau ist maßgeblich von der Entwicklung im regionalen Umfeld abhängig. In direkter räumlicher Nähe zur Stadt Prenzlau liegen weitere Kommunen mit ähnlichen demografischen Rahmenbedingungen und wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen. Dadurch bestehen teils enge Verflechtungen zwischen den Wohnungsmärkten der einzelnen Kommunen in der Region. Die Maßnahmen des Stadtumbaus haben deshalb stets Auswirkungen auch auf den Wohnungsmarkt in den Nachbargemeinden. Aufgrund der gegenseitigen Beeinflussung wäre ein regional abgestimmtes Vorgehen beim Stadtumbau von wesentlicher Bedeutung.

Im weiteren Umfeld der Stadt Prenzlau (15 km-Radius) gibt es Objekte, bei denen aufgrund des Komplettleerstands ein sofortiger Abriss möglich wäre.

Der Rückbau, der neben der städtebaulichen Verbesserung auch zur Entspannung der Leerstandsituation im ländlichen Raum führen würde, kann jedoch nur realisiert werden, wenn die entsprechenden Fördermöglichkeiten auf Landesebene geschaffen werden.

Ländlicher Raum



Lage

- 8 Ortsteile und diverse Gemeindeteile über das ganze Stadtgebiet verteilt

Baustruktur

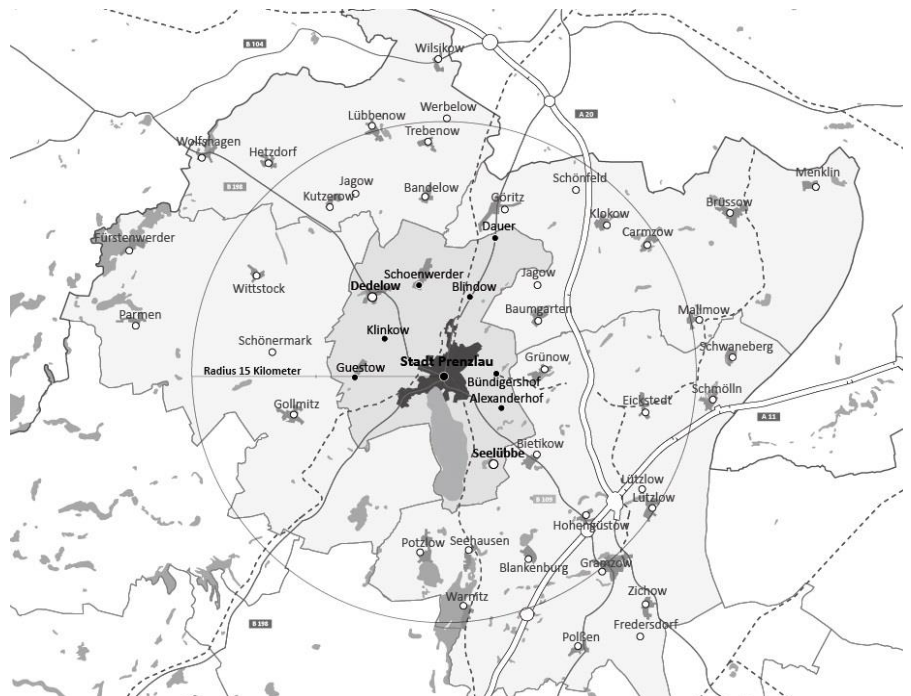
- Kleinteilige Bestände, vereinzelt größere Mietwohngebäude in den Ortsteilen

Bevölkerungsstruktur

- Einwohner: 2.404
- Durchschnittsalter: k.A.

Funktion

- Wohnfunktion
- Teilweise Einrichtungen der Daseinsvorsorge, wie bspw. Kitas, vorhanden



Ziele

- Bedarfsorientierte Weiterentwicklung

Handlungsbedarfe

- Abriss von leerstehenden Wohnblöcken, u.a. in den OT Dedelow und Seelübbe
- Energetische Sanierung des ehemaligen Schulgebäudes im OT Dedelow und bedarfsorientierte Anpassung des Gebäudes inklusive Teilrückbau

5. Durchführungskonzept

Das vorliegende Durchführungskonzept setzt sich aus den sechs Handlungsfeldern

- a. Funktionale Stärkung von Stadtquartieren zur Herstellung nachhaltiger Stadtstrukturen,
- b. Reduzierung von Leerständen durch Rückbau,
- c. Anpassung städtischer Infrastrukturen,
- d. Klimaschutz und Klimaanpassung
- e. Revitalisierung von Brachen und
- f. Managementaufgaben

zusammen, die ihrerseits wiederum mit Bausteinen und Maßnahmen unteretzt sind. Zu den Handlungsfeldern im Einzelnen:

a.) Funktionale Stärkung von Stadtquartieren zur Herstellung nachhaltiger Stadtstrukturen

Die grundlegende Strategie der Stadtentwicklung in Prenzlau sieht eine Stärkung der Innenstadt vor, der höchste Priorität gegenüber den übrigen Stadtbereichen eingeräumt wird.

Baustein 1: Stärkung der Funktionsvielfalt

Der erste Baustein umfasst unterschiedliche Maßnahmen zur Aufwertung der baulichen Struktur, darunter die Sanierung stadtbildprägender Gebäude, die wieder Inwertsetzung kleinteiliger Brachen beispielsweise durch das Schließen von Baulücken durch Neubau, die Beseitigung städtebaulicher Missstände, der Abriss störender und maroder Nebengebäude sowie die Gestaltung des öffentlichen Raums (s. auch Baustein 3). Hauptaugenmerk gilt zunächst dem Erhalt des baukulturellen Erbes.

Zur Baulückenschließung kommen vor allen Dingen Neubauten in Frage, die sich in ihrer Kubatur und Gestaltung an der bestehenden Bebauungs- und Parzellenstruktur orientieren.

Handlungsbedarf besteht ebenso bei den leer stehenden Wohngebäuden (s. Baustein 2) wie auch bei leer stehenden Nichtwohngebäuden

mit hohem Sanierungsbedarf, z.B. bei ungenutzten bzw. profanierten Kirchenbauten.

Zur Aufwertung der Stadtstruktur gilt es neben der Gebäudesanierung auch die Stadtmauer in ihrem Bestand zu sichern.

Maßnahmen:

- Sanierung stadtbildprägender Gebäude, u.a. Dreifaltigkeitskirche, St. Jacobi-Kirche (Turm), St. Sabinen-Kirche
- Inwertsetzung kleinteiliger Brachen
- Beseitigung städtebaulicher Missstände

Baustein 2: Qualifizierung der Kernstadt als Wohnstandort/Altbauaktivierung

Der zweite Baustein zielt auf die Qualifizierung der Kernstadt als Wohnstandort ab. Durch Nachnutzung und Modernisierung leer stehender Altbauten (Altbauaktivierung) und den partiellen Neubau von Wohngebäuden in Baulücken gilt es, ein vielseitiges und zukunftsweisendes Wohnungsangebot zu schaffen. Der Fokus richtet sich dabei nicht auf eine quantitative Ausweitung des Angebotes, sondern vor allem auf neue, ergänzende Qualitäten wie z.B. Barrierefreiheit, Energieeffizienz, Wohneigentum und Freiraumbezug. So wird bspw. durch die steigende Zahl älterer Menschen mit Mobilitätseinschränkungen und Menschen mit Behinderungen der Bedarf an adäquatem, altersgerechtem Wohnraum weiter ansteigen.

Die Wohnungsunternehmen waren in den letzten Jahren wichtige Partner bei der Qualifizierung der Innenstadt als Wohnstandort. Daran sollte künftig sowohl im Hinblick auf die Bestandssanierung als auch den Neubau zukunftsfähiger Wohngebäude (barrierefrei, energieeffizient, generationengerecht) in Baulücken angeknüpft werden.

Im Rahmen der Altbauaktivierung sind in den letzten Jahren deutliche Erfolge zu verzeichnen. Der räumliche Fokus lag vor allen Dingen auf dem Gebiet Schwedter Straße/Friedhofstraße/Bergstraße. Zukünftig soll

der Schwerpunkt auf die Gebiete Brüssower Allee/Brüssower Straße sowie das Bahnhofsviertel gelegt werden. Dazu ist die bestehende Altbauaktivierungsstrategie der Stadt aus dem Jahr 2011 fortzuschreiben (vgl. Kapitel 5.2).

Maßnahmen:

- Sanierung und Nutzung von historischen Wohngebäuden
- Ausdifferenzierung bzw. Anpassung des Wohnungsangebotes an moderne Standards (u.a. barrierefrei, energieeffizient, generationengerecht)
- Neubau von Wohnungen für junge Familien und ältere Menschen (ca. 400 WE bis 2025)
- Fortschreibung Altbauaktivierungsstrategie

Baustein 3: Aufwertung öffentlicher Räume

Die Stadt Prenzlau wird das innerstädtische und innerörtliche Wohnumfeld für alle Bevölkerungsgruppen attraktiver machen. Gehwege, Plätze und Straßen werden – soweit möglich – barrierearm, generationengerecht und sicher gestaltet und aufgewertet.

Maßnahmen:

- Sanierung von Straßen, u.a. Am Durchbruch, Brüssower Straße, Freyschmidtstraße, Marienkirchstraße, Schenkenberger Straße, Steinstraße, Thomas-Müntzer-Platz, Triftstraße, Winterfeldtstraße
- Aufwertung der Außenanlagen um die Marienkirche
- Erhalt der durch die Landesgartenschau 2013 geschaffenen Strukturen im Stadtpark und am Seeufer

b.) Reduzierung von Leerständen durch Rückbau

Die zukünftige Rückbaustrategie richtet ihren Fokus auch weiterhin auf die Quartiere des industriellen Wohnungsbaus und auf Mietwohnungsbestände in den Ortsteilen, erweitert aber die zeitliche Perspektive und verknüpft

den Rückbau mit flankierenden Maßnahmen in der Kernstadt.

Baustein 1: Gebietskulisse und Maßnahmen differenzieren!

In der bisherigen Förderkulisse zum Stadtumbau wird der Igelpfuhl zum größten Teil als Teilbereich mit dem Handlungsschwerpunkt Rückbau ausgewiesen. Ziel ist es, mit einer räumlichen Differenzierung dieser Flächen langfristig nicht stabile Bestände von solchen zu trennen, die auch über 2030 hinaus eine Perspektive auf dem Prenzlauer Wohnungsmarkt haben. Gleichzeitig soll die bisherige, objektscharfe Rückbauplanung stärker flexibilisiert werden. Eine Differenzierung der Maßnahmen soll den Unternehmen darüber hinaus eine größere Planungssicherheit verschaffen und Investitionen an den falschen Stellen verhindern. Es wird für das Neubaugebiet Igelpfuhl die Bildung von zwei Gebietskategorien empfohlen.

Kategorie Konsolidierungsgebiet:

Die erste Kategorie umfasst alle Bestände, die aufgrund des bestehenden Siedlungszusammenhangs und der Nähe zum Stadt- und Versorgungszentrum grundsätzlich auch nach 2030 zum stabilen Siedlungsbereich im Neubaugebiet Igelpfuhl zu zählen sind. Die Festlegung als Konsolidierungsgebiet dient einer erhöhten Planungssicherheit für Mieter und Wohnungsunternehmen in Bezug auf Standortentscheidungen. Darüber hinaus soll sie den Unternehmen notwendige Investitionen ermöglichen und langfristige Zielobjekte im Rahmen des Umzugsmanagements sichern. Rückbauten sollten innerhalb der Kulisse nur ausnahmsweise und unter Berücksichtigung städtebaulicher und stadtechnischer Kriterien erfolgen.

Zu prüfen ist die Möglichkeit, durch Umbau großer Wohnungen das Angebot an 2-Raum-Wohnungen zu erhöhen und damit der anhaltenden Nachfrage in diesem Segment Rechnung zu tragen.

Ungeachtet der Standortpotenziale ist das Konsolidierungsgebiet weiterhin im Rahmen des Stadtumbaumonitorings zu beobachten,

im Falle einer ungünstigen Einwohnerentwicklung ist hier ein Rückbau langfristig nicht auszuschließen.

Kategorie Beobachtungsgebiet:

In diesem Teilraum werden die Objekte zusammengefasst, die für einen Rückbau bis 2030 und zum Teil darüber hinaus in Frage kommen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind vor allem der fehlende Siedlungszusammenhang und die Entfernung zum Versorgungs- bzw. Stadtzentrum. Die Festlegung als Beobachtungsgebiet soll einerseits die Transparenz im Stadtumbau erhöhen, andererseits aber auch eine größere Flexibilität innerhalb der Gebietskulisse ermöglichen. Die Kulisse wurde im Vergleich zum angestrebten Gesamtvolumen bewusst großzügig abgegrenzt, um auch im Fall einer negativeren Einwohner- und Leerstandsentwicklung die Handlungsfähigkeit zu gewährleisten. Bestandteil sind z.T. auch Objekte, die aufgrund privater Eigentümer oder mittelfristiger Nutzungsabsichten nicht für einen kurzfristigen Rückbau in Frage kommen, aus städtebaulicher Sicht langfristig aber nicht erhalten werden sollen.

Schwerpunkte sind der Rückbau von Wohngebäuden, als Vorstufe auch die geschossweise oder komplette Stilllegung von Gebäuden.

Bei der Rückbaureihenfolge sind vor allem wohnungswirtschaftliche und stadtechnische Belange zu berücksichtigen. So muss sichergestellt sein, dass nicht einzelne, isolierte Objekte zurückbleiben, für die ggf. keine Versorgung vorgehalten werden kann. Wesentliche, wertseigernde Investitionen sollten unterbleiben, soweit sie den Zielen eines Rückbaus bis 2030 zuwider laufen. Ausnahmen bilden punktuelle Einzelmaßnahmen, die zur kurzfristigen Bedarfsdeckung in einzelnen Objekten erforderlich sind und die keine Bindungswirkung über 2030 hinaus entfalten.

Daneben sind Bereiche außerhalb dieser Kulisse, bspw. in der Röpersdorfer Straße (3 Wohnblöcke) und punktuell in den Ortsteilen, für einen weiteren Rückbau vorgesehen.

Maßnahmen:

- Differenzierung der Gebietskulisse im Igelpfuhl in Konsolidierungs- und Beobachtungsgebiete
- Fortsetzung Monitoring

Baustein 2: Gesamtperspektive bis 2030 festlegen!

Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Bevölkerungsverluste ist es notwendig, zwischen den Wohnungsunternehmen und der Stadt einen Konsens über die künftige Wohnungsnachfrageentwicklung, die Entwicklungsperspektiven der Bestände und die daraus resultierenden Rückbaubedarfe herzustellen. Neuer Bezugspunkt ist dabei das Jahr 2030, um kurzfristig eine Flexibilität zu erreichen, langfristig aber auch zu erwartende Nachfrageveränderungen zu berücksichtigen. Ziel ist es, sowohl bei den Unternehmen als auch bei den Mietern und Fördermittelgebern eine größere Planungssicherheit zu erreichen.

Auf Grundlage der vorliegenden Berechnungen (vgl. Kapitel 2.2) sollten bis 2020 mindestens 100 WE vom Markt genommen werden. Hier sollte zunächst der Wohnungsüberhang in kernstadtfernen Bereichen wie der Röpersdorfer Straße (Rückbaupotential von ca. 130 WE) und punktuell in den Ortsteilen (z.B. Dedelow und Seelübbe) abgebaut werden.

Nach 2020 steigt der Rückbaubedarf nach derzeitigem Kenntnisstand deutlich an, so dass ab dem Jahr 2020 ein Rückbau auch im Neubaugebiet Igelpfuhl erfolgen sollte.

Bis zum Jahr 2025 sind entsprechend der Wohnungsmarktprognose mindestens weitere 300 WE zurückzubauen. Der räumliche Schwerpunkt des Rückbaus wird zu diesem Zeitpunkt vor allen Dingen auf der Kernstadt (Beobachtungsgebiet Igelpfuhl) liegen. Daneben sind weitere Überkapazitäten in den Ortsteilen abzubauen.

Insgesamt wird für die Neubaugebiete Igelpfuhl und Röpersdorfer Straße bis zum Jahr 2030 ein Rückbau von mindestens 450 WE

empfohlen. In den Ortsteilen könnten bis 2030 insgesamt ca. 150 WE vom Markt genommen werden, insbesondere durch den Rückbau größerer Objekte. Das errechnete Rückbauvolumen von mindestens 450 WE bis 2030 stellt eine erste Zielvorgabe dar, die entsprechend der tatsächlichen Einwohner- und Leerstandsentwicklung regelmäßig zu aktualisieren ist.

In den Ortsteilen erfolgt der notwendige Rückbau in der Regel – bis auf den Ortsteil Dedelow – punktuell, wobei wichtige Raumkanten und Denkmale zu berücksichtigen sind.

Maßnahmen:

- Rückbau von mindestens 450 WE bis 2030, davon 170 WE im Neubaugebiet Igelpfuhl, 130 WE in der Röpersdorfer Straße und 150 WE in den Ortsteilen
- Sofern möglich, Abriss von nicht mehr zeitgemäßen, marktfähigen Wohnungen, vor allem in den Beständen der Haustypen der Wohnungsbauserie 70 (WBS 70) Brandenburg im Neubaugebiet Igelpfuhl und Röpersdorfer Straße
- Abriss von Mietwohngebäuden, u.a. in den Ortsteilen Dedelow und Seelübbe

Baustein 3: Begleitende Maßnahmen ergreifen!

Parallel zum eigentlichen Rückbauprozess sind auch begleitende Maßnahmen zu ergreifen, die den Rückbau vorbereiten oder flankieren.

Eine wesentliche Aufgabe im Zusammenhang mit dem Rückbau von Wohngebäuden besteht darin, Nutzungsoptionen für Rückbauflächen und städtebauliche Vorgaben für frei werdende Flächen zu entwickeln. Hier gilt es in Rahmen eines Konzeptes eine langfristige Perspektive zur Gestaltung des zukünftigen Stadtrands zu formulieren. Dies umfasst die Erarbeitung von Gestaltungsprinzipien und –zielen sowie ein räumlich und zeitlich differenziertes Nutzungskonzept mit langfristigen (z.B. kleinteilige dörfliche Bebauung, landwirtschaftliche Nutzfläche, extensives Grünland, Waldfläche, Flächen für Sport, Freizeit und Erholung) und

kurzfristigen Nutzungsvorschlägen (z.B. Mietergärten und temporäre Grünflächen).

Mit dem schrittweisen Rückbau von Wohngebieten müssen in der Folge auch die Netze und Anlagen der technischen Infrastruktur angepasst werden. Um Versorgungsengpässe ebenso zu vermeiden wie hohe Kosten für den Verbraucher, ist durch die Stadt gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen ein Rückzugskonzept zu erstellen, das unterschiedliche Szenarien formuliert und mögliche Bindungen aufzeigt. Dieses Konzept bildet eine wichtige Grundlage für die zeitliche und räumliche Steuerung des Rückbauprozesses.

Maßnahmen:

- Entwicklung von Nutzungsoptionen für Rückbauflächen
- Erstellung einer Strategie zur Anpassung der technischen Infrastruktur
- Etablierung eines Regenwassermanagements, insbesondere zur Nutzung von Retentionsflächen

c.) Anpassung städtischer Infrastrukturen

Im Rahmen des Stadtumbaus sind weitere Maßnahmen zur Qualifizierung bestehender sozialer und technischer Einrichtungen in der Kernstadt zu ergreifen. Dies betrifft bspw. im Bereich Kita/Schule wachsende Nachfragen, die aber voraussichtlich ab Mitte der 2020 weiter zurückgehen werden, sowie energetische Ertüchtigungen an Bestandsgebäuden oder aber auch im Bereich technische Infrastruktur die bessere Auslastung vorhandener Wärmenetze.

Baustein 1: Soziale Infrastruktur

Kindertagesstätten und Schulen sind Orte die Bildungs- und Integrationschancen schaffen. Um die Funktion Bildung in der Kernstadt zu fördern, ist eine strategische Verknüpfung von Stadtentwicklungs-, Bildungs- und Integrationspolitik erforderlich. Der Erhalt und der qualitative Ausbau dieser Einrichtungen nahe

am Wohnstandort Innenstadt sollte gezielt fortgesetzt werden. Dazu sind Maßnahmen im Bereich Energieeinsparung, Barrierefreiheit sowie Schall- und Brandschutz umzusetzen.

Maßnahmen:

- Sanierung Oberschule Philipp Hackert, Diesterweg-Grundschule (u.a. Aufzug, Außenanlagen) u. Grundschule Pestalozzi
- Ertüchtigung Kita Geschwister Scholl (u.a. Schallschutz) und Kita Kinderland (Außenanlagen)

Baustein 2: Technische Infrastruktur

Im Rahmen der Nachverdichtung und der Neubautätigkeit in den stabilen Siedlungsbereichen, u.a. Innenstadt und Bahnhofsviertel, ist entsprechend den Empfehlungen des integrierten energetischen Quartierskonzeptes für die Innenstadt in Prenzlau (2013) zu prüfen, inwieweit ein Anschluss an vorhandene Wärmenetze möglich ist.

Maßnahmen:

- Prüfung des Anschlusses an vorhandene Wärmenetze bei Nachverdichtung und Neubau
- Regelmäßige Prüfung der Angemessenheit der Fernwärmepreise

d.) Klimaschutz und Klimaanpassung

Klimaschutz und Klimafolgeanpassung werden für die Stadt Prenzlau immer wichtigere Aufgabenfelder und sind ebenso wie der energetische Umbau als Querschnittsthemen der Stadtentwicklung im Stadtumbau stärker zu berücksichtigen. Die folgenden Bausteine stellen die Strategie der Stadt Prenzlau bei der Vermeidung von CO₂-Ausstößen durch fossile Energieträger und der Erhöhung der Energieeffizienz dar.

Baustein 1: Nutzung von Geothermie

Bereits 2008/2009 haben die Stadt Prenzlau und die Stadtwerke Prenzlau GmbH über eine REN-plus finanzierte Machbarkeitsstudie die noch aus DDR-Zeiten bestehenden zwei derzeit ungenutzten Geothermiebohrungen im nördlichen Stadtgebiet untersucht. Neben einer in den 90er Jahren von knapp 1.000 m auf nunmehr nahezu 3.000 m abgeteuften Geothermiebohrung, die seitdem die Innenstadt von Prenzlau mit Wärme versorgt, gab es die Überlegung, diese beiden ungenutzten Bohrungen zur Speicherung überschüssiger Wärmeenergie aus Biogasanlagen zum Aufbau eines Geothermiespeichers zu nutzen. Die Ergebnisse der Untersuchungen zeigten, dass die zur politischen Wende 1989/1990 abgeteuften Bohrung dazu komplett geeignet ist, da sie noch nie genutzt wurde. Die andere, bereits zu DDR-Zeiten genutzte Geothermiebohrung ist durch damals unsachgemäße Behandlung (Verschmutzung mit Bakterien) für diesen Zweck nicht mehr geeignet. Sie bietet jedoch als Pegelbohrung bei Niederbringung einer weiteren Bohrung die Möglichkeit, eine wissenschaftliche Begleitforschung für die Untersuchung eines solchen Wärmeaquiferspeichers durchzuführen.

In unmittelbarer Nähe zum potentiellen Erdwärmespeicher befindet sich das Blockheizkraftwerk der Kläranlage der Stadtwerke Prenzlau GmbH sowie eine Biogasanlage der Firma loick-bioenergie GmbH. Beide Anlagen produzieren das gesamte Jahr durch die BHKWs nicht nur Strom, sondern auch Wärme. Während im Winter die Wärme in das Fernwärme-Innenstadtnetz eingespeist und genutzt werden kann, wird insbesondere in der Biogasanlage die im Sommer produzierte Wärme quasi durch Notkühlung „vernichtet“. Durch einen Tiefenwärmespeicher wäre es möglich, diese im Sommer nicht benötigte Wärme zu speichern und im Winter (bei einem Wirkungsgrad von ca. 85 % wieder zur Fernwärmenutzung zu verwenden und dadurch die Verbrennung fossiler Brennstoffe (Öl/Erdgas) zu substituieren. Die Planungen

für einen solchen Wärmeaquiferspeicher sind sehr konkret, leider war es bisher aufgrund fehlender Förderung bisher nicht möglich, die sehr kostenintensive zweite Bohrung abzuteufen und die Gesamtinvestition für die Stadtwerke wirtschaftlich darzustellen.

Dessen ungeachtet haben die Stadtwerke nach erheblichen Anstrengungen nunmehr seit 28.09.2011 die Bergrechte für die Etablierung eines solchen Speichers. Diese Bergrechte sind zunächst für 30 Jahre gesichert.

Maßnahmen:

- Einrichtung eines Tiefwärmespeichers

Baustein 2: Umsetzung Energetisches Energiekonzept Innenstadt

Ein weiterer wesentlicher Schritt bei der Gestaltung der Wärmewende in der Stadt Prenzlau war die Erarbeitung eines durch die KfW finanzierten Energetischen Quartierskonzeptes für die Innenstadt von Prenzlau in den Jahren 2011/2012. Die bisherige Ausgangssituation in Prenzlau: Es gibt derzeit in der Innenstadt und dem Neubaugebiet 5 voneinander getrennte Fernwärmenetze. Dabei wird das Netz der Innenstadt zum großen Teil gespeist aus erneuerbaren Energien: der Geothermie-Tiefenbohrung, dem BHKW der Kläranlage und durch die o.g. Biogasanlage. Die insgesamt im Netz installierte Leistung beträgt 11,1 MW, die eingespeiste Arbeit im Jahre 2016 knapp 16.000 MWh. Daraus resultiert ein vom TÜV zertifizierter Primärenergiefaktor von derzeit 0,22. Dies bietet, mit Blick auf die einschlägige EnEV, hervorragende Ausgangsbedingungen, um relativ kostengünstig Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden oder bei Neubauvorhaben durchzuführen.

Das andere große Wärmenetz im Neubaugebiet Georg Dreke-/Robert-Schulz-Ring hat eine installierte Leistung von 13,1 MW und eine eingespeiste Arbeit von 15.300 MWh/Jahr. Auch hier speisen erneuerbare Energien ein, nämlich aus dem am Stadtrand von Prenzlau befindlichen innovativen Wasserstoff-

Hybridwerk der Firma Enertrag. Von diesem Hybridwerk, in dem überschüssiger Windstrom u.a. in Wasserstoff umgewandelt wird, führt eine Gasleitung ins Heizhaus am Robert-Schulz-Ring. Das in der Biogasanlage des Hybridwerkes erzeugte Gasgemisch betreibt das BHKW im Neubaugebiet, der Strom wird verkauft, die Wärme in das dortige Wärmenetz eingespeist. Der Primärenergiefaktor beträgt 1,12.

Das Energetische Quartierskonzept aus dem Jahre 2012 hatte u.a. die Aufgabe, den kommunalen Gebäudebestand einer energetischen Bestandsaufnahme zu unterziehen und Vorschläge für eine künftige energetische Verbesserung zu unterbreiten. Eine besondere Brisanz erhielt das Konzept dadurch, da es damals divergierende Auffassungen zwischen der Wohnbau Prenzlau GmbH als größtem Wohnungsvermieter in Prenzlau und den Stadtwerken Prenzlau andererseits bezüglich der Angemessenheit der Fernwärmepreise gab. Das Energetische Quartierskonzept lieferte für diese Diskussion wichtige Fakten. Es half, die Verständigung zwischen beiden Akteuren sachlich zu gestalten.

Im Ergebnis des Konzeptes und entsprechender Beschlüsse in der Stadtverordnetenversammlung Prenzlau 2012 wurde festgelegt, dass

- a) die Fernwärmenetze in Prenzlau erhalten und qualitativ verbessert werden,
- b) bei künftigen Bau- und Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden die Netze verdichtet werden und
- c) alle zwei Jahre die Angemessenheit der Fernwärmepreise durch einen neutralen Gutachter (hier Prof. Koziol von der BTU Cottbus-Senftenberg) gutachterlich bestimmt wird.

Seitdem wurden im Innenstadtnetz Prenzlaus drei Neubau-/Sanierungsobjekte neu an das Fernwärmenetz angeschlossen (ca. 325 kW), darunter der neu ausgebaute Betriebsitz der Wohnbau GmbH Prenzlau (ehemaliges Postgebäude). Und es wurde durch Prof. Koziol re-

regelmäßig die Angemessenheit der Fernwärmepreise gutachterlich festgestellt.

Somit kann konstatiert werden, dass das „Energetische Quartierskonzept für die Innenstadt von Prenzlau“, über das auch regelmäßig in den einschlägigen Werkstattverfahren des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung berichtet wurde und welches auch Bestandteil der Wissenschaftlichen Begleitforschung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit war, zu einer Befriedung der damals angespannten politischen Diskussion und einer sachorientierten Annäherung an das Thema geführt hat. Im Ergebnis der Erarbeitung des Quartierskonzepts bieten das Fernwärmenetz und die Wärmeenergieerzeugung in Prenzlau günstige Voraussetzungen für eine langfristig zukunftsweisende Wärmeversorgung unter intensiver Nutzung erneuerbarer Energiequellen.

Maßnahmen:

- Prüfung der Möglichkeiten der Nachverdichtung von Fernwärmenetzen bei Neubau und Sanierung von Gebäuden
- Regelmäßige Überprüfung der Angemessenheit der Fernwärmepreise

Baustein 3: Sektorenkopplung

Die bisherigen Ausführungen zum Thema Klimaschutz und Klimaanpassung führen folgerichtig zum Thema Sektorenkopplung.

Die Ausgangssituation besteht darin, dass derzeit im Netz der Stadtwerke Prenzlau ca. 80 MW installierte Leistung aus erneuerbaren Energien eingespeist werden. Durch das anstehende Repowering von größeren Windfeldern und den Neuanschluss einer größeren PV-Anlage wird für 2018 mit einem spürbaren Anstieg auf 109 MW gerechnet. Betrachtet man jedoch die Tatsache, dass die Stadt Prenzlau mit all ihren Haushalten und Industriebetrieben lediglich knapp 20 MW benötigt, wird deutlich, welches Überangebot an erneuerbaren Energien bereits derzeit vorliegt

und auch künftig zu erwarten ist, wenn weitere Repowering-Vorhaben im Windbereich umgesetzt werden.

Dabei stehen die Stadtwerke Prenzlau vor dem Problem, dass durch die entstehenden Netzausbaukosten durch den Zubau erneuerbaren Energien (der bislang leider nicht bundesweit getragen wird, sondern regional umgelegt werden muss) die örtlichen Netzentgelte deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt liegen.

Hinzu kommen die in Prenzlau entstehenden Kosten für das Einspeisemanagement, der vergleichsweise geringe Strombezug durch das Fehlen stromintensiver Industrien und der sinkende Strombezug aufgrund des demographischen Wandels.

Ein sicherer Netzbetrieb ist jedoch nur dann gewährleistet, wenn die Erzeugung dem Verbrauch entspricht. Das Halten dieser Balance und das Verhindern von Netzengpässen werden durch die fluktuierende Einspeisung der erneuerbaren Energien immer schwieriger. Infolge des starken Zubaus von EE-Anlagen und des fehlenden Netzausbaus steigt die abgeregelte Strommenge. So gab es im 4. Quartal 2016 im Netz der Stadtwerke 12 Leistungsreduzierungen von EE-Anlagen mit einer Dauer von insgesamt 138 Stunden. Verursacher des Netzengpasses waren 1 x die Stadtwerke und 11 x die vorgelagerten Netzbetreiber. Im ersten Halbjahr 2017 stiegen diese Werte bereits auf 48 Leistungsreduzierungen mit einer Dauer von 300 Stunden, die zu 100 % auf das Konto der vorgelagerten Netzbetreiber ging.

Dabei muss beachtet werden, dass trotz Abschaltung der EE-Anlagen deren Betreiber weiterhin ihre gesetzliche Vergütung erhalten und die Kosten dieser Entschädigungszahlungen in den Netzentgelten verbleiben und nicht solidarisiert werden.

Betrachtet man noch den jährlichen Verlauf des Ungleichgewichts zwischen Netzeinspeisung aus EE-Anlagen und Netzausspeisung, so wird folgendes besonders deutlich:

Das größte Ungleichgewicht zwischen Stromerzeugung aus EE-Anlagen und Netzausspeisung bestehen in den Wintermonaten. Das bedeutet, dass gerade im Winter EE-Anlagen abgeregelt werden müssen, während gleichzeitig fossile Brennstoffe (Gas/Öl) in der Stadt für die Wärmeversorgung eingesetzt werden müssen.

Eine mögliche Alternative zum alleinigen langwierigen Ausbau der Übertragungsnetze stellt die intelligente Verknüpfung von Erzeugung, Speicherung und Verbrauch in einem regionalen Rahmen dar. Durch die Einbeziehung der bekannten Technologien Power-to-Heat und Power-to-Gas könnten in urbanen Räumen regional auftretende Ungleichgewichte im Stromversorgungssystem aufgefangen werden. Somit wächst auch die Bedeutung der vorhandenen Fernwärmenetze. Das Motto muss daher lauten: Erwärmen statt abregeln! Die Bundespolitik muss daher eine volkswirtschaftlich sinnvolle Preisregelung vornehmen, die den Einsatz von Strom, der im Zuge des Einspeisemanagements abgeschaltet wird, in der Wärmeerzeugung ermöglicht. Dafür müssen die Fernwärmenetze erhalten und ausgebaut werden. Sie ermöglichen im Rahmen der Sektorenkopplung regional auftretende Ungleichgewichte im Stromversorgungssystem aufzufangen.

Die Stadtwerke Prenzlau und die Stadt Prenzlau haben im Oktober 2017 (19.10.2017) auf einem Workshop zum klimaverträglichen Umbau europäischer Städte und Quartiere in der Landesvertretung Brandenburg in Brüssel (organisiert vom Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung) dieses Thema einer breiten internationalen Fachöffentlichkeit vorgestellt. Diese Gedanken fanden auch Eingang in die entsprechenden Thesen, von denen nur wenige hier exemplarisch erwähnt werden sollen:

- Die Themen Energie und Stadtentwicklung müssen zusammen gedacht werden (integrierte Stadtentwicklung). Eine eigene Förderpriorität für den Bereich Stadtentwicklung ist auf EU-Ebene erforderlich.

- Energieeffizienzmaßnahmen und Maßnahmen zur Integration erneuerbarer Energien müssen aufeinander abgestimmt sein, sich gegenseitig ergänzen und in einem ausgewogenen Verhältnis zueinanderstehen.
- Die Bundespolitik muss eine volkswirtschaftlich sinnvolle Preisregelung vornehmen, die den Einsatz von Strom, der im Zuge des Einspeisemanagements sonst abgeschaltet wird, in der Wärmeerzeugung ermöglicht.

Maßnahmen:

- Abbau des Ungleichgewichts zwischen Netzeinspeisung aus EE-Anlagen und Netzausspeisung
- Intelligente Verknüpfung von Erzeugung, Speicherung und Verbrauch in einem regionalen Rahmen

e.) Revitalisierung von Brachen

In der Stadtentwicklung von Prenzlau spielt angesichts der stabilen Bevölkerungsentwicklung und der zunehmenden Ausdifferenzierung der Wohnwünsche die Entwicklung neuer Stadt- und Wohnquartiere wieder eine Rolle, um entsprechende Wohnungsangebote zu schaffen.

Zur Förderung der Innenentwicklung und Reduzierung des Flächenverbrauchs sollte sich die Stadtentwicklung auf den städtebaulichen Bestand konzentrieren. In Prenzlau kommen dafür innerstädtische industriell-gewerbliche oder Bahn- bzw. Verkehrsbrachen sowie militärische Konversionsflächen in Frage.

Es sollten bei der Entwicklung der Flächen folgende Aspekte Berücksichtigung finden:

- Umsetzung von Nutzungsmischung zur Vermeidung monofunktionaler Standorte,
- Schaffung vielfältiger Wohnungsangebote,
- Ausweisung von neuen attraktiven Eigenheimstandorten in der Stadt und in den Ortsteilen
- Aufbau entsprechender Wohnfolgeeinrichtungen und der sozialen Infrastruktur,

- Verkehrliche Erschließung und Anbindung,
- Umsetzung klimaangepasster und ressourcenschonender Bauweisen,
- Schaffung von funktional wirksamen und für die Bewohner erlebbaren Grünräumen.

Für die Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen für Wohnen und Gewerbe kann in geeigneten Fällen die Städtebauförderung genutzt werden.

Maßnahmen:

- Umnutzung Kasernenstandort Berliner Straße für Wohn- oder Mischgebietsnutzung
- Nachnutzung des ehemaligen Bahnbetriebswerks in der Gartenstraße für Wohnen und Gewerbe

f.) Managementaufgaben

Stadtentwicklung wird wesentlich durch die Akteure vor Ort, bspw. engagierten Bürgerinnen und Bürger oder Gewerbetreibende, mitbestimmt. In einer verbesserten Koordination und Kooperation der privaten Interessen liegen noch erhebliche Potenziale. Durch ein professionelles Management sollten diese Interessen inhaltlich weiterentwickelt, künftig stärker in der Stadtentwicklung integriert und in geeigneten Fällen aus der Städtebauförderung unterstützt werden.

Baustein 1: Geschäftsstraßenmanagement

Innerhalb der Innenstadt soll das bestehende Geschäftsstraßenmanagement verstetigt werden, um so den Einzelhandel im Stadtzentrum zu stärken und eine bessere Koordinierung und Qualifizierung der Maßnahmen zu erreichen. Ziel ist eine gemeinsame Vermarktung und Qualifizierung des Standortes.

Mit dem Verfügungsfonds der Städtebauförderung hat die Stadt ein wichtiges Instrument an der Hand, um Akteure der Innenstadtentwicklung zu mobilisieren sowie mit kleinteiligen Maßnahmen den Einzelhandelsstandort

weiter zu stärken und die Innenstadt zu beleben. Dabei sind 50 Prozent der Mittel bspw. von der lokalen Wirtschaft, Immobilien- und Standortgemeinschaften oder Privaten zu erbringen.

Maßnahmen:

- Verstetigung des Geschäftsstraßenmanagements zur Steigerung der Attraktivität Prenzlaus als Einkaufsschwerpunkt
- Fortführung Verfügungsfonds

Baustein 2: Quartiersmanagement

Im Igelpfuhl nehmen soziale Handlungsbedarfe auch vor dem Hintergrund künftiger Rückbauerfordernisse zu. Dabei geht es vor allem um Maßnahmen zur Aktivierung und Beteiligung von Bewohnern und Akteuren. Aber auch die Unterbringung von Zuwanderern, die steigende Anzahl der Senioren und deren Vereinsamung sowie eine Konzentration sozialer Problemlagen führen zu zusätzlichen Unterstützungsbedarfen. Auch wenn kein Handlungsbedarf im Hinblick auf investive Maßnahmen besteht, sollten soziale Managementaufgaben weiter im Igelpfuhl gefördert werden, um entsprechende Angebote vorzuhalten.

Maßnahmen:

- Prüfung sozialer Begleitung im Stadtbau
- Schaffung von Beteiligungsangeboten für Bewohner
- Unterstützung und Vernetzung von Beratungs- und Hilfsangeboten
- Fortführung „Igelfest“ im Neubaugebiet Igelpfuhl

5.1 Räumliche Schwerpunktsetzung und Schlüsselprojekte

Die räumliche Schwerpunktsetzung des Stadtumbaus in Prenzlau liegt in Zukunft in den Bereichen Innenstadt, Igelpfuhl, Bahnhofsviertel mit Brüssower Allee/Brüssower Straße sowie im ländlichen Raum bzw. in den Ortsteilen.

Zu den räumlichen Schwerpunktsetzungen und den Maßnahmen im Einzelnen:

Innenstadt

Höchste Priorität im Stadtumbau hat die Innenstadt. Hier konzentrieren sich vielfältige Funktionen wie Wohnen, soziale Einrichtungen und Einzelhandel, hier liegen die identitätsstiftenden und touristisch interessanten baukulturellen Gebäude, hier befinden sich die attraktiven Lagen mit Bezug zum See und hier führen verschiedene Wege und Verkehrsträger zusammen. Die wesentlichen Schlüsselprojekte sind:

- Sanierung und Inwertsetzung stadtbildprägender Gebäude, u.a. Dreifaltigkeitskirche, St. Jacobi-Kirche (Turm), St. Sabinen-Kirche.
- Ausdifferenzierung bzw. Anpassung des Wohnungsangebotes (barrierefrei, energieeffizient, generationengerecht)
- Inwertsetzung kleinteiliger Brachen am Neustädter Damm und an der Uckerpromenade (ehem. Kurgarten), u.a. durch den Neubau von Wohnungen (ca. 140 WE)
- Prüfung des Anschlusses an vorhandene Wärmenetze bei Nachverdichtung u. Neubau
- Einbau Aufzug und Gestaltung der Außenlagen der Diesterweg-Grundschule
- Schallschutztechnische Ertüchtigung Kindertagesstätten und Schulen
- Aufwertung der Außenanlagen um die Marienkirche nach Einbau des Gewölbes
- Sanierung von Straßen, u.a. Geschwister-Scholl-Straße, Heinrich-Heine-Straße, Lindenstraße, Marienkirch- u. Steinstraße
- Verstetigung des Geschäftsstraßenmanagements zur Steigerung der Attraktivität Prenzlaus als Einkaufsschwerpunkt

- Fortführung Verfügungsfonds

Bahnhofsviertel/Brüssower Allee/Brüssower Straße

Nächst prioritärer Stadtraum sind das Bahnhofsviertel sowie der Bereich Brüssower Allee/Brüssower Straße. Beide Bereiche weisen durch die kleinteiligen, von historischen Wohngebäuden geprägten Baustrukturen ein (im Vergleich zum sonstigen Stadtgebiet) besonderes Potential auf, das es zu stärken gilt.

Die Entwicklung des ehemaligen, teilweise unter Denkmalschutz stehenden Bahnbetriebswerks an der Gartenstraße und seines Umfeldes ist dringend erforderlich. Zum einen stellt das stadtbildprägende Bahnbetriebswerk einen städtebaulichen Mischstand innerhalb der Stadt dar und zwar dort, wo Besucher und Einwohner per Bahn ankommen. Zum anderen besteht weiterer Bedarf bei der Anpassung des Wohnungsangebotes in Prenzlau, da kaum noch auf innenstadtnahe Flächen für den Neubau von Wohnungen zugegriffen werden kann. An dem Standort könnten entsprechende Wohnfolgeeinrichtungen und soziale Infrastruktur geschaffen werden.

Es sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Sanierung Grundschule Pestalozzi
- Inwertsetzung und Nachnutzung von historischen Wohngebäuden, u.a. Brüssower Allee 44/46 u. Brüssower Straße 1, 12, 14, 16, 18, 20, Kietzstraße 30
- Stadtreparatur durch Baulückenschließung
- Neubau von Wohnungen, wie z.B. auf dem ehem. Schlachthofgelände in der Kietzstraße
- Sanierung von Straßen, u.a. Am Durchbruch, Brüssower Straße, Kietzstraße, Freyschmidtstraße, Lessingstraße, Schenkenberger Straße, Thomas-Müntzer-Platz, Triftstraße und Winterfeldtstraße
- Nachnutzung des Bahnbetriebswerks an der Gartenstraße für Wohnen und Gewerbe

Neubaugebiet Igelpfuhl

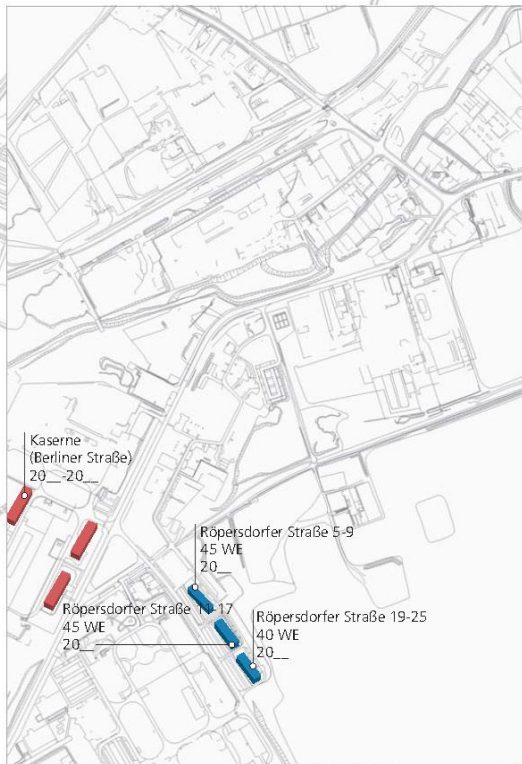
Dem Neubaugebiet Igelpfuhl kommt eine tragende Rolle im Stadtumbau zu. Zum einen soll hier schwerpunktmäßig bei Bedarf im östlichen Teil der Rückbau durchgeführt werden, zum anderen gilt es, stabile Bereiche dauerhaft zu konsolidieren. Wichtigste Maßnahmen sind:

- Sanierung von Altbaubeständen der 1920/1930er Jahren
- Sanierung Oberschule Philipp Hackert
- Gestaltung Außenanlagen Kita Kinderland
- Langfristig Abriss von nicht mehr zeitgemäßen, marktfähigen Wohnungen (595 WE), vor allem in den Beständen der Haustypen Wohnungsbauserie 70 (WBS 70) und Brandenburg
- Anpassung der Wärmenetze bei Rückbau
- Prüfung sozialer Begleitung im Stadtumbau
- Schaffung von Beteiligungsangeboten für Bewohner
- Fortführung „Igelfest“ im Neubaugebiet Igelpfuhl

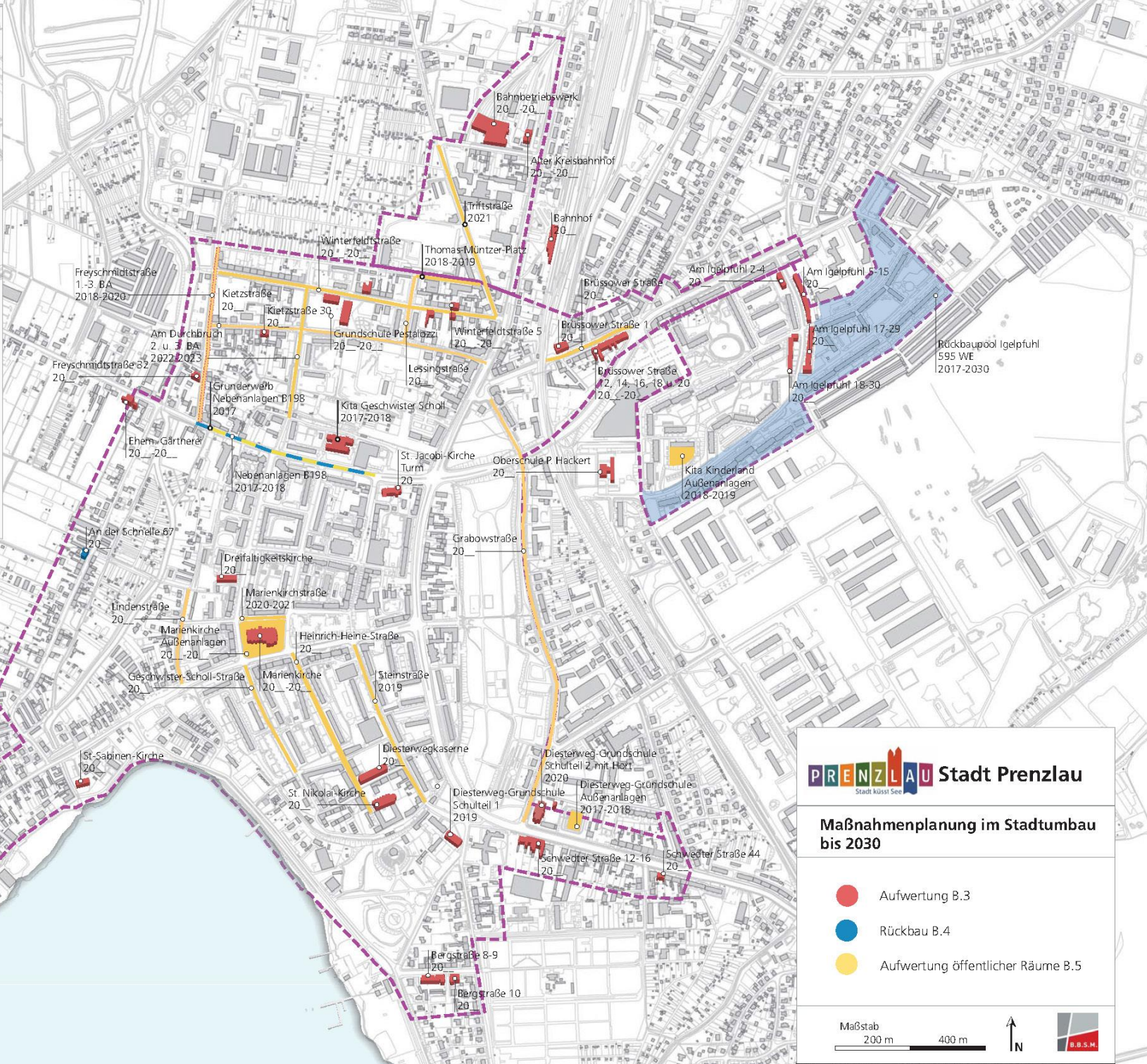
Sonstige Gebiete u. ländlicher Raum

In den sonstigen Gebieten und im ländlichen Raum finden punktuelle Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen statt. Die wesentlichen Aufgaben sind:

- Sanierung von Altbauten, u.a. Schwedter Straße 44
- Neubau von Wohnungen in der Grabowstraße/Ahornweg
- Entwicklung des Kasernenstandortes in der Berliner Straße zu Wohn- und Gewerbebezwecken
- Schrittweiser Abriss von 2 bis 3 städtebaulich nicht integrierten Wohnblöcken in der Röpersdorfer Straße
- Abriss von Mietwohngebäuden (ca. 150 WE), u.a. in den Ortsteilen Dedelow und Seelübbe



Gebiet Röpersdorfer Straße



PRENZLAU Stadt Prenzlau
Stadt küsst See

Maßnahmenplanung im Stadtumbau bis 2030

- Aufwertung B.3
- Rückbau B.4
- Aufwertung öffentlicher Räume B.5

Maßstab
 200 m 400 m

N

S.B.S.H.

5.2 Altbauaktivierung

Die grundlegende Strategie der Stadtentwicklung sieht eine Stärkung der Innenstadt vor, der hohe Priorität gegenüber den anderen Stadtbereichen eingeräumt wird. Der räumliche Fokus der bisherigen Altbauaktivierung lag vor allen Dingen auf den Bereichen Schwedter Straße, Winterfeldtstraße und Neustadt. So konnten allein in der Schwedter Straße sechs Objekte der Altbauaktivierungsstrategie 2011, die als prioritär eingestuft wurden, einer umfassenden Sanierung unterzogen werden (vgl. Kapitel 1.2.2). Mit der Sanierung des sogenannten „Kettenhauses“ (Neustadt 49) konnte der bis dahin „schwerste Brocken“ Prenzlaus einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Durch die mit der Stadtumbaustategie aktualisierte Bestandsanalyse wurde der aktuelle Sanierungsstand in der Innenstadt überprüft. Dabei hat sich herausgestellt, dass künftig, neben den noch nicht umgesetzten Vorhaben der Altbauaktivierungsstrategie 2011, weitere Leerstandsobjekte mit starken baulichen Mängeln oder in schwierigen baulichen Strukturen aufgewertet werden sollten.

Zukünftig rücken daher die Bereiche Bahnhofsviertel und Brüssower Allee/Brüssower Straße in den Fokus der Altbauaktivierung. In dem Quartier konnte in den letzten Jahren durch ein Neubauprojekt der Wohnbau GmbH sowie weiterer Investitionen privater Bauherren auf Brachflächen eine positive Entwicklungsdynamik verzeichnet werden. Von Seiten der Kommune ist in den kommenden Jahren eine Aufwertung der Straßenräume vorgesehen. Daher sollten gerade in diesem Gebiet Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen im Gebäudebestand unterstützt werden, um eine nachhaltige Quartiersentwicklung zu ermöglichen.

Des Weiteren finden sich über die gesamte Prenzlauer Innenstadt verteilt stadtbildprägende historische und damit identitätsstiftende und schützenswerte Nichtwohngebäude, wie z.B. Bahnhof oder Bahnbetriebswerk, die einer Sanierung zugeführt werden sollen, um

sie langfristig als baukulturelles Erbe der Stadt zu bewahren.

Mit der Aufwertung des noch unsanierten Wohnungsbestandes sowie stadtbildprägender historischer Gebäude in Kombination mit der Aufwertung öffentlicher Räume und des Wohnumfeldes wird ein wichtiger konzeptioneller Beitrag zum Stadtumbau geleistet.

Baustein 1: Altbauten in der Innenstadt sanieren!

Trotz des weit vorangeschrittenen Sanierungsbedarfs gibt es in der Innenstadt immer noch eine Vielzahl sanierungsbedürftiger Gebäude.

Die Stadt hat 34 Altstadtimmobilien identifiziert, deren Sanierung von besonderer Bedeutung für die Innenstadt ist, und ein Gebäude, das nicht mehr zu retten ist (vgl. Tab. 8). Aufgrund des Bauzustandes, der Gebäudehülle oder des Leerstandes ist ein städtebaulicher Handlungsbedarf festzustellen. Ausgeschlossen von der Erfassung waren Objekte, die inzwischen komplett saniert wurden, da bei diesen städtebauliche Missstände erkannt und beseitigt worden sind.

Von den 35 erfassten Objekten sind 17 Objekte zusätzlich im Rahmen eines Gutachtens des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (MIL) gemeinsam mit der Stadt Prenzlau im Jahr 2017 herausgearbeitet worden, um Handlungsmöglichkeiten für den weiteren Umgang mit besonders erhaltenswerter Bausubstanz in den Städten und Gemeinden des Landes Brandenburg aufzuzeigen. Die Stadt Prenzlau war im Rahmen des Gutachtens eine von sechs Referenzkommunen. Im Fokus stand dabei Bausubstanz, die aufgrund ihrer Geschichte, ihrer identitätsstiftenden Bedeutung für die Bewohner, ihrer bautechnischen Konstruktion oder der gewählten Materialität außergewöhnlich erscheint.

Bei 25 von den 35 erfassten Objekten handelt es sich um Gebäude mit 2-4 Geschossen, welche als Nutzung beziehungsweise Nutzungspop-

tionen das Wohnen oder auch nicht störendes Gewerbe beinhalten. Außerdem sind zehn stadtbildprägende Objekte, wie Kirchen, industrielle Denkmäler oder Kasernengebäude gelistet.

Die erfassten Altbauimmobilien mit Handlungsbedarf befinden sich in einem mäßigen bis schlechten baulichen Zustand, da keine Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erfolgt sind. Die meisten der Gebäude stehen ganz oder überwiegend leer, teilweise schon seit vielen Jahren. Der Leerstand führt in der Regel zu einer sukzessiven Verschlechterung des baulichen Zustands. Bei den Kirchen sind zukunftsweisende Überlegungen zur künftigen Nutzung für den Erhalt der Gebäude entscheidend.

Gemeinsam ist den Objekten weiterhin, dass sie sich überwiegend im privaten Eigentum befinden. Während ein Großteil der selbst ge-

nutzten Immobilien sowie im Eigentum der kommunalen Hand befindlichen Objekte in der Innenstadt schon saniert sind, dürften die Ursachen für die genannten Probleme bei den hier betrachteten Objekten in einer komplexen Situation hinsichtlich des Engagements der Eigentümer liegen (bspw. Krankheit, Alter, finanzielle Probleme, ungeklärte Eigentumsverhältnisse, fehlendes Interesse an einer Sanierung). Das heißt, für den Erfolg der zukünftigen Anstrengung der Stadt müssen die erschwerten Akteurskonstellationen und Interessenlagen beachtet und Instrumente gefunden werden, um die angestrebte Sanierung oder zumindest eine bauliche Sicherung dennoch durchzusetzen.

Die lokalisierten Altbauimmobilien mit Handlungsbedarf sind in der nachfolgenden, tabellarischen Auflistung dargestellt:

Tab. 8: Objekte mit Handlungsbedarf in der Prenzlauer Innenstadt

Nr.	Objekt	Eigentümer	Handlungsbedarf	Bestandteil Altbauaktivierungsstrategie 2011
1	Am Igelpfuhl 2-4	GEWOBA	Sanierung	Nein
2	Am Igelpfuhl 5-15	GEWOBA	Sanierung	Nein
3	Am Igelpfuhl 17-29	GEWOBA	Sanierung	Nein
4	Am Igelpfuhl 18-30	GEWOBA	Sanierung	Nein
5	An der Schnelle 67	Privat	Abriss	Ja
6	Bergstraße 8-8a	Wohnbau GmbH	Sanierung, z.T. erfolgt	Nein
7	Bergstraße 9	Wohnbau GmbH	Sanierung, z.T. erfolgt	Nein
8	Bergstraße 10	Wohnbau GmbH	Sanierung, z.T. erfolgt	Nein
9	Brüssower Straße 1	Privat	Sanierung	Nein
10	Brüssower Straße 12	Privat	Sanierung, z.T. erfolgt	Nein
11	Brüssower Straße 14	Privat	Sanierung, z.T. erfolgt	Ja
12	Brüssower Straße 16	Privat	Sanierung, z.T. erfolgt	Ja
13	Brüssower Straße 18	Privat	Sanierung, z.T. erfolgt	Nein
14	Brüssower Straße 20	Privat	Sanierung	Nein
15	Freyschmidtstraße 32	Privat	Sanierung	Ja
16	Kietzstraße 30	Wohnbau GmbH	Sanierung	Nein
17	Schwedter Straße 12	Privat	Sanierung, z.T. erfolgt	Nein
18	Schwedter Straße 14	Privat	Sanierung	Nein
19	Schwedter Straße 16	Privat	Sanierung	Nein
20	Schwedter Straße 44	Privat	Sanierung	Ja
21	Winterfeldtstraße 5	Wohnbau GmbH	Sanierung	Nein
22	Winterfeldtstraße 17	Wohnbau GmbH	Sanierung	Ja
23	Winterfeldtstraße 51	Wohnbau GmbH	Sanierung	Ja
24	Winterfeldtstraße 54	Privat	Sanierung	Nein
25	Alter Kreisbahnhof (Stettiner Straße 69)	Privat	Sanierung	Nein
26	Bahnbetriebswerk (Gartenstraße)	Privat	Sanierung	Nein
27	Bahnhof (Stettiner Straße 52)	Privat	Sanierung, z.T. erfolgt	Nein
28	Diesterwegkaserne (Diesterwegstr. 6)	Stadt Prenzlau	Sanierung	Nein

29	Ehem. Kasernen (Berliner Straße)	Privat	Sanierung	Nein
30	Dreifaltigkeitskirche (Klosterstraße)	Kirche	Sanierung	Nein
31	Marienkirche (Marienkirchstraße 4)	Kirche	Sanierung Gewölbe	Nein
32	St. Jacobi-Kirche (Friedrichstraße)	Kirche	Wiederaufbau Turm	Nein
33	St. Nikolai-Kirche (St. Nikolai Kirchplatz)	Kirche	Sanierung	Nein
34	St. Sabinen-Kirche (Neustadt 41)	Kirche	Sanierung	Nein
35	Ehem. Gärtnerei (Neubrandenb. Str. 77)	Privat	Denkmalgerechte San.	Nein

Angesichts der Anzahl an Objekten mit Handlungsbedarf, den begrenzten Ressourcen (v.a. Fördermittel und Managementkapazitäten in der Verwaltung) sowie der geringen Nachfrage von Investoren nach Sanierungsobjekten ist es erforderlich, Prioritäten zu setzen und die Anstrengungen zur Aktivierung von Altbauten durch zielgerichtete Interventionen auf die aus städtebaulicher Sicht wichtigsten Maßnahmen zu konzentrieren.

Im Interesse einer plausiblen Einordnung der Gebäude in Prioritätenstufen werden verschieden Kriterien, u.a. Lage, baulicher Zustand, Denkmalschutz bzw. baukultureller Wert, Leerstand und bauliche Dominanz, herangezogen. Die Relevanz der Kriterien wird für die einzelnen Objekte durch Punktvergabe bewertet, so dass eine Rangfolge der Gebäude ermöglicht wird.

Gebäude, die in den fünf Kriterien eine sehr hohe Punktzahl erreichen (max. 10 Punkte sind möglich, d.h. 0 bis 2 Punkte je Kriterium), können als bedeutsam für eine Sanierung eingeordnet werden. Durch eine besonders prädestinierte Lage (Eckgebäude, Hauptstraße) im Zusammenhang mit einem hohen baukulturellen Wert beziehungsweise Denkmalschutz fallen Leerstand und ein schlechter baulicher Zustand besonders ins Gewicht. Eine höhere Bedeutung kann sich auch durch die Größe von Gebäuden und die damit verbundene bauliche Dominanz ergeben.

Die städtebaulich bedeutsamen Gebäude haben so einen weit größeren Einfluss auf das gesamte Stadtbild als andere Objekte. Dementsprechend sind Maßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung – oder zumindest

zur baulichen Sicherung – bei diesen Gebäuden bevorzugt zu fördern.

Dabei gibt es zwei Prioritätsstufen:

Prioritätsstufe I (7-10 Punkte)

hohe städtebauliche Priorität und/oder konkrete Nutzungen sowie Investitionen absehbar

Prioritätsstufe II (0-6 Punkte)

geringere städtebauliche Priorität und/oder ohne Sanierungsabsicht der Eigentümer

Allerdings sind aus der städtebaulichen Priorität weder Aussagen zur Komplexität der jeweiligen Sanierung noch zur Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Eigentümer abzuleiten. Generell sollten jedoch für Objekte hoher Priorität zuerst Lösungen überprüft und gefunden werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass diese Objektliste den aktuellen Arbeitsstand widerspiegelt. Aufgrund der vielfältigen Einflussfaktoren (u.a. Investitionsabsichten der Eigentümer, mögliche Verkäufe etc.) können sich Änderungen bei der Zuordnung einzelner Gebäude innerhalb der Objektliste ergeben, die ein flexibles Reagieren erfordern. Eine entsprechende Feinsteuerung für den kurzfristigen Planungszeitraum sollte im Rahmen der integrierten Umsetzungspläne erfolgen.

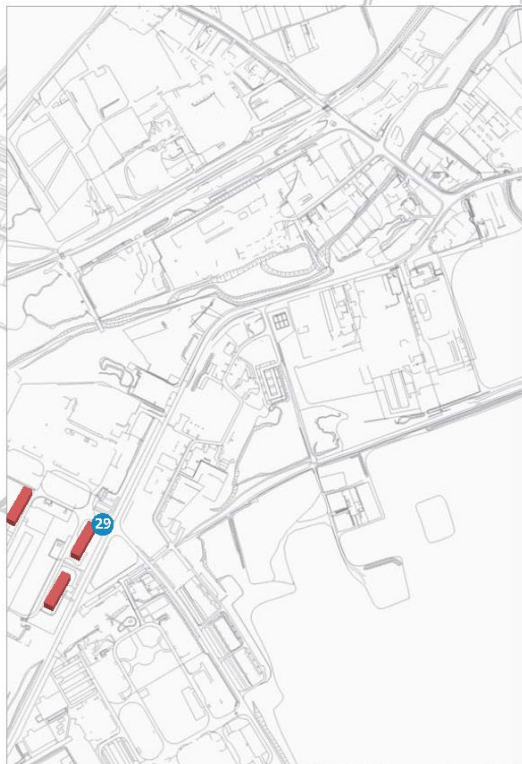
Der Umsetzungsplan umfasst eine Liste von Vorhaben, die innerhalb eines 3-Jahres-Zeitraums realisiert oder begonnen und für deren Umsetzung Fördermittel eingesetzt werden sollen. In diesem Rahmen erfolgt auch die Zuordnung auf die einzelnen Förderprogramme sowie eine Darstellung des jeweils voraussichtlich benötigten Förderumfangs.

Tab. 9: Sanierungsobjekte mit Priorität I in der Prenzlauer Innenstadt

Objekt	Lage	Baulicher Zustand	Denkmalschutz	Leerstand	Bauliche Dominanz	Ergebnis	Anmerkung
Priorität I (7-10 Punkte)							
Bahnbetriebswerk (Gartenstr.)	2	2	2	2	2	10	stadtbildprägender Klinkerbau, Stadteingang
Dreifaltigkeitskirche	2	1	2	2	2	9	stadtbildprägendes Einzeldenkmal
St. Sabinen-Kirche	2	2	2	2	1	9	stadtbildprägendes Gebäude, älteste Kirche Prenzlau
Ehem. Gärtnerei (Neubrandenburger Str. 77)	2	2	2	2	1	9	stadtbildprägendes Einzeldenkmal
Diesterwegkaserne (Diesterwegstraße 6)	2	2	2	0	2	8	stadtbildprägendes Einzeldenkmal
Brüssower Straße 20	2	2	0	2	1	7	Eckgebäude
Schwedter Straße 12	2	2	0	2	1	7	Lage an Hauptstraße, Sanierungsabsicht
Brüssower Straße 1	2	2	0	2	1	7	Eckgebäude
Brüssower Straße 14	2	2	0	2	1	7	baul. Zusammenhang im Straßenbild
Brüssower Straße 16	2	2	0	2	1	7	baul. Zusammenhang im Straßenbild
Alter Kreisbahnhof	2	1	0	2	2	7	Lage an Hauptstraße, Stadteingang
Bahnhof (Stettiner Straße 52)	2	1	0	2	2	7	Stadteingang
Ehem. Kasernen (Berliner Str.)	2	2	0	1	2	7	Lage an Hauptstraße, Stadteingang
Marienkirche	2	1	2	0	2	7	stadtbildprägendes Einzeldenkmal, Hauptkirche Prenzlau
St. Jacobi-Kirche	2	1	2	0	2	7	stadtbildprägendes Einzeldenkmal
St. Nikolai-Kirche	2	1	2	0	2	7	stadtbildprägendes Einzeldenkmal

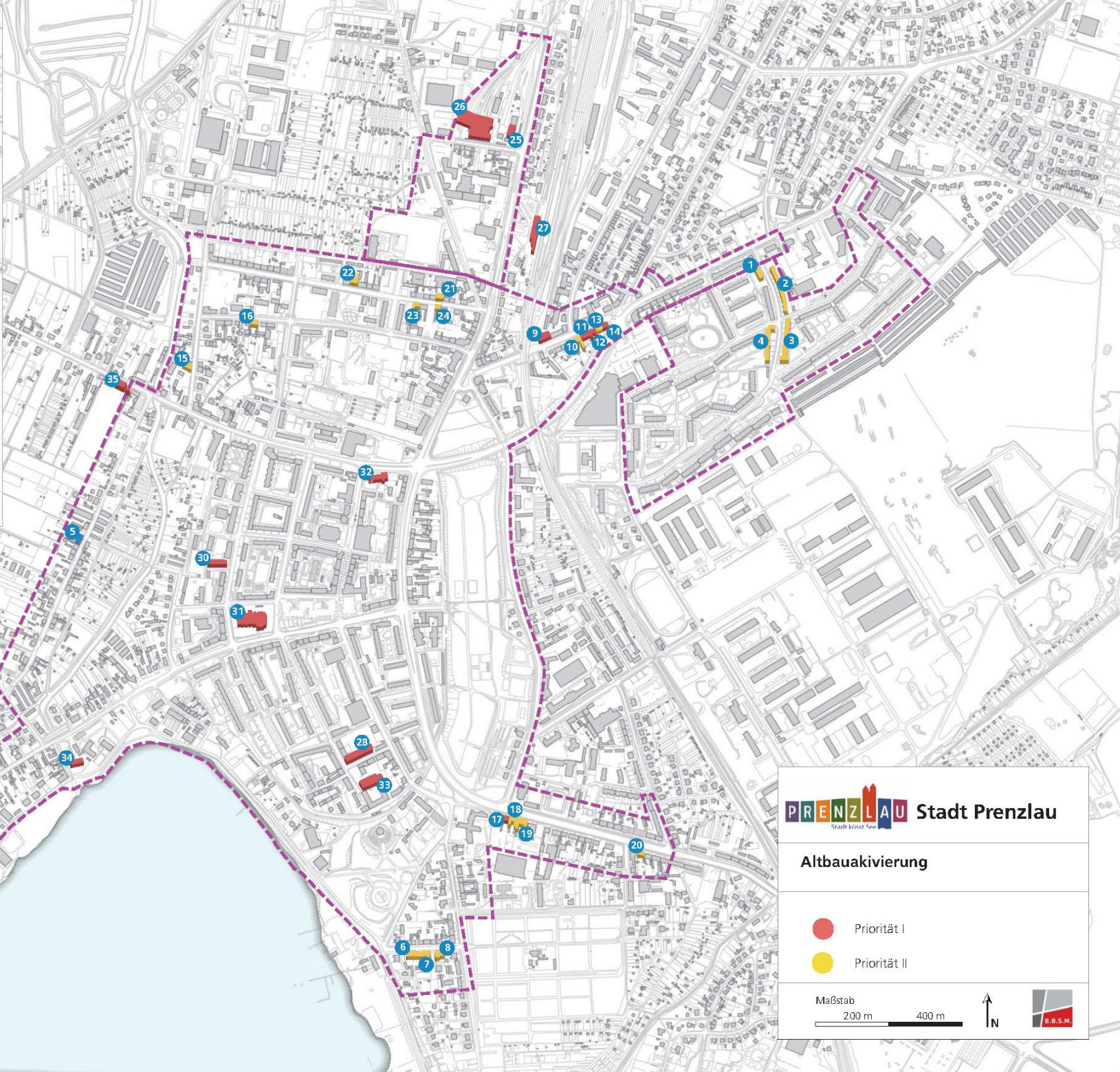
Tab. 10: Sanierungsobjekte mit Priorität II in der Prenzlauer Innenstadt

Objekt	Lage	Baulicher Zustand	Denkmalschutz	Leerstand	Baul. Dominanz	Ergebnis	Anmerkung
Priorität II (0-6 Punkte)							
Freyschmidtstraße 32	1	2	0	2	1	6	hoher Sanierungsbedarf
Schwedter Straße 14	2	1	0	0	1	4	Lage an Hauptstraße
Schwedter Straße 16	2	1	0	0	1	4	Lage an Hauptstraße
Schwedter Straße 44	2	1	0	2	1	6	Lage an Hauptstraße, Stadteingang
Winterfeldtstraße 17	1	2	0	2	1	6	baul. Zusammenhang im Straßenbild
Kietzstraße 30	1	1	0	2	1	5	baul. Zusammenhang im Straßenbild
Winterfeldtstraße 5	1	1	0	2	1	5	baul. Zusammenhang im Straßenbild
Winterfeldtstraße 51	1	1	0	2	1	5	baul. Zusammenhang im Straßenbild
Am Igelpfuhl 2-4	1	1	0	0	2	4	baul. Zusammenhang im Straßenbild
Am Igelpfuhl 5-15	1	1	0	0	2	4	baul. Zusammenhang im Straßenbild
Am Igelpfuhl 17-29	1	1	0	0	2	4	baul. Zusammenhang im Straßenbild
Am Igelpfuhl 18-30	1	1	0	0	2	4	baul. Zusammenhang im Straßenbild
Brüssower Straße 12	2	1	0	0	1	4	baul. Zusammenhang im Straßenbild
Brüssower Straße 18	2	1	0	0	1	4	baul. Zusammenhang im Straßenbild
Winterfeldtstraße 54	1	1	0	1	1	4	baul. Zusammenhang im Straßenbild
Bergstraße 8-8a	1	1	0	0	1	3	baul. Zusammenhang im Straßenbild
Bergstraße 9	1	1	0	0	1	3	baul. Zusammenhang im Straßenbild
Bergstraße 10	1	1	0	0	1	3	baul. Zusammenhang im Straßenbild



Gebiet Röpersdorfer Straße
Objektliste

- 1 Am Igelpfuhl 2-4
- 2 Am Igelpfuhl 5-15
- 3 Am Igelpfuhl 17-29
- 4 Am Igelpfuhl 18-30
- 5 An der Schnelle 67
- 6 Bergstraße 8-8a
- 7 Bergstraße 9
- 8 Bergstraße 10
- 9 Brüssower Straße 1
- 10 Brüssower Straße 12
- 11 Brüssower Straße 14
- 12 Brüssower Straße 16
- 13 Brüssower Straße 18
- 14 Brüssower Straße 20
- 15 Freyschmidtstraße 32
- 16 Kietzstraße 30
- 17 Schwedter Straße 12
- 18 Schwedter Straße 14
- 19 Schwedter Straße 16
- 20 Schwedter Straße 44
- 21 Winterfeldtstraße 5
- 22 Winterfeldtstraße 17
- 23 Winterfeldtstraße 51
- 24 Winterfeldtstraße 54
- 25 Alter Kreisbahnhof (Stettiner Straße 69)
- 26 Bahnbetriebswerk (Gartenstraße)
- 27 Bahnhof (Stettiner Straße 52)
- 28 Diesterwegkaserne (Diesterwegstr. 6)
- 29 Ehem. Kasernen (Berliner Straße)
- 30 Dreifaltigkeitskirche (Klosterstraße)
- 31 Marienkirche (Marienkirchstraße 4)
- 32 St. Jacobi-Kirche (Friedrichstraße)
- 33 St. Nikolai-Kirche (St. Nikolai Kirchplatz)
- 34 St. Sabinen-Kirche (Neustadt 41)
- 35 Ehem. Gärtnerei (Neubrandbg. Str. 77)



PRENZLAU Stadt Prenzlau
 Stadt kreist. Sew

Altbauakivierung

- Priorität I
- Priorität II

Maßstab
 200 m 400 m

N

0.8.5.H.



1-4 Am Igelpfuhl 2-4, 5-15, 17-29 u. 18-30



5 An der Schnelle 67



6-8 Bergstraße 8-8a, 9 u. 10



9 Brüssower Straße 1



10 Brüssower Straße 12



11 Brüssower Straße 14



12 Brüssower Straße 16



13 Brüssower Straße 18



14 Brüssower Straße 20



15 Freyschmidtstraße 32



16 Kietzstraße 30



17 Schwedter Straße 12



18-19 Schwedter Straße 14-16



20 Schwedter Straße 44



21 Winterfeldtstraße 5



22 Winterfeldstraße 17



23 Winterfeldstraße 51



24 Winterfeldstraße 54



25 Alter Kreisbahnhof,
Stettiner Straße 69



26 Bahnbetriebswerk,
Gartenstraße



27 Bahnhof,
Stettiner Straße 52



28 Diesterwegkaserne,
Diesterwegstraße 6



29 Ehem. Kasernen,
Berliner Straße



30 Dreifaltigkeitskirche,
Klosterstraße



31 Marienkirche,
Marienkirchstraße 4



32 St. Jacobi-Kirche,
Friedrichstraße



33 St. Nicolai-Kirche,
St. Nicolai Kirchplatz



34 St-Sabine-Kirche,
Neustadt 41



35 Ehem. Gärtnerei
Neubrandenburger Straße 77

Baustein 2: Handlungsansätze und Instrumente zur Altbaumobilisierung

Auf Grundlage der Erfassung, Analyse und Priorisierung der Objekte und Bereiche im Innenstadtbereich sind angepasste Handlungsstrategien zu entwickeln.

Ein großer Anteil der Objekte befindet sich in privater Hand. Dies erfordert eine effektive Strategie, um bis 2030 die Sanierung zumindest der städtebaulich wichtigsten Objekte in der Innenstadt abschließen zu können. Der Schlüssel liegt dabei in der Aktivierung der Eigentümer.

Um den Sanierungswillen der Eigentümer zu evaluieren, sollten diese regelmäßig befragt werden. So ist auch gegebenenfalls eine Anstoßwirkung oder Aufklärung über Förderkonditionen zu erzielen.

Grundsätzlich ist bei der Erstellung von Handlungsansätzen zwischen zwei Eigentümergruppen zu entscheiden: Eigentümer mit Interesse an einer Sanierung sowie Eigentümer ohne Interesse an einer Sanierung.

Bei motivierten Eigentümern, welche eine Sanierung planen, sind nur ergänzende Hilfestellungen anzubieten. Vorrangig sind die Beratung und fachliche Begleitung sowie die bedarfsgerechte Bereitstellung von Fördermitteln. Jedoch ist hier eine Vereinbarung zwischen Kommune und Eigentümer sinnvoll, welche die Sanierungsabsicht festhält sowie Unterstützungen durch die Stadt in Aussicht stellt, und die damit eine größere Verbindlichkeit für beide Seiten schafft.

Die Gründe, warum Eigentümer an einer baulichen Entwicklung ihrer Objekte nicht interessiert sind, können vielfältig sein, sind jedoch meist im privaten Bereich zu suchen, wie z.B. mangelnde Finanzkraft oder auch fehlendes Nutzungsinteresse. In diesen Fällen ist sowohl eine aktivierende, als auch fordernde Strategie zu verfolgen. Die Aufgabe der Stadt besteht hier dennoch darin eine Sanierung oder Nutzung der betroffenen Objekte zu erreichen.

Aufgrund der hohen Baukosten und der im Vergleich dazu geringen Erträge aus der Vermietung und Verkauf, auch nach Durchführung der erforderlichen Maßnahmen, wird die im Rahmen der Stadterneuerung und des Stadtumbaus angestrebte Sanierung einer großen Zahl von noch nicht sanierten Altbauten in den meisten Fällen nur möglich sein, wenn vorhandene Fördermöglichkeiten der Städtebau- und Wohnraumförderung von der Stadt und den Eigentümern konsequent genutzt werden.

Flankierend zu den aktivierenden Instrumenten, wie beispielsweise der Fördermittelbereitstellung, Beratung, Vermarktung etc. sollten begleitende Instrumente wie Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen und -verträge zur Einhaltung der Ziele bei sanierungswilligen Eigentümern genutzt werden.

Die bei sanierungsbedürftigen Objekten bestehenden Probleme sind vielfach mehrdimensional und fachübergreifend. So sind z.B. bei Einzeldenkmälern mit Schäden an der Bausubstanz denkmalpflegerische Belange berührt. Wenn von Gebäuden eine Gefährdung der Allgemeinheit bzw. für den öffentlichen Raum ausgeht, ist außerdem die Bauaufsicht dazu angehalten, im Rahmen von Ordnungsverfügungen die Sicherheit herzustellen bzw. zu gewährleisten. Um für Altstadtobjekte eine individuelle Strategie zur Aktivierung einzelner Objekte zu entwickeln, ist daher eine enge Abstimmung zwischen den Behörden sinnvoll. Durch die Koordinierung der Forderungen kann auch deren Durchsetzung erfolgreicher sein als bei parallel nebeneinander laufenden Verfahren.

Die Erarbeitung von „Grobchecks“ hat sich in der Stadterneuerungs- und Stadtumbaupraxis vielfach als geeignetes Hilfsmittel bei wichtigen Sanierungsobjekten erwiesen. Die Grobchecks können mit der Entwicklung von Nutzungsvarianten, Erstellung von Kostenschätzungen und Erarbeitung von Vermarktungsstrategien gleich mehrere Funktionen erfüllen. Die Auswertung der Grobchecks schafft Klar-

heit über die Sanierungsfähigkeit von schwierigen Objekten und ist wegen der Aussagen zu Nutzungsmöglichkeiten, Sanierungskosten und Fördermöglichkeiten eine besonders geeignete, in vielen Fällen sogar notwendige, Grundlage für eine qualifizierte Beratung der Eigentümer.

Bei realistischer Einschätzung der Rahmenbedingungen ist absehbar, dass ein Teil der Eigentümer von dringend sanierungsbedürftigen Objekten die notwendigen Maßnahmen nicht selbst durchführen kann oder will. Einige dieser Eigentümer sind aber voraussichtlich verkaufsbereit. In solchen Fällen sollte die Stadtverwaltung im Interesse einer erfolgreichen Stadtsanierung versuchen, die möglichst kurzfristige Veräußerung der Immobilie an investitionsbereite Erwerber mit Vermarktungshilfen, bspw. durch Darstellung der Objekte auf einem kommunalen Immobilienportal, zu unterstützen.

Auch wenn die Stadtverwaltung den Eigentümern von dringend sanierungsbedürftigen Gebäuden auf vielfache Weise Unterstützung und Förderung anbietet bzw. gewährt, wird es Objekte geben, für die sich trotz intensiver Gesprächskontakte keine positiven Perspektiven ergeben. In diesen Fällen hat die Stadtverwaltung die Möglichkeit, die allgemeinen gesetzlichen Verpflichtungen der Eigentümer unter Anwendung der dafür vorgesehenen Rechtsinstrumente einzusetzen, um eine kooperative Haltung der Eigentümer herbeizuführen.

Wenn sich die bisherigen Eigentümer besonders wichtiger Objekte zum Verkauf entschlossen haben und einen realistischen Kaufpreis akzeptieren, kommt auch ein Erwerb durch die Stadt in Betracht, ggf. im Sinn einer Zwischenlösung. Ein Erwerb durch die Stadt erscheint sinnvoll, wenn in dem Gebäude kommunale oder andere Gemeinbedarfseinrichtungen untergebracht werden sollen, sich die Stadt unmittelbaren Einfluss auf die Durchführung von Bau- und/oder Ordnungsmaßnahmen sichern will oder es aktuell an anderen Kaufinteressenten fehlt. Auch im Fall des

Erwerbs von Sanierungsobjekten ist die Stadt nicht „automatisch“ gezwungen, die erforderlichen Baumaßnahmen selbst durchzuführen. Es besteht die Möglichkeit, lediglich als „Zwischenerwerber“ zu fungieren, ggf. Grobchecks zu beauftragen und Ordnungsmaßnahmen oder eine bauliche Sicherung durchzuführen. Danach können die Grundstücke für die Durchführung weiterer baulicher Maßnahmen an Investoren veräußert werden, möglichst auf Grundlage eines konkreten Förderangebots und einer verbindlichen Sanierungsverpflichtung.

Als wesentliches Instrument zum Erhalt der baulichen Substanz ist die bauliche Sicherung unter Einsatz von Fördermittel – vorrangig des Programms STUB/SSE – zu benennen. Hierdurch soll Eigentümern (Stadt oder privat) bei einer Sanierungsabsicht die temporäre Sicherung zur Überbrückung einer längerfristigen Planungszeit ermöglicht werden bzw. eine nachhaltige Sicherung städtebaulich bedeutender Gebäude realisiert werden, deren Perspektiven für die umfassende Sanierung unklar sind (wie bspw. beim Bahnbetriebswerk). Grundsätzlich dienen Sicherungsmaßnahmen nicht nur dem Erhalt der schützenswerten, historischen Bausubstanz, sondern sie reduzieren auch den Sanierungsaufwand bei der angestrebten späteren Sanierung.

Maßnahmen:

- Beratung von Eigentümer und Kommunikation
- Konsequente Nutzung der Programme der Städtebau- und Wohnraumförderung
- Abschluss von Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen und -verträge
- Enge Abstimmung zwischen Behörden und Fachgremien, um für Einzelobjekte eine individuelle Strategie zu entwickeln
- Erarbeitung von Grobchecks bei schwierigen Objekten
- Unterstützung von verkaufsbereiten Eigentümern durch die Erarbeitung von Vermarktungshilfen

- Prüfung des Einsatzes von rechtlichen Instrumenten
- (Zwischen-)Erwerb durch die Kommune oder das kommunale Wohnungsunternehmen
- Durchführung von Sicherheitsmaßnahmen, um städtebaulich bedeutende Gebäude zu erhalten

5.3 Künftige Fördergebietskulissen

Die räumliche Umsetzung der Ziele der Stadtumbaustategie schlägt sich in der Gebietskulisse und den Gebietskategorien des Stadtumbaus nieder. Seitens des Landes sind folgende Gebietskulissen vorgegeben:

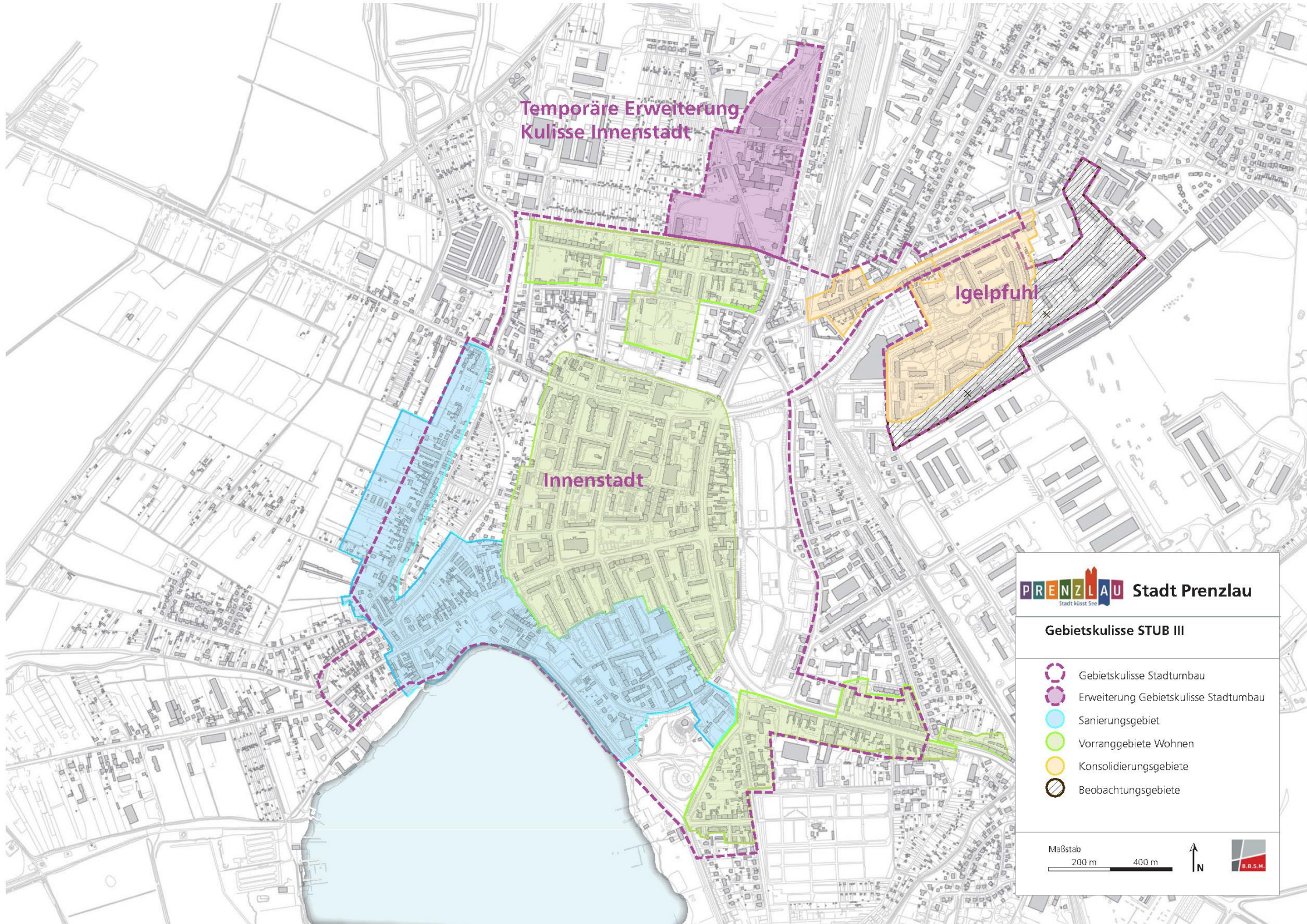
- **Konsolidierungsgebiete:**
Gebiete mit positiver und nachhaltiger Entwicklung stabiler Bereiche mit langfristiger realistischer Perspektive - entweder direkt als Selbstläufer oder bei Durchführung von punktuellen ergänzenden Aufwertungsmaßnahmen; Konsolidierungsgebiete gemäß Stadtumbaustategie und Wohnraumförderung müssen einander entsprechen
- **Beobachtungsgebiete:**
Gebiet ist derzeit stabil, aber die Nachhaltigkeit als Wohnstandort ist fraglich
- **Umstrukturierungsgebiete:**
Gebiete, in denen aufgrund des Leerstandes ein intensiver Rückbau von Wohnungen erfolgt; Wohngebäude und Infrastruktur werden aufgrund der rückläufigen Bevölkerung angepasst und umstrukturiert
- **Rückbaugebiete:**
Gebiete mit flächenhaftem Rückbau von Wohnungen

Es besteht ein Anpassungsbedarf der bestehenden Fördergebietskulisse im Bund-Länder-Programm Stadtumbau aufgrund der geplanten Maßnahmen.

Zum einen ist die temporäre Erweiterung der Stadtumbaukulisse nördlich der aktuellen Kulisse geplant. Dieser Bereich umfasst u.a. das ehemalige Bahnbetriebswerk nördlich der Gartenstraße, das einer neuen Nutzung zugeführt werden soll (vgl. Kapitel 5.1).

Zum anderen sollte es im Stadtumbaugebiet Igelpfuhl (bisher Schwerpunkt Rückbau) zukünftig möglich sein, neben dem Rückbau auch Aufwertung zu betreiben. Dies betrifft vor allem Wohnungsbestände, die auch über das Jahr 2030 hinaus als gesichert gelten. Aus

diesem Grund werden der westliche Teil des Igelpfuhls als Konsolidierungsgebiet und der östliche Teil als Beobachtungsgebiet festgesetzt (vgl. Kapitel 5). Im Beobachtungsgebiet sollten keine langfristig angelegten Investitionen in den Bestand oder das Umfeld getätigt werden.



Temporäre Erweiterung
Kulisse Innenstadt

Igelpfuhl

Innenstadt

Gebietskulisse STUB III

- Gebietskulisse Stadtbau
- Erweiterung Gebietskulisse Stadtbau
- Sanierungsgebiet
- Vorranggebiete Wohnen
- Konsolidierungsgebiete
- Beobachtungsgebiete

5.4 Integriertes Stadtumbaumanagement

Die Umsetzung der Ziele des Stadtumbaus ist eine komplexe und langwierige Aufgabe, die spezielles Know-how und erhebliche Personal- und Zeitkapazitäten erfordert. In kontinuierlichen Abstimmungsprozessen mit der Verwaltung und Akteuren vor Ort, die sich manchmal über Jahre hinziehen können, sind Problemlösungen zu entwickeln und auszuhandeln sowie vielfältige praktische Hilfestellungen zu leisten, z.B. bei Genehmigungs-, Finanzierungs- und Förderverfahren, bei der Entwicklung von Nutzungskonzepten und deren planerischer Umsetzung oder bei der Vermarktung der Immobilien.

Das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung hat den Unterstützungsbedarf erkannt und sieht die Einbeziehung von externen „Kümmerern“ als wichtige Voraussetzung für eine erfolgreiche Durchführung des Stadtumbaus an. In den geltenden Städtebauförderungsrichtlinie 2015 ist festgelegt, dass je Programmbereich maximal 10 Prozent der eingesetzten Städtebaufördermittel für externe Beauftragte verwendet werden dürfen. Dieser Rahmen ermöglicht eine wirksame Unterstützung der Stadtverwaltung.

5.5 Monitoring

Für eine erfolgreiche Umsetzung des Stadtumbaus ist eine stetige Untersuchung der ablaufenden Entwicklungen auf gesamtstädtischer und teilräumlicher Ebene erforderlich, um gegebenenfalls eine Anpassung der planerischen Grundlagen und der Umsetzungsstrategien einleiten zu können. Dazu sind fortlaufend die dem Stadtumbaukonzept zugrunde liegenden demografischen und wohnungswirtschaftlichen Rahmendaten zu überprüfen. Dies betrifft die Einwohner- und Bauentwicklung auf Ebene der Gesamtstadt (Kernstadt und Ortsteile) sowie eine Analyse der stadtteilbezogenen und objektkonkreten Veränderungen in ausgewählten Wohnquartieren des Stadtumbaugebiets.

Die Stadt Prenzlau hat im Rahmen des Monitorings in den letzten Jahren nicht nur die Daten für das jährliche Stadtumbau-Monitoring des Landesamt für Bauen und Verkehr ermittelt, sondern weitere stadtumbaurelevante Informationen erfasst und ausgewertet (z.B. Einwohnerdaten der einzelnen Ortsteile, objektkonkrete Leerstandsanalysen auch zum privaten Gebäudebestand), aus denen Empfehlungen für das weitere Stadtumbauverfahren abgeleitet werden können. Diese Grundlagen werden u.a. als Grundlage für die Stadtumbauplanungen verwendet.

Durch das Monitoring werden auch zukünftig eine umfassende Problemanalyse und die Erarbeitung von Lösungsstrategien möglich sein, die das gesamte Stadtgebiet umfassen und damit auf die besonderen Handlungserfordernisse des ländlichen Raums eingehen können.

5.6 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Maßnahmenplanung und die sich daraus ergebenden Fördermittelbedarfe für den Zeitraum 2017-2020 im Programm Stadtumbau.

Teilprogramm Aufwertung (STUB/AUF): Maßnahmen 2017-2030

Fördergegenstand	Lfd. Nr.	Vorhaben	Realisierungszeitraum	Gesamtkosten	Förderfähige Kosten	Bund/Land	KMA	Bauherr, KAG, sonst.	Bemerkungen
B.1	1	Monitoring	2017-30	43.900	43.900	29.270	14.630	0	-
B.2	2	Verfügungsfonds	2017-30	70.000	70.000	46.670	23.330	0	-
B.3	3	Diesterweg-Grundschule, Schulteil 1 (Fahrstuhleinbau)	2019	130.000	104.000	69.330	34.670	26.000	Förderung: 80 %
	4	Diesterweg-Grundschule, Schulteil 2 (Fahrstuhleinbau)	2020	130.000	104.000	69.330	34.670	26.000	Förderung: 80 %
	5	Diesterweg-Grundschule, Schulteil 2 (Umbau Nebengebäude)	2020	120.000	96.000	64.000	32.000	24.000	Förderung: 80 %
	6	Kita „Geschwister Scholl“ (Schallschutz)	2018	200.000	160.000	106.670	53.330	40.000	Förderung: 80 %
	7	Grundschule „Pestalozzi“ (Dach, Dämmung und Einfriedung)	2019	450.000	360.000	240.000	120.000	90.000	Förderung: 80 %
	8	Oberschule „P. Hackert“ (Georg-Dreke-Ring 58)	-	-	-	-	-	-	-
	9	Dominikanerkloster (Wiederaufbau Nordflügel)	2018-20	130.000	104.000	69.330	34.670	26.000	Förderung: 80 %
	10	Verfügungsfonds	2017-30	35.000	35.000	23.330	11.670	-	-
	11	Sportplatz Diesterweg-Grundschule Teil II	2019-20	50.000	40.000	26.667	13.333	10.000	Förderung 80%, da keine öffentliche Zugänglichkeit
	12	Außenanlagen Kita „Kinderland“	2018-19	260.000	208.000	138.667	96.333	52.000	Förderung 80%, da keine öffentliche Zugänglichkeit

Fortsetzung nächste Seite...

Fördergegenstand	Lfd. Nr.	Vorhaben	Realisierungszeitraum	Gesamtkosten	Förderfähige Kosten	Bund/Land	KMA	Bauherr, KAG, sonst.	Bemerkungen
B.4	13	Grunderwerb Nebenanlagen B 198	2020	70.000	70.000	46.670	23.330	0	Förderung: 100 %
B.5	14	Nebenanlagen B 198	2019	201.000	201.000	134.000	67.000	0	Förderung: 180 €/m ²
	15	Freyschmidtstraße, 1. BA (Kühlhaus – Winterfeldtstraße)	2018	445.000	225.000	150.000	75.000	220.000	Förderung: 180 €/m ²
B.5	16	Freyschmidtstraße, 2. BA (Winterfeldtstraße – Kietzstraße)	2018-19	245.000	125.000	83.330	41.670	120.000	Förderung: 180 €/m ²
	17	Freyschmidtstraße, 3. BA (Kietzstraße – Neubrandenburger Straße)	2018-20	490.000	245.000	163.330	81.670	245.000	Förderung: 180 €/m ²
	18	Marienkirchstraße u. Parkplätze	2021-22	430.000	215.000	143.330	71.670	215.000	Förderung: 180 €/m ²
	19	Steinstraße	2018-19	860.000	430.000	286.670	143.330	430.000	Förderung: 180 €/m ²
	20	Thomas-Müntzer-Platz/Ecke Lessingstraße	2018-20	695.000	278.000	185.330	92.670	417.000	Förderung: 180 €/m ²
	21	Triftstraße	2021	1.035.000	517.500	345.000	172.500	517.500	Förderung: 180 €/m ²
	22	Am Durchbruch, 2. BA (Mauerstraße – Kietzstraße)	2022	602.000	301.000	200.670	100.330	301.000	Förderung: 180 €/m ²
	23	Am Durchbruch, 3. BA (Kietzstraße – Winterfeldtstraße)	2023	286.000	143.000	95.330	47.670	143.000	Förderung: 180 €/m ²
	24	Außenanlagen Marienkirche	-	-	-	-	-	-	Förderung: 180 €/m ²
	25	Brüssower Straße	-	804.200	402.200	268.130	134.070	402.000	Förderung: 180 €/m ²
	26	Kietzstraße	-	240.000	-	-	-	-	Förderung: 180 €/m ²
	27	Lessingstraße	-	180.000	-	-	-	-	Förderung: 180 €/m ²

Fortsetzung nächste Seite...

Fördergegenstand	Lfd. Nr.	Vorhaben	Realisierungszeitraum	Gesamtkosten	Förderfähige Kosten	Bund/Land	KMA	Bauherr, KAG, sonst.	Bemerkungen
	28	Lindenstraße	-	479.200	-	-	-	-	Förderung: 180 €/m ²
B.5	29	Geschwister-Scholl-Straße, 2. BA	2018-20	370.000	185.000	123.330	61.670	185.000	Förderung: 180 €/m ²
	30	Grabowstraße	-	2.127.800	-	-	-	-	Förderung: 180 €/m ²
	31	Heinrich-Heine-Straße	-	898.300	449.100	299.400	149.700	449.200	Förderung: 180 €/m ²
	32	Winterfeldtstraße	-	1.660.500	-	-	-	-	Förderung: 180 €/m ²
	33	Verfügungsfonds	2017-30	35.000	35.000	23.330	11.670	-	-
Gesamt				-	-	-	-	-	

Teilprogramm Sanierung, Sicherung und Erwerb (STUB/SSE): Maßnahmen 2017-2030

Fördergegenstand	Lfd. Nr.	Vorhaben	Realisierungszeitraum	Gesamtkosten	Förderfähige Kosten	Bund/Land	KMA	Bauherr, KAG, sonst.	Bemerkungen
B.3	1	Am Igelpfuhl 2-4	2018-30	152.600	152.600	152.600	0	0	GEWOBA
	2	Am Igelpfuhl 5-15	2018-30	672.700	672.700	672.700	0	0	GEWOBA
	3	Am Igelpfuhl 17-29	2018-30	45.000	45.000	45.000	0	0	GEWOBA
	4	Am Igelpfuhl 18-30	2018-30	510.000	510.000	510.000	0	0	GEWOBA
	5	Bergstraße 8-8a	2025-30	600.000	600.000	600.000	-	-	Wohnbau
	6	Bergstraße 9	2025-30	400.000	400.000	400.000	-	-	Wohnbau
	7	Bergstraße 10	2025-30	400.000	400.000	400.000	-	-	Wohnbau
	8	Brüssower Straße 1	-	-	-	-	-	-	Privat*
	9	Brüssower Straße 12	-	-	-	-	-	-	Privat*
	10	Brüssower Straße 14	-	-	-	-	-	-	Privat*
	11	Brüssower Straße 16	-	-	-	-	-	-	Privat*
	12	Brüssower Straße 18	-	-	-	-	-	-	Privat*
	13	Brüssower Straße 20	-	-	-	-	-	-	Privat*

Fortsetzung nächste Seite...

Fördergegenstand	Lfd. Nr.	Vorhaben	Realisierungszeitraum	Gesamtkosten	Förderfähige Kosten	Bund/Land	KMA	Bauherr, KAG, sonst.	Bemerkungen
B.3	14	Freyschmidtstraße 32	-	-	-	-	-	-	Privat*
	15	Kietzstraße 30	2027	500.00	500.000	500.00	-	-	Wohnbau
	16	Schwedter Straße 12	-	-	-	-	-	-	Privat*
	17	Schwedter Straße 14	-	-	-	-	-	-	Privat*
	18	Schwedter Straße 16	-	-	-	-	-	-	Privat*
	19	Schwedter Straße 44	-	-	-	-	-	-	Privat*
	20	Winterfeldtstraße 17	-	-	-	-	-	-	Privat
	21	Winterfeldtstraße 51	-	-	-	-	-	-	Privat
	22	Winterfeldtstraße 54	-	-	-	-	-	-	Privat*
	23	Alter Kreisbahnhof (Stettiner Straße 69)	-	-	-	-	-	-	Privat*
	24	Bahnbetriebswerk (Gartenstraße)	-	-	-	-	-	-	Privat*
	25	Bahnhof (Stettiner Straße 52)	-	-	-	-	-	-	Privat*
	26	Diesterwegkaserne (Diesterwegstraße 6)	-	-	-	-	-	-	Stadt Prenzlau
	27	Ehem. Kasernen (Berliner Straße)	-	-	-	-	-	-	Privat*
	28	Dreifaltigkeitskirche (Klosterstraße)	-	-	-	-	-	-	Kirche
	29	Marienkirche (Marienkirchstraße 4)	-	-	-	-	-	-	Kirche
	30	St. Jacobi-Kirche – Turm (Friedrichstraße)	-	750.000	750.000	750.000	0	-	Kirche
	31	St. Nikolai-Kirche (St. Nikolai Kirchplatz)	-	-	-	-	-	-	Kirche
	32	St. Sabinen-Kirche (Neustadt 41)	-	600.000	600.000	600.000	0	-	Kirche
	33	Ehem. Gärtnerei (Neubrandenburger Str. 77)	-	-	-	-	-	-	Privat*
Gesamt				-	-	-	-	-	

* Direkte Ansprache erforderlich!

Teilprogramm Rückbau (STUB/RB): Maßnahmen 2017-2030

Jahr	Lfd. Nr.	Adresse	Eigentümer	WE	Nutzfläche	Fördermittelbedarf B/L
2020	1	Am Seelübber See 15/17, OT Seelübbe	Wohnbau	8	468,80	32.830
2020	2	Am Seelübber See 19/21, OT Seelübbe	Wohnbau	12	623,40	43.610
2020	3	Am Seelübber See 23a, OT Seelübbe	Wohnbau	6	322,00	22.540
2022	4	Röpersdorfer Straße 5-9	Wohnbau	45	2.085,15	145.950
2021	5	Röpersdorfer Straße 11-17	Wohnbau	45	2.471,85	173.040
2020	6	Röpersdorfer Straße 19-25	Wohnbau	40	2.433,04	170.310
2022 ff.	7	Rückbaupool Igelpfuhl	Wohnbau/WG	595	-	-
2022 ff.	8	Rückbaupool Ortsteile	Wohnbau/WG/KWU	124	-	-
Gesamt				875	-	-

Die **Nachnutzung** der rückgebauten Bereiche wird sich in der Regel auf Grünflächen (Rasen, Strauch- und Baumpflanzungen) beschränken. Da wo es ortsbildtypisch vertretbar ist, kann auch eine moderate bauliche Weiternutzung (kleinteilige Bebauung) mit Einfamilienhäusern und in städtischer Lage auch mit Mehrfamilienhäusern erfolgen.