

Handlungskonzept zur kommunalen Wohnraumentwicklung in der Stadt Eggesin

<i>Fachamt:</i> Fachbereich Bau- und Immobilienmanagement <i>Bearbeitung:</i> Kathleen Fleck	<i>Datum</i> 10.04.2024
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Schule, Kultur, Sport, Jugend, Senioren und Soziales der Stadtvertretung Eggesin (Vorberatung)	18.04.2024	Ö
Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung, Wirtschaft, Verkehr und Umwelt der Stadtvertretung Eggesin (Vorberatung)	22.04.2024	Ö
Hauptausschuss der Stadtvertretung Eggesin (Vorberatung)	23.04.2024	N
Stadtvertretung Eggesin (Entscheidung)	23.05.2024	Ö

Sachverhalt

Die Stadtvertretung Eggesin hat in ihrer Sitzung am 14.12.2023 dem durch die Verwaltung erstellten Entwurf des Handlungskonzeptes für die Wohnraumentwicklung in der Stadt Eggesin zugestimmt. Gemäß Beschluss wurde das Handlungskonzept der Öffentlichkeit vorgestellt.

Die Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung fanden am 15. Februar und 13. März unter reger Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Eggesin statt. Hier wurde das Konzept vorgestellt und diskutiert.

Anregungen und Hinweise der am Diskussionsprozess Beteiligten wurden in das Handlungskonzept eingearbeitet. Zudem wurden einige kleine redaktionelle Korrekturen vorgenommen.

Nunmehr liegt das Handlungskonzept zur kommunalen Wohnraumentwicklung in der Stadt Eggesin als Endfassung zur Beratung in den Ausschüssen und Beschlussfassung in der Stadtvertretung Eggesin vor.

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung Eggesin beschließt das vorliegende Handlungskonzept zur kommunalen Wohnraumentwicklung in der Stadt Eggesin als Handlungsgrundlage für zukünftige Investitionen im kommunalen Wohnungsbau.

Anlage/n

1	Handlungskonzept-Wohnraumentwicklung öffentlich
---	---

Finanzielle Auswirkungen

	ja	nein			
fin. Auswirkungen		x			
im Haushalt berücksichtigt		x	Deckung durch:	Produkt	Sachkonto
Liegt eine Investition vor?		x	Folgekosten		

Abstimmungsergebnis			
JA	NEIN	ENTHALTEN	BEFANGEN

Bürgermeister/in

Siegel

stellv. Bürgermeister/in

Stadt Eggesin

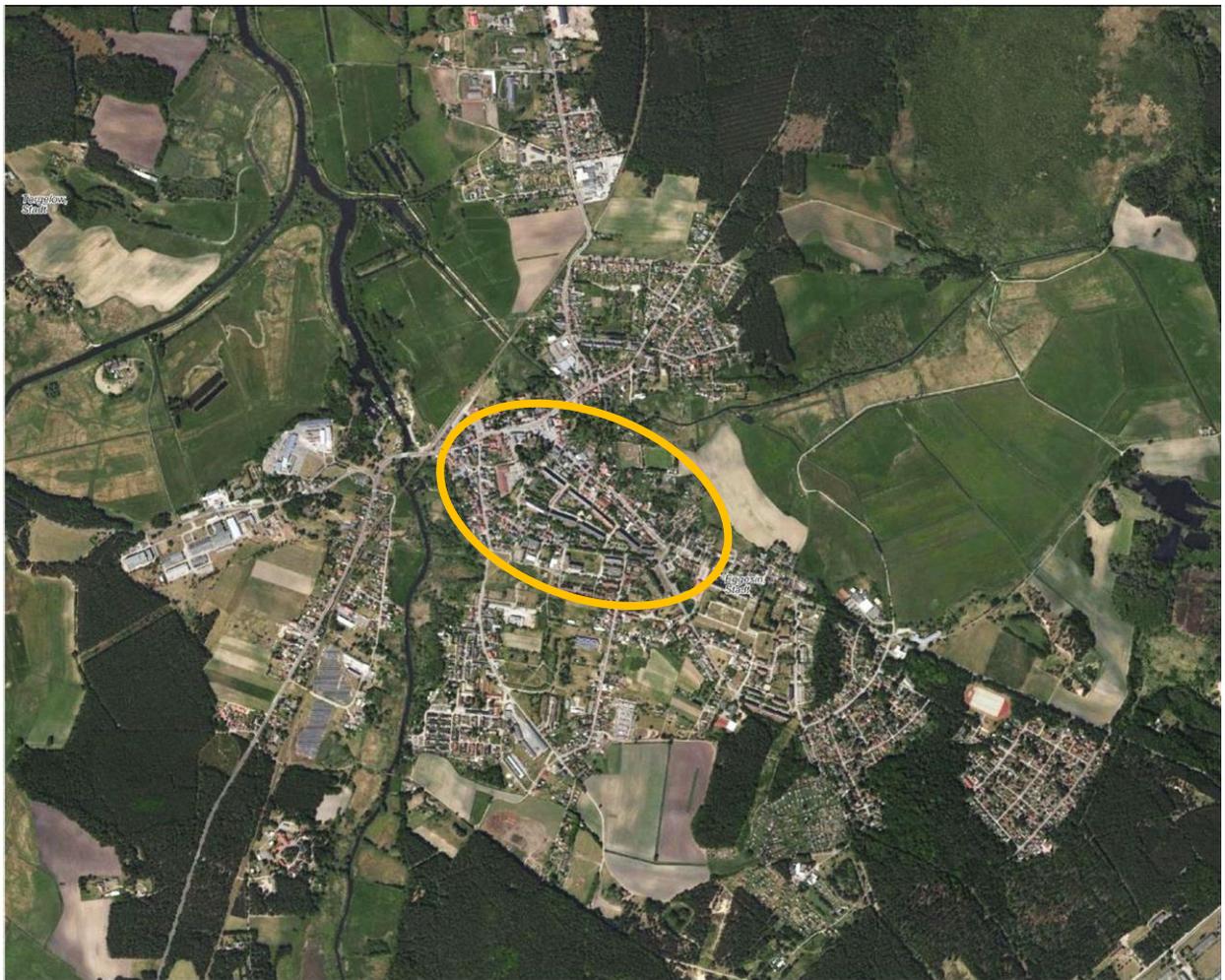
Landkreis Vorpommern - Greifswald

Grundzentrum im Ländlichen Gestaltungsraum - LGR

Stadt Umbau Eggesin erfolgreich weiterführen!

„Wohnstadt im Grünen“

Handlungskonzept zur kommunalen Wohnraumentwicklung in der Stadt Eggesin



Quelle: gaia-mv.de, 2020

Stadt Eggesin

Landkreis Vorpommern - Greifswald

Wohnstadt im Grünen – Blaubeerstadt Eggesin

Träger des Konzeptes:

Stadt Eggesin

vertreten durch:

Bürgermeisterin
Bianka Schwibbe

Stettiner Straße 1
17367 Eggesin

Träger der Aufwertungsmaßnahmen

BIG Städtebau GmbH - ein Unternehmen der DSK-BIG

Woldegker Straße 4
17033 Neubrandenburg

Tel.: 0395 45538-11

Mobil: 0395 151 58409155

E-Mail: jana.renner@dsk-big.de

Konzept:

Stadt Eggesin

**Fachbereich Bau- und
Immobilienmanagement**

Datum:

April 2024

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung und Zielsetzung	
1.1	Planungsansatz	4
1.2	Lage der Gemeinde und Ausgangssituation	6
1.3	Zielsetzung	7
2.	Eggesin – Ein „Stadtlabor“ – Stadtentwicklung im Wandel	8
3.	Vorhaben zur Stabilisierung der Funktion eines Grundzentrums	9
4.	Vorstellungen zum Stadtumbau	10
	„Konzentration - Umbau und Reserven“	
5.	Schwerpunktvorhaben – Konzeptideen	12
5.1	Wohnpark „Lindenstraße“	12
5.2	Schulzentrum Lindenstraße	13
5.3	Umbau Regionale Schule Luckower Straße	13
5.4	Grünes Grundzentrum	14
6.	Fazit und Maßnahmenübersicht	15
7.	Wohnraumentwicklung	16
7.1	Kommunaler Wohnungsbestand und Leerstandsanalyse	16
7.2	Empfehlungen für eine zukünftige Ausrichtung wohnungsmarktpolitischer Entscheidungen	26
7.3	Darstellung möglicher Wohnbaukonzepte	33

1. Einführung und Zielsetzung

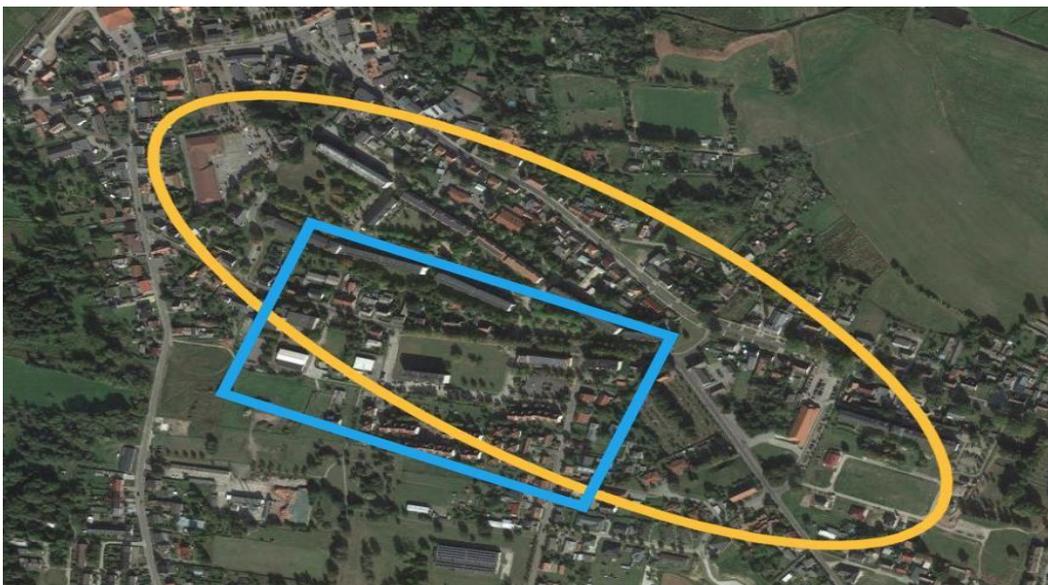
1.1 Planungsanlass

Die Stadt Eggesin möchte weitere Maßnahmen im Stadtgebiet vorbereiten, um die Erfolge der Stadtentwicklung zu konsolidieren und sich als Grundzentrum im LändlichenGestaltungsRaum (LGR) auf zukünftige Herausforderungen einzustellen.

Für die Weiterführung des Stadtumbauprozesses in Eggesin beabsichtigt die Stadt noch stärker als bisher, die Bereiche des historischen Ortskerns (ehemaliges Sanierungsgebiet) und des mehrgeschossigen industriellen Wohnungsbaus (Aufwertungsgebiet Wohnumfeldmaßnahmen) gemeinsam zu betrachten und Entwicklungsschritte in beiden räumlichen Teilbereichen aufeinander abzustimmen.

Räumlich soll eine Konzentration auf die urbane Mitte erfolgen, die jedoch mit einem größeren Gebiet als bisher umrissen wird.

Für das zu betrachtende Gebiet wurde im Nachfolgenden ein Handlungskonzept für das städtische Wohnungsunternehmen – den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Eggesin – erarbeitet, um die sich neu darstellenden Herausforderungen auf dem kommunalen Wohnungsmarkt zu betrachten und sich strategisch neu auszurichten. Die im bisherigen städtischen Erneuerungsprozess realisierten Maßnahmen wurden hierbei berücksichtigt und flossen in die Gesamtbetrachtung ein. Ziel dieses Handlungskonzeptes war die Herausstellung von prioritär ausgewählten Einzelmaßnahmen im Gesamtkontext, der auf die Profilierung in einem räumlich als Zentrum identifizierten Raum abzielt.



Schwerpunkte :

- Wohnen - Neubau - Umbau
- Daseinsvorsorge
- Straßenbau - Straßenumbau

Schwerpunktmaßnahmen der weiteren Stadtentwicklung sind :

- Errichtung von Stadtvillen im Wohngebiet Adolf- Bytzeck- Straße und modernen ebenerdigen barrierearmen bzw. - freien Wohnungen
- Bestandssicherung und Aufwertung des industriellen Wohnungsbaus im Zuge einer 2. Sanierungswelle mit Komplett- und partiellem Rückbau
- Aufwertung des Schulgeländes in der Lindenstraße – Entwicklung zu einem modernen „Schulcampus Lindenstraße“
- Bebauung „Wohnpark Lindenstraße“

Diese identifizierten Maßnahmen ordnen sich in ein Gesamtkonzept ein, das den historischen Ortskern und den angrenzenden Teil des bisherigen Aufwertungsgebiets zur neuen urbanen Mitte vereinen soll.

Parallel müssen in einer weiteren Planung Bedarfsermittlungen für die Wohnungsnachfrage hergeleitet werden, ebenso müssen Förder- und Unterstützungsprogramme für Maßnahmen eingeschätzt/ausgewählt werden.

In der Folge wurden Szenarien und Maßnahmen Schritte erarbeitet. Dieses Handlungskonzept soll einen ersten Eindruck vermitteln, wohin die Eggesiner Stadtentwicklung gehen könnte.

Es war vorgesehen, den Entwurf dieses Handlungskonzeptes der Öffentlichkeit vorzustellen.

Der Beteiligungsprozess sollte zwischen Bürgern, Kommunalpolitik, lokaler und regionaler Wirtschaft, Vereinen und Verbänden sollte wie in der Vergangenheit auch für dieses Handlungskonzept fortgesetzt werden. Eggesin befindet sich im Ländlichen Gestaltungsraum (LGR) der besondere Aufmerksamkeit des Landes M-V genießt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand über 2 öffentliche Bürgerforen am 15. Februar und 13. März 2024 statt, an denen viele Bürgerinnen und Bürger teilnahmen.

Auch die Lage der Stadt innerhalb der Metropolregion Szczecin muss immer mehr in den Focus der städtischen Entwicklung rücken.

Die Stadt steht bezüglich des umfangreichen Bestands an mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern vor den Fragen, wie eine 2. Sanierungswelle vor dem Hintergrund des derzeitigen Wohnungsbestandes realisiert werden kann.

Ziel ist es, neue attraktive Wohnangebote- und Wohnformen in allen Segmenten zu schaffen bzw. die Rahmenbedingungen dafür zu setzen.

Die Strategie der Kommunalpolitik sollte sich dabei auf die weitere Stärkung des Ortskerns, eine Konzentration auf die Mitte, die Verknüpfung der unterschiedlichen Baustrukturgebiete im Zentrum der Stadt ausrichten.

Das sind zum Beispiel die Bereiche des historischen Ortskerns (bisheriges Sanierungsgebiet), des Neuen Marktes, der Hans- Fischer – Straße/Max- Matern- Straße bis zur Lindenstraße/Zlotower Straße (Teilbereich des Aufwertungsgebietes).

Demgegenüber steht, dass andere Potenzialflächen aktuell nicht genutzt werden und eine Reserve bilden.

Die Stadt bekennt sich hier zu klaren Prioritäten.

Für einen ersten Schritt erfolgt in diesem Handlungskonzept die Darstellung der kurz und mittelfristigen Zielsetzungen bis zum Jahr 2035.

Darauf aufbauend erfolgt die Festlegung weiterer konzeptioneller Schritte.

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung dieser Handlungskonzeption sind übergreifende Themen zu setzen, wie z.B.

- die Schaffung von vielfältigen und attraktiven Wohnungsangeboten im Innenbereich durch Neubau und Bestandsentwicklung sowie angepasstem, geschossweisem/partiellem bzw. vollständigem Rückbau
- die Anpassung an den Klimawandel in Kleinstädten
- sowie die Daseinsvorsorge für die Bürger im Nahbereich eines Grundzentrums im LGR

1.2 Lage der Gemeinde und Ausgangssituation

Eggesin ist ein Grundzentrum im Ländlichen GestaltungsRaum.

Zum Nahbereich des Grundzentrums gehören die Gemeinden Ahlbeck und Hintersee.

Die Stadt liegt zentral in der Region, so dass neben den Verbindungen zu den Nachbarstädten Torgelow und Ueckermünde auch die zum Raum Löcknitz- Penkun wirksam sind, sowie die über die Landesstraße 28 zur Republik Polen.

Ebenso ist die Verbindung zum Verwaltungs- und Wirtschaftsstandort Pasewalk für die Stadt von Bedeutung.

Eggesin ist die naheliegendste Stadt Mecklenburg-Vorpommerns zur Metropole Szczecin.

Für die Wohnqualität besitzt die räumliche Ausstattung im Naturraum eine wichtige Bedeutung. Mit den nachfolgenden Angaben soll dies kurz erläutert werden.

Das Stadtgebiet von Eggesin ist an der geringsten Entfernung nur ca. zwei Kilometer vom Stettiner Haff entfernt.

Die naturnahen Flussläufe der Uecker und Randow stehen für vielfältige Freizeitaktivitäten am, im und auf dem Wasser zur Verfügung.

Eggesin ist Standort des Naturparkzentrums „Am Stettiner Haff“. Das abwechslungsreiche Potenzial des Naturparks sowie die vom Naturpark angebotenen Destinationen sind von hier aus sehr gut erreichbar.

Das Stadtklima ist dank dieser Voraussetzungen und den lockeren, durchgrüntem Baustrukturen sehr gut.

Eggesin wird durch zwei Landesstraßen erschlossen und hat einen Haltepunkt der Deutschen Bahn. Die Randow ist schiffbar und das Stettiner Haff somit direkt erreichbar.

1.3 Zielsetzung

Zur städtebaulichen Konsolidierung wurden umfangreiche Maßnahmen der öffentlichen Hand und von privater Seite umgesetzt.

Vereine und Verbände spielten und spielen im Prozess der Stadterneuerung eine besondere Rolle. Im Ergebnis kann zusammengefasst werden:

- Es gibt einen attraktiven kleinen historischen Ortskern mit Anbindung an den Uferbereich der Randow,
- durchgrünte Wohngebiete unterschiedlichster Art,
- kleinteilige und vielfältige Einrichtungen des Gemeinschaftslebens (z. B. Vierseitenhof mit Kulturwerkstatt und Blaubeerscheune, Sport- und Erholungszentrum „be free“, Schülerjugendzentrum etc.)

Der Transformationsprozess seit 2000 hat aber auch ein großes Angebot an erschlossenen Bauflächen mit sich gebracht. Die Stadt Eggesin muss zukünftig an Entscheidungen zum Umgang mit Gebäuden der Bildungs- und sozialen Infrastruktur treffen.

Ziel ist es, den weiteren Entwicklungsprozess mit neuen Impulsen fortzusetzen, der die positive Entwicklung der Randow- Stadt Eggesin fortsetzt. Der durch die Stadtsanierung aufgewertete historische Ortskern bietet hier einen Ansatzpunkt.

Er verknüpft die Lage am Flusslauf der Randow, das geschichtliche Gedächtnis des Ortes, mit den Stadtgebieten der 1950er bis zu den 2000er Jahren.

Die Bestände des umfangreichen Erbes der Wohnungsentwicklung der politischen Vorwendezeit sind insbesondere hinsichtlich der anstehenden zweiten Sanierungswelle zu betrachten und prüfen.

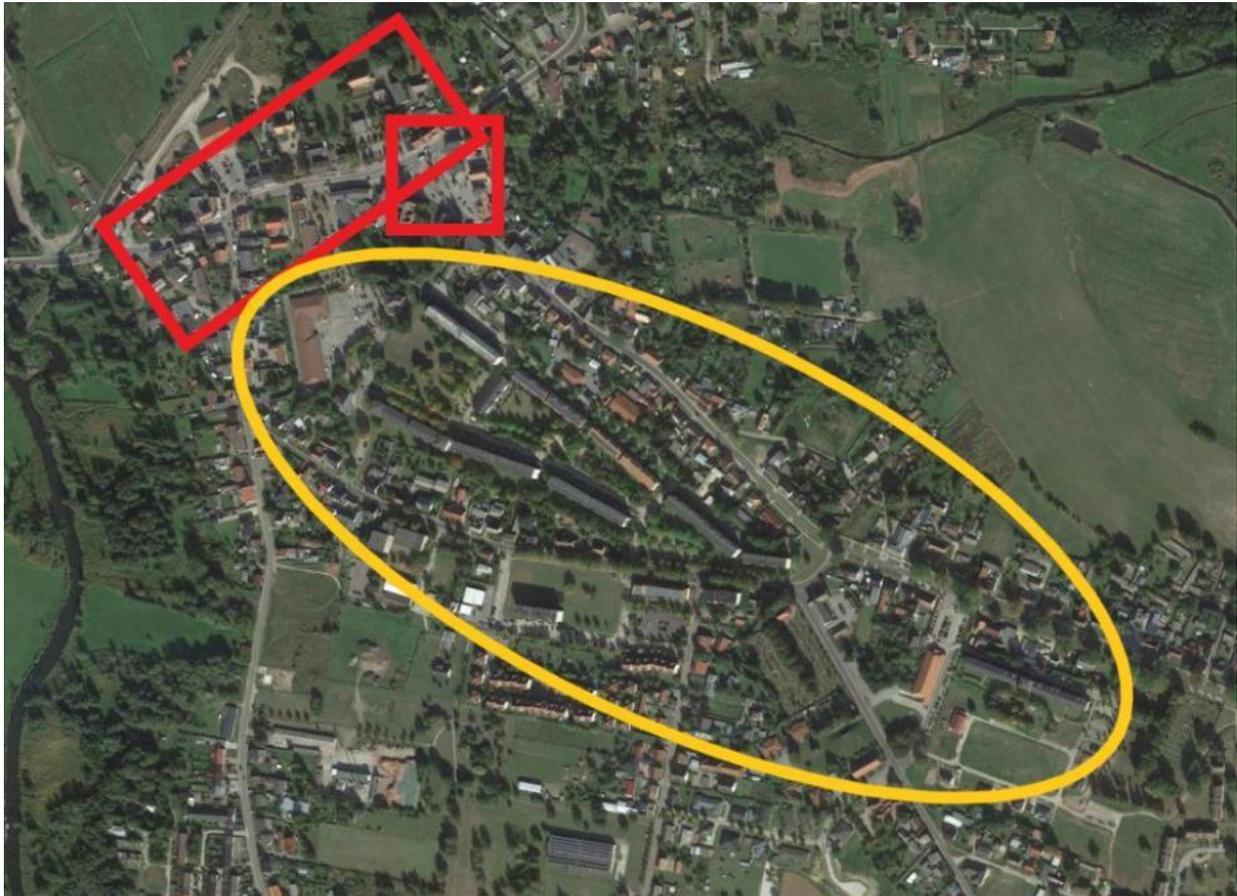
Dank der Ansiedlung der Naturparkstation hat die touristische Infrastruktur in der Stadt einen wichtigen Impuls erhalten.

Durch viele Maßnahmen konnten die Einrichtungen der Daseinsvorsorge auf einem guten Niveau gesichert werden.

Die nunmehr angestrebte Etappe der Stadtentwicklung soll sich auf die Entwicklung des Innenbereiches und die Transformation der Mitte, konkret auf das Zusammenwachsen aus altem Ortskern und den Wohnungsbeständen der 1970 - 80er Jahre zu einer zukunftsfähigen Kernstadt des Grundzentrums Eggesin konzentrieren.

Dabei soll die Funktion des Grundzentrums weiter gefestigt werden.

Die Einrichtungen der Daseinsvorsorge sind zukunftsfähig mit den ausgewählten Bestandsanlagen und am richtigen Standort zu entwickeln. Das sind insbesondere die Bildungseinrichtungen und die Einrichtungen der medizinischen Grundversorgung.



Verknüpfung Ortskern und Wohnungsbestände der 70er- und 80er Jahre

2. Eggesin – ein „Stadtlabor“ - Stadtentwicklung im Wandel

Kaum eine andere Kleinstadt steht für den permanenten Wandel und setzt sich mit den Auswirkungen des demografischen Wandels und Entscheidungen politischer Gremien auf Bundesebene mehr auseinander als Eggesin.

Große Aufmerksamkeit erfuhr die Stadt nach 2000 und der Schließung der Bundeswehrstandorte. Aber es lohnt sich auch ein Blick in die Geschichte, die sich als stetiger Wandel darstellt.

Eggesin ist also geübt, mit Veränderungen umzugehen.

Die Stadtgeschichte ist eine Folge fortlaufender Transformationsprozesse.

Seitdem das vorpommersche Dorf Eggesin (Stadt Eggesin seit 1966) im Zuge der Großstadtentwicklung der Metropole Stettin einen Aufschwung als Baustoff- und Lebensmittellieferant seit der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts eine Veränderung vom kleinen Dorf zur Industriegemeinde nahm, ist die Ortsentwicklung eine Folge von Entwicklungsprozessen.

Eisenbahnanschluss, Kahnschiffahrt und Chausseebau brachten neue Verkehrsverbindungen. Im Stadtbild sichtbarstes Zeichen der damaligen Veränderung ist symbolhaft das Nebeneinander der barocken Dorfkirche und der gründerzeitlichen neugotischen stolzen Backsteinkirche. Beide wurden jeweils im Zeitgeist errichtet, immer mit lokalen Baumaterialien und immer mit großem Stolz der Bürger.

In der Mitte des 20. Jahrhunderts kam die Rüstungsindustrie dazu, später der Garnisonsstandort, einer der größten und bekanntesten der ehemaligen DDR.

In den 1970-80er Jahren kamen dann völlig neue Industriezweige, wie das Elektromotorenwerk, hinzu. Immer war damit auch ein Wandel, nicht nur der baulichen Strukturen, sondern auch der Dorf- bzw. Stadtgesellschaft verbunden. Neue Nachbarn, neue Arbeitsmöglichkeiten für den einen oder anderen, auch bis hin zum völligen Verlust der Erwerbstätigkeit.

Und in jedem Fall war immer der Umgang mit neuen persönlichen Herausforderungen erforderlich.

Der größte Einschnitt der letzten Jahrzehnte war für die Stadt Eggesin mit der Aufgabe der beiden Bundeswehrkasernen und die dadurch einhergehende Reduzierung der Truppenstärke der Bundeswehr in Größenordnungen am Gesamtstandort zu verzeichnen .

Das erfolgte etwa zeitgleich mit dem sogenannten Stadtumbau Ost, in dem in vielen Städten die Umformung der „Plattenbausiedlungen“ angegangen wurde, also den Gebieten mit dem massenhaft industriell und in kürzester Zeit entstandenen Wohnungsbauten der 1960- 80er Jahre.

Eggesin war in dieser Phase ein Vorreiter in den neuen Bundesländern, bereits damals ein sogenanntes „Stadtumbaulabor“.

Die Stadt erfuhr große Aufmerksamkeit, Unterstützung und viele Ratschläge aus Wissenschaft und Politik.

Die Eggesiner mussten mit den neuen Situationen umgehen und haben nebenbei viele Diskussionen, Kolloquien und Veranstaltungen auf sich genommen.

Die Erkenntnisse daraus wurden klug genutzt und die Erkenntnisse daraus umgesetzt.

Eggesin konnte sich im Wandel des bisherigen Stadtumbaus stabilisieren. Das Stadtbild hat sich positiv entwickelt und wird von den Einwohnern und Gästen auch so wahrgenommen.

In Eggesin ist Leben! Der gesellschaftliche Zusammenhalt ist sehr groß, das Gemeinschaftsleben funktioniert gut.

Das soll so bleiben und deshalb bereitet sich die Stadt auf die nächste Phase der Stadtentwicklung vor, das Grundzentrum zu stabilisieren, für die Stadt und ihren Nahbereich.

3. Vorhaben zur Stabilisierung der Funktion eines Grundzentrums

Die Vorhaben umfassen die Daseinsvorsorge, die Versorgung, die Mobilität, den Bereich Arbeiten und die Freizeitinfrastruktur.

Die bestehenden Einrichtungen sind in der Karte zusammengefasst. Diese zeigt die Kernstadt als Ausschnitt.



LEGENDE

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Bestandsgebäude |  | Verwaltung, sonst. öffentliche Einrichtungen |
|  | Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets | 5.1. | Amtsverwaltung |
|  | Grenze des Fördergebietes "Aufwertung" | 5.2. | Sparkasse |
|  | Schulen, Kindergärten | 5.3. | Volksbank Raiffeisenbank |
| 1.1. | Regionalschule "Ernst Thälmann" |  | Kultur |
| 1.2. | Grundschule Eggesin | 6.1. | Kulturwerk |
| 1.3. | Berufsschule des LK Ueckermünde | 6.2. | Blaubeerscheune |
| 1.4. | Kita "Villa Märchenland" | 6.3. | Heimatstube |
| 1.5. | Kindergarten Eggesin | 6.4. | militärhistorisches Museum |
|  | Sport, Freizeit | 6.5. | Kahnschifferzentrum |
| 2.1. | Fußballplatz |  | Naturpark am Stettiner Haff |
| 2.2. | "be free" Sportcenter | 7.1. | Naturparkstation |
| 2.3. | Randowhafen |  | Kirche |
| 2.4. | Freizeitfläche Karl-Marx-Straße | 8.1. | Fachwerkkirche |
|  | Versorgung, Einkauf | 8.2. | Martin Luther Kirche |
| 3.1. | Netto |  | Mobilität |
| 3.2. | Norma | 9.1. | Bushaltepunkt am Bahnhof |
| 3.3. | Netto | 9.2. | Bushaltepunkt Bahnhofstraße 1 |
|  | medizinische Versorgung | 9.3. | Bushaltepunkt Grundschule |
| 4.1. | Apotheke, Arztpraxen | 9.4. | Bahnhof |
| 4.2. | Hospiz | 9.5. | Star-Tankstelle |
| | | 9.6. | HEM-Tankstelle |

4. Vorstellungen zum Stadtumbau – „Konzentration, Umbau und Reserven“

Der zukünftige Weg des Stadtumbaus soll bewusst die räumliche Konzentration in der Mitte fortsetzen bzw. verstärkt angehen.

Dabei ist man sich bewusst, dass nicht alle Flächenpotenziale genutzt werden können, diese gilt es zu sortieren :

- Konzentration auf die Mitte
 - o Zusammenwachsen von historischem Ortskern und dem Wohngebiet Lindenstraße
 - o Sicherung der Infrastruktureinrichtungen
- Entwicklung Wohngebiet Lindenstraße/Zlotower Straße „Wohnpark Lindenstraße“
 - o Zusammenhang mit Entwicklung Schul- Campus Lindenstraße
- Flächenreserven erhalten
 - o bereits erschlossene Bauflächen sichern
- Stadtentwicklung in der Zukunft - Chancen sind dafür:
 - o Eggesin hat gewerbliche Potenzialflächen am Binning
 - o Bundeswehrstandorte in der Nähe (Pasewalk und Torgelow)
 - o Großindustriestandort Pasewalk
 - o Tourismuspotenzial Südliche Stettiner Haffküste
 - o Flächenpotenziale an der Randow in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums für touristische Entwicklung (B-Plangebiet „Sondergebiet an der Randow“) oder „Wohnen am Fluss“
 - o gute Erreichbarkeit

Diese Faktoren können und müssen genutzt werden!

Maßnahmenbündel mit Prioritäten:

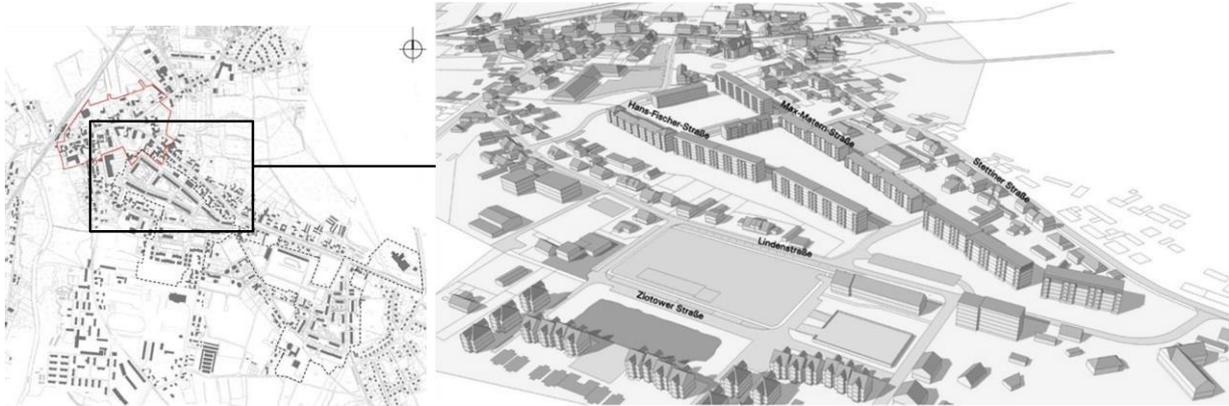
1. Neubauprojekte
u.a. Wohnpark Lindenstraße
Stadtvillen A.-Bytzeck-Straße
Reihenhäuser Karpiner Damm
2. Schulcampus
3. Umgang mit Bestand
2. Welle der Sanierung
(Umbau, Abriss, Sanierung)
4. Ausbau Lindenstraße



5. Schwerpunktvorhaben - Konzeptideen

5.1 Wohnpark Lindenstraße

Bestand



Maßnahmenvorschlag Umbau Max-Matern Straße / Hans-Fischer-Straße



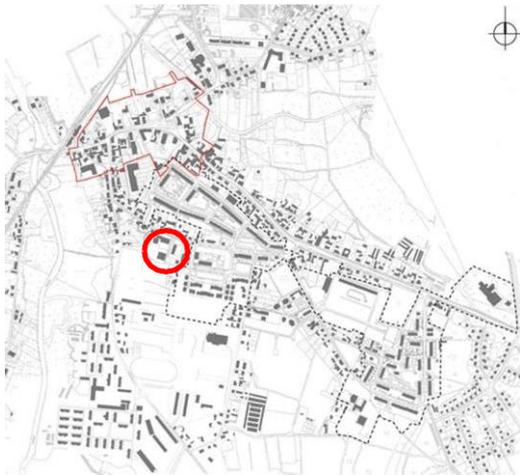
Detail Wohnpark Lindenstraße
(Studie aus 2020)

Es könnten entstehen:

- Stadthäuser
- Reihenhäuser
- Einfamilienhäuser
- Doppelhäuser

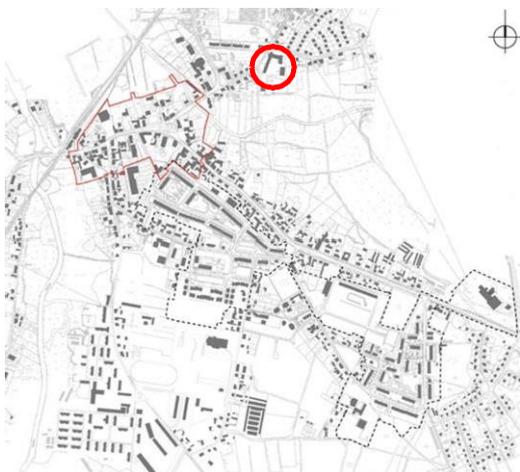


5.2 Schul- Campus Lindenstraße



Hierbei legt die Stadt Eggesin Wert auf eine Gesamtbetrachtung für die Entstehung eines komplexen Schul- Campus als Schulstandort erfolgen (u.U. mehrere Schularten nebeneinander; Neubau, u.U. Sanierung oder Erweiterung). Dies ist von unterschiedlichen Faktoren und Akteuren abhängig. Erste Diskussionen wurden dazu bereits angestoßen. Die Stadt Eggesin steht hier in engem Kontakt zum Landkreis Vorpommern- Greifswald.

5.3 Umbau Regionale Schule Luckower Straße



Hier ist die Einrichtung einer Kita mit neuem und besonderem Profil, unter Einbeziehung der zur Verfügung stehenden Räume (Sporthalle- und Außenanlage, Aula u.a.) oder die Schaffung einer Seniorenresidenz denkbar. Die Lage an der Peripherie der Stadt und die Lage zum Naturraum prädestinieren diese Gebäude geradezu für vergleichbare Nutzungen.

5.4 Grünes Grundzentrum

Unter dem Motto „Grünes Grundzentrum im Naturpark Am Stettiner Haff“ kann sich die Stadt in der nächsten Etappe der Stadtentwicklung mit der Fortsetzung des ökologischen Ansatzes im Stadtumbau profilieren.

Eggesin hat Potenzial, um proaktiv die Herausforderungen des Klimawandels in der Stadtentwicklung weiterhin stringent zu verfolgen.

In diesem Kontext sind das für Eggesin insbesondere folgende Punkte:

- *Ökologischer Ansatz*
 - o Nutzung von Bestandsgebäuden durch Umbau und Umnutzung für Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen
 - o Zwischennutzungen möglich
 - o Nutzung „grüner“ Energie der vorhandenen Erschließung

- *Energetischer Ansatz*
 - o Fernwärmenetz der Stadt weiterhin nutzen und erweitern
 - o kleinteilige Nutzung regenerativer Energie
 - o energetische Ertüchtigung von Gebäuden

- *Mobilität*
 - o Mobilitätsknoten Bahnhof profilieren (Kombi - Lösungen z.B. Bahn - Rad)
 - o Rad-, Wander- und Wasserwanderwege erhalten und ausbauen
 - o Ein- bzw. Ausstiegsplätze für Wasserwanderer an der Randow schaffen
 - o Mobilitätsangebote koppeln
 - o E-Mobilität erweitern

- *Klimafolgenanpassung*
 - o Regenwassermanagement
 - o Stadtklima im Stadtumbau konsequent qualifizieren
 - o Großgrün als Schattenspende, dadurch Kleinklima sichern

- *Biodiversität in der Stadt entwickeln*
 - o Bienenweiden anlegen (z.B. in Grünanlage ehemalige Vorpommernkaserne)
 - o Artenschutz und Auswahl
 - o Pflegemanagement (z.B. mit Kitas, Grund- und Realschule)
 - o Flächen im Bereich Freizeitflächen
ehemalige Vorpommernkaserne attraktiveren und gestalten (Einbindung der Kinder und Jugendlichen)

- *Kleingärten 2.0*
 - o Tradition der Kleingärten pflegen und weiterentwickeln
 - o Wohnen mit Garten im Mehrgeschosswohnungsbau

- *Neue Lernorte*
 - o Kleinstadt als Ort der Nutzungsmischung - ein Lernort im Alltag
 - o Angebote für alle Generationen
 - o Naturraum als Bildungsort

- *Freizeit und Naherholung am Ort nutzen*
 - o Bestandssicherung der Angebote
 - o „work- life- balance“ im ländlichen Raum - Lebensqualität sichert Bestandsnutzung
 - _ Kurze Wege
 - _ nahe Infrastruktur
 - _ Naturnähe
 - _ vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten

- *Stadtumbau als Programm der Innenentwicklung*
 - o Vorhandene Mediennetze bewahren und erweitern
 - o Innenbereichspotenziale nutzen

6. Fazit - Maßnahmenübersicht

Was bedeutet die Fortsetzung des Stadtumbaus für die Ortsmitte?

Wohnen

- zukunftsfähigen Wohnraum schaffen
- Neubau alternativer und moderner Wohnformen
- Nutzungen verknüpfen

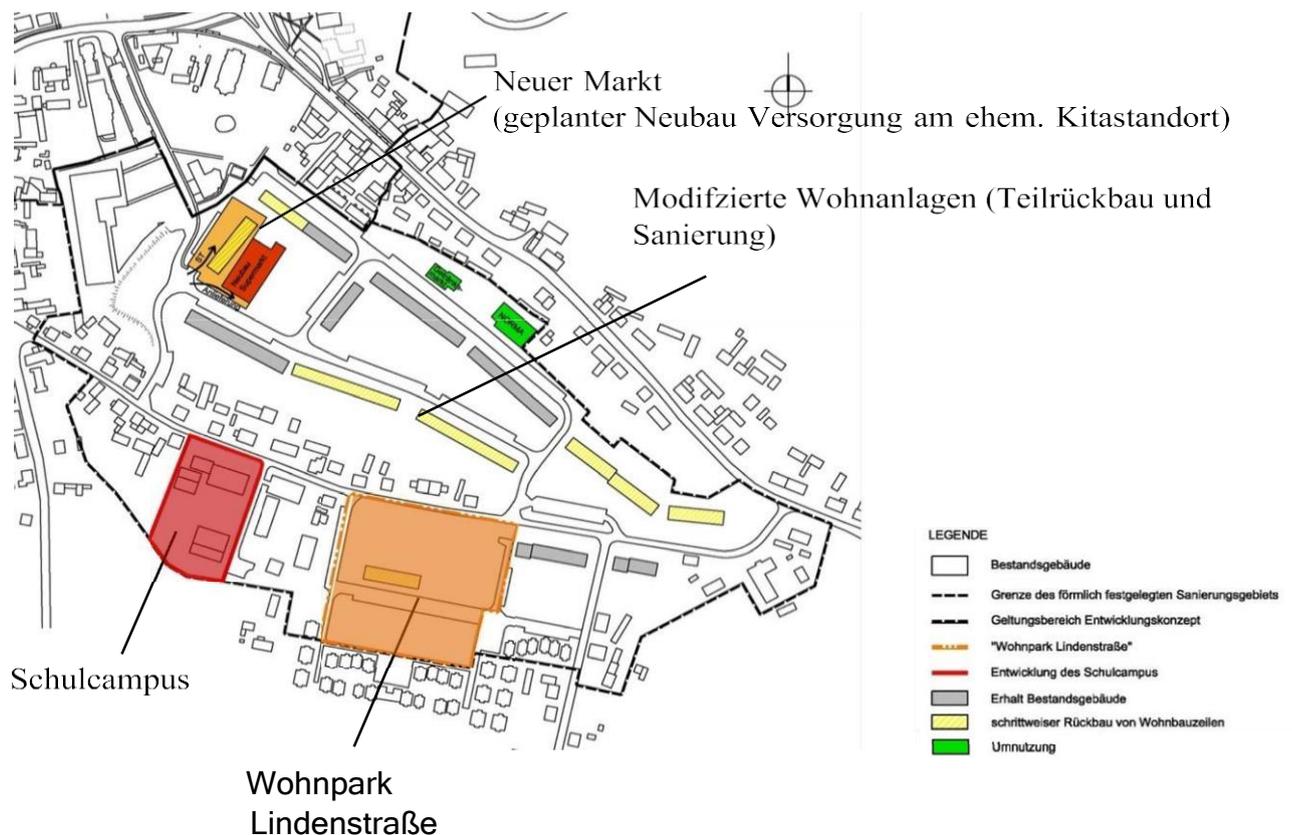
Erhalt und Entwicklung einer kleinstädtischen Nutzungsmischung im 21. Jahrhundert

aus Arbeiten, Versorgen, Daseinsvorsorge, Freizeitangeboten und Dienstleistungen.

- räumliche Abstimmung und kurze Wege der Erreichbarkeit sichern
- Umnutzungspotenziale (Flächen, Gebäude, Anlagen) erkennen, anbieten und nutzen
- Erschließung optimieren, Unterhaltung/Bewirtschaftung beachten, Kosten senken

Maßnahmen mit Priorität

- Selektierung kommunaler Wohnungsbestand (Rückbau, Sanierung, Neubau)
- Versorgungseinrichtungen bedarfsorientiert entwickeln
- Wohnpark Lindenstraße als Neubauprojekt „grüne Mitte“ mit verschiedenen Angebotssegmenten
- Schulcampus Lindenstraße - Bestandssicherung für die Kommune
- gewerbliche Umnutzung vorhandener kleinteiliger Gebäude - Stadt wirkt als Moderator



7. Wohnraumentwicklung

7.1 Kommunalen Wohnungsbestand und Leerstandsanalyse

Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft verwaltet insgesamt 1.004 Wohnungen, die sich im Eigentum der Stadt Eggesin befinden.

Die Substanz der Wohnungsbestände ist gemischt und reicht von ein-, 2- und 3 geschossigen Mehrfamilienhäusern bis hin zu Industriebauwerken („Platte“).

Die Gründe für den zu verzeichnenden Leerstand sind vielfältig. Zum einen muss festgestellt werden, dass die Wohnungsangebote in Mehrgeschosswohnungsbauten ab dem 2. Obergeschoss nicht nachgefragt werden. Der Zuschnitt der vorhandenen Wohnungen entspricht zudem nicht mehr den Vorstellungen der Wohnungssuchenden. Auch Mobilitätseinschränkungen tragen teilweise dazu bei, dass Wohnungen in diesen Gebäuden nicht vermietet werden können.

Die nachfolgende Leerstandsanalyse stellt die einzelnen Wohngebäude mit dem Gesamtwohnungsbestand und Wohneinheiten dar und lässt Rückschlüsse auf die einzelnen Leerstände und den prozentualen Anteil daran ziehen.

Die durch den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft verwalteten Wohnungen weisen zum 31.12.2022 einen Leerstand von 142 Wohnungen auf. Dies entspricht einem Prozentsatz von 14,1 %.

Es ist abzuleiten, dass sich der Leerstand hauptsächlich in den Mehrgeschosswohnungsbauten im Karpiner Damm 19 a - c, in der Max- Matern- Straße 25 – 27 und in der Lindenstraße 16 – 18 konzentriert.

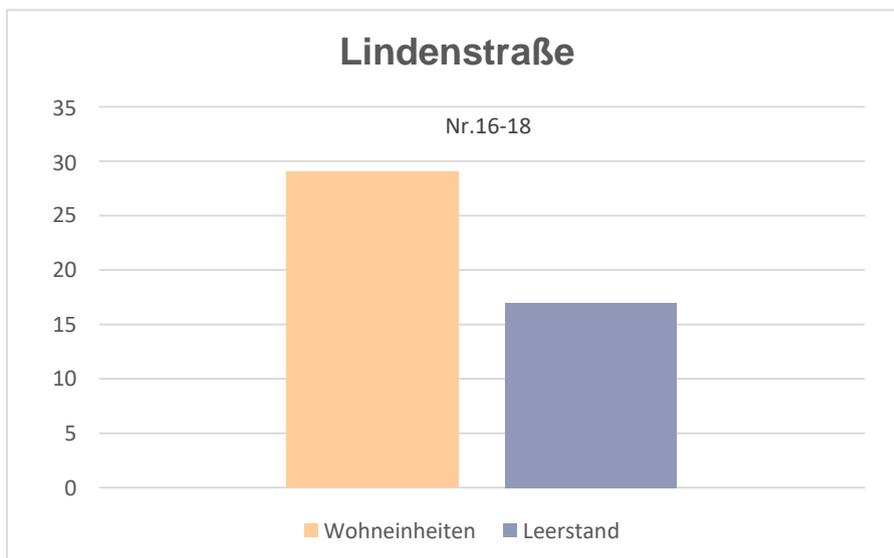
Hier besteht dringender Handlungsbedarf.

Aber auch in den Mehrgeschosswohnungsbauten der Max- Matern- Straße 1- 3, 4 - 6, 7 – 9, 13 – 15 sowie in der Hans- Fischer- Straße 1 – 3, 4 – 6, 7 – 9, 10 – 12 ist ein erhöhter Leerstand zu verzeichnen, der Maßnahmen zur Gegensteuerung erfordert.

Darstellung des Leerstandes im gesamten Wohnungsbestand

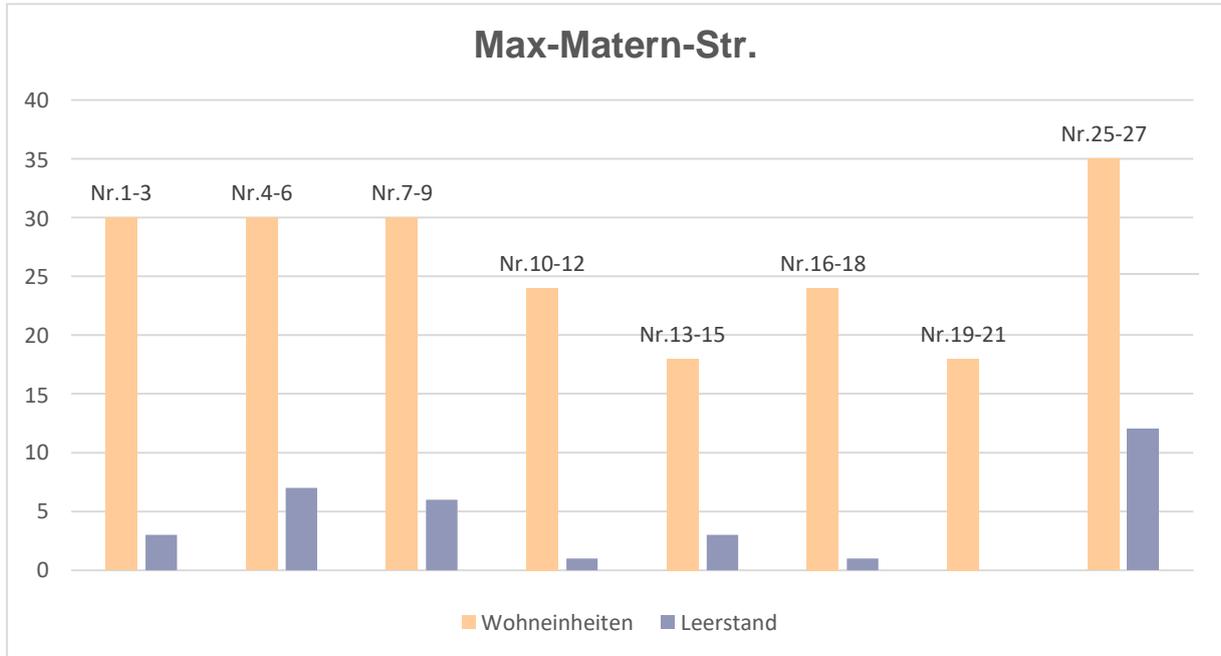
1. Lindenstraße 16 – 18

Nr.	16 - 18
Wohneinheiten	29
Leerstand	17
%-Anteil	58,6%



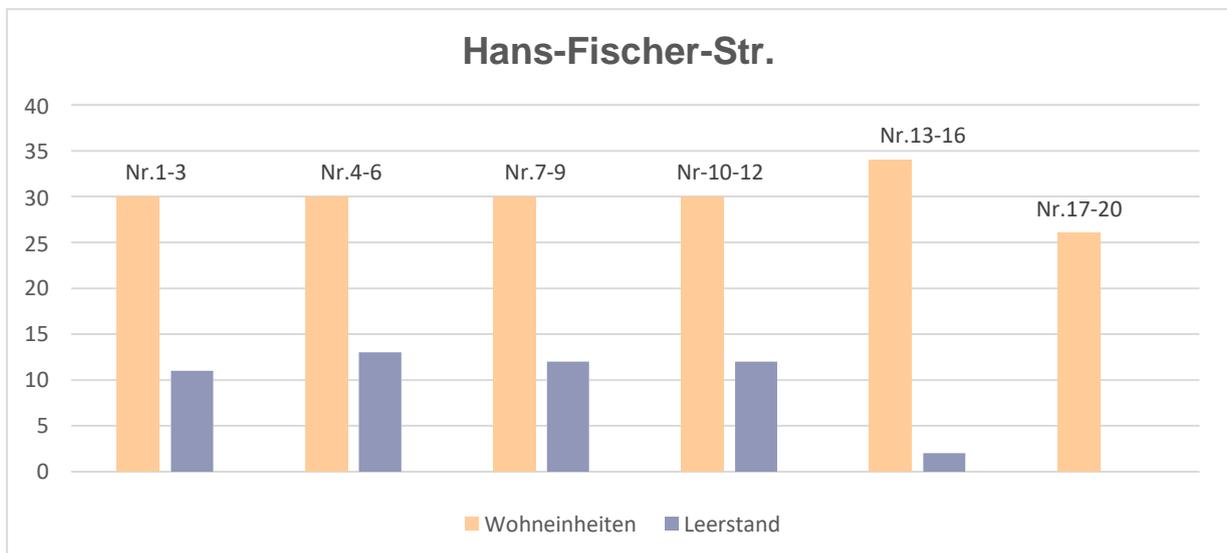
2. Max- Matern- Straße

Nr.	1-3	4-6	7-9	10-12	13-15	16-18	19-21	25-27
Wohneinheiten	30	30	30	24	18	24	18	35
Leerstand	3	7	6	1	3	1	0	12
%-Anteil	10,0%	23,3%	20,0%	4,2%	16,7%	4,2%	0,0%	34,3%



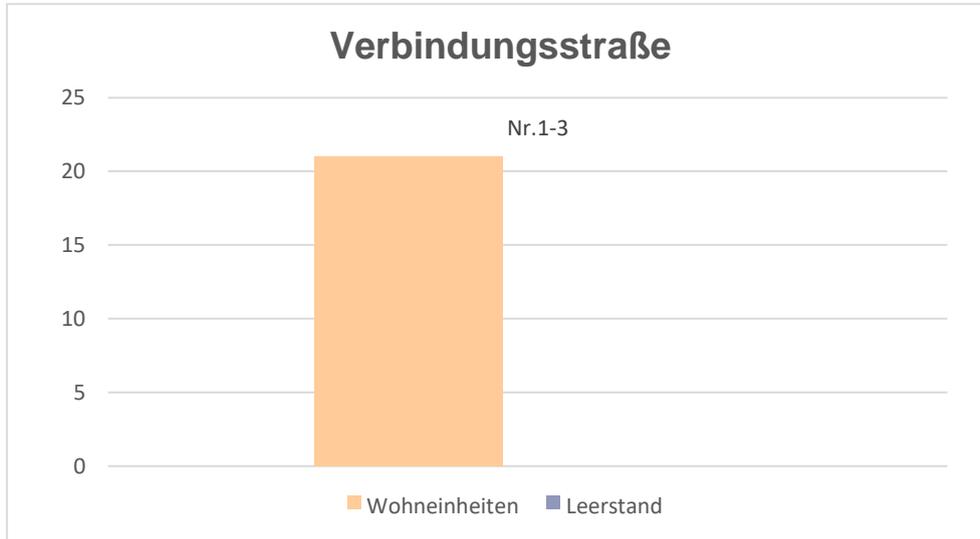
3. Hans- Fischer- Straße

Nr.	1-3	4-6	7-9	10-12	13-16	17-20
Wohneinheiten	30	30	30	30	34	26
Leerstand	11	13	12	12	2	0
%-Anteil	36,7%	43,3%	40,0%	40,0%	5,9%	0,0%



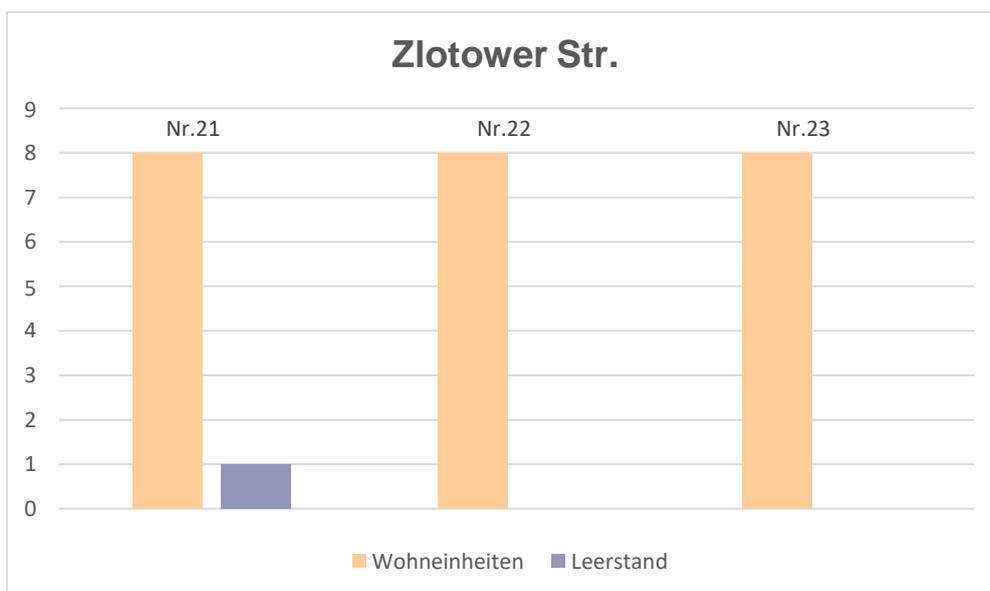
4. Verbindungsstraße

Nr.	1-3
Wohneinheiten	21
Leerstand	0
%-Anteil	0%



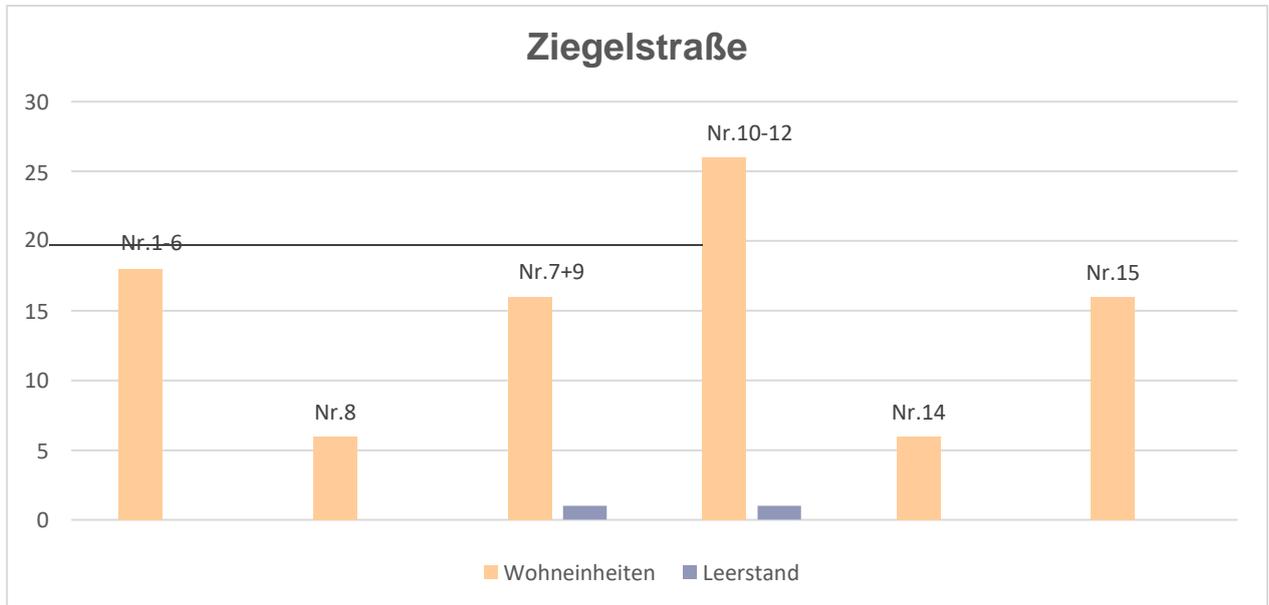
5. Zlotower Straße

Nr.	21	22	23
Wohneinheiten	8	8	8
Leerstand	1	0	0
%-Anteil	12,5%	0,0%	0,0%



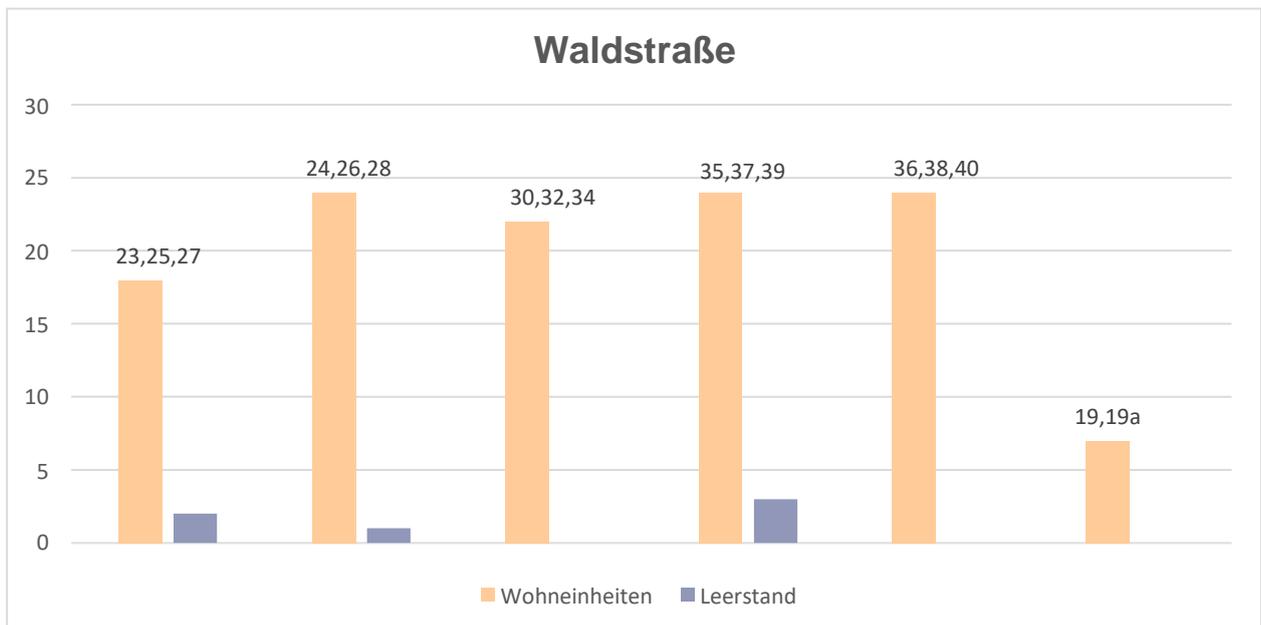
6. Ziegelstraße

Nr.	1-6	8	7 + 9	10 -12	14	15
Wohneinheiten	18	6	16	26	6	16
Leerstand	0	0	1	1	0	0
%-Anteil	0,0%	0,0%	6,3%	3,8%	0,0%	0,0%



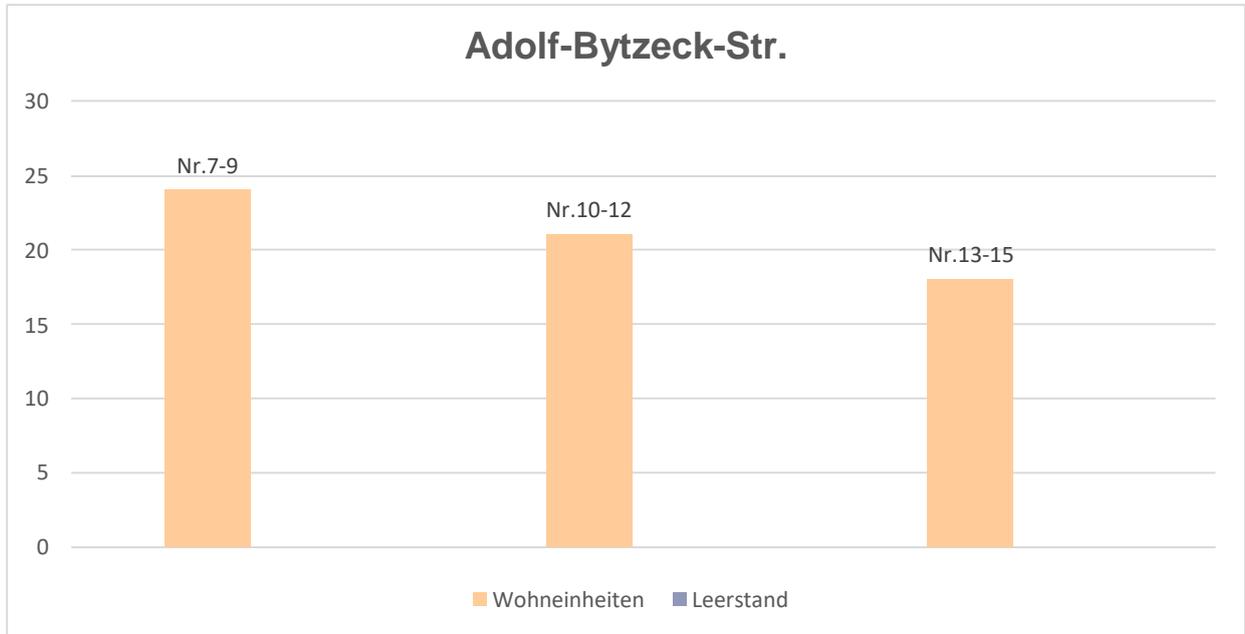
7. Waldstraße

Nr.	23,25,27	24,26,28	30,32,34	35,37,39	36,38,40	19,19a
Wohneinheiten	18	24	22	24	24	7
Leerstand	2	1	0	3	0	0
%-Anteil	11,1%	4,2%	0,0%	12,5%	0,0%	0,0%



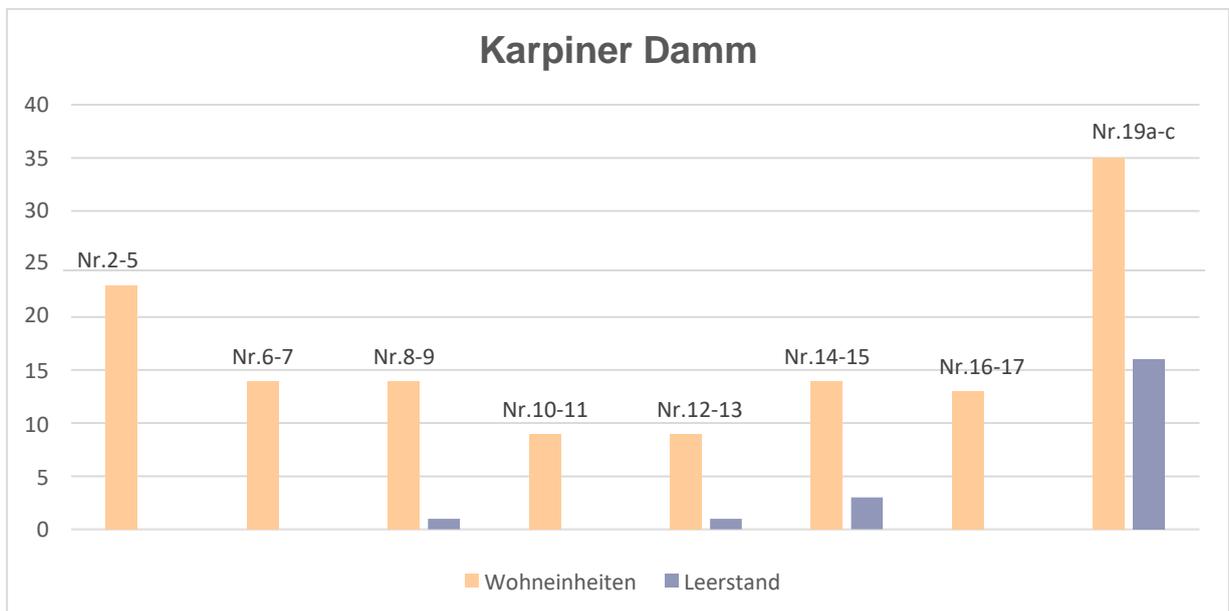
8. Adolf- Bytzeck- Straße

Nr.	7-9	10-12	13-15
Wohneinheiten	24	21	18
Leerstand	0	0	0
%-Anteil	0%	0%	0%



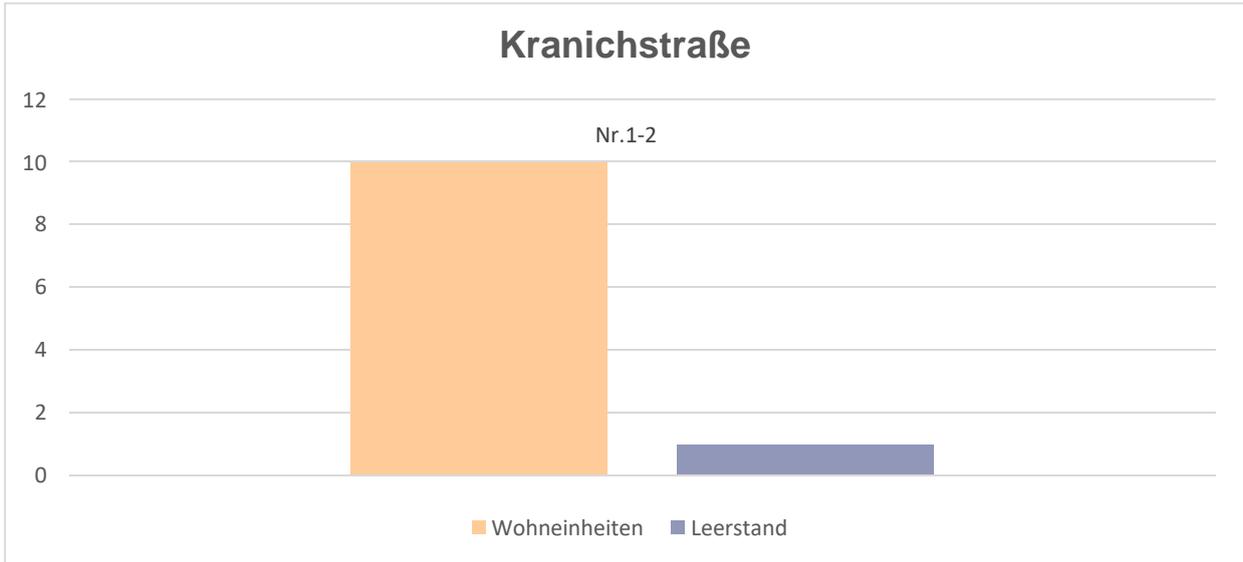
9. Karpiner Damm

Nr.	2-5	6-7	8-9	10-11	12-13	14-15	16-17	19 a-c
Wohneinheiten	23	14	14	9	9	14	13	35
Leerstand	0	0	1	0	1	3	0	16
%-Anteil	0,0%	0,0%	7,1%	0,0%	11,1%	21,4%	0,0%	45,7%



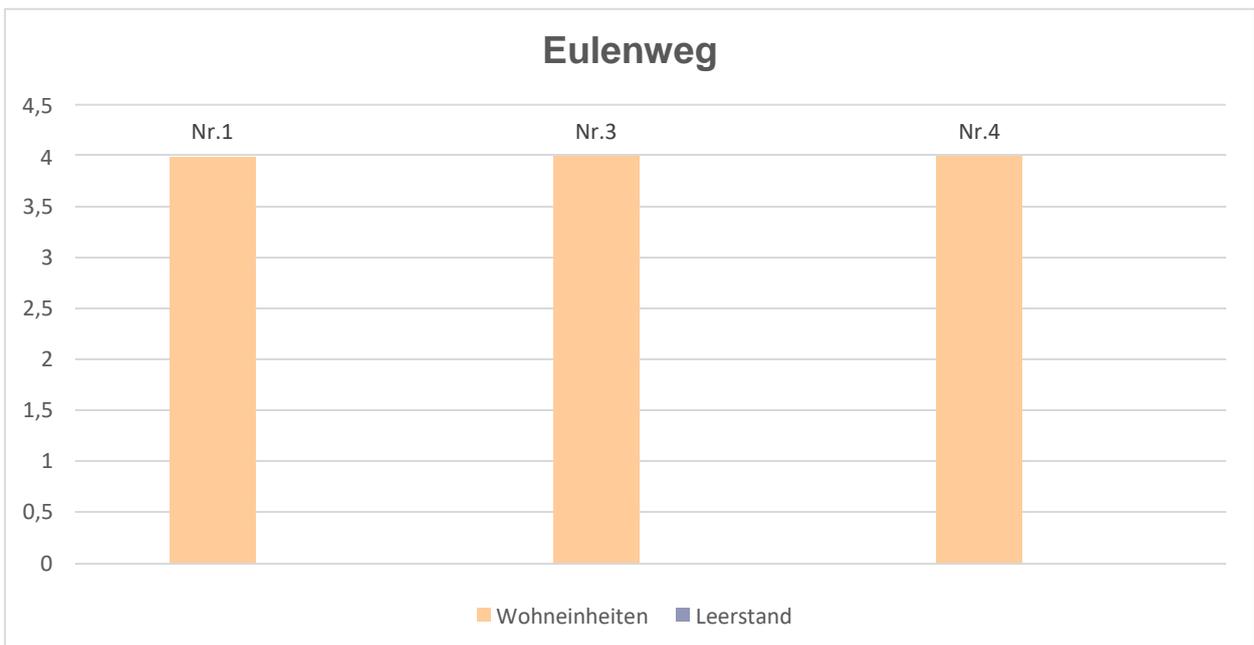
10. Kranichstraße

Nr.	1-2
Wohneinheiten	10
Leerstand	1
%-Anteil	10,0%



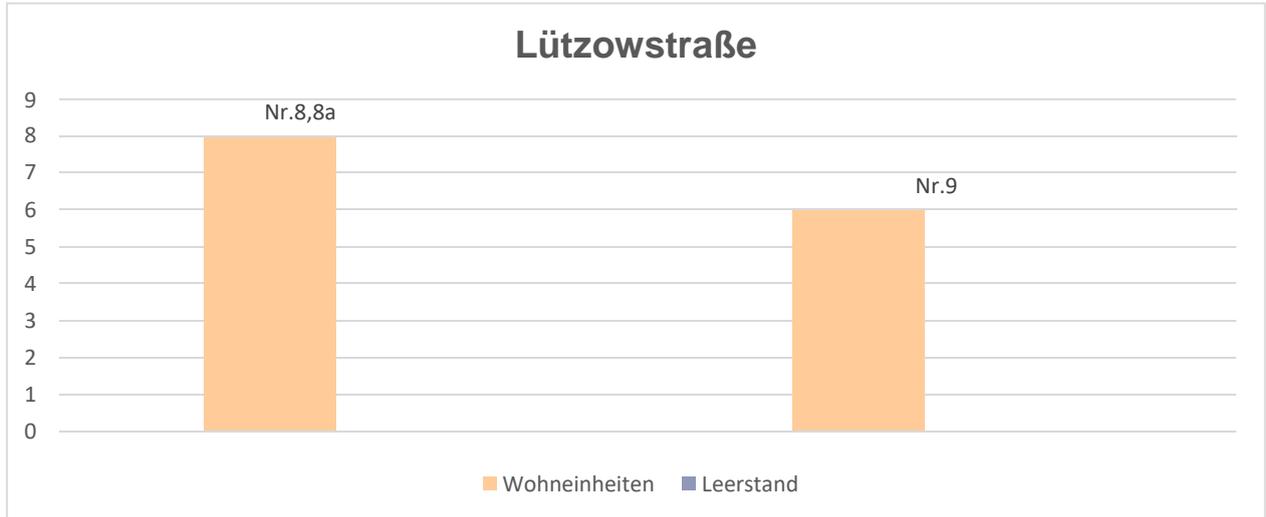
11. Eulenweg

Nr.	1	3	4
Wohneinheiten	4	4	4
Leerstand	0	0	0
%-Anteil	0,0%	0,0%	0,0%



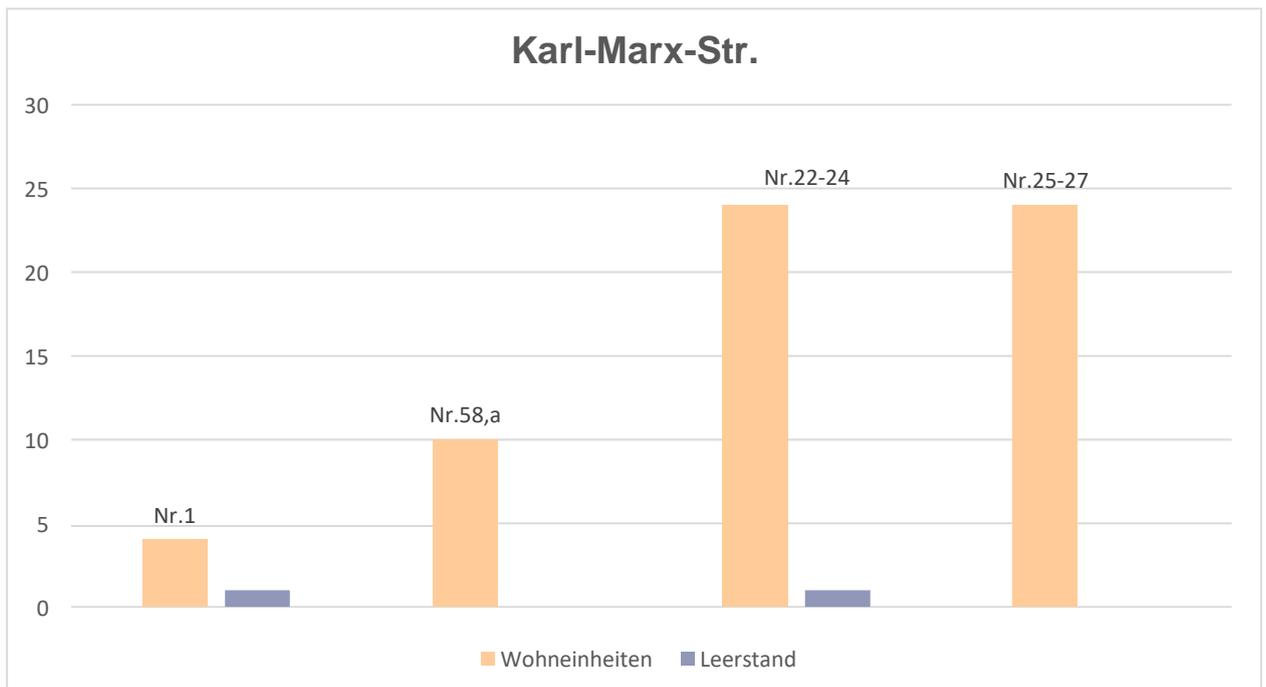
12. Lützowstraße

Nr.	8 - 8a	9
Wohneinheiten	8	6
Leerstand	0	0
%-Anteil	0,0%	0,0%



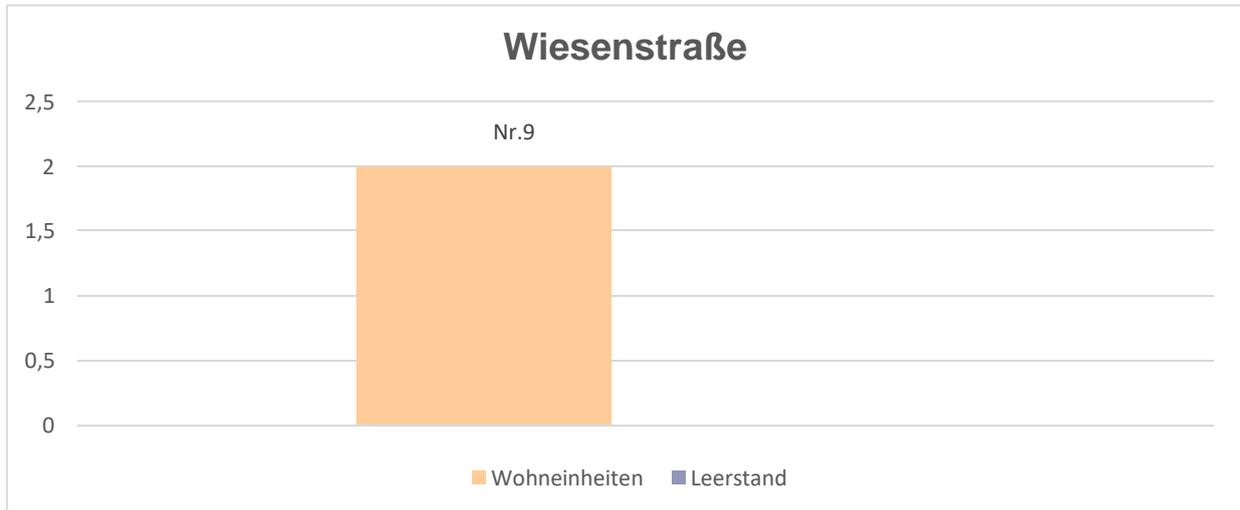
13. Karl- Marx- Straße

Nr.	1	58 a	22 - 24	25 - 27
Wohneinheiten	4	10	24	24
Leerstand	1	0	1	0
%-Anteil	25,0%	0,0%	4,2%	0,0%

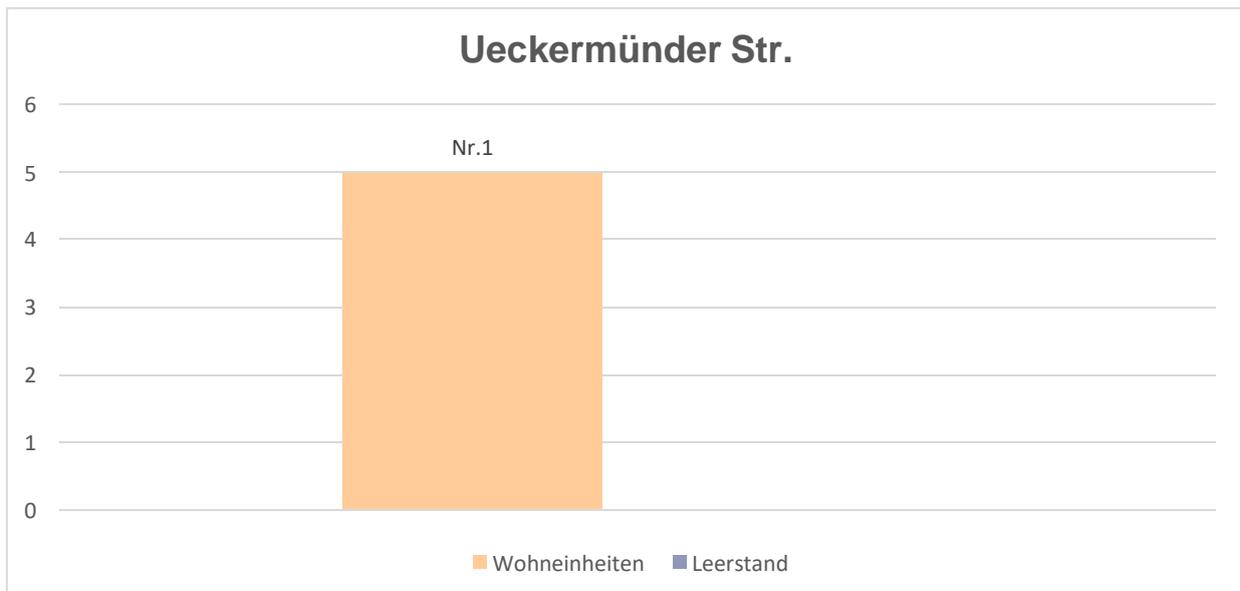


14. Wiesenstraße

Nr.	9
Wohneinheiten	2
Leerstand	0
%-Anteil	0,0%

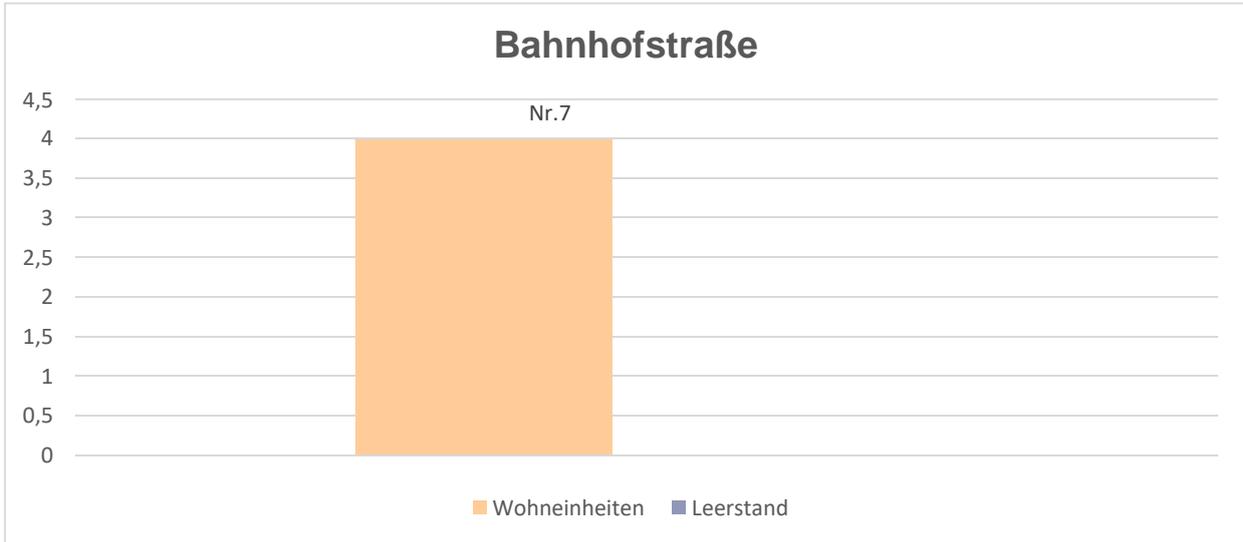
*15. Ueckermünder Straße / Hoppenwalde*

Nr.	1
Wohneinheiten	5
Leerstand	0
%-Anteil	0,0%



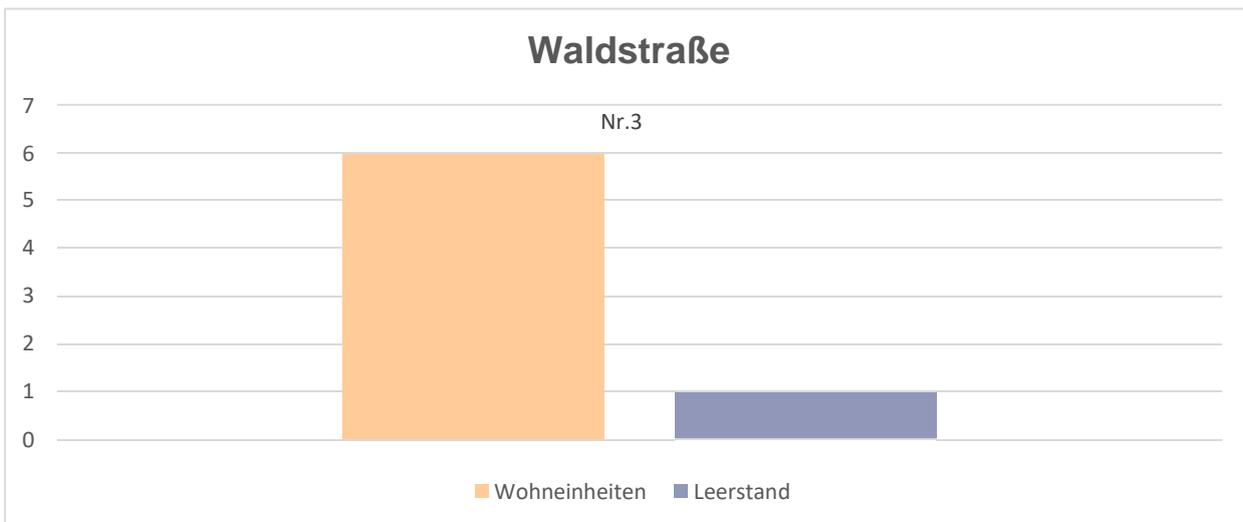
16. Bahnhofstraße / Hoppenwalde

Nr.	7
Wohneinheiten	4
Leerstand	0
%-Anteil	0,0%



17. Waldstraße / Hoppenwalde

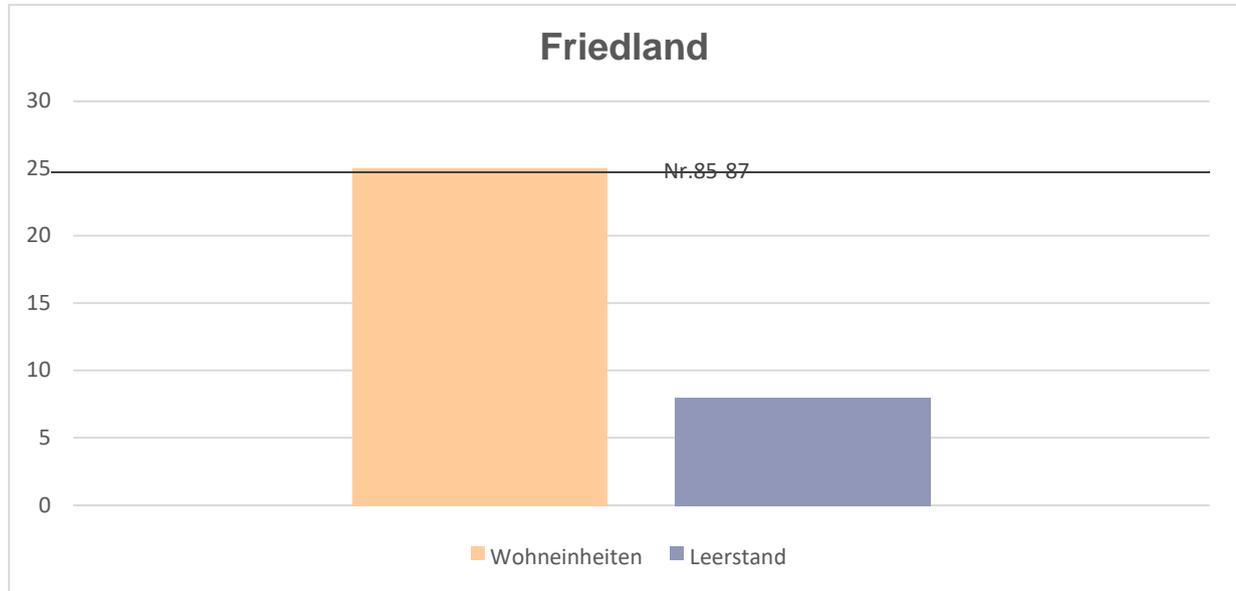
Nr.	3
Wohneinheiten	6
Leerstand	1
%-Anteil	16,7%



Bemerkung: Immobilie wird demnächst zum Verkauf auf dem freien Immobilienmarkt angeboten. Ein Wertgutachten wurde erstellt.

18. Rudolf- Breitscheid- Straße / Friedland

Nr.	85 - 87
Wohneinheiten	25
Leerstand	8
%-Anteil	32,0%



Bemerkung: Immobilie steht zum Verkauf auf dem freien Immobilienmarkt.
Ein Wertgutachten wurde erstellt.

7.2 Empfehlungen für eine zukünftige Ausrichtung wohnungsmarkt- politischer Entscheidungen durch die Stadt Eggesin

Anhand der vorhergehenden Auswertungen des Leerstandes können folgende Schlussfolgerungen gezogen werden :

Für die Stadt Eggesin besteht weiterhin dringender Handlungsbedarf, den festgestellten Leerstand, vorrangig im Mehrgeschosswohnungsbau, zu verringern. Empfehlenswert ist es, eine Leerstandquote von langfristig maximal 5 - 7 % zu erreichen.

In einem ersten Schritt sollte hierbei über den vollständigen Rückbau einzelner mehrgeschossiger Wohngebäude (Karpiner Damm 19 a - c, Lindenstraße 16 - 18 sowie Max- Matern- Straße 25 - 27) nachgedacht werden.

Dem kann sich ein partieller, geschossweiser Rückbau von Mehrgeschosswohnungsbauten in der Hans- Fischer- Straße 1 - 12 und in der Max- Matern- Straße 1 - 9 anschließen. In Kombination mit geschossweisen Rückbauten sollte ein Umbau und die Sanierung, gegebenenfalls auch unter Berücksichtigung von Querschnittsänderungen und einer Verbesserung der Barrierefreiheit einzelner Quartiere, angedacht werden.

In den letzten Jahren konnte durch den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Eggesin vermehrt beobachtet werden, dass die Nachfrage an qualitativ hochwertigem Wohnraum und an Wohnungen mit mehr als 3 bzw. 4 Wohnräumen gestiegen ist.

Dies betrifft insbesondere die Nachfrage von Interessenten aus anderen Gemeinden und Regionen bzw. Bundesländern, die aufgrund sich ändernder Lebenssituationen und -umstände den Wohnsitz in unsere Region verlegen.

In diesem Zusammenhang sollte durch die Stadt Eggesin geprüft werden, ob es wirtschaftlich zu vertreten ist, sich stärker als Stadt in höherpreisigen Wohnsegmenten (8,00 - 12,00 €/m² Wohnfläche) zu engagieren.

Nichtsdestotrotz muss aber weiterhin ein ausreichendes Angebot an Sozialwohnungen, insbesondere für Transferleistungsempfänger, vorgehalten werden. Die derzeit durch das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Eggesin angebotenen Wohnungen erfüllen teilweise nicht mehr den heutigen Standard bzw. festgestellten Bedarfen.

Hier gilt es, den derzeitigen Bestand wirtschaftlich vertretbar zu sanieren bzw. durch sozialen Wohnungsneubau günstigen, aber modernen und attraktiven Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

Im Nachfolgenden werden einige Vorschläge zur kurz- und mittelfristigen zukünftigen strategischen Ausrichtung und Entwicklung des Wohnungsbestandes unterbreitet:

Übersichtskarte Rückbau sowie möglicher partieller Rückbau/Sanierungen

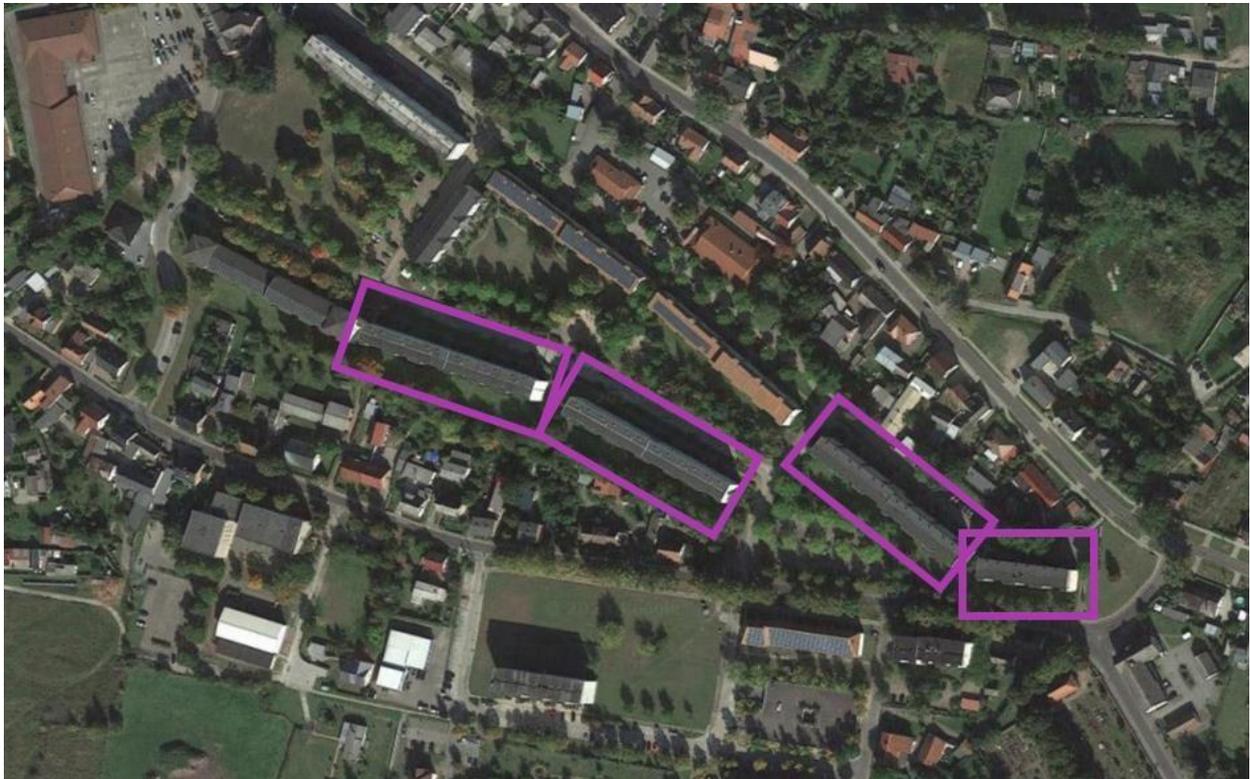
Rückbau komplett



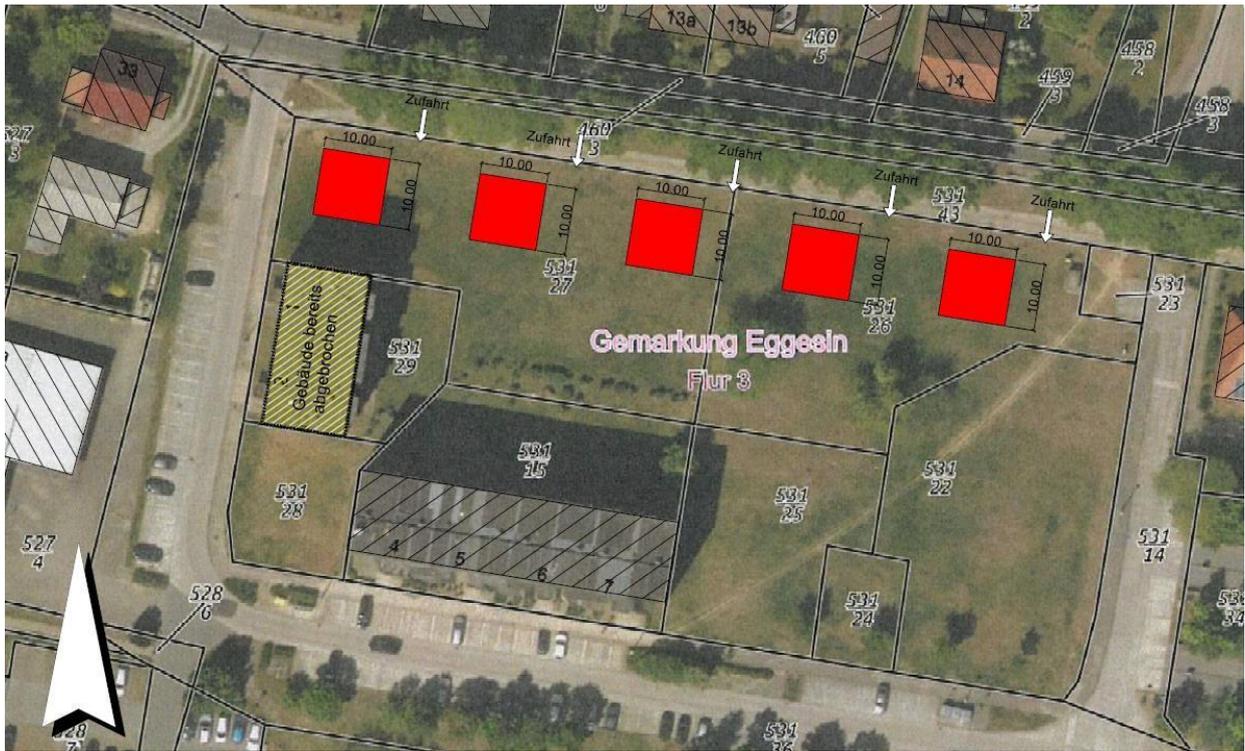
Karpiner Damm Nr. 19 a - c (kommunal)	-	35 Wohneinheiten
Lindenstraße 16 - 18 (kommunal)	-	29 Wohneinheiten
Max- Matern- Straße 25-27 (kommunal)	-	35 Wohneinheiten
Gesamt		99 Wohneinheiten

Zlotower Straße

Torgelower Wohnungsbaugesellschaft (privat)	-	<u>35 Wohneinheiten</u>
Gesamt		134 Wohneinheiten

Möglicher geschossweiser Rückbau einschließlich Umbau und Sanierungen

Hans- Fischer- Straße 1 - 3	-	12 Wohneinheiten
Hans- Fischer- Straße 4 - 6	-	12 Wohneinheiten
Hans- Fischer- Straße 7 - 9	-	12 Wohneinheiten
Hans- Fischer- Straße 10 - 12	-	12 Wohneinheiten
Max- Matern- Straße 1 - 3	-	12 Wohneinheiten
Max- Matern- Straße 4 - 6	-	12 Wohneinheiten
Max- Matern- Straße 7 - 9	-	<u>12 Wohneinheiten</u>
Gesamt		84 Wohneinheiten



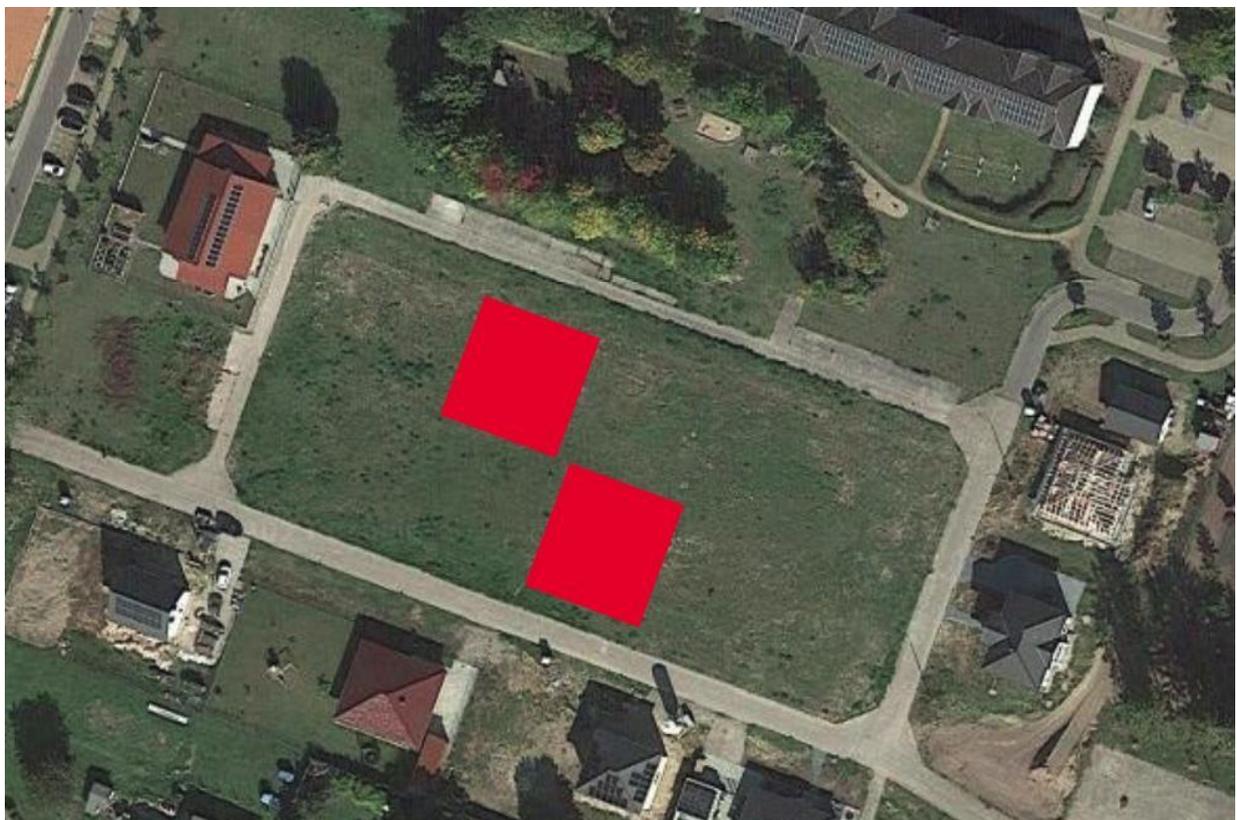
Mögliche Bebauung entlang der Lindenstraße mit 5 Einfamilienhäusern mit 5 Wohneinheiten (gesamt 5 Wohneinheiten)



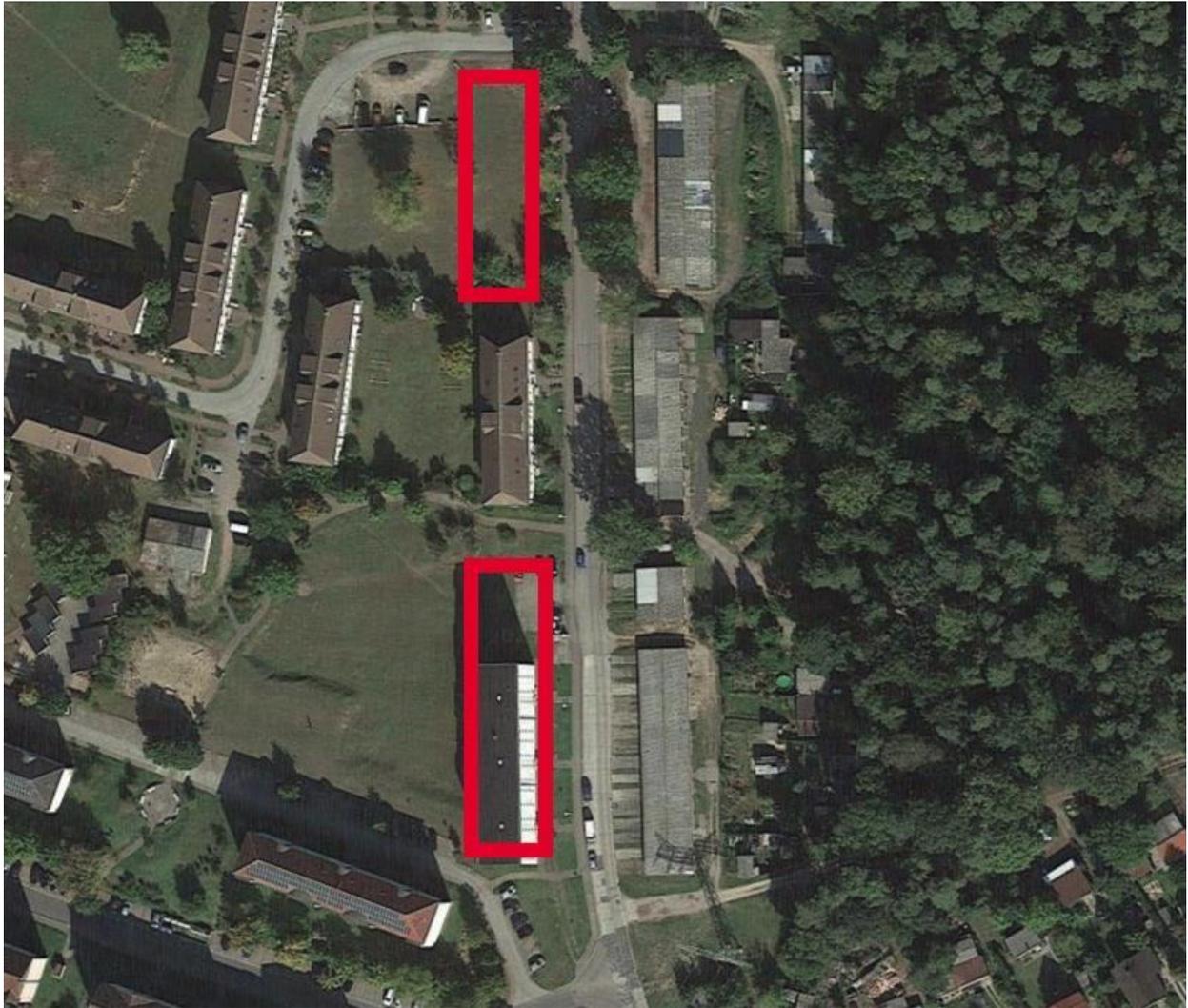
Mögliche Bebauung an der Zlotower Straße mit einem Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten (gesamt 12 Wohneinheiten)



Mögliche Bebauung an der Zlotower Straße mit 2 Mehrfamilienhäusern mit jeweils 6 Wohneinheiten (gesamt 12 Wohneinheiten)



Mögliche Bebauung in der Adolf- Bytzeck- Straße mit 2 Stadtvillen mit jeweils 3 Wohneinheiten



Mögliche Bebauung entlang des Karpiner Damms mit Reihenhäusern mit max. 40 Wohneinheiten (2-geschossig)

7.3 Darstellung möglicher Wohnbaukonzepte



Foto/Quelle : google



Foto/Quelle : google



Foto/Quelle : google



Foto/Quelle : google



Foto/Quelle : google



Foto/Quelle : google



Foto/Quelle : google

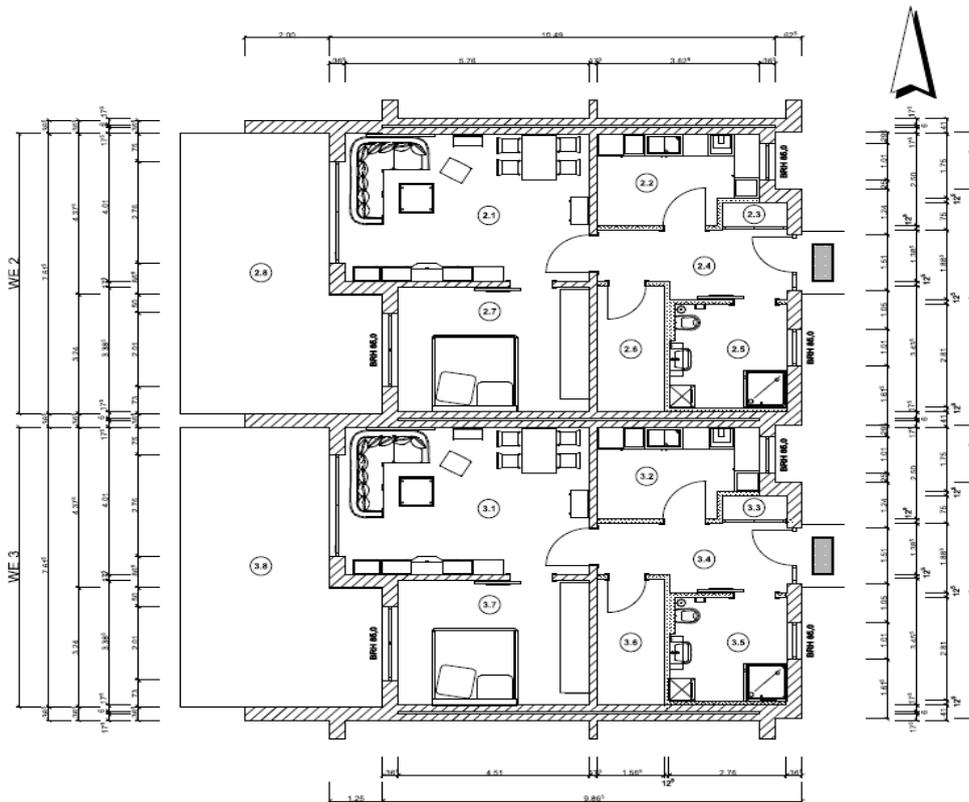


Foto/Quelle : google

Studie Neubau Wohnanlage Karpiner Damm



Entwurf : FB Bau- Immobilienmanagement/Maier/03-2024



Entwurf : FB Bau- Immobilienmanagement/Maier/03-2024