

# Stadtvertretung der Landeshauptstadt

## Schwerin

Datum: 2005-02-21

Dezernat/ Amt: IV / Amt für Bauen,  
Denkmalpflege und  
Naturschutz  
Bearbeiter: Herr Huß  
Telefon: 545-2657

### Beschlussvorlage Drucksache Nr.

00320/2004

öffentlich

### Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung  
Hauptausschuss  
Ausschuss für Bauen, Ordnung, Umwelt und Stadtentwicklung  
Hauptausschuss  
Stadtvertretung

### Betreff

Wohnumfeldgestaltung im Rahmen des Modellvorhabens für den Stadtumbau  
Tallinner/Vidiner Straße

### Beschlussvorschlag

Dem Einsatz von Fördermitteln aus den Programmen zum Weiterbau Neu Zippendorfs für die Wohnumfeldgestaltung auf den öffentlichen und privaten Flächen wird zugestimmt, vorbehaltlich der Bereitstellung des kommunalen Eigenanteils in dem jeweiligen Haushaltsjahr.

### Begründung

#### 1. Sachverhalt / Problem

SWG und WGS haben in Abstimmung mit dem Baudezernat die Realisierung eines Modellvorhabens zum Stadtumbau im Bereich Tallinner/Vidiner Straße beschlossen. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept „Wohnen in Schwerin“ ist dieser Bereich als Projektraum „Neues Wohnen an der Tallinner Straße“ dargestellt. Das Konzept ist im März 2003 von der Stadtvertretung beschlossen worden.

Von bisher 590 Wohnungen sollen 403 abgerissen werden. Es werden zwei Blöcke vollständig beseitigt, Aufgänge entfernt und Etagen abgetragen. Die verbleibenden 187 Wohnungen werden umfassend modernisiert. Es erfolgen Grundrissveränderungen, die Anlage von Terrassen, die Vergrößerung von Balkonen, der Einbau von Fahrstühlen etc.. Durch die Kombination dieser Maßnahmen entsteht ein vollständig neues Wohngebiet mit einem differenzierten Wohnungsangebot. Mit den Arbeiten an den Gebäuden wurde durch die SWG bereits Ende 2003 begonnen. Die ersten Wohnungen sind bereits vermietet und belegt.

Für die Zukunft der Plattenbaugebiete und insbesondere Neu Zippendorfs ist dieses Projekt von erheblicher Bedeutung. Es verdeutlicht, welche Möglichkeiten dieser Stadtteil bietet und

macht Neu Zippendorf für neue Bevölkerungsgruppen attraktiv. Es trägt zur städtebaulichen Aufwertung des Stadtteils bei und führt zu einer nachhaltigen Imageverbesserung. In diesem Zusammenhang ist auch das hohe öffentliche Interesse an der erfolgreichen Umsetzung des Modellvorhabens zu sehen.

Damit die Ziele erreicht werden, ist eine Wohnumfeldverbesserung im Anschluss an die Gebäudesanierung erforderlich. Die Außenanlagen müssen dem Niveau des Gebäudebestandes angepasst werden. SWG, WGS und Stadt beabsichtigen deshalb bis 2008, die Außenanlagen schrittweise nach Abschluss der Gebäudesanierung zu gestalten.

## **2. Notwendigkeit**

Die Notwendigkeit dieser Maßnahme ergibt sich aus dem desolaten Zustand der vorhandenen Außenanlagen, den erheblichen Eingriffen in die Struktur des Gebäudebestandes und der großen Bedeutung für die Stadtteilentwicklung.

## **3. Alternativen**

Ohne den Einsatz von Fördermitteln ist die Gestaltung des öffentlichen Raumes nicht durchführbar. Auch die Wohnungsunternehmen sind finanziell nicht in der Lage die Gestaltung ihrer Flächen vollständig aus eigenen Mitteln zu finanzieren. Eine Alternative zum Einsatz von Fördermitteln gibt es daher nicht. Andere Fördermittel können nicht in Anspruch genommen werden.

## **4. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz**

Im nachfolgend genannten Finanzvolumen werden Aufträge an Tief- und Landschaftsbauunternehmen vergeben. Sie führen zu einer Attraktivitätssteigerung Neu Zippendorfs und könnten so zu einem Zuzug nach Schwerin beitragen.

## **5. Finanzielle Auswirkungen**

Für die Wohnumfeldgestaltung der privaten Flächen werden Gesamtkosten in Höhe von 1.004.896 € geschätzt. Im Rahmen des Programms zum Weiterbau Neu Zippendorfs soll eine Förderung in Höhe von 474.947 € erfolgen. Dies sind 50% der förderfähigen Kosten. Die Förderung der Maßnahmen auf privaten Flächen erfolgt damit entsprechend der bisherigen Praxis in diesem Förderprogramm.

Für die Straßenraumgestaltung werden Gesamtkosten in Höhe von 939.990 € geschätzt. Die KAG-Erhebung erfolgt bei SWG und WGS im Rahmen von Ablösevereinbarungen. Sie beteiligen sich entsprechend ihres Flächenanteils pauschal mit 30% der Gesamtkosten (147.230 €). Diese Regelung wird auch mit den anderen Eigentümern angestrebt. Sie wird durch die Wohnumfeldrichtlinie des Landes ermöglicht, die eine pauschale Beteiligung der Eigentümer über Ablösevereinbarungen mit mind. 25% der Gesamtkosten zulässt. Der kommunale Anteil beträgt 745.741 € und umfasst auch die KAG-Beiträge für das Schulgrundstück Tallinner Straße (ca. 88.000 Euro).

Insgesamt entstehen für die Landeshauptstadt bis 2008 voraussichtlich Kosten in Höhe von 1.220.688 €. Die WGS trägt 237.781 € und die SWG 439.398 €. In 2005 beträgt der Fördermittelbedarf 423.870 €, wofür kommunale Eigenmittel in Höhe von 141.290 € (Haushaltsstelle 61500.94014 „Weiterentwicklung Neubaugebiete Neu Zippendorf“) erforderlich sind. Eine genaue Übersicht befindet sich in der Anlage.

Der hohe Anteil der Landeshauptstadt ergibt sich aus der großen öffentlichen Straßenfläche (ca. 10.000 qm) mit durchschnittlichen Kosten für die Umgestaltung in Höhe von 95 Euro/qm und der Förderung der Umgestaltung von ca. 27.000 qm privater Flächen. Mit dieser Förderung wird ein wichtiger Beitrag zur Realisierung dieses Modellquartiers geleistet. Ohne die öffentliche Unterstützung wären weder WGS noch SWG in der Lage, die Wohnumfeldgestaltung zu realisieren. Damit wäre der Erfolg des Modellvorhabens grundsätzlich gefährdet.

Die Gelder stehen in den Jahren 2005 bis 2008 aus den durch die EGS verwalteten Fördermitteln zur Verfügung, vorbehaltlich der Bereitstellung des kommunalen Eigenanteils in dem jeweiligen Haushaltsjahr.

**über- bzw. außerplanmäßige Ausgaben / Einnahmen im Haushaltsjahr**

**Mehrausgaben / Mindereinnahmen in der Haushaltsstelle: -----**

**Deckungsvorschlag**

**Mehreinnahmen / Minderausgaben in der Haushaltsstelle: -----**

**Anlagen:**

Anlage1: Lageplan

Anlage 2: Finanzbedarf

gez. Heidrun Bluhm  
Beigeordnete

gez. Wolfgang Schmülling  
Beigeordneter

gez. Norbert Claussen  
Oberbürgermeister