

# Stadtvertretung der Landeshauptstadt

## Schwerin

Datum: 2014-09-09

Dezernat/ Amt: III / Amt für  
Stadtentwicklung  
Bearbeiter/in: Herr Reinhard Huß  
Telefon: 545 - 2657

### Beschlussvorlage Drucksache Nr.

00054/2014

öffentlich

### Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung  
Hauptausschuss  
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr  
Hauptausschuss  
Stadtvertretung

### Betreff

Stadtumbaugebiet Lankow-Mitte

### Beschlussvorschlag

Der Bereich Lankow-Mitte wird als Stadtumbaugebiet nach § 171 b Baugesetzbuch festgelegt.

### Begründung

#### 1. Sachverhalt / Problem

In dem vorgeschlagenen Stadtumbaugebiet konzentrieren sich Probleme des Stadtumbaus im Stadtteil Lankow. Vorrangig sind dies die Hochhäuser der Wohnungsgesellschaft Schwerin in der Plöner Straße, der Eutiner und der Julius-Polentz-Straße, die von hohem Wohnungsleerstand und baulichen Missständen betroffen sind.

Daneben ist der Schulstandort Ratzeburger Straße 32 a ein städtebauliches Problem. Die unsanierten Gebäude (Doppel-H) werden noch ca. 2 Jahre als Ausweichstandort benötigt und sollen dann abgerissen werden.

In den Hochhäusern der WGS befinden sich 1240 Wohnungen. Davon stehen Mitte 2014 428 WE oder 35% leer. Besonders gravierend ist der Leerstand im Hochhaus Julius-Polentz-Straße mit 66%, bzw. im Hochhaus Plöner Straße mit 40% und Eutiner Straße mit 24%. Das Gebäude in der Rahlstedter Straße ist noch gut belegt (Leerstand 6%). Durch die schlechte Belegung entstehen der WGS jährlich Verluste im hohen sechsstelligen Bereich. Ursache für den hohen Leerstand sind die schlechten Grundrisse der sehr kleinen Wohnungen, der geringe Modernisierungsstandard, die trotz Fahrstuhl fehlende Barrierefreiheit und das schlechte Image der Blöcke. Die erforderlichen Veränderungen zur Verbesserung der Vermietungssituation sind sehr aufwendig und für die WGS wirtschaftlich nicht darstellbar.

Die WGS möchte sich deshalb von den 3 Hochhäusern mit hohem Leerstand trennen und prüft verschiedene Lösungen. Eine mögliche Lösung ist der Rückbau.

## **2. Notwendigkeit**

Ein Grund für diese Entwicklung ist die Situation in drei der WGS-Hochhäuser. So waren sie Ende 2012 für ca. 50% des Leerstandes in der Großsiedlung Lankow verantwortlich. Die problematische Bewohnerschaft, das unattraktive Erscheinungsbild von Gebäude und Wohnumfeld strahlen auf den Stadtteil aus und belasten ihn negativ, ganz besonders aufgrund ihrer zentralen Lage.

Alle Bemühungen zur Verbesserung der Situation sind zu begrüßen und würden sich positiv auf die gesamte Großsiedlung auswirken.

Mit der Festlegung von Lankow-Mitte als Stadtumbaugebiet, werden die Bemühungen der WGS unterstützt. Es wäre die Grundlage für die Beantragung von Rückbaumitteln beim Land geschaffen. In Abstimmung mit der WGS wird dies für das Programmjahr 2015 erfolgen.

## **3. Alternativen**

Es erfolgt keine Festlegung als Stadtumbaugebiet.

## **4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien**

Die Festlegung selber hat keine Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien.

## **5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz**

Keine

## **6. Darstellung der finanziellen Auswirkungen auf das Jahresergebnis / die Liquidität**

Die Festlegung als Stadtumbaugebiet bringt keine finanziellen Konsequenzen für die Stadt mit sich. Eine Förderung des Rückbaus erfolgt vollständig aus Mitteln des Bundes und des Landes aus dem Programm Stadtumbau-Ost, Teil Rückbau.

Der vorgeschlagene Beschluss ist haushaltsrelevant

ja (bitte Unterabschnitt a) bis f) ausfüllen)

nein

a) Handelt es sich um eine kommunale Pflichtaufgabe: ja/nein

b) Ist der Beschlussgegenstand aus anderen Gründen von übergeordnetem Stadtinteresse und rechtfertigt zusätzliche Ausgaben:

c) Welche Deckung durch Einsparung in anderen Haushaltsbereichen / Produkten wird angeboten:

d) Bei investiven Maßnahmen bzw. Vergabe von Leistungen (z. B. Mieten):

Nachweis der Unabweisbarkeit – zum Beispiel technische Gutachten mit baulichen Alternativmaßnahmen sowie Vorlage von Kaufangeboten bei geplanter Aufgabe von als Aktiva geführten Gebäuden und Anlagen:

Betrachtung auch künftiger Nutzungen bei veränderten Bedarfssituationen (Schulneubauten) sowie Vorlage der Bedarfsberechnungen:

Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für das Vermögen der Stadt (Wirtschaftlichkeitsbetrachtung im Sinne des § 9 GemHVO-Doppik):

Grundsätzliche Darstellung von alternativen Angeboten und Ausschreibungsergebnissen:

e) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Sanierung des aktuellen Haushaltes (inklusive konkreter Nachweis ergebnis- oder liquiditätsverbessernder Maßnahmen und Beiträge für Senkung von Kosten, z. B. Betriebskosten mit Berechnungen sowie entsprechende Alternativbetrachtungen):

f) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Sanierung künftiger Haushalte (siehe Klammerbezug Punkt e):

**Anlagen:**

Karte mit Geltungsbereich des Stadtumbaugebietes Lankow-Mitte

gez. Angelika Gramkow  
Oberbürgermeisterin