

# Stadtvertretung der Landeshauptstadt

## Schwerin

Datum: 18.02.2020

Dezernat: III / Fachdienst  
Stadtentwicklung und  
Wirtschaft  
Bearbeiter/in: Huß, Reinhard  
Telefon: 545 - 2657

### Beschlussvorlage

#### Drucksache Nr.

00244/2020

öffentlich

### Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung  
Hauptausschuss  
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr  
Ausschuss für Finanzen  
Ortsbeirat Krebsförden  
Hauptausschuss  
Stadtvertretung

### Betreff

Stadtumbaugebiet Krebsförden

### Beschlussvorschlag

Das dargestellte Teilgebiet von Krebsförden - siehe Anlage - wird als Stadtumbaugebiet nach § 171 b Baugesetzbuch festgelegt.

### Begründung

#### 1. Sachverhalt / Problem

Das Stadtumbaugebiet Krebsförden ist Teil des Quartiers Krebsförden-West. Krebsförden West liegt südlich der B 106, zwischen der Friedrich-Schlie- und der Pampower Straße. Ein breiter Gehölzstreifen trennt das Quartier vom Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet um das Sieben-Seen-Center.

Von den in den 80er Jahren des letzten Jahrhunderts projektierten 3000 Wohnungen wurden 927 in industrieller Bauweise realisiert. Weitere 346 Wohnungen folgten in späteren Jahren in konventioneller Bauweise. Das Quartier hat insgesamt 1273 Wohnungen. Der geplante Wohnungsbestand wurde nur zu 42% realisiert. Der unfertige Siedlungsgrundriss und die noch nicht modernisierten 4- und 5-geschossigen Plattenbauten prägen den Charakter des Quartiers.

Das Stadtumbaugebiet Krebsförden umfasst folgende Straßen: Immengang  
Rudolf-Tarnow-Str., Carl-Friedrich-Flemming Str., Johannes-Gillhoff Str. und Benno-Völkner Str. 4-22 (gerade HNR) (siehe Anlage). In dem Stadtumbaugebiet befinden sich 469

Wohnungen (37% von Gesamt), in denen 280 Personen wohnen (20% von Gesamt). Der deutlich geringere Anteil von Personen gegenüber dem Anteil von Wohnungen deutet bereits auf das zentrale Problem dieses Quartiers hin, den mit ca. 55 Prozent (31.12.2018) sehr hohen Wohnungsleerstand. In den Jahren zwischen 2014 und 2018 ist die Einwohnerzahl um 109 Personen (minus 28%-Punkte) zurückgegangen. Der Wohnungsleerstand hat sich dadurch um 16 Prozentpunkte erhöht. Im Vergleich zum gesamten Quartier Krebsförden West hat sich das Stadtumbaugebiet damit deutlich schlechter entwickelt.

Eigentümer im Stadtumbaugebiet sind die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft (SWG) mit 199 Wohnungen und Allsites (ehemals Intown) mit 270 Wohnungen. Beide Eigentümer sind über das geplante Stadtumbauquartier informiert und begrüßen den Schritt.

## **2. Notwendigkeit**

Mit der Schaffung eines Stadtumbaugebietes können die Wohnungseigentümer bei der Reduzierung des Leerstandes unterstützt werden. Für die Gebietsentwicklung ist eine Rückbauförderung dann sinnvoll, wenn eine Sanierung zu verträglichen Mieten nicht möglich ist. Die Förderung verhindert, dass unsanierte, leere Wohnungen über längere Zeit erhalten bleiben und das Erscheinungsbild des Quartiers negativ beeinflussen.

Diese Situation ist für die Wohnungen der SWG gegeben. Trotz niedriger Mieten - zwischen 3,77 € und 4,43 €/Monat - hat der Leerstand zwischen 2014 und 2018 von 26,1% auf 33,7% zugenommen. Die erforderliche Modernisierung würde zu Mieten führen, die in Krebsförden West nicht realisierbar sind. In einem ersten Schritt möchte die SWG daher die Gebäude Johannes-Gillhoff-Straße 1-7 und Johannes-Gillhoff-Straße 2-8 / Benno-Völkner-Straße 12 abreißen. Die Grundstücke bleiben unbebaut.

Es wird erwartet, dass dieser Schritt sich positiv auf die Quartiersentwicklung auswirkt. Allsites wird die begonnene Sanierung seines Wohnungsbestandes in den nächsten Jahren Schritt für Schritt fortsetzen. Die damit verbundene Aufwertung des Quartiers würde durch die unsanierten Bestände der SWG beeinträchtigt werden.

## **3. Alternativen**

Der Beschluss wird nicht gefasst.

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

Dieser Beschluss hat keine direkten Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien.

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

Keine

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

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:**

Lageplan Stadtumbaugebiet Krebsförden

---

gez. Dr. Rico Badenschier  
Oberbürgermeister