

Mitteilungsvorlage öffentlich	Vorlage-Nr:	BV-StVV-319-11			
	AZ:	603-1-gu			
	Datum:	06.01.2011			
	Amt:	Bauamt			
	Verfasser:	Lutz Gubbatz			
Beratungsfolge		Anw.	Dafür	Dag.	Enth.
24.01.2011 Wirtschaftsausschuss					
Betreff					
Kommunale Wohnanlagen in den Ortslagen					
Gutachten zur Perspektive von mehrgeschossigen Mietwohnungsbauten					

Die Stadt Vetschau/Spreewald besitzt in den Ortsteilen Raddusch, Göritz, Koßwig und Missen insgesamt 84 Wohnungseinheiten, die in mehrgeschossigen Mietwohnung in den Jahren 1965 bis ca. 1975 errichtet worden. Nach unterschiedlich durchgeführten Sanierungen ab 1990 hat sich die Bausubstanz inzwischen so entwickelt, dass weitere teilweise umfangreiche Sanierungsmaßnahmen mit hohem finanziellem Aufwand erforderlich werden. Auf Grund der auch in der Stadt Vetschau/Spreewald absehbaren Folgen des demografischen Wandels ergeben sich gegenwärtig Unsicherheiten bezüglich des Einsatzes kommunaler Mittel für die Gebäudesanierung. Um die Investitionsmittel der Stadt sinnvoll und nachhaltig einzusetzen, ist es daher erforderlich, vorab zu untersuchen, wie sich die Einwohnerentwicklung in den Orten vollziehen wird und welche Zielgruppen für diese Wohnungen künftig als Nachfrager auftreten werden. Bereits in der von der B.B.S.M. erstellten Stadtumbaustrategie Vetschau/Spreewald vom November 2009 sind langfristig Abrissmaßnahmen in den Ortsteilen Göritz, Raddusch und Missen prognostiziert. Die für das Dorfbild sehr großen dimensionierten und in industrieller Fertigbauweise errichteten Gebäude in den Vetschauer Ortsteilen beeinträchtigen in ihrer überwiegend am Ortseingang befindlichen Lage das Dorf- und Landwirtschaftsbild.

Um die in Zukunft immer knapper werdenden Investitionsmittel der Stadt sinnvoll und nachhaltig einzusetzen, ist es daher erforderlich, vorab zu untersuchen, wie sich die Einwohnerentwicklung in Orten vollziehen wird und welche Zielgruppen für diese Wohnungen künftig als Nachfolger auftreten werden. Mit dem hier erstellten Gutachten soll Nachfolgendes geklärt werden:

- Welche Perspektiven besitzen die Mietwohnungen in den Ortsteilen Raddusch, Göritz, Koßwig und Missen?
- Für welche Zielgruppen sind die Mietwohnungen gegenwärtig und künftig interessant?
- Welche Wohnbedürfnisse besitzen die potentiellen Zielgruppen?
- In welcher Zahl sind die Mietwohnungen künftig erforderlich und wie wird sich die Nachfrage entwickeln?

Mit Antworten auf diese Fragen soll die Verwaltung sowie die Stadtverordnetenversammlung eine transparent erstellte Entscheidungshilfe erhalten, um über Ausmaß, Umfang und Schwerpunkte der anstehenden Sanierungsmaßnahmen zu entscheiden und diese wohnungswirtschaftlich sinnvoll und langfristig tragfähig durchzuführen. Im Ergebnis sollen aus diesem Gutachten Schlussfolgerungen abgeleitet werden, an welchen Wohnanlagen Modernisierungs-/Umbaumaßnahmen erforderlich und sinnvoll sind,

- um die vorhandenen Mieter möglichst lange an den Wohnanlagen zu binden,
- um die künftigen Zielgruppen gezielt anzusprechen und
- um letztlich die Vermietung und damit den Erhalt der zukunftsfähigen Wohnblocke nachfragegerecht zu sichern.

Nur dadurch kann der Einsatz kommunaler Finanzmittel effekt- und bedarfsgerecht gestaltet werden. Die gegenwärtig praktizierte Methode, dort Mittel einzusetzen, wo es unbedingt erforderlich ist, ohne untersucht zu haben, ob betreffende Wohnungsanlage auch zukünftig von

Bestand ist, soll somit der Vergangenheit angehören. Auf Grundlage des hier vorliegenden Gutachtens kann eine Entscheidung der Verwaltung zum Mitteleinsatz auch fundiert von den Kommunalpolitikern nachvollzogen werden.

Mitarbeiter

Sachbearbeiter

Amtsleiter

Bürgermeister