

Sehr geehrte Bürgerinnen  
und Bürger!

Lebensqualität und Bauen stehen in einem unmittelbaren Zusammenhang. Viel hat sich in unserer Stadt dahingehend schon getan, betrachtet man nur die zahlreichen Eigenheime, die in den letzten Jahren wie Pilze aus dem Boden geschossen sind. Die attraktiven Einkaufszentren sind uns schon zur Selbstverständlichkeit geworden und so manche Firma stellt sich heute in modernsten Räumlichkeiten den täglichen Anforderungen.

Aber noch bleibt ausreichend zu tun für die Zukunft. Ein Ausblick auf die geplante Stadtentwicklung soll zeigen, welche Bereicherung sie für das Leben in unserer Stadt bringen wird.

Unverzichtbar bei der Gestaltung des städtischen Antlitzes sind Investitionen der Haus- und Grundstückseigentümer. Daher wollen wir Sie durch umfassende Informationen dazu anregen, die Entwicklungspläne der Stadt weiter zu verfolgen und neue Vorhaben in Angriff zu nehmen.

Die Planung und Durchführung einer Baumaßnahme ist für die meisten Bürger ein schwieriges und unübersicht-

liches Verfahren. Angefangen von der Finanzierung, der Beantragung von Zuschüssen bis hin zur Baugenehmigung und letztendlich der Realisierung gilt es viele Vorschriften zu beachten. Die Stadtverwaltung möchte Ihnen mit dieser Broschüre bei der richtigen Vorgehensweise behilflich sein.

Neben den geplanten und bereits sichtbar realisierten Modernisierungen von Plattenbauten widmen wir dabei besonderes Augenmerk der Sanierung der Altstadt. Ausführlich werden Sanierungsziele erläutert, und es wird über die speziellen gesetzlichen Grundlagen informiert.

Ob Sanierung oder Neubau – wir wünschen allen Bauherren und denen, die es werden wollen, recht viel Erfolg und gutes Gelingen!

A handwritten signature in black ink, which appears to read "Peter Schauer". The signature is written in a cursive, flowing style.

Peter Schauer, Bürgermeister  
der Stadt Schwedt/Oder

# Inhaltsverzeichnis

## 1. Grußwort

## 2. Stadtentwicklung in Schwedt/Oder

- 2.1. Historisches
- 2.2. Der Flächennutzungsplan  
– Inhalt und Verfahren
  - 2.2.1. Wirtschafts- und Infra-  
struktur
  - 2.2.2. Kultur, Sport, Freizeit und  
Wohnen

## 3. Perspektiven der Wohnungsunternehmen

- 3.1. Die Wohnungsbauge-  
nossenschaft Schwedt eG  
– ein Partner für sicheres  
und schöneres Wohnen
- 3.2. Wohnbauten GmbH  
Schwedt/Oder

## 4. Sanierung der Schwedter Altstadt

- 4.1. Was ist Stadtsanierung?
- 4.2. Stadtsanierung durch  
Privatinvestoren
- 4.3. Fördermittel für die  
Eigentümer
- 4.4. Schritte zum sanierten  
Haus

- 4.5. Welche rechtlichen  
Bestimmungen sind zu  
beachten?
- 4.6. Was gehört zum  
Sanierungsgebiet?
- 4.7. Welche konkreten Projekte  
gibt es?

## 5. Baurecht allgemein

- 5.1. Bauplanungsrecht
- 5.2. Bauordnungsrecht
- 5.3. Baugrundstück
- 5.4. Planungsablauf beim  
Bauen
- 5.5. Verhalten bei Bauschäden

## 6. Ansprechpartner, Sprechzeiten

**Verlag: WEKA**  
**Informationsschriften- und**  
**Werbefachverlage GmbH**  
Industriestraße 21, Postfach 13 23,  
86427 Kissing,  
Tel. 0 82 33 / 219-0,  
Telefax 0 82 33 / 21 91 03

Herausgegeben in Zusammenar-  
beit mit der  
Stadtverwaltung Schwedt/Oder,  
Postfach 66,  
16284 Schwedt/Oder,  
Tel. 0 33 32 / 446-0,  
Telefax 0 33 32 / 2 21 16.

Fotografien / Illustrationen:  
Englert, Scheffler, Tattermusch,  
Schwedt/Oder.

Änderungswünsche, Anregungen  
und Ergänzungen an die Stadtver-  
waltung Schwedt/Oder, Öffentlich-  
keitsarbeit, Tel. 0 33 32 / 44 63 18.

In unserem Verlag erscheinen:

**Informationsbroschüren zur**  
**Bürgerinformation, Wirtschaftsförderung, Umweltschutz und**  
**zum Thema Bauen**

© **Copyright 1997**  
**by**  
**WEKA**

Nachdruck – auch  
auszugsweise – nicht  
gestattet.

16303062/1. Auflage  
Jack/Steck

Printed in Germany  
1997





Die komplette  
Ingenieurleistung aus einer Hand

### Planungsarbeiten

- Verfahrens- und Umwelttechnik
- Rohrleitungsbau
- Anlagen- und Apparatebau
- Stahlbau
- Hoch- und Tiefbau einschl. HLS
- Elektro-, Mess- und Regeltechnik sowie NTA

Detailplanungen einschl.  
Konstruktionsunterlagen

Projektmanagement

Vermessungsleistungen

---

Passower Chaussee • Postfach 1 70

16285 Schwedt / Oder

Tel. 0 33 32 / 4 50-0 • Fax 0 33 32 / 4 50-2 34

eMail SchwedtIP@aol.com



Die IPSC GmbH Schwedt erbringt als praxisnaher, kompetenter Partner Ingenieur- und Beschaffungsdienstleistungen sowie die Bau- und Montageüberwachung. Seit 1992 arbeiten wir als IPSC für Unternehmen und Einrichtungen der unterschiedlichsten Branchen und Größen.

Unseren Kunden bieten wir ingenieurtechnische Erfahrungen, gesammelt in zwei Jahrzehnten Tätigkeit, sowie kompetentes Personal aus den Fachbereichen Verfahrenstechnik und Umwelttechnologie, Rohrleitungs-, Anlagen- und Apparatebau, Hoch-, Tief- und Stahlbau, Elektro- und MR-Technik, Vermessung

und Projektmanagement.

So wurden in den vergangenen Jahren Industrieanlagen ingenieurtechnisch bearbeitet, z. B. in der Raffinerie Schwedt Produktions-, Lager- und Verladeanlagen oder im Deutschen Hydrierwerk Rodleben eine Anlage zur Herstellung von Trockensorbit. Aber auch auf den Gebieten der Energieversorgung (Heiztrassen), Wasserbau (Schöpfwerke), Verkehrstechnik (Brückenbauwerke, Straßeneinbindungen), Umweltschutz (Seetherapien, Sanierung von Deponien, Pflanzenkläranlagen), Städteordnung und Raumplanung liegen Erfahrungen vor.

Das engagierte Team von IPSC gewährleistet für unsere Kunden maßgeschneiderte und den Wünschen angepasste Lösungen, wozu modernste Rechen- und CAD-Technik, z. B. Intergraph und Autocad, eingesetzt werden.

Das Schwedter Unternehmen arbeitet eng mit den zum Firmenverbund gehörenden Gesellschaften, u. a. Raschen & Bischoping Schwarzhede, TEBODIN Consultants & Engineers Den Haag und Europconsult Budapest, zusammen.

Seit Februar 1996 ist die Firma nach DIN EN ISO 9001 zertifiziert.

## Mit solidem Konzept zum Ziel

Die Entwicklung der Stadt Schwedt im Nordosten der Uckermark war in der Vergangenheit stets mit einer pulsierenden Bautätigkeit verbunden. Trotz einschneidender wirtschaftlicher und struktureller Veränderungen konnte dieser Prozess bis zum heutigen Zeitpunkt weiterhin mit viel Dynamik und Leben weitergeführt werden. Neben neuen Einkaufspassagen und Shoppingcentern entstanden zahlreiche neue Eigenheime und Gewerbeparks in und um Schwedt. Diese Entwicklung wurde unter anderem auch durch die Gesellschaft für Bauförderung mbH begleitet und gestaltet.

Die Gesellschaft für Bauförderung ist ein Schwedter Unternehmen, das sich auf der Grundlage eines soliden Konzeptes das Ziel gesetzt hat, insbesondere in der Errichtung von Wohnraum eine neue Qualität zu schaffen. Mit den Objekten am Flinkenberg, in der Auguststraße und in der Berliner Straße entstanden erste Eigentumswohnungen in Schwedt, welche vorrangig an Eigennutzer vermarktet werden konnten.

Partnerschaftliches vertrauensvolles Zusammenwirken mit Kunden, fachkompetente Beratung und solide Abwicklung ebneten der Gesellschaft für Bauförderung den Weg, auch in der Perspektive weitere Vorhaben erfolgreich abzuwickeln.

Kundennähe und Akzeptanz verkörpert die Gesellschaft für Bauförderung aber auch durch ihre erfolgreiche Tätigkeit als zugelassener wirtschaftlicher Baubetreuer im Land Brandenburg.

Durch die Vermittlung von Fördermitteln, zinsgünstigen Darlehen oder steuersparenden Investitionen konnte so manchem Bauherrn der Weg zum Wohneigentum erleichtert werden.

Jüngstes Vorhaben der Gesellschaft für Bauförderung mbH ist die Vermarktung des Eigenheimgebietes in Vierraden. Dort entstehen zukünftig auf insgesamt 42 Grundstücken neue Eigenheime, Reihen- und Doppelhäuser sowie ein Mehrfamilienhaus mit 7 Wohnungen (inkl. Dach- bzw. Erdterrassen), wobei bereits die ersten Parzellen von Kunden reserviert wurden.

Für Rückfragen und weiterführende Informationen steht die Gesellschaft für Bauförderung unter der **Tel. Nr. 0 33 32 / 51 51 62** zur Verfügung.

## Baugeschäft Roland Käßler



*Unsere Leistungen:*

- Neubau
- Fachbetrieb für Verblendmauerwerk
- Aus- und Umbauarbeiten

**Lützlower Damm 1 · 17291 Hohengüstow  
Tel. 03 98 61 / 4 42 · Fax 03 98 61 / 7 07 37**



**Nordstern**  
Versicherungen

**Dieter Rietz**  
Hauptvertretung

### Schaffung von Wohneigentum für Morgen

- |                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| • Baufinanzierungsberatung   | • Eigenkapitalbildung      |
| • Um- und Ausbaufinanzierung | • Versicherungen aller Art |
| • Modernisierung             | • Immobilien               |
| • Immobilienfinanzierung     | • Bausparen                |

Büro: Ringstraße 7, 16303 Schwedt / Oder  
Tel. 0 33 32 / 3 20 98, Fax 0 33 32 / 41 99 89

**Bürozeiten:** Di., Do., Fr. 10-12 Uhr, Di. 15-17 Uhr, Do. 15-18 Uhr



Alles unter einem Dach: Die  
Gothaer *Sicherheitsprogramme*  
für Bauherren und Hausbesitzer.

**Gothaer**  
Versicherungen

Hauptgeschäftsstelle Siegfried Peterreit  
Bertha-v.-Suttner-Str. 27, 16303 Schwedt / Oder  
Tel. / Fax 0 33 32 / 41 11 49  
Nach Büroschluß: 0 33 32 / 2 32 16

# 2

## Stadtentwicklung in Schwedt/Oder



### 2.1. Historisches

Die erste urkundliche Erwähnung der Stadt Schwedt/Oder geht auf das Jahr 1265 zurück. Aus einer kleinen slawischen Siedlung wurde im Mittelalter ein wichtiger Handels-, Zoll- und Wirtschaftsstandort.

In der Zeit des Dreißigjährigen Krieges wurde die Stadt fast vollständig zerstört. Jedes wirtschaftliche Leben war abgestorben.

Nach dem Edikt von Potsdam 1685, das den in Frankreich verfolgten Protestanten Ländereien und Privilegien im Kurfürstentum Brandenburg einräumte, siedelten sich auch in Schwedt Hugenotten an. Sie führten den Tabakanbau und die Tabakverarbeitung in der Uckermark ein und machten die „Herrschaft Schwedt-Vierraden“ zu einem Zentrum des Tabakhandels. 1788 entstand in der Altstadt die erste Tabakmanufaktur, in der neben Rauch- auch Schnupftabak produziert wurde.

Schwedt/Oder war bis 1788 Sitz der Markgrafen von Brandenburg-Schwedt. In dieser Zeit wurde die Stadt u. a. von dem brandenburgischen Landbaumeister Berlischky nach typisch barockem Vorbild umgestaltet.

Das Schloß bildete das Zentrum der Stadt. Von dort aus führte die „Schloßfreiheit“ (die heutige Lindenallee), gesäumt von zahlreichen Linden, zum Lustschlößchen „Monplaisir“. Das Straßennetz war gitterförmig angelegt. Von den Dörfern zur Residenz führten schnurgerade Kastanienalleen.

Das gewaltige Bauprogramm, das in dieser Zeit ausgeführt wurde, hat die Stadtgestalt über Jahrhunderte geprägt. Neben den repräsentativen Bauten in Schwedt/Oder selbst entstanden in allen Orten der Herrschaft zahlreiche neue Gebäude, wie z. B. das Amtshaus Heinersdorf und die Kirche in Vierraden.

Im 19. Jahrhundert wurden für die in Schwedt stationierten Dragonerregimente große Kasernenareale angelegt, die z. T. heute noch als Wohnbauten in der Berliner Straße zwischen Lindenallee und Heinrichslust erhalten sind.

Im Jahre 1873 wurde die Eisenbahnverbindung nach Anger-

münde fertiggestellt.

Der Tabakhandel florierte derweil weiter. Vor dem ersten Weltkrieg erreichte die Tabakindustrie der Stadt mit je zehn Zigarren- und Tabakfabriken ihren Höhepunkt. Etwa die Hälfte der 8000 - 10 000 Einwohner hatten direkt oder indirekt mit dem Tabak zu tun.

Von 1906 bis 1926 wurde die Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße gebaut. Durch diese Maßnahme wurde die Schifffahrt auf der Oder verbessert und die Stadt vor Überschwemmungen geschützt.

In den 20er und 30er Jahren entstanden einige, vom Beamtenbund geförderte Gebiete mit kleinen Siedlungshäusern und Villen (z. B. die Helbigstraße) als Kriessopfer- und Tabaksiedlung.

Kurz vor Ende des Zweiten Weltkrieges wurde Schwedt/Oder zu 80 Prozent zerstört. Das wirtschaftliche Fortbestehen der Stadt basierte nach dem Krieg auf der Wiederaufnahme der Tabakindustrie.

Mit der Industrieansiedlung in den 60er Jahren begann ein schneller Aufschwung der Stadt. Für die vielen, neu hinzugezogenen Arbeitnehmer wurden umfangreiche Neubausiedlungen geschaffen. Der Rest des zerstörten Schlosses wurde 1962 gesprengt. An gleichem Standort wurde 1978 ein großes Kulturhaus errichtet, die heutigen „Uckermärkischen Bühnen“.

Anfang der 60er Jahre begann man auch mit dem völligen Umbau des Stadtgrundrisses. Der 1966 vorgestellte Entwurf zur Stadtplanung bemühte sich um eine klar ablesbare, konzentrische Stadtanlage, durchmischt mit Wohn- und Kommunikationsbereichen. Erste Neubauten wurden in Blockbauweise, weitere in Plattenbauweise errichtet. Durch die industrielle Fertigung der Bauelemente konnte die vorgesehene Planung von architektonisch abwechslungsreichen Gebäuden und Straßenräumen nicht oder nur in Ansätzen verwirklicht werden.

Entsprechend des mit dem Ausbau der Industrie einhergehenden Bevölkerungszuwachses wurde Schwedt/Oder in den 60er Jahren als kreisfreie Stadt aus dem Kreis Angermünde ausgegliedert.

Der weitere Einwohneranstieg führte zum Bau der westlichen Stadtteile Talsand, Waldrand und Kastanienallee.

Nach der Wende ergaben sich für die Stadt Probleme durch hohe Arbeitslosenzahlen, geringe finanzielle Mittel und verstärkten Wohnungsleerstand.

Trotz alledem spielt die Stadt Schwedt/Oder als größtes Zentrum der Uckermark eine noch bedeutendere Rolle als zuvor.

Mit der kommunalen Gebietsreform im Jahre 1993 erfolgte der Zusammenschluß der kreisfreien Stadt Schwedt/Oder und der Kreise Angermünde, Prenzlau und Templin zum Landkreis Uckermark. Mit einem Anteil von 30,4 Prozent der Bevölkerung und 3,4 Prozent der Fläche ist Schwedt/Oder die größte Stadt des Kreises. 1993 wurden die Gemeinden Blumenhagen (213 Einwohner, 3,6 km<sup>2</sup>), Kunow (315 Einwohner, 12,8 km<sup>2</sup>) und Gatow (137 Einwohner, 11,5 km<sup>2</sup>) in die Stadt Schwedt/Oder eingegliedert. Die Gesamtfläche Schwedts beträgt damit derzeit ca. 104 km<sup>2</sup>. In Schwedt/Oder lebten Ende des Jahres 1995 47 564 Personen.

Nach wie vor stellt unsere Stadt das wirtschaftliche, kulturelle, medizinische und Versorgungszentrum des Nordostens Brandenburg dar und erfüllt in diesen Bereichen wichtige Umlandfunktionen.

Diese Potentiale gilt es aufzugreifen und als Motoren der Stadtentwicklung aufzufassen, um u. a. auf diesen Grundlagen die Stadtentwicklung in den nächsten Jahren progressiv voranzubringen.

Die wesentlichen Ziele der Stadtentwicklung in den nächsten Jahren bestehen darin, die wirtschaftliche Entwicklung voranzutreiben, die Wohn- und Aufenthaltsqualität in unserer Stadt generell zu verbessern sowie die räumliche Trennung der Stadtteile Talsand, Waldrand und Kastanienallee von der „Kernstadt“ abzuschwächen.

Wir sind für Sie da!



## STROM

Hausanschrift:  
Heinersdorfer Damm 55-57  
16303 Schwedt/O.

## FERNWÄRME

Postanschrift:  
Postfach 14 30  
16286 Schwedt/O.

## ERDGAS

Telefon 0 33 32 / 4 49-0  
Telefax 0 33 32 / 44 94 48

Die Stadtwerke Schwedt GmbH ist ein modernes und schlankes Unternehmen, hervorgegangen aus dem Betriebsteil Fernwärmeversorgung des ehemaligen wohnungswirtschaftlichen Eigenbetriebes der Stadt Schwedt.

Anfänglich lag der Aufgabenschwerpunkt in der Versorgung des Stadtgebietes Schwedt mit Fernwärme für Raumheizung und Warmwasser. Mit Übernahme der Strom- und Gasversorgung zum 1. Januar 1995 entwickelte sich das Unternehmen zu einem Querverbund mit den entsprechenden Sparten: Fernwärme, Strom und Gas.

Das Kerngeschäft der Stadtwerke Schwedt liegt trotz der neuen Spartenstruktur noch immer in der Fernwärmeversorgung. Mit einem Anschlussgrad von ca. 93 % der Haushalte verzeichnet diese umweltfreundliche Beheizungsart weiterhin eine sehr hohe Dominanz. Aufgrund der Fernwärmesituation hat die Erdgasversorgung eine untergeordnete Bedeutung. Derzeit werden ca. 16.000 Haushalte mit Erdgas zum Kochen bzw. zur Warmwasseraufbereitung versorgt. Im Heizungsbereich liegt die Kundenzahl nur bei ca. 400. Die Stromversorgung hat sich als stabiles Spartengeschäft bestätigt, im Stadtgebiet Schwedt werden gegenwärtig ca. 22.000 Tarifkunden versorgt.

Derzeit befindet sich die Struktur der deutschen Energieversorgung im Umbruch. Der unmittelbare Wettbewerb auf dem europäischen Energiesektor wird von den Wirtschaftsministern der europäischen Länder vorangetrieben. Die bisherige Monopolstellung wird in Frage gestellt. Mit Beginn des Jahres 1997 stehen gravierende Änderungen durch die Liberalisierung des Energiesektors an.

Die klassische Versorgungsaufgabe von Energieunternehmen wird von den Kunden immer mehr als Grundleistung angesehen und reicht allein nicht mehr aus, sich im Markt zu positionieren. Ziel ist die Wandlung vom reinen Energieversorgungsunternehmen zum Energiedienstleister mit einer breiten Angebotspalette.

Dieser Aufgabe stellen wir uns durch

- Erweiterung des Dienstleistungsangebotes mit umfassender Information zu den Themen: Energiesparen, Beratung zu Haushaltstechnik, Möglichkeiten der Hausanschlusstechnik, regenerative Energien
- Ausbau der Öffentlichkeitsarbeit und Verstärkung der Kundennähe
- Langfristige Sicherung der Fernwärmeversorgung durch umfangreiches Sanierungskonzept
- Gestaltung der Fernwärmepreise mit Anlegbarkeit an den allgemeinen Wärmemarkt
- Ständige Sanierung und Erweiterung der Versorgungsnetze und der damit verbundenen technischen Anlagen im gesamten Stadtgebiet
- Gewährleistung einer sicheren und stabilen Energieversorgung durch kontinuierliche Instandhaltungsmaßnahmen
- Stabile Preispolitik gegenüber den Verbrauchern
- Schaffung von Ausbildungsplätzen.

**Stadtwerke Schwedt GmbH**  
**Ihr Energiepartner**

**Haben Sie Fragen, kommen Sie zu uns.**

# Universal-Bau GmbH Schwedt

Ein Unternehmen der Campenon Bernard SGE



- **Schlüsselfertiges Bauen**
- **Maurerarbeiten**
- **Beton- und Stahlbetonarbeiten**



Ärztehaus, Schwedt / Oder

Passower Chaussee 3 b · 16303 Schwedt / Oder · Tel. 0 33 32 / 21 61 53 · Fax 21 62 22

## *wer wir sind*

Die Universal-Bau GmbH Schwedt – UBG – ist ein mittelständisches Unternehmen mit über 20jähriger Bautradition in der Uckermark und im Land Brandenburg. Unsere mehr als 150 Mitarbeiter sind in den Bereichen des Neubaus, der Modernisierung und Instandsetzung von Wohn- und Industriebauten, öffentlichen Gebäuden und Bauten für das Handels- und Dienstleistungsgewerbe tätig.

Unsere Baustellen befinden sich nicht nur in der Umgebung von Schwedt / Oder – im nordöstlichen Teil des Landes Brandenburg – sondern auch in Berlin, Fürstenwalde und

weiteren Orten der Region. Auf allen Gebieten kann die UBG den Auftraggebern optimale Lösungen anbieten. Dafür sorgen neben einer modernen technischen Ausstattung erfahrene und gut ausgebildete Mitarbeiter.

Die UBG gehört zur Unternehmensgruppe der Campenon Bernard SGE, die als weltweit tätiger Baukonzern die Garantie für hohe Fachkompetenz und Solidität bietet. Neben der UBG gehören dem Verband der Campenon Bernard SGE in Deutschland noch weitere Baufirmen in Berlin, Mannheim, Dresden und Bautzen an. Alle zusam-

men erbringen mit einer Beschäftigtenzahl von 2.500 Mitarbeitern eine jährliche Bauleistung von über 600 Mio DM (Stand 1995).

Referenzobjekte der UBG in Schwedt:

- Uckermark-Center Schwedt, Einkaufszentrum
- Minol-Tankstelle Schwedt
- Erweiterte Schwefelgewinnung PCK AG
- Altstadt-Passagen Schwedt, Einkaufszentrum
- Gesundheitszentrum II – Schwedt
- Busbetriebshof Schwedt
- Reko Rohöl 3 (Arge mit RBS)

## 2.2. Der Flächennutzungsplan - Inhalt und Verfahren

Der Flächennutzungsplan stellt den vorbereitenden Bauleitplan im Sinne des § 5 BauGB dar, aus welchem sich die verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Man spricht hier von der sogenannten Zweistufigkeit der Bauleitplanung. Der Flächennutzungsplan stellt die erste Stufe dieser Zweistufigkeit dar und gibt in grober Form die Nutzungskonzeptionen für sämtliche Grundstücke im Gemeindegebiet vor. Er orientiert sich dabei an den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde. Als vorbereitender Plan besitzt er keine unmittelbare Rechtswirkungen gegenüber den Bürgern. Er ist jedoch als für die Verwaltung und andere Behörden bindendes „Entwicklungsprogramm“ zu verstehen, aus welchem konkrete und detailliertere Planungen in Form der Bebauungspläne entstehen.

Der Flächennutzungsplan beschränkt sich auf die voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde im Rahmen eines Planungshorizontes, der im allgemeinen den Zeitraum der nächsten 10 - 15 Jahre umfaßt. Durch den Flächennutzungsplan ist die Flächenplanung und -vorsorge einer Gemeinde in das System der übergeordneten Regional- und Landesplanung eingebunden.

Grundsätzlich ist die Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes zwar nicht zwingend vorgeschrieben, fast immer jedoch von Vorteil und oftmals sogar geboten. Denn nur auf Grundlage dieser „Gesamtplanung“ können abgestimmte Einzelpläne (Bebauungspläne) zum Vorteil der Gesamtgemeinde entwickelt werden.

Die Verantwortung für die Bauleitplanung allgemein liegt immer bei der Gemeinde. Auch wenn sie sich bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes z. B. eines Ingenieurbüros bedient, bleibt sie Träger des Verfahrens und kann somit die Planungsinhalte bestimmen. Diese Planungsinhalte sind im § 5 Abs. 2 - 4 BauGB geregelt.

Insbesondere können dargestellt werden:

- Bauflächen und Baugebiete sowie das Maß ihrer baulichen Nutzung,
- bauliche Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen,
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für örtliche Hauptverkehrszüge,
- Flächen für Versorgungsanlagen,
- Grünflächen (Parks, Dauerkleingärten, Sportplätze, Spielplätze, Friedhöfe etc.),
- Flächen zum Zwecke des Umweltschutzes,
  - Wasserflächen, Häfen, Hochwasserschutzgebiete etc.,
- Aufschüttungs-, Abgrabungs- und Bodenschatzgewinnungsflächen,
- landwirtschaftliche und Waldflächen,
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die Stadt Schwedt/Oder begann im September 1994, einen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan (LP) zu erarbeiten. Damit soll ein Planungsinstrument geschaffen werden, das es der Stadt erlaubt, eigenverantwortlich über eine abgestimmte, den zukünftigen Anforderungen entsprechende, vorbereitende Bauleitplanung für einen Zeitraum von mindestens 15 Jahren zu verfügen, d. h. fast bis zum Jahr 2010. Der Flächennutzungsplan baut dabei in Grundzügen auch auf dem Stadtentwicklungsprogramm auf und ersetzt dieses. Die Entwicklung einer neuen Planungskonzeption für Schwedt/Oder ist aufgrund von Strukturproblemen erforderlich. Dazu zählen insbesondere:

- die stadtstrukturell und räumlich getrennten Siedlungsbereiche mit internen Funktionsproblemen und Wohnumfeldmängeln,
- die wirtschaftliche Monostruktur (Petrochemie/Papier) sowie der gering ausgeprägte Mittelstand,
- der Leerstand von Wohnraum im Bereich der Plattensiedlungen einerseits und
- nicht ausreichende Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern andererseits.

Im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes wurden zunächst die Aufgabenstellung ge-

klärt und die Planungsvorgaben ermittelt. Zu ihnen zählen, neben Entwicklungsvorstellungen der Stadt, insbesondere die übergeordneten Planungen des Landes Brandenburg.

An eine detaillierte Situationsanalyse schließt sich die zusammenfassende Darstellung der ermittelten Probleme, Potentiale und Bindungen an. Mit Hilfe von verschiedenen Szenarien wird dann die mögliche Entwicklung der Stadt Schwedt/Oder in den nächsten 15 Jahren aufgezeigt. Die wahrscheinlichste Variante wird dann zu einem Leitmodell vertieft, welches die Grundlage für die Formulierung sektoraler Entwicklungsziele und die Untersuchung potentieller Siedlungsflächen bildet.

Nach Untersuchung und Bewertung der potentiellen Siedlungsflächen erfolgt eine Empfehlung zur Übernahme der geeigneten Flächen in den Flächennutzungsplan. Damit wird die räumliche Umsetzung der formulierten Entwicklungsziele ermöglicht.

Parallel durchläuft der erforderliche Landschaftsplan als eigenständiges Planwerk dieselben Verfahrensschritte. Nach der Fertigstellung des Landschaftsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 1 BbgNatSchG eine fachliche Abstimmung mit dem Landesumweltamt Brandenburg.

Sowohl die Bürger der Stadt als auch die Träger öffentlicher Belange werden mehrmals offiziell durch mehrwöchige Auslegung des jeweiligen Bearbeitungsstandes und durch Aufforderung zur Abgabe von Stellungnahmen am gesamten Planungsverfahren beteiligt. Sie können Anregungen, Bedenken oder auch Änderungswünsche vorbringen, über deren Einarbeitung in den Flächennutzungsplan eine Abwägung erfolgt. Darüber beschließt wiederum die Stadtverordnetenversammlung. Die Bürger können und sollen sich frühzeitig und nachhaltig mit diesem Instrument der Bauleitplanung auseinandersetzen und somit direkt an der Stadtplanung und -entwicklung teilhaben. Abschließend faßt die Stadtverordnetenversammlung einen Feststellungsbeschuß und das Genehmigungsexemplar wird erstellt. Dieses wird beim Landesamt für

Bauen, Bautechnik und Wohnen zur Genehmigung eingereicht. Nach erfolgter Genehmigung wird diese ortsüblich bekannt gemacht, und der Flächennutzungsplan ist rechtswirksam.

## 2.2.1. Wirtschafts- und Infrastruktur

Die Stadt Schwedt/Oder liegt im Landkreis Uckermark im Nordosten des Landes Brandenburg in direkter Grenzlage zu Polen. Die Entfernung nach Berlin beträgt etwa 100 km, nach Szczecin (Stettin) auf polnischer Seite sind es etwa 60 km.

Schwedt/Oder ist in das Netz der drei Hauptverkehrsträger (Straße, Schiene, Wasser) eingebunden. Der Ausbaustandard bzw. die Qualität der Anbindung entspricht jedoch nicht der wirtschaftlichen Bedeutung der Stadt in der Uckermark bzw. in Brandenburg.

Die Bundesstraßen 2 und 166 stellen eine Verbindung zur Autobahn A 11 (Berlin/Stettin - 31 bzw. 37 km) und zu folgenden Orten her:

- zur Kreisstadt Prenzlau (45 km),
- nach Angermünde (20 km) sowie nach
- Eberswalde (45 km).

Schwedt/Oder ist über eine in Angermünde von der Eisenbahnstrecke Berlin-Stralsund abzweigende Stichstrecke an das übergeordnete Eisenbahnnetz angebunden. Seit 1995 besteht eine Direktverbindung Berlin-Schwedt/Oder im Zweistundentakt.

Zusätzlich besitzt Schwedt/Oder über die parallel zur Oder verlaufende Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße einen Anschluß an das Binnenwasserstraßennetz. Bedingt durch die topographische Situation (Odertal als natürliches Verkehrshindernis) und verstärkt durch die Grenzziehung nach dem 2. Weltkrieg, sind die Netze der Verkehrsinfrastruktur auf beiden Seiten der Oder nur gering miteinander verknüpft. Dies gilt insbesondere auch für die Verbindungen nach Stettin als dem ehemals herausragenden Zentrum für beide Seiten der unteren Oderregion. Um so größere Bedeutung für eine stärkere Verflechtung der Regionen beiderseits der Grenze kommt daher der Stadt

Schwedt/Oder mit dem einzigen Oderübergang in diesem Bereich zu.

Mit den vorhandenen Großindustriestandorten der Erdölverarbeitenden und der Papierindustrie hat die Stadt Schwedt/Oder eine überregionale wirtschaftliche Bedeutung als Industriezentrum. Durch den Ausbau der vorhandenen Großindustrien und die Entwicklung neuer Industrie- und Gewerbegebiete ist Schwedt/Oder der Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung in der Region. Durch die recht früh vollzogene Privatisierung des PCK und der Schwedt Papier- und Karton GmbH sowie der Neuansiedlung der Haindl Papier Schwedt GmbH gelang die erfolgreiche Erhaltung des Großindustriestandortes. Diese nach 1990 schnell und erfolgreich vollzogene Privatisierung der Kombinate führte neben dem Erhalt der industriellen Kerne in Form von Aktiengesellschaften zu zahlreichen Ausgliederungen von kleineren Betrieben, die im Service- und Zulieferbereich tätig sind (z. B. aus dem PCK ca. 70 Betriebe).

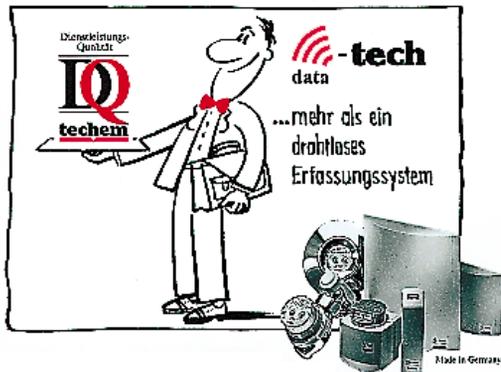
Ein großes Problem für Schwedt/Oder ist aber die geringe Anzahl von mittelständischen Unternehmen, die in der Bundesrepublik normalerweise einen großen Anteil am Wirtschaftsgeschehen haben. Die bisher vorhandenen Betriebe sind überwiegend von der ortsansässigen Industrie abhängig oder im Baugewerbe tätig und damit stark an die wirtschaftliche Entwicklung von Schwedt/Oder gekoppelt. Die Randlage im Nordosten der Bundesrepublik wirkt sich erschwerend für die wirtschaftliche Entwicklung Schwedts aus. Dieser Standortnachteil wird durch die relativ schlechte Verkehrsanbindung noch verstärkt.

Als Standort von Großunternehmen der Branchen Petrochemie und Papier hat der Raum Schwedt - Vierraden ein außerordentlich hohes Güterverkehrsaufkommen. Die möglichst reibungslose Abwicklung dieses Verkehrs und gleichzeitig die Minimierung der daraus entstehenden Umweltbelastungen sind das Ziel der Stadt Schwedt/Oder. Dabei soll auch ein möglichst hoher Anteil des Ver-

kehrs auf die Träger Schiene und Wasser verlagert werden. Deshalb steht der Ausbau der regionalen Verkehrsinfrastruktur und die optimale Verknüpfung der Verkehrsträger für die Sicherung und Entwicklung des Standortes Schwedt/Oder an erster Stelle. Aus diesem Grunde wurde ein integriertes Verkehrskonzept entwickelt, an dessen Realisierung derzeit verstärkt gearbeitet wird. Es sieht die gleichzeitige Ertüchtigung aller drei Hauptverkehrsträger und deren Bündelung im Norden von Schwedt/Oder vor, um durch deren Verknüpfung positive Effekte erzielen zu können.

Die ab Ende 1997 zu erwartende Realisierung der Planungen zum Ausbau der Bundesstraße 2 mit dem Bau einer Ortsumgehung ist eine erste Maßnahme zur Verbesserung der regionalen und überregionalen Anbindung Schwedts. Weitere Maßnahmen müssen der Ausbau der Bundesstraße 166 mit dem Anschluß an die z. T. im Bau befindliche Küstenautobahn A 20, der direkte Anschluß der Papierwerke und des zukünftigen Hafenstandortes an die Bundesstraße 2 und der von der Stadt Schwedt/Oder wegen der innerstädtischen Lage des heutigen Oderübergangs nachdrücklich unterstützte Neubau eines Grenzüberganges in Fortführung der Trasse der Bundesstraße 2/Hafenzufahrt im Raum Gatow/Ognica sein. In diesem Zusammenhang steht dann auch die Verlagerung des Zollhofes mit ausreichender Abfertigungskapazität, um die reibungslose Abwicklung des grenzüberschreitenden Verkehrs zu gewährleisten.

Die weitere Verbesserung des Schienenanschlusses der Stadt Schwedt/Oder ist erforderlich, um den Verkehrsträger Schiene für den Personen- und insbesondere den Güterverkehr attraktiver zu gestalten. Hierzu zählen die Elektrifizierung der Personenstrecke Angermünde-Schwedt/Oder, die weitere Verkürzung der Reisezeiten insbesondere nach Berlin (Regionalexpress - Linie 3) und der geplante Bau eines neuen Haltepunktes am Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB), der die Verknüpfung mit dem örtlichen ÖPNV verbessert. Die Neutrassierung eines



Das neue *data-tech* Funksystem von Techem bringt durch drahtlose Datenerfassung Freiheit und Unabhängigkeit für alle:

- Kein Ablesen in der Wohnung mehr, Terminabsprachen entfallen, der Ableseservice funktioniert reibungslos.
- Keine Verkabelung der Messgeräte und somit problemlose Installation in allen bereits genutzten Liegenschaften und Gebäuden.

## TECHEM HAT'S ERFASST®

Das *data-tech* Funksystem besteht aus Messgeräten mit Funksendern (*twin-tech data*, dem elektronischen Heizkostenverteiler, *aqua-tech data*, den Kalt- und Warmwasserzählern) und dem Funkempfänger *data-tech memo*, der außerhalb der Wohnung, z. B. im Hausflur, angebracht wird. Mit *data-tech m-bus*, dem Funkinterface, können auch die Techem Wärmehäuser in das System integriert werden.

*data-tech* von Techem ist das System, das sicher funkt und funktioniert. Informieren Sie sich ausführlicher. Sprechen Sie mit Techem, der Nr. 1 in der Erfassung und Abrechnung von Energie und Wasser in Deutschland.

Techem Messdienst GmbH, Bezirksvertretung Bernau  
Schwanebecker Chaussee 28 · 16321 Bernau  
Tel. 0 33 38 / 6 08 90 · Fax 0 33 38 / 60 89 99

**techem**

Energiebewusst.  
Umweltfreundlich.  
Zukunftsweisend.

# WOHNEIGENTUM Am Schöpfwerk



Am Rande des Nationalparks Unteres Odertal entstehen 20 Doppel-, 12 Reihen-, 12 Einfamilienhäuser und 12 Eigentumswohnungen in gediegener, hochwertiger Ausstattung. Außerdem ist ein Café/Restaurant mit direktem Zugang zur Schöpfwerkbrücke geplant.

Verkauf:



**DÜBAU** BAU- UND  
PLANUNGSMANAGEMENT  
Am Tabakfeld 8  
16306 Schwedt/O.  
Telefon 0 33 32 / 21 87 20

Vertriebspartner:

Stadtparkasse   
Schwedt

Immobilienabteilung in Vertretung der  
LBS-Immobilien GmbH

Ihr Ansprechpartner:  
Uwe Hellwig  
Telefon 28 92 12

**Bauen mit Verstand.**



**Jordan**  
**CONTAINERDIENST**  
**GmbH**

Müll- und Fäkalienentsorgung

- Containervermietung
- Transporte
- Erdbewegung
- Asbest, Boden, Bauschutt usw.
- Kies-, Mörtel-Schüttgut aller Art
- Abriss und Beräumung

Tel.: 03 33 31 / 6 49 84  
Fax: 03 33 31 / 69 13

Blumberger Weg 2 a  
16306 Casekow

Gütergleises vom Rangierbahnhof Stendell zum geplanten Hafensstandort und zu den Papierfabriken verknüpft die Verkehrsträger an diesem Standort und entlastet die Wohngebiete vom Verkehr auf dem durch die Stadt führenden bisherigen Gleisanschluß.

Der zügige Ausbau des Hafensstandortes Schwedt/Oder durch den Neubau eines modernen Wirtschaftshafens an der Hohensaaten-Friedrichthaler-Wasserstraße verbessert den Güterumschlag und führt zu einer Verringerung des durch die Großindustrien verursachten Straßengüterverkehrs. Er wird einen weiteren Standortvorteil darstellen. Hiervon würden sowohl überregionale als auch innerstädtische Straßen profitieren.

Diese Maßnahmen führen mittelfristig zu einer Optimierung der Verkehrsanbindung Schwedts und tragen darüber hinaus zu einer Entlastung des innerstädtischen Straßennetzes von überregionalen Verkehrsströmen und vom Quell- und Zielverkehr zu den Gewerbe- und Industriegebieten der Stadt bei.

Der Ausbau der Hohensaaten-Friedrichthaler-Wasserstraße als Großschiffahrtsweg wird von der Stadt unterstützt. Insbesondere sollte kurz- bis mittelfristig die Trasse bis Friedrichsthal für größere Schiffseinheiten ausgebaut werden.

## 2.2.2. Kultur, Sport, Freizeit, Wohnen

Die Stadt Schwedt/Oder besitzt eine gute Ausgangsbasis für den weiteren Ausbau der kulturellen Angebote.

Die kommunalen Kultureinrichtungen Uckermärkische Bühnen Schwedt, Kulturhaus „Neue Zeit“, Musik- und Kunstschule, Volkshochschule, Galerie, Museum, Bibliotheken sowie Kommunikationszentren und Vereinshäuser im Kultur-, Jugend-, Sport- und Sozialbereich fördern die Entwicklung einer kulturellen Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt. Dabei besitzen besonders die Uckermärkischen Bühnen Schwedt mit ihrem vielfältigen Angebot eine herausragende Bedeutung für die gesamte Region und darüber hinaus.

Im Bereich der Sport-, Freizeit- und Erholungsangebote ist in Schwedt/Oder ebenfalls eine sehr gute Basis vorhanden. Unter anderem gibt es folgende Einrichtungen:

Waldbad, Stadtbad, Kino (4 Säle), Kegel- und Bowlingbahnen, Go-Kart-Bahn, Tennisplatz und -halle, Bogenschießanlage, BMX-Strecke, Festplatz, Jugendclubs, Kinderfreizeiteinrichtungen, 13 Sporthallen und 11 Sportplatzanlagen.

Das größte touristische Potential der Stadt ist der Nationalpark „Unteres Odertal“. Durch die Förderung des Bekanntheitsgrades kann zukünftig vor allem der Bereich des Tagestourismus ausgebaut werden. Die touristischen Angebote Schwedts gestalten sich derzeit wie folgt:

- verschiedene Wander- und Radwanderwege durch die Polder- und Heidegebiete in und um Schwedt/Oder,
- Bootsausflugslinie auf der Hohensaaten-Friedrichthaler-Wasserstraße (Richtungen Stettin, Stolpe),
- Reiten, Kremserfahrten,
- Boots- und Fahrradverleih.

Das Kulturangebot Schwedts soll in seinem Bestand gesichert und weiterentwickelt werden. Dabei soll die Kulturarbeit unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur im Kultur-, Sport-, Jugend- und Sozialbereich insbesondere durch die Einbeziehung der Bürger entwickelt werden.

Räumliche Schwerpunkte für den Ausbau von Freizeit-, Erholungs- und Sportanlagen sowie der touristischen Infrastruktur sind die Bereiche Werner-Seelenbinder-Straße/Heinersdorfer Damm und Altstadt/Kanalufer sowie die Erschließung der Landschaft für Erholungszwecke.

Im Bereich Werner-Seelenbinder-Straße/Heinersdorfer Damm sollen in Ergänzung der entstandenen Bowlinghalle u. a. Erholungs-, Freizeit- und Sportangebote für die Schwedter Bevölkerung (wie Schwimmbad, Tennis-, Squash- und Badmintonzentrum, Festplatz usw.) entstehen.

Im Bereich Altstadt/Ufer der Hohensaaten-Friedrichthaler-Wasserstraße soll dagegen verstärkt erlebnisorientiert nutzbare Infrastruktur (u. a. Gastronomie und

Beherbergung) konzentriert und damit die Erlebnisqualität im Übergang von Stadt und Landschaft verbessert werden. Besondere Bedeutung hat der Ausbau der wasserbezogenen Freizeitinfrastruktur, vor allem des Bollwerkes mit

- Neugestaltung der Schiffsanlegestelle und ihres Umfeldes,
- Belebung von Schiffsverbindungen im Ausflugsverkehr (z. B. nach Stettin, Berlin).

Schwedt/Oder ist durch eine außergewöhnliche Wohnstruktur geprägt: 98 Prozent des Wohnungsbestandes ist nach 1945 entstanden. Die besonders ab 1970 entstandenen Wohngebäude in Großplattenbauweise machen etwa 57 Prozent des Bestandes aus. Mit diesen Wohnungen sind aber zahlreiche bauliche Probleme verbunden: innenliegende, künstlich belichtete und belüftete Bäder und Küchen, schmale und dunkle Treppenhäuser, ebenerdige Wohnungen und Kellergeschosse, ungestaltete Sockelbereiche, fehlende Fahrstühle, zu kleine Wohnungen, zu hohe Gebäude sowie Bauschäden. Von den Wohnungen haben 44 Prozent drei Zimmer. Aufgrund der vielen Neubauten ist der Ausstattungsgrad mit in der Wohnung liegenden Toiletten, Fernheizungen, Bädern, Warmwasser ausgesprochen hoch.

Von den 21 326 Wohnungen (30.9.1995) befinden sich noch 93 Prozent in städtischem oder genossenschaftlichem Eigentum (1992: 97 Prozent). Dies bedeutet eine hohe Verfügbarkeit für kurzfristige wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Maßnahmen. In Schwedt/Oder kommen etwa 26 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einen Einwohner. In den alten Bundesländern beträgt dieser Wert ca. 35 m<sup>2</sup>.

In Schwedt/Oder besteht eine erhebliche Nachfrage nach Einfamilienhäusern unterschiedlicher Ausprägung, die aus dem Bestand nicht gedeckt werden kann. Diese Nachfrage kann jedoch innerhalb gewisser Grenzen durch ein Angebot an attraktiven Geschloßwohnungen gesteuert werden. Dazu ist es notwendig, die Plattensiedlungen durch Wohnungsinstandsetzung bzw. -modernisierung, soweit möglich auch durch Erhöhung der Typenvielfalt und Verbesse-

## Marlene Zierott

Dipl.-Ing. (FH)

**Beratung, Planung und Bauüberwachung  
von Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäranlagen  
- Neubau und Modernisierung -**

Elsbruchstraße 15  
16303 Schwedt/O.

Tel. 0 33 32 / 25 12 08  
Fax 0 33 32 / 25 12 08

## Planen! Bauen! Sanieren!



ARCHITEKTURBÜRO  
THOMAS JANSSEN

AM TABAKFELD 6 16303 SCHWEDT TEL. / FAX 0 33 32 / 51 58 47

**GUMA** GmbH  
Gesellschaft für Umweltmesstechnik & Analytik

- Messung von Gefahrstoffen am Arbeitsplatz, Geräuschmessungen
- Erkundung von Altlastenverdachtsflächen
- Abfall- und Deklarationsanalysen
- Gefährdungsabschätzungen kontaminierter Standorte
- Gefahrstoff- und Abfallberatung, Baugrundgutachten

16303 Schwedt / O. Tel. / Fax 0 33 32 / 46 36 79  
Gelände PCK Raffinerie GmbK 316 16285 Schwedt / O. · PSF 139

## Bauingenieurbüro

Dipl.-Ing. (FH)

### Gerhard Appelt

Planung • Statik • Bauüberwachung

Wiesenweg 20 · 16306 Criewen  
Telefon 0 33 32 / 52 23 30  
Telefax 0 33 32 / 52 23 31

## RASTO

-Bauträger GmbH

E.-Weinert-Ring 34  
16303 Schwedt / O.



Planung  
Projektierung  
Bauüberwachung  
schlüsselfertiges Bauen

Dipl.-Ing. (FH) Detlef Knoll  
Geschäftsführer

Vermittlung von • Immobilien  
• Bankverbindungen  
• Versicherungen

Telefon 0 33 32 / 41 98 88  
AB/Fax 0 33 32 / 41 98 89  
Funktel. 01 72 / 5 23 12 12

## MICROCOM



Geschäftssoftware · Computer · Netzwerke  
Programmierung · Beratung  
Finanzierung · Ausbildung · Schulung

Am Kniebusch 38  
16303 Schwedt / O.

Tel.: 0 33 32 / **25 12 62**  
25 12 86  
Fax: 0 33 32 / 25 11 67

zung von Wohnungsgrundrissen bei gleichzeitiger Wohnumfeldverbesserung aufzuwerten.

Andererseits ist unverkennbar, daß die Qualität, die durch Veränderungen im Bestand erreichbar ist, nicht ausreichen wird, bei größeren Teilen der Bevölkerung den Wunsch nach Wohneigentum (und insbesondere nach einem Einfamilienhaus) zu mindern. Deshalb wird es in den Großwohnsiedlungen weiterhin zu Leerständen kommen.

Um langfristig den Leerstand im Bereich der Plattensiedlungen zu beseitigen, muß kurzfristig u. a. ein geplanter und koordinierter Freizug ausgewählter Gebäude ins Auge gefaßt werden. Dieser Freizug von Gebäuden dient zum einen der Kostenreduzierung bei den Wohnungsbaugesellschaften, da statt einzelner Wohnungen nun Häuser leerstehen, deren Betriebskosten weitgehend entfallen, zum anderen bietet er die Möglichkeit, nicht mehr benötigte Gebäude abzureißen und Platz für Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen oder maßstabsgerechtere Neubauten zu gewinnen.

Der notwendige Umstrukturierungsprozeß wird in Schwedt/Oder aufgrund des extrem hohen Plattenbauanteils erhebliche Mittel erfordern, die die Belastbarkeit der Stadt, der Wohnungsbaugesellschaften und der

Mieter allein weit überschreiten dürften. Andererseits tritt, besonders in Schwedt-West, die Problematik der Umstrukturierung einer Plattenbau-Großsiedlung so idealtypisch zutage, daß hier eine Unterstützung durch das Land einzufordern ist, etwa in Form eines Modellprojektes. Die Durchführung dieses langfristigen Prozesses wird erhebliche Kapazitäten binden.

Im Flächennutzungsplan wurde in der Wohnbauflächenprognose ein Bedarf von ca. 1000 – 1600 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2010 ermittelt. Für eine schnelle Umwidmung in Bauflächen sind vor allem die Flächen geeignet, die sich in städtischem Eigentum befinden und eine günstige Erschließung ermöglichen. Als erster Schritt entstand so die Siedlung Kastanienallee mit 250 Wohneinheiten. Für die nächsten Jahre strebt die Stadt eine planungsrechtliche Absicherung von Wohnbauland in fünf weiteren Schwerpunktbereichen an oder hat diese bereits erreicht:

1. Flächen an der Biesenbrower Straße und der Gramzower Straße,
2. Ortseingangsbereich an der B2, Altes Sägewerk, Rohtabaksgelände,
3. Gelände des ehemaligen Betonwerkes („Schloßwiesen“),
4. Teile des ehemaligen Kraftverkehrsgeländes und

5. Flächen im Bereich „Werner-Seelenbinder-Straße/Heinersdorfer Damm“.

Weitere Flächen, die sich für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern eignen, werden im Rahmen der Potentialflächenbewertung des Flächennutzungsplanes untersucht. Neben Teilen der Kernstadt von Schwedt/Oder bietet auch der Ortsteil Heinersdorf ein Potential für die Entwicklung als Wohnstandort; in den Ortsteilen Blumenhagen, Gatow und Kunow sollen ebenso im Rahmen einer angemessenen Entwicklung Flächen für Wohngebäude ausgewiesen werden.

Dabei spielen u. a. auch die reizvollen örtlichen oder naturräumlichen Gegebenheiten für die Deckung spezieller Wohnbedürfnisse eine Rolle. Für den Ersatzbedarf an Geschoßwohnungen, der in den nächsten 15 Jahren entstehen wird, stehen innerhalb des jeweiligen Siedlungsgebietes ausreichend Flächen zur Verfügung, oder sie können im städtebaulichen Zusammenhang mit der Entwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet werden. Darüber hinaus ergeben sich langfristig durch Veränderungen an der Bausubstanz und -struktur der Großwohnsiedlungen weitere Potentiale.

Stadt Schwedt/Oder,  
Amt für Stadtentwicklung

Ihr  
Vermieter  
für  
modernes  
Wohnen!

**SCHWEDTER**  
**WOHNUNGSUNTERNEHMEN GMBH**

Grambauerstraße 32 · 16303 Schwedt  
Tel.: 0 33 32 / 3 32 79 · Fax: 4 73 88

## Isolierklempnerwerkstatt Detlef Wehner



Meisterbetrieb für Isoliertechnik

- WKS-Isoliertechnik
- Fenster – Rolläden – Türen
- Trockenbau

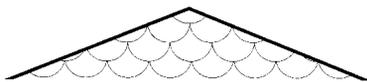
16303 Schwedt · Breite Allee 39  
17291 Potzlow · Abbau Nr. 4 · Tel. 03 98 63 / 5 18 o. 2 43



16306 Fredersdorf  
Dorfstraße 12 a  
Tel. / Fax 03 98 61 / 4 19

- Finanzierung
- Baugrunduntersuchung
- Planung
- Schlüsselfertiges Bauen
- Maurer-, Putz-, Estrich-, Beton- und Stahlbetonarbeiten
- Holz- und Bautenschutz
- Fassadengestaltung
- Vollwärme- und Schallschutz
- Trockenbau-, -legung

## DACHDECKEREI FALKO MEISZIES & CO GMBH Meisterbetrieb



- Ziegel-, Schiefer- und Flachdacharbeiten
- Dachisolierungen
- Industrieabdichtungen
- Dachklempnerarbeiten
- Reparaturen aller Art

16303 Schwedt / Oder • Passower Chaussee 5 • Tel. / Fax 0 33 32 / 2 02 34 • Funk 01 71 / 3 14 40 80

## IHLOW Containerdienst

- Transporte
- Asbest, Boden u. Bauschutt
- Erdbewegung
- Baustoffrecycling
- Abrissarbeiten
- Baustellencontainer

Schwedter Straße  
Gewerbegebiet  
16306 Bergholz-Meyenburg  
Tel.: 0 33 31 / 2 13 16  
Tel./Fax: 0 33 32 / 52 47 06-8

### GEGEN GRÖNLAND- TIEFS.

### DAS WÄRME PLUS PROGRAMM

Alles rund ums  
Heizöl.

TOTAL Deutschland GmbH  
Verkaufsbüro Schwedt

Tel.: 0 33 32 / 43 26 00

WIR NEHMEN ES PERSONLICH



## KWL Dach-Ausbau & Service GmbH

Beratung, Planung und Ausführung von:

- Zimmererarbeiten
- Dachdeckerarbeiten
- Klempnerarbeiten
- Ausbau von Dachgeschossen
- Trockenbau

Grünower Straße 7 · 16306 Passow · Tel. 0 33 32 / 3 29 39

## Bautechnisches Ingenieurbüro Wolfgang Kersten

- Bauplanung nach HOAI
- Tragwerksplanung
- Bauleitung
- Durchführung von Hoch- und Tiefbauwerken

Dipl.-Ing. Wolfgang Kersten  
Thomas-Mann-Straße 9 · 16303 Schwedt · Tel. / Fax 0 33 32 / 3 29 24

## Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. Gerd Steinhöfel

- Amtliche Lagepläne und sonstige Bestandskarten
- Fertigung von Stadtkarten und Liegenschaftskarten
- Fortführungsvermessungen
- Bauabsteckungen und Einmessungen
- Baukontrollmessungen



Ringstraße 7    Telefon: 0 33 32 / 3 13 94  
16303 Schwedt    Telefax: 0 33 32 / 41 23 22



Architekturbüro

16303 Schwedt/O.  
Ackerstraße 2  
Telefon 0 33 32 / 51 72 72  
Telefax 0 33 32 / 51 72 73

**Norbert Haas**  
Freischaffender Architekt

werbe *pink*  
LICHT- & NEONREKLAME

Fahrzeugbeschriftung · Siebdruck  
Schilder aller Art

Wartiner Str. 2 · 16303 Schwedt / Oder  
Tel. 0 33 32 / 41 88 22 · Fax 0 33 32 / 41 88 28

heller  
**TORTECHNIK**  
Vertrieb Montage Wartung

- Feuer- und Rauchschutztüren
- Industrie- und Garagentore
- Fenster, Zargen und Innentüren

Dammweg 3 · 16303 Schwedt / Oder  
Tel. 0 33 32 / 41 62 47 · Tel. / Fax 41 20 14

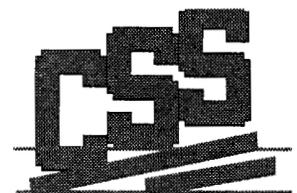
*Naturerden und Recycling GmbH Schwedt / Oder*

- Bauvorfeldberäumung    ● Containergestellung
- Spezialerden für Rasenansaat und Bepflanzungen
- Rindenprodukte

16303 Schwedt • Neuer Friedhof 11–12 • Tel. 0 33 32 / 2 22 87 + 2 21 20 • Fax 0 33 32 / 51 65 00



- Computer • Rechner-Netze • EDV-Zubehör
- Vertragshändler von OKI Computer 2000
- **KHK-Geschäftssoftware**
- Programmierung • Betreuung • Beratung



**Computer-Service Schwedt GmbH** seit 1990

Auguststraße 9 • 16303 Schwedt • Telefon: 0 33 32 / 51 51 51 • Telefax: 0 33 32 / 51 51 55

## Streifzüge



*Ihr  
genossenschaftlicher  
Vermieter*

# WOBAG

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT SCHWEDT eG

Geschäftszeiten: Dienstag 9.00–12.00 Uhr  
13.00–18.00 Uhr

Freitag 9.00–12.00 Uhr

16303 Schwedt · Vierradener Straße 37–39  
Telefon 0 33 32 / 53 78 –0 · Fax 0 33 32 / 53 78–20



# 3

## Perspektiven der Wohnungsunternehmen



### 3.1. Die Wohnungsbau- genossenschaft Schwedt eG --ein Partner für sicheres und schöneres Wohnen

Die Lebensqualität in Schwedt/Oder weiter zu erhöhen, ist vordergründig Ziel für das Unternehmen WOBAG. Das zeigt sich in umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich im Stadtbild sichtbar widerspiegeln. Helle, freundliche Häuserfassaden setzen optische Akzente und verleihen der Stadt ein neues Aussehen.

Seit 1991 wurden 33 Wohnblöcke mit insgesamt 1275 Wohnungen komplex modernisiert und instandgesetzt. Für einen Wertumfang von rund 65 Mio. Mark wurden insbesondere folgende Arbeiten ausgeführt:

- Dachinstandsetzung,
- Wärmedämmverbundsysteme mit dekorativer Fassadenbeschichtung,
- Einbau neuer Fenster und Haustüren,
- Installation von Meßeinrichtungen für Heizung und Wasser,
- Gestaltung des Wohnumfeldes.

Auch für 1997 und 1998 wurden finanzielle Mittel zur Modernisierung geplant.

Vorgesehen sind Teilmodernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in den Jahren

- 1997 an 12 Häusern mit insgesamt 580 Wohnungen und einem Wertumfang von 14,8 Mio. Mark sowie
- 1998 an 9 Häusern mit insgesamt 540 Wohnungen und ei-

nem Wertumfang von 16 Mio. Mark.

Der Sanierungsprozeß wird bis in das Jahr 2000 andauern.

Neben der komplexen Modernisierung bietet die WOBAG ihren Mitgliedern Lösungen für einen attraktiveren und individuellen Wohnkomfort an.

Als eine Bereicherung für schöneres Wohnen möchten wir unsere Maisonette-Wohnungen anbieten. Hier kann das Mitglied über rund 92 qm Wohnfläche auf zwei Etagen verfügen. Die Innenausstattung wird mit einem hohen Standard versehen, und außerdem werden die individuellen Wünsche der zukünftigen Mieter berücksichtigt. Bisher wurden drei Maisonette-Wohnungen an Mitglieder übergeben. Der Umbau weiterer ist geplant.

Als kostengünstigere Alternative zum eigenen Haus bietet das Unternehmen den Mitgliedern größeren Wohnraum durch Zusammenlegung von gegenüberliegenden Wohnungen an. Auch hier werden die Wünsche der Mitglieder für die Grundrißgestaltung und die erforderlichen Umbauarbeiten berücksichtigt. Das Unternehmen veranlaßt und finanziert grundsätzlich alle vorbereitenden Maßnahmen wie

- die statische Berechnung der erforderlichen Wanddurchbrüche sowie
- das behördliche Antragsverfahren.

Auch für diejenigen Mitglieder, die sich in ihrem Wohnumfeld wohlfühlen, aber bei der Aufteilung der Zimmer ihre individuellen Wün-

sche verwirklichen möchten, bieten wir unsere Unterstützung bei der Veränderung des Grundrisses an.

Neben der Modernisierung der Wohnungen fand und findet auch eine Umgestaltung des Wohnumfeldes statt.

Besonders hervorheben möchten wir, daß wir nicht ein Vermieter schlechthin, sondern ein genossenschaftlicher Vermieter sind. Dahinter verbergen sich Vorteile, die jeder Wohnungssuchende abwägen sollte:

- Wohnungen bei Genossenschaften sind keine Spekulationsobjekte,
- Mitbestimmung durch die von den Mitgliedern gewählten Vertreter,
- dauerhaftes Nutzungsverhältnis für die gemietete Wohnung,
- ausschließlich kosten- und aufwandsdeckender Mietzins,
- jederzeitige Übertragung des Geschäftsguthabens des Mitgliedes auf eine andere von ihm benannte Person,
- keine Auferlegung unbilliger Pflichten,
- Vererbung des Geschäftsguthabens im Todesfall des Mitgliedes.

Wohnungsbau genossenschaft Schwedt eG

### 3.2. Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder

Die Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder ging aus der 1959 gegründeten kommunalen Wohnungsverwaltung hervor. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 16. Juni 1994.

Im Gründungsjahr wurden durch den Betrieb 651 Wohnungen verwaltet. Zum jetzigen Zeitpunkt sind 11 882 Wohnungen und 120 Gewerbe im Eigentum der Gesellschaft.

Die Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder sieht sich als Dienstleistungsunternehmen für den Mieter. Dabei

**3xS SYSTEM SERVICE** **3xS IHR BÜRO PARTNER**

*Der Büroausstatter*  
aus Schwedt  
seit 1990

**Wir sind Ihr kompetenter Partner für**

- BÜROEINRICHTUNG
- BÜROBEDARF
- BÜROTECHNIK
- EDV-SYSTEME
- KOPIERTECHNIK
- STEMPELSERVICE

Handelsstraße 1  
16303 Schwedt/Oder  
Tel. 0 33 32 / 3 10 53  
Fax 0 33 32 / 41 75 79

# Bauplanungs- und Ingenieurbüro



- BAUBERATUNG
- ENTWURF
- KONSTRUKTION
- TRAGWERKSPLANUNG
- ▶ HOCHBAU
- ▶ TIEF-/STRASSENBAU
- ▶ WASSERVER-/ENTSORGUNG

16303 Schwedt/O. · Auguststraße 11 · Tel.: 0 33 32 / 52 46 01 · Fax 0 33 32 / 52 47 16 · Funk 01 72 / 9 70 86 45

## Planungsbüro Diescher & Partner GmbH

Die Arbeit des Büros wurde am 1. Oktober 1991 aufgenommen. Es werden Projekte in den Fachrichtungen Hochbau, Tiefbau und Tragwerksplanung erarbeitet. Entsprechend HOAI bedeutet das, wir realisieren die Grundleistungen in den Leistungsphasen 1–9 für die Leistungsbilder der §§ 15, 55 und 64.

Unsere Auftraggeber waren und sind Bauherren aus Handel, Industrie und Gewerbe, öffentliche Auftraggeber bis zu privaten Eigenheimbauern. Besondere Erfahrungen in Industrie- und Wohnungsbau, im Straßenbau, in der Planung von Leitungen für Wasser und Abwasser können nachgewiesen werden. Auf dem Gebiet der Tragwerksplanung sind gute Erfahrungen im Beton- und Stahlbetonbau, Stahl- und Holzbau sowie Erdbau vorhanden.

Alle Arbeiten werden CAD-gestützt realisiert.

Als einige wenige Beispiele unserer Arbeit seien genannt:

- ★ Ortsverbindungsstraße Fredersdorf–Polßen
- ★ Brüderstraße in Schwedt / Oder
- ★ Tragwerksplanung BMW-Autohaus in Meyenburg
- ★ Wohn- und Geschäftshäuser in Schwedt / Oder, Angermünde und Eberswalde
- ★ über 100 Einfamilienhäuser im gesamten Land Brandenburg
- ★ Gartenstraße in Schwedt / Oder
- ★ Rekonstruktion der Raiffeisenbank in Angermünde und Schwedt / Oder
- ★ Tapetenhalle der PKS Schwedt / Oder

Für diese Planungsaufgaben war das Büro in der Regel als Generalplaner, Koordinator und bauleitend tätig.

■ KÄLTETECHNIK

■ KLIMATECHNIK

■ ELEKTROTECHNIK

■ LÜFTUNGSTECHNIK

■ SCHALTSCHRANKBAU

■ REGELUNGSTECHNIK

**BRINKMANN  
& WIEHN**  
KÄLTETECHNIK GMBH



Gewerbepark Meyenburg Nr. 5  
Tel.: 0 33 32 / 21 89-0 · Fax: 21 89 99

# BUTTING



Edelstahlrohr-  
service

## **Wir liefern und montieren:**

- Edelstahlrohrleitungen bis Nennweite 800
- Edelstahlbehälter bis 1000 m<sup>3</sup>
- Treppen, Geländer und Zaunpfähle
- Blecharbeiten aller Art

Edelstahlrohrservice GmbH und Co. KG · Kuhheide 13 a · 16303 Schwedt / O. · Tel. 0 33 32 / 20 97-0 · Fax 20 97-18

# Wohnungsunternehmen

müssen die Mitarbeiter den unterschiedlichsten Ansprüchen gerecht werden. Die notwendige fachliche Kompetenz erarbeitete sich eine Vielzahl der Mitarbeiter des Unternehmens bei Qualifizierungen in wohnungswirtschaftlichen Berufen.

Eine der Hauptaufgaben der Gesellschaft ist es, den Wohnungsbestand zu erhalten und für eine breite Schicht der Bevölkerung Wohnungen mit sozial vertretbaren Mieten anzubieten.

Zur Erhaltung und Aufwertung des Wohnungsbestandes sind umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen notwendig. Auf diesem Wege wurden seit 1992 ca. 4000 Wohnungen komplex saniert.

Typische Maßnahmen sind:

- Einbau isolierverglaster Fenster,
- Fassadensanierung mit Vollwärmeschutz,
- Balkonsanierung,

- Kellerdeckendämmung,
- Einbau moderner Heizungsanlagen,
- ggf. Erneuerung der Lüftungsanlage,
- Einbau neuer Hauseingangstüren mit integrierter Gegensprech- und Briefkastenanlage,
- Instandsetzung der Treppenhäuser,
- Dacherneuerung.

Bei der Gestaltung der Fassaden arbeitet die Wohnbauten GmbH seit einigen Jahren mit Künstlern und Gestaltern aus Schwedt und Umgebung zusammen.

Unter dem Motto „Wir bringen Farbe in unsere Stadt“ soll ein Beitrag zu einer freundlicheren Stadtansicht geleistet werden.

Daß das Wohnungsunternehmen dabei auf dem richtigen Weg ist, zeigte die erfolgreiche Teilnahme am Fassadenwettbewerb 1996, ausgeschrieben von den Landesinnungsveränden für das Maler-

und Lackierhandwerk sowie der Sparkassen der Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen und Sachsen-Anhalt.

Die Fassaden der Häuser Julian-Marchlewski-Ring 92-106, 115-121 und 123-129 wurden als Gesamtsieger aller beteiligten Länder ausgezeichnet. Im Land Brandenburg haben die Fassadengestaltungen der Wohnanlage „Am Kniebusch 1-24“ als Zweitplatzierte und die Häuser der Lilo-Herrmann-Straße 1-49 als Drittplatzierte die Jury überzeugt.

Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes werden mit Fördermitteln des Landes Brandenburg durchgeführt. Innerhalb dieser Maßnahmen werden neue Wege, Spielgelegenheiten für Kinder und neue Grünanlagen geschaffen.

Wohnbauten GmbH  
Schwedt/Oder



WOHNBAUTEN  
SCHWEDT





## RÖRO GERÜSTBAU GMBH

ZWEIGSTELLE SCHWEDT

TELEFON 0 33 32 / 46 21 26

TELEFAX 0 33 32/ 46 55 57



ZERTIFIZIERT  
NACH  
ISO 9001  
Germanischer Lloyd  
Certification



Entwurfs- und Tragwerksplanung  
Beratung · Planung · Baubetreuung

Büro: 16303 Schwedt/O. · Passower Chaussee 5 · Tel./Fax 0 33 32 / 2 02 06

# H & W

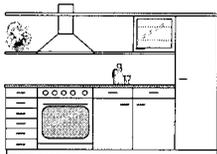
## HAUS-&WOHNUNGSSERVICE



- Innenausbau
- Fußbodenverlegung
- Montage von Fertigbauteilen

Berliner Str. 87, 16303 Schwedt / Oder · Tel. / Fax 0 33 32 / 52 40 05

## KÜCHENSTUDIO & BADMÖBEL



# Unsere Küche

**Beratung • Planung • Montage**

16306 Vierraden · Geschäftshaus an der B2  
Tel. / Fax 0 33 32 / 52 43 69

# ZOWA

Zweckverband  
Ostuckermärkische  
Wasserversorgung und  
Abwasserbehandlung

Wasserplatz 1  
16303 Schwedt / O.  
Tel. 0 33 32 / 2 10 36

Ihr Partner für:

**Wasser / Abwasser und  
Fäkalien**

**Wir Bohren und Sägen in Beton  
und Mauerwerk**

**Diamant – Schneid- & Bohrtechnik**

## LADE



- Kernbohrungen bis 600 mm
- Sägearbeiten / Durchbrüche aller Art
- Fugenschneiden
- Verkauf von Diamant-Werkzeugen und Maschinen

J.-Marchlewski-Ring 67 • 16303 Schwedt / Oder  
Telefon / Fax 0 33 32 / 51 56 07 • Funktelefon: 01 71 / 5 06 12 08



# ECKHARD VOSS GmbH

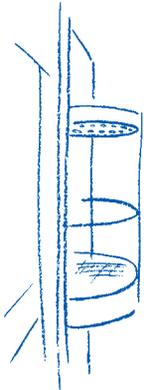
## M A L E R M E I S T E R

Maler- und Tapezierarbeiten,  
Wärmedämmverbundsysteme,  
Bauwerksanierung, Fußbodenverlegearbeiten  
Fachbetrieb nach WHG

Karl-Marx-Str. 23  
16303 Schwedt / O.

Tel. 0 33 32 / 51 09 87  
Fax 0 33 32 / 2 27 56

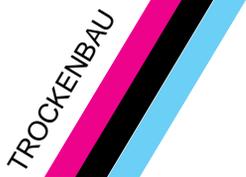
# OTIS



**KREATIVE IDEEN** - Kompetente Partner.  
**OTIS** – die Aufzugs- und Fahrtreppenexperten

OTIS GmbH Büro Schwedt  
Wendenstraße 1, 16303 Schwedt, Telefon 0 33 32 / 43 33-0, Telefax 0 33 32 / 43 33 43

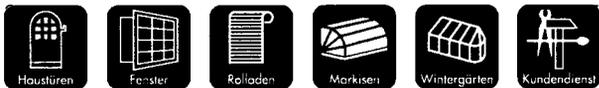
**Aufzüge Fahrtreppen Service**



**BLUMBERGER  
FENSTERBAU**  
GmbH „UM“

Schönewer Straße 6  
16306 Blumberg

Telefon: 03 33 31 / 6 52 25 · Telefax: 03 33 31 / 6 52



Maler- und Lackierbetrieb

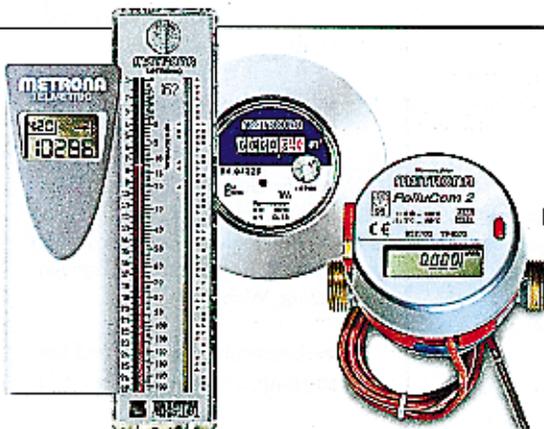
*Gerd Hohaus*



- Malerarbeiten aller Art
- Wärmedämmverbundsysteme
- Bodenbelagsarbeiten

Firma Hohaus  
Heinersdorfer Damm 59  
16303 Schwedt / Oder

Telefon 0 33 32 / 41 94 91  
Telefax 0 33 32 / 41 99 91  
Autotel. 01 72 / 3 11 73 80

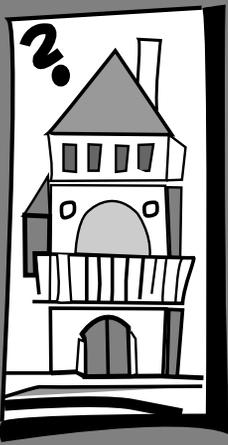


## Das erfolgreiche Geräte- programm zur verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung

Voraussetzung für eine verbrauchsabhängige Heiz- und Wasserkostenabrechnung ist die genaue und zuverlässige Erfassung der Verbrauchswerte. BRUNATA-METRONA verfügt über ein leistungsstarkes Programm geeigneter Geräte und zählt damit zu den führenden Unternehmen der Branche.

**BRUNATA  
METRONA**

BRUNATA Wärmemesser-Ges. Hagen & Co. mbH  
Niederlassung Schwedt: Flinkenberg 26, 16303 Schwedt/Oder  
Telefon (03332) 2 21 33, Fax (03332) 51 51 81



## Sanierung der Schwedter Altstadt

# 4

### 4.1. Was ist Stadtsanierung?

Sanieren im Sinne des Baugesetzbuches ist die Beseitigung von städtebaulichen Mißständen in einem abgegrenzten Gebiet der Stadt, bezieht öffentliche Einrichtungen, öffentliche und private Gebäude ein, berücksichtigt die sozialen, wirtschaftlichen und rechtlichen Interessen der Betroffenen und erfordert in der Regel eine Dauer von 15–20 Jahren.

Einbezogen werden die Interessen der Bürger, Bewohner, Eigentümer, Mieter und Pächter und der Gewerbetreibenden.

Berücksichtigt werden Gebäude, öffentliche Straßen, Wege und Plätze, öffentliche Grünflächen und Wohnumfeld, Kinderspielplätze und Parks, Handel und Gewerbe, öffentliche und private Versorgung und die kommunale Infrastruktur.

Wenn – wie hier in Schwedt/Oder – der historische Stadtkern den Aufgaben nicht mehr gerecht wird, die ihm von seiner Lage und Geschichte her zukommen, wenn bauliche Mißstände herrschen, die technische Infrastruktur desolat und die Versorgung mit sozialen Einrichtungen mangelhaft sind, dann reichen die normalen Gesundungsprozesse nicht mehr aus. Dies ist der Grund, aus dem die Altstadt als Sanierungsgebiet festgelegt wurde. Diese Festlegung ermöglicht öffentliche Förderung und gibt die Handhabe, die Erneuerung besser zu steuern.

1991 wurde die Stadt Schwedt/Oder in das Stadterneuerungsprogramm des Bundes und des Landes aufgenommen. Damit konnte eine Planung der Sanierung beginnen, die für die Stadt noch bis in das nächste Jahrtausend richtungsweisend sein wird. Mit dem Beschluß über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen der Stadtverordnetenversammlung vom 8.11.1990 wurde der for-

melle Beginn des Sanierungsverfahrens eingeleitet. In Auswertung der vorbereitenden Untersuchungen wurden die Qualitäten und Mängel im städtebaulichen Zusammenhang herausgearbeitet und die Sanierungsziele bestimmt. Da die Funktionsfähigkeit der Altstadt wesentlich gestört ist und das Gebiet im gegenwärtigen Zustand weder den heutigen noch den künftigen Anforderungen gerecht werden kann, ist es von erheblicher Bedeutung, die bestehenden Mängel zu beheben und die Innenstadt von Schwedt/Oder im Sinne der Sanierungszielsetzungen gemäß den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen zu entwickeln.

Da die Ziele für die Gestaltung und den Ausbau des Stadtkerns einer Stadt immer eingebettet sind in die Strategie der Entwicklung der Stadt insgesamt, werden folgende Prinzipien der weiteren Arbeit zugrunde gelegt:

- (1) Ausbau der Stadt von innen nach außen, so daß Aufwertung, Qualitätsverbesserung, Vitalisierung und Ausbau im Stadtkern beginnen und dort zuerst das Gesicht der Stadt merklich verändern helfen,
- (2) Verknüpfung von kurz- und langfristiger Strategie der Stadtentwicklung,
- (3) Ausbau von Schwedt/Oder als Stadt am Wasser und am Nationalpark „Unteres Oder-tal“ in der Form, daß das Wechselverhältnis von Stadt und Landschaft bewußt bei der Randgestaltung und der funktionellen Aufwertung der Stadt für die Verbesserung des Erholungs- und Besuchswertes im Zuge eines umweltschonenden Tourismus von Schwedt/Oder genutzt werden. Dazu gehört auch die Verlagerung des Gewerbehafens aus dem Sanierungsgebiet,
- (4) Durchführung der Sanierung im Gebiet Altstadt/Lindenallee unter Beachtung des städtebaulichen und hochbaulichen Bestandes sowie der Prinzipien der Denkmalpflege.

Das verfolgte Sanierungsziel setzt folgende Schwerpunkte:

- Verbesserung des Bauzustandes und der Qualität der im Sanierungsgebiet befindlichen und erhaltenswerten Hochbausubstanz,
- deutliche Verbesserung der ökologischen Situation durch Reduzierung von Belästigungen durch den Straßenverkehr,
- umfassende Verbesserung des Stadtbildes und der Gestaltqualität der Gebäude, Schaffung von tragfähigen Konzepten für die Lösung des fließenden und ruhenden Verkehrs, bewußter Einsatz der Vegetation als Gestaltungsmittel, deutlichere Ausprägung lokaler Spezifik in der architektonischen Gestaltung, unter Beachtung des städtebaulichen und hochbaulichen Bestandes sowie der Prinzipien der Denkmalpflege,
- Erhöhung der Qualität der Wohn- und Arbeitsbedingungen durch Verbesserungen des Bauzustandes und der sanitär- und heizungstechnischen Ausstattungen der Gebäude sowie durch bessere ökologische und städtebauhygienische Bedingungen; Erleichterung und Förderung der Ansiedlung von Gewerbe im Gebiet,
- Verbesserung der baulichen und sozialen Qualität vorhandener sowie Ansiedlung und Einordnung neuer Einrichtungen des Handels, der Gastronomie und des Gemeinbedarfs im Interesse der Versorgung von Teilen der Stadt sowie von Besuchern und Touristen; weitere Ausprägung der Funktionen des Stadtkerns,
- stärkere Ausprägung der Vegetation im Sanierungsgebiet durch Herausbildung konzentrierter Grünbereiche, durch differenzierte Einordnung von straßenbegleitendem Großgrün sowie von Wohngrün in den einzelnen Wohnbereichen,
- Verbesserung der Ver- und Entsorgung, so daß umweltfreundli-

# Ansichten



# Sanierung der Schwedter Altstadt

che und moderne Versorgungskonzepte realisierbar werden,

- Gewährleistung sozial verträglicher Sanierungs- und Umgestaltungskonzepte unter Mitwirkung der Bewohner des Gebietes und aller an der Sanierung Beteiligten in Verantwortung der Kommune.

Um die Sanierungsziele konkret umsetzen zu können, wurde das Sanierungsgebiet in zehn Stadtbereiche eingeteilt, die eine eigenständige städtebauliche Charakteristik aufweisen. Diese Spezifik gilt es bei der Sanierung zu erhalten und weiter zu betonen. Eine weitere Einteilung der Stadtbereiche in Quartiere ermöglicht eine abschnittsweise Bebauung, die in überschaubaren Zeiträumen zu sichtbaren Verbesserungen im Stadtbild führen soll.

Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes mit der Bezeichnung

„Altstadt/Lindenallee, Schwedt/Oder“

durch Beschluß der Sanierungssatzung durch die Stadtverordnetenversammlung wurde ein Prozeß eingeleitet, der sich über ca. 20 Jahre hinzieht.

Von der Sanierung betroffen sind derzeit ca. 2750 Einwohner in ca. 1570 Wohnungen.

Eine solch immense Aufgabe wie die erhaltende Erneuerung der Altstadt kann nur durch ein Zusammenwirken aller Kräfte gelingen.

## 4.2. Stadtsanierung durch Privatinvestoren

Die Stadt Schwedt/Oder kann nur die Rahmenbedingungen für eine attraktive Umgestaltung der Altstadt schaffen. Für die Ausfüllung dieses Rahmens sind Investitionen der Haus- und Grundstückseigentümer unverzichtbar.

Die Fördermittel gemäß den Förderrichtlinien zur Stadterneuerung im Land Brandenburg stehen nicht nur für größere öffentliche Sanierungsprojekte zur Verfügung, sondern sollen insbesondere auch zur Behebung vorhandener baulicher Mängel an den Wohn- und Geschäftshäusern der Altstadt verwendet werden.

Fördermittel stehen allen Hauseigentümern im Sanierungsgebiet zur Verfügung, die nur mit unverhältnismäßig hohen und unwirtschaftlichen Investitionen ihre Häuser restaurieren bzw. modernisieren können.

Neben und zusätzlich zur Inanspruchnahme von öffentlicher Förderung können steuerliche Vorteile bei der Durchführung von Baumaßnahmen an historischer Bausubstanz und bei Neubauten geltend gemacht werden.

Die Bewilligung von Finanzierungshilfen durch die öffentliche Hand erfolgt in der Regel auf freiwilliger Grundlage, wogegen auf die Gewährung von Steuervorteilen ein Rechtsanspruch besteht.

Die wesentlichen Voraussetzungen zum Erhalt öffentlicher Fördermittel aus dem Sanierungsprogramm sind im einzelnen:

- Das Hausgrundstück muß innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes liegen.
- Die Baumaßnahme darf noch nicht begonnen sein.
- Das Gebäude muß vor dem 1. 1. 1949 errichtet worden sein.
- Es muß nachgewiesen sein, daß sich die Modernisierungsmaßnahmen bei freier Finanzierung nicht rentieren.
- Die vorgesehenen Modernisierungs- bzw. Umbaumaßnahmen müssen im Einklang mit der Sanierungskonzeption bzw. den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen stehen.

## 4.3. Fördermittel für die Eigentümer

Generell gilt, daß Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet ihren Fördermitelantrag bei der Sanierungsstelle im Bauverwaltungsamt stellen können. Er wird von der Stadt geprüft und auf eine Prioritätenliste gesetzt, die wiederum von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wird.

Danach leitet die Stadt die Anträge an den Landkreis zur Stellungnahme und an das Land wei-

ter, wo die Förderwürdigkeit der einzelnen Objekte in Hinblick auf ihre Plausibilität geprüft wird.

Nach erfolgter Prüfung erhält die Stadt vom Land eine entsprechende Einzelbestätigung und schließt dann mit dem Antragsteller einen Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag ab.

Ermittlung der Förderhöhe und Gesamtertragsberechnung

Die Förderhöhe ist abhängig von der Ertragssituation (Mieteinnahmen) des Hauses. In einer Gesamtertragsberechnung, welche vor Baubeginn vorgenommen wird, werden den Einnahmen (Erträgen) die Aufwendungen für die Bewirtschaftung des Hauses gegenübergestellt.

Die Förderhöchstgrenze beträgt 80 % der förderfähigen Kosten.

Die Wohnungen unterliegen einer Belegungsbindung, welche grundsätzlich 15 Jahre gilt.

Während der Dauer der Bindungsfrist ist der Eigentümer verpflichtet, der Stadt ein Belegungsrecht zugunsten Sanierungsbenefizienter einzuräumen, wenn freie ungenutzte, geförderte Wohnungen vorhanden sind. Die allgemeine Zweckbindungsfrist (der Wille des Förderungsgebers muß gewahrt bleiben) beträgt 25 Jahre. Bei Verstößen gegen die Belegungs- und Zweckbindungen während der Bindungsfrist ist die Zuwendung zurückzuzahlen.

Es werden gefördert:

Umfassende Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden. Für Altbauten, die mindestens 50 % Wohnraumanteil an der Gesamtnutzfläche haben und die im Hinblick auf das Erreichen des Sanierungszieles eine besondere Bedeutung darstellen, kann eine Förderung gewährt werden.

Instandsetzung der Gebäudehülle sowie konstruktiver Teile

Bei historisch wertvollen oder stadtbildprägenden Gebäuden kann die Instandsetzung und Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes teurer als bei vergleichbaren Gebäuden sein. Für Maßnahmen an Dach, Fassaden, Fenstern und Türen (Gebäudehülle) sowie für die Mauer-

werkstrockenlegung werden 40 Prozent der förderungsfähigen Kosten als Zuschuß gewährt, unabhängig davon, ob das Gebäude zu Wohn- oder zu Gewerbezwecken genutzt wird.

Kleinteilige Einzelvorhaben zur Verbesserung des Ortsbildes Maßnahmen (in der Regel Einzelvorhaben), die zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes beitragen und – soweit notwendig – mit der Denkmalpflege abgestimmt sind, können einmalig mit bis zu 15 000 DM gefördert werden. Der Höchstbetrag der förderfähigen Kosten je Grundstück beträgt 40 000 DM. Der Förderhöchstsatz beträgt 40 %. Zuschüsse gibt es beispielsweise für

- die Dachdeckung,
  - die Fassadengestaltung,
  - Fenster, Türen, Werbeanlagen, Begrünungsmaßnahmen,
- aber auch für die
- Beseitigung von ortsbildstörenden baulichen Anlagen und
  - Maßnahmen auf privaten Freiflächen.

Voraussetzung ist, daß bei der Bauausführung umweltfreundliche Materialien bevorzugt werden und die im Wohngebäude befindlichen Wohnungen zum Zeitpunkt der Antragstellung bereits modernisiert sind.

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

Weitere Festlegungen werden in der Förderrichtlinie zur Stadterneuerung des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr getroffen.

Auskunft und Beratung zur Sanierungsförderung  
Stadtverwaltung Schwedt/Oder  
Bauverwaltungsamt  
Sanierungsstelle  
Lindenallee 25 – 29 / Postfach 66  
16284 Schwedt/Oder  
Telefon: 0 33 32 / 44 63 47 und  
44 63 16  
Telefax: 0 33 32 / 44 63 91  
Sprechzeiten: Dienstag 9 – 12 Uhr  
und 13 – 18 Uhr  
Donnerstag 9 – 12 Uhr und  
13 – 15 Uhr, Freitag 9 – 12 Uhr

Vorgehensweise bei der Antragstellung

1. Beratungsgespräch
2. Baumaßnahme festlegen, Planung, grobe Kostenermittlung
3. Förderantrag bei der Stadt stellen (ggf. parallel dazu Baugenehmigung beantragen)
4. Prüfung des Antrages durch Stadt und Land
5. Plausibilitätsprüfung durch das Land
6. Bestätigung der Förderungswürdigkeit und Festlegung der Förderhöhe für das beantragte Einzelvorhaben von seiten des Landes gegenüber der Stadt
7. Instandsetzungs- und Modernisierungsvertrag zwischen Eigentümer und Stadt
8. Baubeginn
9. Überprüfung der auszuführenden Arbeiten durch einen Beauftragten
10. Auszahlung der Förderungssumme nach Baufortschritt
11. Rechnungsprüfung, Endabnahme der ausgeführten Arbeiten, Abschluß der Maßnahme

## 4.4. Schritte zum sanierten Haus

### 1. Sanierungsberatung

Die Vertreter der Stadtverwaltung beraten in der Sanierungsstelle der Stadt im Bauverwaltungsamt Hauseigentümer, deren Architekten und bauausführende Firmen von den Vorbereitungen bis zur Fertigstellung des sanierten Gebäudes. Die Beratung, die auch zu den Rechten und Pflichten im Rahmen der Sanierung, zu Förder-

möglichkeiten und zur Verfahrensweise informiert, ist kostenlos.

### 2. Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme

Der Eigentümer und Bauherr beauftragt einen Architekten oder ein zugelassenes Planungsbüro mit der Vorbereitung der Maßnahme.

Zur Vorbereitung gehören z. B.:

- die Anträge auf Vorbescheid bzw. Baugenehmigung,
- die sanierungsrechtliche Genehmigung,
- denkmalrechtliche Genehmigung, wenn erforderlich,
- die Erstellung eines Instandsetzungs- und Modernisierungsgutachtens, in welchem u. a. Aussagen zum Bestand, zu den geplanten baulichen Veränderungen, zu Nutzflächen und zu Kosten sowie zur Zeitplanung der Baumaßnahme enthalten sind, in Einzelfällen genügt auch das Einholen von Kostenangeboten,
- gegebenenfalls das Einholen des nachbarschaftsrechtlichen Einverständnisses.

Planungskosten können anteilig aus Mitteln der Stadterneuerung getragen werden, jedoch nicht mehr als 15 v. H. der Gesamtbaukosten. In diesen 15 v. H. sind andere Nebenkosten, wie Baugenehmigungsgebühren usw., abrechenbar. Die erste Ortsbegehung soll im Beisein des Bauherrn, seines Architekten, dem Vertreter des Amtes für Stadtentwicklung und der Sanierungsstelle zu einem Zeitpunkt stattfinden, zu welchem Grundrißpläne und Fassadenskizzen vorliegen und abgestimmt werden können.



# Sanierung der Schwedter Altstadt

## 3. Abstimmung und Genehmigung

Nach Vorlage des Instandsetzungs- und Modernisierungsgutachtens wird das Sanierungskonzept des Bauherrn unter möglicher Mitwirkung des beauftragten Architekten abschließend abgestimmt. Alle Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet sind genehmigungspflichtig. Dies betrifft:

- die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB,
  - die Freistellung von der Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB,
  - die Baugenehmigung nach der Brandenburgischen Bauordnung,
  - gegebenenfalls die denkmalrechtlich Genehmigung.
- Diese Genehmigungen sind die Voraussetzung für alle weiteren Schritte.

## 4. Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag und Baubeginn

Der Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag wird mit dem Eigentümer in der Sanierungsstelle ausführlich erörtert und anschließend zwischen der Stadt und dem Eigentümer abgeschlossen. Er muß vor Baubeginn abgeschlossen sein. Bevor mit den Baumaßnahmen begonnen wird, sind nicht nur die ausführenden Firmen zu beauftragen, sondern es soll auch mit den betroffenen Mietern alles abgesprochen sein.

## 5. Bauausführung

Der Bauherr und sein Architekt sind jetzt gefordert. Der beauftragte Architekt koordiniert die Baumaßnahme, sorgt für einen reibungslosen Ablauf und rechnet die Arbeiten mit dem Bauherrn und weiterführend vor dem Land ab. Entsprechend dem Baufortschritt erhält der Bauherr den Zuschuß in Form von Abschlagszahlungen. Dabei sind die konkreten Bestimmungen des geschlossenen Vertrages maßgebend. Die Berater im Sanierungsbüro werden von Zeit zu Zeit direkt auf die Baustelle kommen, um sich vom Stand des Baufortschrittes zu informieren und ggf. Hilfe zu geben.

## 6. Abschluß der Baumaßnahme

Nach Abschluß der Baumaßnahme wird eine Abnahme durch-

geführt. Das Ergebnis wird protokolliert. Jetzt kann die Abschlußrechnung gelegt werden. Diese wird durch das Land geprüft. Die endgültige Höhe der Fördermittel wird festgelegt und der Zuschuß abzüglich der bereits ausgezahlten Abschlagsrechnungen ausgezahlt.

Abschließend sei bemerkt, daß auf Fördermittel kein Rechtsanspruch besteht.

## 4.5. Welche rechtlichen Bestimmungen sind zu beachten?

Mit der Beschlußfassung der Sanierungssatzung durch die Stadtverordnetenversammlung, die das Sanierungsgebiet förmlich festlegt, wird das

Besondere Städtebaurecht, gemäß den §§ 136–164 Baugesetzbuch (BauGB), wirksam. Hieraus entstehen u. a. Pflichten und Rechte für Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet.

Damit sich im Sanierungsgebiet alle Maßnahmen im Einklang mit den Sanierungszielen befinden, gibt das Baugesetzbuch eine Reihe von Befugnissen in die Hand der Stadt.

Im Sanierungsgebiet gilt im einzelnen:

Neubauten, Umbauten, Abrisse und sonstige erhebliche Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen müssen von der Stadt genehmigt werden, unabhängig davon, ob für sie normalerweise ein Bauantrag nötig wäre oder nicht. Auch wer Grundstücke verkaufen, teilen, zusammenlegen oder durch Schulden belasten will, braucht eine Genehmigung. Beides, Grundstücksverkauf und Belastung, kann eine sinnvolle Bebauung auf lange Zeit unmöglich machen. Darum unterliegen Grundstücksverkäufe und das Aufnehmen von Hypotheken ebenfalls der Genehmigungspflicht.

Ziel dieser strengen Regel ist es nicht, Grundstückseigentümer beim Bauen zu behindern. Im Gegenteil: Jedes einzelne Bauvorhaben soll die Erneuerung der Altstadt voranbringen. Ob das jeweils der Fall ist, wird bei der Genehmigungsentscheidung überprüft.

Die Stadt Schwedt/Oder besitzt ein Vorkaufsrecht bei allen Grundstücksgeschäften zur Durchsetzung der Ziele der Sanierung. Wo ein Stadtteil durch Sanierung attraktiver wird, liegt für manchen die Versuchung nahe, mit der Wertverbesserung von Grundstücken Spekulationsgewinne zu machen. Dem kommt das besondere Städtebaurecht durch ein „Einfrieren“ der Grundstückspreise zu Beginn der Sanierung zuvor. Die Grundstückswerte dazu werden von einem Gutachterausschuß ermittelt und für die Dauer der Sanierung festgelegt. Damit rechnet es sich nicht mehr, Grundstücke im Sanierungsgebiet zu erwerben und sie unbebaut liegenzulassen, nur um irgendwann ihren gewachsenen Wert zu kassieren.

## Pflichten

Alle Grundstücke im Sanierungsgebiet erhalten im Grundbuch den Sanierungsvermerk. Der Sanierungsvermerk soll darauf hinweisen, daß die Bestimmungen gem. §§ 136 ff. BauGB zu beachten sind. Er bedeutet nicht, daß das betreffende Grundstück in jedem Fall saniert werden soll.

Im Sanierungsgebiet sind folgende Rechtsvorgänge durch die Sanierungsstelle der Stadt Schwedt/Oder genehmigen zu lassen:

1. Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und die einer Genehmigung nach der Brandenburgischen Bauordnung bedürfen,
2. Teilung infolge der Neuordnung eines Grundstückes,
3. Abschluß einer schuldrechtlichen Vereinbarung über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes oder Gebäudes auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr, z. B. Vermietung, Verpachtung,
4. der Verkauf von Grundstücken (auch Erbbaurecht),
5. Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts, z. B. Hypothek, Grundschuld.

Die äußere Gestaltung von Gebäuden, insbesondere von Fassaden, der Abbruch und die Ände-

## Sanierung der Schwedter Altstadt

rung von baulichen Anlagen müssen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart nach der Gestaltungssatzung und in Abstimmung mit dem Amt für Stadtentwicklung erfolgen. Die Bedeutung des Genehmigungsverhaltes durch die Stadt besteht nicht so sehr in der möglichen Versagung einer Genehmigung, sondern darin, daß schon frühzeitig eine Abstimmung und Beratung zwischen Stadt und Bürger einsetzen kann.

### Rechte

Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen auf Grund-

stücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden. Alles was mit der Sanierung zusammenhängt, ist für Sie vielleicht neu und klingt sicher viel komplizierter als es in Wirklichkeit ist. Nutzen Sie deshalb die Gelegenheit zu einer persönlichen Information und Beratung.

### 4.6. Was gehört zum Sanierungsgebiet?

Das Sanierungsgebiet umfaßt alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im folgenden abgebildeten Lageplan Altstadt/Lindenallee in Schwedt/Oder abgegrenzten Fläche.

### 4.7. Welche konkreten Projekte gibt es?

Im Interesse schnell sichtbarer Veränderungen in der Innenstadt von Schwedt/Oder wurde und wird im Stadtbereich 1 vor allem in den Gebieten

- an der Gartenstraße,
- an der Vierradener Straße einschl. Rittergasse,
- um den Flinkenberg und die Judenstraße bzw. Präsidentenstraße

konzentriert mit Instandsetzungs-, Neubau-, Aufwertungsmaßnahmen die Sanierung durchgeführt.

Zur Vervollständigung der städtebaulichen Struktur der Innenstadt, insbesondere der Erlebnisachse Stadtpark – Vierradener Platz – Vierradener Straße und Markt, ist



## Sanierung der Schwedter Altstadt

die zielgerichtete Vorbereitung des Wiederaufbaus für das Gebiet Alter Markt von besonderem Gewicht.

Desweiteren sollen Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen in allen Quartieren und in den öffentlichen Räumen um die Berliner Straße erfolgen. Dazu gehört schwerpunktmäßig die Rekonstruktion der Berliner Straße selbst.

An nächster Stelle steht die dringend erforderliche Rekonstruktion der innenliegenden Teile des Bereiches 1 mit dem Schwerpunkt Flinkenberg/Louis-Harlan-Straße. Der Flinkenberg ist der einzige

städtebauliche Raum der Altstadt, der seine mittelalterliche Form behalten hat und sich für vielfältige Aktivitäten bei Veranstaltungen im Freien eignet. Seine Sanierung ist von nicht zu unterschätzender Bedeutung für das Leben in der Altstadt.

Begonnen werden sollen weiterhin die im Sanierungsgebiet enthaltenen Bereiche um die Lindenallee, d. h. die Bereiche Stadtpark und ehemaliges Gaswerk sowie der Bereich 2 D (ehemaliger Schloßpark – Park am Theater). Zu sanieren ist der gesamte Raum um die Auguststraße und Bahnhofstraße (mit dem Bereich 4 C; 2 A), der die städtebauliche und funktionelle

Querachse zur Lindenallee bildet.

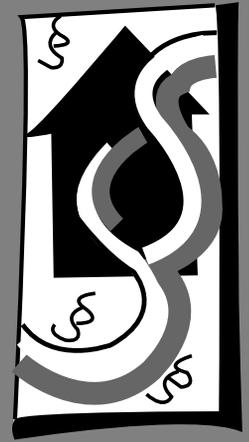
Schwerpunkt ist auch die Wiederherstellung des Parks am Theater durch Abriß der ehemaligen Baubaracken und weitgehende Entsiegelung und Neubepflanzung sowie die Wiederherstellung des Laubenganges parallel zur Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße. Schwerpunkt der Arbeiten am Stadtpark ist die Ergänzung der Parkgestaltung im Bereich der durch Abrißmaßnahmen in den letzten 15 Jahren zugewonnen Flächen.

Stadt Schwedt/Oder,  
Bauverwaltungsamt



# 5

## Baurecht allgemein



### 5. Baurecht allgemein

Beim Baurecht differenziert man nach dem Bauplanungsrecht und dem Bauordnungsrecht. Das Bauplanungsrecht, das im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung geregelt ist, beschäftigt sich damit, wo und was gebaut werden darf. Das Bauordnungsrecht klärt, wann und wie gebaut werden darf, konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück. Dieses Recht ist in der Brandenburgischen Bauordnung geregelt. Als Voraussetzung für die Genehmigung eines Bauvorhabens sind sowohl die Übereinstimmung mit dem Bauplanungsrecht als auch mit dem Bauordnungsrecht sowie mit den sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlich.

#### 5.1. Bauplanungsrecht

Das Bauplanungsrecht kennt zwei Stufen:

- die vorbereitende Bauleitplanung, die im Flächennutzungsplan dargestellt wird und
- die verbindliche Bauleitplanung, die sich in den Bebauungsplänen niederschlägt.

Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder ist also zuständig für die Verabschiedung der Flächennutzungs- und Bebauungspläne.

Diese Bauleitplanungen bedürfen allerdings der Genehmigung übergeordneter Behörden.

##### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan umfaßt das gesamte Gemeindegebiet und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungsmöglichkeiten, wie z. B. für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeinbedarf.

Ob die hierzu festgelegten Flächen tatsächlich auch für den vorgesehenen Bedarf genutzt werden, wird mit diesem Plan jedoch nicht bestimmt, sondern erst mit einem Bebauungsplan, wenn der konkrete Bedarf anfällt. Aus dem

Flächennutzungsplan entsteht also einerseits keinerlei Anspruch auf die ausgewiesene Nutzung, andererseits kann jedoch ein Bebauungsplan nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Bei bedeutsamen Abweichungen vom Flächennutzungsplan im Bebauungsplan muß zunächst der Flächennutzungsplan geändert werden. Seine generelle Neubearbeitung wird entsprechend den sich ändernden Voraussetzungen und Zielen der Stadtentwicklung etwa alle zehn Jahre erforderlich. Das Verfahren zur Aufstellung oder Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht in der Beteiligung der Behörden und Bürger dem nachstehend behandelten Bebauungsplanverfahren.

##### Bebauungsplan

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschließt die Stadtverordnetenversammlung, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Baugesetzbuch ermöglicht eine Beteiligung der Bürger bei allen Planungen. Die Mitwirkung soll zu einem Zeitpunkt erfolgen, zu dem wesentliche Planänderungen auch noch möglich sind.

Oft wird nach ortsüblicher Bekanntmachung eine frühzeitige Beteiligung der Bürger durchgeführt. Dazu wird der Vorentwurf des Bebauungsplanes genutzt. Die Mitarbeiter des Amtes für Stadtentwicklung sind verpflichtet, die hierbei auftretenden Meinungen und Anregungen der Bürger festzuhalten und auszuwerten. Im Rahmen der Auswertung wird dann entschieden, wie weit derartige Anregungen bereits die Planentwürfe beeinflussen. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt dann den endgültigen Entwurf zur „Auslegung“.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, der aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung besteht, wird einen Monat lang öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer werden mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekanntgegeben und mit dem Hinweis versehen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Das Amt für Stadtentwicklung prüft die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen. Der dann als Satzung beschlossene Bebauungsplan wird von der Stadt Schwedt/Oder der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt oder in bestimmten Fällen zur Genehmigung vorgelegt. Dabei müssen die nicht berücksichtigten Bedenken und Anregungen mit einer Stellungnahme beigefügt werden.

Mit der Bekanntgabe der Erteilung der Genehmigung oder der Durchführung des Anzeigeverfahrens tritt der Bebauungsplan in Kraft und kann jederzeit eingesehen werden.

Für die Änderung eines Bebauungsplanes gilt ebenfalls grundsätzlich das hier aufgezeigte Aufstellungsverfahren. Die Bebauungspläne können jedoch in einem vereinfachten Verfahren geändert werden, wobei die Grundzüge der Planung unberührt bleiben. Diese vereinfachte Änderung setzt jedoch die Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer voraus. In diesem Fall ist lediglich die Bekanntmachung erforderlich. Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch.

##### Umlegung

Ist ein Bebauungsplan rechtskräftig geworden, kann zur Neuordnung des Grund und Bodens eine Baulandumlegung erforderlich werden. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen und das Gebiet in bebauungsfähige Grundstücke geteilt.

Parallel hierzu wird oft bereits mit dem Verlegen der Versorgungsleitungen und mit dem Straßenausbau begonnen, damit möglichst bald nach Rechtskraft des Umlegungsplanes die vorgesehene Planung verwirklicht werden kann.

Liebe Leser!

Sie finden hier eine wertvolle Einkaufshilfe: einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Handwerk und Industrie, alphabetisch geordnet.  
Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht.

Branche	Seite	Branche	Seite
Abwasserzweckverband .....	20	Holzbau .....	36
Architekturbüro .....	12, 15	Ingenieurbüro .....	U 2, 14, 20, U 3, U 4
Aufzüge, Fahrtreppen .....	21	Ingenieurbüro, Planungsarbeiten .....	3
Aus- und Fortbildungszentrum .....	U 2	Innenausbau .....	36
Badmöbel .....	20	Isolierklempnerwerkstatt .....	14
Bank .....	10	Isoliertechnik .....	14
Bau- und Planungsmanagement .....	10	Kältetechnik .....	18
Bauförderung .....	4	Küchenstudio .....	20
Baugeschäft .....	4	Licht- und Neonreklame .....	15
Baugesellschaft .....	7, U 4	Lüftungsservice .....	36
Bauingenieurbüro .....	12	Maler- und Lackierbetrieb .....	21
Bauplanung .....	14, U 3	Malermeister .....	21
Bauplanungs- und Ingenieurbüro .....	18	Messdienst .....	10
Bauträger .....	12	Naturerden .....	15
Bauunternehmen .....	14	Recycling .....	15
Büroausstatter .....	17	Software .....	12
Büroeinrichtung und -zubehör .....	17	Stadtwerke .....	6
Computer .....	12, 15	Systembau .....	36
Computerservice .....	12, 15	Tief-, Kultur- und Straßenbau .....	U 4
Containerdienst .....	10, 14	Tischlerarbeiten .....	U 2
Dachausbau .....	14	Torteknik .....	15
Dachdeckerei .....	14	Trockenbau .....	21
Diamantschneid- und -bohrtechnik .....	20	Umweltmesstechnik .....	12
Edelstahlrohrservice .....	18	Vermessungsingenieur .....	15
Energieversorgung .....	30	Vermessungsservice .....	U 3
Fenster und Fassaden .....	36	Versicherung .....	4
Fenster und Türen .....	U 2, 36	Wachdienst .....	U 3
Fensterbau .....	21	Wärmemesser-Gesellschaft .....	21
Fliesen .....	U 4	Wärmetechnik .....	U 2, 14
Fliesenverlegung .....	U 4	Wohnungsbaugenossenschaft .....	16
Flüssiggas .....	30	Wohnungsunternehmen .....	13
Gerüstbau .....	20	Zimmerei .....	14, 36
Haus- und Wohnservice .....	20	Zimmererarbeiten .....	14, 36
Heizöl .....	14		
Hoch- und Ausbau .....	U 4		

**U = Umschlagseite**

## Flüssiggas ..... die vielseitige Energie

Unsere 70jährige  
Erfahrung – Ihr Nutzen  
– Ihr Vorteil.

Investieren Sie schon heute in die Zukunft, mit Flüssiggas – die umweltschonende Alternative.

Energieversorgung auf dem direkten Weg ins Haus, ob Einzel- oder Netzgasversorgung mit Tyczka-Flüssiggas. Flüssiggas sorgt für die Rundum-Versorgung. Wirtschaftlich und komfortabel – ohne lange Leitung – für unsere Welt von morgen.

Ihr Fachberater: Bernd Pestka  
16259 Neurüdnitz · Am Spitz 14 · Tel. + Fax 03 34 57 / 52 90 · Funk 01 71 / 4 16 40 75



... mehr als Flüssiggas

## 5.2. Bauordnungsrecht

Seit dem 1.7.1994 ist die Brandenburgische Bauordnung verbindlich. Ergänzend zur Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) sind folgende Rechtsverordnungen zu berücksichtigen:

- Bauvorlagenverordnung (BauVorLV) vom 15.6.1994 (besonders wichtig für Bauanträge),
- Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung (VVBbgBO) vom 1.6.1994,
- Bautechnische Prüfungsverordnung (BauPrüfV), vom 28.6.1994,
- Baugebührenordnung (BauGebO) vom 24.6.1994.

Diese Vorschriften regeln, wie gebaut werden muß und welche weiteren Rechtsvorschriften noch zu berücksichtigen sind. Die Bauordnung ist Landesrecht und gilt für alle baulichen Anlagen und Bauprodukte sowie für Grundstücke und andere Anlagen und Einrichtungen, zu denen in diesem Gesetz Anforderungen gestellt sind.

Sie enthält grundsätzliche Anforderungen zur Konstruktion der Bauwerke, zu Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden, in bauphysikalischer Hinsicht und zum baurechtlichen Brandschutz. Sie schreibt den Verfahrensweg für das Baugenehmigungsverfahren vor, enthält die bauaufsichtlichen Maßnahmen bei Verstößen gegen das Bauordnungsrecht und regelt die Sicherheit und Ordnung des Bauvorganges bis zur Fertigstellung.

### Genehmigungspflicht

Gemäß § 66 BbgBO sind die Errichtung, Änderung sowie die Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen und Einrichtungen genehmigungspflichtig.

Die genehmigungsfreien Vorhaben enthält der § 67 der BbgBO. Die Genehmigungsfreiheit entbindet nicht von der Verpflichtung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die örtlichen Bauvorschriften einzuhalten und eventuell erforderliche behördliche Entscheidungen einzuholen.

Vor Durchführung auch kleiner baulicher Maßnahmen sollte beim Bauordnungsamt nachgefragt werden, ob Genehmigungsfreiheit

für das geplante Objekt besteht. Die Errichtung genehmigungspflichtiger Anlagen ohne Baugenehmigung stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 87 BbgBO dar und kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Außerdem gilt: Werden bauliche Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder verändert, so kann die Bauaufsichtsbehörde die teilweise oder vollständige Beseitigung der baulichen Anlagen anordnen.

Zur Vermeidung eventueller aufwendiger Planungsarbeiten, die im Falle, daß sie nicht genehmigungsfähig sind, unnötige Kosten verursacht haben, sollte die Möglichkeit einer Bauvoranfrage an die Bauaufsichtsbehörde genutzt werden.

### Bauvoranfrage

Der Bauvorbescheid dient der Klärung einzelner Detailfragen zum Bauvorhaben. Mit der Bauvoranfrage sind deshalb beurteilungsfähige Unterlagen (Umgebungsplan, Lageplan, Aussagen zu vorhandenen und geplanten Bauten, Abstandsflächen) einzureichen, die eine Entscheidung ermöglichen.

Im Vorbescheid positiv beschiedene Fragen können bei späteren Baugenehmigungsverfahren nicht abgelehnt werden. Der Vorbescheid gilt 3 Jahre.

Mit dem § 77 hat die neue BbgBO den städtebaulichen Vorbescheid eingeführt. Mit ihm werden nicht nur einzelne Fragen wie beim bauordnungsrechtlichen Vorbescheid geklärt, sondern es erfolgt eine umfassende und abschließende Prüfung aller bauplanungs- und bauordnungsrechtlich relevanten Belange, mit Ausnahme der bautechnischen Prüfungen, mit dem Ziel, das Ergebnis ohne weitere Prüfung ins spätere Baugenehmigungsverfahren zu übernehmen. Dementsprechend müssen für den städtebaulichen Vorbescheid die Bauvorlagen der Bauvorlagenverordnung entsprechend von einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser ausgearbeitet werden und unterschrieben sein.

### Bauantrag

Der Bauantrag ist schriftlich in 3facher Ausfertigung bei dem

Bauordnungsamt der Stadt Schwedt/Oder einzureichen.

Nach § 1 Abs. 4 der Bauvorlagenverordnung sind nur die durch die obere Bauaufsichtsbehörde öffentlich bekanntgemachten Vordrucke zu verwenden.

Anträge sind im Schreibwaren- und im Buchhandel erhältlich. Auch die zugelassenen Architekten und Ingenieure (Entwurfsverfasser) sind im Besitz dieser Anträge. Bauherr und Entwurfsverfasser haben den Bauantrag und die Bauvorlagen zu unterschreiben. Mit dem Bauantrag sind die für die Beurteilung des Bauvorhabens und der Bearbeitung des Bauantrages erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

Im einzelnen sind dies:

#### - Lageplan

Der Lageplan ist auf der Grundlage der amtlichen Flurkarte aufzustellen. Der Maßstab soll nicht kleiner als 1:500 sein. Bei besonderen Grundstücks-, Gebäude- oder Grenzverhältnissen kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen, daß der Lageplan auf der Grundlage eines amtlichen Lageplanes erstellt wird.

Der Inhalt des Lageplanes wird nach § 2 der Bauvorlagenverordnung (BauVorLV) vom 15. Juni 1994 gefordert.

Der Inhalt des Lageplanes für die speziellen Angaben kann auf einem gesonderten Plan mit gleichem Maßstab dargestellt werden, da der Lageplan sonst unberücksichtigt werden würde. Dies gilt insbesondere auch für die Darstellung der Abstandsflächen zu Gebäuden oder Nachbargrundstücken.

#### - Bauzeichnungen

Für die Bauzeichnungen gilt der Maßstab 1:100. Die Bauaufsichtsbehörde kann einen anderen Maßstab verlangen oder zulassen, wenn ein solcher zur Darstellung der erforderlichen Eintragung notwendig oder ausreichend ist.

Die Unterlagen müssen alle für eine Beurteilung wichtigen Angaben enthalten (§ 3 BauVorLV).

#### - Baubeschreibung (Formular)

In der Baubeschreibung sind das

Vorhaben, seine Nutzung und die Anlagen zur Wärmeversorgung sowie für Stellplätze und Garagen zu erläutern, soweit dies zur Beurteilung erforderlich ist.

Ferner ist die bisherige Nutzung des Grundstücks anzugeben und darzulegen, ob das Grundstück in einem Natur-, Landschafts- oder Trinkwasserschutzgebiet liegt oder ob der Boden erheblich von umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Für gewerbliche Anlagen und für land- und forstwirtschaftliche Betriebe werden außerdem Betriebsbeschreibungen verlangt.

Zur Baubeschreibung gehören ferner prüffähige Berechnungen zur zulässigen sowie vorhandenen oder geplanten Grundfläche, zur geplanten Geschoßfläche, zum umbauten Raum nach DIN 277, zu den Herstellungskosten (Rohbau- und Gesamtbaukosten), zur Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen. Für gewerbliche Anlagen, die einer Immissionschutzrechtlichen Genehmigung nicht bedürfen, muß die Baubeschreibung zusätzliche Angaben enthalten über:

- Art der gewerblichen Tätigkeit,
- Art und Menge der Abfälle und des zu behandelnden Abwassers,
- Zahl der Beschäftigten.

### Nachweis der Standsicherheit und andere bautechnische Nachweise

Für die Prüfung der Standsicherheit sind eine Darstellung des gesamten statischen Systems, die erforderlichen Konstruktionszeichnungen und die erforderlichen Berechnungen vorzulegen. Berechnungen und Zeichnungen müssen übereinstimmen und gleiche Positionangaben enthalten.

Die Nachweise für das Brandschutzverhalten, den Schallschutz sowie den Wärmeschutz sind vorzulegen.

Ebenso sind die Beschaffenheit des Baugrundes, seine Tragfähigkeit sowie die hydrologischen Verhältnisse nachzuweisen.

### Angaben über die Wasserversorgung und die Grundstücksentwässerung

Die gesicherte Versorgung mit Trinkwasser über eine öffentliche Wasserleitung ist durch eine Bescheinigung der örtlichen Versor-

gungseinrichtung nachzuweisen und durch Angaben über besondere Anlagen zur Löschwasserversorgung zu ergänzen.

Besteht kein Anschluß an eine Versorgungseinrichtung und kann er nicht bis zur abschließenden Fertigstellung hergestellt werden, so ist die gesicherte Versorgung durch die wasserrechtliche Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser nachzuweisen.

Die Angaben über die Beseitigung von Abwasser und Niederschlagswasser (Grundstücksentwässerung) sind in einem Plan von mindestens 1:500 zu erläutern.

Erfolgt die Einleitung des Abwassers ausnahmsweise in eine Sammelgrube, so ist die Gewährleistung der regelmäßigen Entleerung der Sammelgrube und die einwandfreie und schadlose Abwasserbehandlung in einer Abwasserbehandlungsanlage durch eine Bescheinigung der zur Abwasserbeseitigung verpflichteten Gemeinde oder des sonst zur Abwasserbeseitigung Verpflichteten nachzuweisen.

Auch bei Einleitung des Abwassers in eine Kleinkläranlage ist der Nachweis der weiteren Beseitigung des Abwassers zu erbringen. Die Bescheinigung oder der Nachweis muß der Bauaufsichtsbehörde vor Erteilung der Baugenehmigung vorliegen.

### Baugenehmigung

Mit der neuen BbgBO wurde das Bauanzeigeverfahren eingeführt. Das Bauanzeigeverfahren ist an bestimmte Bedingungen, insbesondere hinsichtlich des Planungsrechts, geknüpft. Über die Möglichkeit der Anwendung dieses Verfahrens sollte in jedem Fall Rücksprache beim Bauordnungsamt genommen werden.

Eingehende Bauanträge, für die nur die Vordrucke gemäß Bauvorschriftenverordnung des Landes Brandenburg zulässig sind, werden mit einem Aktenzeichen versehen und auf Vollständigkeit und Übereinstimmung mit bauordnungs- und planungsrechtlichen Vorschriften geprüft. Der Antragsteller bekommt eine Eingangsbestätigung. Sollten Unterlagen fehlen, was leider allzuoft der Fall ist, ruht der Antrag bis zur Nachreichung.

Bei bestimmten Bauvorhaben sind darüber hinaus noch andere Institutionen und Ämter zu befragen (das Amt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit, die untere Denkmalschutzbehörde, die untere Naturschutzbehörde, die untere Wasserschutzbehörde usw.). Das Einvernehmen der Gemeinde wird durch Anhörung der städtischen Ämter, wie dem Tiefbauamt als Baulastträger der städtischen Verkehrsflächen, dem Amt für Kommunale Dienste als Bewirtschafter städtischer Grünanlagen, dem Liegenschaftsamt als Vertreter des Eigentümers Stadt, dem Bauverwaltungsamt als Sanierungsstelle im Geltungsbereich der Sanierungsatzung und natürlich dem Amt für Stadtentwicklung als Träger der Planungshoheit der Stadt Schwedt/Oder, erzeugt. Parallel dazu erfolgt die Prüfung des Pkw-Stellplatz-Nachweises (auf dem eigenen Grundstück). Aufgrund der Ablösesatzung der Stadt Schwedt/Oder kann die Bauaufsichtsbehörde zulassen, daß der Bauherr für objektiv nicht schaffbare Pkw-Stellplätze diese durch Zahlung eines Geldbetrages ablöst.

Wenn sämtliche Stellungnahmen vorliegen, faßt die Bauaufsichtsbehörde diese mit dem Ergebnis der eigenen technischen und öffentlich-rechtlichen Prüfung zusammen und erteilt, falls das Vorhaben rechtlich zulässig ist, die Baugenehmigung.

Im per Satzung förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ist die sanierungsrechtliche Genehmigung durch die Sanierungsstelle im Bauverwaltungsamt als gesonderte Gestattung unbedingt erforderlich. Selbstverständlich ist, daß das Grundstück an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen muß oder, daß das Grundstück eine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat. Den Bauantragsformularen ist ein ordnungsgemäß ausgefüllter „Statistischer Erhebungsbogen“ beizufügen.

Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung:

Die Baugenehmigung und die eventuell erteilte Teilbaugenehmi-

gung erlöschen, wenn innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist.

Diese Frist kann auf schriftlichen Antrag um 2 Jahre verlängert werden.

Ein Vorbescheid oder städtebaulicher Vorbescheid erlischt mit Wirksamkeit der Baugenehmigung.

## Bauausführung

Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

Vor Zugang der Baugenehmigung darf mit der Bauausführung nicht begonnen werden.

Baugenehmigung, Bauvorlagen und Baufreigabebeschein müssen an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen. Jedem Bescheid sind Bedingungen, Auflagen oder Hinweise beigefügt, die vom Bauherrn beachtet werden müssen. Der Bauherr hat den Ausführungsbeginn genehmigungsbedürftiger Vorhaben und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als 3 Monaten mindestens 1 Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitzuteilen.

Die Fertigstellung des Rohbaus und die abschließende Fertigstellung sind der Bauaufsichtsbehörde vom Bauherrn jeweils 2 Wochen vorher anzuzeigen, um der Bauaufsichtsbehörde eine Besichtigung des Bauzustandes zu ermöglichen. Zur Besichtigung des Rohbaus sind die Bauteile, die für die Standsicherheit und, soweit möglich, die Bauteile, die für die Feuersicherheit, den Wärme- und Schallschutz sowie für die Abwasserbeseitigung wesentlich sind, derart offen zu halten, daß Maße und Ausführungsart geprüft werden können.

Nach Fertigstellung des Rohbaus ist die Eignung der Schornsteine, nach abschließender Fertigstellung sind die Brandsicherheit und die sichere Abführung der Verbrennungsgase sowie der Funktions- und Brandsicherheit der Lüftungsanlagen vom Bezirksschornsteinfegermeister schriftlich zu bescheinigen.

## Baugenehmigungsgebühren

Die Gebühren für die Baugenehmigung werden nach der Verordnung über die Gebühren und Auslagen für Amtshandlungen der Bauaufsicht (Baugebührenordnung vom 24. Juni 1994) festgesetzt. Die Gebühren richten sich nach dem Wert des Gegenstandes, der Bauwerksklasse oder dem Zeitaufwand, soweit keine Rahmensätze vorgesehen sind.

Grundlage der Gebührenberechnung ist der nach Tabelle (Anlage 2 der BauGebO) ermittelte Rohbauwert. Für nicht in der Tabelle der Rohbauwerte genannte Gebäude ist der Herstellungspreis anzusetzen.

Die Gebühren für den Vorbescheid werden zur Hälfte auf die Baugenehmigung nicht schon anderweitig ermäßigter baulicher Anlagen angerechnet.

Die Gebühr für den städtebaulichen Vorbescheid ist voll auf die Gebühr von Baugenehmigungsverfahren (außer beim Bauanzeigerfahren) anzurechnen. Die Mindestgebühr darf nicht unterschritten sein.

In jedem Fall müssen die Bauvorlagen für die Baugenehmigung dem Vorbescheid bzw. dem städtebaulichen Vorbescheid entsprechen.

## 5.3. Baugrundstück

### Grundstücksmarkt

Die Beschaffung eines geeigneten Grundstücks erfolgt normalerweise auf dem „freien“ Markt über Zeitungsannoncen oder durch Einschaltung von Immobilienmaklern. Daneben können auch Anfragen bei Gemeinden und gemeinnützigen Institutionen zum Ziel führen. Angaben zu Eigentumsverhältnissen an städtischen Grundstücken macht das Liegenschaftsamt der Stadt, zu allen Grundstücken gibt das Grundbuchamt des Amtsgerichtes Schwedt Auskunft. Amtliche Lagepläne sind beim Kataster- und Vermessungsamt erhältlich.

### Voraussetzungen

Grundstücksbesitzer und -käufer sollten sich zunächst einmal bei

der Genehmigungsbehörde erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann. Ein Grundstück ist bebaubar, bzw. auf dem Grundstück ist die Erstellung einer baulichen Anlage zulässig, wenn

- es im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt, der mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, über die überbaubaren Flächen und über die örtlichen Verkehrsflächen enthält (qualifizierter Bebauungsplan),
- das Vorhaben im Einklang mit diesen Festsetzungen steht und
- die Erschließung gesichert ist

oder

- es zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes liegt, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils
- und es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, das Ortsbild nicht beeinträchtigt und Festsetzungen etwaiger „einfacher“ Bebauungspläne nicht widerspricht
- und die Erschließung gesichert ist

oder

- es im Außenbereich (außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes und außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils) liegt
- und einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb oder anderen privilegierten Zwecken dient.

### Fazit:

Ohne ausreichende benutzbare Erschließungsanlagen, die die Gebäude an den öffentlichen Straßenverkehr anschließen, ist ein Baugrundstück nicht bebaubar. Ein Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers auf Erschließung besteht nicht. Selbst wenn ein Grundstück baureif ist, wissen Sie damit in der Re-

gel noch nicht, wie Sie tatsächlich bauen dürfen.

Das Bauordnungsamt gibt zwar Auskünfte über die Bebauungsmöglichkeiten (z. B. Anzahl der Geschosse, Zulässigkeit von Dachausbauten, Platzierung von Garagen und Stellplätzen, Baugrenzen, innerhalb derer ein Bauwerk zu errichten ist), aber erst eine Bauvoranfrage verschafft Ihnen Klarheit darüber, was auf dem Grundstück im Detail machbar ist und was nicht. Schwerwiegende Hemmnisse können z. B. wertvolle Bäume auf dem Grundstück sein; oder der Denkmalschutz erhebt Einwände oder es fehlt eine rechtlich gesicherte Zufahrt...

Jede Bauvoranfrage kostet Geld und Zeit. Haben Sie den Kaufvertrag noch nicht in der Tasche, besteht auch noch die Gefahr, daß eventuelle Konkurrenten Ihnen zuvorkommen. In solchem Falle sollten Sie mindestens den Grundstückseigentümer durch finanziell hoch abgesicherte Optionsverträge verpflichten, das Grundstück zum Festpreis nach positivem Bescheid der Voranfrage an Sie zu verkaufen und in der Zwischenzeit nicht anderweitig zu veräußern. Nähere Auskünfte hierzu erteilen Notare.

### Grundstückskauf

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer kennenlernen. Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit. Auskünfte erhalten Sie eventuell von der Stadtverwaltung, von Baubetrieben am Ort oder von Nachbarn. Erkundigen Sie sich auch genau, wie die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren aussehen wird. Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es zwar nirgends, doch kann man bei der Behörde erfahren, ob in der Nähe z. B. eine Autobahn, Industrieanlagen oder ein Flughafen geplant sind.

Günstig ist ein Bauplatz, auf dem das Haus möglichst windgeschützt liegt und nach der Sonne orientiert werden kann. Nicht die schmale, sondern die breite Seite des Hauses sollte nach Süden schauen, damit möglichst viele Räume Sonnenlicht und Wärme empfangen können. Achten Sie auch darauf, daß

Nachbargebäude oder hohe Bäume das Haus nicht ungünstig beschatten.

Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis in einem Betrag, also bar bezahlt. Daneben gibt es aber noch andere Kaufformen, z. B. die Nutzung im Wege des Erbbaurechts. Dies ist ein grundbuchgesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks.

Traditioneller Vergeber von Erbbaurechten ist die öffentliche Hand (Gemeinde, Kirche, Stiftung etc.). Aber auch Privatpersonen und Unternehmen gehen häufiger dazu über, ihre Grundstücke nicht mehr zu veräußern, sondern mit dem Erbbaurecht zu belasten.

Eine weitere Alternative zum Barverkauf wäre der Grundstückskauf auf Rentenbasis. Kennzeichnend für diese Rente ist, daß sie nicht an eine feste Laufzeit gebunden ist, sondern bis zum Lebensende des rentenberechtigten Verkäufers zu bezahlen ist. In jedem Fall empfiehlt sich eine Vergleichsrechnung zwischen dem Barverkauf mit Fremdfinanzierung über ein Bankdarlehen und dem Kauf auf Rentenbasis.

### Nebenkosten

Bei jedem Grundstück kommen neben den reinen Grundstückskosten noch Nebenkosten dazu. Dies sind die Grunderwerbssteuer, die Notariats- und Grundbuchkosten, die Vermessungsgebühren und eventuell die Maklerprovision.

### Grundstückswerte

Auskünfte über die Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Aufgrund von Kartenübersichten können Sie dort die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen, die einen ersten guten Anhalt für Grundstückspreise bringen.

Möchten Sie den individuellen augenblicklichen Wert eines Grundstücks, den sogenannten Verkehrswert, wissen, so besteht auch die Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen ein Verkehrswertgutachten bei einem Grundstückssachverständigen oder dem Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Auftrag zu geben. Diese Gutachten sind jedoch unverbind-

lich und verpflichten niemanden, zu dem ermittelten Ergebnis zu kaufen oder zu verkaufen. Gleichwohl kann die Kenntnis dieses ermittelten Wertes für Sie selbst eine wesentliche Entscheidungshilfe oder auch ein Verhandlungsargument sein.

### Einmessung

Gemäß des Brandenburgischen Vermessungsgesetzes hat der Bauherr vor Baubeginn die genaue Höhenlage und Stellung der vorhandenen Bauwerke auf dem Grundstück durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur einmessen zu lassen. Eine Bescheinigung über die erfolgte Einmessung ist vorzulegen. Nach Fertigstellung des Bauwerkes besteht ebenfalls Vermessungspflicht.

## 5.4. Planungsablauf beim Bauen

Eine wesentliche Hilfe für den Bauherrn ist die Zusammenarbeit mit einem Architekten. Umfangreiches Fachwissen und Erfahrung ermöglichen eine gezielte Planung, Beratung und auch Bauüberwachung. Die Architektenleistung sollte über einen schriftlichen Architektenvertrag fixiert werden. Die Vergütung erfolgt nach der Honorarordnung HOAI.

Ist der Bauherr mit dem Vorentwurf einverstanden, kann der Architekt in die Entwurfsplanung einsteigen, d. h. alle Pläne werden jetzt detailliert im Maßstab 1:100 ausgearbeitet. Die Pläne werden dann zusammen mit dem Bauantrag, der Baubeschreibung, einem amtlichen Lageplan, einem Baumbestandsplan, dem Freiflächengestaltungsplan und dem Entwässerungsplan der Baubehörde zur Genehmigung vorgelegt.

Mit der Ausführungsplanung werden alle späteren Bauschritte sowie die Ausstattung so konkretisiert, daß die Handwerker nach diesen Planungsunterlagen arbeiten können. Anhand der Ausführungsplanung können außerdem die Baumassen als wesentlicher Bestand der Leistungsbeschreibungen und Kostengebote ermittelt werden. Die Leistungsverzeichnisse bieten die

Voraussetzung, vergleichbare Kostenangebote von einzelnen Firmen für die jeweiligen Gewerke zu erhalten. Danach vergibt der Bauherr in Übereinstimmung mit dem Architekten die einzelnen Arbeiten an Firmen seiner Wahl.

Sobald der Bauantrag genehmigt ist, kann mit dem Bauen begonnen werden. Der Architekt hat einen Terminablaufplan erstellt und die Handwerker an Ort und Stelle eingewiesen. Er überwacht u. a. die Ausführung des Objektes auf Übereinstimmung mit der Baugenehmigung.

Parallel zum Baugeschehen sind Teil- und Schlußrechnungen zu prüfen, die Gewährleistungsfristen entsprechend den Abnahmen festzulegen und die Zahlungen durch den Auftraggeber zu veranlassen.

## 5.5. Verhalten bei Bauschäden

Das Auftreten von Bauschäden wird sich auch bei bestem Willen aller am Bau Beteiligten nie ganz vermeiden lassen. Bauschäden können durch mangelhafte Architekten-, Ingenieur- oder Unternehmerleistungen verursacht werden. Auch bei der Bauausführung werden sich Reklamationen nie ganz ausschalten lassen. Aber man kann schon bei der Vergabe Ärger weitgehend vermeiden, wenn man nicht unbedingt die billigsten, sondern erfahrene Architekten und empfohlene Handwerker wählt. Mit Schwarzarbeitern fährt man auf lange Sicht am schlechtesten.

### Vorgehensweise

Jeder Bauherr sollte aber auch selbst wissen, wie er sich im Schadensfall zu verhalten hat. Sobald ein Schaden festgestellt wird, muß er sich unverzüglich mit dem zuständigen Handwerkerbetrieb in Verbindung setzen. Der Handwerker ist schriftlich aufzufordern, die Mängel innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen.

Kommt der Handwerker der Aufforderung nicht nach, wird der Bauherr gegen ihn gerichtliche Schritte in Anspruch nehmen müs-

sen. Ein vom Antragsteller benannter, vom Gericht bestellter Sachverständiger führt dann ein Beweissicherungsverfahren durch. Ein solches Gutachten bringt in den meisten Fällen für beide Parteien Klarheit. Weigert sich der Handwerker aber weiter, die Mängel zu beseitigen, kann ihn der Bauherr auf Ausführung der Gewährleistungsarbeiten verklagen.

Falls das Urteil dann dem Bauherrn zu Hilfe kommt, kann das Gericht bei weiterer Weigerung des Handwerkers einen Betrag festsetzen, mit dem der Bauherr den Schaden von einem Dritten beheben lassen kann. Eine andere Möglichkeit bei Weigerung des Handwerkers besteht darin, einen entsprechenden Vorschuß bei Gericht einzuklagen, um dann sofort einen anderen Handwerker zu beauftragen.

Durch Privatgutachten können Beweise nur bedingt gesichert werden. Privatgutachten dienen in erster Linie als Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen des Auftraggebers. Ein überzeugendes Gutachten kann jedoch Meinungsverschiedenheiten zwischen den Parteien ausräumen und damit Streitfälle frühzeitig schlichten.

Streitende Parteien können auch vereinbaren, ihre Auseinandersetzungen außergerichtlich zu regeln. Die für solche Fälle eigens beim Amtsgericht eingerichtete Schlichtungsstelle bemüht sich, eine gütliche Einigung der zerstrittenen Parteien herbeizuführen. Der Schlichter unterbreitet nach Prüfung der Sach- und Rechtslage den Parteien einen Vergleichsvorschlag. Wird dieser von beiden Parteien angenommen, ist er rechtsverbindlich.

### VOB oder BGB

Bei Arbeiten an Bauwerken oder bei individuellem Einbau von Gegenständen in ein Haus kann man die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) dem Vertrag zugrunde legen. Die VOB dient als Grundlage für die Ausgestaltung von Bauverträgen zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer. Sie

sichert eine gerechte Abwägung der beiderseitigen Interessen zu.

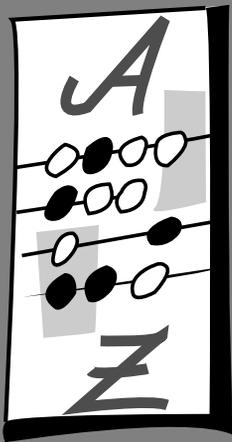
Wird einem Vertrag über Bauleistungen nicht die VOB zugrunde gelegt, so gilt das BGB. Das BGB (Bürgerliche Gesetzbuch) regelt u. a. im allgemeinen Teil das Vertragsrecht. Im AGB-Gesetz werden die allgemeinen Geschäftsbedingungen (vorformulierte Vertragsbedingungen) geregelt. Ein wesentlicher Unterscheid zwischen VOB und BGB besteht z. B. in der Dauer der Gewährleistungsfristen. Nach VOB beträgt die Gewährleistung, wenn nicht anders vereinbart, zwei Jahre, nach BGB fünf Jahre.

### Schwarzarbeit

Wer Bauarbeiten von Schwarzarbeitern durchführen läßt, kann grundsätzlich keinerlei Ansprüche auf Gewährleistung stellen. Eventuell bestehende Verträge werden wegen Gesetzesverstoß nichtig. Erleidet ein Schwarzarbeiter einen Arbeitsunfall, so ist der Auftraggeber allein verpflichtet, für die Arzt- und Krankenhauskosten aufzukommen. Der Bekämpfung von Schwarzarbeit und illegaler Beschäftigung kommt eine immer größere Bedeutung zu, da es sich dabei um rechtswidrige und beschäftigungs- und wirtschaftspolitisch schädliche Tatbestände handelt, die im hohen Maße geeignet sind, die Arbeits- und Wettbewerbsbedingungen in Brandenburg nachhaltig zu verschlechtern. Bei Verwendung von öffentlichen Geldern (Fördermitteln) sind diese bei Beschäftigung von Schwarzarbeitern zu erstatten. Letztendlich drohen Geldbußen, da gegen Steuer- und Abgabentatbestände verstoßen worden ist (§§ 370, 377, 380 AO, 266 a StGB).

Um jedes unnötige Risiko bei der Auftragsvergabe zu vermeiden, sollte sich der Bauherr in Zweifelsfällen die Handwerkskarte zeigen lassen oder bei der zuständigen Handwerkskammer nach der Eintragung in die Handwerksrolle fragen. Dort werden auch alle weiteren Fragen zum Thema Schwarzarbeit beantwortet.

Stadt Schwedt/Oder,  
Bauverwaltungsamt



## Ansprechpartner - Sprechzeiten

# 6

### Stadtverwaltung Schwedt/Oder

Rathaus, Lindenallee 25-29,  
16303 Schwedt/Oder,  
Telefon (0 33 32) 44 60

#### Sprechzeiten:

Dienstag 9.00-12.00 Uhr und  
13.00-18.00 Uhr  
Donnerstag 9.00-12.00 Uhr und  
13.00-15.00 Uhr  
Freitag 9.00-12.00 Uhr

- Amt für Stadtentwicklung,  
Telefon (0 33 32) 44 63 42
- Bauordnungsamt,  
Telefon (0 33 32) 44 63 14
- Sanierungsstelle im  
Bauverwaltungamt,

Telefon (0 33 32) 44 63 47  
und 44 63 16

Stadtverordnetenver-  
sammlung Schwedt/Oder  
Rathaus, Lindenallee 25-29,  
16303 Schwedt/Oder,  
Telefon (0 33 32) 44 63 51

Landkreis Uckermark  
Karl-Marx-Straße 1,  
17291 Prenzlau,  
Telefon (0 39 84) 7 00

- Untere Denkmalschutzbehörde,  
Bauordnungsamt,  
Karl-Marx-Straße 1,  
17291 Prenzlau,  
Telefon (0 39 84) 70 22 63
- Untere Wasserschutzbehörde,  
Karl-Marx-Straße 1,  
17291 Prenzlau,  
Telefon (0 39 84) 70 41 68
- Kataster- und Vermessungsamt  
Uckermark, Dammweg 11,

16303 Schwedt/Oder,  
Telefon (0 33 32) 44 18 01

- Gutachterausschuß,  
Dammweg 11,  
16303 Schwedt/Oder,  
Telefon (0 33 32) 44 18 16

Zweckverband Ostucker-  
märkische Wasserversor-  
gung und Abwasserbe-  
handlung

Wasserplatz 1,  
16303 Schwedt/Oder,  
Telefon (0 33 32) 2 10 36

#### Sprechzeiten:

Dienstag 9.00-11.30 Uhr und  
13.00-18.00 Uhr  
Donnerstag 13.00-18.00 Uhr

Amt für Arbeitsschutz  
und Sicherheitstechnik  
Schleusenstr. 31,  
16225 Eberswalde,  
Telefon (0 33 34) 25 46 00

## ERICH THORAU

Zimmerei · Holzbau · Innenausbau

Wir zimmern  
mit Hand und Verstand



- Dachstühle in allen Ausführungsarten
- Ingenieurholzbau
- Sanierung von Holzkonstruktionen
- Holzhäuser im Holzrahmenbau  
(Komplettleistung)

Chausseestraße 6 a  
16306 Vierraden

Telefon 0 33 32 / 2 34 80  
Telefax 0 33 32 / 51 02 46



## LÜFTUNGSSERVICE LIEBETRAU

Wartiner Str. 5 · 16303 Schwedt / Oder  
Tel. 0 33 32 / 3 26 66 · Fax 0 33 32 / 41 88 54

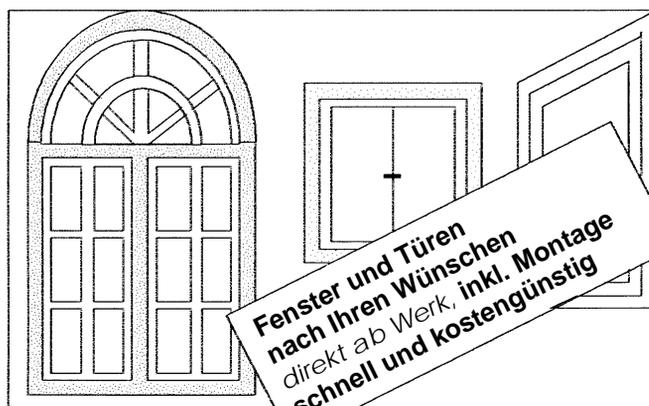
Beratung · Planung · Bau · Instandhaltung

BAUTECHNIK  
BSB BUCK SYSTEMBAU GMBH

BUCK  
TECHNOLOGIEN



## Fenster und Türen



**Fenster und Türen  
nach Ihren Wünschen  
direkt ab Werk, inkl. Montage  
schnell und kostengünstig**

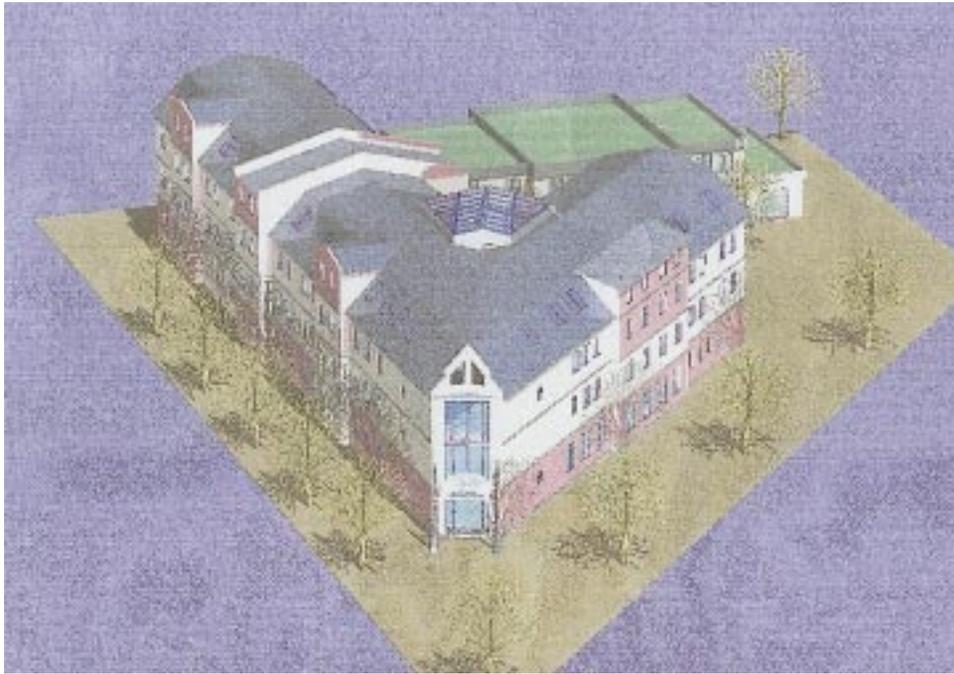
### Kurzfristige Lieferung von:

- Fenster und Türen  
(Kunststoff und Aluminium)
- in höchster Farben- und  
Formenvielfalt
- Markenprofile, RAL geprüft
- hoher Schall- und Wärmeschutz
- günstige Konditionen

### Fordern Sie uns heraus!

BSB  
BUCK SYSTEMBAU GMBH  
Fenster und Fassaden  
Waldrand 2  
16278 Pinnow  
Tel.: 03 33 35 / 70-6 06/7/8  
Fax: 03 33 35 / 70-6 48

## Aus- und Fortbildungszentrum Schwedt des Uckermärkischen Berufsbildungsvereins e.V. Schwedt



Das Gebäude besteht aus zwei Teilkomplexen, wovon das viergeschossige Hauptgebäude mit einer Grundfläche von ca. 1300 m<sup>2</sup> sämtliche Unterrichtsräume, sozialpädagogische Räume, kleinere Werkstätten, die Lehrküche, die Lehrkantine, Büros und die sanitären Anlagen enthält. Im zweigeschossigen Werkstattgebäude mit einer Grundfläche von ca. 450 m<sup>2</sup> befinden sich die Ausbildungsstätten für die Metallbearbeitung, Tischler und Maler.

Die Gebäude werden in Massivbauweise aus Kalksandsteinen und Wärmedämmputz und Stahlbetonwischendecken errichtet. Die Dachkonstruktion des Hauptgebäudes besteht aus einer Kombination von Nagelplattenbindern und Sparren/Pfetten mit einer Alu-Platteneindeckung. Diese Eindeckung enthält zu 80 % recyceltes Material und ist selbst zu 90 % wiederverwertbar. Das Werkstattgebäude erhält ein Gründach mit extensiver Begrünung.

Die Gesamtkosten belaufen sich auf 7 Mio DM, davon Bauleistungen 5,7 Mio DM. Die Bauzeit beträgt 16 Monate.

### Ingenieure Ziemendorf & Effenberger GbR

Beratende Ingenieure

- Beraten ● Planen ● Bauen
- Bauplanung ● Entwurf ● Konstruktion ● Statik

Bergstraße 8 · 16306 Berkholz-Meyenburg · Telefon 0 33 32 / 43 17-0 · Telefax 0 33 32 / 43 17 10



Wärmetechnik, Handels- & Service GmbH

16303 Schwedt · Kunower Straße 25  
Tel. 0 33 32 / 43 98-0  
Fax 0 33 32 / 43 98-20

TiHO

GmbH

- Tischlerarbeiten
- Fenster und Türen aus Holz, Kunststoff und Alu
- Zubehör für Fenster und Türen

Helbigstraße 18  
16303 Schwedt / Oder  
Tel.: 0 33 32 / 53 68 15 / 18  
Fax: 0 33 32 / 25 12 05



**V  
S  
G** VERMESSUNGS-  
SERVICE-  
MBH

Tel.: 0 33 32 / 46 15 03  
0 33 32 / 46 15 25 u. Fax  
0 33 32 / 46 15 47

#### UNSER VERMESSUNGSSERVICE:

- Lage- und Höhenpläne
- Bauwerksabsteckungen
- Kontroll- u. Deformationsmessungen
- Gleismessungen u. -absteckungen
- Vermessung für Verkehrswege- und Versorgungsleitungsbau
- Industrievermessungen aller Art
- Spezialmessungen nach Absprache

Passower Chaussee  
Gelände der PCK Raffinerie GmbH  
Sozialgebäude K3 (Nordeingang)  
16303 Schwedt / Oder



**ingenieurbüro** • BERATUNG  
Dipl.-Ing. (FH) Manfred Giel • ANLEITUNG  
• KONTROLLE

**ARBEITSSICHERHEIT • UMWELTSCHUTZ  
DATENSCHUTZ • GEFÄHRGUT**

MITGLIED DES VERBANDES DEUTSCHER SICHERHEITSINGENIEURE VDSI e. V. UND  
DES BUNDESVERBANDES FREIBERUFLICHER SICHERHEITSINGENIEURE BFSI e. V.

Märkische Str. 19  
16303 Schwedt / O.

Tel. 0 33 32 / 41 58 10  
Tel. 0 33 32 / 41 99 84  
Fax 0 33 32 / 41 99 83  
Autotel.: 01 61 / 2 30 60 59

# BAUPLAN



Büro für Bauplanung & Tragwerksplanung

Ing. Torsten Heinze  
BERATENDER INGENIEUR

Flinkenberg 26  
16303 Schwedt / Oder

Tel. / Fax 0 33 32 / 25 00 25  
Funk-Tel. 01 72 / 7 60 75 30

Bauberatung · Projektierung · Tragwerksplanung · Baubetreuung



pfeiffenberger|schütz



Dipl.-Ing. (FH) Lutz Pfeiffenberger  
Dipl.-Ing. (FH) Ulf Schütz  
Vierradener Straße 44, 16303 Schwedt / O.  
Tel.: 0 33 32 / 25 31 16

Ingenieurbüro für Statik  
und Bauplanung



**WACHDIENST**

GmbH in der Uckermark

- ▶ **Sicherheitsfragen**
- ▶ **Arbeitssicherheitsaufgaben**
- ▶ **Glas-, Gebäude- und Industriereinigung**
- ▶ **Datenschutz- und Datensicherheitsfragen**
- ▶ **Arbeitnehmerüberlassungen**
- ▶ **Gebäudemanagement**

Hauptsitz Schwedt:  
Steinstr. 9, PF 101  
16285 Schwedt/O.  
Tel.: 0 33 32 / 43 34 10  
Fax: 0 33 32 / 43 34 17

Filiale Eberswalde:  
Technologie- u. Gewerbepark  
A.-Nobel-Str. 1  
16225 Eberswalde  
Tel./Fax: 0 33 34 / 5 91 66

Filiale Prenzlau:  
Brüssower Allee 85  
17291 Prenzlau  
Tel./Fax: 0 39 84 / 85 04 95  
Tel.: 0 39 84 / 85 00

## NEUMANN & SEEBACH GmbH

Tief-, Kultur- und Straßenbau

Lange Straße 81 Schwedt/O./Heinersdorf Tel.: 41 10 19 Telefax: 3 10 01

- Straßenbau
- Ver- und Entsorgungsleitung
- Kabeltiefbau
- Durchörterungen
- Sonstiger Tiefbau

**BAU** GmbH  
**CASEKOW**

Straße der Jugend 4  
16306 Casekow  
Tel.: 03 33 31 / 78 80  
Fax: 03 33 31 / 7 88 16

### Unser Leistungsangebot:

- schlüsselfertiges Bauen • Maurer-, Putz-, Betonarbeiten
- Knauf-Fließ-Estrich
- Verbundsteinpflasterverlegung • Fliesenlegerarbeiten
- **ThermoKlinker**
- Wärmedämmung in Putz- oder Klinkerstruktur
- Kunststoffenster, Holzwangentreppen
- Mauerwerkrockenlegung
- Dachdeckerarbeiten      ● Zimmererarbeiten



*Firma Fliesenverlegung*  
**Dieter Brandenburg**

*Firma D. Brandenburg*  
Helbigstraße 57 a · 16303 Schwedt/O.  
Telefon: 0 33 32 / 52 43 26 · Telefax 0 33 32 / 52 43 27  
Funktel. 01 71 / 8 01 74 84

**IHAG mbH**

Ingenieur Hoch- und Ausbau GmbH

- Generalübernehmer / Schlüsselfertiges Bauen
- Hoch-, Aus-, Umbauarbeiten und Sanierungen
- Maurer- und Putzarbeiten
- Stahlbeton- und Fliesenlegerarbeiten

Ringstraße 3 · 16303 Schwedt  
Tel. / Fax 0 33 32 / 41 74 42



**Ingenieurbüro**  
Haus- und Energietechnik

Ingenieure für Heizungs-, Sanitär-, Lüftungs- und Elektrotechnik

**Beratung · Planung · Bauüberwachung**

**Lothar Kahl**  
Dipl.-Ing. (FH) VDE

vom Verband der Schadenversicherer (VdS)  
anerkannter Sachverständiger zum Prüfen  
elektrischer Anlagen

Fritz-Krumbach-Str. 1  
16303 Schwedt / Oder  
Tel. 0 33 32 / 26 67 10  
Fax 0 33 32 / 26 67 21 / 20

Fu 01 71 / 3 22 35 49  
PAKA\_IB@T-Online.de