

STADT EBERSWALDE

Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/654/2011**

Datum: 14.10.2011

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
61 - Stadtentwicklungsamt

Betrifft: Stadtumbaustrategie Eberswalde 2020 und Förderkulisse Stadtumbau

Beratungsfolge:

Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	29.11.2011	Vorberatung
Finanzausschuss	01.12.2011	Vorberatung
Hauptausschuss	08.12.2011	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	15.12.2011	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die StVV stimmt der „Stadtumbaustrategie Eberswalde 2020“ (Anlage 1) als Grundlage für den weiteren Stadtumbauprozess zu.
2. Die StVV stimmt dem Stadtumbaugebiet 2011 (Anlage 2) gemäß §171b BauGB zu.

Boginski
Bürgermeister

Anlagen

- 1) Stadtumbaustrategie Eberswalde 2020
- 2) Karte „Stadtumbaugebiet 2011“

Fin. Auswirkungen: Ja: <input checked="" type="checkbox"/> Nein: <input type="checkbox"/>					
Haus- haltsjahr	Ertrag / Aufwand bzw. Einzahlung/ Auszahlung	Produkt- gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt	Aktueller Ertrag bzw. Aufwand
a) Ergebnishaushalt:					
b) Finanzhaushalt: (für Investitionen Maßnahmennummer:)					
Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt als Anlage bei: Ja: <input type="checkbox"/> nicht erforderlich: <input checked="" type="checkbox"/>					
<p>Erläuterung: : Bis auf die schon bezahlten Aufwendungen für die Erarbeitung der Stadtumbaustategie entstehen durch diesen Beschluss keine unmittelbaren weiteren finanziellen Auswirkungen. Zur Erläuterung der geplanten Kosten siehe Tabelle „Geplante Kosten für die Umsetzung der Stadtumbaustategie Eberswalde 2020“ am Ende der Sachverhaltsdarstellung. Die bereits bewilligten Kosten sind im Haushalt 2012 bis zum Jahr 2015 bereits eingeplant. Die geplanten Kosten für das Teilprogramm RSI sind ebenfalls im Haushalt 2012 bis zum Haushaltsjahr 2015 eingestellt. Die geplanten Kosten für das Teilprogramm Aufwertung sind für das Jahr 2012 im Haushalt 2012 eingestellt. Für die Jahre ab 2013 werden die geplanten Kosten ab Haushalt 2013 im Budget von Amt 61 eingeplant. Darüber hinausgehende Kosten hängen von der Zustimmung der Fördermittelgeber und der Bereitstellung der kommunalen Miteleistungsanteile in den zukünftigen Haushaltsjahren ab. Die Gesamtkostenübersicht am Ende dieser Sachverhaltsdarstellung stellt insofern die Zielvorstellung bzw. Orientierung dar.</p>					
Mitzeichnung Amtsleiter/in:		Mitzeichnung Kämmerer/in:		Mitzeichnung Dezernent/in:	

Sachverhaltsdarstellung:

Zu 1. Stadtumbaustrategie Eberswalde 2020

Zur Bewältigung des demographischen Wandels und des damit zusammenhängenden hohen Wohnungsleerstandes gibt es seit 2002 das Programm Stadtumbau Ost. Eberswalde wurde auf Grundlage seines Stadtumbaukonzepts 2002 in dieses Programm aufgenommen. Bis 2009 wurden ca. 1.800 WE abgerissen, ca. 6,5 Mio. € in die Aufwertung der Innenstadt und Finow / Messingwerksiedlung investiert.

2009 wurde vom Bund und den Ländern die Verlängerung des Stadtumbau Ost Programms vereinbart. In Brandenburg mussten sich alle Städte, die an dem verlängerten Programm teilnehmen wollten mit einem neuen Stadtumbaukonzept bewerben und bis Dezember 2009 beim Ministerium Für Infrastruktur und Landwirtschaft (=MIL) einreichen. Mit Hilfe des beauftragten Büros PFE aus Berlin wurde von Mitte 2009 an die Stadtumbaustrategie Eberswalde 2020 erarbeitet.

Am 06. Oktober 2009 wurde der Arbeitsstand der Stadtumbaustrategie Eberswalde 2020 im ABPU erstmals ausführlich präsentiert und diskutiert. Grundlegende Inhalte waren die Fortsetzung des Rückbaus mit ca. 1.750 WE mit Schwerpunkt im Brandenburgischen Viertel und Finow Ost Kopernikusring, die Aufwertungsschwerpunkte in der Innenstadt, Westend Schöpferurter Straße /Luisenplatz sowie Finow Zentrum und Messingwerksiedlung.

Im Dezember 2009 musste die Stadt Eberswalde die Stadtumbaustrategie Eberswalde 2020 als Wettbewerbsbeitrag zur Aufnahme in das Programm Stadtumbau Ost II (=STUB II) beim MIL eingereichen. Vor dieser Abgabe wurde im ABPU am 10.11.2009 und am 01.12.2009 über den Entwurf der Stadtumbaustrategie, der an das MIL gehen sollte, informiert. Es folgten einige grundlegende Abstimmungen mit dem MIL. Parallel dazu stimmten sich Stadt und die Wohnungsunternehmen insbesondere über den Teil Rückbau ab. Am 08.06.2010 wurde der APBU über den mit den Wohnungsunternehmen abgestimmten Entwurf informiert. Am 19.06.2010 wurde in Potsdam von Minister Vogelsänger als erster Schritt die Aufnahme von Eberswalde neben 21 weiteren Brandenburger Städten offiziell bekanntgegeben.

Daran schlossen sich weitere Abstimmungen mit dem MIL zur konkreten Stadtumbaustrategie von Eberswalde an, insbesondere zum Thema Rückbau und zur finanziellen Ausstattung des Programms. Beim Rückbau ging es vor allem um den strategischen Umgang der MAGNAT-Wohnungsbeständen im 3. und 4. Bauabschnitt des Brandenburgischen Viertels. Ergebnis war die sogenannte Vorzugsvariante 2, nach der bis zum Jahr 2020 nicht mehr alle sondern nur rund die Hälfte der MAGNAT-Bestände im 3. und 4. BA rückgebaut werden sollen.

Am 18. Februar 2011 wurde vom MIL die Stadtumbaustrategie Eberswalde 2020 grundsätzlich bestätigt: Aufwertungsschwerpunkt in der Innenstadt und Westend sowie Finow Zentrum und Messingwerksiedlung, Rückbauswerpunkt für die ca. 1.750 Abrisse 2010 – 2020 im Brandenburgischen Viertel und in Finow Ost, Teilbereich Kopernikusring. Als finanzieller Orientierungsrahmen wurden für Eberswalde 9 bis 13 Mio. € Bund/Land-Mittel, davon 5,2 Mio. € für den Rückbau vorgegeben. Die große Spannweite von 9 bis 13 Mio. € ergibt sich aus der Einschätzung des Landes Brandenburg zur Entwicklung der Städtebauförderung in den nächsten Jahren. Wenn es gelingt, die vom Bund beabsichtigten starken Kürzungen der Städtebauförderung wie im Jahr 2011 weitgehend zu verhindern, stünden ca. 13 Mio. € B/L Mittel für Eberswalde zur Verfügung, bei starken Kürzungen der Städtebauförderung entsprechend weniger Mittel.

Bis August 2011 dauerte dann noch die Verständigung über die Art der neuen Förderkulisse als Stadtumbaugebiet gemäß § 171b BauGB für das Programm STUB II.

Aus Sicht der Verwaltung ist nun endlich der Zeitpunkt gekommen, das Verhandlungsergebnis zwischen Stadt und MIL den Stadtverordneten vorzulegen, die Stadtumbaustrategie Eberswalde 2020 als Grundlage für den weiteren Stadtumbauprozess zu beraten und zu beschließen. Damit verbunden ist auch die Beratung und Beschluss der Förderkulisse STUB II als Stadtumbaugebiet gemäß § 171b BauGB.

Zu 2. Stadtumbaugebiet 2011/Förderkulisse

Im Zusammenhang mit dem Stadtumbaukonzept 2002 wurde von der StVV auch eine Förderkulisse für den Stadtumbau beschlossen. Innerhalb dieser Kulisse sollen Fördermittel des Programms Stadtumbau Ost eingesetzt werden. Mit der Novelle des Baugesetzbuches 2006 wurde diese Gebietskulisse vom MIL als Stadtumbaugebiet gemäß § 171b BauGB übergeleitet. Zwei Entwicklungen haben dazu geführt, dass sich das Stadtumbaugebiet ändern muss.

1. Der erste Grund ist das Ergebnis des durchgeführten Stadtumbaus; viele kleinere Gebiete (z. B. Coppistraße, Macherslust) sind durch den erfolgten Rückbau als Wohnstandorte nicht mehr existent, andere noch konsolidierte Wohngebiete wie Finow Ost, Westend Wildparkstraße werden durch Überalterungsprozesse zunehmend in den Stadtumbau einbezogen.
2. Der zweite Grund beruht auf Festlegungen des Bundes und des Landes Brandenburg, nach denen das Stadtumbaugebiet bzw. die Förderkulisse möglichst große zusammenhängende Gebiete (keine „Briefmarken“) mit möglichst homogener Bebauung sowie klarer Schwerpunktsetzung für den Stadtumbau in Richtung Aufwertung oder Rückbau aufweisen soll.

Bei den Verhandlungen mit dem Land hat die Stadt Eberswalde versucht, möglichst viel der alten Förderkulisse sowie die Gebietstypen der neuen Stadtumbaustrategie Eberswalde 2020 in das neue Stadtumbaugebiet zu überführen. Dies ist weitgehend gelungen. Es gibt nun 2 große Gebiete (Zentrum und Westend sowie Finow Zentrum und Messingwerksiedlung), in denen der Schwerpunkt auf Aufwertungsmaßnahmen liegen wird und ein großes Gebiet (Brandenburgisches Viertel und Finow Ost), in denen der Schwerpunkt auf Rückbaumaßnahmen liegen wird.

Weggefallen sind Gebiete in Nordend, der Bereich Ackerstraße, Kupferhammer, Spechthausener Straße sowie die ehemaligen Rückbauflächen an der Coppistraße und Macherslust.

Die Schwerpunktsetzung auf Aufwertung und Rückbau bedeutet nicht, dass in diesen Gebieten nur Aufwertung oder Rückbau betrieben werden soll. So sind zum Beispiel im Gebiet „Brandenburgisches Viertel und Finow Ost“ auch Erhaltungsgebiete wie der 1. Bauabschnitt des BV sowie Finow Ost Ringstraße enthalten, in denen sowohl Aufwertungsmaßnahmen als auch Wohnungsbauförderung in Form der Aufzugsförderung stattfinden kann. So ist auch in Stadtmitte und Finow Zentrum im Einzelfall der Rückbau von Wohnraum möglich. Ebenfalls ist der Rückbau von Wohnungen im Einzelfall in den nicht mehr enthaltenen Gebieten wie Kupferhammer, Spechthausener Straße etc. möglich.

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der nunmehr abgestimmten Stadtumbaukulisse ist zwingende Fördervoraussetzung.

Beiblatt: Erläuterung Finanzielle Auswirkungen

Geplante Kosten für die Umsetzung der Stadtumbaustrategie Eberswalde 2020

Produkt / Leistung	Bezeichnung	geplante Kosten	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017-2020
51.12.01.02	Rückbaumaßnahmen^y								
	Gesamtkosten	5.250.000	0	358.000	340.000	490.000	1.100.000	1.100.000	1.862.000
	KMA (Gesamtkosten)	0	0	0	0	0	0	0	0
	davon schon bewilligt	608.000	0	358.000	0	150.000	100.000	0	0
51.12.01.03	Aufwertung^y (inkl. SSE^x)								
	Gesamtkosten	8.980.000	1.128.500	1.261.500	1.950.000	1.410.000	1.485.000	1.385.000	360.000
	KMA (Gesamtkosten)	2.846.667	337.500	372.500	590.000	470.000	495.000	461.667	120.000
	davon schon bewilligt	3.735.000	1.012.500	1.117.500	780.000	600.000	225.000	0	0
51.12.01.04	RSI-Soziale Infrastruktur^y								
	Gesamtkosten	1.903.333	444.444	490.889	848.000	120.000	0	0	0
	KMA (Gesamtkosten)	175.333	44.444	49.089	69.800	12.000	0	0	0
	davon schon bewilligt	1.633.333	444.444	490.889	698.000	0	0	0	0
	Summe Stadtumbaustrategie Eberswalde 2020								
	Gesamtkosten	16.133.333	1.572.944	2.110.389	3.138.000	2.020.000	2.585.000	2.485.000	2.222.000
	KMA (Gesamtkosten)	3.022.000	381.944	421.589	659.800	482.000	495.000	461.667	120.000
	davon schon bewilligt	5.976.333	1.456.944	1.966.389	1.478.000	750.000	325.000	0	0

^x [SSE = Neues Teilprogramm Sicherung-Sanierung-Erwerb von Wohngebäuden/ohne KMA]

^y [Rückbaumaßnahmen: kein KMA / Aufwertung: 33,3% KMA / RSI-Soziale Infrastruktur 10% KMA]

Grundsätzliche Annahmen der Stadt aufgrund Vorgaben bzw. Empfehlungen des MIL:

1. Der Orientierungsrahmen wird mit 13 Mio. € B/L-Mitteln ausgeschöpft
2. Die Maßnahmen für Aufwertung werden auf die Jahre bis 2016 konzentriert.
3. Die Rückbaumaßnahmen haben ihren Schwerpunkt 2015 bis 2020