

Stadtumbaustrategie Eberswalde2020



als Fachplanung und Modul des INSEK

5. Oktober 2011

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG, UND -ERNEUERUNG



Stadtumbaustrategie Stadt Eberswalde 2020

als Fachplanung und Modul des INSEK

Auftrag und Koordination

Stadt Eberswalde
Stadtentwicklungsamt
Ansprechpartner: Gunther Wolf

Konzeption und Bearbeitung

Peter Ebert
Heidi Rusteberg
Hans-Jürgen Hempel



BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG, UND -ERNEUERUNG
Hans-Jürgen Hempel & Jochen Korfmacher
10999 Berlin Oranienplatz 5 Telefon 030 / 614 10 71 Telefax 030 / 614 10 72
E-Mail: info@pfe-berlin.de

Inhalt

1	Aufgabe und Zielsetzung der Fortschreibung der Stadtumbaustrategie..	5
2	Methodik, Vorgehen.....	6
3	Evaluierung	8
3.1	Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognose.....	8
3.1.1	Analyse der Bevölkerungsentwicklung.....	8
3.1.2	Abgleich mit vorhandenen Bevölkerungsprognosen.....	13
3.1.3	Zusammenfassung und Schlussfolgerungen für den Stadtumbauprozess.....	17
3.2	Wohnungsmarktentwicklung und Entwicklungsszenarien	19
3.2.1	Analyse des Wohnungsbestandes, der Wohnungsmarkt- und Haushaltsentwicklung und des Leerstandes	19
3.2.2	Entwicklungsszenarien für die Wohnungsmarktentwicklung.....	23
3.2.3	Zusammenfassung und Schlussfolgerungen für den Stadtumbauprozess.....	26
3.3	Bilanz des bisherigen Stadtumbaus 2002 bis 2009.....	27
3.3.1	Ziele und Inhalte des Stadtumbaus seit 2002	27
3.3.2	Umsetzungsstand Stadtumbaukonzept 2002.....	30
3.3.3	Zusammenfassung und Schlussfolgerungen für den künftigen Stadtumbauprozess.....	33
3.4	Stadtumbaumonitoring.....	34
3.4.1	Bisherige Struktur des Stadtumbaumonitorings	34
3.4.2	Qualifizierung des Stadtumbaumonitorings.....	35
4	Ziele und Strategien Stadtumbau 2020	36
4.1	Stadtumbaupolitische Aufgaben und Ziele bis 2020.....	36
4.1.1	Aufwertungsprogramm / Sicherung und Sanierung von Gebäuden	36
4.1.2	Rückbauprogramm	38
4.1.3	Aufwertung und Rückführung städtischer Infrastruktur	39
4.2	Stadtumbau- und Gebietskulissen	40
4.2.1	Änderung der bisherigen Gebietskulisse.....	40
4.2.2	Gebietskulisse 2020	41
4.2.3	Mengengerüst Rückbau	47
4.3	Umsetzungsstrategien Gesamtstadt	49
4.3.1	Strategien zur Aufwertung und Prioritätensetzung.....	49
4.3.2	Strategien zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes	51
4.3.3	Abhängigkeit von Altschuldenhilfeentlastung und Rückbauförderung	54

4.4	Aktivierungs-, Kooperations- und Partizipationsstrategien.....	55
4.4.1	Organisationsstruktur: Bisherige Durchführung des Stadtumbauprozesses	55
4.4.2	Beteiligung der Wohnungsunternehmen, von Fachleuten und Öffentlichkeit im Rahmen der Fortschreibung der Stadtumbaustrategie	56
4.5	Ziele und Umbaustrategien in Stadtumbaugebieten / Steckbriefe	57
4.5.1	Erhaltungsgebiet Eberswalde-Zentrum	58
4.5.2	Erhaltungsgebiet Eberswalde-Eisenbahnstraße	60
4.5.3	Erhaltungsgebiet Finow-Zentrum	62
4.5.4	Erhaltungsgebiet Heegermühler Str. / Schöpfurter Straße / Luisenplatz	64
4.5.5	Erhaltungsgebiet Messingwerksiedlung	66
4.5.6	Erhaltungs-, Umstrukturierungs- und Rückbaugelände Bbg.Viertel.....	68
4.5.7	Erhaltungsgebiet mit Umstrukturierungsbedarf und Umstrukturierungsgebiet Finow Ost.....	70
4.5.8	Erhaltungsgebiet mit Umstrukturierungsbedarf Leibnizviertel	72
4.5.9	Erhaltungsgebiet mit Umstrukturierungsbedarf Wildparkstraße.....	74
4.5.10	Erhaltungsgebiet mit Umstrukturierungsbedarf Nordend	76
4.5.11	Erhaltungsgebiet mit Umstrukturierungsbedarf und konsolidiertes Gebiet Kupferhammer	78
4.5.12	Erhaltungsgebiet mit Umstrukturierungsbedarf Schleusenstraße.....	80
5	Maßnahmenbereiche und Kostenansätze.....	82
	 Übersicht: Gebietstypen Stadtumbau.....	85
	 Abbildungsverzeichnis	86
	 Tabellenverzeichnis	86
	 Literatur / Material	87

1 Aufgabe und Zielsetzung der Fortschreibung der Stadtumbaustrategie

Planerische Grundlage für Prozesse der Stadtentwicklung in Eberswalde ist das Integrierte Stadtentwicklungskonzept INSEK „Strategie Eberswalde 2020“ vom 13.03.2008, das unterschiedliche stadtentwicklungspolitische Planungen, so u.a. auch das „Wirtschafts- und Standortentwicklungskonzept - WISTEK“, zu einer gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie vereint. Das INSEK „Strategie Eberswalde 2020“ ist prozessorientiert und bietet damit die Möglichkeit, für einzelne Handlungsfelder ein „Update“ durchzuführen, ohne den abgestimmten Gesamtrahmen zu verlassen. Ein bedeutendes Handlungsfeld ist dabei auch der Stadtbau.

Im Rahmen des Programmstarts zum Stadtbau wurde in den Jahren 2001/2002 ein „Stadtbaukonzept“ sowie ein „Wohnungspolitisches und wohnungswirtschaftliches Konzept“ erarbeitet. In den darauffolgenden Jahren entwickelten sich Strategien zum Stadtbau monitoring, so dass nunmehr auch Datenmaterial vorliegt, das eine erste Evaluierung des bisherigen Stadtbauprozesses erlaubt. Für die „Strategie Eberswalde 2020“ wurden 2007/2008 bereits Daten zur Bevölkerungsentwicklung und zur Wohnungsmarktentwicklung evaluiert und eine neue Prognose zur Einwohnerentwicklung und zum Wohnungsmarkt erstellt, die u.a. auch eine Grundlage für die vorliegende Fortschreibung der Stadtumbaustrategie darstellt.

Aufgrund der sich ändernden Rahmenbedingungen (insbesondere durch Bevölkerungsrückgang und Überalterung) wird der Stadtbau auch in den nächsten Jahrzehnten eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung haben, wie unterschiedliche Prognosen zur demographischen und sozioökonomischen Entwicklung zeigen. Die vorliegende Fortschreibung soll auf Basis der Evaluierung prüfen,

- ob sich die Entwicklungen der Bevölkerung und des Wohnungsmarktes der Gesamtstadt und der Teilräume in den prognostizierten „Korridoren“ bewegen und ob Abweichungen ggf. Nachjustierungen erfordern bzw. neue Handlungsbedarfe auslösen,
- welche Auswirkungen die bisher durchgeführten Stadtbaumaßnahmen des Rückbaus, der Aufwertung und der Infrastrukturanpassung auf die Stadtentwicklung hatten, ob die Maßnahmen ausreichend waren oder fortgeführt werden müssen,
- ob die Ziele und Schwerpunkte weiterhin gelten und ob und wie ggf. Gebietskategorien und Prioritäten neu definiert werden müssen,
- welche aktuellen Trends für den Wohnungsmarkt bestehen, wie sich diese differenziert in den einzelnen Stadtquartieren darstellen und welche Auswirkungen auf die Stadtentwicklung zu erwarten sind,
- ob bestehende Prozesse zum Monitoring, zum Lasten- und Nutzensausgleich sowie zur Aktivierung, zu Kooperations- und Partizipationsstrategien einer Aktualisierung / Fortschreibung bedürfen und letzten Endes
- welche Handlungsnotwendigkeiten und Handlungsspielräume sowie welche Strategien und Prioritäten sich für den zukünftigen Stadtbauprozess ergeben.

2 Methodik, Vorgehen

Die Erarbeitung der Fortschreibung der Stadtumbaustrategie erfolgt auf der Basis der Evaluierung des bisherigen Stadtumbauprozesses und der aktuellen Rahmenbedingungen (Kapitel 3). Hieraus werden die aktuellen Ziele und Aufgaben für den künftigen Stadtumbauprozess abgeleitet (Kapitel 4.1). Diese bilden wiederum die Grundlage für die Überprüfung und Anpassung der bisherigen Stadtumbau- und Förderkulisse (Kapitel 4.2). Für diese räumlich definierte Förderkulisse werden thematisch Stadtumbau- und Umsetzungsstrategien für die Gesamtstadt (Kapitel 4.3), Quartierssteckbriefe für Teilräume (Kapitel 4.5) sowie Strukturen für die weitere Durchführung des Stadtumbauprozesses (Kapitel 4.4) entwickelt. Es ergeben sich hieraus Maßnahmenbündel nach Handlungsschwerpunkten, die die Perspektive bis 2020 aufzeigen (Kapitel 5). In einer konkreten, dynamisch fortschreibbaren Maßnahmenliste werden schließlich die vorgesehenen Einzelmaßnahmen, die bis 2016 realisiert werden sollen, im Anhang aufgeführt.

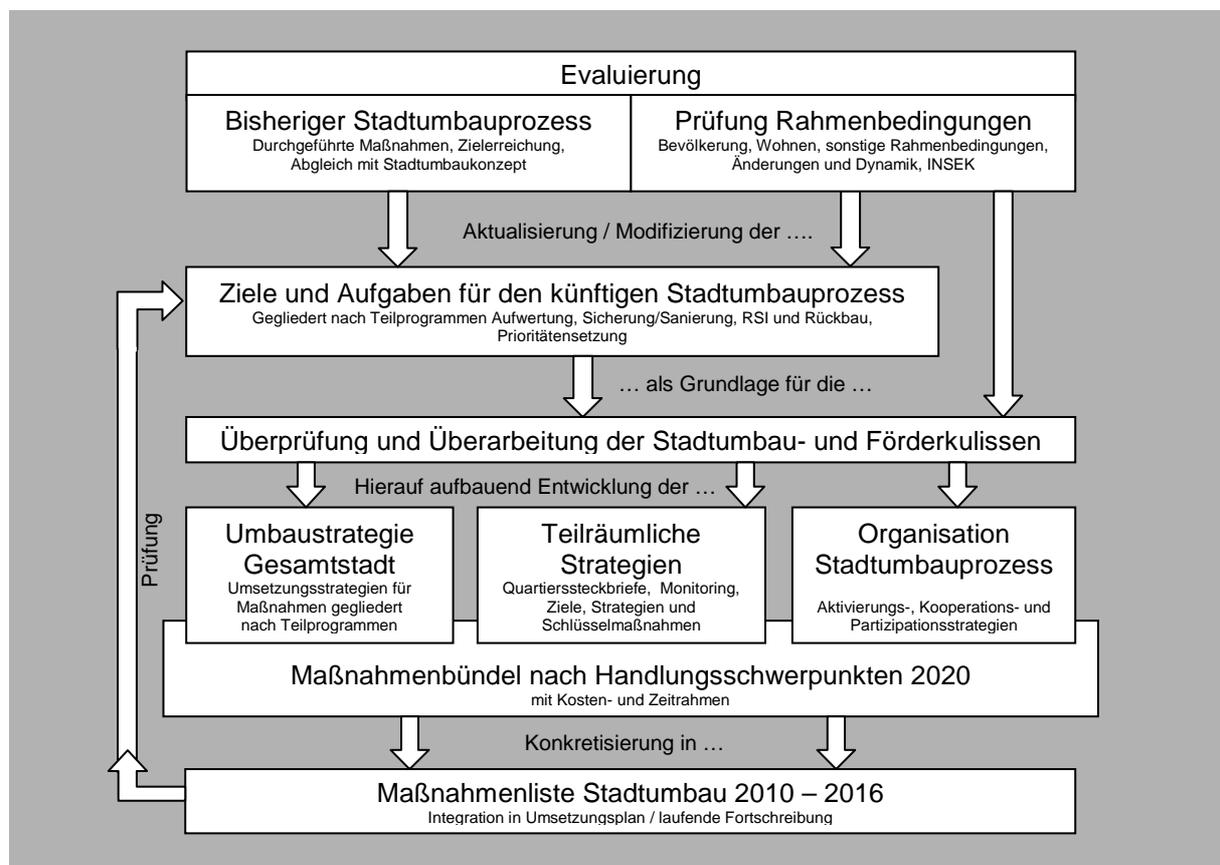


Abbildung 1: Untersuchungsdesign

Methodisch stützt sich die Stadtumbaustrategie auf die Ergebnisse aus der Evaluierung des bisherigen Stadtumbauprozesses mit Hilfe des Stadtumbau-Monitoring sowie auf zahlreiche Gespräche und Abstimmungen mit zentralen Akteuren der Stadt, insbesondere auch des Wohnungsmarktes.

Das aktuelle Monitoring der Stadt Eberswalde bietet die Möglichkeit, blockscharfe Daten zur Bevölkerung und zum Wohnungsmarkt zu erhalten. Es ist dadurch möglich, Auffälligkeiten im Zustand oder der Entwicklung schnell herauszufiltern.

Die Datenanalyse erfolgte kleinräumig auf der Ebene der folgenden 20 Teilräume. Im Sinne einer differenzierten Abbildung von Quartiersentwicklungen wurden dabei in Stadtmitte, Finow und Westend Unterbezirke verwendet:

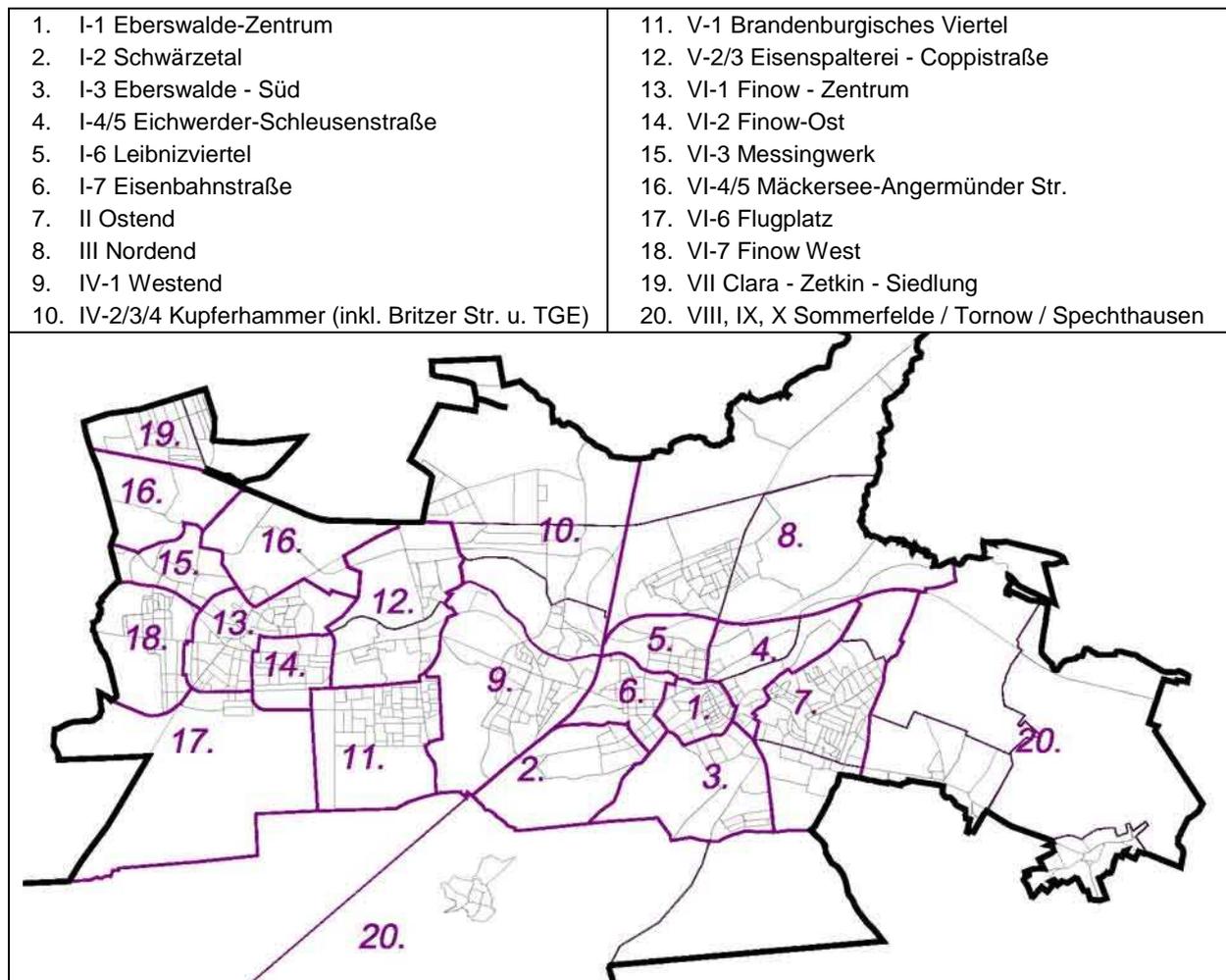


Tabelle1: Siedlungsbereiche für Monitoring

Der Stadtumbauprozess versteht sich als laufender, dynamischer Prozess. Für die Stadtumbaustrategie als einvernehmliche Grundlage wurden insbesondere folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

- Evaluierung der Bevölkerungs-, Wohnungsbestands- und Leerstandsentwicklung anhand der Monitoringdaten seit 2003, gesamtstädtisch und teilräumlich,
- Evaluierung des bisherigen Stadtumbauprozesses und der bisherigen Stadtumbaustrategie anhand von Expertengesprächen mit lokalen Akteuren, insbesondere den Wohnungsunternehmen,
- Schlussfolgerungen für den Rückbaubedarf und die Aufwertung, die Gebietskulissen und das weitere Vorgehen sowie überarbeitete und aktualisierte Definition und Abgrenzung der Stadtumbaugebiete in Abstimmung zwischen Stadt und Wohnungsunternehmen,
- Durchführung mehrerer Gespräche und Abstimmungen mit den großen Wohnungsunternehmen über die Unternehmensstrategien,
- Entwicklung von Strategien und Verfahren zur Abstimmung und Umsetzung notwendiger Stadtumbaumaßnahmen mit Stadt und Wohnungsunternehmen.

Die konkrete adressscharfe Abstimmung von Maßnahmen erfolgte für den Zeitraum bis 2016. Die Abstimmung erfolgte bislang insbesondere mit den großen Wohnungsunternehmen. Der Prozess der Auseinandersetzung und Abstimmung zur Durchführung der Maßnahmen wird im Rahmen eines „runden Tisches“ fortgeführt.

3 Evaluierung

3.1 Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognose

Wie in vielen anderen Städten des Landes Brandenburg wurde und wird auch die Eberswalder Stadtentwicklung von erheblichen Bevölkerungsverlusten und zunehmender Überalterung geprägt. Die Abschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung und die Identifikation zukünftiger Handlungs- und Steuerungsoptionen sind eine zentrale Grundlage für die integrierte Stadtentwicklung wie auch für ressortbezogene Entwicklungen.

3.1.1 Analyse der Bevölkerungsentwicklung

3.1.1.1 Gesamtstadt

Die Einwohnerzahl der Stadt Eberswalde ist seit 1990 kontinuierlich zurückgegangen. Hatte die Stadt im Jahr 1990 noch über 53.000 EW so sind es heute annähernd 23% weniger. In der Stadt Eberswalde lebten mit Stichtag vom 31.12.2008 insgesamt 40.748 Einwohner mit Hauptwohnsitz.¹

Bis zum Jahr 2003 war der entscheidende Faktor für die Bevölkerungsentwicklung der negative Wanderungssaldo. Zwischen 1991 und 2002 gab es einen durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungsverlust von über 600 Einwohnern für die Stadt Eberswalde. Diese Entwicklung konnte in den vergangenen Jahren deutlich abgeschwächt, wenn auch noch nicht gänzlich gestoppt werden. Seit 2003 verlor die Stadt mit weiter abnehmender Tendenz durchschnittlich nur noch etwa 145 EW pro Jahr durch Wanderungsverluste. Problematisch bei den Bevölkerungsverlusten ist nach wie vor, dass es sich überwiegend um die „Unter-40-Jährigen“ (vgl. u.a. Stat. Jahrbuch 2008) handelt, die die Stadt verlassen.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

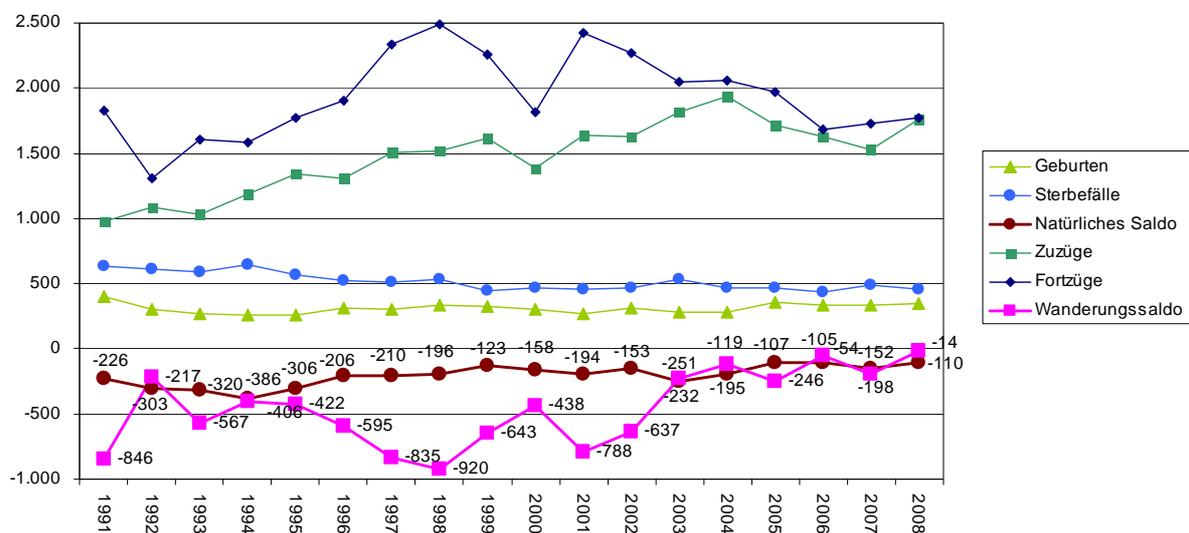


Abbildung 2: Geburten, Sterbefälle, Zu- und Fortzüge und deren Salden von 1991 bis 2008 in der Stadt Eberswalde²

¹ Alle Angaben zur Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur stammen – wenn nicht anders angegeben - aus dem Datensatz zum Monitoring der Stadt Eberswalde, der durch die Einwohnermeldedaten der Stadt gespeist wird. Zu berücksichtigen ist, dass die Daten z.T. erhebliche Abweichungen (im Durchschnitt 400-500 EW = etwa 1%) zu den Landesdaten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg aufweisen. Diese Abweichungen treten in vielen Städten auf und ziehen sich als Fehler durch die Entwicklungsstatistiken und Prognosen. In der vorliegenden Evaluierung wurden unterschiedliche Datenquellen vermerkt bzw. Abweichungen bei den Basisdaten der Prognosen berücksichtigt.

² Angaben Stadt Eberswalde außerhalb des Monitoring-Datensatzes

3.1.1.2 Stadtbezirke und Unterbezirke

Mit Hilfe des Monitorings ist es der Stadt Eberswalde möglich, Daten ab 2003 zu erfassen und so auch kleinräumige Veränderungen in der Bevölkerungsverteilung wahrzunehmen. Mit diesen Daten können zum einen problematische oder unerwartete Entwicklungen aufgedeckt werden, sie dienen aber zugleich auch einer Prüfung, ob die gesteckten Ziele, z.B. zur Stärkung der Innenstadt durch Zuzüge, erreicht werden bzw. auf dem richtigen Weg sind.

Bevölkerungsschwerpunkte innerhalb der Stadt befinden sich insbesondere in den Stadtbezirken Stadtmitte, Finowtal, Finow und Westend. Hier lebt über 80% der Eberswalder Bevölkerung. Auffallend ist die große Streuung von großen, in sich zusammenhängenden, meist relativ homogenen Siedlungsbereichen mit jeweils mehreren Tausend Einwohnern. Neben dem Bevölkerungsschwerpunkt in der Stadtmitte (insbesondere Unterbezirke Zentrum und Eisenbahnstraße) ist das Brandenburgische Viertel immer noch das bevölkerungsreichste Wohnviertel.

Bevölkerungsverteilung nach Teilräumen

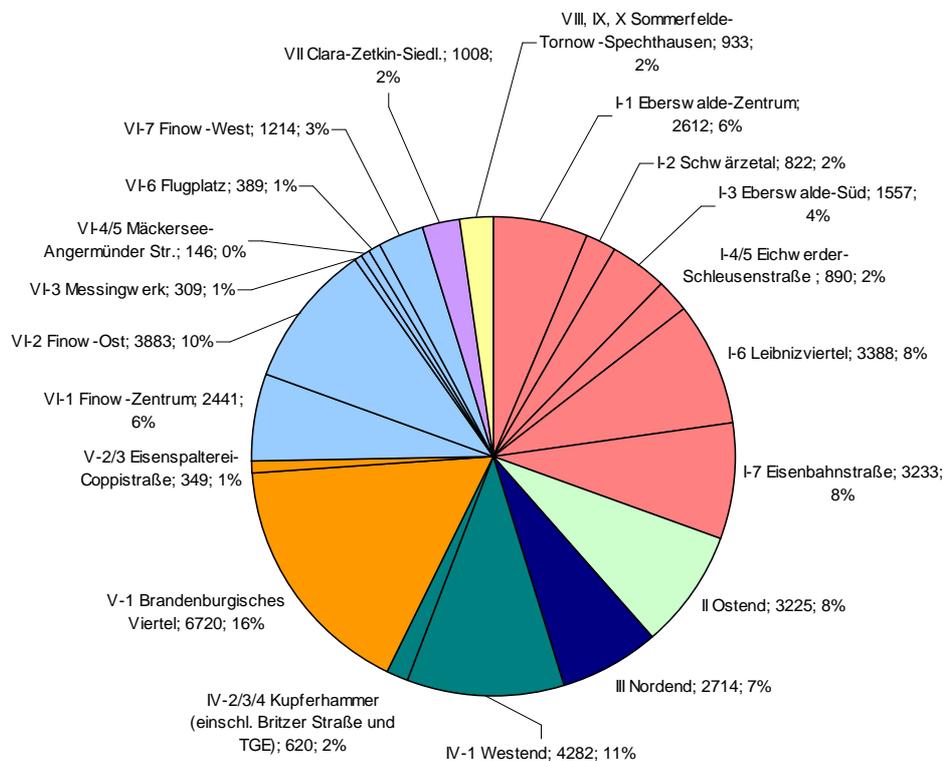


Abbildung 3: Bevölkerungsverteilung nach Stadt- und Unterbezirken der Stadt Eberswalde 2008

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Eberswalde seit 2003 ist für die einzelnen Siedlungsbereiche sehr unterschiedlich ausgefallen. Trotz der insgesamt rückläufigen Bevölkerungsentwicklung konnten einzelne Stadtbezirke und Unterbezirke sogar deutliche Zuwächse aufweisen.

Insbesondere der einwohnerstärkste Bezirk „Stadtmitte“ weist nach Bevölkerungsrückgängen bis Ende der 1990er Jahre seit 2003 wieder Bevölkerungsgewinne auf. Insgesamt stieg die Einwohnerzahl von 12.209 (2003) auf 12.502 Einwohner (2008). Dies spricht für die Erfolge der Stadtsanierung, aber natürlich auch für eine erfolgreiche Image-

aufwertung und einem Trend der Reurbanisierung, wie er von der Stadt Eberswalde seit langem verfolgt und unterstützt wird. Bei Betrachtung der Unterbezirke ist festzustellen, dass gerade die historische Altstadt mit den Unterbezirken Eberswalde Zentrum und Eisenbahnstraße sowie das südlich angrenzende „Eberswalde Süd“ seit 2003 jährlich fast ein Prozent Bevölkerungsgewinn aufweisen. Für diese drei Unterbezirke bedeutet dies – trotz einer tendenziell negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung - einen Bevölkerungszuwachs von insgesamt über 350 Einwohnern seit 2003. Das Leibnizviertel innerhalb des Stadtbezirkes Stadtmitte hatte als Großsiedlung in Plattenbauweise lediglich geringe Bevölkerungsverluste zu verkräften.

Neben der Stadtmitte hatte auch der Stadtbezirk Nordend leichte Bevölkerungsgewinne. Die „Bevölkerungsverlierer“ der letzten Jahre sind demgegenüber insbesondere die Stadtbezirke Finowtal (mit Brandenburgischem Viertel), Finow Ost, Finow West und Ostend.

Bevölkerung jeweils zum 31.12.	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Entwicklung 2003-2008	
Stadt Eberswalde	41.608	41.696	41.616	41.297	40.924	40.748	- 860	- 2,1 %
I Stadtmitte	12.209	12.301	12.354	12.367	12.362	12.502	+ 293	+ 2,4 %
I-1 Ebw.-Zentrum	2.520	2.566	2.569	2.549	2.538	2.612	+ 92	+ 3,7 %
I-2 Schwärzetal	839	843	832	834	839	822	-17	- 2,0 %
I-3 Ebw.-Süd	1.477	1.503	1.507	1.525	1.533	1.557	+ 80	+ 5,4 %
I-4/5 Eichwerder-Schleusenstraße	902	895	896	896	895	890	-12	- 1,2 %
I-6 Leibnizviertel	3.426	3.412	3.429	3.394	3.379	3.388	-38	- 1,1 %
I-7 Eisenbahnstr.	3.045	3.082	3.121	3.169	3.178	3.233	+ 188	+ 6,2 %
II Ostend	3.380	3.368	3.346	3.295	3.244	3.225	-155	- 4,6 %
III Nordend	2.694	2.743	2.764	2.749	2.738	2.724	+30	+ 1,1 %
IV Westend	5.037	5.011	5.034	4.995	4.919	4.905	-132	- 2,6 %
IV-1 Westend	4.421	4.388	4.404	4.376	4.304	4.282	-139	- 3,1 %
IV-2/3/4 Kupferh. ³	607	615	623	612	608	620	+ 13	+ 2,1 %
V Finowtal	7.548	7.547	7.443	7.339	7.223	7.069	-479	- 6,3 %
V-1 Bbg. Viertel	7.195	7.196	7.090	6.997	6.887	6.720	- 475	- 6,6 %
V-2/3 Eisensp./Coppi	353	351	353	342	336	349	- 4	- 1,1 %
VI Finow	8.706	8.681	8.646	8.566	8.472	8.382	-324	- 3,7 %
VI-1 Finow-Zentrum	2.499	2.465	2.468	2.464	2.458	2.441	- 58	- 2,3 %
VI-2 Finow-Ost	4.072	4.078	4.064	4.012	3.957	3.883	- 189	- 4,6 %
VI-3 Messingwerk	290	300	294	291	284	309	+ 19	+ 6,6 %
VI-4/5 Mäckersee-Angermünder Str.	166	151	150	142	141	146	- 20	- 12,0 %
VI-6 Flugplatz	394	403	400	407	396	389	- 5	- 1,3 %
VI-7 Finow-West	1.285	1.284	1.270	1.250	1.236	1.214	- 71	- 5,5 %
VII C.-Zetkin-S.	1.052	1062	1.059	1.030	1.018	1.008	-44	- 4,2 %
VIII Sommerfeld.	455	456	459	457	450	438	-17	- 3,7 %
IX Tornow	345	343	334	325	319	319	-26	- 7,5 %
X Sprechthaus.	182	184	177	174	179	176	-6	- 3,3 %

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung 2003 bis 2008 in Teilräumen (Stadt- und Unterbezirke) der Stadt Eberswalde

³ Einschl. Unterbezirke Britzer Straße und TGE

Im Brandenburgischen Viertel verlief der Bevölkerungsrückgang mit etwa 100 EW jährlich seit 2003 entsprechend dem prognostizierten Verlauf. Im Stadtbezirk Finow ist insbesondere zu differenzieren zwischen dem Unterbezirk Finow Zentrum und dem Unterzentrum Finow Ost als Großsiedlung. Während die Entwicklung im Zentrum relativ stabil verlief, musste Finow Ost erhebliche Bevölkerungsverluste verkraften.

Bei der Betrachtung der Unterbezirke, die relativ homogene Siedlungsbereiche abgrenzen, wird auch deutlich, dass die klassischen Eigenheimgebiete Ostend, Finow-West und Clara-Zetkin-Siedlung die rückläufige natürliche Bevölkerungsentwicklung nicht durch Zuzüge ausgleichen konnten sondern insgesamt seit 2003 ebenfalls deutliche Bevölkerungsverluste aufweisen.

Bevölkerungsgewinner und –verlierer nach Teilräumen

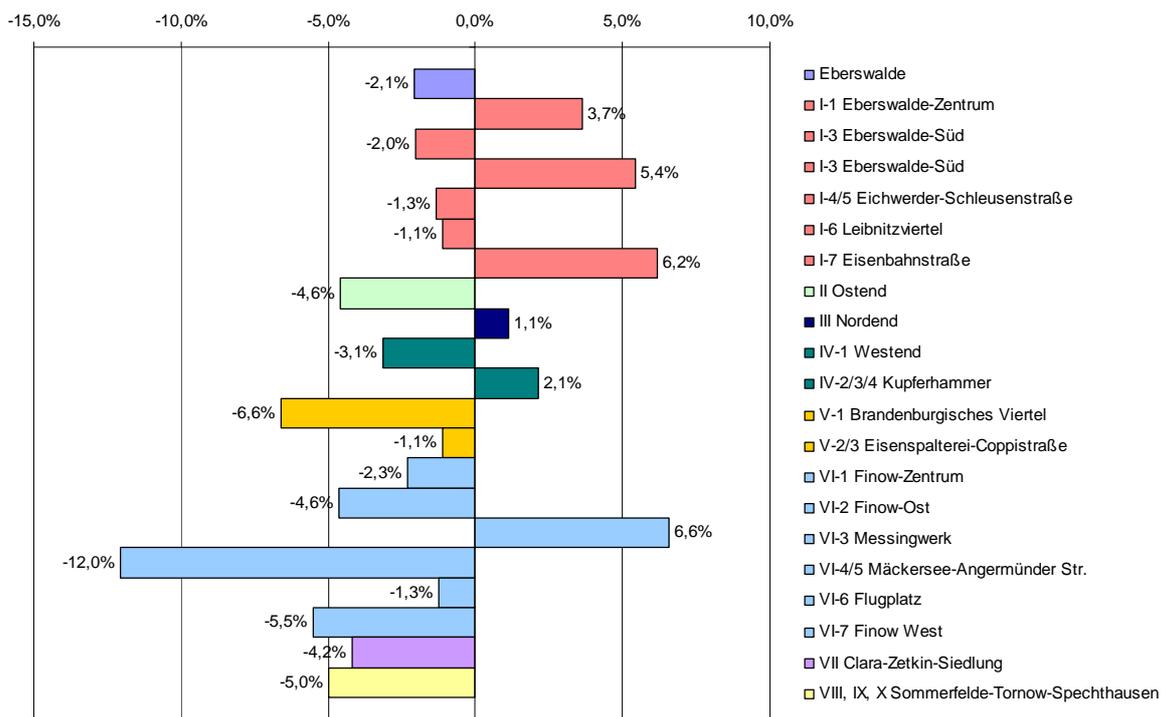


Abbildung 4: Ausgewählte Gewinner- und Verliererquartiere in der Bevölkerungsentwicklung 2003 bis 2008 nach Stadt- und Unterbezirken der Stadt Eberswalde

Binnenwanderungen innerhalb des Stadtgebietes, die u.a. Aufschlüsse über Image, Trends und Beliebtheit der Siedlungsbereiche geben könnten, sind aus den Monitoringdaten bislang noch nicht zu extrahieren.

Altersstruktur

Der Altersdurchschnitt ist von 2003 (42,36 Jahre) bis 2008 (44,73 Jahre) weiter angestiegen. Knapp jeder vierte Einwohner der Stadt befindet sich im Rentenalter. Demgegenüber beträgt der Anteil an Kindern und Jugendlichen unter 16 Jahren nur 10,9% der Gesamtbevölkerung. In Abhängigkeit von den baulichen Strukturen und den spezifischen Entwicklungen weisen die einzelnen Stadtgebiete sehr unterschiedliche Altersgruppenverteilungen auf.

Sehr „junge“ Unterbezirke sind Eberswalde-Zentrum, Eberswalde-Süd und Eisenbahnstraße in der Stadtmitte. Der hohe Anteil nicht nur an Kindern und Jugendlichen sondern auch an jungen Erwachsenen unter 45 Jahren lassen auch für die nähere Zukunft positive Entwicklungen im Bereich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung erwarten. Auf der anderen Seite sind jüngere Bevölkerungsgruppen auch deutlich flexibler und weniger ortsgebunden als ältere Bewohner, so dass es in Abhängigkeit von den Rahmenbedingungen zu Schwankungen kommen kann.

Eine im Verhältnis zur Gesamtstadt überdurchschnittlich junge Bevölkerung haben auch die Unterbezirke Brandenburgisches Viertel, Schwärzetal und Kupferhammer. Im Gegensatz dazu weisen die Unterbezirke Westend (insbesondere Bereich Wildparkstraße), Nordend und vor allem Finow-Ost deutlich ältere Einwohnerstrukturen auf. Finow-Ost sticht hierbei mit über 40% Einwohner mit einem Alter von über 65 Jahren und einem geringen Kinderanteil deutlich hervor.⁴ Der Altenanteil ist damit bereits heute so hoch, wie er für die Gesamtstadt erst für das Jahr 2030 prognostiziert wird. Hier sind allein aufgrund der Altersstruktur erhebliche Bevölkerungsrückgänge zu erwarten, falls keine Kompensation durch Zuzug erfolgt. Einen überdurchschnittlich hohen Anteil älterer Einwohner weisen auch die Einfamilienhausgebiete Clara-Zetkin-Siedlung, Ostend und Nordend sowie die Unterbezirke Leibnizviertel und Westend auf.

Altersstruktur nach Teilräumen

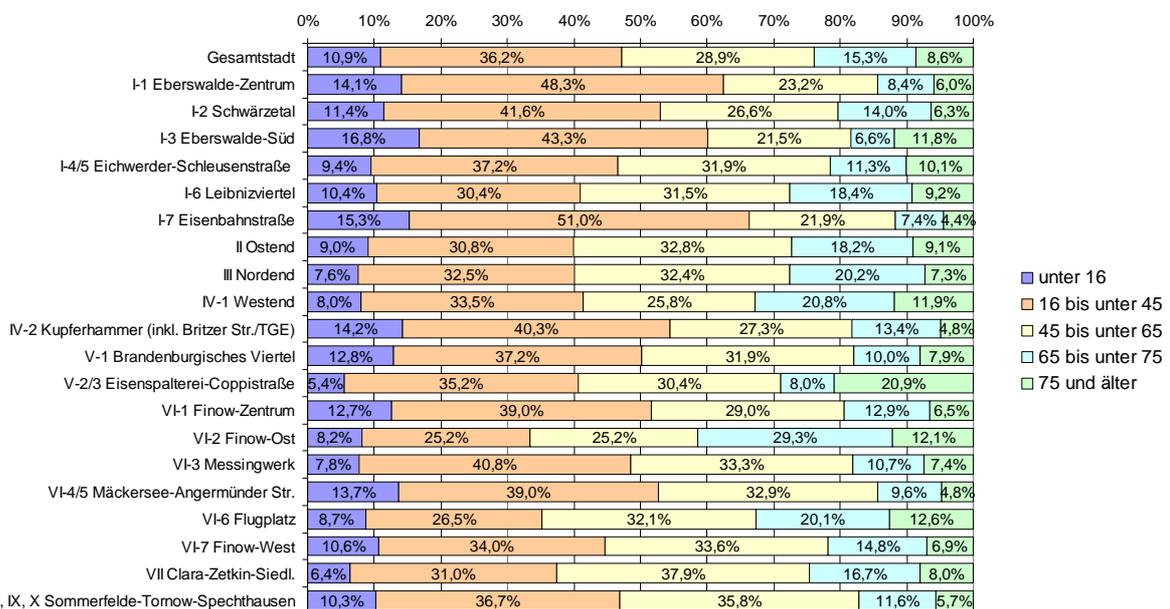


Abbildung 5: Altersstruktur nach Stadtbezirken und Unterbezirken in der Stadt Eberswalde 2008

⁴ Lässt man den Block 062502 aus der Betrachtung heraus (Altenwohnheim), so ergibt sich immerhin noch ein Anteil von über 37% im Alter von über 65 Jahren

Sozialstruktur

In Bezug auf die Sozialstruktur unterscheiden sich die Stadtbezirke u.a. auch bezüglich der Anzahl der Arbeitslosengeld II-Empfänger (Hartz IV). Einen besonders hohen Anteil an ALG II – Empfängern an der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter weisen insbesondere die Stadtbezirke Finowtal (Brandenburgisches Viertel) und Westend auf. Niedrig sind die Anteile hingegen in den Eigenheimgebieten. Die Stadtmitte liegt im städtischen Durchschnitt.

2008	Altersgruppe 16 bis unter 65 Jahre	Empfänger von ALG I nach SGB III gesamt	Anteil bezogen auf Altersgruppe 16 bis unter 65	Anteil von Arbeitslosen unter 25 Jahren bezogen auf Altersgruppe	Anteil von Arbeitslosen über 55 Jahren bezogen auf Altersgruppe	Anteil Langzeit an allen SGB 3	Empfänger von ALG II nach SGB II gesamt	Anteil bezogen auf Altersgruppe 16 bis unter 65	Anteil von Arbeitslosen unter 25 Jahren bezogen auf Altersgruppe	Anteil von Arbeitslosen über 55 Jahren bezogen auf Altersgruppe	Anteil Langzeit an allen SGB 2
Stadtmitte	8.506	232	2,7 %	2,9 %	3,4 %	16,4 %	1.111	13,1 %	8,7 %	6,8 %	61,6 %
Ostend	2.053	52	2,5 %	3,0 %	3,5 %	23,1 %	143	7,0 %	3,4 %	3,9 %	69,2 %
Nordend	1.765	46	2,6 %	0,8 %	3,8 %	23,9 %	137	7,8 %	3,7 %	4,3 %	64,2 %
Westend	2.961	78	2,6 %	3,0 %	2,9 %	19,2 %	450	15,2 %	13,0 %	7,6 %	61,3 %
Finowtal	4.651	139	3,0 %	3,0 %	1,5 %	22,3 %	1.012	21,8 %	12,8 %	6,8 %	62,2 %
Finow	4.999	138	2,8 %	3,6 %		15,2 %	567	11,3 %	6,3 %		64,6 %
Clara-Zetkin-Siedlung	694	29	4,2 %			17,2 %	20	2,9 %			50,0 %
Sommerfelde	307	7	2,3 %			14,3 %	15	4,9 %			86,7 %
Tornow	240	8	3,3 %			62,5 %	10	4,2 %			80,0 %
Keine Angab.		66				4,5 %	5				60,0 %
Eberswalde, Stadt	26.534	795	3,0 %	3,1 %	1,4 %	17,9 %	3.478	13,1 %	8,7 %	7,6 %	62,7 %

Tabelle 3: Empfänger von Hilfen nach dem Sozialgesetzbuch II und III nach Stadtbezirken der Stadt Eberswalde im Jahr 2008

3.1.2 Abgleich mit vorhandenen Bevölkerungsprognosen

3.1.2.1 Gesamtstadt

Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus der natürlichen Entwicklung (Saldo Geburten/Sterbefälle) und aus dem Saldo der Zu- und Abwanderungen zusammen. Während in den letzten 15 Jahren die Wanderungsverluste den entscheidenden Beitrag zur Bevölkerungsentwicklung in den neuen Ländern geleistet haben, geht man für die Zukunft davon aus, dass der entscheidende Faktor der Bevölkerungsentwicklung die natürliche Bevölkerungsentwicklung sein wird. Dies gründet auf den Beobachtungen der letzten Jahre, dass der Wegzug insbesondere jüngerer Bevölkerungsgruppen deutlich zurückgegangen ist und man in Zukunft von nahezu ausgeglichenen Wanderungssalden ausgehen kann. Auf der anderen Seite sind in den nächsten Jahrzehnten durch die Altersstruktur und die nach wie vor geringen Geburtenraten allein durch die Sterbeüberschüsse erhebliche Einwohnerverluste zu erwarten.

Die Wanderungsverluste der letzten 15 Jahre im Bereich der Unter-40-Jährigen sowie die geburtenschwachen Jahrgänge der 1990er-Jahre verstärken das Problem geringer Geburten und einer starken Überalterung. Zudem schwinden die Handlungsspielräume für ein aktives „Gegensteuern“, da die natürliche Bevölkerungsentwicklung auf kommunaler Ebene kaum zu beeinflussen ist.

Die geburtenstarken Jahrgänge (u. a. Geburtsjahre Mitte der 1960er und Mitte der 1980er Jahre) sowie die geburtenschwachen Jahrgänge (u. a. Mitte der 1970er Jahre und Mitte der 1990er Jahre) durchlaufen die Altersklassen und führen - gekoppelt mit einer steigenden Lebenserwartung - zu einem entsprechenden Infrastrukturbedarf für ältere Menschen.

Mit dem INSEK wurde die Bevölkerungsprognose auf der Basis der Bevölkerungsdaten aus den Jahren bis 2006 aktualisiert und in zwei Szenarien "Leitbildszenario" und "Stagnationss-

zenario") fortgeführt. Nach der Prognose des INSEK werden im Jahr 2015 39.259 EW (Leitbildszenario) bzw. 38.434 EW (Stagnation), im Jahr 2020 37.628 EW (Leitbild) bzw. 36.478 EW (Stagnation) in Eberswalde leben. Die Bevölkerungsprognose des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg von 2008 bestätigt diese Annahmen und liegt zwischen den beiden Szenarien.⁵ Bis zum Jahr 2030 wird dort mit einem weiteren Rückgang auf etwa 33.000 EW gerechnet. Dabei werden von 2007 bis zum Jahr 2030 durchschnittliche jährliche Wanderungsverluste von knapp 30 EW angenommen.

Die unterschiedlichen Annahmen der beiden Szenarien werden im Folgenden gegenübergestellt.

„Leitbildszenario“	„Stagnationsszenario“
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die wirtschaftliche Stabilisierung hält an. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten steigt an. Unternehmenserweiterungen und zusätzliche Neuansiedlungen bewirken deutliche Arbeitsmarkteffekte. Ein steigender Fachkräftebedarf führt zu arbeitsmarktbedingten Einwohnergewinnen. Eberswalde kann sich in der zunehmenden Konkurrenz um qualifizierte Arbeitskräfte als attraktiver Arbeits- und Wohnort profilieren. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten geht in den Folgejahren zurück und kann nicht durch Neuansiedlungen kompensiert werden.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die suburbanisierungsbedingten Einwohnerverluste zugunsten von Nachbarämtern / -gemeinden können minimiert werden, wozu auch die attraktiven Angebote zur Wohneigentumsbildung in den innerstädtischen Quartieren sowie in attraktiver Lage am Finowkanal beitragen. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es treten weiterhin Einwohnerverluste durch Suburbanisierungseffekte zugunsten von Nachbargemeinden auf, denen nicht durch attraktive Wohnraum- und Eigentumsangebote in der Stadt und insbesondere in der Innenstadt begegnet werden kann.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus den angrenzenden Nachbarämtern /-gemeinden können anhaltende Zuzüge verzeichnet werden. Diese resultieren aus zunehmenden Versorgungsdefiziten insbesondere für ältere und in der Mobilität eingeschränkte Menschen im ländlichen Raum und einer hohen Attraktivität des Mittelzentrums Eberswalde. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zuzüge können nur in geringem Maßstab generiert werden, was auch aus der eingeschränkten Attraktivität der Versorgungsangebote im Mittelzentrum Eberswalde resultiert.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eberswalde etabliert sich als Wohnstandort für Berliner Nachfragergruppen, die urbane Wohnformen in gut erreichbaren, attraktiven Klein- und Mittelstädten der Metropole schätzen. Die optimale Bahnanbindung zum Berliner Hauptbahnhof leistet hierbei einen wichtigen Beitrag. 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Von 2010 bis 2020 wird ein positives Wanderungssaldo angenommen (Annahmen: bis 2010: -13/Jahr, bis 2015: +35/Jahr, bis 2020: +100/Jahr). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es wird von einer anhaltenden Abwanderung bis 2015, in den nachfolgenden Jahren von einem ausgeglichen Wanderungssaldo ausgegangen (Annahmen: bis 2010: -100/Jahr, bis 2020: -130/Jahr).
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teilräumlich profitiert insbesondere der Bezirk Stadtmitte, d. h. die angestrebte weitere Innenstadttattraktivierung führt zu positiven Außen- und Binnenwanderungssalden. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teilräumlich entwickelt sich die Innenstadt besser als die anderen Stadtbezirke, nicht aber in dem zur weiteren Belebung notwendigen Maße.

Die beiden Szenarien bilden auch weiterhin die Grundlage für die Stadtentwicklungsstrategie. Ob und wann die positiven Wanderungsannahmen des Leitbildszenarios tatsächlich eintreten werden, ist zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht abzuschätzen.

⁵ Bei der Prognose des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg war zu berücksichtigen, dass die gesamtstädtischen Ausgangswerte 2006 um 391 Einwohner über denen des INSEK lagen. Die Prognosewerte des Amtes für Statistik wurden entsprechend um diese Abweichung korrigiert.

Bevölkerungsprognosen Gesamtstadt

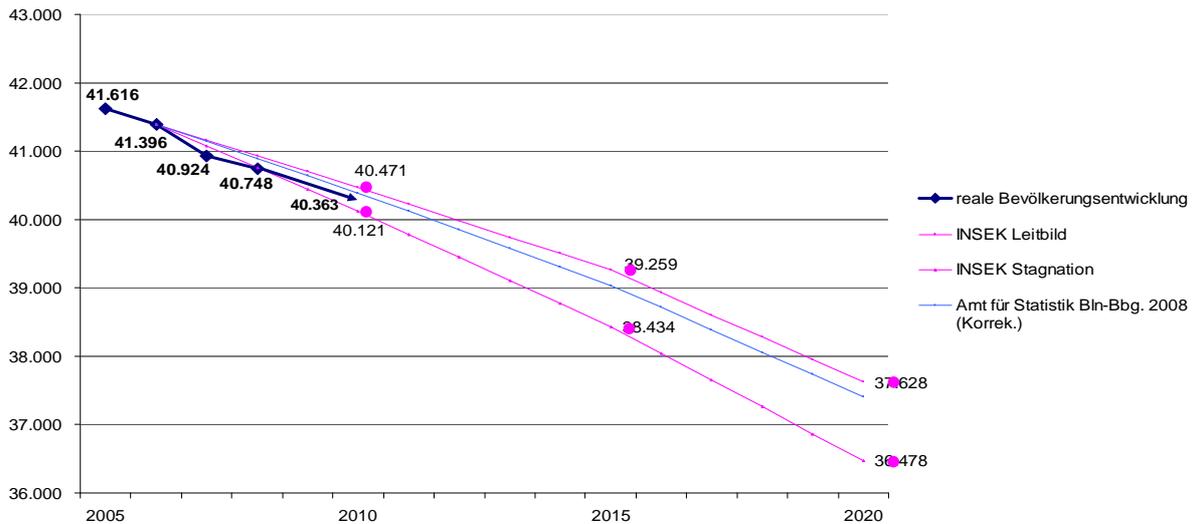


Abbildung 6: Bevölkerungsprognosen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg⁶ und des INSEK (Stand 2008) bis 2020 im Vergleich zur realen Bevölkerungsentwicklung bis 2008 für die Stadt Eberswalde

Die Einwohnerdaten vom 31.12.2008 können als „Halbzeit“ zwischen den Ausgangswerten 2006 und dem ersten Prognoseschritt bis 2010 betrachtet werden, so dass eine erste Evaluierung der Annahmen/Prognosedaten möglich ist. Die Einwohnerzahl liegt derzeit zwischen dem Stagnations- und dem Leitbildszenario, jedoch sehr dicht am Stagnations-szenario und wird unter Berücksichtigung der vorliegenden Daten für 2009 voraussichtlich bis Ende 2010 ebenfalls zwischen den beiden Szenarien liegen.

Altersstruktur

Die Altersstruktur wird sich dabei erheblich verändern. Während die absolute Anzahl der Kinder unter 15 Jahren bis 2020 noch relativ stabil bleibt, wird sich die Bevölkerung der über 65-Jährigen von 9.320 (2006) auf 11.120 (2020) deutlich vergrößern und die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 28.330 (2006) auf 22.240 (2020) deutlich verringern. Noch erheblicher werden die altersstrukturellen Auswirkungen nach 2020 sein, wenn weitere geburtenstarke Jahrgänge in das Rentenalter kommen.

Bevölkerungsprognose Altersstruktur

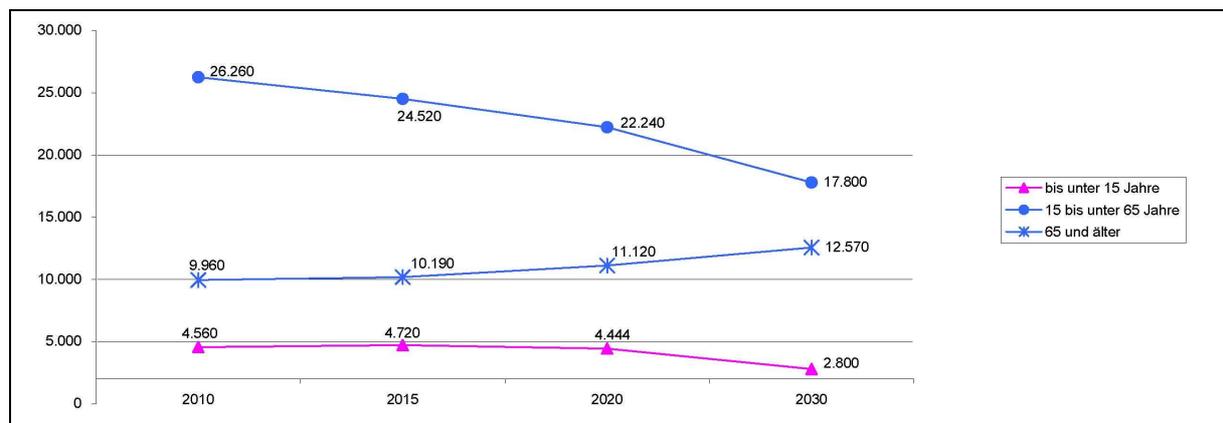


Abbildung 7: Bevölkerungsprognose des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg bis 2030 für die Stadt Eberswalde nach Altersklassen, Basisdaten 2006

⁶ Mittlerweile liegt die aktualisierte Bevölkerungsprognose 2010 des Landes Brandenburg vor. Sie prognostiziert für die Stadt Eberswalde bei unveränderter Grundaussage eine geringfügig günstigere Einwohnerzahl für 2020 und 2030.

Entsprechend werden sich die Anteile der Altersklassen an der Gesamtbevölkerung stark verschieben. Während im Jahr 2006 ein Rentner noch drei Personen im erwerbsfähigen Alter (15 bis 65) gegenübersteht, sind es im Jahr 2020 nur noch zwei, im Jahr 2030 sogar nur noch etwa 1,5 Personen. Entsprechend wird der Altersdurchschnitt bis zum Jahr 2030 auf über 50 Jahre ansteigen. Dies wird zu spürbaren Veränderungen von Nachfragestrukturen führen. Neben den Profilierungschancen in Bereichen wie Kultur, Freizeit und Gesundheit werden sich nach heutigem Kenntnisstand Problemlagen hinsichtlich einer Altersarmut und damit verbundenen Auswirkungen auf die Sozialsysteme verschärfen.

Stadtbezirke bzw. Unterbezirke

Im Jahr 2007 wurde im Rahmen des INSEK (Stand 13.3.2008) erstmals eine teilräumliche Prognose für die Stadtbezirke erstellt. Sie geht davon aus, dass sich Binnenwanderungen zugunsten des Stadtzentrums auswirken werden. Auf der anderen Seite sollen die Bevölkerungsverluste im Sinne der bestehenden Stadtumbaustrategie im Wesentlichen auf die festgelegten „Umstrukturierungsgebiete“ gelenkt werden.

Berücksichtigt wurden die natürliche Bevölkerungsentwicklung anhand der jeweils bestehenden Altersstruktur, die bisherigen Wanderungssalden, aber auch Annahmen auf der Basis einer Einschätzung der Stadtbezirke (Lagegunst, Infrastrukturausstattung, Wohnungsangebot, Baupotenziale).

In der Stadtmitte konnte bereits, wie prognostiziert, ein deutlicher Bevölkerungsanstieg erreicht werden. In den letzten 5 Jahren konnten durchschnittlich und kontinuierlich etwa 60 EW jährlich dazu gewonnen werden. Das ehrgeizige Ziel des Leitbildszenarios, mit erheblichen Wanderungsgewinnen in der Stadtmitte innerhalb von vier Jahren fast 600 Einwohner dazu zu gewinnen, wird aber kaum zu erreichen sein. Auch der Wert des Stagnationsszenarios könnte für Stadtmitte bis Ende 2010 leicht verfehlt werden.

Auf der anderen Seite wird der Bevölkerungsrückgang in den übrigen Stadtbezirken bis 2010 teilweise voraussichtlich etwas geringer ausfallen als prognostiziert. Dies ist insbesondere in Nordend und Finow der Fall und könnte auch auf das Brandenburgische Viertel (Finowtal) zutreffen. Das Brandenburgische Viertel hat zwar vom 31.12.2006 bis zum 31.12.2008 zahlreiche Einwohner verloren. In diesem Zeitraum wurden jedoch auch 272 Wohnungen rückgebaut, was eine Umzugsmobilisierung in andere Stadtteile gefördert hat, welche in den nächsten beiden Jahren nicht in diesem Umfang zu erwarten ist.

Bevölkerungsprognose bis 2020 Eberswalde, Stadtbezirke

	Datenbasis 31.12.2006	Bevölker. 31.12.2008	INSEK Szenario			Entwick- lung 2006- 2020	INSEK Szenario			Entwick- lung 2006- 2020
			2008	Leitbild			2008	Stagnation		
	2006	2008	2010	2015	2020		2010	2015	2020	
Gesamtstadt	41.396	40.748	40.471	39.259	37.628	-9,1%	40.121	38.434	36.478	-11,9%
I Stadtmitte	12.343	12.502	12.910	13.422	13.464	9,1%	12.735	13.007	12.599	2,1%
II Ostend	3.191	3.225	3.161	3.030	2.863	-10,3%	3.126	2.995	2.803	-12,2%
III Nordend	2.722	2.724	2.641	2.502	2.320	-14,8%	2.641	2.502	2.320	-14,8%
IV Westend	4.997	4.905	4.830	4.566	4.238	-15,2%	4.830	4.566	4.238	-15,2%
V Finowtal	7.574	7.069	6.630	5.948	5.584	-26,3%	6.530	5.615	5.401	-28,7%
VI Finow	8.410	8.382	8.195	7.760	7.228	-14,1%	8.155	7.718	7.186	-14,6%
VII Clara-Zetkin-S	1.024	1.008	996	951	891	-13,0%	996	951	891	-13,0%
VIII Sommerfelde	442	438	436	426	410	-7,2%	436	426	410	-7,2%
IX Tornow	329	319	324	315	304	-7,6%	324	315	304	-7,6%
X Spechthausen	164	176	162	159	154	-6,1%	162	159	154	-6,1%

Tabelle 4: Bevölkerungsprognose INSEK 2008⁷ für Stadtbezirke der Stadt Eberswalde, ergänzt um Bevölkerungsstand 31.12.2008

⁷ Zu berücksichtigen ist, dass die Basisdaten 2006 aus dem INSEK teilweise geringfügige Abweichungen zu den vorhandenen Daten aus dem Monitoring aufweisen.

3.1.3 Zusammenfassung und Schlussfolgerungen für den Stadtumbauprozess

Insgesamt ist die Bevölkerung der Stadt Eberswalde in den letzten Jahren weiter zurückgegangen und lag 2008 (31.12.) bei 40.748 Einwohnern. Der jährliche Bevölkerungsverlust der Gesamtstadt konnte jedoch gebremst werden und betrug seit 2003 jährlich noch etwa 0,4%. Die Geburtenrate hat sich dabei stabilisiert und die negativen jährlichen Wanderungssalden konnten deutlich abgeschwächt werden. Letztere betrugen in den Jahren 2003 bis 2008 noch durchschnittlich -145 EW/Jahr. Ausgeglichene Wanderungssalden konnten demnach noch nicht erreicht werden, aufgrund der positiven Tendenz sollte diese Zielstellung dennoch Grundlage für den weiteren Stadtumbauprozess (Leitbildszenario) bilden.

Die Bevölkerungsentwicklung der einzelnen Siedlungsbereiche und Quartiere ist sehr unterschiedlich ausgefallen. Während in der Stadtmitte Bevölkerungsgewinne generiert wurden, und zwar sowohl im Zentrum, als auch in den Unterbezirken Eisenbahnstraße und Eberswalde-Süd, mussten andere Stadtbezirke umso größere Verluste hinnehmen. Im Brandenburgischen Viertel verlief der Bevölkerungsrückgang mit etwa 100 EW jährlich seit 2003 entsprechend dem prognostizierten Verlauf. Im Stadtbezirk Finow ist insbesondere zu differenzieren zwischen dem Unterbezirk Finow Zentrum und dem Unterbezirk Finow Ost. Während die Entwicklung im Zentrum relativ stabil verlief, musste Finow Ost deutliche Bevölkerungsverluste verkraften. Auch die relativ homogenen Eigenheimgebiete Ostend, Finow-West und Clara-Zetkin-Siedlung weisen trotz anhaltender Neubautätigkeit deutliche Bevölkerungsverluste, insbesondere durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung, auf. Für eine genauere Analyse der Wohnstandortpräferenzen wäre zukünftig eine kleinräumige Erfassung von Daten (Unterbezirksebene) zu Zu- und Abwanderungen, Binnenwanderungen sowie Geburten- und Sterbefällen im Rahmen des Monitorings wünschenswert.

In Zukunft muss man davon ausgehen, dass der entscheidende Faktor der Bevölkerungsentwicklung zunehmend durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo Geburten/Sterbefälle) bestimmt werden wird. Diese ist relativ gut zu prognostizieren, da sie weniger äußeren Einflüssen und Schwankungen ausgesetzt ist. Die Entwicklung der Wanderungssalden bleibt hingegen ein Unsicherheitsfaktor. Die Prognosen des INSEK und des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg stecken einen vergleichbaren Entwicklungskorridor für die Gesamtstadt ab, der durch die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung bis 31.12.2008 bestätigt wird und der weiterhin Grundlage politischen Handelns sein sollte. Demnach ist mit einer Bevölkerung von etwa 40.100 bis 40.500 im Jahr 2010, von etwa 38.400 bis 39.200 im Jahr 2015 und von etwa 36.500 bis 37.600 im Jahr 2020 zu rechnen.

Ein Bevölkerungsanstieg in der Stadtmitte konnte, wie prognostiziert, erreicht werden. In den letzten 5 Jahren konnten durchschnittlich und kontinuierlich etwa 60 EW jährlich dazu gewonnen werden. Das Ziel, mit erheblichen Wanderungsgewinnen in der Stadtmitte innerhalb von vier Jahren (2006-2010) fast 600 Einwohner dazuzugewinnen, wird aufgrund der möglichen Wachstumsgeschwindigkeit nicht zu erreichen sein. Die erwarteten Rückgänge der Bevölkerung bis 2010 in den anderen Stadtbezirken werden voraussichtlich ebenfalls etwas verlangsamt ausfallen. Dies ist insbesondere in Nordend und Finow der Fall und könnte auch auf das Brandenburgische Viertel (Finowtal) zutreffen. Insgesamt wird die geplante Zielsetzung beibehalten, bei den Auswirkungen auf die Infrastruktur etc. ist eine Streckung der Entwicklung jedoch wahrscheinlich und muss weiterhin beobachtet werden.

Der Altersdurchschnitt ist in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Dies wird sich auch in Zukunft fortsetzen. Während die absolute Anzahl der Kinder unter 15 Jahren bis 2020 noch relativ stabil bleiben wird, wird sich die Bevölkerung der über 65-Jährigen deutlich vergrößern und die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter entsprechend deutlich verringern. Dies wird auch erhebliche Auswirkungen auf die Infrastrukturausstattung haben. Auch bei der Altersstruktur gibt es jedoch deutliche Unterschiede zwischen den Wohnquartieren. Eine im Verhältnis zur Gesamtstadt überdurchschnittlich junge Bevölkerung haben die Unterbezirke Eberswalde-Zentrum, Eberswalde-Süd und Eisenbahnstraße in der Stadtmitte, aber auch das Brandenburgische Viertel, Schwärzetal und Kupferhammer. Dies hat positive Auswirkungen auf die Dynamik und die natürliche Bevölkerungsentwicklung, birgt aber aufgrund der höheren Mobilität auch das Risiko von Fortzügen bei sich verschlechternden Rahmenbedingungen. Im Gegensatz dazu weisen insbesondere die Unterbezirke Westend (insbesondere Bereich Wildparkstraße) und Finow-Ost deutlich ältere Einwohnerstrukturen auf. Dies wird erhebliche Auswirkungen auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung haben. Entweder es erfolgt eine Profilierung als seniorengerechtes Quartier, wie dies z.B. in Finow Ost bereits teilweise erfolgt, dann würden insbesondere ältere Menschen zu Lasten anderer Quartiere nachziehen, oder man findet eine neue Profilierung als Wohnstandort. Ansonsten müssten diese Gebiete in absehbarer Zeit erhebliche Bevölkerungsverluste hinnehmen.

Als Indikator für die Sozialstruktur wurden der Anteil an Empfängern von ALG II (Hartz IV) im Verhältnis zur Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter verglichen. Einen überdurchschnittlichen Anteil weisen hier insbesondere die Stadtbezirke Finowtal (Brandenburgisches Viertel) und Westend auf. Die Stadtbezirke Stadtmitte und Finow liegen im gesamtstädtischen Durchschnitt.

3.2 Wohnungsmarktentwicklung und Entwicklungsszenarien

3.2.1 Analyse des Wohnungsbestandes, der Wohnungsmarkt- und Haushaltsentwicklung und des Leerstandes

Aufgrund der zu erwartenden demografischen Entwicklung wird der Eberswalder Wohnungsmarkt weiterhin unter einem starken Anpassungsdruck stehen. Sowohl die Anpassung des Gesamtangebotes als auch die Veränderungen der Nachfragestrukturen (u.a. ältere Haushalte etc.) machen ein aktives Handeln und genaues Beobachten der Marktlage erforderlich.

Wohnungsbestand und Leerstand

Insgesamt ist der Wohnungsmarkt der Stadt Eberswalde tendenziell durch Mieterwohnungen geprägt. Für das Jahr 2008 wurden insgesamt 23.771 Wohnungen ermittelt. Mit etwa einem Drittel des Gesamtwohnungsbestandes im Stadtbezirk Stadtmitte hat dieser Stadtbezirk ein besonderes städtisches Gewicht. Weitere 37% der Wohnungen befinden sich in den drei nach 1950 errichteten Wohngebieten in Geschossbauweise (Leibnizviertel, Brandenburgisches Viertel und Finow Ost).

Aufteilung des Wohnungsbestandes

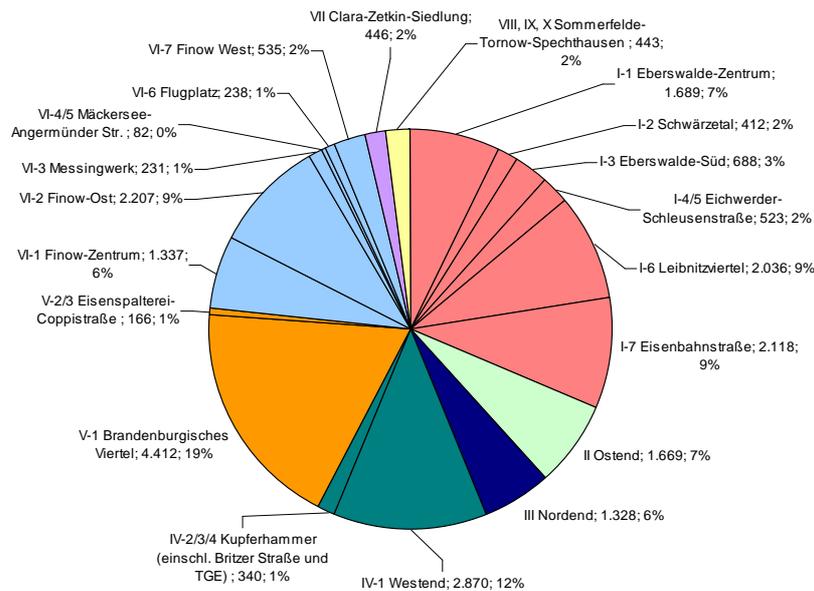


Abbildung 8: Aufteilung des Wohnungsbestandes nach Teilgebieten (Stadt- und Unterbezirke) der Stadt Eberswalde 2008

Die beiden großen Wohnungsunternehmen besitzen etwa 40% des gesamten Wohnungsbestandes. Dabei verteilt sich der Wohnungsbestand der WHG (ca. 6.100 WE) über das gesamte Stadtgebiet, während sich der Wohnungsbestand der WBG (ca. 3.600 WE) im Wesentlichen auf die verdichteten Wohngebiete Brandenburgisches Viertel, Finow Ost, Leibnizviertel und Westend beschränkt. Weitere größere Eigentümer sind die MAGNAT Real Estate Opportunities GmbH & Co. KGaA (insb. Bbg. Viertel), die Arbeiterwohlfahrt AWO (insb. Bbg. Viertel und Finow Ost) und die BIO-BGAG IMMOBILIEN OST GMBH (insb. Nordend).

Wohnungsbestand der WHG und WBG

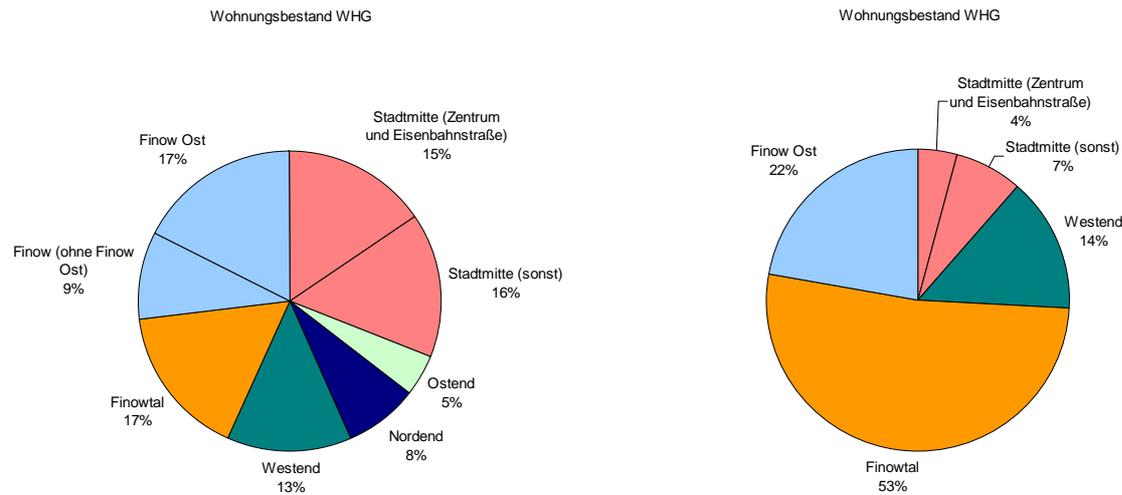


Abbildung 9: Aufteilung des Wohnungsbestandes der Wohnungsbaugesellschaft WHG und die Wohnungsbaugenossenschaft WBG 2008 nach Teilbereichen (Stadt- und Unterbezirke) der Stadt Eberswalde

Von 2005 bis 2008 ging der Wohnungsbestand der Stadt Eberswalde im Saldo von Rückbauten und Neubauten lediglich um etwa 60 WE zurück. Dies liegt daran, dass etwa 150-200 Wohnungen jährlich (2000 bis 2006 im Durchschnitt jährlich 174 neue Wohnungen) neu gebaut oder durch Nutzungsänderungen/Umbauten dem Markt zugeführt werden, während auf der anderen Seite von 2003 bis 2008 jährlich etwa 150 bis 200 Wohnungen rückgebaut wurden.

Entwicklung des Wohnungsbestandes

	Wohnungsbestand 2005	Wohnungsbestand 2008	Entwicklung 2005 - 2008
Gesamtstadt	23.827	23.771	-0,2%
I-1 Eberswalde-Zentrum	1.746	1.689	-3,3%
I-2 Schwärzetal	425	412	-3,1%
I-3 Eberswalde-Süd	657	688	+4,7%
I-4/5 Eichwerder-Schleusenstraße	482	523	+8,5%
I-6 Leibnizviertel	2.017	2.036	+0,9%
I-7 Eisenbahnstraße	2.186	2.118	-3,1%
II Ostend	1.636	1.669	+2,0%
III Nordend	1.356	1.328	-2,1%
IV-1 Westend	2.800	2.870	+2,5%
IV-2/3/4 Kupferhammer +	341	340	-0,3%
V-1 Brandenburgisches Viertel	4.694	4.412	-6,0%
V-2/3 Eisenspalterei-Coppistraße	171	166	-2,9%
VI-1 Finow-Zentrum	1.270	1.337	+5,3%
VI-2 Finow-Ost	2.211	2.207	-0,2%
VI-3 Messingwerk	214	231	+7,9%
VI-4/5 Mäckersee-Angermünder Str.	82	82	0,0%
VI-6 Flugplatz	230	238	+3,5%
VI-7 Finow West	515	535	+3,9%
VII Clara-Zetkin-Siedlung	422	446	+5,7%
VIII, IX, X Sommerfelde-Tornow-Spechthaus.	372	443	+19,1%

Tabelle 5: Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Teilgebieten (Stadt- bzw. Unterbezirke) der Stadt Eberswalde 2005-2008

Relevante Anstiege des Wohnungsbestandes gab es in den Unterbezirken Finow-Zentrum, Messingwerk, Eberswalde Süd und Eichwerder/Schleusenstraße sowie in den eigenheimgeprägten Siedlungsbereichen und Stadtbezirken. In der Stadtmitte, Unterbezirke Zentrum und Eisenbahnstraße, gab es insgesamt einen leichten Rückgang des Wohnungsbestandes.

Durch die erheblichen Rückbauten von etwa 300 WE innerhalb von 3 Jahren im Rahmen des Stadtumbaus hat der Stadtbezirk Finowtal im Gegenzug in diesem Zeitraum fast 6% seines Wohnungsbestandes verloren.

Leerstände

Leerstände in der Stadt Eberswalde wurden durch Begehungen und im Abgleich mit den Daten der beiden großen Wohnungsunternehmen in den Jahren 2001, 2005 und 2008 (Stichtag 31.12.) ermittelt. Seit 2005 besteht ein einheitliches und damit vergleichbares Erhebungsrastrer.

Insgesamt ist der Wohnungsleerstand in der Stadt Eberswalde deutlich um insgesamt 560 WE zurückgegangen. Ende 2008 standen 2.766 Wohnungen leer, was einer Leerstandsquote von 11,6 % entspricht. Da parallel dazu die Einwohnerzahl gesunken, der Wohnungsbestand aber nur geringfügig zurückgegangen ist, muss dieser Rückgang insbesondere auf eine deutliche Reduzierung der Haushaltsgrößen zurückgeführt werden.

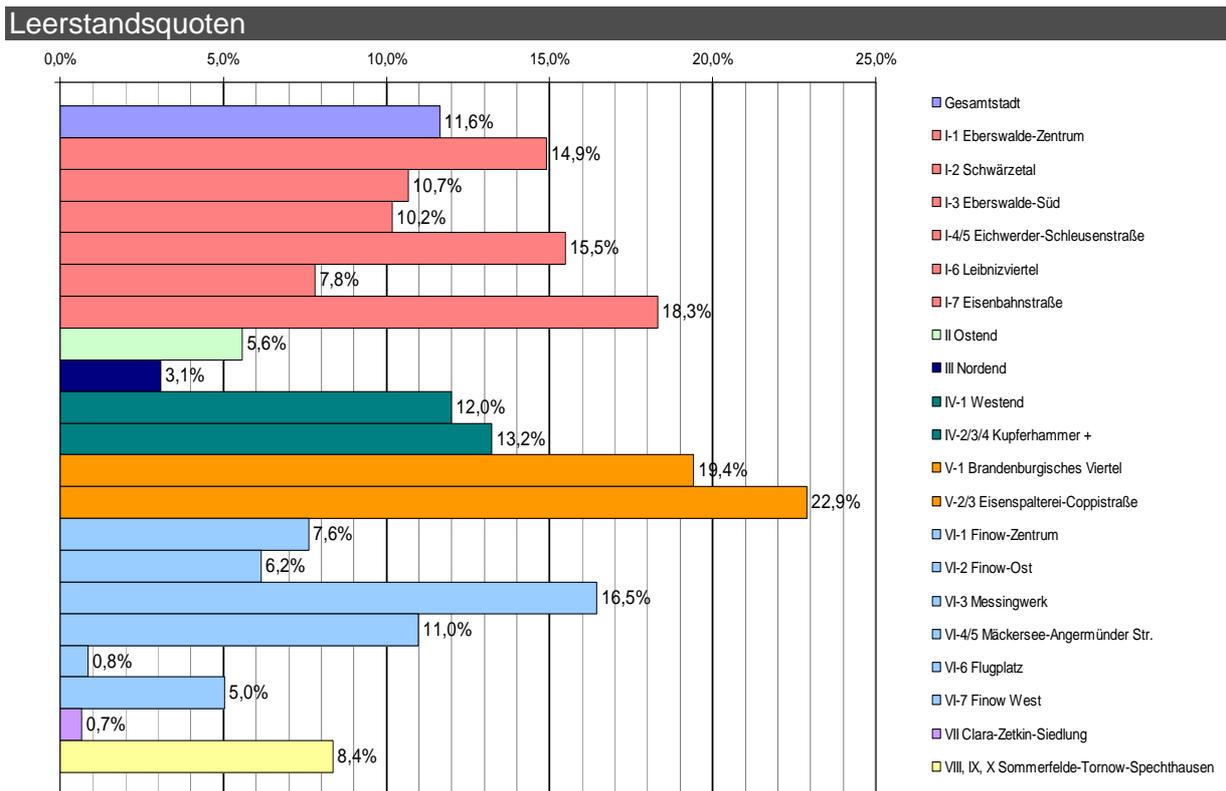


Abbildung 10: Leerstandsquoten (Leerstände im Verhältnis zum Wohnungsbestand insgesamt) nach Teilgebieten (Stadt-/Unterbezirke) in der Stadt Eberswalde 2008

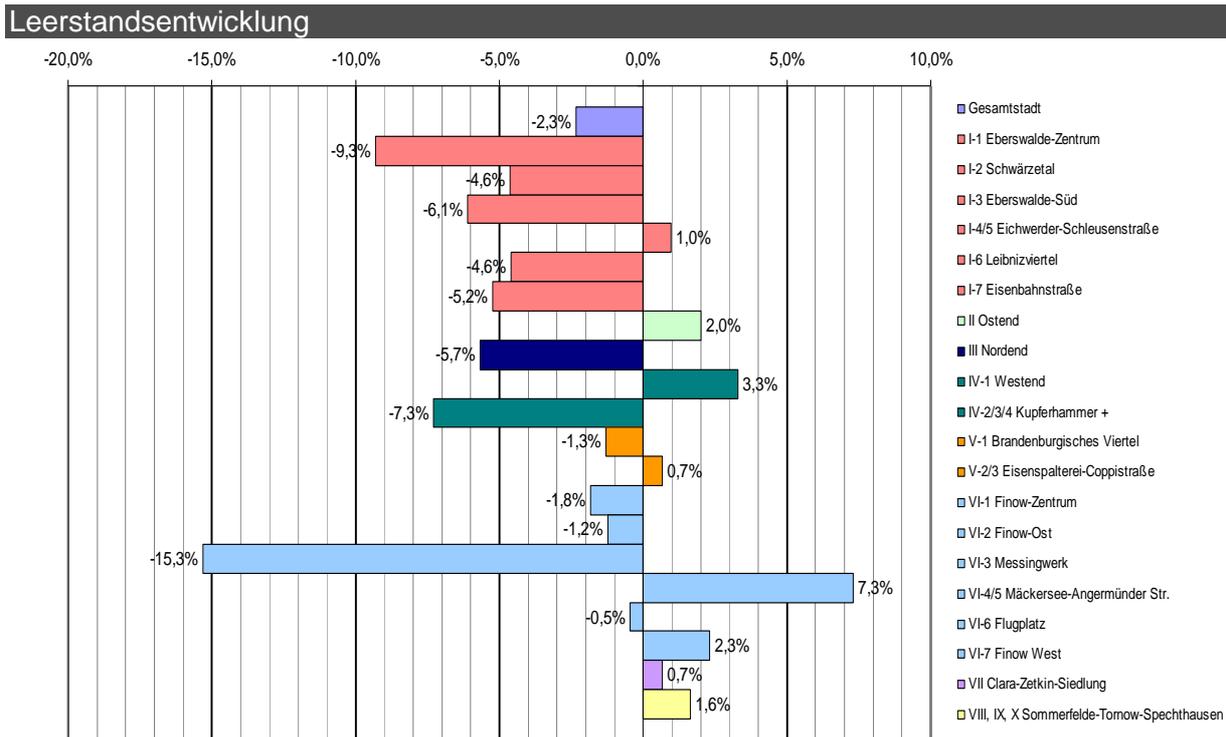


Abbildung 11: Leerstandsentwicklung nach Teilgebieten (Stadt-/Unterbezirke) in der Stadt Eberswalde 2005 bis 2008

Einen hohen Rückgang bei den Leerstandszahlen von 2008 gegenüber 2005 hatten die Stadtbezirke Stadtmitte und Nordend und die Unterbezirke Kupferhammer und Messingwerk. Im Stadtbezirk Stadtmitte ging die Leerstandsquote von 19 % auf 13,3 % zurück, was auch die Erfolge der Innenstadtsanierung widerspiegelt. Den stärksten Rückgang von 24,2% auf 14,9%) hatte dabei der Unterbezirk Eberswalde-Zentrum zu verzeichnen (-171 Wohnungen). Auch im Unterbezirk Eisenbahnstraße ist der Leerstand erheblich gesunken, die Quote beträgt hier aber immer noch über 18 %. In Nordend sind die Leerstände ebenfalls erheblich gesunken, hier jedoch auf ein nunmehr unbedeutendes Niveau von 3,1%.

Im Brandenburgischen Viertel, in dem der Großteil der Rückbaumaßnahmen durchgeführt wurde, hat sich der Wohnungsbestand um 282 Wohnungen reduziert. Der Leerstand konnte lediglich von 20,4% auf 19,4% reduziert werden, was auf eine anhaltende Abwanderung aus dem Gebiet hindeutet. Rein rechnerisch wäre ohne die Rückbaumaßnahmen der Leerstand im BV auf über 24% angestiegen.

Insgesamt auffällig sind die geringen Leerstandsquoten im Leibnizviertel (7,6%) und in Finow-Ost (6,2%). In Finow-Ost sind aufgrund der Altersstruktur jedoch ohne deutliche Zuzüge mittelfristig deutliche Anstiege der Leerstände zu erwarten.

Einen relevanten Anstieg bei den Leerstandszahlen gab es im Unterbezirk Westend, der durch sein vielfältiges Wohnungsangebot vom Siedlungsbau/ gründerzeitlichem Quartier an der Heegermühler Straße über das Eigenheimgebiet bis zu dem Gebiet in Geschosswohnungsbau der Nachkriegszeit (Wildparkstraße) differenziert zu betrachten ist. Der Bereich an der Wildparkstraße hat – vergleichbar mit Finow Ost – kaum Leerstände aufzuweisen, während das Gebiet um die Heegermühler Straße einen deutlichen Anstieg der Leerstandsquote auf mittlerweile 17,7 % (2008) zu verzeichnen hat.

Anstiege bei den Leerständen weisen auch die Eigenheimstandorte Ostend, Finow-West, Clara-Zetkin-Siedlung und Sommerfelde/Spechthausen auf, jedoch auf einem insgesamt unbedeutenden Leerstandsniveau.

Wohnungsneubauten und Planungen

Von 2000 bis 2006 wurden durch Neubauten etwa 170 Wohnungen jährlich dem Wohnungsmarkt zugeführt. Der Flächennutzungsplan bietet Neubaupotenziale für etwa 30ha zusätzlicher Wohnbaufläche. Die Aktivierung von Baupotenzialen mit Wirkungen auf die Wohnungsmarktentwicklung wird im Rahmen des Monitoring derzeit noch unzureichend erfasst. Für die Zukunft wäre zu prüfen, wie mit einfachen Mitteln die adress- oder blockscharfe Erhebung von Wohnungsneuzugängen und Wohnungsabgängen jährlich erhoben werden könnte.

3.2.2 Entwicklungsszenarien für die Wohnungsmarktentwicklung

Die quantitative Prognose der Haushalts- und Wohnungsmarktentwicklung erfolgte anhand der Monitoringdaten der Stadt, die qualitative, strukturelle Abschätzung der künftigen Wohnungsnachfrage erfolgte auf der Basis bestehender Trends, die durch Einschätzungen von Akteuren des Wohnungsmarktes vertieft wurden.

3.2.2.1 Quantitative Prognose der Haushalts- und Wohnungsmarktentwicklung

Die Prognose der Haushalts- und Wohnungsmarktentwicklung baut auf die Prognose des INSEK 2008 auf, die anhand aktueller Daten geprüft, aktualisiert und in Teilen modifiziert wird, im übrigen aber mit ihren Grundannahmen weiterhin die Basis für die Einschätzung des Wohnungsmarktes bleiben soll.

Haushaltsprognose

Mit den aktuellen Daten des Monitoring können auch für wichtige Teilräume die bestehenden Haushaltsgrößen ermittelt werden. Ermittelt werden die Haushaltsgrößen durch den Quotient aus Einwohnern und Wohnungen.

Bei den Wohnungen sind die leerstehenden Wohnungen abzuziehen. Einwohner, die dauerhaft in Heimen wohnen (Bewohner von Altenheimen, Studentenheimen, Bewohner von stationären Pflegeeinrichtungen), werden nicht berücksichtigt, da sie keine eigenen Haushalte bilden und daher nicht wohnungsmarktrelevant sind. Im Jahr 2008 waren dies bei den Senioren etwa 10% der Bevölkerung über 65 Jahre. Dieser Anteil wurde für den Prognosezeitraum beibehalten. Bei den Behinderteneinrichtungen bestehen derzeit etwa 300 stationäre Plätze. Bei Studentenheimen wurden anhand der Kapazitäten ohne Prüfung der tatsächlichen Auslastung pauschal 250 Personen angesetzt. Insgesamt sind dies zusätzlich etwa 1,3% der Gesamtbevölkerung, die ebenfalls fortgeschrieben wurden.

Bei den angemeldeten Nebenwohnsitzen wird davon ausgegangen, dass sie auch in Zukunft etwa 4,1 % des Bestandes an Einwohnern mit Hauptwohnsitz ausmachen⁸ und etwa 80% der gemeldeten Nebenwohnsitze wohnungsmarktrelevant sind.

Nach dieser Berechnung ist die Haushaltsgröße in der Gesamtstadt von 2,03 im Jahr 2005 auf 1,95 EW/Wohneinheit gesunken. Dies entspricht den oben dargestellten Analyseergebnissen, dass die Bevölkerungszahl und die Leerstände deutlich gesunken sind, der Wohnungsbestand jedoch insgesamt nur geringfügig zurückgegangen ist. Die schnelle und deutliche Reduzierung der Haushaltsgröße könnte in Verbindung mit der Entwicklung der Altersstruktur und auch mit den Anforderungen nach SGB III (ALG II) an Wohnraum im Zusammenhang stehen. Die Wohnungsunternehmen und das Wohnungsamt der Stadt bestätigten eine entsprechende angestiegene Nachfrage nach kleinen, preisgünstigen Wohnungen für Einpersonen-Haushalte.

⁸ Die Anzahl an Nebenwohnsitzen ist bis zum Jahr 2008 auch im Anteil an der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz gesunken und betrug 2008 etwa 4,1% (INSEK Basis 2006: 4,4%).

Niedrig (< 1,9 EW/Haushalt) liegen dabei die Haushaltsgrößen in den Unterbezirken Eberswalde-Zentrum, Leibnizviertel, Eichwerder-Schleusenstraße, Eisenbahnstraße, Brandenburgisches Viertel, Westend, Messingwerk Flugplatz und Finow Ost.

Weitaus größere Haushalte (> 2,1 EW/Haushalt) bestehen erwartungsgemäß in eigenheimgeprägten Standorten wie Finow-West, Ostend aber auch in Eberswalde-Süd.

Für die Prognosen wird entsprechend der bestehenden Trends und der fachlichen Diskussion (vgl. z.B. Raumordnungsprognose 2020/2050 des BBR) davon ausgegangen, dass sich der Trend der Haushaltsverkleinerung abgeschwächt noch weiter fortsetzen wird und dabei die Flächeninanspruchnahme pro Person noch weiter steigen wird. Bei den Szenarios wird von einer gesamtstädtischen, durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,9 Personen/Wohnung im Jahr 2020 ausgegangen.

Beim Wohnungsneubau ab 2006 zeichnet sich ein widersprüchliches Bild ab. Einerseits sind die Baugenehmigungen für Wohngebäude auf einem relativ stabilen, eher niedrigem Niveau (50 bis 90 WE / Jahr), andererseits zeichnet sich ein Trend hin zu nachfragegerechten Wohnanlagen für sozial schwächere Schichten und zu Seniorenwohnanlagen ab.

Die Prognose des INSEK geht von einer den Trend fortschreibenden, angenommenen Aktivierungs- und Neubaudynamik von jährlich 50 neuen Wohnungen bis 2010 und dann von jährlich 25 neuen Wohnungen bis 2020 aus, die vorwiegend in vorhandenen und noch zu entwickelnden B-Plangebietem überwiegend für den Eigenheimbau realisiert werden. Diese werden weiterhin zu Berechnung der Mindestanforderungen im Bereich der Wohnungsmarktbereinigung verwendet.

An größeren Wohnprojekten sind ca. 300 WE für eine Wohnanlage an der Eberswalder Straße für einfache, kleine Wohnungen genehmigt worden. Zudem besteht ein Bauinteresse für eine größere Seniorenwohnanlage am Finowkanal im Bereich Schleusenstraße; mit weiteren derartigen Wohnanlagen ist bis 2020 zu rechnen. Da eine Realisierung dieser Einrichtungen bislang nicht erfolgt ist und es sich insbesondere bei den Seniorenwohnanlagen voraussichtlich um Projekte handeln wird, bei denen man davon ausgehen muss, dass Kunden auch aus dem weiteren Umfeld der Stadt Eberswalde angesprochen werden, sollen diese in der Wohnungsmarktprognose separat behandelt werden. Im Rahmen des Monitoring müssen diese Neuansiedlungen dann gezielt berücksichtigt werden und erhöhen ggf. die Rückbaubedarfe entsprechend.

Unter den günstigen Annahmen des Leitbildszenarios werden die Leerstände bis zum Jahr 2020 auf 16,6% (3.945 WE) anwachsen. Um den Leerstand auf 10% zu reduzieren werden Abrisse von 1.750 Wohnungen bis 2020 erforderlich werden. Da der Leerstand niemals gleichmäßig verteilt ist sondern sich immer in bestimmten Quartieren, kleinräumigen Situationen (z.B. an Hauptverkehrsstraßen) oder vertikal (obere Stockwerke ohne Fahrstuhl) konzentrieren wird, wird es auch bei der Erreichung diese Zielschwelle von durchschnittlich 10% noch deutlich größere Leestände in einzelnen Objekten und Blöcken geben.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass dies insbesondere hinsichtlich der Einwohnerentwicklung und des Wohnungsneubauvolumens die optimistische Zielvariante darstellt, die nicht sicher erreicht werden kann.

Stellt man mit dem Stagnationsszenario unter eher ungünstigen Annahmen (stärker schrumpfende Bevölkerung, dennoch kontinuierlich Neubauvorhaben) die Wohnungsmarktentwicklung dar, so könnte ohne weitere Rückbauten der Leerstand bis zum Jahr 2020 auf 19,2% (4.551 WE) ansteigen. Dem müsste dann mit einem Rückbauvolumen von etwa 2.400 Wohnungen begegnet werden, um den Leerstand auf 10% zu begrenzen.

Leitbildszenario der Wohnungsmarktbereinigung

Stichtag 31.12.	2008	2010	2015	2020
EW mit Hauptwohnsitz ohne Heimbewohner	39.563	39.286	38.073	36.404
EW mit Nebenwohnsitz, 4,1% d. Bev., dav.80%	1.334	1.327	1.288	1.234
Einwohner wohnungsmarktrelevant	40.897	40.614	39.361	37.639
Anzahl Haushalte	20.973	21.043	20.501	19.810
Haushaltsgröße (Prog.: Annahme)	1,95	1,93	1,92	1,90
Wohnungen Bestand 2008	23.771			
Wohnungen Neubau insgesamt bis 2010: 50/Jahr, bis 2020: 25/Jahr		100	125	125
Natürliche Wohnungsabgänge (0,1%/Jahr)		48	119	119
Wohnungen Rückbau 2009		81		
Wohnungen (Prognose)		23.742	23.749	23.755
Leerstand absolut ohne Rückbau nach 2009	2.766	2.699	3.248	3.945
Leerstandsquote ohne Rückbau nach 2009	11,6%	11,4%	13,7%	16,6%
Rückbauerfordernis		0	750	1.000
Wohnungen Prognose		23.742	22.999	22.005
Leerstand absolut		2.699	2.498	2.195
Leerstandsquote mit Rückbau nach 2009		11,4%	10,9%	10,0%

Tabelle 6: Leitbildszenario der Wohnungsmarktbereinigung in der Stadt Eberswalde bis 2020

Stagnationsszenario der Wohnungsmarktbereinigung

Stichtag 31.12.	2008	2010	2015	2020
EW mit Hauptwohnsitz ohne Heimbewohner	39.563	38.946	37.273	35.292
EW mit Nebenwohnsitz, 4,1% d. Bev., dav.80%	1.334	1.316	1.261	1.196
Einwohner wohnungsmarktrelevant	40.897	40.262	38.534	36.488
Anzahl Haushalte	20.973	20.861	20.070	19.204
Haushaltsgröße (Prog.: Annahme)	1,95	1,93	1,92	1,90
Wohnungen Bestand 2008	23.771			
Wohnungen Neubau insgesamt bis 2010: 50/Jahr, bis 2020: 25/Jahr		100	125	125
Natürliche Wohnungsabgänge (0,1%/Jahr)		48	119	119
Wohnungen Rückbau 2009		81		
Wohnungen (Prognose)		23.742	23.749	23.755
Leerstand absolut ohne Rückbau nach 2009	2.766	2.881	3.679	4.551
Leerstandsquote ohne Rückbau nach 2009	11,6%	12,1%	15,5%	19,2%
Rückbauerfordernis		300	1.000	1.120
Wohnungen Prognose		23.442	22.449	21.335
Leerstand absolut		2.581	2.379	2.131
Leerstandsquote mit Rückbau nach 2009		11,0%	10,6%	10,0%

Tabelle 7: Stagnationsszenario der Wohnungsmarktbereinigung in der Stadt Eberswalde bis 2020

Der Korridor einer notwendigen Wohnungsmarktbereinigung liegt demnach zwischen 1.750 und 2.400 Wohnungen, wobei die Leitbildvariante mit 1.750 WE unter einem kontinuierlichen Monitoring Grundlage des weiteren Handelns sein sollte. Hinzu kommen gegebenenfalls weitere Rückbauerfordernisse durch die Entwicklung von größeren, meist altengerechten Wohnanlagen, die im Rahmen des Monitoring berücksichtigt werden müssen.

Teilräumlich

Geht man von der im Leitbildszenario prognostizierten Bevölkerungsentwicklung für die einzelnen Stadtbezirke aus (vgl. Punkt 3.1.2), so würden von diesen 1.750 Wohnungen im Überhang etwa 1.200 Wohnungen auf das Brandenburgische Viertel und etwa 350 Wohnungen auf den Stadtbezirk Finow entfallen. Im Stadtbezirk Stadtmitte würden die Leerstände hingegen bei den im INSEK angenommenen Neubauvolumen auf unter 6 % sinken.

3.2.2.2 Nachfragegerechtes Angebot

Die Zielstellung, ein breites Angebot unterschiedlicher Wohnformen für unterschiedliche Bedürfnisse und Ansprüche sicherzustellen, ist bedeutend für den Stadtumbau. Nicht zuletzt deshalb ist es erforderlich, bei einem einseitigen Rückbau von günstigen, unsanierten Plattenbauten die Nachfragesituation weiterhin genau zu beobachten.

Die Wohnungsbedarfsanalyse ist rein quantitativer Art. Aus den Analysedaten kann nicht geschlossen werden, welche Nachfrage nach bestimmten Wohnungstypen und Ausstattungen heute und zukünftig bestehen wird und ob hier ggf. Fehlbedarfe eine weitere Steuerung erforderlich machen. Eine Wohnungsnachfrageanalyse ist sehr grob als Einschätzung der Akteure des Wohnungsmarktes (Wohnungsunternehmen, Haus und Grund, Wohnungsamt der Stadt) erfolgt.

Insgesamt wird erwartet, dass die Nachfrage nach kleineren 1-2-Raum-Wohnungen im günstigen Preissegment und insbesondere in der Stadtmitte sowie altengerechte Wohnungen und Wohnformen weiter zunehmen werden. Einher geht dies mit einem Auslaufen von zahlreichen Belegungsbindungen. Dies wird sich in fernerer Zukunft ab 2030 nochmals verstärken, wenn deutlich mehr ältere Haushalte mit geringen Einkommen den Wohnungsmarkt nachfragen.

3.2.3 Zusammenfassung und Schlussfolgerungen für den Stadtumbauprozess

Etwa ein Drittel des Wohnungsbestandes der Stadt Eberswalde befindet sich im Stadtbezirk Mitte. Weitere 37% befinden sich in den drei nach 1950 errichteten Wohngebieten in Geschossbauweise (Leibnizviertel, Brandenburgisches Viertel und Finow Ost), weitere 20% in relativ homogenen Eigenheimsiedlungen. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft WHG weist ein breit gestreutes Portfolio auf, welches die Stadtstruktur fast vollständig abbildet. Demgegenüber besitzt die Wohnungsbaugenossenschaft WBG ihren Wohnungsbestand überwiegend in den Plattenbausiedlungen an den Stadträndern und ist dadurch als Unternehmen verhältnismäßig stark von Leerständen und Rückbaumaßnahmen betroffen.

Von 2005 bis 2008 nahm der Wohnungsbestand in der Gesamtstadt nur um etwa 60 WE ab, da die erheblichen Rückbaumaßnahmen durch Wohnungszugänge (auch Wohnungsneubau) zum großen Teil kompensiert worden sind. Lediglich im Brandenburgischen Viertel gab es eine deutliche Reduzierung des Wohnungsbestandes um fast 300 Wohnungen.

Insgesamt sank der gesamtstädtische Leerstand in diesem Zeitraum von 14 % auf 11,6 %. Der Leerstand in der Stadtmitte ist dabei erheblich zurückgegangen, insbesondere auch in Eberswalde-Zentrum (von 24,2 auf 14,9%). Insbesondere im Unterbezirk Eisenbahnstraße liegt er mit 18,3 % jedoch immer noch sehr hoch. Trotz großer Rückbaumaßnahmen (von 2005 bis 2008: 282 WE) konnte der Leerstand im BV hingegen nur geringfügig auf 19,4 % verringert werden. Hier werden deshalb auch zukünftig zwingend weitere Stadtumbaumaßnahmen erforderlich sein. In den Wohnquartieren Finow Ost (6,2 %), Westend – Wildparkstraße (3,6%) und im Leibnizviertel (7,8%) ist der Leerstand gering. Allerdings gehört der Stadtteil Westend zu den wenigen Stadtteilen, in denen der Leerstand in Teilräumen stark angestiegen ist und 2008 bereits bei 12% lag. Problematisch erscheint

⁹ Gespräche Stadt Eberswalde und Wohnungsunternehmen, September 2009

hierbei insbesondere der Bereich an der Heegermühler Straße, dessen Leerstand bereits bei 17,7 % des Wohnungsbestandes lag. In den Eigenheimgebieten bleibt der Leerstand trotz Bevölkerungsrückgängen erwartungsgemäß niedrig.

Da im gleichen Zeitraum die Bevölkerung sank und der Wohnungsbestand im Saldo nur geringfügig reduziert wurde, ist der Leerstandsrückgang überwiegend auf eine Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen in der Stadt Eberswalde zurückzuführen. Aktuell liegen die Haushaltsgrößen bei etwa 1.93 EW pro Wohnung. Die Haushaltsgröße wird – auch ohne Einmaleffekte wie Hartz IV / ALG II - voraussichtlich auch in Zukunft weiter zurückgehen. Der Flächenbedarf pro Haushalt wird hingegen weiter leicht steigen.

Unter den Annahmen des Leitbildszenarios würden die Leerstände bis zum Jahr 2020 auf 17,6% (4.169 WE) anwachsen, wenn es keine weiteren Rückbauten ab 2010 geben würde. Um den Leerstand auf 10% zu reduzieren werden bis 2020 Abrisse von mindestens 1.750 Wohnungen erforderlich werden. Unter den Annahmen des Stagnationsszenarios könnten sogar Rückbauten bis zu 3.000 Wohnungen erforderlich werden.

Es liegen derzeit keine aktuellen Untersuchungen zur Wohnungsmarktnachfrage zu den einzelnen Wohnungsmarktsegmenten speziell in Eberswalde vor. Insgesamt wird erwartet, dass die Nachfrage nach kleineren 1-2-Raum-Wohnungen im günstigen Preissegment und insbesondere in der Stadtmitte sowie altengerechte Wohnungen und Wohnformen weiter zunehmen werden. Einher geht dies mit einem Auslaufen von zahlreichen Belegungsbindungen. Dies wird sich vermutlich in fernerer Zukunft ab 2030 nochmals verstärken, wenn deutlich mehr ältere Haushalte mit geringen Einkommen den Wohnungsmarkt nachfragen. Weiterhin ist zu erwarten, dass der Trend zur Bildung von Wohneigentum auf einem mittleren aber stabilen Niveau anhalten wird.

Insgesamt ist zu konstatieren, dass aufgrund der zu erwartenden demografischen Entwicklungen der näheren und mittleren Zukunft der Eberswalder Wohnungsmarkt weiterhin unter einem starken Anpassungsdruck stehen wird. Sowohl die Anpassung des Gesamtangebotes als auch die Veränderungen der Nachfragestrukturen (u. a. ältere Haushalte etc.) machen ein aktives Handeln und genaues Beobachten der Marktlage weiterhin erforderlich.

3.3 Bilanz des bisherigen Stadtumbaus 2002 bis 2009

3.3.1 Ziele und Inhalte des Stadtumbaus seit 2002

Grundlage des bisherigen Stadtumbauprozesses bilden das Stadtumbaukonzept von 2002, das wohnungspolitische und wohnungswirtschaftliche Konzept 2002, die Aktualisierung und Ergänzung des Stadtumbaukonzeptes – Teilkonzept Aufwertung von 2005 und letztlich das INSEK 2008, das u. a. auch wesentliche Aussagen zum Stadtumbau aktualisiert und fortgeschrieben hat.

Alle vier Planungen bauen auf dem Grundsatz einer nachhaltig ausgerichteten und Prioritäten setzenden Stadtentwicklungspolitik auf, die der Innenentwicklung und dem Stadtzentrum Vorrang gibt aber gleichwohl die besonderen Qualitäten der einzelnen Stadt- und Ortsteile weiter stärkt.

Der Stadtumbau ist der Teil der Stadtentwicklungsstrategie, der sich schwerpunktmäßig mit dem Wohnungsmarkt, dem Rückbau, der Aufwertung und der Infrastrukturanpassung als Folge der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung befasst. Die Konzepte des Stadtumbaus müssen den Rahmen, den das INSEK 2007 in diesem Bereich abgestimmt hat und vorgibt, berücksichtigen und ausfüllen.

Als thematische Ziele und Schwerpunkte werden im Stadtumbaukonzept und INSEK insbesondere benannt:

- Die polyzentrale Stadtstruktur wird zukunftsorientiert weiterentwickelt, Zwischenräume erfahren eine adäquate Aufwertung.
- Die historischen Siedlungskerne werden vorrangig gestärkt. Eine Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Missstände als auch die Förderung der Innenstadtentwicklung und des Wohnstandortes Innenstadt werden angestrebt.
- Der Erhalt und die Nutzung des historischen Erbes durch Inwertsetzung Stadtbild prägender Gebäude wird gewährleistet.
- Innenstadt, Ortsteilzentrum Finow und Brandenburgisches Viertel genießen bei städtischen Interventionen Priorität.
- Eine sozialverträgliche Wohnraumversorgung wird gefördert und gewährleistet.
- Es erfolgt eine nachfragegerechte Stabilisierung und Anpassung des Wohnungsmarktes, sowohl eine quantitative Reduzierung als auch eine qualitative Anpassung und Aufwertung (u. a. Förderung altersgerechter und barrierefreier Wohnformen).
- Neben dem Rückbau ist die städtebauliche Aufwertung von Räumen wesentliches Ziel, dazu gehört auch die Beseitigung drohender Nutzungsperforation / Brachflächen.
- Die soziale Stabilität wird in allen Stadtquartieren gewährleistet, eine Stigmatisierung verhindert. Spezifische Entwicklungshemmnisse in benachteiligten Stadtquartieren werden vermieden bzw. abgebaut.
- Eine Sicherung und Ermöglichung vielfältiger Wohn- und Lebensformen wird unterstützt. Es wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Miet- und Geschosswohnungsbau sowie Eigenheimbau angestrebt. Es werden u.a. attraktive Rahmenbedingungen zur Wohneigentumsbildung insbesondere in der Innenstadt geschaffen.
- Die Stadt wendet sich verstärkt dem Wasser zu. Entlang des Finowkanals werden Teilflächen mit besonderer Qualität entwickelt und besondere Wohnformen wie „Urbanes Wohnen in grüner postindustrieller Landschaft“ unterstützt.
- Es wird eine Anpassung von Stadtinfrastrukturen an demographische Entwicklungstrends (insb. Überalterung der Bevölkerung) verfolgt. Unter anderem werden barrierefreie Stadtquartiere entwickelt.
- Wohnungsangebotsinitiativen werden mit entsprechenden Nachbarschaftsaktivitäten und Umfeldentwicklungen gekoppelt

Der Stabilisierung des Wohnungsmarktes in der Stadt durch Abbau von Überkapazitäten bei gleichzeitiger Aufwertung zukunftsfähiger Bestände und Sicherung der Überlebensfähigkeit der derzeitigen wohnungswirtschaftlichen Hauptakteure WHG und WBG kommt dabei ein besonderer Stellenwert zu. Maßnahmen und Unterlassungen der Wohnungspolitik haben Auswirkungen auf die Attraktivität der Stadt und damit auf ihre Fähigkeit, Bewohner langfristig an Eberswalde bzw. ein spezifische Quartier zu binden und neue Bewohner anzuziehen.

In diesem Sinne wurde im Stadtumbaukonzept 2002 u. a. ein Rückbauziel von 1.940 WE von 2002 bis 2010 angesetzt. Hiervon wurden 1.629 Wohnungen genau lokalisiert. Die Hauptlast der Konsolidierungsaufgaben wurde bei den beiden großen Wohnungsunternehmen WHG und WBG gesehen. Die Rückbautätigkeit sollte vor allem im Brandenburgischen Viertel erfolgen, wobei der Erhalt von mindestens zwei Bauabschnitten angestrebt wurde, um „die elementaren Versorgungsleistungen für die Bevölkerung sicherstellen zu können“.

Für die Steuerung des Stadtumbaus wurde eine Gebietstypologie entwickelt, die Erhaltungsgebiete, Umstrukturierungsgebiete und konsolidierte Gebiete vorsah. Folgende Erhaltungs- und Umstrukturierungsgebiete wurden festgelegt:

Erhaltungsgebiete	Wichtigste Ziele
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erarbeitung von Erhaltungskonzepten zur Verbesserung der Wohnqualität, ▪ Intensivierung der städtebaulichen Betreuung zur Schaffung grundstücksübergreifender Lösungen, ▪ Aktivierung von privaten Erhaltungs- und Erneuerungsinvestitionen (u.a. Förderungsberatung), ▪ Unterstützung neuer eigenheimähnlicher Wohnformen, Gewinnung neuer Investorengruppen, ▪ Förderung von Modell- und Musterprojekten „Neues Wohnen in Erhaltungsgebieten“, ▪ Förderung einer umfassenden Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ die Innenstadt als Ganzes, einschließlich der nördlich und südlich an das Sanierungsgebiet angrenzenden historisch geprägten Wohngebiete (mit besonderem Handlungsbedarf), ▪ die historische Ortslage Finow mit seinen südlich angrenzenden Wohngebieten (mit besonderem Handlungsbedarf), ▪ die Messingwerk-Siedlung (mit besonderem Handlungsbedarf), ▪ die Arbeitersiedlung Am Rosenberg im Nordend (mit besonderem Handlungsbedarf). ▪ das mittelständische Wohngebiet nördlich der Heegermühler Straße, ▪ das gründerzeitliche Viertel Schöpfer Straße / Luisenplatz, ▪ das innenstadtnahe Leibnizviertel mit seinen Altbaurand an der Breiten Straße.
Umstrukturierungsgebiete	Wichtigste Ziele
<ul style="list-style-type: none"> ▪ die Kernfläche des Brandenburgischen Viertels, davon der 3. und 4. Bauabschnitt mit besonderem Handlungsbedarf, ▪ eine Reihe von Kleinstandorten: der Eingangsbereich der Messingwerk-Siedlung an der Altenhofer Straße, das kleine Altbauviertel östlich der Spechthausener Straße, die beiden kleinen isolierten Wohninseln an der Coppi-Straße, sowie der Westteil des Bereichs Kupferhammer an der Britzer Straße (alle mit besonderem Handlungsbedarf). ▪ das Werksbahn- und Industriebrachengelände im Westend zwischen Heidestraße und Drehnitzstraße, ▪ das Gebiet zwischen Kupferhammerweg und Bahngelände sowie <p>vier kleinere Gebiete im Norden und Osten der Innenstadt (Plattengebiet südlich der Neuen Straße im Nordend, Neuordnungsbereich südlich der Ackersraße, Neuordnungsbereich Am Kanal sowie Neuordnungsgebiet östlich der Mauerstraße).</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unterstützung der Wohnungsunternehmen bei der Entwicklung tragfähiger Umsetzungskonzepte und der Koordination von städtebaulicher und wohnungswirtschaftlicher Planung, ▪ Erarbeitung von Mieterbeteiligungsmodellen für Planung und Durchführung, ▪ Verbindung von Nachnutzungs-, Aufwertungs- und Rückbaukonzepten, ▪ Schaffung von Experimentierfeldern für intelligente Rückbau- und Recyclingverfahren, ▪ Festlegung übersichtlicher Durchführungszeiträume mit abgesicherter Finanzierung und Förderung.

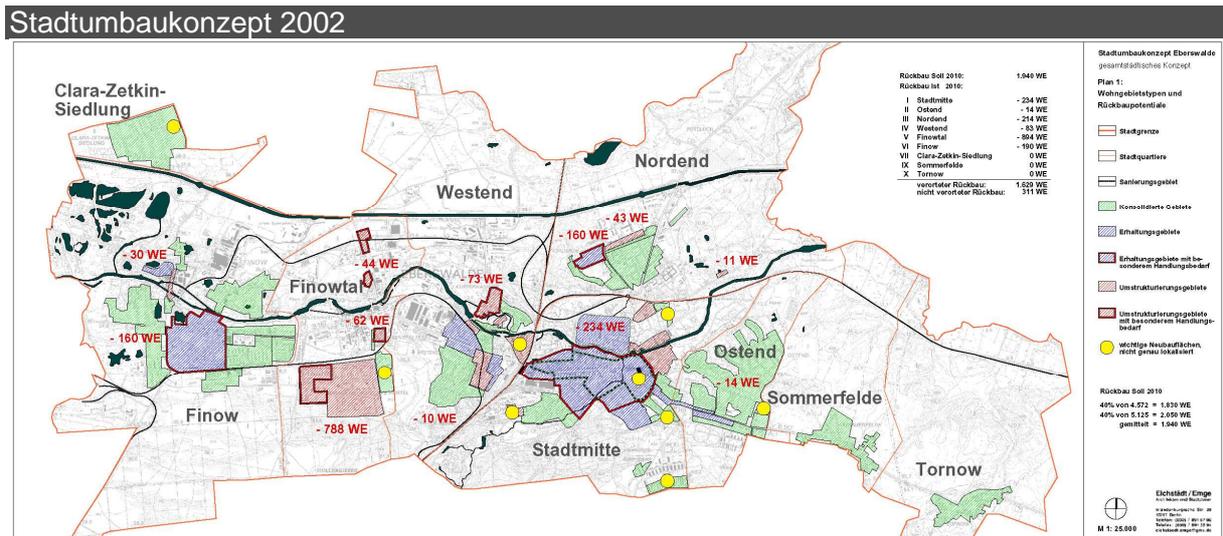


Abbildung 12: Stadtumbaukonzept 2002 bis zum Jahr 2015

3.3.2 Umsetzungsstand Stadtumbaukonzept 2002

Das Stadtumbaukonzept 2002 weist einen Planhorizont bis 2015 auf, wobei konkrete Rückbauziele bis zum Jahr 2010 benannt werden. Die Aufwertungsziele und –maßnahmen wurden im Jahr 2005 ergänzt und berücksichtigen einen Planungshorizont bis 2013.

3.3.2.1 Rückbaumaßnahmen

Im bisherigen Stadtumbauprozess war die Bereinigung des Wohnungsmarktes eine Schwerpunktaufgabe. Im Jahr 2000 lag der Leerstand im Durchschnitt bereits bei über 20%.

Im Stadtumbaukonzept war bis zum Jahr 2010 ein notwendiger Rückbau von 1.940 Wohnungen ermittelt. Insgesamt wurden 2002 bis 2009 1.652 Wohnungen mit Fördermitteln aus dem Stadtumbauprogramm abgerissen. Zusätzlich wurden im Nordend in der Wohnsiedlung „Am Rosenberg“ ohne Fördermittel etwa 120 Wohnungen im Rahmen einer Gesamtaufwertungstrategie für das Quartier abgerissen. Die Zielsetzung aus dem Stadtumbaukonzept 2002 bezüglich des Rückbaus kann damit als weitgehend angesehen werden.

Der zeitliche Schwerpunkt der Rückbauaktivitäten lag im Jahr 2005, in dem insgesamt 524 Wohnungen abgerissen wurden. Im Jahr 2009 ist die Rückbauintensität bereits deutlich zurückgegangen. Es werden bzw. wurden lediglich 81 Wohnungen in zwei Gebäuden in der Lehnitzseestraße im Brandenburgischen Viertel vom Markt genommen.

Wohnungsmarktbereinigung in der Stadt Eberswalde 2002 bis 2009

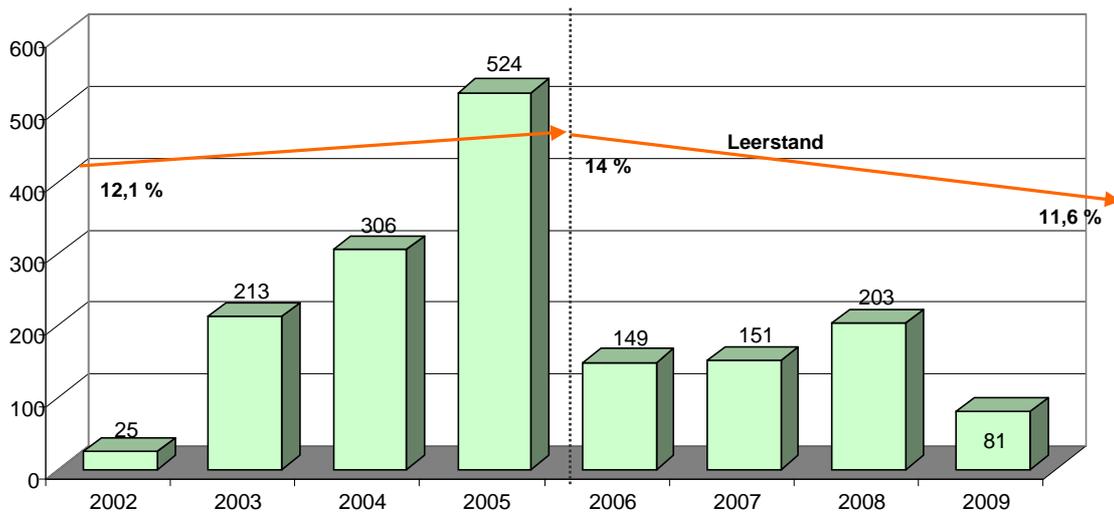


Abbildung 13: durchgeführte mit Stadtubbaumitteln geförderte Rückbauten 2002 bis 2009 in der Stadt Eberswalde

Von den mit Stadtubbaumitteln geförderten Rückbauten erfolgten 1.099, d.h. gut zwei Drittel im Brandenburgischen Viertel, davon wiederum 952 Wohnungen im 3. bzw. 4. Bauabschnitt.

Das übrige Drittel verteilt sich auf die im Stadtubbaukonzept vorgesehenen Solitärstandorte (Macherslust, Coppistraße, Britzer Straße etc., 266 Wohnungen) sowie auf Rückbauten in der Stadtmitte sowie in Finow-Zentrum (206 Wohnungen). Bei letzteren handelt es sich überwiegend um ruinöse Altbauten, deren Zustand eine Zuführung zum Wohnungsmarkt nicht mehr zuließ. Insgesamt waren 73% der Rückgebauten Wohnungen in Neubauten aus der Zeit nach 1960.

Betrachtet man die Rückbauten nach ihrer Lage in den Stadtubbaugebieten, so lagen erwartungsgemäß fast 80 % der zurückgebauten Wohnungen in Umstrukturierungsgebieten, immerhin aber auch 14 % in den Erhaltungsgebieten.

Der Rückbau erfolgte fast ausschließlich durch die beiden großen Wohnungsunternehmen WHG und WBG. Die WBG hat insgesamt 771 Wohnungen, die WHG 833 Wohnungen zurückgebaut. Im Verhältnis zum Wohnungsbestand hat die WBG deutlich höhere Rückbaulasten geschultert.

Wohnungsmarktbereinigung 2002 bis 2009

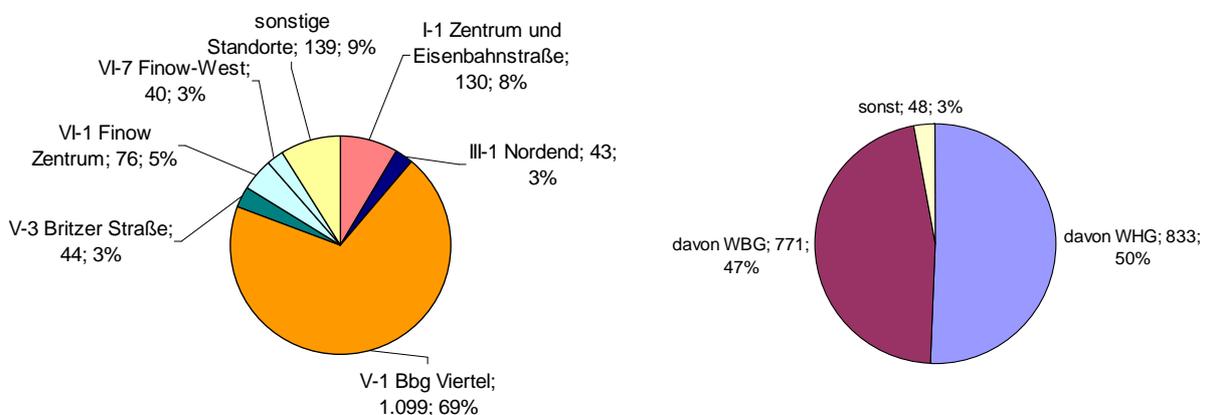




Abbildung 14: durchgeführte, mit Stadtbaumitteln geförderte Rückbauten 2002 bis 2009 nach Teilbereichen (Stadt-/Unterbezirke), Eigentümern, Baualter und Lage in Stadtumbauegebieten

3.3.2.2 Maßnahmen der Aufwertung und der Anpassung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

Aufwertungsmaßnahmen gewannen im bisherigen Stadtumbauprozess zunehmend an Bedeutung, hatten jedoch quantitativ noch nicht den Stellenwert der Rückbaumaßnahmen. Grundsätzlich stehen Aufwertungsmaßnahmen in Ergänzung zu anderen Förderprogrammen insbesondere der Sanierung im Sanierungsgebiet in der Stadtmitte und der „Sozialen Stadt“ im Brandenburgischen Viertel. Für Aufwertungsmaßnahmen wurden 2005 insbesondere Kriterien der Lage in den Umstrukturierungs- Erhaltungsgebieten, aber auch der nachhaltigen Stabilisierung und Entwicklung, der Ausgewogenheit innerhalb der Gesamtstadt und des Vorrangs für öffentliche Vorhaben benannt.

Lfd. Nr.	Unterbezirk	Stadtumbau-Gebietstyp	Förderbereich gem. Förderrichtlinie	Maßnahme
1	I-1 Zentrum	Erhaltungsgebiet	B.3.2	Sanierung Wohngebäude Weinbergstraße 14
2	I-7 Eisenbahnstraße	Erhaltungsgebiet	B.3.2	Sanierung Oberschule "Mitte" A.-Bebel-Straße 34
3	V-Bbg. Viertel	Umstrukturierungsgebiet	B.4.2	Rückbau 6. Grundschule
4	V-Bbg. Viertel	Umstrukturierungsgebiet	B.4.2	Rückbau 13. Gesamtschule
5	I-7 Eisenbahnstraße	Erhaltungsgebiet	B.4.2	Grunderwerb Bahnhofszufahrt
6	I-7 Eisenbahnstraße	Erhaltungsgebiet	B.4.2	Bahnhof Abriss Sozialgebäude
7	I-1 Zentrum	Erhaltungsgebiet	B.3.2	Sanierung Wohngebäude Schweizer Straße 19
8	VI-3 Messingwerk	Erhaltungsgebiet	B.3.2	Sanierung Wasserturm Finow
9	VI-3 Messingwerk	Erhaltungsgebiet	B.3.2.5	Sanierung Wohngebäude Erich-Steinfurt 10/11 (altes Hüttenamt)
10	VI-3 Messingwerk	Erhaltungsgebiet	B.3.2.5	Sanierung Wohngebäude Erich-Steinfurt 9/51/52 (Torbogenhaus)
11	VI-3 Messingwerk	Erhaltungsgebiet	B.3.2.5	Sanierung Wohngebäude Erich-Steinfurt 44 (Beamtenwohnhaus)
12	VI-3 Messingwerk	Erhaltungsgebiet	B.3.2.5	Sanierung Wohngebäude Erich-Steinfurt 45/46 (Arbeiterwohnhaus)
13	VI-3 Messingwerk	Erhaltungsgebiet	B.4.2	VWG Grunderwerb Messingwerkhafen
14	VI-3 Messingwerk	Erhaltungsgebiet	B.4.2	OM Messingwerkhafen
15	I-7 Eisenbahnstraße	Erhaltungsgebiet	B.4.2	Abriss Lokschuppen
16	I-7 Eisenbahnstraße	Erhaltungsgebiet	B.4.2	Freilegung Stellp. Bergerstr.
17	IV-Westend	Erhaltungsgebiet	B.4.2	Abriss ehem. Baudezernat auf dem Luisenplatz
18	VI-3 Messingwerk	Erhaltungsgebiet	B.5	Straße am Wasserturm
19	VI-3 Messingwerk	Erhaltungsgebiet	B.6	Grünfläche Messingwerkpark

Tabelle 8: Im Rahmen des Stadtumbauprogramms geförderte Aufwertungsmaßnahmen in der Stadt Eberswalde 2003 bis 2009

Insgesamt wurden seit 2002 19 programmgebundene Aufwertungsmaßnahmen abgeschlossen. Förderschwerpunkte waren insbesondere Instandsetzungen von Gebäudehüllen (Wohngebäude, Denkmal Wasserturm Finow und Bildungsinfrastruktur) sowie einige Ordnungsmaßnahmen, d.h. Erwerb und Freilegung von Grundstücken. Einzelne Maßnahmen beinhalteten auch die Anlage und Gestaltung von öffentlichen Straßen, Plätzen und Grünflächen.

Räumlich erfolgte eine Konzentration der Fördermittel insbesondere auf das Sanierungsgebiet und die durch Erhaltungssatzung geschützten Erhaltungsgebiete. Dabei wurden erhebliche Mittel zur Aufwertung der denkmalgeschützten Messingwerksiedlung verwendet. Im Brandenburgischen Viertel erfolgten und erfolgen zentrale Aufwertungsmaßnahmen über Fördermittel der „Sozialen Stadt“ (z. B. Bürgerzentrum). Über Aufwertungsmittel des Stadtumbaus wurden hier lediglich Ordnungsmaßnahmen wie Rückbau von insgesamt 3 Schulgebäuden durchgeführt.

Insgesamt ist festzustellen, dass die durchgeführten Aufwertungsmaßnahmen insbesondere einen Beitrag zur „Stärkung des Stadtzentrums“ (z.B. Hüllensanierungen Innenstadt) sowie zur „Stabilisierung der Ortsteilkerne“ (insbesondere durch die Aufwertung der Messingwerksiedlung) leisten konnten, bei den Leitbildern „Wasser und Grün in die Stadt“ sowie „Barrierefreie Stadtquartiere entwickeln“ hingegen bislang noch kaum Maßnahmen eingeflossen sind.

3.3.3 Zusammenfassung und Schlussfolgerungen für den künftigen Stadtumbauprozess

Insgesamt werden die Ziele in der Stadt Eberswalde konsequent verfolgt und in den nachgeordneten Planwerken und aktiven Förderungen berücksichtigt. Die Stadt befindet sich auf einem guten Weg. Dies zeigt sich letzten Endes an den Erfolgen bei der Stärkung der Innenstadt (Einwohnerzuwachs) und an der Bautätigkeit, die ein ausgewogenes Verhältnis an Wohnformen kontinuierlich weiterentwickelt. Die Aktivitäten zur Erreichung der im Stadtumbaukonzept benannten Ziele sind vielschichtig und sind nur teilweise mit den Mitteln des Stadtumbaus zu fördern.

Mit Hilfe der zur Verfügung stehenden Planungs- und Förderinstrumente insgesamt konnte die Stadt Eberswalde die historischen Siedlungskerne und hierbei insbesondere „Eberswalde-Zentrum“ und „Eisenbahnstraße“ stärken und eine nachfragegerechte und sozialverträgliche Stabilisierung und Anpassung des Wohnungsmarktes fördern.

Im Bereich der Öffnung zum Wasser am Finowkanal konnten öffentliche Räume erheblich aufgewertet werden. Besondere Wohnformen, z.B. in alten Fabrikgebäuden am Finowkanal oder im Rahmen der Eigentumsbildung in der Innenstadt sind jedoch bislang kaum realisiert worden. Die Entwicklung der Wohnterrassen am Finowkanal im Leibnizviertel (Finow-Terrassen) durch die WHG ist ein positives Beispiel für die Qualifizierung des Wohnungsbestandes und die Schaffung nachfragegerechter kleiner Wohnungen. An den wenigen Beispielen besonderer innerstädtischer Eigentumsformen im Zentrum („Streuobstwiese“ und geplante Wohnanlage „Töpferstraße“) kann man den derzeit noch begrenzten Markt für spezielle Konzepte dieser Art ablesen. Auch wenn die Zielstellung hier nach wie vor aktuell ist, muss man sich nach den bisherigen Erfahrungen auf eine deutlich langsamere diesbezügliche Entwicklung einstellen.

Die im Stadtumbaukonzept vorgesehene Bereinigung des Wohnungsmarktes bis 2010 wurde durch den Rückbau von 1.652 Wohnungen (gefördert) und etwa 120 Wohnungen (privat finanziert) weitgehend erreicht, so dass der Leerstand trotz erheblicher Bevölkerungsrückgänge von 12,1 % auf 11,6 % im stadtweiten Durchschnitt reduziert werden konnte. Die vorhandenen Prognosen zeigen jedoch, dass es sich hierbei lediglich um einen Zwischenstand handeln kann und weitere Maßnahmen zur Bereinigung des Wohnungsmarktes dringend erforderlich sind.

Die Wohnungsmarktbereinigung erfolgte überwiegend im Brandenburgischen Viertel, teilweise aber auch auf Solitärstandorten und in der Innenstadt. Einige der Umstrukturierungsgebiete fallen nach Beendigung der Maßnahmen aus der Kulisse heraus (z.B. Coppistraße, Macherslust). Für die Zukunft stellt sich die Aufgabe, geeignete Stadtumbaukulissen herauszufiltern und ggf. neue Aufgaben im Rahmen des Stadtumbauprozesses zu definieren.

Bislang konnte die soziale Stabilität in allen Stadtquartieren erhalten werden. Vor allem im Brandenburgischen Viertel hat das Förderprogramm Soziale Stadt eine wichtige Auffangfunktion für die sozialen Probleme im Stadtteil. Durch die Umsetzung zahlreicher bedarfsgerechter Maßnahmen im Rahmen des Förderprogramms ist es gelungen, einen Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität vieler Bewohner zu leisten, die Gebietsbindung und die Identifikation mit dem Stadtteil zu stärken und eine stabile Netzwerkstruktur aus aktiven lokalen Akteuren als "Stützpfiler" der weiteren Entwicklung aufzubauen. Der Bedarf an stadtentwicklungspolitischen Maßnahmen zur Stabilisierung ist im BV trotz aller Erfolge nach wie vor gegeben. Die 2009 erfolgte Ausweitung der Gebietskulisse für das "Soziale Stadt"-Begleitprogramm „Stärken vor Ort“ auf den Stadtbezirk Stadtmitte zeigt, dass auch in diesem Teilgebiet die sozialen Probleme in den letzten Jahren deutlich zugenommen haben.

Der Programm-Mix Soziale Stadt – Stadtumbau Ost und die hierunter laufenden und geplanten Stadtumbauprojekte (u. a. Generationenpark, Bürgerwald) bieten hier gute Ansätze und geeignete Möglichkeiten.

Aufwertungsmaßnahmen mit Mitteln aus dem Stadtumbauprogramm wurden in der bisherigen, ersten Phase des Stadtumbauprozesses für 19 Aufwertungsmaßnahmen überwiegend in den Erhaltungsgebieten eingesetzt. Schwerpunkte waren Instandsetzungen von Gebäudehüllen und Ordnungsmaßnahmen, d.h. Erwerb und Freilegung von Grundstücken. Insgesamt wurden drei Schulen im Bbg. Viertel zurückgebaut. Da die Anzahl der Kinder unter 15 Jahren bis 2020 relativ stabil auf niedrigem Niveau halten wird, ist lediglich der Rückbau des Schulgebäudes Grundschule Schwärzensee ohne Aufgabe dieser Grundschule (Verlagerung in das Gebäude des OSZ) vorgesehen. Die Aufwertung von öffentlichen Räumen (Straßen, Grünflächen) hatte bislang im Rahmen dieses Programmteils nur eine untergeordnete Bedeutung.

Räumlich erfolgte eine Konzentration der Fördermittel insbesondere auf das Sanierungsgebiet und die durch Erhaltungssatzung geschützten Erhaltungsgebiete. Dabei wurden erhebliche Mittel zur Aufwertung der denkmalgeschützten Messingwerksiedlung verwendet. Im Brandenburgischen Viertel erfolgen zentrale Aufwertungsmaßnahmen hingegen schwerpunktmäßig über Fördermittel der „Sozialen Stadt“. Die in Zukunft erschwerte Umsetzung von Rückbaumaßnahmen (s. u.), neue Anforderungen z.B. im energetischen Bereich sowie eine weiterhin starke Fokussierung auf das Stadtzentrum lassen für die Zukunft eine Steigerung der Aufwertungsmaßnahmen auch gegenüber den Rückbaumaßnahmen erwarten.

3.4 Stadtbaumonitring

3.4.1 Bisherige Struktur des Stadtbaumonitring

Grundsätzlich sind zwei Bereiche im Monitoring zu betrachten:

Die Erfassung und Fortschreibung handlungsrelevanter Rahmenbedingungen (insb. Bevölkerung, Wohnungsmarkt, Infrastruktur) und die Erfassung der bislang durchgeführten Maßnahmen und deren Auswirkungen.

Die Stadt Eberswalde hat im Jahr 2003 mit der kontinuierlichen Erhebung von Daten im Rahmen des Stadtbaumonitring begonnen, die wichtige Informationen für den Stadtumbauprozess liefern.

Die Daten werden jährlich zum 31.12. erhoben. Zur Beobachtung von Entwicklungen werden neben der Gesamtstadt mit ihren 20 Teilbereichen aus Stadt- und Unterbezirken auch die Stadtumbauegebiete herangezogen. Seit diesem Jahr (2009) steht das Programm „Stadtmonitor“ zur Verfügung, in das die Daten eingespeist werden und dass vielfältige Auswertungen zulässt. Hiermit sind auch die Auswertungen der an das Landesamt für Bauen und

Verkehr zu meldenden Beobachtungsgebiete möglich. Die Daten stehen auf Blockebene zur Verfügung und können untereinander verknüpft werden.

Erhoben werden bislang Daten zur Bevölkerungsstruktur (Einwohner mit Hauptwohnsitze nach Alter und Geschlecht) und zum Wohnungsbestand. Die Daten zum Wohnungsbestand werden periodisch mit einer Begehung erhoben (2001, 2005, 2008) und um die Daten der Wohnungsunternehmen ergänzt und abgeglichen.

3.4.2 Qualifizierung des Stadtumbaumonitorings

Das Stadtumbaumonitoring ist derzeit noch im Aufbauprozess. Zwar sind durch das neue Programm „Stadtmonitor“ nunmehr zahlreiche Auswertungsmöglichkeiten auf kleinräumiger Ebene vorhanden, es wird aber notwendig sein, gezielt Auswertungskriterien abzustimmen, die dann regelmäßig / periodisch ausgelesen und analysiert werden. Hierbei sind die Art der Verschneidungen von Daten aber auch sinnvolle Klassenbildungen zu definieren.

Die Datenerhebung für Einwohner erfolgt über das Generieren von Einwohnermeldedaten. Bei den Wohnungsdaten ist die Erhebung hingegen sehr aufwendig und wurde bislang vollständig nur 2001, 2005 und 2008 durchgeführt. Für eine Vereinfachung der Datenerhebung in der Zukunft, z.B. mittels einer Komplettbestandsaufnahme mit Fortschreibungssystematik / kontinuierliche Datenerfassung o.ä., gibt es bislang noch keine befriedigende Lösung. Die Datenerfassung ist sehr zeit- und arbeitsaufwändig und weist aufgrund fehlender Datenbestände Unsicherheiten auf. Zur Wohnungsstruktur (Anzahl Räume, Fläche, Preise, Ausstattung) gibt es lediglich die Daten der beiden großen Wohnungsunternehmen.

Andere Daten, insbesondere zur Sozialstruktur (Arbeitslosenrate, etc.) und zu Wanderungen liegen lediglich auf der Ebene der Stadtbezirke vor und können kleinräumige Veränderungen nicht abbilden.

Als zusätzliche Daten für die Beurteilung der Entwicklung der Quartiere im gesamtstädtischen Kontext wären zukünftig folgende Daten auf der Ebene der Unterbezirke bzw. – wenn möglich – der Blöcke geeignet:

- Fertiggestellte Wohnungen
- Rückgebaute oder abgängige Wohnungen
- Binnenwanderungen, d.h. Umzüge innerhalb des Stadtgebietes
- Kleinräumige Daten zur Sozialstruktur

Zur Erhebung dieser Daten sind geeignete Verfahren zu entwickeln, die im Arbeitsalltag der zuständigen Stellen integriert werden und möglichst nur einen geringen Arbeits- und Verwaltungsaufwand erfordern.

4 Ziele und Strategien Stadtumbau 2020

4.1 Stadtumbaupolitische Aufgaben und Ziele bis 2020

Die stadtumbaupolitischen Ziele und Aufgaben entsprechen in ihren Grundsätzen noch weitgehend denen des Stadtumbaukonzepts 2002 / 2005 und denen des INSEK 2007 (vgl. 3.3.1). Es sind jedoch auf der einen Seite neue Aufgabenstellungen wie z.B. höhere Energieeffizienz hinzugekommen, auf der anderen Seite besteht aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen aber auch der Notwendigkeit einer stärkeren Fokussierung auf strukturell wirksame Maßnahmen. Zudem sind höhere Anforderungen an die Prozesssteuerung und an neue Strategien der Umsetzung zu stellen (vgl. Punkt 4.3.).

Grundsätzlich werden Stadtumbaumaßnahmen im Rahmen der vier Teilprogramme Aufwertung, Wohngebäudeabriss, Rückführung städtischer Infrastruktur und Sicherung, Sanierung, Erwerb erfolgen. Der in der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2010 vorgesehene Einsatz von Mitteln für die städtebauliche Neuordnung sowie die Wieder- und Zwischennutzung von Industrie-, Verkehrs- und Militärbrachen (Artikel 7, Abs.2) ist in der Städtebauförderungsrichtlinie 2009 des Landes Brandenburg bislang nicht vorgesehen, hätte aber für die Stadt Eberswalde ebenfalls eine besondere Relevanz.

Bis zum Jahr 2020 sollen in der Stadt Eberswalde mit Hilfe des Stadtumbauprogramms gesamtstädtisch insbesondere folgende Aufgaben durchgeführt und Ziele verfolgt werden:

4.1.1 Aufwertungsprogramm / Sicherung und Sanierung von Gebäuden

- Aufwertungsmaßnahmen werden in Zukunft einen höheren Stellenwert einnehmen und sollen sich – ergänzend zu anderen Förderprogrammen - schwerpunktmäßig in den „Erhaltungsgebieten“ und den „Erhaltungsgebieten mit Umstrukturierungsbedarf“ (vgl. Punkt 4.2.2.3 und 4.2.2.4) konzentrieren. Sie dienen insbesondere dazu, Entwicklungsimpulse zu setzen und den Konsolidierungsfortschritt dieser Gebiete und Quartiere durch die Umsetzung nachfolgender Ziel- und Maßnahmenbereiche zu unterstützen.
- Die historischen Siedlungskerne sollen durch Aufwertungsmaßnahmen vorrangig gestärkt werden, um hier die Lebensqualität weiter zu erhöhen, Leerstände zu reduzieren und sie als Wohnorte auch in der Konkurrenz zu anderen, weniger integrierten Standorten zu fördern. Hierfür ist insbesondere eine Beseitigung noch bestehender städtebaulicher und funktionaler Missstände erforderlich. Missstände in den historischen Siedlungskernen und gründerzeitlichen Stadterweiterungsgebieten sind neben Defiziten wie der verbesserungsfähigen Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität öffentlicher Räume, der Verkehrsbelastung und der in Teilen noch fehlenden Barrierefreiheit (s.u.), insbesondere auch der noch bestehende Sanierungsrückstau sowohl bei Wohngebäuden (hier insbesondere auch in den Bereichen um die Schillerstraße / Carl-von-Ossietsky-Straße, der August-Bebel-Straße/Ruhlaer Straße sowie entlang des Straßenzuges Heegermühler Straße/Eisenbahnstraße/Karl-Marx-Platz) als auch bei Gebäuden der sozialen Infrastruktur (insbesondere bei einzelnen Kita-Standorten). Im Zuge von Sanierungen, Lückenschließungen und Nachnutzungen soll zudem ein vielfältiges Spektrum besonderer Wohnformen (besondere, generationsübergreifende Wohnkonzepte, familiengerechte und altengerechte Wohnformen, etc.) gefördert werden. Im Sinne der Ergänzung bestehender anderer Förderkulissen sollen Aufwertungsmittel aus dem Stadtumbauprogramm insbesondere auch im historischen Ortskern von Finow verwendet werden.

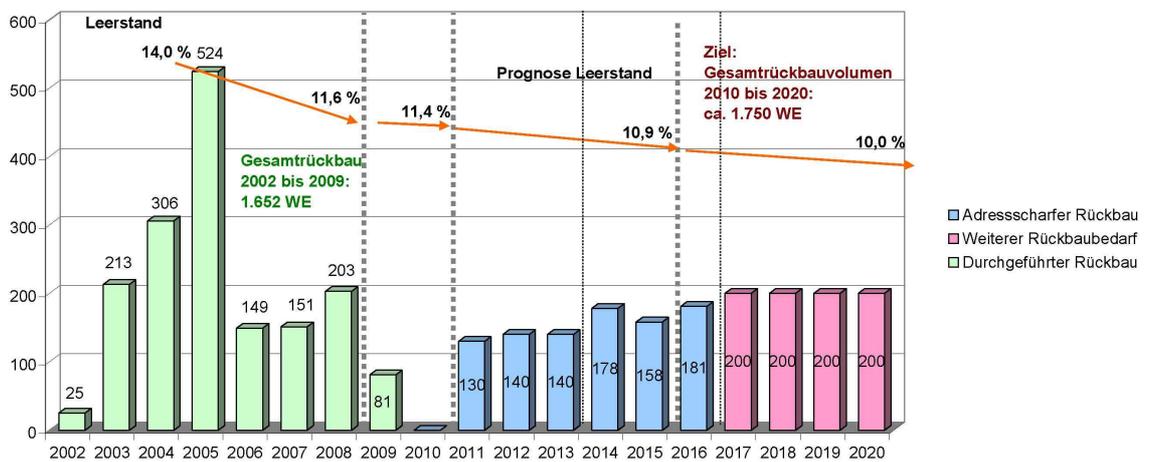
- Aufwertungsmaßnahmen sollen zu dem Erhalt und der Nutzung des historischen Erbes und zur Sicherung und Entwicklung Stadtbild prägender Gebäude beitragen. In diesem Sinne sollen der Erhalt und die Aufwertung Stadtbild prägender Gebäude durch Sanierung gefördert werden und bei solchen, die nicht kurzfristig dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt werden können, Sicherungsmaßnahmen erfolgen. Stadtbildprägende Gebäude in diesem Sinne sind insbesondere über den städtebaulichen Rahmenplan / Sanierungsgebiet bestimmt. Eine Begründung für die Schwerpunktsetzung resultiert auch aus den beiden Denkmalbereichen August-Bebel-Straße und Schicklerstraße sowie den Erhaltungsgebieten in den Bereichen Rudolph-Breitscheid-Straße und Schillerstraße und dem Sanierungsgebiet Stadtzentrum Eberswalde. Bei den Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen sind verstärkt auch private Akteure einzubeziehen.
- Ein Schwerpunkt der mit dem Stadtumbauprogramm zu fördernden Aufwertungsmaßnahmen soll zukünftig verstärkt in der Aufwertung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze liegen. Dabei ist es absehbar, dass nicht alle öffentlichen Flächen kurz- und mittelfristig vollständig erneuert werden können sondern auch hier eine Prioritätensetzung erfolgen muss. Zum einen soll ein gut ausgebautes und barrierefreies Straßengrundnetz in den Siedlungskernen von Eberswalde und Finow dort, wo noch Defizite bestehen, ergänzt werden (insbesondere Straßenzüge im Sanierungsgebiet Stadtzentrum Eberswalde, in der südlichen Innenstadt von Eberswalde: Schillerstraße / Carl-v.-Ossietzky-Straße / Erich-Mühsam-Straße, die August-Bebel-Straße und Rudolph-Breitscheid-Straße als auch Straßenzüge in Finow Zentrum), zum anderen sollen Lückenschließungen und Ergänzungen hin zu einem barrierefreien Fuß- und Radwegenetz erfolgen, die die einzelnen zu erhaltenden Siedlungsbereiche der Stadt miteinander noch stärker verknüpfen sollen (hierbei sind weitere Voruntersuchungen erforderlich).
- Bei der Aufwertung von Plätzen ist im Sinne einer familienfreundlichen Entwicklung ein Schwerpunkt auf Grün-, Spiel- und Kommunikationsflächen zu legen. Insbesondere im Zentrum von Eberswalde und Finow soll die Neuanlage von Spielplätzen zu einer weiteren Wohnwertsteigerung beitragen. Zudem sollen Modellprojekte zu einer gemeinsamen Nutzung öffentlicher Räume in der Innenstadt initiiert werden.
- Als Folge demographischer Entwicklungstrends, insbesondere der fortschreitenden Alterung der Bevölkerung, sollen Aufwertungsmaßnahmen diese Trends gezielt berücksichtigen. Dies kann entweder durch eine Profilierung als seniorengerechtes, barrierefreies Wohnquartier mit der Entwicklung bedarfsgerechter Infrastrukturen und der Umsetzung von etablierten und neuen Konzepten wie Mehrgenerationswohnen, Wohngemeinschaften im Alter oder andere innovative Formen des Zusammenlebens und der Selbsthilfe im Alter (z.B. in Finow Ost und Eberswalde-Zentrum) oder durch eine Profilierung auf neue Zielgruppen (z.B. in Richtung eines familiengerechten Umbaus, Prüfung in Westend-Wildparkstraße) erfolgen.
- Die soziale Stabilität muss in allen Stadtquartieren gewährleistet, eine Stigmatisierung verhindert werden. Spezifische Entwicklungshemmnisse in benachteiligten Stadtquartieren müssen vermieden bzw. abgebaut werden. In diesem Sinne betroffen ist in der Stadt Eberswalde insbesondere das Brandenburgische Viertel, das Aufwertungen zur Abfederung negativer diesbezüglicher Auswirkungen insbesondere über das Programm „Soziale Stadt“ erhält. Diese sollen weitergeführt und auch im Rahmen des Aufwertungsprogramms unterstützt werden. (z.B. Aufenthalts- und Begegnungsflächen, Initiativen zur Mitwirkung der Bewohner, Generationenpark Bbg. Viertel)
- Die Sicherung und Ermöglichung vielfältiger Wohn- und Lebensformen soll auch in Zukunft unterstützt werden. Aufwertungsmaßnahmen sollen u. a. auch attraktive Rahmenbedingungen zur Schaffung neuer Wohnungsangebote und zur

Wohneigentumsbildung, insbesondere in der Innenstadt, unterstützen. Mit dem Ziel, spezielle Nachfragegruppen anzusprechen können dies z.B. Wohnen auf dem Wasser, gehobene Reihenstadthäuser („Townhouses“), Lofts, Mehrgenerationenwohnen, Bauherrngemeinschaften, Apartments mit Service („Boardinghouses“), o. ä. sein.

- Die Öffnung der Stadt zum Wasser soll bei bestehenden Wohnquartieren zur Erhöhung der Wohnqualität ebenfalls Bestandteil von Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum sein und zur Stabilität dieser beitragen. Maßnahmen sollen hier die Stärkung und attraktivere Gestaltung von Wegevernetzungen zum Finowkanal und zum Treidelweg und auch die grundsätzliche Inszenierung, Nutzbarmachung und Attraktivierung von Brachflächen und öffentlichen Bereichen am Wasser sein.
- Grundsätzlich sollen die durchzuführenden Aufwertungsmaßnahmen umweltgerecht und nachhaltig ausgeführt werden. Im Bereich der Gebäudesanierung gehört hierzu auch ein hoher Energieeffizient-Standard.
- Bei Aufwertungsmaßnahmen sind je nach Aufgabenstellung spezifische Formen der Mitwirkung der Bevölkerung zu prüfen und durchzuführen. Insbesondere bei der Gestaltung öffentlicher Räume sollen Verfahren der Mitwirkung (Workshops, Informationsveranstaltungen etc.) genutzt werden.
- Geförderter Wohnungsneubau soll den Stadtbau an einzelnen ausgewählten Innenstadtstandorten ergänzen.

4.1.2 Rückbauprogramm

- Bis zum Jahr 2020 wird eine Wohnungsmarktbereinigung um 1.750 Wohnungen angestrebt, um ansteigende Leerstände und damit städtebauliche und wohnungsmarktpolitische Spannungen zu vermeiden. Im Jahr 2010 werden keine relevanten Abrisse durchgeführt. Dies bedeutet, dass von 2011 bis 2020 ein durchschnittlicher, jährlicher Rückbau von etwa 175 Wohnungen erfolgen muss.



- Den Schwerpunkt der Rückbaumaßnahmen werden das „Rückbaugebiet“ im Brandenburgischen Viertel (große Teile des 3. und 4. BA) und die beiden „Umstrukturierungsgebiete“ Brandenburgisches Viertel (2. BA teilweise) sowie Finow Ost (Kopernikuring) leisten müssen (s. Punkt 4.2). Teilrückbauten können auch in den „Erhaltungsgebieten mit Umstrukturierungsbedarf“ erfolgen. In den übrigen Gebietskulissen sollen Rückbauten nur in Einzelfällen erfolgen und der Wohnungsbestand insgesamt nicht maßgeblich reduziert werden.

- Durch ein kontinuierliches Monitoring werden die Wohnungsmarktentwicklung verfolgt und sich ggf. ändernde Rückbaubedarfe ermittelt. Im Fokus stehen dabei neben den bisherigen Gebieten auch die derzeit noch als konsolidiert zu betrachtenden „Generationswechselgebiete“ (v. a. Finow Ost und Westend Wildparkstraße).
- Grundsätzlich wird der Rückbau von Wohnungen sich auch zukünftig quantitativ größtenteils auf den Wohnungsbau aus der Zeit nach 1949 konzentrieren. Dennoch gibt es noch immer eine Anzahl an Altbauten aus der Zeit vor 1919, die aufgrund ihrer Lage, ihrer geringen städtebaulichen und architektonischen Bedeutung sowie ihres Zustandes nicht mehr dem Wohnungsmarkt zugeführt werden können und ebenfalls zur Bereinigung des Wohnungsmarktes herangezogen werden sollen. Die betroffenen Gebäude befinden sich entweder in Streulagen (Spechthausener Straße, Kupferhammer, Ackerstraße) oder sind als konkrete Einzelobjekte nicht zu erhalten. Für einen geförderten Rückbau ist eine Öffnung des Stadtumbauprogramms für den Rückbau solcher Altbauten erforderlich. Damit wird auch verhindert, dass diese Altbauten durch Sanierungsmaßnahmen den Wohnungsmarkt zusätzlich belasten.
- Der Rückbau soll nach städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen und sozialpolitischen Kriterien erfolgen. Insgesamt drücken sich diese in den Gebietskulissen (vg. Punkt 4.2) aus.
Städtebaulich gelten insbesondere die Grundsätze „Rückbau von Außen nach Innen“, „Verhinderung einer perforierten Stadtstruktur“, „Erhalt und Nutzung des historischen Erbes / Stadtbild prägender Gebäude“ sowie „Stärkung der Zentren Eberswalde und Finow“ weiter fort.
Wohnungswirtschaftlich sind insbesondere der Sanierungsstand, die Alt- und Neuschulden, die Betriebskosten und die Nachfragesituation wichtige Aspekte.
Sozialpolitisch besteht die Aufgabe, auch langfristig einen diversifizierten Wohnungsmarkt zu erhalten und insbesondere auch eine ausreichende Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum sicherzustellen. Hierfür ist auch der Erhalt und die Stärkung der beiden großen Wohnungsunternehmen WHG und WBG ein wichtiger Aspekt.
- Günstige, kleine Wohnungen mit einem mittleren Standard sollten aufgrund der Nachfragesituation unter Berücksichtigung der Gebietskulissen möglichst nicht vom Markt genommen bzw. durch Umbau an anderer Stelle ersetzt werden.
- In den Rückbau sollen verstärkt auch andere Wohnungseigentümer einbezogen werden. Dies bezieht sich insbesondere auf Wohnungsbestände der MAGNAT im 3. und 4. Bauabschnitt im Brandenburgischen Viertel. Realistischerweise kann die Umsetzung hierbei jedoch nur sukzessive über einen längeren Zeitraum erfolgen (vgl. Punkt 4.3.2).
- Für die Rückbauflächen sind weitere Nachnutzungsmöglichkeiten (z.B. Flächen zur Energiegewinnung (Photovoltaik)) zu prüfen.
- Ein jährlich fortzuschreibender Stadtumbauplan soll für die jeweils folgenden drei Jahre gebäudescharf Rückbaumaßnahmen festlegen.

4.1.3 Aufwertung und Rückführung städtischer Infrastruktur

- Die zentrale Maßnahme aus dem Bereich des Umbaus sozialer Infrastruktur ist die Errichtung des Bürger-Bildungs-Zentrums in der ehemaligen Oberschule an der Puschkinstraße 13. Das Bürgerbildungszentrum besteht aus drei Einrichtungen: einer Kindertagesstätte, einem Bürgerzentrum und der Stadtbibliothek. Während Bürgerzentrum und Stadtbibliothek mit dem Programm EFRE Nachhaltige

Stadtentwicklung finanziert werden sollen, ist die Finanzierung der Kindertagesstätte aus dem Programm Stadtbau Ost – Teilprogramm zur Rückführung der städtischen Infrastruktur und für Aufwertungsvorhaben (= RSI – Soz) vorgesehen. Neben der städtebaulichen Dimension (Sicherung und Nachnutzung eines Baudenkmals), der funktionalen stadträumlichen Dimension (Innenstadtstärkung) unterstützt vor allem die neue Kindertagesstätte die bisher schon erfolgreich praktizierte und auch zukünftig vorgesehene Stadtumbaustrategie der Schaffung eines vitalen, jungen und kinderfreundlichen Zentrums.

- Aufgrund der relativ stabilen Schülerprognose und den bereits geplanten / durchgeführten Maßnahmen bis 2020 (Konzentration der Oberschulen auf die zwei Standorte Stadtmitte und Westend) besteht nur noch Anpassungsbedarf durch die Verlagerung eines Teils des Oberstufenzentrums II (=OSZ II) aus dem Brandenburgischen Viertel nach Finow und der damit verbundene Umzug der Grundschule Schwärzensee in das dann freigewordene Gebäude des OSZ. In diesem Zusammenhang soll der Rückbau des Gebäudes der Grundschule Schwärzensee mit RSI – Soz Mitteln gefördert werden.
- Im Brandenburgischen Viertel ist stadtbaubedingt mit weiteren Anpassungen der technischen Infrastruktur (insbesondere Trinkwasser und Schmutzwasser) zu rechnen. Durch die Abkehr von der Pauschalförderung des Wohnungsabrisses, die gewisse Spielräume auch für die Finanzierung von Anpassungsmaßnahmen bei den Leitungsnetzen enthielt, ist mit einem Finanzierungsbedarf im Rahmen des Programms „Rückführung der städtischen Infrastruktur und für Aufwertungsvorhaben – technische Infrastruktur“ (= RSI – Tech) zu rechnen.
- Im Zusammenhang mit der Ausweitung des Rückbaus auf das Umstrukturierungsgebiet Finow Ost, Bereich Kopernikusring soll nicht mehr benötigte soziale Infrastruktur wie das ehemalige Kulturhaus Eberswalde 105 zurückgebaut werden.

4.2 Stadtbau- und Förderkulissen

4.2.1 Änderung der bisherigen Gebietstypologien

Die dem bisherigen Stadtbauprozess zugrundeliegende Gebietstypologie sieht Erhaltungsgebiete, Umstrukturierungsgebiete und Konsolidierte Gebiete vor. Bei den Erhaltungs- und Umstrukturierungsgebieten sind zudem solche Gebiete gekennzeichnet, für die ein besonderer Handlungsbedarf besteht.

Insgesamt sind die Gebietstypologien für Stadtbaumaßnahmen weitgehend noch aktuell. Änderungen sind zum einen deshalb sinnvoll und erforderlich, um eine stärkere Fokussierung und Aufgabendifferenzierung zu erreichen, aktuelle Warnhinweise aus dem Monitoring zu berücksichtigen (Generationswechselgebiete), aber auch um abgeschlossene Rückbaumaßnahmen von Einzelstandorten aus den Gebietstypologien herauszunehmen. Es werden zahlreiche Flächen aus der Gebietstypologie herausgenommen, aber auch zwei zusätzliche Flächen neu aufgenommen. Folgende Gründe sind hierfür maßgeblich:

Erfolgte Konsolidierung

Durch Umbau- und Aufwertungsmaßnahmen stehen einige Stadtbaugebiete nicht mehr im Fokus zukünftiger Stadtbaustrategien. Dies gilt für das Erhaltungsgebiet „Am Rosenberg“ (bislange Erhaltungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf), den Bereich der Straßenrandbebauung Freienwalder Straße aber auch für das kleine Neubaugebiet Boldtstraße / Kuferhammerweg (bislange Umstrukturierungsgebiet). In Kupferhammer besteht zwar noch immer eine heterogene Baustruktur mit einzelnen problematischen

Gebäudebeständen, insgesamt hat sich das Gebiet jedoch zu einem attraktiven Wohngebiet, überwiegend mit Eigenheimen entwickelt. Diese Flächen wurden aus der Gebietstypologie herausgenommen.

Erfolgter Abriss

Einige kleine Umstrukturierungsgebiete sind durch Abrisse der letzten Jahre nicht mehr als Wohngebiete bzw. Wohngebäude existent. Dies trifft auf die beiden Standorte in der Coppistraße (V-3 Coppistraße) und auf Macherslust zu. Auf diesen Flächen besteht im Rahmen des Stadtumbaus kein Handlungsbedarf mehr. Diese Flächen wurden deshalb ebenfalls aus der Gebietstypologie herausgenommen.

Umstrukturierungsgebiete für neue Entwicklungen

Die Kategorie „Umstrukturierungsgebiete“ wurde bislang sowohl für Flächen, auf denen Rückbau und Umbau vorgesehen war, als auch für Flächen, auf denen die Entwicklung von neuen Wohnungsangeboten vorgesehen war (meist auf gewerblichen Brachen), angewendet. Letztere können nicht im Rahmen der Stadtumbauförderung Berücksichtigung finden und sollten separat betrachtet werden. Es handelt sich um die Flächen „Werksbahngelände Drehnitzstraße“, „Am Krankenhaus“, „Hufnagelfabrik“ und „Eingang Messingwerksiedlung“. Die Flächen wurden aus der Gebietstypologie entfernt.

Warnhinweise aus dem Monitoring

In den bislang konsolidierten Gebieten Finow Ost und Westend Wildparkstraße sind aufgrund der Altersstruktur deutliche Veränderungen zu erwarten, die der Stadtumbauprozess in Zukunft aktiv mit gestalten muss. Zudem werden im östlichen Bereich von Finow Ost in Zukunft Rückbauten zur Entlastung des Wohnungsmarktes stattfinden müssen (s.u.). Die beiden Gebiete werden deshalb in die Stadtumbaukulisse aufgenommen.

4.2.2 Gebietstypologie 2020

In Bezug auf die Entwicklungsziele und den Handlungsbedarf - auch unter Berücksichtigung einer zukünftig stärkeren Fokussierung und Bündelung von Fördermitteln - werden die Wohnquartiere in Anlehnung an das Stadtumbaukonzept 2002 verschiedenen Gebietstypen zugeordnet. Dabei sind neben der Evaluierung die Aufgaben und Zielstellungen aus 4.1 maßgebliche Kriterien.

Es wird unterschieden zwischen solchen Gebieten, die im Rahmen der Stadtumbauförderung weiter entwickelt werden sollen und solchen Gebieten, die als konsolidiert gelten können, d.h. keine stadumbauspezifischen Förderbedarfe aufweisen oder die über andere Finanzierungen einer Entwicklung zugeführt werden können.

Stadtumbauegebiete:

- Rückbauegebiet
- Umstrukturierungsgebiete
- Erhaltungsgebiete mit Umstrukturierungsbedarf
- Erhaltungsgebiete

Sonstige Gebiete

- Konsolidierte Gebiete und Neubustandorte

Folgende Definitionen und Ziele liegen den Gebietstypen zugrunde:

4.2.2.1 Rückbaugebiet

Als Rückbaugebiet wird lediglich der Bereich definiert, für den durch bestehende Beschlüsse der Stadt ein vollständiger Rückzug der Wohnnutzung vorgesehen ist. Dies trifft ausschließlich auf einen Teilbereich im 3. und 4. Bauabschnitt des Brandenburgischen Viertels zu (vgl. aktuelles IP StEK 2009, Leitbildplan).

Grundlage für einen Rückzug aus diesem Gebiet sind insbesondere städtebauliche Gründe, hier vor allem der Grundsatz, im Sinne einer kompakten Siedlungsstruktur bebaute Bereiche von „Außen“ nach „Innen“ rückzubauen. Da dieser Prozess bereits seit Jahren läuft ist zudem eine Erosion der Bewohnerschaft zu verzeichnen, die sich in hohen Leerständen und teilweise schlechtem Bauzustand niederschlagen und den Prozess unumkehrbar machen.

In diesem Bereich befinden sich derzeit 1.052 Wohnungen, davon 643 Wohnungen in Eigentum eines privaten Unternehmens. Aufgrund des privaten Eigentums wird ein vollständiger Rückbau nur sukzessive und langfristig erfolgen können (vgl. Umsetzungsstrategien aus 4.3.2). Bis auf ein voll saniertes Gebäude der WBG mit 54 Wohnungen sind alle Gebäude nur teilsaniert oder unsaniert.

Die wichtigsten Ziele sind:

- Rückbau der bestehenden Wohngebäude,
- Einbeziehung des privaten Eigentümers und Entwicklung von Strategien für einen Interessenausgleich und
- Nachnutzungs-/Renaturierungsstrategien für brachliegende Flächen

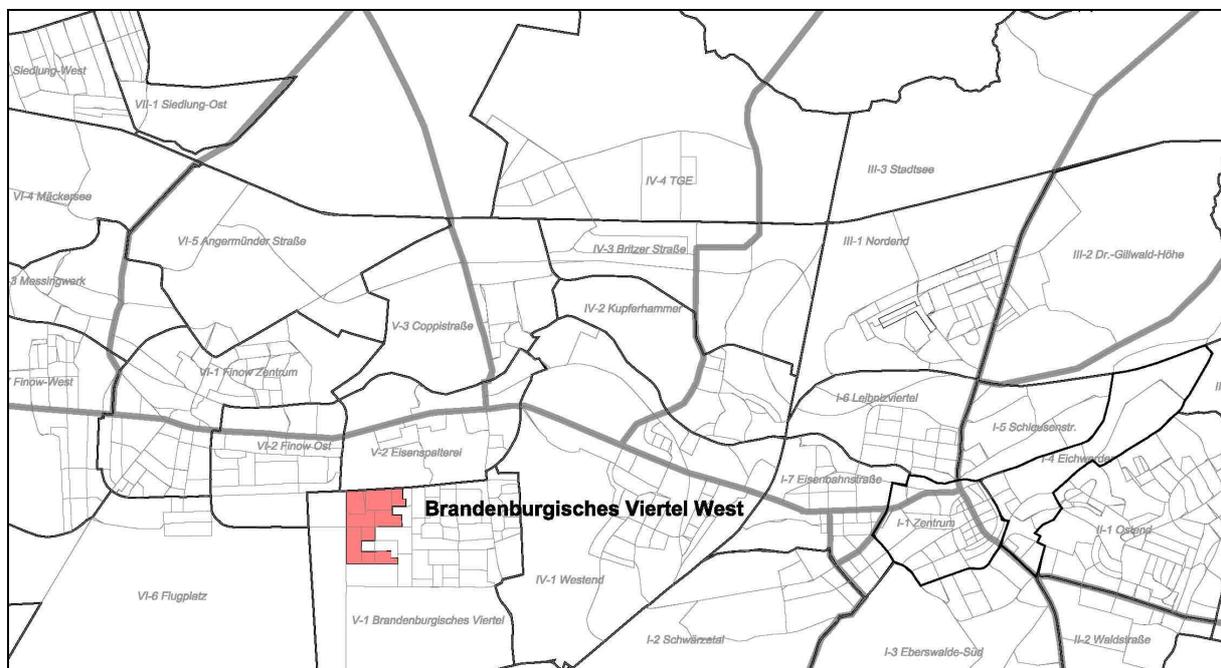


Abbildung 15: Rückbaugebiet

4.2.2.2 Umstrukturierungsgebiete

Als Umstrukturierungsgebiete werden die Gebiete dargestellt, die neben dem Rückbaugebiet die Hauptlast an zukünftigen, erforderlichen Rückbaumaßnahmen tragen müssen, um den Leerstand auf einem für den Wohnungsmarkt der Stadt verträglichen Niveau zu halten. Dies trifft in unterschiedlichem Maß auf den Kopernikusring in Finow Ost aber auch auf die sich nicht im Rückbaugebiet befindenden Gebäude des 3. und 4. Bauabschnitts sowie auf die Gebäude des 2. Bauabschnitts südlich der Baureihe Frankfurter Allee des Brandenburgischen Viertels zu. Hier bietet sich die Möglichkeit, eine Entwicklung zu den Siedlungskernen, d.h. von „Außen“ nach „Innen“ durchzuführen. Zudem ist ein Großteil der Gebäude unsaniert oder teilsaniert und bietet deshalb auch wohnungswirtschaftlich entsprechende Möglichkeiten.

Als Sondersituation wird zudem der Bereich der Ackerstraße sowie der Bereich Spechthausener/ Kl. Drehnitzstraße ebenfalls diesem Gebietstypus zugeordnet, da hier Rückbaumittel, nicht jedoch Aufwertungsmittel eingesetzt werden sollen, um städtebauliche Missstände zu beheben.

Die wichtigsten Ziele sind

- Verhinderung von aufwendigen Aufwertungs- und Teilrückbaumaßnahmen am Gebäudebestand (z.B. Aufzüge), die spätere Handlungsmöglichkeiten einschränken, d.h. insbesondere Rückbauten behindern würden,
- Lokalisierung von geeigneten Rückbauobjekten nach städtebaulicher Situation und Sanierungsstand (im Bbg. Viertel),
- Leerstands- und Umzugsmanagement in Richtung einer Lenkung der Nachfrage auf andere Gebiete (auch innerhalb der Stadtquartiere Bbg. Viertel und Finow Ost) und
- Offenhaltung eines flächenhaften Rückbaus am Kopernikusring (440 + 230 WE) als Option nach genauer Beobachtung der Bevölkerungs- und Wohnungsleerstands-entwicklung.

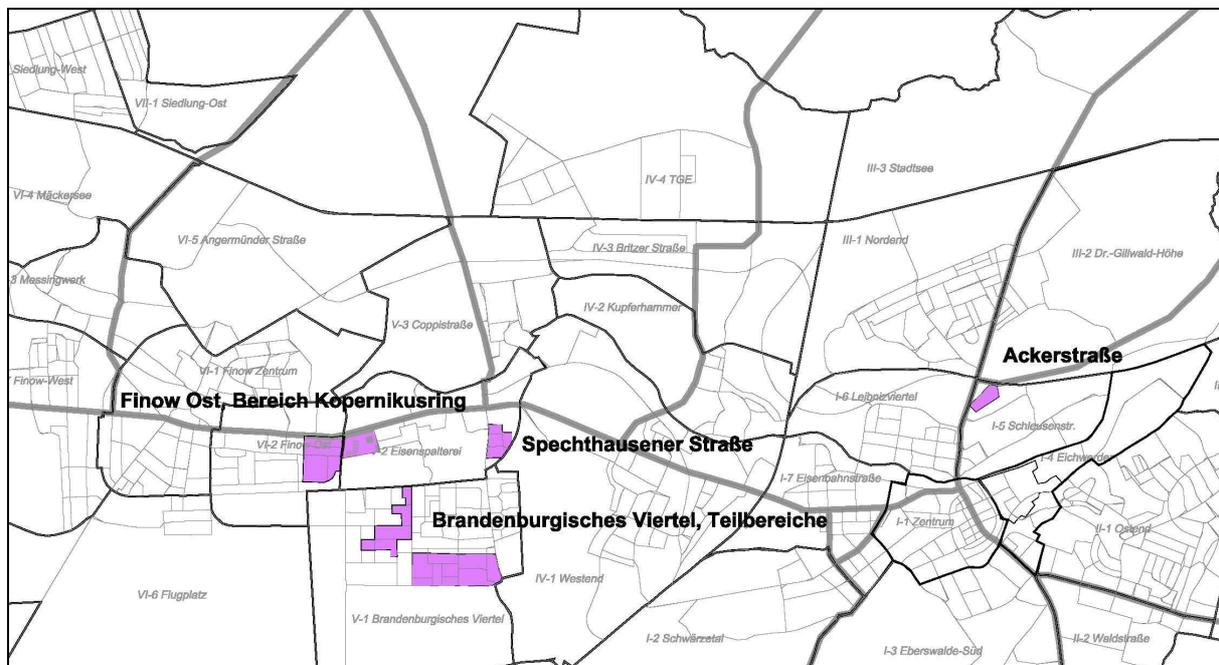


Abbildung 16: Umstrukturierungsgebiete

4.2.2.3 Erhaltungsgebiete mit Umstrukturierungsbedarf

Als Erhaltungsgebiete mit Umstrukturierungsbedarf sind die Quartiere dargestellt, die verdichtete Wohnbestände überwiegend in Neubauten (nach 1949) und meist mit nur geringen Leerständen aufweisen, die sich als beliebte Wohnlagen darstellen und die in Zukunft dennoch einem erheblichen Umstrukturierungsbedarf aufgrund der Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung ausgesetzt sein werden.

Grundsätzlich sollen diese Gebiete in ihren vorhandenen baulichen Bestand erhalten bleiben und qualifiziert werden. In diesen Gebieten sollen Rückbauten lediglich im Hinblick auf eine Angebotsqualifizierung im Wohnungsbestand oder aus städtebaulichen Gründen erfolgen. Gedacht ist hierbei an Um- oder Teilrückbauten, im konkreten Einzelfall aber auch an die Wegnahme einzelner Gebäude.

Es handelt sich um die Quartiere Finow Ost, Westend-Wildparkstraße, Leibnizviertel, Brandenburgisches Viertel 1. BA (einschl. Gebäuderand Frankfurter Allee), Nordend-Poratzstraße und - mit einem aufgrund des hier befindlichen Altbaubestandes und der gewerblichen Prägung etwas anders gelagerten Ansatzes - auch Kupferhammer/ Britzer Straße, Eichwerder und Schleusenstraße. Insbesondere Finow Ost und Westend-Wildparkstraße sind derzeit noch als konsolidierte Gebiete zu werten, die in Zukunft aufgrund der Altersstruktur und dem bevorstehenden Generationswechsel jedoch einem erheblichen Profilierungs- und Veränderungsdruck ausgesetzt sein werden.

Die wichtigsten Ziele für die Erhaltungsgebiete mit Umstrukturierungsbedarf sind:

- Erhaltung und Aufwertung der Wohnquartiere mit einem nachfragegerechten Wohnungsangebot,
- Durchführung von Rückbauten bzw. Teilrückbauten (z.B. Rückbau einzelner Geschosse) zur Marktanpassung nur in Verbindung mit einer Qualifizierung und Aufwertung des Quartiers nach einem Aufwertungskonzept,
- Nachfragegerechte Entwicklung des Wohnungsbestandes durch Umbauten etc.
- kontinuierliches Monitoring der Gebietsentwicklung insbesondere bezüglich Bevölkerungsentwicklung, Wohnungsleerstände und sozialen Indikatoren

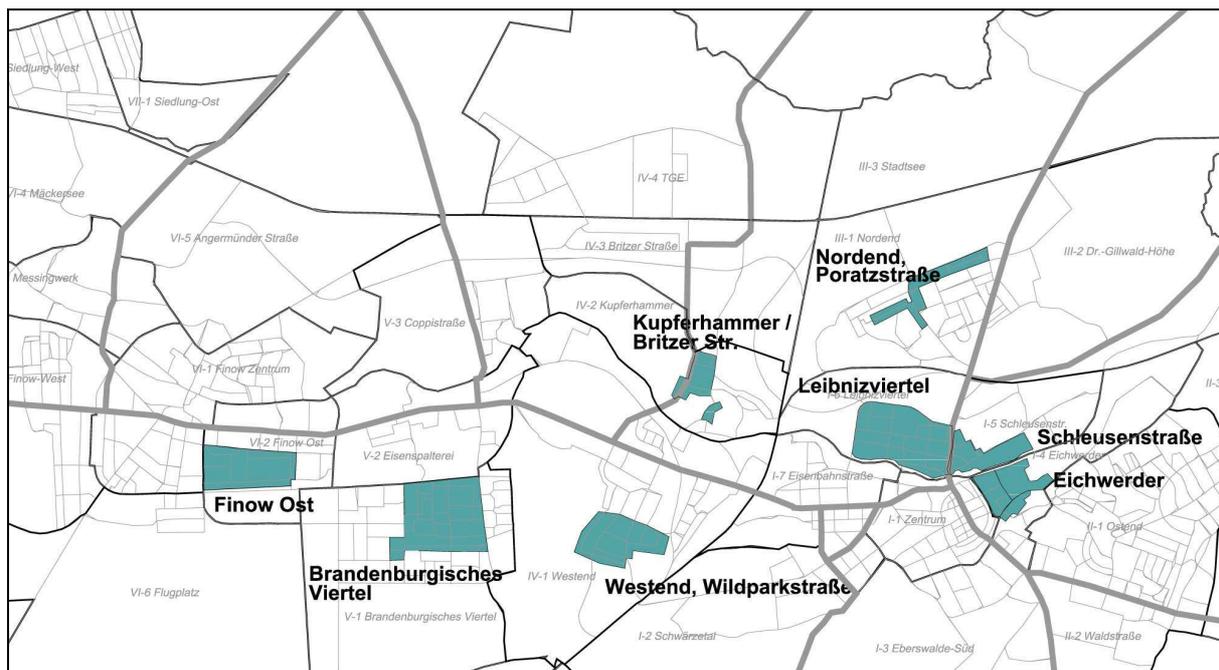


Abbildung 17: Erhaltungsgebiete mit Umstrukturierungsbedarf

4.2.2.4 Erhaltungsgebiete

Als Erhaltungsgebiete werden entsprechend dem bisherigen Stadtumbaukonzept die Gebiete benannt, die aufgrund ihrer Bedeutung für die Stadt und deren historischer Entwicklung vorrangig aufgewertet werden sollen. Der Wohnungsbestand soll sich hier, insbesondere in Eberswalde-Zentrum und Eisenbahnstraße, durch Baulückenschließungen und durch die Wiedernutzbarmachung brach gefallener Gebäude in Zukunft noch erhöhen. Hier bestehen auch weiterhin die größten Entwicklungspotenziale für kleinteilige Investitionsmaßnahmen. Die vorhandenen Potenziale auch im Bereich unterschiedlicher, gefragter Wohnformen sollten hier soweit als möglich ausgeschöpft und umfassend gefördert werden. Entsprechend dem INSEK und dem bisherigen Stadtumbaukonzept bestehen als Erhaltungsgebiete Eberswalde-Zentrum, Eisenbahnstraße und die Erhaltungssatzungsgebiete „Heinrich-Heine-Straße – Pfeilstraße“ sowie „Friedrich-Engels-Straße / Brunnenstraße“, der Ortskern von Finow und die Messingwerksiedlung sowie die beiden Quartiere Heegermühler Straße und Schöpfurter Straße / Luisenplatz in Westend.

Die Erhaltungsgebiete sind zusätzlich gesichert und gefördert als Sanierungsgebiet, als Vorranggebiete und konsolidierte Gebiete für die Wohnungsbauförderung sowie durch vorhandene Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB. Während dem besonderen Handlungsbedarf in der Innenstadt durch die Festlegung des größten Teils als Sanierungsgebiet bereits entsprochen wird, sind für die historische Ortslage Finow gezielte Initiativen erforderlich, um die vorhandene Stadtteilidentität zu bewahren und weiter zu profilieren. Die wichtigsten Stadtumbauziele in Erhaltungsgebieten sind:

- Sanierung u. Modernisierung des Stadtbild prägenden Gebäudebestandes (vgl. 4.1.1),
- Nachfragegerechte Erweiterung des Wohnungsbestandes, insbesondere auch im Bereich familiengerechter und altengerechter Wohnformen,
- Aufwertung öffentlicher Räume und Behebung vorhandener Nutzungskonflikte,
- Intensivierung der städtebaulichen Betreuung zur Schaffung grundstücksübergreifender Lösungen, Aktivierung von privaten Erhaltungs- und Erneuerungsinvestitionen (u. a. Förderungsberatung),
- Unterstützung neuer eigenheimähnlicher Wohnformen, Gewinnung neuer Investorengruppen, Förderung von Modell- und Musterprojekten „Neues Wohnen in Erhaltungsgebieten“,
- Aufwertung der sozialen Infrastruktur (insbesondere Kindertagesstätten), um die durch den Stadtumbauprozess entstandene erhöhte Nachfrage in Eberswalde Innenstadt und Finow Zentrum zu decken.

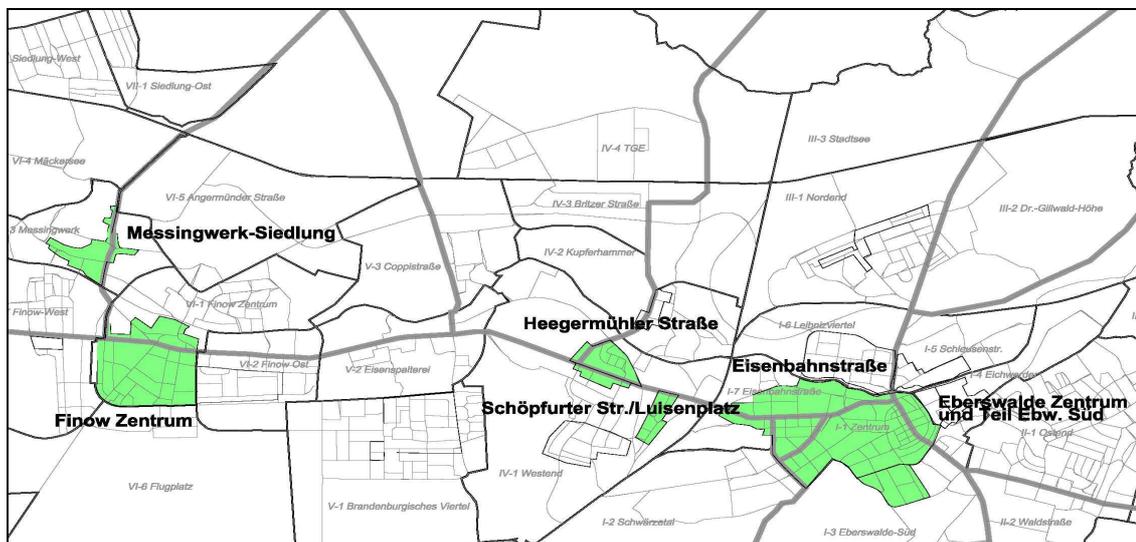


Abbildung 18: Erhaltungsgebiete

Für alle vier Stadtumbaugebietstypen gilt, dass die Umsetzung der Ziele des Stadtumbaus mit einer zielgerichteten Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit und in einer engen Kooperation zwischen der Stadt Eberswalde und den Wohnungsunternehmen einhergehen muss.

4.2.2.5 Konsolidierte Gebiete und Neubaustandorte

Außerhalb der Stadtumbaukulisse bestehen weitere wohnungsmarktrelevante Gebietstypen. Es handelt sich zum einen um Gebiete die bereits stabil und konsolidiert sind und zum anderen um Gebiete, die in Zukunft für den Eigenheimbau und für besondere Wohnformen zur Verfügung stehen. In beiden Gebietstypen sollen vom Grundsatz her keine Stadtbaumittel eingesetzt werden.

Konsolidierte Gebiete

Als konsolidierte Gebiete sind vornehmlich Wohngebiete mit niedriger, offener Bebauung und hohem Grünanteil definiert. Die Bebauung ist in verschiedenen Zeitphasen entstanden und besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern, aber auch aus kurzen zwei- oder dreigeschossigen Zeilenbauten. Im Gegensatz zum Stadtumbaukonzept 2001 wurden auch solitäre Gebäude in Geschossbauweise einbezogen, sofern die Bestände stadträumlich integriert sind und der Sanierungsstand und die Leerstandsquote keine besonderen Handlungsbedarfe erkennen lassen. Obwohl auch in diesen Gebieten in den letzten Jahren deutliche Bevölkerungsverluste zu verzeichnen sind, ist damit zu rechnen, dass sie insgesamt stabil bleiben und in ihrer spezifischen Charakteristik für den Wohnungsmarkt der Stadt Eberswalde wichtig sind und erhalten bleiben. Der Änderungs- oder Entwicklungsbedarf ist hier als gering einzustufen.

Die wichtigsten Ziele für die konsolidierten Gebiete sind:

- Erhaltung der vorhandenen Wohnqualität,
- Behutsame Erweiterung von zusätzlichen Eigenheimstandorten auf den dafür vorgesehenen Arrondierungsflächen (vgl. FNP),
- Absicherung der Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen,
- Beobachtung insbesondere von Altersstrukturentwicklung und Leerständen

Neubaustandorte

Als größere Neubaustandorte sind meist ehemals gewerblich geprägte Potenzialflächen/ Gemengelagen sowie Wohngebietserweiterungen in Einfamilienhausgebieten vorgesehen, auf denen mittel- bis langfristig qualifizierte neue Wohnungen, auch für spezielle Nachfragegruppen, entstehen können. Dargestellt wurden solche Flächen, die auch im FNP als Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen dargestellt sind.

Dargestellt sind die gewerblich geprägten Entwicklungsflächen der ehemaligen Hufnagelfabrik (Westend) und die ehem. NVA - Fläche an der Rudolf-Breitscheid.Straße in der Nähe des Krankenhauses (Schwärzetal) sowie die klassischen Eigenheim-Erweiterungsgebiete in Finow-West, in der Clara-Zetkin-Siedlung und in Ostend.

Ziele für diese Flächen sind eine bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnstandorten, wobei der Großteil dieser Flächen vollständig voraussichtlich erst nach dem Planungshorizont 2020 einer Nutzung zugeführt werden können. Die Entwicklung erfolgt überwiegend durch private Träger.



Abbildung 19: Konsolidierte Wohngebiete (grau) und wichtige Neubaustandorte (Punkt)

4.2.3 Mengengerüst Rückbau

Um die bestehenden Rückbaubedarfe in Einklang mit verschiedenen strategischen Rückbaumöglichkeiten zu bringen, wird im Folgenden ein Mengengerüst aufgebaut, welches einen Überblick über die Rückbaupotenziale in der dafür vorgesehenen Gebietskulisse gibt. Diese Potenziale werden nach enger Abstimmung mit den Wohnungsunternehmen unter Berücksichtigung von nachfrage- und betriebswirtschaftlichen Kriterien zu konkreten Objekten und zu einer Bereinigung des Wohnungsmarktes führen. Für den Zeitraum bis 2013 bzw. 2016 ist diese Abstimmung mit den Wohnungsunternehmen erfolgt (vgl. Punkt 5.).

Für ein Mengengerüst wurde zunächst der Bestand an Wohnungen in den einzelnen Stadtumbauegebieten betrachtet. Lediglich für das Rückbauegebiet entspricht der Bestand zugleich dem potenziellen Rückbauvolumen. In den anderen Gebieten kann man unter Beachtung der Ziele der Gebietstypen Annahmen treffen und Szenarien bilden. Alle Szenarien gehen von dem Leitbildszenario der Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung und damit von einem Rückbauziel von 1.750 Wohnungen aus.

Grundlage für die Auswahl der Varianten sind letztendlich die städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen und sozialpolitischen Kriterien, die auch für die Gebietstypen ausschlaggebend sind. Die städtebaulichen Kriterien, wie insbesondere der Rückbau „von Außen nach Innen“ und die „Verhinderung einer perforierten Stadtstruktur“ sind in diesem Sinne entscheidende Aspekte, die jedoch nur so gut sind, wie sie betriebswirtschaftlich und sozialverträglich auch umsetzbar sind. Während die Variante 1 unter städtebaulichen Gesichtspunkten in gewisser Weise eine favorisierte Variante darstellt, **ist die Variante 2 als umsetzungsfähige Ziel- und Vorzugsvariante zu sehen**. Die Variante 3 stellt eine zwar umsetzungsfähige, städtebaulich aber nicht favorisierte Alternative dar.

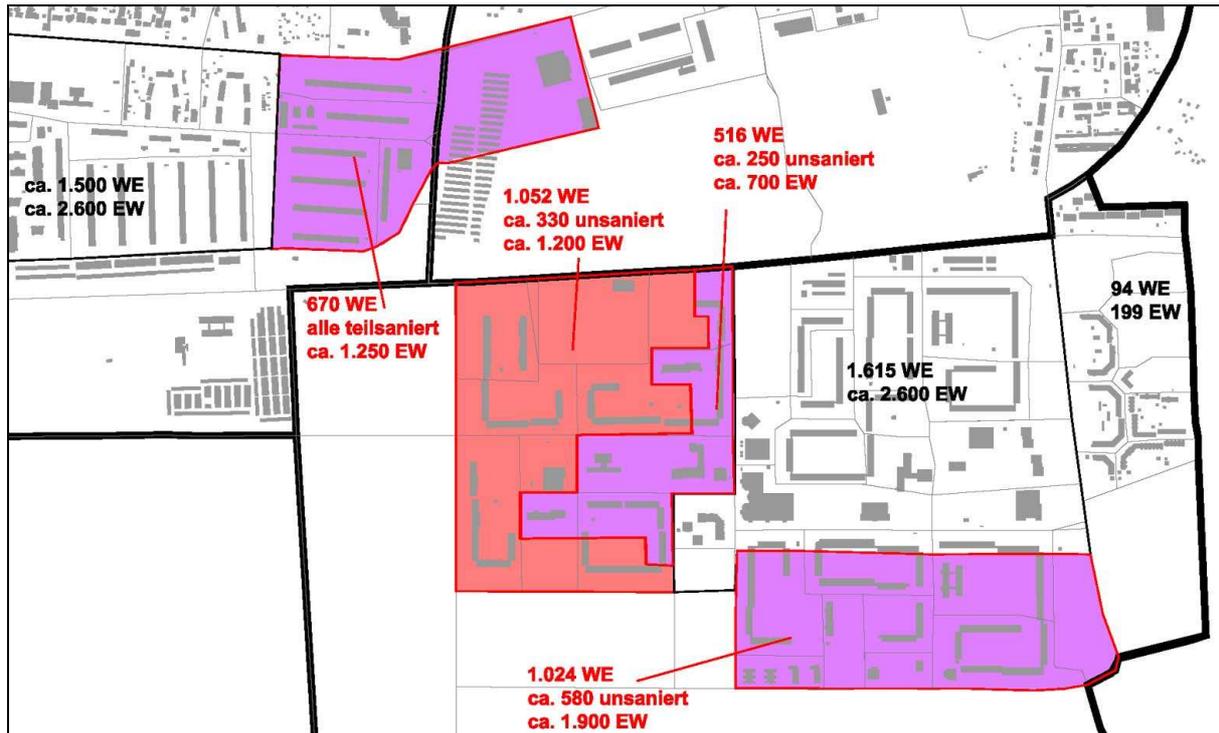


Abbildung 20: Wohnheiten und Einwohner im Rückbaugebiet und den Umstrukturierungsgebieten 12/2008

Variante 1 (VAR 1) geht davon aus, dass die Umsetzung des Rückbaugesbietes im Bbg. Viertel trotz der teilweise privaten Eigentumsstrukturen durch entsprechende Maßnahmen (vgl. 4.3 Strategien) bis 2020 erfolgt. Im angrenzenden Umstrukturierungsgebiet (2., 3. und 4. BA) bestehen derzeit noch etwa 800 Wohnungen in weitgehend unsaniertem Zustand.. Mengenmäßig wird die Hälfte dieses unsanierten Bestandes als Rückbaupotential angesetzt. In den Erhaltungsgebieten mit Umstrukturierungsbedarf könnte durch Aufwertungsmaßnahmen in Verbindung mit Teilrückbauten der Wohnungsbestand ebenfalls geringfügig reduziert werden. In den Gebieten Spechthausener Straße und Kupferhammer sowie durch den Rückbau von Einzelgebäuden im Stadtgebiet, die nicht mehr dem Wohnungsmarkt zugeführt werden können, werden Rückbaupotenziale pauschal und einheitlich in den Varianten angesetzt.

In Variante 2 (Vorzugsvariante) wird davon ausgegangen, dass lediglich die Hälfte der privaten Wohnungsbestände (Magnat) im Rückbaugesbiet vom Markt genommen werden können. Das Gebiet um den Kopernikusring würde etwa zur Hälfte ebenfalls für den Rückbau angerechnet.

In Variante 3 werden die privaten Wohnungsbestände im Rückbaugesbiet nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass das Umstrukturierungsgebiet Kopernikusring vollständig rückgebaut wird.

Vorzugsvariante

		Bestand WE 08	VAR 1	VAR 2	VAR 3
Rückbaugesamt Brandenburgisches Viertel		1.052	1.052	770	409
Umstrukturierungsgeb. Finow Ost Kopernikusring		670	0	290	670
Umstrukturierungsgebiet Bbg. Viertel		1.540	400	400	370
Umstrukturierungsgebiet Ackerstraße		(32)	20	20	20
Umstrukturierungsgebiet Spechthausener/Kl.Drehnitzstraße		(82)	20	20	20
Erhaltungsgebiete mit Umstrukturierungsbedarf	Finow Ost	1.431	30	30	30
	Westend-Wildparkstraße	841	20	20	20
	Leibnizviertel	2.036	40	40	40
	Bbg. Viertel 1. BA (inkl. Frankf.Allee)	1.616	30	30	30
	Kupferhammer / Britzer Straße	174	20	20	20
	Nordend, Poratzstraße	667	20	20	20
Nicht zu erhaltende Wohnungen in Einzelgebäuden im gesamten Stadtgebiet (Schätzung)		200	100	100	100
Summe			rund 1.750 Wohnungen		

Tabelle 9: Mengengerüst

4.3 Umsetzungsstrategien Gesamtstadt

Das folgende Kapitel stellt die Strategien zur Umsetzung der Stadtumbauziele und die hierfür notwendigen Instrumente und Vorgehensweisen dar.

4.3.1 Strategien zur Aufwertung und Prioritätensetzung

Der Stadtumbau ist integrativer Bestandteil der integrierten Stadtentwicklung, deren Ziele und Maßnahmen im INSEK 2008 zusammengefasst sind. Diese Ziele werden über unterschiedliche Förderprogramme, insbesondere der Städtebauförderung (Stadtsanierung, Soziale Stadt, Stadtumbau Ost) sowie des Programms EFRE Nachhaltige Stadtentwicklung, unterstützt.

- Gezielter Fördermitteleinsatz

Die Strategie der Stadt ist es, im Sinne der Zielstellung des INSEK einen sinnvollen Fördermix für die einzelnen Stadtteile und Quartiere mit Handlungsbedarf zusammenzustellen und so die Prioritäten der Stadtentwicklung und Handlungsbedarfe zu fokussieren. In diesem Sinne ist das Stadtzentrum / das Sanierungsgebiet bereits als Förderkulisse abgedeckt, so dass hier aus dem Aufwertungsprogramm insbesondere Maßnahmen der Wohngebäudeaufwertung, Wohngebäudesicherung und Aufwertung städtischer Infrastruktur in Betracht kommen. Aufwertungsmittel für öffentliche Räume und Gebäudesanierungen sind neben dem Stadtzentrum entsprechend in den weiteren Erhaltungsgebieten, insbesondere auch in Finow und Westend sowie in den Erhaltungsgebieten mit strukturellen Veränderungen/Umstrukturierungsbedarf (Finow Ost, Westend-Wildparkstraße, Leibnizviertel) zu konzentrieren. Zudem sollen sie auch ergänzend für die Aufwertung von umzunutzenden Flächen nach Rückbaumaßnahmen eingesetzt werden. Um in

Schwerpunktgebieten der Altbauwohnbestände über Darlehen (ILB) hinaus zusätzliche Anreize zur Aktivierung von Altbauten zu bieten, schlägt die Stadt Eberswalde ein Zuschussprogramm „Altbau Plus“ mit bis zu 100 € pro m² Wohnfläche aus dem Programm Stadtbau Ost für die Modernisierung/Instandsetzung von Wohngebäuden im Sanierungsgebiet und in den Erhaltungsgebieten Innenstadt, Westend und Messingwerk vor.

Nr.	Gebietsname	Stadtbau				Soziale Stadt	Sanierung	Wohnungsförderung		
		Aufwertung	Rückbau	Geb.-sicherung ¹⁰	RSI Soz/Te ch			Eigentum	Aufzug	Mod / Inst
Erhaltungsgebiete										
E1	Zentrum	X	(X)	X	X		X	X	X	X
E2	Erhalt Süd Eberswalde	X		X				X		X
E3	Eisenbahnstraße	X	(X)	X			X	X	X	X
E4	Finow-Zentrum	X	(X)	(X)				X		X
E5	Messingwerksiedl.	X		X				X		X
E6	Heegermühler Str.	X		X					X	X
E7	Schöpfurter Str. /Luisenplatz-	X		X					X	X
Erhaltungsgebiete mit Umstrukturierungsbedarf										
EU1	Finow-Ost	X	(X)		X				X	
EU2	Bbg. Viertel 1. BA	X	(X)		X	X			X	
EU3	Wildparkstr.	X	(X)		X				X	(X)
EU4	Kupferhammer	(X)	X							
EU5	Leibnizviertel	X	(X)		X				X	(X)
EU6	Nordend	X	(X)						X	
EU7	Eichwerder	X	(X)							
EU8	Schleusenstraße	(X)	(X)							
Umstrukturierungsgebiete										
U1	Kopernikusring		X							
U2	Bbg. Viertel Süd u. West	(X)	X		X	X				
U3	Ackerstraße		X							
U4	Spechthausener Str.		X							
Rückbauggebiet										
R1	Bbg. Viertel West		X		X	X				

X = Programmmittel sollen im Sinne der Quartiersentwicklung genutzt werden, (X)= im Einzelfall

Tabelle10: Gebietskulissen und Fördermitteleinsatz

¹⁰ * Teilprogramm Sicherung, Sanierung, Erwerb

- Konzeptionelle Grundlagen

Inhaltliche und räumliche Schwerpunktbereiche benötigen für eine konkrete Umsetzung und Prioritätensetzung weitere fachliche Grundlagen. Dies trifft u.a. auch auf die Zielstellung einer barrierefreien und gut vernetzten Stadt sowie auf die Analyse der Nachfragestruktur bestehender Bewohner und möglicher Zuzügler zu. Hier müssen sowohl gesamtstädtisch als auch kleinräumig (Quartiersebene) Gutachten/Planungen erarbeitet werden, die die Gebietstypen und die weiter zu beobachtenden Bevölkerungsstrukturen berücksichtigen und zu einer zeitlich sinnvoll umzusetzenden Maßnahmenliste führen.

- Strategie Wohngebäudesicherung

Insbesondere in den Unterbezirken Eberswalde-Zentrum und Eisenbahnstraße besteht trotz aller Anstrengungen im Rahmen der Sanierungsförderung immer noch eine große Anzahl an städtebaulich bedeutenden, erhaltenswerten Wohngebäuden, die durch langjährigen Leerstand in ihrem Bestand gefährdet sind. Die Instandsetzung und Modernisierung vernachlässigter Gebäude ist ein langwieriger Prozess. Es muss jedoch verhindert werden, dass die Sanierungsfähigkeit Stadtbild prägender erhaltenswerter Gebäude nicht durch weitere Verfallsprozesse verloren geht. Eine wichtige Strategie besteht deshalb darin, mit Hilfe der Städtebauförderrichtlinie 2009 gezielt auf der Basis bestehender Daten ein Erhaltungskataster mit Prioritätensetzung zu erstellen und Gebäude der Wohnungsunternehmen und privater Wohnungseigentümer sowie private Gebäude (offensive Beratung) vor weiterem Verfall zu sichern.

- Integrierter Umsetzungsplan

Letzten Endes entsteht als Produkt aus diesen Arbeiten der stadumbaubezogene Teil des „Integrierten Umsetzungsplans“, der unterschiedliche Maßnahmen der Stadtentwicklung zusammenführt. Stadumbaurelevante beispielhafte Maßnahmen des Rückbaus und der Aufwertung werden in der vorliegenden Stadtumbaustrategie in den Steckbriefen zu den Stadumbaugebieten benannt.

4.3.2 Strategien zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes

Während in der ersten Phase des Stadumbauprozesses noch relativ einfach sowohl städtebaulich als auch betriebswirtschaftlich geeignete Wohngebäude für den Rückbau genutzt werden konnten, wird dies in der zweiten Förderperiode in der Stadt Eberswalde nur mit deutlich höherem Management- und Abstimmungsaufwand möglich sein und eine höhere – auch städtebauliche – Kompromissbereitschaft erfordern. Dies liegt u.a. daran, dass

- es nur noch begrenzt (etwa 1.300 WE im Bbg. Viertel und etwa 230 WE im Leibnizviertel) unsanierte und damit „neuschuldenfreie“ (aber mit Altschulden belastete) Wohngebäude in Eberswalde gibt,
- diese überwiegend gestreut liegen und deren Abriss teilweise eine städtebauliche Perforation befürchten ließe,
- sich für den Rückbau besonders geeignete Gebäude (3. und 4. Bauabschnitt im Bbg. Viertel) weitgehend in privatem Eigentum einer Gesellschaft befinden und hier Rückbau bislang nicht in Betracht kam,
- die Altschuldenentlastung derzeit nicht fortgeführt wird und damit ein wesentlicher Anreiz zur Bereinigung des eigenen Portfolios für die Wohnungsunternehmen entfällt und
- sich eine Qualifizierung in Form von Teilrückbauten nur in Einzelfällen rechnet, da die Investitionskosten nur an sehr nachhaltigen Standorten darstellbar sind und eine Nachfrage insbesondere bei kleinen und vor allem günstigen Wohnungen besteht und in Zukunft zu erwarten ist.

Für die Zielstellung der Sicherung eines funktionierenden Wohnungsmarktes mit einem differenzierten, ausreichenden und bezahlbaren Wohnungsangebot ist u.a. eine Wohnungsmarktbereinigung um etwa 1.750 Wohnungen 2010 bis 2020 erforderlich. Für eine Umsetzung unter Berücksichtigung der städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen und sozialpolitischen Aspekte werden folgende Strategien verfolgt:

- Strategie flächiger Rückbau im Rückbaubereich des Brandenburgischen Viertels

Im Brandenburgischen Viertel gibt es ein über die letzten Jahre intensiv abgestimmtes räumliches Konzept, das von Aufwertungsprojekten des Förderprogramms „Soziale Stadt“ begleitet wird und den Rückzug aus den westlichen beiden Bauabschnitten vorsieht. Dieser Prozess ist seit 2002 im Gange und es wurden hier bereits 952 WE abgerissen und zahlreiche Aufwertungsmaßnahmen in den langfristig zu erhaltenen Beständen durchgeführt. Dieser Prozess ist nicht umkehrbar. Von den nach dem Konzept vorgesehenen weiteren Rückbaumaßnahmen von 1.052 WE sind 693 WE ungesichert, da sie einer privaten Investorengruppe gehören. Bei einem Erhalt dieser Gebäude entstünde in zunehmendem Maße eine perforierte, städtebaulich unbefriedigende Situation. Strategie der Stadt ist es, eine Gebäudeaufwertung (z.B. durch Aufzüge) in diesen Bereichen zu verhindern, um zusätzliche Rückbauhemmnisse in Zukunft zu vermeiden. Hierfür wird die Aufstellung einer Stadtumbausatzung geprüft. Parallel dazu sollen im Gespräch mit der WHG, der WBG und dem privaten Eigentümer versucht werden, mittelfristig Lösungsmöglichkeiten, ggf. auch in Form eines Lastenausgleichs, zu finden. Hier wird derzeit geprüft, ob Wohnungsbestände an anderen, nachhaltigeren Standorten in ihrer Aufwertung im Gegenzug zu einem Rückbau gefördert werden können. Auch ein Erwerb und Abriss durch die Stadt ist in Einzelfällen denkbar. Insgesamt wird auch bei einer konsequenten Umsetzung dieser Strategie bis 2016 dennoch nur mit wenigen Gebäudeabbrüchen des derzeit in Privateigentum befindlichen Gebäudebestandes gerechnet.

- Strategie punktueller Rückbau von unsanierten / teilsanierten Plattenbauten

Ohne die Bestände im Rückbaubereich gibt es in Eberswalde noch etwa 1000 Wohnungen in unsanierten Plattenbauten im Brandenburgischen Viertel (Umstrukturierungsgebiet, ca. 800 WE) und im Leibnizviertel (Erhaltungsgebiet mit Umstrukturierungsbedarf, ca. 200 WE). Teilsanierte Plattenbauten befinden sich zudem in fast allen „Erhaltungsgebieten mit Umstrukturierungsbedarf“. Hier wäre es möglich, auch einzelne Gebäude städtebaulich verträglich aus dem Bestand herauszunehmen bzw. Teilrückbauten, z.B. im Leibnizviertel oder zielgruppengerechte umfassende Aufwertung (vgl. Finow-Terrassen), durchzuführen. Die Strategie der operativen Herauslösung einzelner Wohngebäude darf nicht den städtebaulichen Grundsätzen, insbesondere der Gefahr der Perforierung, zuwiderlaufen. Auch ein punktueller Rückbau sollte deshalb ausschließlich auf der Basis eines teilräumlichen Konzeptes erfolgen.

- Strategie Rückbau von Altbauten in Einzelfällen

Die Erhaltung und Weiterentwicklung der prägenden Stadtstrukturen in den historischen Siedlungsbereichen und der sensible Umgang mit historischer Bausubstanz ist weiterhin eine vordringliche stadtentwicklungspolitische Aufgabe der Stadt Eberswalde. Dennoch gibt es außerhalb der Innenstadt von Eberswalde in Streulagen sowie in den Gebieten Spechthausener Straße und Kupferhammer einzelne Gebäude, die ruinös sind oder deren bauliche Struktur und deren baulicher Zustand vor allem unter Nachfragegesichtspunkten eine marktgerechte Entwicklung auch in Zukunft nicht ermöglicht.

Für den Abriss von vor 1919 erstellten Gebäuden (Stadtbild prägende Gebäude und Blockrandbebauung) bietet das aktuelle Förderprogramm derzeit keine Förderung aus dem

Programm Stadtumbau Ost, Teilprogramm Rückbau, an, obwohl dies an einzelnen Stellen städtebaulich und wohnungswirtschaftlich unverzichtbar und wünschenswert wäre.

- Strategie Leerstandsmanagement und Stilllegung

Mit einem guten Leerstandsmanagement, d.h. einer Bündelung von Leerständen können die Betriebskosten der Leerstände erheblich gesenkt werden bzw. Leerstände durch Umnutzung z.B. der obersten Geschosse verringert werden. Nach einem Gutachten des BBR 2004 gibt es hierbei unterschiedliche Strategien. Höhere Investitionen mit Nachnutzungen z.B. der Obergeschosse lohnen sich demnach in der Regel nur in solchen Beständen, bei denen man sicher davon ausgehen kann, dass sie dauerhaft erhalten bleiben. Für unsanierte Plattenbauten, die mittel- bis langfristig ggf. ganz vom Wohnungsmarkt genommen werden sollen, führen Umnutzungen mit einem einfachen baulichen Standard (Stilllegungen) mit geringen Investitionsaufwendungen (< 1.500 € je WE) zu einer weitgehenden Verringerung der Leerstandskosten. Eine einfache Stilllegung wäre ggf. in dem Rückbaubereich bzw. in den beiden Umstrukturierungsgebieten möglich. Dies könnte durch ein Abhängen von oberen Geschossen oder durch die Stilllegung kompletter Aufgänge erfolgen. Die WBG denkt bereits über solche Lösungen nach bzw. setzt diese um. In den Erhaltungsgebieten mit Umstrukturierungsbedarf wäre auch eine Umnutzung von oberen Geschossen für Gemeinschafts- oder Abstellräume denkbar. Leerstandsmanagement und Stilllegung sind ansonsten überwiegend eine temporäre Strategie, die insbesondere im Falle fehlender Altschuldenhilfeentlastung eine Übergangslösung darstellt. Hier ist besonders darauf zu achten, dass keine Problembereiche durch Vandalismus entstehen.

- Strategie „Abwarten“ und Investitionsstopp

Mit dem Wissen, dass es auch in Zukunft erhebliche Rückbaubedarfe geben wird und ein hoher Sanierungs- und Modernisierungsgrad – auch von Einzelobjekten in einem Quartier - die Handlungsmöglichkeiten in Zukunft erheblich einschränken würden, möchte die Stadt Eberswalde über die ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten der Definition einer Förderkulisse der Wohnungsbauförderung sowie über die Beratung der Wohnungsunternehmen in bestimmten Bereichen hohe Investitionen verhindern. Dies trifft auf den östlichen Bereich von Finow-Ost (Kopernikusring) teilweise aber auch auf das Umstrukturierungsgebiet im Brandenburgischen Viertel zu. Parallel dazu soll Finow-Ost insgesamt, nicht zuletzt wegen der bestehenden Altersstruktur, in Zukunft genau in seiner Entwicklung im Rahmen des Monitoring beobachtet werden.

- Strategie „Neubewertung der Angemessenheit von Wohnraum nach SGB auf der Basis des vorhandenen Wohnungsbestandes“

In der Stadt Eberswalde bestehen sanierte, teilsanierte und unsanierte Bestände, die leer stehen, während eine erhöhte Nachfrage nach kleinen, u. a. auch „ALG II – fähigen“ Wohnungen durchaus besteht. Die derzeitigen Grenzen der Angemessenheit für eine Kostenübernahme von Wohnungen liegen etwa bei 50 m² (eine Person) und einer Nettokaltmiete von etwa 4,00 € / m². Zahlreiche bestehende Wohnungen sind – manchmal nur geringfügig - zu groß, um die Zustimmung der Förderung durch die Arbeitsagentur zu erhalten. Auswirkungen dieser Entwicklung zeigen sich in dem Projekt der „Marseille-Kliniken“ Gesellschaft, die einen Markt für kleine günstige Wohnungen erkannt hat und am ehemaligen Verwaltungsstandort in der Eberswalder Straße 250-300 neue Wohnungen erstellen wird (Baugenehmigung liegt seit 2009 vor). Sollte dieses Beispiel Schule machen, könnte der Stadtumbauprozess deutlich zurückgeworfen werden. Die derzeitige Praxis der Angemessenheitsbewertung steht damit in einem deutlichen Widerspruch zu städtebaulichen Grundsätzen. Die Stadt setzt sich deshalb für eine höhere Flexibilität bei der Wohnfläche ein, d.h. mit anderen Worten, dass die Förderbedingungen den bestehenden Wohnungsmarkt

berücksichtigen müssen und nicht umgekehrt durch Förderbedingungen neue Wohnnachfragen geschaffen werden, die im Rahmen des Stadtumbauprozesses kontraproduktiv sind.

- Strategie Anpassung Wohnungsangebot

Die Bevölkerungsentwicklung und der damit verbundene Rückgang der Haushaltsgrößen führen dazu, dass einem Überangebot an größeren Wohnungen eine Nachfrage nach kleineren, „bezahlbaren“ 1-2-Raum Wohnungen gegenübersteht. Vorhandene Belegungsbindungen (insgesamt ca. 4.500 WE) laufen bis 2015 weitgehend aus (Angaben: Stadt Eberswalde). Stadtumbaumaßnahmen an Wohngebäuden müssen in Zukunft noch stärker dieses Angebotssegment berücksichtigen. Hier müssen zusammen mit den Wohnungsunternehmen weitere Strategien zur Anpassung entwickelt werden.

Es gilt unter Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Energieeinsparung nicht nur eine günstige Kaltmiete sondern auch eine bezahlbare Warmmiete für kleinere Wohnungen zu sichern. Der Schwerpunkt der zukünftig günstigen kleineren Wohnungen wird sich überwiegend in teilsanierten und sanierten Beständen befinden.

4.3.3 Abhängigkeit von Altschuldenhilfeentlastung und Rückbauförderung

Die Umsetzung der vorgenannten Strategien steht letzten Endes in einer direkten Abhängigkeit zu deren Finanzierbarkeit. Die Wohnungsunternehmen wurden deshalb aufgefordert Szenarien zu entwickeln, wie sich der Umgang mit Rückbauerfordernissen und die Strategien verändern, wenn es

- keine Altschulden-Entlastung und keine Rückbauförderung,
- keine Altschulden-Entlastung aber eine Rückbauförderung oder
- eine Altschulden-Entlastung als auch eine Rückbauförderung gibt.

Rechnerische Szenarien der Wohnungsunternehmen, bei denen anhand von Objekten die finanziellen Auswirkungen und Möglichkeiten durchgespielt werden, liegen nicht vor. In den Gesprächen mit den beiden großen Wohnungsunternehmen WHG und WBG wurde aber deutlich, dass sich ohne eine Rückbauförderung die tatsächlichen Rückbauten auf Einzelfälle beschränken müssten und ein gezieltes Leerstands- und Stilllegungsmanagement in den Vordergrund treten würde.

Der Altschuldenentlastung wird ebenfalls ein besonders hoher Stellenwert für zukünftige Rückbau- und Aufwertungsaktivitäten beigemessen. Gerade die Altschuldenhilfe hat in Eberswalde einen großen Anteil daran, dass überhaupt abgerissen wurde und dies zudem zügig von statten ging. Die beiden Wohnungsunternehmen WHG und WBG haben bis 2009 die vereinbarte Altschuldenentlastung vollständig realisiert. Dies hat zur Folge, dass es für weitere Rückbauten absehbar keine Altschuldenentlastung mehr geben wird. Ohne weitere Altschuldenentlastung sind die in der Stadtumbaustategie beschriebenen Rückbauziele kaum realisierbar bzw. müssen zeitlich deutlich gestreckt werden.

4.4 Aktivierungs-, Kooperations- und Partizipationsstrategien

4.4.1 Organisationsstruktur: Bisherige Durchführung des Stadtumbauprozesses

Seit 2002 werden Maßnahmen des Stadtumbaukonzeptes im Rahmen des Förderprogrammes Stadtumbau Ost sowie in Ergänzung zu anderen Förderprogrammen (insb. Sanierungsmittel und Soziale Stadt) umgesetzt.

In den ersten Jahren des Stadtumbaus 2001 und 2002 wurden neben den beiden führenden Wohnungsunternehmen WHG und WBG auch alle anderen größeren Wohnungsunternehmen in Werkstattgespräche mit Kommunalpolitik und Verwaltung einbezogen. Im Vordergrund standen Maßnahmen des Rückbaus und des Interessenausgleichs. Dabei wurden städtebauliche Erfordernisse und Prämissen mit den wohnungswirtschaftlichen Belangen abgestimmt. Günstig war in diesem Zusammenhang, dass es noch zahlreiche unsanierte Wohnungsbestände gab, die in Zusammenhang mit der Altschuldenhilferegulierung und der Rückbauförderung größere Handlungsspielräume ließen.

Als Basis für einen Interessenausgleich hatten die beiden führenden Unternehmen WHG und WBG 2002 eine Beteiligung am Rückbau und Abriss entsprechend ihrer jeweiligen Problemlage beschlossen. Diese Zielstellung wurde vollständig erfüllt. Beide großen Wohnungsunternehmen haben zu über 90% Anteil an dem Rückbaugeschehen 2003 bis 2009 gehabt, wobei die WHG in absoluten Zahlen mehr als die WBG abgerissen hat, die WBG hingegen gemessen an ihrem deutlich kleineren Wohnungsbestand einen größeren Rückbaubeitrag geleistet hat. Insgesamt wurde zwischen WBG und WHG 2002 ein gemeinsames Rückbauvolumen von zunächst 1.530 Wohneinheiten bis zum Jahr 2010 verabredet.

Auch damals haben sich neben der WHG und WBG einzelne Eigentümer stärker an diesem Prozess beteiligt, andere weniger. Die BGAG (Beteiligungsgesellschaft der Gewerkschaften AG), die im Nordend 452 unsanierte Wohnungen einer ehemaligen Arbeitersiedlung besaß, hatte sich aktiv um die Einpassung ihrer Sanierungs- und Umbauplanung in das Stadtumbaukonzept bemüht und weit über 100 Wohnungen zurückgebaut, während das zweite große Wohnungsunternehmen, die Firma Duske (heute Wohnungsbestände der Fa. Magnat), die allein im Brandenburgischen Viertel 1.052 Wohneinheiten besitzt, sich an der Umsetzung des Rückbaus nicht beteiligt hat, da deren Interesse in einem vollständigen Erhalt des vollständig sanierten Wohnungsbestandes liegt und ein noch zu geringer Leerstandsdruck – nicht zuletzt aufgrund der Rückbauten der WHG und WBG - bestand.

Nach dieser „aktiven“ Phase der Kooperation hat sich die Zusammenarbeit zwischen der Stadt und den Wohnungsunternehmen verstärkt auf das operative Geschäft beschränkt. Die Stadt Eberswalde erstellte auch in Zusammenarbeit mit den beiden Wohnungsunternehmen einen Stadtumbauplan, der objektscharf alle Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen enthielt und von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde. Im Bereich der Aufwertung erfolgte eine intensive Zusammenarbeit zwischen WHG und Stadt Eberswalde insbesondere bei der denkmalgerechten Instandsetzung und Modernisierung der Messingwerksiedlung (WHG: denkmalwerte Wohngebäude der Werksiedlung, Stadt: Wasserturm Finow, Messingwerkpark, Wohnumfeld).

Nach 2002 war eine zusätzliche Organisationsstruktur für den Stadtumbau entbehrlich, weil die Stadtumbauerfordernisse und Lösungen zwischen Wohnungsunternehmen, Erschließungsträgern und der Stadt auf kurzem Wege gemeinsam abgestimmt werden konnten.

4.4.2 Beteiligung der Wohnungsunternehmen, von Fachleuten und Öffentlichkeit im Rahmen der Fortschreibung der Stadtumbaustrategie

Die künftige Umsetzung der Stadtumbaustrategien kann erfolgreich nur im Rahmen eines kooperativen Prozesses erfolgen. Hierbei ist zu unterscheiden zwischen einer engen Kooperation zwischen Stadt und Wohnungsunternehmen auf der einen Seite und der Mitwirkung und Beteiligung der Bewohner der betroffenen Stadtumbaugebiete auf der anderen Seite. Auch bei Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen sind unterschiedliche Partizipations- und Abstimmungsprozesse erforderlich.

Es hat sich gezeigt, dass eine aktive Beteiligung und Mitwirkung der Wohnungsunternehmen insbesondere dann möglich ist, wenn diese eine realistische Chance auf einen Interessenausgleich und unternehmensbezogene bzw. gemeinsame Vorteile sehen (Win Win). Für die Stadt bedeutet dies, dass auf der einen Seite Restriktionen und Steuerungsmöglichkeiten (z.B. Satzungsrecht) genutzt werden sollen, auf der anderen Seite aber eine Mitwirkung auch über geeignete Förderungen begleitet und unterstützt werden sollte.

Seit dem Start der Bearbeitung der neuen Stadtumbaustrategie wurden zahlreiche Einzelgespräche mit den Wohnungsunternehmen WHG, WBG und Magnat geführt und die grundsätzliche Bereitschaft zur weiteren Kooperation und zu einem geeigneten Verfahren abgefragt. Dabei wurde auch die Evaluierung vorgestellt und das Problembewusstsein für die zukünftigen, gemeinsamen Handlungsnotwendigkeiten gestärkt.

Für den weiteren Prozess wird geprüft, ein mit Hilfe eines externen Moderators regelmäßig stattfindendes Arbeitsgremium zu installieren, in dem gemeinsam Lösungen für die künftigen Stadtumbauaufgaben erarbeitet und abgestimmt werden sollen. Allein ein gewisses Maß an Verstetigung soll helfen, Informationsdefizite zu beheben und Aufgaben besser bewältigen zu können.

Es ist beabsichtigt, das Arbeitsgremium zweistufig auszubilden. Auf der einen Seite soll ein größeres Gremium aus Beteiligten (neben der Stadt, WHG und WBG auch private Wohnungseigentümer, Interessenvertreter wie z.B. Sozialverbände, Mieterverein und Eigentümerverein Haus & Grund, Fachbehörden und ggf. Betroffenenvertreter) sich mindestens einmal jährlich zusammenfinden.

Wichtige Aufgaben hierbei sind insbesondere

- die Information zum laufenden Stadtumbauprozesses,
- die Vorstellung von sich ändernden Rahmenbedingungen und Trends durch das laufende Monitoring und die Abstimmung von (gemeinsamen) Handlungsmöglichkeiten,
- die Diskussion und ggf. die Weiterentwicklung der vorgeschlagenen Ziele und Stadtumbaukulissen,
- die Sammlung weiterer Ideen zur Durchführung und Umsetzung von Stadtumbaumaßnahmen und
- die Diskussion von Prioritäten bei den Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen.

Zu speziellen Fragestellungen werden auch externe Fachleute oder aktive oder betroffene Bürger hinzugezogen werden.

Auf der anderen Seite soll ein kompaktes und entscheidungsfähiges Kernteam der im Stadtumbau Aktiven (Bürgermeister, Stadtentwicklungsamt, WHG und WBG) in kürzeren Abständen zusammenkommen, um sich zu konkreten Maßnahmen abzustimmen.

Wichtige Aufgaben dieses Kern-Arbeitsgremiums sind insbesondere

- die Erfassung von sich ändernden Rahmenbedingungen und Trends durch das laufende Monitoring und die Abstimmung von (gemeinsamen) Handlungsmöglichkeiten,
- die Abstimmung zukünftiger Aktivitäten der Wohnungsunternehmen innerhalb der Stadtumbaukulissen,
- die Abstimmung von konkreten, objektbezogenen Rückbaumaßnahmen,
- die Abstimmung von Prioritäten bei konkreten Aufwertungsmaßnahmen und
- die Abstimmung über die Art und Weise sowie über den Zeitpunkt der Einbeziehung der Öffentlichkeit und der Betroffenen.

4.5 Ziele und Umbaustراتيجien in Stadtumbaugebieten / Steckbriefe

Auf der Basis der benannten Strategien der Aufwertung und des Rückbaus in den Gebietskategorien der Stadtumbaugebiete werden die Strategien und Ziele für einzelne Gebiete/Quartiere konkretisiert. In der Form von Steckbriefen sollen auf der einen Seite die Entwicklungsrichtung, die Stadtumbauziele sowie – beispielhaft – bereits vorhandene Maßnahmenideen benannt werden, auf der anderen Seite aber auch die Analyse des Monitoring für einen schnellen Überblick verbildlicht werden. Die Steckbriefe sollten kontinuierlich fortgeschrieben werden.

Die Steckbriefe beziehen sich inhaltlich auf die Aufgaben des Stadtumbaus mit den Schwerpunkten Bevölkerung und Wohnen. Zudem sind wichtige Einrichtungen der Bildung und sozialen Infrastruktur benannt, die Auswirkungen auf die Wohnungsnachfragestruktur und Profilierung der Wohnquartiere besitzen. Denkbar wäre auch die Erweiterung auf integrierte Aufgaben der Stadtentwicklung und die Ergänzung und Übernahme in das INSEK bei einer künftigen Fortschreibung.

Einzelne Indikatoren sind in der Darstellung bereits vorgesehen, bislang aber noch nicht mit Datenmaterial unterlegt. Insbesondere kleinräumige Angaben zur Sozialstruktur und zu Wohnungsneubauten und Wohnungsabgängen wären für die Beobachtung der Gebiete sehr hilfreich (vgl. Punkt 3.4.1). Bei dem Rückbau von Wohnungen sind lediglich die im Rahmen des Rückbauprogramms erfassten Wohnungen enthalten.

4.5.1 Erhaltungsgebiet Eberswalde-Zentrum

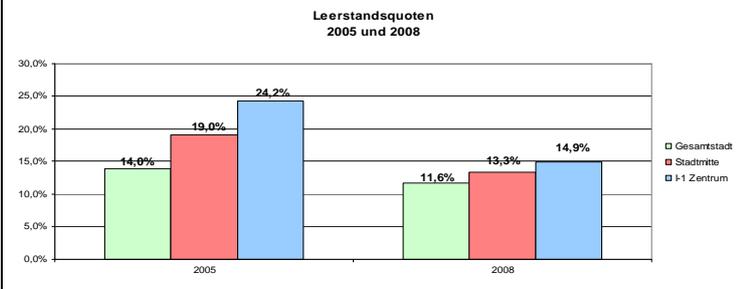
<p>Erhaltungsgebiet</p> <p>Zentrum</p> <p>Wohnen im dynamischen Stadtzentrum</p>																																																																							
<p>Traditionelles Zentrum mit historischem Gebäudebestand und Versorgungsfunktion, Bevölkerungs- und familienreicher Stadtbezirk, wachsende und junge Bevölkerung, trotz Leerstandsrückgängen immer noch hoher Leerstand, teilweise Funktionsdefizite (Einzelhandel, Gastronomie, touristische Angebote), Ergänzungsbereich Eberswalde Süd</p>																																																																							
<p>Strategie Stadtbau 2020</p>																																																																							
<p>Stadtbauziele</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Weitere Stärkung als städtebauliches und funktionales Zentrum der Gesamtstadt 2. Bevölkerungswachstum und Leerstandsminimierung im Wohnungsbestand 3. Fortführung der Stadtsanierung 4. Stärkung eines kinder- und familienfreundlichen Wohnquartiers 5. Erhalt und weitere Aufwertung der Wohnfunktion durch zielgruppenspezifische zusätzliche Angebote, u. a. barrierefreie und familien- und altersgerechte Wohnformen, generationsübergreifend gestaltete öffentliche Räume, Eigentumsbildung 6. Öffnung der Innenstadt zum Wasser 7. Stadtpromenade am Finowkanal 																																																																						
<p>Bestehende Konzepte</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Rahmenplan Sanierungsgebiet, Masterplan Innenstadt, Erhaltungssatzung 																																																																						
<p>Förderkulissen</p>	<p>Sanierungsgebiet, Stadtbau (Aufwertung, Rückbau, Sicherung, RSI), Wohnungsbauförderung ILB (Eigentum, Mod/Inst, Aufzug), EFRE NSE</p>																																																																						
<p>StadtbauaMaßnahmen (Auswahl, fortzuschreiben)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Innenstadtdmanagement und Marketing 2. Errichtung eines Bürgerbildungszentrums an der Puschkinstraße 13 mit den Einrichtungen Kita, Bürgerzentrum und Stadtbibliothek 3. Spielort Innenstadt, Projekt Spielplatz östlich der Altstadt 4. Umsetzung Pilotprojekt „Töpferhöfe“ sowie Förderung weiterer Initialprojekte wie Mehrgenerationenwohnen, Eigenheimbau, experimenteller Wohnungsbau, etc. 5. Sicherung des historischen, leerstehenden Baubestandes vor Verfall 6. weitere Sanierungen (z.B. Karl-Marx-Platz 4, Danckelmannstraße 2) und Aufwertungen öffentlicher Straßen und Plätze, (z.B. auch südlich des Zentrums C.-v.-Ossietzky-Straße, Erich-Mühsam-Str. 2.BA) 																																																																						
<p>Evaluierung 2009</p>																																																																							
<p>Durchgeführte Maßnahmen (Auswahl)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sanierung und Neugestaltung des Marktplatzes 2. Errichtung des Paul-Wunderlich-Hauses (Kreisverwaltung, Geschäfte etc.) 3. Aufwertung zahlreicher Straßen und Plätze (Altstadtkarree, Kirchplatz, östl. Altstadt), Anlage und Aufwertung von Grün- und Spielflächen (Park am Weidendamm, Schwärzeparck...) 																																																																						
<p>Bevölkerung, Sozialstruktur und Migration</p>																																																																							
<p>Leicht zunehmende Bevölkerung (15 EW/Jahr), Altersdurchschnitt deutlich unter dem der Gesamtstadt, Bevölkerungsanteil an Gesamtstadt nimmt zu, hoher Kinder- und Jugendanteil. Anteil an „Hartz IV“-Empfängern und Langzeitarbeitslosen in Stadtmitte im städtischen Durchschnitt.</p>	<table border="1"> <caption>Population Pyramid Data (2003-2008)</caption> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>ab 80 Jahre</th> <th>75 bis unter 80 Jahre</th> <th>65 bis unter 75 Jahre</th> <th>45 bis unter 65 Jahre</th> <th>25 bis unter 45 Jahre</th> <th>16 bis unter 25 Jahre</th> <th>6 bis unter 16 Jahre</th> <th>unter 6 Jahre</th> <th>Gesamt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2003</td> <td>72</td> <td>178</td> <td>539</td> <td>835</td> <td>452</td> <td>242</td> <td>150</td> <td>150</td> <td>2.520</td> </tr> <tr> <td>2004</td> <td>89</td> <td>183</td> <td>562</td> <td>837</td> <td>451</td> <td>224</td> <td>168</td> <td>168</td> <td>2.566</td> </tr> <tr> <td>2005</td> <td>77</td> <td>202</td> <td>564</td> <td>858</td> <td>436</td> <td>195</td> <td>162</td> <td>162</td> <td>2.569</td> </tr> <tr> <td>2006</td> <td>80</td> <td>208</td> <td>550</td> <td>858</td> <td>420</td> <td>186</td> <td>167</td> <td>167</td> <td>2.549</td> </tr> <tr> <td>2007</td> <td>85</td> <td>211</td> <td>561</td> <td>861</td> <td>408</td> <td>184</td> <td>155</td> <td>155</td> <td>2.538</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>85</td> <td>220</td> <td>605</td> <td>859</td> <td>403</td> <td>204</td> <td>165</td> <td>165</td> <td>2.612</td> </tr> </tbody> </table>	Jahr	ab 80 Jahre	75 bis unter 80 Jahre	65 bis unter 75 Jahre	45 bis unter 65 Jahre	25 bis unter 45 Jahre	16 bis unter 25 Jahre	6 bis unter 16 Jahre	unter 6 Jahre	Gesamt	2003	72	178	539	835	452	242	150	150	2.520	2004	89	183	562	837	451	224	168	168	2.566	2005	77	202	564	858	436	195	162	162	2.569	2006	80	208	550	858	420	186	167	167	2.549	2007	85	211	561	861	408	184	155	155	2.538	2008	85	220	605	859	403	204	165	165	2.612
Jahr	ab 80 Jahre	75 bis unter 80 Jahre	65 bis unter 75 Jahre	45 bis unter 65 Jahre	25 bis unter 45 Jahre	16 bis unter 25 Jahre	6 bis unter 16 Jahre	unter 6 Jahre	Gesamt																																																														
2003	72	178	539	835	452	242	150	150	2.520																																																														
2004	89	183	562	837	451	224	168	168	2.566																																																														
2005	77	202	564	858	436	195	162	162	2.569																																																														
2006	80	208	550	858	420	186	167	167	2.549																																																														
2007	85	211	561	861	408	184	155	155	2.538																																																														
2008	85	220	605	859	403	204	165	165	2.612																																																														

Indikatoren (ohne Ebw.-Süd)	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Einwohn. mit Hauptwohnsitz	2.520	2.566	2.569	2.549	2.538	2.612		
Bevölkerungsentwicklung zum Vorjahr		+1,83 %	+0,12 %	-0,78 %	- 0,43 %	+2,92 %		
Altersdurchschnitt (Gesamtst. = x Jahre)								
Anteil Bev. < 16 Jahre	15,6%	15,3%	13,9%	13,8%	13,4%	14,1%		
Anteil Bev. >= 65 Jahre	12,0%	12,6%	13,8%	14,4%	14,5%	12,0%		
Anteil Bevölkerung an Gesamtstadt	6,1%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,4%		
EW. m. Nebenwohnsitz (Stadtmitte ges.)	723	642	599	624	613	594		
Geburten (Stadtmitte ges.)		109	133	135	128	155		
Gestorbene (Stadtmitte ges.)		146	149	134	171	139		
Natürl. Saldo/ 1.000 EW (Stadtmitte ges.)		-3,0	-1,3	0,1	-3,5	1,3		
Zuzüge (Stadtmitte ges.)		1.342	1.313	1.286	1.297	1.296		
Fortzüge (Stadtmitte ges.)		1.272	1.275	1.116	1.164	1.144		
Wand.-saldo/ 1.000 EW (Stadtmitte ges.)		5,7	3,1	13,7	10,8	12,2		

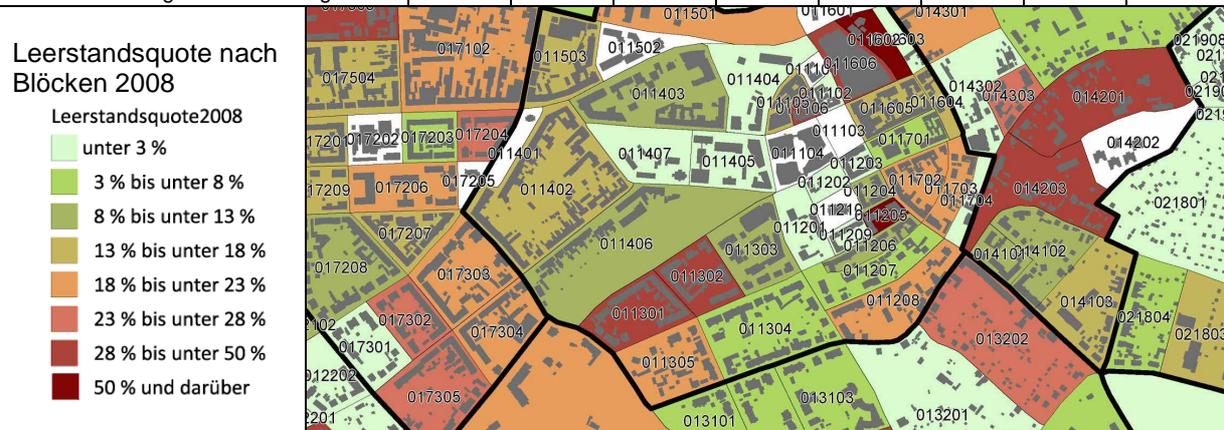
Indikatoren	2006	2007	2008	2009	2010
Anteil der sozialversicherungspflichtig. Beschäft. an der Bev. im erwerbsfähigen Alter von 16 bis unter 65 J. (Ebw 2008: 46,6 %) (Stadtmitte ges.)	40,7 %	43,9 %	45,2 %		
Anteil Empfänger ALG II an der Bev. im erwerbsfähigen Alter von 16 bis unter 65 J. (Eberswalde 2008: 13,1 %) (Stadtmitte ges.)	14,3 %	15,1 %	13,1 %		
Anteil Langzeitarbeitslose mit ALG II an Empfängern von ALG II insgesamt (Eberswalde 2008: 62,7 %) (Stadtmitte ges.)	60,0 %	59,1 %	61,6 %		

Wohnungsmarkt

Überwiegend hist. gewachsene Baustruktur, WHG hält auch hier über 20% des Wohnungsbestandes, Haushaltsgrößen mit 1,81 deutlich unter dem städt. Durchschnitt von 1,94
 Sehr starker Rückgang der Leerstände 2005 – 2008, dennoch immer noch fast 15 %



Indikatoren (ohne Ebw.-Süd)	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Wohnungsbestand insgesamt			1.746			1.689		
Anteil WHG			372			369		
Anteil WBG			0			0		
Wohnungsleerstand absolut			423			252		
Leerstandsquote			24,2 %			14,9 %		
Leerstandsquote WHG			20,2 %			20,6 %		
Leerstandsquote WBG			-			-		
Anzahl neugebaut. Wohnungen	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.		
Anzahl rückgebaut. Wohnungen	22	29	7	0	1	3		



Infrastruktur

Verwaltungsstandort, Einkaufszentrum (City), Fachhochschule (Stadt-campus), O-Buslinien, Stadt- und Regionalbusse, Geplantes Bürger-Bildungs-Zentrum mit Kita, Bürgerzentrum und Stadtbibliothek, Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen in den angrenzenden Quartieren Eichwerder und Eisenbahnstr., Senioren- und Pflegeeinrichtungen.

4.5.2 Erhaltungsgebiet Eberswalde-Eisenbahnstraße

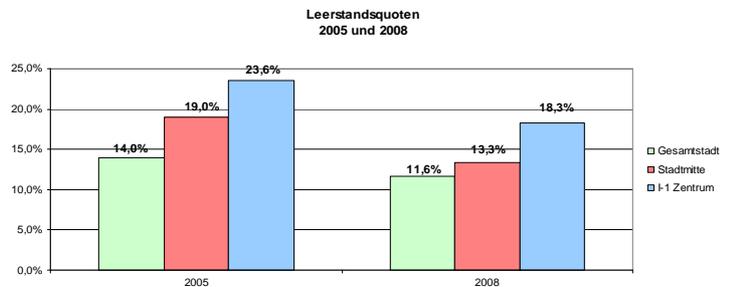
<p>Erhaltungsgebiet Eisenbahnstraße <i>Vielfalt im Gründerzeitviertel</i></p>																																																																								
<p>Gründerzeitliche Innenstadterweiterung, Lage zwischen Hauptbahnhof und historischem Stadtzentrum, vielfältige, kleinteilige Nutzungsstrukturen, überwiegend drei-viergeschossiger Altbaubestand, hohe Leerstände,</p>																																																																								
<p>Strategie Stadtumbau 2020</p>																																																																								
<p>Stadtumbauziele</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. städtebauliche und funktionale Stärkung der Achse Eisenbahnstraße 2. Bevölkerungswachstum und Leerstandsverringering im Wohnungsbestand 3. Erhalt und weitere Aufwertung der Wohnfunktion durch zielgruppenspezifische zusätzliche Angebote, u. a. barrierefreie, alten- und familiengerechte Wohnformen 4. Erhöhung des Anteils öffentlicher Spiel- und Grünflächen sowie Straßenbegrünung 																																																																							
<p>Bestehende Konzepte</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Rahmenplan Sanierungsgebiet, Masterplan Innenstadt, Erhaltungssatzung 																																																																							
<p>Förderkulissen</p>	<p>Sanierungsgebiet, Stadtumbau (Aufwertung, Rückbau, Sicherung, RSI), Wohnungsbauförderung ILB (Eigentum, Mod/Inst, Aufzug), EFRE NSE</p>																																																																							
<p>Stadtumbaumaßnahmen (Auswahl, fortzuschreiben)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Innenstadtmanagement und Marketing 2. Aufwertung der Hauptachsen der gründerzeitlichen Wohnquartiere (August-Bebel-Straße, Carl-von-Ossietsky-Straße, Ruhlaer Straße, Schillerstraße), Schwerpunkt der Aktion „Gründerzeitliches Wohnen im 21. Jhd.“ (A.-Bebel-Str./Ruhlaer Straße, Schillerstraße, Kantstraße) 3. Förderung von Initialprojekten wie Mehrgenerationenwohnen, experimenteller Wohnungsbau, Baugemeinschaften etc. 4. Soziale Infrastruktur (Kita Sonnenschein, August-Bebel-Str. 41) 5. Sicherung des historischen, leerstehenden Baubestandes vor Verfall 6. Schaffung dezentraler beispielbarer Grünflächen (Spielplatz westl. Altstadt), Straßenbegrünung 7. Stadtpromenade am Finowkanal 																																																																							
<p>Evaluierung 2009</p>																																																																								
<p>Durchgeführte Maßnahmen</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sanierung und Aufwertung der Eisenbahnstraße 2. Sanierung der Oberschule Mitte, weiterer Ausbau zu einem integrierten Schulstandort (1. bis 10. Klasse) 3. Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes 																																																																							
<p>Bevölkerung, Sozialstruktur und Migration</p>																																																																								
<p>Deutlich zunehmende Bevölkerung (15 EW/Jahr), Altersdurchschnitt deutlich unter dem der Gesamtstadt, Bevölkerungsanteil an Gesamtstadt nimmt erheblich zu, hoher Kinder- und Jugendanteil. Anteil an „Hartz IV“-Empfängern und Langzeitarbeitslosen in Stadtmitte im städtischen Durchschnitt.</p>	<table border="1"> <caption>Population Data by Age Group (2003-2008)</caption> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>ab 80 Jahre</th> <th>75 bis unter 80 Jahre</th> <th>65 bis unter 75 Jahre</th> <th>45 bis unter 65 Jahre</th> <th>25 bis unter 45 Jahre</th> <th>16 bis unter 25 Jahre</th> <th>6 bis unter 16 Jahre</th> <th>unter 6 Jahre</th> <th>Gesamt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2003</td> <td>48</td> <td>210</td> <td>608</td> <td>1.082</td> <td>553</td> <td>319</td> <td>177</td> <td></td> <td>3.045</td> </tr> <tr> <td>2004</td> <td>50</td> <td>236</td> <td>615</td> <td>1.099</td> <td>551</td> <td>301</td> <td>173</td> <td></td> <td>3.082</td> </tr> <tr> <td>2005</td> <td>52</td> <td>259</td> <td>639</td> <td>1.075</td> <td>566</td> <td>275</td> <td>189</td> <td></td> <td>3.121</td> </tr> <tr> <td>2006</td> <td>57</td> <td>252</td> <td>661</td> <td>1.102</td> <td>539</td> <td>262</td> <td>220</td> <td></td> <td>3.169</td> </tr> <tr> <td>2007</td> <td>58</td> <td>236</td> <td>700</td> <td>1.113</td> <td>511</td> <td>258</td> <td>219</td> <td></td> <td>3.178</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>77</td> <td>239</td> <td>708</td> <td>1.115</td> <td>533</td> <td>287</td> <td>209</td> <td></td> <td>3.233</td> </tr> </tbody> </table>		Jahr	ab 80 Jahre	75 bis unter 80 Jahre	65 bis unter 75 Jahre	45 bis unter 65 Jahre	25 bis unter 45 Jahre	16 bis unter 25 Jahre	6 bis unter 16 Jahre	unter 6 Jahre	Gesamt	2003	48	210	608	1.082	553	319	177		3.045	2004	50	236	615	1.099	551	301	173		3.082	2005	52	259	639	1.075	566	275	189		3.121	2006	57	252	661	1.102	539	262	220		3.169	2007	58	236	700	1.113	511	258	219		3.178	2008	77	239	708	1.115	533	287	209		3.233
Jahr	ab 80 Jahre	75 bis unter 80 Jahre	65 bis unter 75 Jahre	45 bis unter 65 Jahre	25 bis unter 45 Jahre	16 bis unter 25 Jahre	6 bis unter 16 Jahre	unter 6 Jahre	Gesamt																																																															
2003	48	210	608	1.082	553	319	177		3.045																																																															
2004	50	236	615	1.099	551	301	173		3.082																																																															
2005	52	259	639	1.075	566	275	189		3.121																																																															
2006	57	252	661	1.102	539	262	220		3.169																																																															
2007	58	236	700	1.113	511	258	219		3.178																																																															
2008	77	239	708	1.115	533	287	209		3.233																																																															

Indikatoren	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Einwohner mit Hauptwohnsitz	3.045	3.082	3.121	3.169	3.178	3.233		
Bevölkerungsentwicklung zum Vorjahr		+1,22 %	+1,27 %	+1,54 %	+0,28 %	+1,73 %		
Altersdurchschnitt (Gesamtst. = x Jahre)								
Anteil Bev. < 16 Jahre	16,3 %	15,4 %	14,9 %	15,2 %	15,0 %	15,3 %		
Anteil Bev. >= 65 Jahre	10,0 %	11,1 %	12,1 %	12,1 %	11,9 %	11,8 %		
Anteil Bevölkerung an Gesamtstadt	7,3%	7,4%	7,5%	7,7%	7,8%	7,9%		
EW. m. Nebenwohnsitz (Stadtmitte ges.)	723	642	599	624	613	594		
Geburten (Stadtmitte ges.)		109	133	135	128	155		
Gestorbene (Stadtmitte ges.)		146	149	134	171	139		
Natürl. Saldo/ 1.000 EW (Stadtmitte ges.)		-3,0	-1,3	0,1	-3,5	1,3		
Zuzüge (Stadtmitte ges.)		1.342	1.313	1.286	1.297	1.296		
Fortzüge (Stadtmitte ges.)		1.272	1.275	1.116	1.164	1.144		
Wand.-saldo/ 1.000 EW (Stadtmitte ges.)		5,7	3,1	13,7	10,8	12,2		

Indikatoren	2006	2007	2008	2009	2010
Anteil der sozialversicherungspflichtig. Beschäft. an der Bev. im erwerbsfähigen Alter von 16 bis unter 65 J. (Ebw 2008: 46,6 %) (Stadtmitte ges.)	40,7 %	43,9 %	45,2 %		
Anteil Empfänger ALG II an der Bev. im erwerbsfähigen Alter von 16 bis unter 65 J. (Eberswalde 2008: 13,1 %) (Stadtmitte ges.)	14,3%	15,1%	13,1%		
Anteil Langzeitarbeitslose mit ALG II an Empfängern von ALG II insgesamt (Eberswalde 2008: 62,7 %) (Stadtmitte ges.)	60,0%	59,1%	61,6%		

Wohnungsmarkt

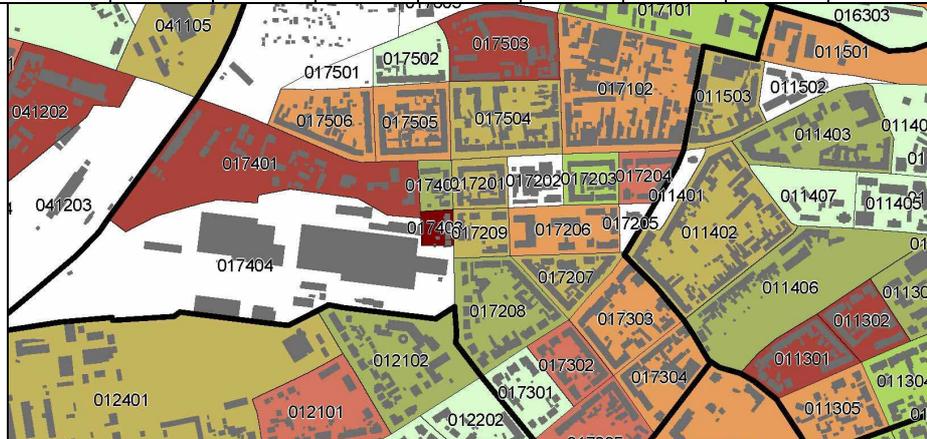
Überwiegend kleinteilige, gründerzeitliche Baustruktur, teilweise Eigentum der WHG (28%) und WBG (6,8 %),
 Haushaltsgrößen mit 1,90 unterhalb des städt. Durchschnitts von 1,94
 Hoher aber deutlich abnehmender Wohnungsleerstand, WHG besonders betroffen, Wohnungsbestand rückläufig



Indikatoren	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Wohnungsbestand insgesamt			2.186			2.118		
Anteil WHG			614			573		
Anteil WBG			149			149		
Wohnungsleerstand absolut			515			388		
Leerstandsquote			23,6 %			18,3 %		
Leerstandsquote WHG			33,2 %			26,9 %		
Leerstandsquote WBG			17,4 %			19,5 %		
Anzahl neugebaut. Wohnungen	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.		
Anzahl rückgebaut. Wohnungen	17	13	12	3	15	8		

Leerstandsquote nach Blöcken 2008

- Leerstandsquote 2008
- unter 3 %
- 3 % bis unter 8 %
- 8 % bis unter 13 %
- 13 % bis unter 18 %
- 18 % bis unter 23 %
- 23 % bis unter 28 %
- 28 % bis unter 50 %
- 50 % und darüber



Infrastruktur

Der Schulstandort von Eberswalde: Johann-Wolfgang-von-Goethe-Schule (Grund- und Oberschule, Europaschule), Gymnasium „Alexander von Humboldt“, Oberschule, Freie Montessorischule Barnim, Verwaltungsstandort, Ärztehäuser, Kindertagesstätte, O-Bus-Linien, Stadt- und Regionalbusse, Hauptbahnhof, ZOB

4.5.3 Erhaltungsgebiet Finow-Zentrum



Erhaltungsgebiet
Finow Zentrum
Wohnen, Arbeiten und Versorgung im Ortskern Finow

Zentrum mit historischem Siedlungskern, heterogene Baustruktur von Eigenheimen bis Geschosswohnungsbau, hoher Anteil privaten Eigentums, insgesamt positives Image, geringer Leerstand, fehlende Alleinstellungsmerkmale



Strategie Stadtumbau 2020

Stadtumbauziele	<ol style="list-style-type: none"> 1. Stärkung des Nebenzentrums u. a. auch durch Erhalt und Aufwertung des Wohnungsbestandes und Baulückenschließungen 2. Aufwertungsmaßnahmen und Infrastrukturanpassungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, Straßen und Plätze 3. Qualifizierung des Zentrums von Finow (Eberswalder Straße/Dorfstraße als Geschäftsstraße, Schaffung von Aufenthaltsqualitäten)
Bestehende Konzepte	1. Kein teilträumliches Konzept vorhanden, Baulückenkataster, Straßenausbaukonzept
Förderkulissen	Stadtumbau (Aufwertung, Rückbau, Sicherung, RSI), Wohnungsbauförderung ILB (Eigentum, Mod/Inst)
Stadtumbaumaßnahmen (Auswahl, fortzuschreiben)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Spielplatz Finow neben Grundschule Finow 2. Geschäftsstraßenmanagement Eberswalder Straße / Dorfstraße 3. Aufwertungsmaßnahmen im Wohnungsbestand 4. Aufwertung des öffentlichen Raums (barrierefreie/barrierearme Gestaltung des Zentrums) 5. Aufwertung soziale Infrastruktur (Sanierung Kita Nesthäkchen, Kita Villa Kunterbunt)

Evaluierung 2009

Durchgeführte Maßnahmen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sanierung und Neugestaltung der Eberswalder Straße 2. Einzelne Rückbaumaßnahmen im Wohnungsbestand und einer Oberschule
-------------------------	---

Bevölkerung, Sozialstruktur und Migration

Leicht abnehmende Bevölkerung, Bevölkerungsgewicht innerhalb der Stadt stabil, tendenziell jüngere Bevölkerung, Anteil an „ALG II“-Empfängern in Finow mit 11,3 % unterhalb des städtischen Durchschnitts, hoher Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter.

Year	ab 80 Jahre	75 bis unter 80 Jahre	65 bis unter 75 Jahre	45 bis unter 65 Jahre	25 bis unter 45 Jahre	16 bis unter 25 Jahre	6 bis unter 16 Jahre	unter 6 Jahre	Total
2003	24	252	650	821	307	246	122	2499	
2004	40	262	662	786	316	218	105	2465	
2005	53	282	684	752	311	205	100	2468	
2006	57	314	663	735	320	191	104	2464	
2007	86	311	689	699	316	178	111	2458	
2008	73	315	707	671	281	185	124	2441	

Indikatoren (Ang. Gesamt Finow-Zentrum)	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Einwohner mit Hauptwohnsitz	2.499	2.465	2.468	2.464	2.458	2.441		
Bevölkerungsentwicklung zum Vorjahr		-1,36%	0,12%	-0,16%	-0,24%	-0,69%		
Altersdurchschnitt (Gesamtst. = x Jahre)								
Anteil Bev. < 16 Jahre	14,7%	13,1%	12,4%	12,0%	11,8%	12,7%		

Anteil Bev. >= 65 Jahre	14,1%	15,3%	16,9%	18,3%	18,9%	19,4%		
Anteil Bevölkerung an Gesamtstadt	6,0%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%		
Einwohn. m. Nebenwohnsitz (Finow ges.)	288	267	242	247	241	234		
Geburten (Finow ges.)		46	56	58	44	72		
Gestorbene (Finow ges.)		90	84	91	96	111		
Natürlicher Saldo/ 1.000 EW (Finow ges.)		-5,1	-3,2	-3,9	-6,1	-4,7		
Zuzüge (Finow ges.)		584	622	535	445	513		
Fortzüge (Finow ges.)		617	581	512	473	520		
Wanderungssaldo/ 1.000 EW (Finow ges.)		-3,8	4,7	2,7	-3,3	-0,8		

Indikatoren (Finow gesamt)	2006	2007	2008	2009	2010
Anteil der sozialversicherungspflichtig. Beschäft. an der Bev. im erwerbsfähigen Alter von 16 bis unter 65 J. (Ebw 2008: 46,6 %) (Finow ges.)	46,3 %	48,5 %	51,1 %		
Anteil Empfänger ALG II an der Bev. im erwerbsfähigen Alter von 16 bis unter 65 J. (Eberswalde 2008: 13,1 %) (Finow ges.)	11,7 %	12,1 %	11,3 %		
Anteil Langzeitarbeitslose mit ALG II an Empfängern von ALG II insgesamt (Eberswalde 2008: 62,7 %) (Finow ges.)	56,6 %	58,5 %	64,6 %		

Wohnungsmarkt

Geringe Anteile der großen Wohnungsunternehmen am Wohnungsbestand,
 geringer Wohnungsleerstand von 7,6 % trotz deutlicher Zunahme des Wohnungsbestandes,
 WHG mit hohen Leerständen, ansonsten deutlicher Leerstandsrückgang 2005 – 2008.

Leerstandsquoten 2005 und 2008

Jahr	Gesamtstadt	Finow	V1-1 Finow-Zentrum
2005	14,0%	8,2%	9,4%
2008	11,6%	6,8%	7,6%

Indikatoren	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Wohnungsbestand insgesamt			1.270			1.337		
Anteil WHG			20,1 %			16,5 %		
Anteil WBG			0 %			0 %		
Wohnungsleerstand absolut			120			102		
Leerstandsquote			9,4 %			7,6 %		
Leerstandsquote WHG			15,3 %			17,2 %		
Leerstandsquote WBG			-			-		
Anzahl neugebaut. Wohnungen	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.		
Anzahl rückgebaut. Wohnungen	12	19	24	3	0	14		

Leerstandsquote nach Blöcken 2008

Leerstandsquote 2008

- unter 3 %
- 3 % bis unter 8 %
- 8 % bis unter 13 %
- 13 % bis unter 18 %
- 18 % bis unter 23 %
- 23 % bis unter 28 %
- 28 % bis unter 50 %
- 50 % und darüber

Infrastruktur
 Bedeutender Schulstandort (Gymnasium Finow, Grundschule Finow, Freie Schule), Kindertagesstätte, Geschäftstraße, O-Buslinien, Stadt- und Regionalbusse

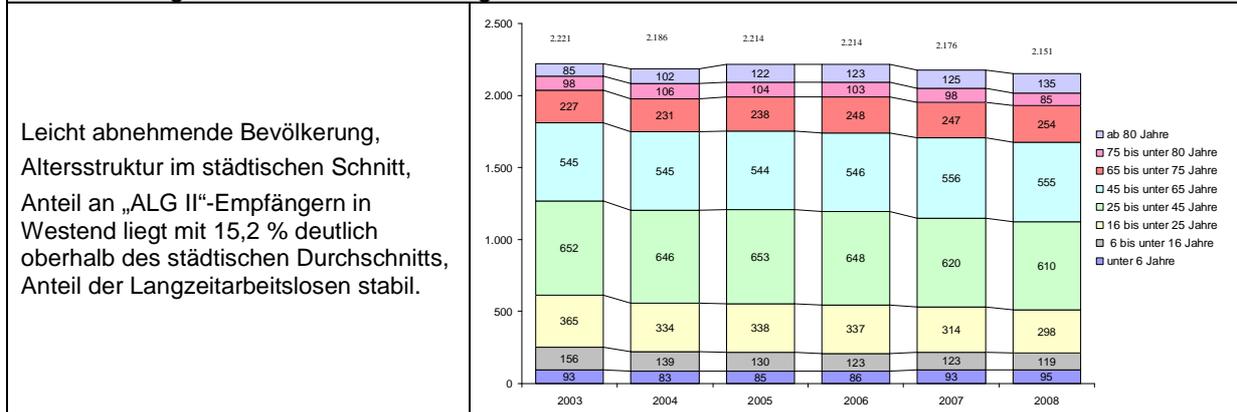
4.5.4 Erhaltungsgebiet Heegermühler Str. / Schöpferter Straße / Luisenplatz



Strategie Stadtumbau 2020	
Stadtumbauziele	1. Aufwertung öffentlicher Plätze und Grünflächen (Westendpark am ehem. ZOB, Neugestaltung Luisenplatz) 2. Aktion „Gründerzeitliches Wohnen im 21. Jhd.“ im Bereich Schöpferter Straße, Luisenplatz, Eisenhammerstraße
Bestehende Konzepte	1. Kein teilräumliches Konzept vorhanden, Erhaltungssatzung
Förderkulissen	Stadtumbau (Aufwertung, Sicherung), Wohnungsbauförderung ILB (Mod/Inst, Aufzüge)
Stadtumbaumaßnahmen (Auswahl, fortzuschreiben)	1. Umgestaltung Luisenplatz 2. Sanierung der gründerzeitlichen Wohngebäude im Bereich Schöpferter Straße, Eisenhammerstraße, Luisenplatz ... 3. Aufwertung Grün- und Spielfläche Westendpark

Evaluierung 2009	
Durchgeführte Maßnahmen	1. Abriss ehemaliges Baudezernat auf dem Luisenplatz

Bevölkerung, Sozialstruktur und Migration



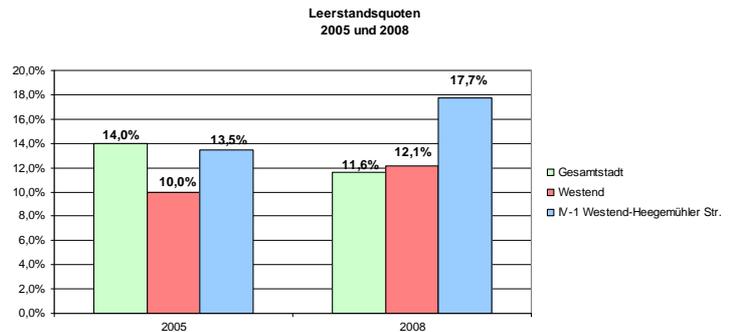
Indikatoren	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Einwohn. mit Hauptwohnsitz	2.221	2.186	2.214	2.214	2.176	2.151		
Bevölkerungsentwicklung zum Vorjahr		-1,58%	1,28%	0,00%	-1,72%	-1,15%		
Altersdurchschnitt (Gesamtst. = x Jahre)								
Anteil Bev. < 16 Jahre	11,2%	10,2%	9,7%	9,4%	9,9%	9,9%		
Anteil Bev. >= 65 Jahre	18,5%	20,1%	21,0%	21,4%	21,6%	22,0%		
Anteil Bevölkerung an Gesamtstadt	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,2%	5,2%		
Einwohn. m. Nebenwohnsitz (West. ges.)	179	169	147	143	139	144		
Geburten (Westend ges.)		32	44	43	38	37		
Gestorbene (Westend ges.)		55	62	55	53	53		

Natürlicher Saldo/ 1.000 EW (West. ges.)		-4,6	-3,6	-2,4	-3,0	-3,3		
Zuzüge (Westend ges.)		544	468	466	458	434		
Fortzüge (Westend ges.)		525	465	492	510	452		
Wanderungssaldo/ 1.000 EW (West. ges.)		3,8	0,6	-5,2	-10,6	-3,7		

Indikatoren (Westend gesamt)	2006	2007	2008	2009	2010
Anteil der sozialversicherungspflichtig. Beschäft. an der Bev. im erwerbsfähigen Alter von 16 bis unter 65 J. (Ebw 2008: 46,6 %) (Westend ges.)	46,5 %	47,1 %	48,2 %		
Anteil Empfänger ALG II an der Bev. im erwerbsfähigen Alter von 16 bis unter 65 J. (Eberswalde 2008: 13,1 %) (Westend ges.)	14,2%	15,6%	15,2%		
Anteil Langzeitarbeitslose mit ALG II an Empfängern von ALG II insgesamt (Eberswalde 2008: 62,7 %) (Westend ges.)	61,9%	54,2%	61,3%		

Wohnungsmarkt

Deutliche Zunahme des Wohnungsbestandes und der Leerstände, vor allem im Bereich Schöpferfurter Straße / Luisenplatz
 WHG mit 37,4 % des Wohnungsbestandes stark vertreten



Indikatoren	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Wohnungsbestand insgesamt			1.471			1.511		
Anteil WHG			37,5 %			35,4 %		
Anteil WBG			0 %			0 %		
Wohnungsleerstand absolut			198			268		
Leerstandsquote			13,5 %			17,7 %		
Leerstandsquote WHG			14,9 %			24,1 %		
Leerstandsquote WBG			-			-		
Anzahl neugebaut. Wohnungen	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.		
Anzahl rückgebaut. Wohnungen	0	0	0	0	0	0		

Leerstandsquote nach Blöcken 2008

- Leerstandsquote 2008
- unter 3 %
- 3 % bis unter 8 %
- 8 % bis unter 13 %
- 13 % bis unter 18 %
- 18 % bis unter 23 %
- 23 % bis unter 28 %
- 28 % bis unter 50 %
- 50 % und darüber



Infrastruktur

bedeutender Schulstandort in Nachbarquartieren: Karl-Sellheim-Oberschule und Grundschule, Kinder- und Jugendakademie Kupferhammerweg (freie Kita und Schule bis zum Abitur), Kindertagesstätten (in Nachbarquartieren), O-Buslinien, Stadt- und Regionalbusse, Nähe Hbf Eberswalde und ZOB, Kino, Freizeitbad BAFF in der Nähe

4.5.5 Erhaltungsgebiet Messingwerksiedlung

Erhaltungsgebiet Messingwerksdl. Wohnen im Denkmal-Industriekultur am Finowkanal								
Städtebaulich herausragende, denkmalgeschützte Werksiedlung, attraktives Wohnensemble mit Lage am Finowkanal, intensive Sanierung in den letzten Jahren.								
Strategie Stadtumbau 2020								
Stadtumbauziele	1. Abschluss der Sanierung der Werksiedlung (Wohngebäude Arbeiterwohnhäuser aus dem 18. Jhd, Sanierung der Halle 15) 2. Aufwertung de Bereichs Kanu-/Judohalle am Finowkanal 3. Verknüpfung der Denkmale untereinander und mit dem Finowkanal durch ein barrierefreies Wegenetz und kleinere Grünverbindungen							
Bestehende Konzepte	1. Erschließungskonzept Messingwerksiedlung, Erhaltungssatzung, Denkmalbereichssatzung							
Förderkulissen	Stadtumbau (Aufwertung, Rückbau, Sicherung), Wohnungsbauförderung ILB (Mod/Inst), EFRE NSE							
Stadtumbaumaßnahmen (Auswahl, fortzuschreiben)	1. Sanierung der Arbeiterwohnhäuser 2. Sanierung Halle 15 3. Grunderwerb Messingwerkhafen, Ordnungsmaßnahmen 4. Betriebsverlagerung Metallbaubetrieb 5. Ergänzung barrierefreies Wegenetz und Gestaltung Grünachse Wasserturm Finow							
Evaluierung 2009								
Durchgeführte Maßnahmen	1. Weitgehend fertig gestellte, denkmalgerechte Sanierung der Werksiedlung mit neuen Wohnqualitäten 2. Sanierung des Wasserturms Finow 3. Altlastensanierung und Freilegung im Bereich Messingwerkhafen 4. Errichtung des Messingwerkparks 5. Sanierung des Messingwerkhafen							
Bevölkerung, Sozialstruktur und Migration								
Bevölkerung konnte durch Sanierungsmaßnahmen stabilisiert werden, Kinder unter 16 Jahren und Einwohner über 65 Jahre unterdurchschnittlich vertreten, Anteil an „Hartz IV“-Empfängern in Finow mit 11,3 % unterhalb des städtischen Durchschnitts, Anteil der Langzeitarbeitslosen ansteigend und geringfügig über dem städtischen Durchschnitt.								
Indikatoren	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Einwohn. mit Hauptwohnsitz	290	300	294	291	284	309		
Bevölkerungsentwicklung zum Vorjahr		3,45 %	-2,0 %	-1,02%	-2,41 %	8,80 %		
Altersdurchschnitt (Gesamtst. = x Jahre)								

Anteil Bev. < 16 Jahre	9,3%	8,0%	7,8%	7,6%	7,7%	7,8%		
Anteil Bev. >= 65 Jahre	15,5%	16,7%	18,0%	17,9%	18,7%	18,1%		
Anteil Bevölkerung an Gesamtstadt	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%		
Einwohn. m. Nebenwohnsitz (Finow ges.)	288	267	242	247	241	234		
Geburten (Finow ges.)		46	56	58	44	72		
Gestorbene (Finow ges.)		90	84	91	96	111		
Natürlicher Saldo/ 1.000 EW (Finow ges.)		-5,1	-3,2	-3,9	-6,1	-4,7		
Zuzüge (Finow ges.)		584	622	535	445	513		
Fortzüge (Finow ges.)		617	581	512	473	520		
Wanderungssaldo/ 1.000 EW (Finow ges.)		-3,8	4,7	2,7	-3,3	-0,8		

Indikatoren (Finow gesamt)	2006	2007	2008	2009	2010
Anteil der sozialversicherungspflichtig. Beschäft. an der Bev. im erwerbsfähigen Alter von 16 bis unter 65 J. (Ebw 2008: 46,6 %) (Finow ges.)	46,3 %	48,5 %	51,1 %		
Anteil Empfänger ALG II an der Bev. im erwerbsfähigen Alter von 16 bis unter 65 J. (Eberswalde 2008: 13,1 %) (Finow ges.)	11,7 %	12,1 %	11,3 %		
Anteil Langzeitarbeitslose mit ALG II an Empfängern von ALG II insgesamt (Eberswalde 2008: 62,7 %) (Finow ges.)	56,6 %	58,5 %	64,6 %		

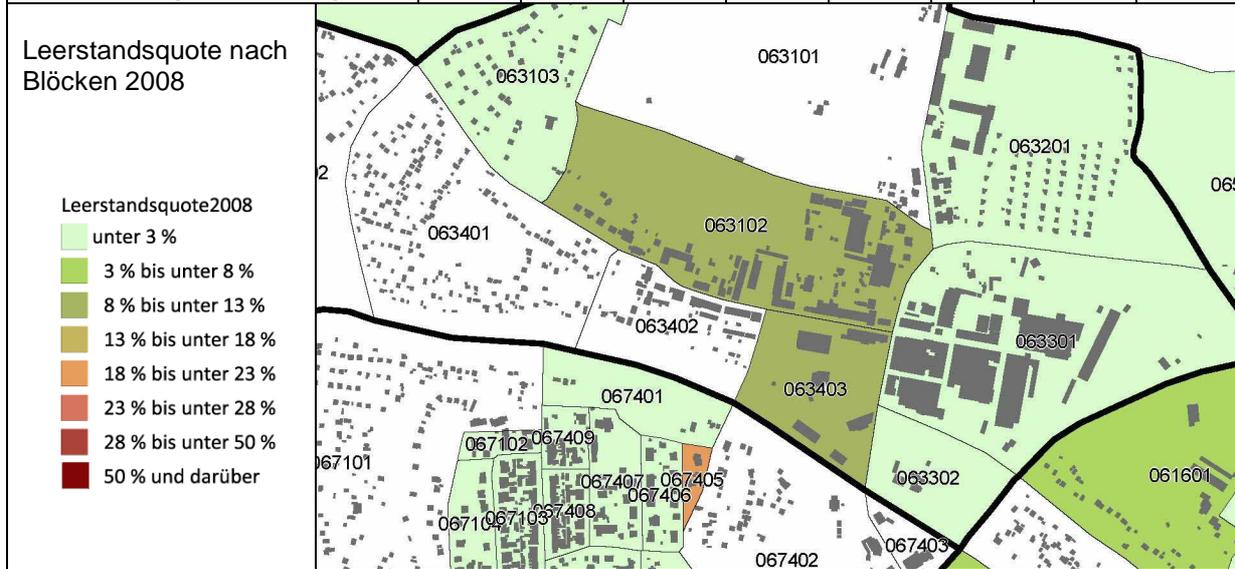
Wohnungsmarkt

Zwei Drittel des Wohnungsbestandes sind im Eigentum der WHG, Wohnungsbestand hat sich leicht erhöht, Leerstände sind nach Sanierung deutlich zurückgegangen, dennoch immer noch 16,5 %

Leerstandsquoten 2005 und 2008

Jahr	Gesamtstadt	Finow	V1-3 Messingwerk
2005	14,0%	8,2%	31,8%
2008	11,6%	6,8%	16,5%

Indikatoren	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Wohnungsbestand insgesamt			214			231		
Anteil WHG			62,6 %			64,9 %		
Anteil WBG			0 %			0 %		
Wohnungsleerstand absolut			61			32		
Leerstandsquote			31,8 %			16,5 %		
Leerstandsquote WHG			45,5 %			21,3 %		
Leerstandsquote WBG			-			-		
Anzahl neugebaut. Wohnungen	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.		
Anzahl rückgebaut. Wohnungen	11	3	0	3	0	0		



Infrastruktur
Verwaltung (Eichamt), große Sportanlagen nördlich angrenzend

4.5.6 Erhaltungs-, Umstrukturierungs- und Rückbaugebiet Bbg. Viertel

<p>Gebiet</p> <p>Brandenbg. Viertel</p> <p><i>Von der Plattenbau-siedlung zum Grünen Quartier</i></p>			
<p>Größtes Wohnquartier der Stadt, junge Bevölkerung, von großen Bevölkerungsverlusten und Rückbauten betroffen, starkes Engagement zur Sicherung einer sozialen Stabilität und Mitwirkung der Bewohner am Stadtumbauprozess</p> <p>Drei Bereiche mit unterschiedlichen Entwicklungsperspektiven: Rückbaugebiet, Umstrukturierungsgebiet und Erhaltungsgebiet mit Umstrukturierungsbedarf</p>			

Strategie Stadtumbau 2020

Stadtumbauziele	<ol style="list-style-type: none"> 1. Entwicklung einer attraktiven, zukunftsfähigen städtebaulichen Struktur unter Berücksichtigung gesamtst. Anforderungen der Wohnungsmarktkonsolidierung 2. Sicherung einer hohen Wohn- und Lebensqualität im Bbg. Viertel 3. Profilierung als Freizeitstandort für Eberswalde 4. Erhöhung der Gestalt- und/oder Aufenthaltsqualität von Abrissflächen (Übergangsbereiche Stadt-Landschaft) 5. Gestalt. Aufwertung der westlichen bzw. östlichen Ortseingangssituationen 6. Bereinigung des Wohnungsmarktes um mindestens 750 WE bis 2020
Bestehende Konzepte	1. Integriertes, programmübergreifendes Stadtteilentwicklungskonzept (IPStEK) 2006, Fortschreibung 2009
Förderkulissen	Soziale Stadt, Stadtumbau (Aufwertung, Rückbau, RSI), Wohnungsförderung ILB (Aufzug) – je nach Gebietszuordnung
Stadtumbaumaßnahmen (Auswahl, fortzuschreiben)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 13 Schlüsselprojekte im Rahmen von "Soziale Stadt" bis 2013, darunter wohnumfeldbezogene Aufwertungsmaßnahmen „Bürgerpark“ und „Generationenpark“ mit Co-Finanzierung über Stadtumbau-Ost 2. Fortführung des Quartiersmanagem., Aufbau selbsttragender Netzwerkstrukturen 3. Rückbau von Wohnungen gemäß IPStEK (Umsetzung des städteb. Leitbildes) 4. Umbau der Kita Spatzennest zum Vereinshaus durch die WBG

Evaluierung 2009

Durchgeführte Maßnahmen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Abriss von 1.099 Wohnungen von 2003 bis 2009 2. wohnumfeldbezogene Soziale-Stadt-Maßnahmen (Umbau eines Gebäudeteils der KITA "Gestiefler Kater" zum Bürgerzentrum, Verkehrsgarten Bbg. Viertel, Gestaltung des Gartens des evangelischen Gemeindezentrums, Aktionsfläche Jugendclub "Am Wald", Umsetzung Wegenetzplanung 2008) 3. Durchführung von 14 wohnumfeldbezogenen Kleinteiligen Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes im Rahmen von "Soziale Stadt" 4. Aufwertungsmaßnahmen der WBG (Umbau eines Plattenbaus zum Freizeitzentrum "Freizeitschiff" durch die WBG)
-------------------------	---

Bevölkerung, Sozialstruktur und Migration

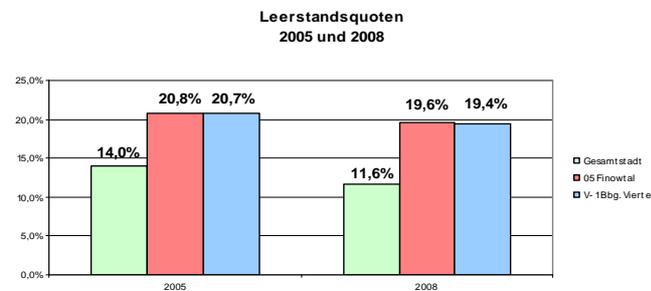
<p>Deutliche Bevölkerungsabnahme, Anteil der Bevölkerung an der Gesamtstadt nimmt kontinuierlich ab, hohe Abwanderungsraten, deutlich jüngere Bevölkerung als der städtische Durchschnitt, hoher Anteil ALG II – Empfänger, Anteil abnehmend.</p>	<table border="1"> <caption>Population Pyramid Data (2003-2008)</caption> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>2003</th> <th>2004</th> <th>2005</th> <th>2006</th> <th>2007</th> <th>2008</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gesamtbevölkerung</td> <td>7.195</td> <td>7.196</td> <td>7.090</td> <td>6.997</td> <td>6.887</td> <td>6.720</td> </tr> <tr> <td>unter 6 Jahre</td> <td>360</td> <td>367</td> <td>365</td> <td>371</td> <td>397</td> <td>388</td> </tr> <tr> <td>6 bis unter 16 Jahre</td> <td>682</td> <td>636</td> <td>564</td> <td>491</td> <td>465</td> <td>475</td> </tr> <tr> <td>16 bis unter 25 Jahre</td> <td>1.155</td> <td>1.165</td> <td>1.141</td> <td>1.116</td> <td>1.047</td> <td>962</td> </tr> <tr> <td>25 bis unter 45 Jahre</td> <td>1.836</td> <td>1.782</td> <td>1.698</td> <td>1.641</td> <td>1.587</td> <td>1.541</td> </tr> <tr> <td>45 bis unter 65 Jahre</td> <td>2.065</td> <td>2.102</td> <td>2.113</td> <td>2.167</td> <td>2.190</td> <td>2.147</td> </tr> <tr> <td>65 bis unter 75 Jahre</td> <td>618</td> <td>633</td> <td>678</td> <td>672</td> <td>663</td> <td>673</td> </tr> <tr> <td>75 bis unter 80 Jahre</td> <td>198</td> <td>217</td> <td>222</td> <td>222</td> <td>231</td> <td>214</td> </tr> <tr> <td>ab 80 Jahre</td> <td>283</td> <td>294</td> <td>309</td> <td>317</td> <td>307</td> <td>320</td> </tr> </tbody> </table>	Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Gesamtbevölkerung	7.195	7.196	7.090	6.997	6.887	6.720	unter 6 Jahre	360	367	365	371	397	388	6 bis unter 16 Jahre	682	636	564	491	465	475	16 bis unter 25 Jahre	1.155	1.165	1.141	1.116	1.047	962	25 bis unter 45 Jahre	1.836	1.782	1.698	1.641	1.587	1.541	45 bis unter 65 Jahre	2.065	2.102	2.113	2.167	2.190	2.147	65 bis unter 75 Jahre	618	633	678	672	663	673	75 bis unter 80 Jahre	198	217	222	222	231	214	ab 80 Jahre	283	294	309	317	307	320
Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	2008																																																																	
Gesamtbevölkerung	7.195	7.196	7.090	6.997	6.887	6.720																																																																	
unter 6 Jahre	360	367	365	371	397	388																																																																	
6 bis unter 16 Jahre	682	636	564	491	465	475																																																																	
16 bis unter 25 Jahre	1.155	1.165	1.141	1.116	1.047	962																																																																	
25 bis unter 45 Jahre	1.836	1.782	1.698	1.641	1.587	1.541																																																																	
45 bis unter 65 Jahre	2.065	2.102	2.113	2.167	2.190	2.147																																																																	
65 bis unter 75 Jahre	618	633	678	672	663	673																																																																	
75 bis unter 80 Jahre	198	217	222	222	231	214																																																																	
ab 80 Jahre	283	294	309	317	307	320																																																																	

Indikatoren	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Einwohner mit Hauptwohnsitz	7.195	7.196	7.090	6.997	6.887	6.720		
Bevölkerungsentwicklung zum Vorjahr		0,01%	-1,47%	-1,31%	-1,57%	-2,42%		
Altersdurchschnitt (Gesamtst. = x Jahre)								
Anteil Bev. < 16 Jahre	14,5%	13,9%	13,1%	12,3%	12,5%	12,8%		
Anteil Bev. >= 65 Jahre	15,2%	15,9%	17,1%	17,3%	17,4%	18,0%		
Anteil Bevölkerung an Gesamtstadt	17,3%	17,3%	17,0%	16,8%	16,6%	16,2%		
Einwohn. m. Nebenwohnsitz (Finowt ges.)	598	481	484	522	465	428		
Geburten (Finowtal ges.)		70	83	84	81	73		
Gestorbene (Finowtal ges.)		110	108	103	111	106		
Natürlicher Saldo/ 1.000 EW (Finowt. ges.)		-5,3	-3,4	-2,6	-4,2	-4,7		
Zuzüge (Finowtal ges.)		859	667	596	599	714		
Fortzüge (Finowtal ges.)		1157	1010	902	897	815		
Wanderungssald./ 1.000 EW (Finowt. ges.)		-39,5	-46,1	-41,7	-41,3	-14,3		

Indikatoren (Finowtal gesamt)	2006	2007	2008	2009	2010
Anteil der sozialversicherungspflichtig. Beschäft. an der Bev. im erwerbsfähigen Alter von 16 bis unter 65 J. (Ebw 2008: 46,6 %) (Finowtal ges.)	39,1 %	39,1 %	40,4 %		
Anteil Empfänger ALG II an der Bev. im erwerbsfähigen Alter von 16 bis unter 65 J. (Eberswalde 2008: 13,1 %) (Finotal ges.)	25,1%	22,4%	20,7%		
Anteil Langzeitarbeitslose mit ALG II an Empfängern von ALG II insgesamt (Eberswalde 2008: 62,7 %) (Finowtal ges.)	55,4%	60,0%	62,2%		

Wohnungsmarkt

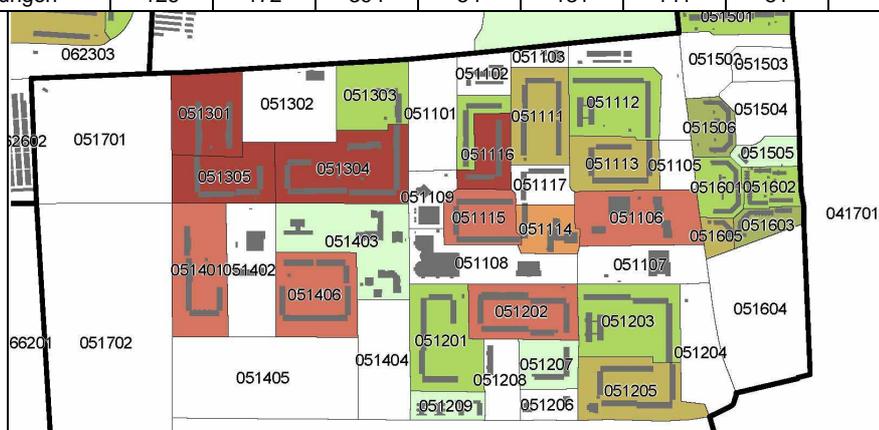
Wohnungsbestand deutlich zurückgegangen, Leerstand demgegenüber nur geringfügig zurückgegangen, Leerstände teilweise über 30%, erhebliche Rückbaumaßnahmen durchgeführt, privater Eigentümer „Magnat“ im Rückbaugebiet.



Indikatoren	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Wohnungsbestand insgesamt			4.694			4.412		
Anteil WHG			21,8 %			21,0 %		
Anteil WBG			45,1 %			42,4 %		
Wohnungsleerstand absolut			972			857		
Leerstandsquote			20,7 %			19,4 %		
Leerstandsquote WHG			10,5 %			5,9 %		
Leerstandsquote WBG			22,5 %			22,9 %		
Anzahl neu gebaut. Wohnungen	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.		
Anzahl rückgebaut. Wohnungen	126	172	394	54	131	141	81	

Leerstandsquote nach Blöcken 2008

- Leerstandsquote 2008
- unter 3 %
- 3 % bis unter 8 %
- 8 % bis unter 13 %
- 13 % bis unter 18 %
- 18 % bis unter 23 %
- 23 % bis unter 28 %
- 28 % bis unter 50 %
- 50 % und darüber



Infrastruktur

Grundschule Schwärzensee, Förderschule für geistig Behinderte „Märkische Schule“, Berufsschule, Kindertagesstätten, Senioreneinrichtungen, O-Buslinien, umfassende soziale und Freizeit-Infrastruktur (z. B. soziale Beratungsangebote, Bürgerzentrum, ev. Gemeindehaus; Jugendclub, Verkehrsgarten, Familienzentrum)

4.5.7 Erhaltungsgebiet mit Umstrukturierungsbedarf und Umstrukturierungsgebiet Finow Ost

<p>Gebiet</p> <p>Finow Ost</p> <p><i>Wohnen am grünen Ortsrand von Finow</i></p>			
<p>Ortsrand Finow Zentrum, Vier- bis fünfgeschossige Plattenbauten vorherrschend, mindestens teilsaniert, überwiegend voll saniert, Freiflächen teilw. Kiefern bestanden, Seniorenwohnheim der AWO, insgesamt positives Image, geringer Leerstand, zwei Entwicklungsperspektiven: Erhaltungsgebiet mit Umstrukturierungsbedarf, Umstrukturierungsgebiet Kopernikusring</p>			

Strategie Stadtbau 2020

Stadtumbauziele	<ol style="list-style-type: none"> 1. Profilierung als seniorengerechtes Wohngebiet am Ortsrand von Finow 2. Erhalt. Aufwertung und zielgruppenspezifischer Umbau der Wohngebäude 3. Aufwertungsmaßnahmen und Infrastrukturanpassungsmaßnahmen, u.a. zur besseren Anbindung und Integration in das Zentrum von Finow 4. Kopernikusring mit 670 Wohnungen Umstrukturierungsgebiet mit Rückbaupotenzialen von bis zu 670 Wohnungen
Bestehende Konzepte	1. Kein teilräumliches Konzept vorhanden
Förderkulissen	Stadtumbau (Aufwertung, Rückbau, Sicherung), Wohnungsbauförderung ILB im 1. BA (Mod/Inst, Aufzug)
Stadtumbaumaßnahmen (Auswahl, fortzuschreiben)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Handlungsmöglichkeiten für einen Rückbau von Wohnungen im östlichen Bereich (Kopernikusring, Eberswalder Straße) offen halten 2. Aufwertungskonzept für den öffentlichen Raum in Finow Ost 3. Verstärktes Monitoring insbesondere aufgrund der Alterstruktur 4. Weitere Aufzugausstattung von Wohngebäuden im Bereich Schönholzer Straße/Ringstraße

Evaluierung 2009

Durchgeführte Maßnahmen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sanierung Plattenbauten 2. seniorengerechte Wohnanlage der AWO (Umbau von Kitagebäuden zu altengerechten Wohnungen, Sanierung von Plattenbauten und ergänzender Neubau, gesamte Anlage mit Aufzügen ausgestattet) 3. Ausstattung einiger Plattenbauten mit Aufzügen
-------------------------	--

Bevölkerung, Sozialstruktur und Migration

<p>Leicht abnehmende Bevölkerung, seit 2005 überdurchschnittlich starke Abnahme im Vergleich zur Gesamtstadt, starke Überalterung, insb. in den nordwestlichen Baublöcken, weniger am Kopernikusring, Bevölkerungsanteil an Gesamtstadt leicht rückläufig, Anteil an „Hartz IV“-Empfängern in Finow mit 11,3 % unterhalb des städtischen Durchschnitts, Anteil der Langzeitarbeitslosen ansteigend und geringfügig über dem städtischen Durchschnitt.</p>	
---	--

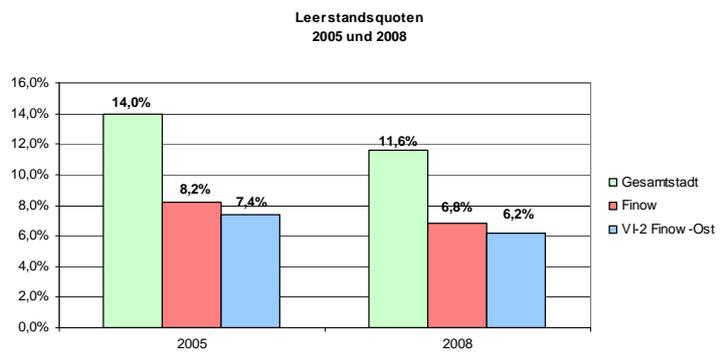
Indikatoren	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Einwohn. mit Hauptwohnsitz	4.072	4.078	4.064	4.012	3.957	3.883		
Bevölkerungsentwicklung zum Vorjahr		0,15%	-0,34 %	-1,28 %	-1,37 %	-1,87 %		
Altersdurchschnitt (Gesamtst. = x Jahre)								
Anteil Bev. < 16 Jahre	9,3 %	8,6 %	8,2 %	7,9 %	7,6 %	8,2 %		

Anteil Bev. >= 65 Jahre	26,7 %	31,0 %	34,5 %	37,8 %	39,6 %	41,4 %		
Anteil Bevölkerung an Gesamtstadt	9,8 %	9,8 %	9,8 %	9,7 %	9,7 %	9,5 %		
Einwohn. m. Nebenwohnsitz (Finow ges.)	288	267	242	247	241	234		
Geburten (Finow ges.)		46	56	58	44	72		
Gestorbene (Finow ges.)		90	84	91	96	111		
Natürlicher Saldo/ 1.000 EW (Finow ges.)		-5,1	-3,2	-3,9	-6,1	-4,7		
Zuzüge (Finow ges.)		584	622	535	445	513		
Fortzüge (Finow ges.)		617	581	512	473	520		
Wanderungssaldo/ 1.000 EW (Finow ges.)		-3,8	4,7	2,7	-3,3	-0,8		

Indikatoren	2006	2007	2008	2009	2010
Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäft. an der Bev. im erwerbsfähigen Alter von 16 bis unter 65 J. (Ebw 2008: 46,6 %) (Finow ges.)	46,3 %	48,5 %	51,1 %		
Anteil Empfänger ALG II an der Bev. im erwerbsfähigen Alter von 16 bis unter 65 J. (Eberswalde 2008: 13,1 %) (Finow ges.)	11,7 %	12,1 %	11,3 %		
Anteil Langzeitarbeitslose mit ALG II an Empfängern von ALG II insgesamt (Eberswalde 2008: 62,7 %) (Finow ges.)	56,6 %	58,5 %	64,6 %		

Wohnungsmarkt

Überwiegend Plattenbauten im Eigentum der WHG (48%) und WBG (36 %),
 Haushaltsgrößen mit 1,86 unterhalb des städt. Durchschnitts von 1,94
 geringer Wohnungsleerstand von 6,2 %,
 Leerstandrückgang 2005 – 2008 im Durchschnitt von Stadtbezirk und Gesamtstadt,
 Leerstand Kopernikusring, Baublock 062301 bei 350 WE 13,5 %,
 bis 2009 kaum Rückbau von Wohnungen.



Indikatoren	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Wohnungsbestand insgesamt			2.211			2.207		
Anteil WHG			1.074			1.069		
Anteil WBG			801			800		
Wohnungsleerstand absolut			163			136		
Leerstandsquote			7,4 %			6,2 %		
Leerstandsquote WHG			6,1 %			5,0 %		
Leerstandsquote WBG			9,7 %			9,8 %		
Anzahl neugebaut. Wohnungen	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.		
Anzahl rückgebaut. Wohnungen	4	0	0	0	4	0		

Leerstandsquote nach Blöcken 2008

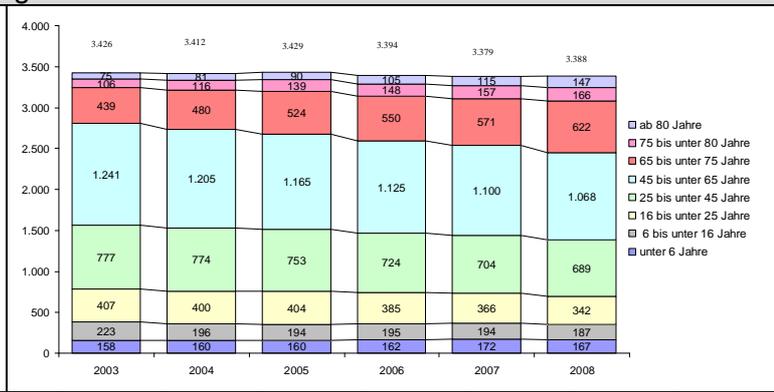
- Leerstandsquote 2008
- unter 3 %
- 3 % bis unter 8 %
- 8 % bis unter 13 %
- 13 % bis unter 18 %
- 18 % bis unter 23 %
- 23 % bis unter 28 %
- 28 % bis unter 50 %
- 50 % und darüber



Infrastruktur

Zwei AWO-Seniorenheime mit insgesamt 120 Plätzen, Gymnasium Finow mit geplanter Angliederung der Abteilung „Berufliches Gymnasium“ aus dem Bbg. Viertel

4.5.8 Erhaltungsgebiet mit Umstrukturierungsbedarf Leibnizviertel

<p>Erhaltungsgebiet</p> <p>Leibnizviertel</p> <p><i>Innenstadtnahes Wohnen am Finowkanal</i></p>																																																																									
<p>Wohngebiet in fußläufiger Entfernung zur Stadtmitte, Vier- bis fünfgeschossige Plattenbauten vorherrschend, junge Bevölkerung, insgesamt positives Image und geringer Leerstand</p>																																																																									
<p>Strategie Stadtumbau 2020</p>																																																																									
<p>Stadtumbauziele</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Weitere Qualifizierung als innenstadtnahes Wohngebiet mit Wasserbezug 2. weitgehender Erhalt und Aufwertung der Wohngebäude 3. Zielgruppenspezifische Angebote für Senioren und Familien 																																																																								
<p>Bestehende Konzepte</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Rahmenplan Leibnizviertel 																																																																								
<p>Förderkulissen</p>	<p>Stadtumbau (Aufwertung, Rückbau, Sicherung, RSI), Wohnungsbauförderung ILB (Mod/Inst, Aufzug)</p>																																																																								
<p>Stadtumbaumaßnahmen (Auswahl, fortzuschreiben)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Weitere barrierefreie/ barrierearme Gestaltung der Fuß- und Radwege, der öffentlichen Freiräume (z.B. Fußgängerbrücke Leibnizviertel-Innenstadt) 2. Schaffung neuer Wohnqualitäten und Wohnungsangebote wie Stadtvillen etc. (eventuell auch durch Teilrückbau) 																																																																								
<p>Evaluierung 2009</p>																																																																									
<p>Durchgeführte Maßnahmen</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sanierung der Wohngebäude (v. a Plattenbauten aber auch Altbauten) 2. Aufwertung des öffentlichen Raums (Uferpark am Finowkanal, Ausbau der Fuß-/Radwegeachse Ost/West) 3. Ausstattung einzelner Wohngebäude mit Aufzügen 4. WHG Baumaßnahme Finow-Terrassen Beispiel für nachfragegerechten Umbau/Neubau am Finowkanal 5. Treidelweg (Oder-Havel-Radweg) 																																																																								
<p>Bevölkerung, Sozialstruktur und Migration</p>																																																																									
<p>Relativ stabile Bevölkerungsentwicklung, durchschnittlicher Anteil an Kindern und Jugendlichen, leicht überdurchschnittlicher Anteil an über 65-jährigen, positiver Wanderungssaldo, Anteil an „ALG II“-Empfängern in Stadtmitte im städtischen Durchschnitt.</p>	 <table border="1"> <caption>Population Development by Age Group (2003-2008)</caption> <thead> <tr> <th>Year</th> <th>ab 80 Jahre</th> <th>75 bis unter 80 Jahre</th> <th>65 bis unter 75 Jahre</th> <th>45 bis unter 65 Jahre</th> <th>25 bis unter 45 Jahre</th> <th>16 bis unter 25 Jahre</th> <th>6 bis unter 16 Jahre</th> <th>unter 6 Jahre</th> <th>Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2003</td> <td>106</td> <td>439</td> <td>777</td> <td>1.241</td> <td>407</td> <td>223</td> <td>158</td> <td>75</td> <td>3.426</td> </tr> <tr> <td>2004</td> <td>116</td> <td>480</td> <td>774</td> <td>1.205</td> <td>400</td> <td>196</td> <td>160</td> <td>81</td> <td>3.412</td> </tr> <tr> <td>2005</td> <td>139</td> <td>524</td> <td>753</td> <td>1.165</td> <td>404</td> <td>194</td> <td>160</td> <td>91</td> <td>3.429</td> </tr> <tr> <td>2006</td> <td>148</td> <td>550</td> <td>724</td> <td>1.125</td> <td>385</td> <td>195</td> <td>162</td> <td>105</td> <td>3.394</td> </tr> <tr> <td>2007</td> <td>157</td> <td>571</td> <td>704</td> <td>1.100</td> <td>366</td> <td>194</td> <td>172</td> <td>115</td> <td>3.379</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>166</td> <td>622</td> <td>689</td> <td>1.068</td> <td>342</td> <td>187</td> <td>167</td> <td>147</td> <td>3.388</td> </tr> </tbody> </table>			Year	ab 80 Jahre	75 bis unter 80 Jahre	65 bis unter 75 Jahre	45 bis unter 65 Jahre	25 bis unter 45 Jahre	16 bis unter 25 Jahre	6 bis unter 16 Jahre	unter 6 Jahre	Total	2003	106	439	777	1.241	407	223	158	75	3.426	2004	116	480	774	1.205	400	196	160	81	3.412	2005	139	524	753	1.165	404	194	160	91	3.429	2006	148	550	724	1.125	385	195	162	105	3.394	2007	157	571	704	1.100	366	194	172	115	3.379	2008	166	622	689	1.068	342	187	167	147	3.388
Year	ab 80 Jahre	75 bis unter 80 Jahre	65 bis unter 75 Jahre	45 bis unter 65 Jahre	25 bis unter 45 Jahre	16 bis unter 25 Jahre	6 bis unter 16 Jahre	unter 6 Jahre	Total																																																																
2003	106	439	777	1.241	407	223	158	75	3.426																																																																
2004	116	480	774	1.205	400	196	160	81	3.412																																																																
2005	139	524	753	1.165	404	194	160	91	3.429																																																																
2006	148	550	724	1.125	385	195	162	105	3.394																																																																
2007	157	571	704	1.100	366	194	172	115	3.379																																																																
2008	166	622	689	1.068	342	187	167	147	3.388																																																																
<p>Indikatoren</p>	<p>2003</p>	<p>2004</p>	<p>2005</p>	<p>2006</p>	<p>2007</p>	<p>2008</p>	<p>2009</p>	<p>2010</p>																																																																	
<p>Einwohn. mit Hauptwohnsitz</p>	<p>3.426</p>	<p>3.412</p>	<p>3.429</p>	<p>3.394</p>	<p>3.379</p>	<p>3.388</p>																																																																			
<p>Bevölkerungsentwicklung zum Vorjahr</p>		<p>-0,41%</p>	<p>0,50%</p>	<p>-1,02%</p>	<p>-0,44%</p>	<p>0,27%</p>																																																																			
<p>Altersdurchschnitt (Gesamtst. = x Jahre)</p>																																																																									
<p>Anteil Bev. < 16 Jahre</p>	<p>11,1%</p>	<p>10,4%</p>	<p>10,3%</p>	<p>10,5%</p>	<p>10,8%</p>	<p>10,4%</p>																																																																			
<p>Anteil Bev. >= 65 Jahre</p>	<p>18,1%</p>	<p>19,8%</p>	<p>22,0%</p>	<p>23,7%</p>	<p>24,9%</p>	<p>27,6%</p>																																																																			

Anteil Bevölkerung an Gesamtstadt	8,2%	8,2%	8,2%	8,2%	8,1%	8,1%		
EW. m. Nebenwohnsitz (Stadtmitte ges.)	723	642	599	624	613	594		
Geburten (Stadtmitte ges.)		109	133	135	128	155		
Gestorbene (Stadtmitte ges.)		146	149	134	171	139		
Natürl. Saldo/ 1.000 EW (Stadtmitte ges.)		-3,0	-1,3	0,1	-3,5	1,3		
Zuzüge (Stadtmitte ges.)		1.342	1.313	1.286	1.297	1.296		
Fortzüge (Stadtmitte ges.)		1.272	1.275	1.116	1.164	1.144		
Wand.-saldo/ 1.000 EW (Stadtmitte ges.)		5,7	3,1	13,7	10,8	12,2		

Indikatoren (Stadtmitte gesamt)	2006	2007	2008	2009	2010
Anteil der sozialversicherungspflichtig. Beschäft. an der Bev. im erwerbsfähigen Alter von 16 bis unter 65 J. (Ebw 2008: 46,6 %) (Stadtmitte ges.)	40,7 %	43,9 %	45,2 %		
Anteil Empfänger ALG II an der Bev. im erwerbsfähigen Alter von 16 bis unter 65 J. (Eberswalde 2008: 13,1 %) (Stadtmitte ges.)	14,3%	15,1%	13,1%		
Anteil Langzeitarbeitslose mit ALG II an Empfängern von ALG II insgesamt (Eberswalde 2008: 62,7 %) (Stadtmitte ges.)	60,0%	59,1%	61,6%		

Wohnungsmarkt

Überwiegend Plattenbauten, lediglich zur Hälfte im Eigentum der WHG und WBG, geringer Wohnungsleerstand von 7,8 %, kaum unsanierte Plattenbauten, überdurchschnittlicher Leerstandsrückgang 2005 – 2008, kein Wohnungsrückbau.

Leerstandsquoten 2005 und 2008

Jahr	Gesamtstadt	Stadtmitte	I-6 Leibnizviertel
2005	14,0%	19,0%	12,4%
2008	11,6%	13,3%	7,8%

Indikatoren	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Wohnungsbestand insgesamt			2.017			2.036		
Anteil WHG			37,4 %			36,6 %		
Anteil WBG			12,3 %			12,1 %		
Wohnungsleerstand absolut			250			159		
Leerstandsquote			12,7 %			7,8 %		
Leerstandsquote WHG			17,8 %			9,4 %		
Leerstandsquote WBG			15,9 %			11,0 %		
Anzahl neugebaut. Wohnungen	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.		
Anzahl rückgebaut. Wohnungen	0	0	30	0	0	0		

Leerstandsquote nach Blöcken 2008

Leerstandsquote 2008

- unter 3 %
- 3 % bis unter 8 %
- 8 % bis unter 13 %
- 13 % bis unter 18 %
- 18 % bis unter 23 %
- 23 % bis unter 28 %
- 28 % bis unter 50 %
- 50 % und darüber

Infrastruktur

Oberstufenzentrum II Barnim (OSZ-II), Kindertagesstätten, Seniorenwohnanlage, gute Einkaufsmöglichkeiten, O-Buslinie, Stadtbushlinie

4.5.9 Erhaltungsgebiet mit Umstrukturierungsbedarf Wildparkstraße

Erhaltungsgebiet mit Umstrukturierungsbedarf
Wildparkstraße
Generationenübergreifendes Wohnen



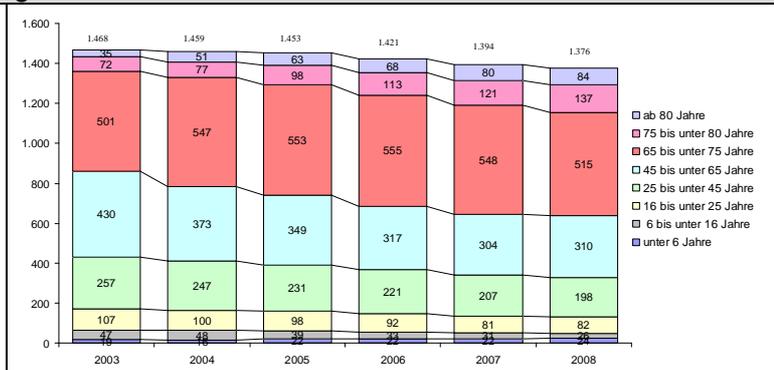
Attraktives und stark durchgrüntes Wohngebiet im Süden von Westend, 2-4 Geschosse, starke Überalterung der Bewohner, positives Image, geringer Leerstand



Strategie Stadtbau 2020	
Stadtumbauziele	1. zielgruppenspezifischen Umbaus zu einem senioren- und familiengerechten Wohngebiet 2. Erhalt und Aufwertung der Wohngebäude und des Wohnumfeldes
Bestehende Konzepte	1. Kein teilräumliches Konzept vorhanden
Förderkulissen	Stadtbau (Aufwertung, Rückbau, Sicherung, RSI), Wohnungsbauförderung ILB (Mod/Inst, Aufzug)
Stadtumbaumaßnahmen (Auswahl, fortzuschreiben)	1. Ausstattung einiger Wohngebäude mit Aufzügen 2. Konzept zur Profilierung als familiengerechtes Wohngebiet (möglichst barrierefreier/barrierearmer öffentlicher Raum und Wohnumfeld) 3. verstärktes Monitoring aufgrund der Altersstruktur
Evaluierung 2009	
Durchgeführte Maßnahmen	1. Sanierung der Geschosswohnungsbauten 2. Ausbau Grundschule und Oberschule zur Karl-Sellheim-Schule 3. Aufwertung der Wildparkstraße

Bevölkerung, Sozialstruktur und Migration

Deutlich abnehmende Bevölkerung, Anteil an Gesamtstadt verringert sich leicht, über 50% Bevölkerungsanteil über 65 Jahre, kaum Kinder und Jugendliche.

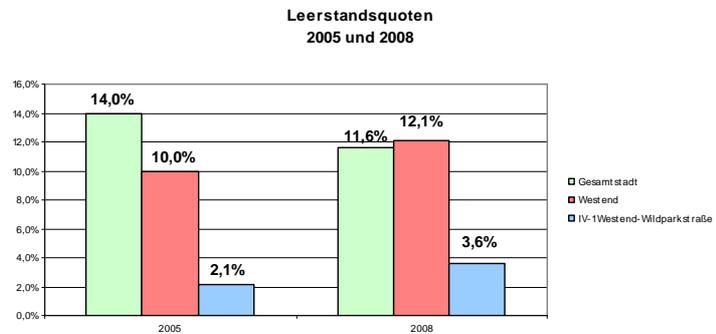


Indikatoren	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Einwohn. mit Hauptwohnsitz	1.468	1.459	1.453	1.421	1.394	1.376		
Bevölkerungsentwicklung zum Vorjahr		-0,61%	-0,41%	-2,20%	-1,90%	-1,29%		
Altersdurchschnitt (Gesamtst. = x Jahre)								
Anteil Bev. < 16 Jahre	4,5%	4,4%	4,2%	3,9%	3,8%	3,6%		
Anteil Bev. >= 65 Jahre	41,4%	46,3%	49,1%	51,8%	53,7%	53,5%		
Anteil Bevölkerung an Gesamtstadt	3,5%	3,5%	3,5%	3,4%	3,4%	3,3%		
Einwohn. m. Nebenwohnsitz (West. ges.)	179	169	147	143	139	144		
Geburten (Westend ges.)		32	44	43	38	37		
Gestorbene (Westend ges.)		55	62	55	53	53		
Natürlicher Saldo/ 1.000 EW (West. ges.)		-4,6	-3,6	-2,4	-3,0	-3,3		
Zuzüge (Westend ges.)		544	468	466	458	434		

Fortzüge (Westend ges.)		525	465	492	510	452		
Wanderungssaldo/ 1.000 EW (West. ges.)		3,8	0,6	-5,2	-10,6	-3,7		
Indikatoren (Westend gesamt)				2006	2007	2008	2009	2010
Anteil der sozialversicherungspflichtig. Beschäft. an der Bev. im erwerbsfähigen Alter von 16 bis unter 65 J. (Ebw 2008: 46,6 %) (Westend ges.)				46,5 %	47,1 %	48,2 %		
Anteil Empfänger ALG II an der Bev. im erwerbsfähigen Alter von 16 bis unter 65 J. (Eberswalde 2008: 13,1 %) (Westend ges.)				14,2%	15,6%	15,2%		
Anteil Langzeitarbeitslose mit ALG II an Empfängern von ALG II insgesamt (Eberswalde 2008: 62,7 %) (Westend ges.)				61,9%	54,2%	61,3%		

Wohnungsmarkt

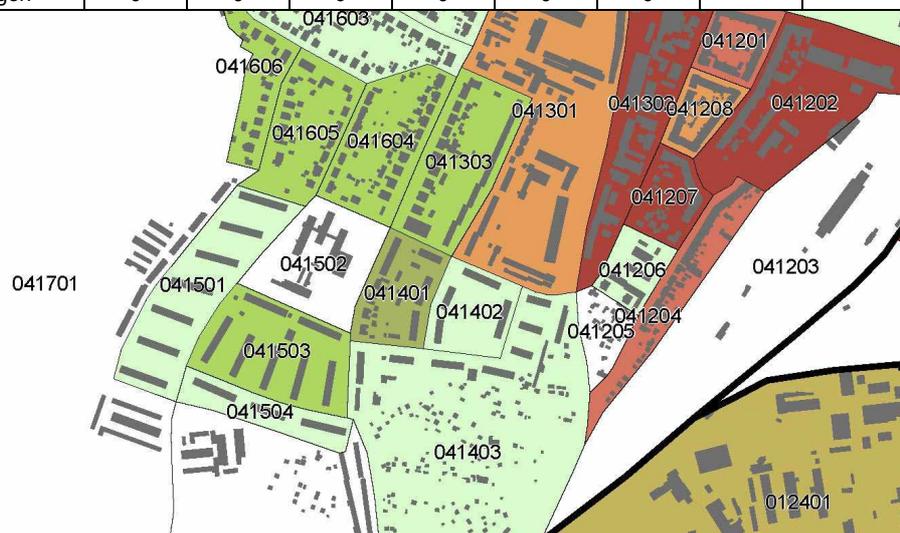
Wohnungsbestand stabil, überwiegend im Eigentum der WHG (13,3%) und WBG (61,8 %), kaum Wohnungsleerstand (3,6 %), leichter Leerstandsanstieg 2005 – 2008.



Indikatoren	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Wohnungsbestand insgesamt			841			841		
Anteil WHG			13,3 %			13,3 %		
Anteil WBG			61,8 %			61,8 %		
Wohnungsleerstand absolut			18			30		
Leerstandsquote			2,1 %			3,6 %		
Leerstandsquote WHG			1,8 %			2,7 %		
Leerstandsquote WBG			2,7 %			4,0 %		
Anzahl neugebaut. Wohnungen	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.		
Anzahl rückgebaut. Wohnungen	0	0	0	0	0	0		

Leerstandsquote nach Blöcken 2008

- Leerstandsquote 2008
- unter 3 %
- 3 % bis unter 8 %
- 8 % bis unter 13 %
- 13 % bis unter 18 %
- 18 % bis unter 23 %
- 23 % bis unter 28 %
- 28 % bis unter 50 %
- 50 % und darüber



Infrastruktur

Karl-Sellheim-Oberschule - Grundschule, Kindertagesstätte in der Nähe, Stadtbuslinie

4.5.10 Erhaltungsgebiet mit Umstrukturierungsbedarf Nordend

Erhaltungsgebiet mit Umstrukturierungsbedarf
Nordend
Integriertes Wohnen im Norden

intaktes Wohnquartier im Norden vom Unterbezirk Nordend,
4-5 Geschosse, integriert in Eigenheimstrukturen und Siedlung am Rosenberg
Geringe Leerstände, hoher Altersdurchschnitt

Strategie Stadtumbau 2020

Stadtumbauziele	1. Erhalt und weitere Aufwertung der Wohngebäude und des Wohnumfeldes 2. ggf. Teilrückbauten
Bestehende Konzepte	1. Kein teilräumliches Konzept vorhanden
Förderkulissen	Stadtumbau (Aufwertung, Rückbau)
Stadtumbaumaßnahmen (Auswahl, fortzuschreiben)	1. weitere Ausstattung mit Aufzügen (Erweiterung der Förderkulisse für Aufzüge erforderlich) 2. verstärktes Monitoring aufgrund der Altersstruktur

Evaluierung 2009

Durchgeführte Maßnahmen	1. Sanierung der Geschosswohnungsbauten 2. Rückbau eines Plattenbaus 3. Ausstattung einzelner Wohngebäude mit Aufzügen
-------------------------	--

Bevölkerung, Sozialstruktur und Migration

Konstanter Anteil der Bevölkerung an Gesamtstadt,
hoher Bevölkerungsanteil über 65 Jahre,
wenig Kinder und Jugendliche,
deutlich unterdurchschnittlicher Anteil an ALG II – Empfängern (gesamt Nordend).

Indikatoren	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Einwohn. mit Hauptwohnsitz	1.131	1.127	1.107	1.105	1.106	1.102		
Bevölkerungsentwicklung zum Vorjahr		-0,35%	-1,77%	-0,18%	0,09%	-0,36%		
Altersdurchschnitt (Gesamtst. = x Jahre)								
Anteil Bev. < 16 Jahre	9,3%	8,3%	6,9%	7,1%	8,3%	7,8%		
Anteil Bev. >= 65 Jahre	25,0%	28,6%	30,9%	32,9%	35,1%	35,9%		
Anteil Bevölkerung an Gesamtstadt	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%		
Einwohn. m. Nebenwohnsitz (Nord. ges.)	98	99	91	89	92	95		
Geburten (Nordend ges.)		10	16	5	24	9		
Gestorbene (Nordend ges.)		27	24	26	25	21		
Natürlicher Saldo/ 1.000 EW (Nord. ges.)		-6,2	-2,9	-7,6	-0,4	-4,4		
Zuzüge (Nordend ges.)		280	253	252	193	212		
Fortzüge (Nordend ges.)		200	205	197	185	190		
Wanderungssaldo/ 1.000 EW (Nord. ges.)		29,2	17,4	20,0	2,9	8,1		

Indikatoren (Nordend gesamt)	2006	2007	2008	2009	2010
Anteil der sozialversicherungspflichtig. Beschäft. an der Bev. im erwerbsfähigen Alter von 16 bis unter 65 J. (Ebw 2008: 46,6 %) (Nordend ges.)	41,1 %	43,1 %	44,8 %		
Anteil Empfänger ALG II an der Bev. im erwerbsfähigen Alter von 16 bis unter 65 J. (Eberswalde 2008: 13,1 %) (Nordend ges.)	8,1%	8,7%	7,8%		
Anteil Langzeitarbeitslose mit ALG II an Empfängern von ALG II insgesamt (Eberswalde 2008: 62,7 %) (Nordend ges.)	57,7%	53,8%	64,2%		

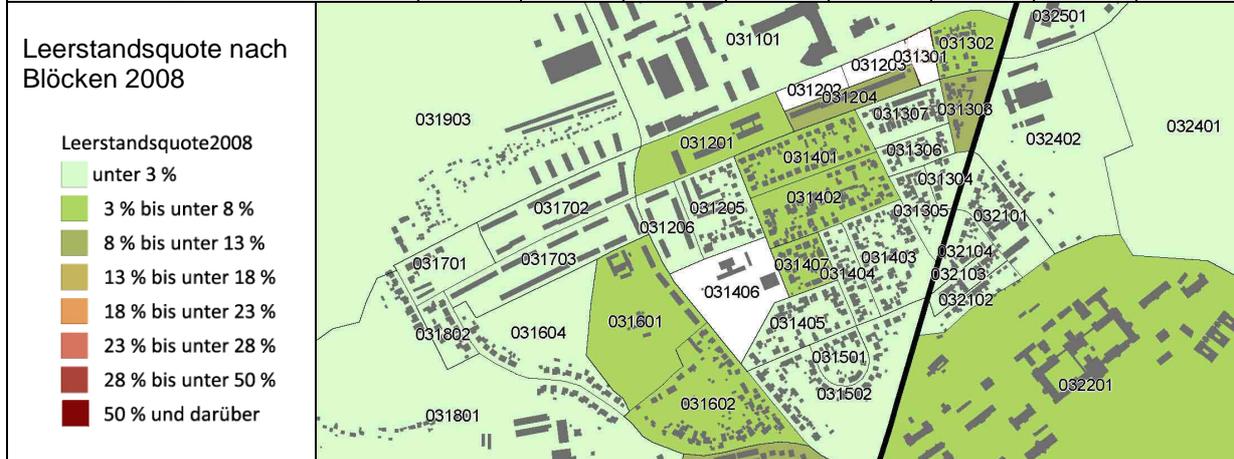
Wohnungsmarkt

Wohnungsbestand überwiegend im Eigentum der WHG (69,6%), Rückbau eines Gebäudes, kaum Wohnungsleerstand (4,2 %), erheblicher Leerstandsrückgang 2005 – 2008.

Leerstandsquoten 2005 und 2008

Jahr	Gesamtstadt	Nordend	III-1 Nordend (Teil)
2005	14,0%	8,8%	10,5%
2008	11,6%	3,1%	4,2%

Indikatoren	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Wohnungsbestand insgesamt			707			667		
Anteil WHG			71,7 %			69,6 %		
Anteil WBG			0 %			0 %		
Wohnungsleerstand absolut			74			28		
Leerstandsquote			10,5 %			4,2 %		
Leerstandsquote WHG			14,6 %			6,2 %		
Leerstandsquote WBG			-			-		
Anzahl neugebaut. Wohnungen	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.		
Anzahl rückgebaut. Wohnungen	0	0	0	40?	0	0		



Infrastruktur
 Allgemeine Förderschule „Nordenschule“ Lärchenweg 8, Kindertagesstätten, O-Buslinie

4.5.11 Erhaltungsgebiet mit Umstrukturierungsbedarf und konsolidiertes Gebiet Kupferhammer



Heterogenes Wohngebiet mit historischer Werksiedlung, gründerzeitlichen Gebäuden und konsolidierten Eigenheimgebieten, teilweise ruinöser Zustand einzelner Gründerzeitgebäude

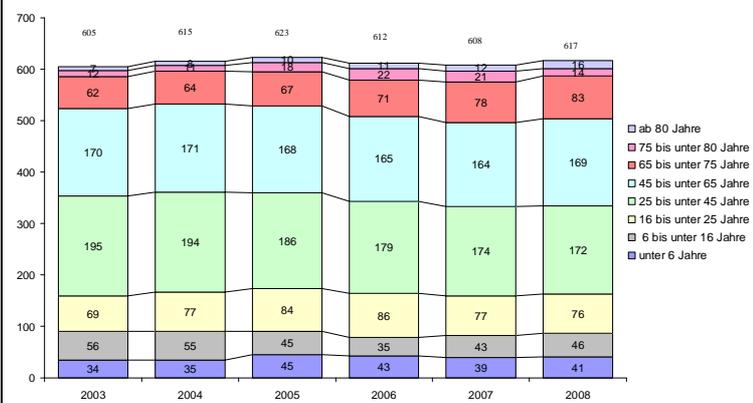


Strategie Stadtumbau 2020

Stadtumbauziele	1. Weitere Konsolidierung des Wohngebietes 2. Sicherung und behutsame Entwicklung der historischen Werksiedlung an der Britzer Straße
Bestehende Konzepte	1. Kein teilräumliches Konzept vorhanden
Förderkulissen	Stadtumbau (Aufwertung, Rückbau)
Stadtumbaumaßnahmen (Auswahl, fortzuschreiben)	1. Abriss einzelner städtebaulich störender Altbauten 2. Aufwertung öffentlicher Straßen (z. B. Wiesenstraße)
Evaluierung 2009	
Durchgeführte Maßnahmen	1. Zahlreiche Neubauten im Einfamilienhaussegment 2. Neuordnung von Bereichen 3. Treidelweg (Oder-Havel-Radweg)

Bevölkerung, Sozialstruktur und Migration

Stabile Einwohnerzahl, deutlich jüngere Bevölkerung als der städtische Durchschnitt, Anteil an „Hartz IV“-Empfängern in Westend insgesamt mit 15,2 % oberhalb des städtischen Durchschnitts.



Indikatoren	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Einwohn. mit Hauptwohnsitz	605	615	623	612	608	617		
Bevölkerungsentwicklung zum Vorjahr		1,65%	1,30%	-1,77%	-0,65%	1,48%		
Altersdurchschnitt (Gesamtst. = x Jahre)								
Anteil Bev. < 16 Jahre	14,9%	14,6%	14,4%	12,7%	13,5%	14,1%		
Anteil Bev. >= 65 Jahre	13,4%	13,5%	15,2%	17,0%	18,3%	18,3%		
Anteil Bevölkerung an Gesamtstadt	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%		
Einwohn. m. Nebenwohnsitz (West. ges.)	179	169	147	143	139	144		
Geburten (Westend ges.)		32	44	43	38	37		
Gestorbene (Westend ges.)		55	62	55	53	53		
Natürlicher Saldo/ 1.000 EW (West. ges.)		-4,6	-3,6	-2,4	-3,0	-3,3		
Zuzüge (Westend ges.)		544	468	466	458	434		
Fortzüge (Westend ges.)		525	465	492	510	452		
Wanderungssaldo/ 1.000 EW (West. ges.)		3,8	0,6	-5,2	-10,6	-3,7		

Indikatoren	2006	2007	2008	2009	2010
Anteil der sozialversicherungspflichtig. Beschäft. an der Bev. im erwerbsfähigen Alter von 16 bis unter 65 J. (Ebw 2008: 46,6 %) (Westend ges.)	46,5 %	47,1 %	48,2 %		
Anteil Empfänger ALG II an der Bev. im erwerbsfähigen Alter von 16 bis unter 65 J. (Eberswalde 2008: 13,1 %) (Westend ges.)	14,2%	15,6%	15,2%		
Anteil Langzeitarbeitslose mit ALG II an Empfängern von ALG II insgesamt (Eberswalde 2008: 62,7 %) (Westend ges.)	61,9%	54,2%	61,3%		

Wohnungsmarkt

Überwiegend Einfamilienhäuser, einzelne Gebäude der WHG mit hohen Leerständen, ansonsten geringer Wohnungsleerstand, deutlicher Leerstandrückgang 2005 – 2008.

Leerstandsquoten 2005 und 2008

Jahr	Gesamt stadt	West end	IV2 Kupferhammer
2005	14,0%	10,0%	20,5%
2008	11,6%	12,1%	13,1%

Indikatoren	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Wohnungsbestand insgesamt			341			336		
Anteil WHG			15,5 %			11,3 %		
Anteil WBG			0 %			0 %		
Wohnungsleerstand absolut			70			44		
Leerstandsquote			20,5 %			13,1 %		
Leerstandsquote WHG			49,1 %			73,7 %		
Leerstandsquote WBG			-			-		
Anzahl neugebaut. Wohnungen	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.		
Anzahl rückgebaut. Wohnungen	13	0	4	0	0	13		

Leerstandsquote nach Blöcken 2008

Leerstandsquote2008

- unter 3 %
- 3 % bis unter 8 %
- 8 % bis unter 13 %
- 13 % bis unter 18 %
- 18 % bis unter 23 %
- 23 % bis unter 28 %
- 28 % bis unter 50 %
- 50 % und darüber

Infrastruktur

im Quartier keine, alles Erforderliche im benachbarten Westend (Bereich Heegermühler Straße)

4.5.12 Erhaltungsgebiet mit Umstrukturierungsbedarf Schleusenstraße

Erhaltungsgebiet mit Umstrukturierungsbedarf
Schleusenstraße

Vom Gewerbe zum Wohngebiet am Wasser



Kleinindustriell gewerblich geprägter, innenstadtnaher Standort am Finowkanal zahlreiche Einfamilienhäuser entstanden, hohes Potenzial durch Gewerbebrachen



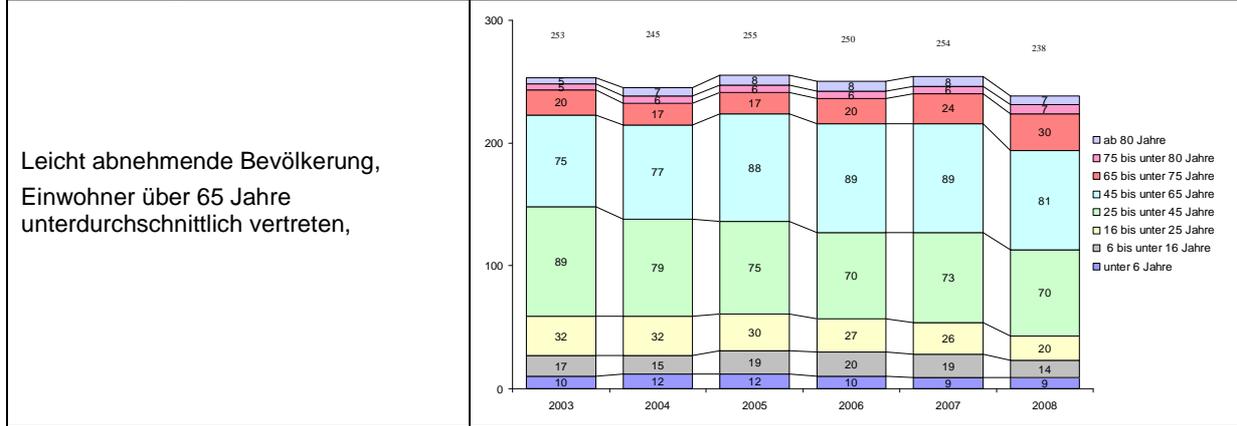
Strategie Stadtumbau 2020

Stadtumbauziele	1. Entwicklung eines attraktiven, innenstadtnahen Wohnstandortes mit Wasserbezug aus einer bestehender Gemengelage
Bestehende Konzepte	1. Kein teilräumliches Konzept vorhanden
Förderkulissen	keine
Stadtumbaumaßnahmen (Auswahl, fortzuschreiben)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Projekt Seniorenwohnanlage Schleusenstraße 2. Abriss einzelner städtebaulich störender Altbauten und gewerblicher Brachen 3. Umnutzung Brachflächen zu Eigenheimstandorten 4. Aufwertung der Schleusenstraße

Evaluierung 2009

Durchgeführte Maßnahmen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Errichtung von einzelnen Einfamilienhäusern auf ehemals gewerblich genutzten Flächen 2. Sanierung des Bereichs Stadtschleuse, Treidelweg (Oder-Havel-Radweg)
-------------------------	--

Bevölkerung, Sozialstruktur und Migration



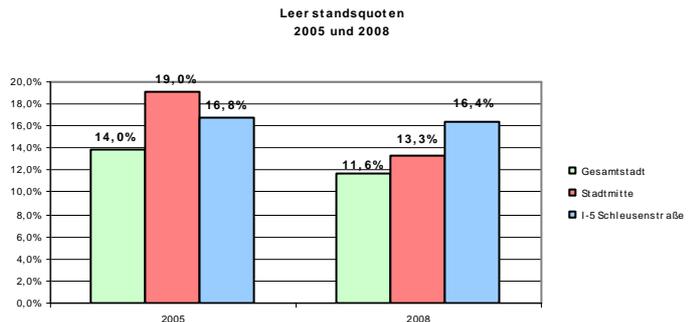
Indikatoren	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Einwohn. mit Hauptwohnsitz	253	245	255	250	254	238		
Bevölkerungsentwicklung zum Vorjahr		-3,16%	4,08%	-1,96%	1,60%	-6,30%		
Altersdurchschnitt (Gesamtst. = x Jahre)								
Anteil Bev. < 16 Jahre	10,7%	11,0%	12,2%	12,0%	11,0%	9,7%		
Anteil Bev. >= 65 Jahre	11,9%	12,2%	12,2%	13,6%	15,0%	18,5%		
Anteil Bevölkerung an Gesamtstadt	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%		
EW. m. Nebenwohnsitz (Stadtmitte ges.)	723	642	599	624	613	594		

Geburten (Stadtmitte ges.)	109	133	135	128	155		
Gestorbene (Stadtmitte ges.)	146	149	134	171	139		
Natürl. Saldo/ 1.000 EW (Stadtmitte ges.)	-3,0	-1,3	0,1	-3,5	1,3		
Zuzüge (Stadtmitte ges.)	1.342	1.313	1.286	1.297	1.296		
Fortzüge (Stadtmitte ges.)	1.272	1.275	1.116	1.164	1.144		
Wand.-saldo/ 1.000 EW (Stadtmitte ges.)	5,7	3,1	13,7	10,8	12,2		

Indikatoren	2006	2007	2008	2009	2010
Anteil der sozialversicherungspflichtig. Beschäft. an der Bev. im erwerbsfähigen Alter von 16 bis unter 65 J. (Ebw 2008: 46,6 %) (Stadtmitte ges.)	40,7 %	43,9 %	45,2 %		
Anteil Empfänger ALG II an der Bev. im erwerbsfähigen Alter von 16 bis unter 65 J. (Eberswalde 2008: 13,1 %) (Stadtmitte ges.)	14,3%	15,1%	13,1%		
Anteil Langzeitarbeitslose mit ALG II an Empfängern von ALG II insgesamt (Eberswalde 2008: 62,7 %) (Stadtmitte ges.)	60,0%	59,1%	61,6%		

Wohnungsmarkt

Anstieg des Wohnungsbestandes, Wohnungsunternehmen mit 12,1% (WHG) gering vertreten, Rückgang der Leerstände unterdurchschnittlich, mit 16,4% insgesamt hoher Leerstand.



Indikatoren	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Wohnungsbestand insgesamt			149			165		
Anteil WHG			14,1 %			12,1 %		
Anteil WBG			0 %			0 %		
Wohnungsleerstand absolut			25			27		
Leerstandsquote			16,8 %			16,4 %		
Leerstandsquote WHG			33,3%			50,0%		
Leerstandsquote WBG			-			-		
Anzahl neugebaut. Wohnungen	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.		
Anzahl rückgebaut. Wohnungen	0	0	19	0	0	0		

Leerstandsquote nach Blöcken 2008

- Leerstandsquote 2008
- unter 3 %
- 3 % bis unter 8 %
- 8 % bis unter 13 %
- 13 % bis unter 18 %
- 18 % bis unter 23 %
- 23 % bis unter 28 %
- 28 % bis unter 50 %
- 50 % und darüber



Infrastruktur

im Quartier keine, alles Erforderliche in den Nachbarquartieren Leibnizviertel und Stadtzentrum

5 Maßnahmenbereiche und Kostenansätze

Auf der Basis der Gebietskulisse und der benannten Aufgaben und Ziele des Stadtumbaus haben sich relevante Maßnahmen in den einzelnen Fördergebieten (vgl. Steckbriefe) in der Stadt Eberswalde herauskristallisiert, bei deren Umsetzung nachhaltige Effekte im Sinne der Zielsetzung und Aufgabenstellung zu erwarten sind. Die einzelnen Maßnahmen sind in der Anlage aufgeführt. Im Folgenden werden die Maßnahmenbereiche – gegliedert nach den Handlungsfeldern/Teilprogrammen der Städtebauförderungsrichtlinie – aufgeführt und mit Kostenschätzungen unterlegt.

Aufwertungsmaßnahmen / Sicherung und Sanierung Gebäudebestand

Inhaltliche Schwerpunkte	Maßnahmenbereiche	Durchführungszeitraum Gesamtkosten in T€		
		bis 2013	2014 - 2016	2017 - 2020
Organisation und vorbereitende Konzepte zur Qualifizierung von Aufwertungsmaßnahmen und zur Öffentlichkeitsarbeit sowie Stadtumbaumonitoring	<ul style="list-style-type: none"> • Initialprojekte Mehrgenerationenwohnen und Eigenheimbau in der Innenstadt • Aufwertungskonzeption öffentlicher Raum in Finow und Finow Ost • Geschäftsstraßenmanagement Eberswalder Straße/Dorfstraße • Erstellung eines Gefährdungs- und Sicherungskatasters für Stadtbild prägende Gebäude • Erarbeitung einer Zwischennutzungsstrategie für innerstädtische Leerstände • Durchführung und Qualifizierung Stadtumbaumonitoring • teilräumliche Umbau bzw. Profilierungskonzepte (z. B. Westend, Leibnizviertel) • Stadtumbaumanagement <i>[nachrichtlich aus EFRE NSE:]</i> • <i>Innenstadtmanagement und Marketing Innenstadt Eberswalde</i> • <i>Konzeption barrierefreie Stadt</i> 	200 T€	350 T€	15
Sicherung von ausgewählten Stadtbild prägenden Gebäuden (vgl. Ziele 4.1.1, Nr. 2 und 3)	<ul style="list-style-type: none"> • Gebäude WHG und privater Eigentümer • Innenstadt Eberswalde (Bereiche insb. Schillerstraße, August-Bebel-Straße) • Bereich Schöpfurter Straße/Luisenplatz • Streulagen/Einzelobjekte 	440 T€	120 T€	0 T€
Sanierung von Stadtbild prägenden Gebäuden – vor allem Gründerzeitwohngebäude und andere Identität stiftende denkmalwürdige Gebäude (vgl. Ziele 4.1.1, Nr. 2 und 3)	Sanierungsschwerpunkte: <ul style="list-style-type: none"> • August-Bebel-Straße/Ruhlaer Straße • Schillerstraße, Kantstraße • Schöpfurter Straße, Eisenhammerstraße, Luisenplatz • Messingwerksiedlung (Arbeiterwohnhäuser, Halle 15) • Finow Zentrum 	1.170 T€	970 T€	250 T€

Inhaltliche Schwerpunkte	Maßnahmenbereiche	Durchführungszeitraum Gesamtkosten in T€		
		bis 2013	2014 - 2016	2017 - 2020
Aufwertung von bestehenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (vgl. Ziel 4.1.1, Nr. 2)	<ul style="list-style-type: none"> • Kindertagesstätte Villa Kunterbunt, Kleines Berg in Finow • Kindertagesstätte Nesthäkchen in Finow / Schulstraße • Kindertagesstätte Sonnenschein August-Bebel-Straße 41 • Begegnungsstätte Bhf. Finow <i>[nachrichtlich aus Soziale Stadt:]</i> • <i>Umnutzung ehemalige Kita Spatzennest zu einem Vereinshaus</i> 	1.200 T€	750 T€	150 T€
Stadtumbauziele unterstützende bzw. vorbereitende Ordnungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Grunderwerb, Grundstücksberäumungen, Altlastensicherung / Altlastensanierung innerhalb der Stadtumbaukulisse • Verlagerung eines Betriebes in der Messingwerksiedlung 	180 T€	250 T€	180 T€
Aufwertung und barrierefreie/barrierearme Gestaltung öffentlicher Straßen und Wege (vgl. Ziele 4.1.1, insb. Nr. 2 und 4)	<ul style="list-style-type: none"> • einzelne Straßen in Finow Zentrum/Finow Ost (auf Grundlage des Konzepts öffentlicher Raum Finow) • Straßen in der Innenstadt von Eberswalde (z. B. Carl-von-Ossietzky-Straße, Erich-Mühsam-Straße, August-Bebel-Straße, R.-Breitscheid-Str...) • Weiterentwicklung barrierefreies Wegenetz in der Messingwerk-siedlung inkl. Grünachse Villa Hirsch-Wasserturm Finow 	1.030 T€	1.260 T€	400 T€
Aufwertung und barrierefreie Gestaltung öffentlicher Räume und Plätze als Grün-, Spiel-, Kommunikationsflächen (vgl. insb. Ziele 4.1.1, Nr. 2, 4 und 5)	<ul style="list-style-type: none"> • Neugestaltung Luisenplatz sowie Grün- und Spielfläche Westendpark • Grünfläche Schneiderstraße • Spielplatz Finow • Spielplatz westliche Altstadt • Modellprojekte zur gemeinsamen Nutzung öffentlicher Räume in der Innenstadt <i>[nachrichtlich aus Soziale Stadt:]</i> • <i>Generationenpark</i> 	880 T€	600 T€	120 T€
Summe		5.100 T€	4.300 T€	1.115 T€

Tabelle 11: Maßnahmenbereiche und Kostenansätze Aufwertung inkl. Teilprogramm Sicherung-Sanierung-Erwerb

Rückbaumaßnahmen

Inhaltliche Schwerpunkte	Maßnahmenbereiche	Durchführungszeitraum Gesamtkosten in T€ (Ansatz: 50€/m², Durchschnitt 60m²)		
		bis 2013	2014 - 2016	2017 - 2020
Prozessbegleitung und ggf. Moderation des Stadtumbaus	Prozessbegleitung Stadtumbau, moderierter und begleiteter Arbeitsprozess zwischen Stadt und Wohnungsunternehmen, ggf. Sicherungsinstrumente Stadtumbausatzung, Bebauungsplan	110 T€	120 T€	80 T€
Abriss von ca. 235 WE	Brandenburgisches Viertel: Rückbau und Umstrukturierungsgebiet, Gebäude der WBG, WHG, Stadt	698 T€		
Abriss von ca. 900 WE	Brandenburgisches Viertel: Rückbau und Umstrukturierungsgebiet, Finow Ost, Kopernikusring, Gebäude der WBG, WHG, ein Gebäude d. Magnat		2.690 T€	
Abriss von ca. 615 WE	vorwiegend im Bbg. Viertel sowie am Kopernikusring in Finow Ost, Streulagen			1.862 T€
Summe		808 T€	2.810 T€	1.942 T€

Tabelle 12: Maßnahmenbereiche und Kostenansätze Rückbau

Rückführung städtischer Infrastruktur

Inhaltliche Schwerpunkte	Maßnahmenbereiche	Durchführungszeitraum Gesamtkosten in T€		
		bis 2013	2014 - 2016	2017 - 2020
Anpassung, Umbau und Aufwertung sozialer Infrastruktur (Programm RSI – Soziale Infrastruktur) (vgl. Ziele 4.1.1, Nr. 2 und 6)	<ul style="list-style-type: none"> • Umnutzung eines Teils der ehemaligen Schule Puschkinstraße 13 zu einer Kindertagesstätte • Rückbau des Schulgebäudes Grundschule Schwärzese • Rückbau des ehemaligen Kulturhauses an der Eberswalder Straße 105 <i>[nachrichtlich aus EFRE NSE]</i> • <i>Bürgerbildungszentrum mit Stadtbibliothek und Bürgerzentrum</i> 	3.377 T€	120 T€	
Anpassung technische Infrastruktur (Programm RSI – Technische Infrastruktur)	<ul style="list-style-type: none"> • stadumbaubedingter Rückbau, Anpassung und Umverlegung von Anlagen der technischen Infrastruktur im Brandenburgischen Viertel und Finow Ost (Kopernikusring) 		250 T€	250 T€
Summe		3.377 T€	370 T€	250 T€

Tabelle 13: Maßnahmenbereiche und Kostenansätze Rückführung soziale Infrastruktur

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Untersuchungsdesign	6
Abbildung 2: Geburten, Sterbefälle, Zu- und Fortzüge und deren Salden von 1991 bis 2008 in der Stadt Eberswalde	8
Abbildung 3: Bevölkerungsverteilung nach Stadt- und Unterbezirken der Stadt Eberswalde 2008	9
Abbildung 4: Ausgewählte Gewinner- und Verliererquartiere in der Bevölkerungsentwicklung 2003 bis 2008 nach Stadt- und Unterbezirken der Stadt Eberswalde	11
Abbildung 5: Altersstruktur nach Stadtbezirken und Unterbezirken in der Stadt Eberswalde 2008	12
Abbildung 6: Bevölkerungsprognosen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg und des INSEK (Stand 2008) bis 2020 im Vergleich zur realen Bevölkerungsentwicklung bis 2008 für die Stadt Eberswalde	15
Abbildung 7: Bevölkerungsprognose des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg bis 2030 für die Stadt Eberswalde nach Altersklassen, Basisdaten 2006	15
Abbildung 8: Aufteilung des Wohnungsbestandes nach Teilgebieten (Stadt- und Unterbezirke) der Stadt Eberswalde 2008	19
Abbildung 9: Aufteilung des Wohnungsbestandes der Wohnungsbaugesellschaft WHG und die Wohnungsbaugenossenschaft WBG 2008 nach Teilbereichen (Stadt- und Unterbezirke) der Stadt Eberswalde	20
Abbildung 10: Leerstandsquoten (Leerstände im Verhältnis zum Wohnungsbestand insgesamt) nach Teilgebieten (Stadt-/Unterbezirke) in der Stadt Eberswalde 2008	21
Abbildung 11: Leerstandsentwicklung nach Teilgebieten (Stadt-/Unterbezirke) in der Stadt Eberswalde 2005 bis 2008	22
Abbildung 12: Stadtbaukonzept 2002 bis zum Jahr 2015	30
Abbildung 13: durchgeführte mit Stadtbau Mitteln geförderte Rückbauten 2002 bis 2009 in der Stadt Eberswalde	31
Abbildung 14: durchgeführte, mit Stadtbau Mitteln geförderte Rückbauten 2002 bis 2009 nach Teilbereichen (Stadt-/Unterbezirke), Eigentümern, Baualter und Lage in Stadtbaugebieten	32
Abbildung 15: Rückbaubereich am westlichen Rand des Brandenburgischen Viertels	42
Abbildung 16: Umstrukturierungsgebiete am Rand des Brandenburgischen Viertels und im östlichen Bereich von Finow Ost	43
Abbildung 17: Erhaltungsgebiete mit Umstrukturierungsbedarf	44
Abbildung 18: Erhaltungsgebiete	46
Abbildung 19: Konsolidierte Wohngebiete (grau) und wichtige Neubaugrundstücke (Punkt)	47
Abbildung 20: Wohneinheiten und Einwohner im Rückbaubereich und den Umstrukturierungsgebieten 12/2008 ..	48

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Siedlungsbereiche für Monitoring	7
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung 2003 bis 2008 in Teilräumen (Stadt- und Unterbezirke) der Stadt Eberswalde	10
Tabelle 3: Empfänger von Hilfen nach dem Sozialgesetzbuch II und III nach Stadtbezirken der Stadt Eberswalde im Jahr 2008	13
Tabelle 4: Bevölkerungsprognose INSEK 2008 für Stadtbezirke der Stadt Eberswalde, ergänzt um Bevölkerungsstand 31.12.2008	16
Tabelle 5: Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Teilgebieten (Stadt- bzw. Unterbezirke) der Stadt Eberswalde 2005-2008	20
Tabelle 6: Leitbildszenario der Wohnungsmarktbereinigung in der Stadt Eberswalde bis 2020	25
Tabelle 7: Stagnationsszenario der Wohnungsmarktbereinigung in der Stadt Eberswalde bis 2020	25
Tabelle 8: Im Rahmen des Stadtbauprogramms geförderte Aufwertungsmaßnahmen in der Stadt Eberswalde 2003 bis 2009	32
Tabelle 9: Mengengerüst	49
Tabelle 10: Gebietskulissen und Fördermitteleinsatz	50
Tabelle 11: Maßnahmenbereiche und Kostenansätze Aufwertung	83
Tabelle 12: Maßnahmenbereiche und Kostenansätze Rückbau	84
Tabelle 13: Maßnahmenbereiche und Kostenansätze Rückführung soziale Infrastruktur	84

Literatur / Material

Domus Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH: **Wohnungspolitisches und wohnungswirtschaftliches Konzept** (WWK) der Stadt Eberswalde, Potsdam-Babelsberg, Dezember 2002.

Stadt Eberswalde: **Stadtbaukonzept Eberswalde 2002**, Bearb. Eichstaedt/Emge, November 2002.

Stadtentwicklungsamt Eberswalde: **Aktualisierung und Ergänzung des Stadtbaukonzeptes** der Stadt Eberswalde, Teilkonzept: Stadtbau Ost – Aufwertung, Eberswalde, April 2005.

Stadt Eberswalde: **Strategie Eberswalde 2020**, Gesamtkonzept 2007 (Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) und Wirtschafts-Standortentwicklungskonzept (WISTEK), Eberswalde, März 2008.

Stadt Eberswalde: **Wirtschafts-Standortentwicklungskonzept** (WISTEK) für den regionalen Wachstumskern Eberswalde, Juni 2006.

Stadt Eberswalde, Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung: Integriertes programmübergreifendes **Stadtteilentwicklungskonzept Brandenburgisches Viertel 2020** (IPStEK), Eberswalde, Fortschreibung 2009.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Stadtbau in den neuen Ländern erfordert **Altschuldenentlastung der Wohnungsunternehmen**, Positionen und Vorschläge des GdW zur Lösung der Altschuldenfrage, Berlin, März 2009.

IBE Ingenieurbüro für Bauplanung GmbH Eberswalde / Ingenieurbüro Dieme: **Anpassungskonzeption zur technischen Infrastruktur** im Rahmen des IP STEK für das Brandenburgische Viertel in der Stadt Eberswalde bis zum Jahr 2020, Eberswalde, September 2007.

Stadt Eberswalde: **Einzelhandels- Zentrenkonzept** der Stadt Eberswalde, Eberswalde, September 2007

Planungsbüro Hunger / Ingenieurbüro Lohmeier GmbH & CO.KG: **Luftreinhalteplan**, Aktionsplan für die Stadt Eberswalde, Dresden-Radebeul, Dezember 2006

Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung: Grundlagen für einen **Masterplan** zur Stärkung der **Innenstadt** und Empfehlungen für den Aufbau eines Innenstadtmanagements, Berlin, Mai 2008.

Planungsbüro Hunger / Proziv Regional- und Verkehrsplanung: **Verkehrsentwicklungsplan**, Aktionsplan für die Stadt Eberswalde, Dresden-Berlin, September 2008.

Stadt Eberswalde **Kinderspielplätze in Eberswalde**, Konzeption zur bedarfsgerechten Bereitstellung von Spielplatzflächen, Eberswalde, Februar 2007.

Architekturbüro P+G, **Erschließungskonzeption Messingwerk**, Eberswalde, August 2008.

Eberswalder Planungsgemeinschaft Finowkanal: **Masterplan Flächenmanagement am Finowkanal** unter besonderer Berücksichtigung altindustrieller Brachflächen, Eberswalde, August 2004.

Stadt Eberswalde: **Statistische Berichte, Datenmaterial**