

Stadt Eberswalde · Baudezernat · Postfach 10 06 50 · 16202 Eberswalde

Herrn Carsten Zinn  
Fraktion Alternatives Wählerbündnis Eberswalde  
(ALE/BdE/AFW)  
Frankfurter Allee 57  
16227 Eberswalde

Datum 29. Januar 2015  
Ihr Zeichen  
Unser Zeichen Fe-61/wo

Betrifft **Anfrage zur StVV am 29.01.2015 - Stadtumbaustategie Eberswalde 2020**

Sehr geehrter Herr Zinn,

vielen Dank für die Anfrage zur Stadtumbaustategie Eberswalde 2020.

### **Frage 1**

#### **Wie ist der Umsetzungsstand der Stadtumbaustategie Eberswalde 2020**

Die Stadtumbaustategie 2020 umfasst folgende Hauptprioritäten und Maßnahmebündel:

1. Stärkung der Innenstadt und der historischen Ortsteilkern durch Sanierung wichtiger stadtbildprägender Gebäude, Aufwertung des öffentlichen Raums, wie Straßen, Wege, Plätze, Grünanlagen, Spielplätze
2. Altbauaktivierung: Sicherung und Sanierung des wertvollen v. a. Gründerzeitbestands, vor allem in Stadtmitte und Westend
3. Anpassung und Aufwertung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur
4. Stabilisierung des Wohnungsmarkts durch Begrenzung des strukturellen Leerstands bei höchstens 10 % mit Hilfe des Rückbaus nicht mehr benötigter Wohnungen

### **Baudezernat**

Bearbeiterin  
Anne Fellner

Telefon  
03334 / 64-523  
Telefax  
03334 / 64-528

Besucheranschrift  
Breite Straße 41-44

Raum  
215 (Rathaus 2. Etage)

E-Mail  
a.fellner@eberswalde.de  
(nur für formlose Mitteilungen  
ohne digitale Signatur)

Internet  
www.eberswalde.de

Allgemeine Öffnungszeiten  
der Stadtverwaltung  
dienstags 9 – 12 Uhr  
und 13 – 18 Uhr  
donnerstags 9 – 12 Uhr  
und 13 – 16 Uhr

Bankverbindung  
IBAN :  
DE97 1705 2000 2510 0100 02  
BIC : WELADED1GZE

O-Bus  
Linien 861/862  
sowie Bus  
Linien 910, 912, 916,  
918, 921 und 923  
bis Haltestelle  
„Am Markt“

Der Umsetzungsstand zu den Punkten 1 bis 3 ist als sehr gut zu bewerten. Durch den kombinierten Einsatz von EFRE-, Stadtumbau- und Sanierungsmitteln konnte die Innenstadt mit dem Sanierungsgebiet und den angrenzenden Quartieren umfassend aufgewertet werden. Sie ist zum Identifikationsort und Kraftzentrum der Eberswalder Stadtentwicklung geworden. Zu nennen sind hier die Projekte Bürgerbildungszentrum Amadeu Antonio, Museum Eberswalde, Stadtpromenade am Finowkanal, Kirchenhang, Schützenplatz, die fast vollständige Sanierung der Straßen im Sanierungsgebiet und die Erfolge der Altbauaktivierung.

Auch in den anderen Ortsteilzentren konnten mit Aufwertungsmitteln Akzente gesetzt werden. In Finow wurden die Messingwerksiedlung mit Messingwerkpark und der Wasserturm Finow, der Finowpark neben der Grundschule Finow neugestaltet. Die Umgestaltung des historischen Ortsteilzentrums im Bereich Dorfstraße ist in Vorbereitung. In Westend wurde der Luisenplatz neugestaltet, die Altbauaktivierung in der Schöpferter Straße von der WHG mbH und privaten Eigentümern begonnen.

Die Aufwertung der sozialen Infrastruktur war und ist einer der Hauptmaßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus. Zu nennen sind hier die neue KiTa im BBZ, der Umbau des ehem. OSZ im Brandenburgischen Viertel zur Stadtteilgrundschule Schwärzesees, die Sanierung des Kindergartens der Freien Montessori-Schule. Die umfassende Sanierung der KiTa Nesthäkchen in Finow Zentrum steht unmittelbar bevor.

Bei der Anpassung der sozialen Infrastruktur wurden die nicht mehr benötigten Einrichtungen, wie das ehemalige Kreishaus und die Einsteingesamtschule abgerissen, der Rückbau des Gebäudes der ehem. Grundschule Schwärzesees läuft derzeit; geplant ist noch der Abriss des ehem. psychiatrischen Pflegeheims an der Altenhofer Straße.

Die Stadtumbaustrategie 2020 sieht den Rückbau von 1.750 WE bis 2020 vor. Die insgesamt positive Stadtentwicklung in Eberswalde, die relative Stabilisierung des Brandenburgischen Viertels mit relativ geringem Bevölkerungsrückgang, die nicht mehr vorhandene Altschuldenentlastung für rückgebauten Wohnraum sowie andere wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen haben zu einer gewissen Rückbaupause beigetragen. So wurden von 2010 bis 2014 lediglich 158 WE abgerissen. Die Stadt Eberswalde schätzt ein, dass bis 2020 maximal weitere 200 - 250 WE dazukommen werden. Trotzdem bleibt festzuhalten, dass es erhebliche Wohnungsleerstände, sowohl im Altbaubereich als auch im Plattenbaubestand v. a. im Brandenburgischen Viertel (ca. 860 WE, 31.12.2013) gibt. Während sich im Altbau, durch die starke Nachfrage nach sanierten Altbauwohnungen der Leerstand dauerhaft verringern wird, wird beim Plattenbaubestand der Leerstand eher noch zunehmen, so dass mittel- bis langfristig auch der Rückbau wieder ein größeres Gewicht bekommen wird.

**Frage 2****Ergibt sich daraus die Notwendigkeit, die Stadtumbaustrategie zu überarbeiten?**

Bezogen auf die Aktualisierung der Rückbauziele und der Quartiersentwicklung im Brandenburgischen Viertel gibt es intensive Vorabstimmungen mit den Wohnungsunternehmen im Brandenburgischen Viertel sowie dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung und dem Landesamt für Bauen und Verkehr. Mit Auslaufen der jetzigen Förderperiode Stadtumbau II beabsichtigt die Stadt Eberswalde zur Programmaufnahme in Stadtumbau III die Stadtumbaustrategie 2016/2017 fortzuschreiben.

Die beiden von der WHG mbH für den Rückbau im Brandenburgischen Viertel vorgesehenen Objekte zeichnen sich durch sehr schlechten baulichen Zustand und eine hohe Leerstandsquote (41 % bzw. 58 %; Stand per 03.12.14) aus. Beide Objekte schreiben rote Zahlen (negativer Cashflow); eine Sanierung – erst recht bei fehlender Perspektive einer Neuvermietung aufgrund des demographischen Wandels – ist wirtschaftlich nicht darstellbar.

Die Mieter beider Objekte werden in zwei Mieterversammlungen Anfang Februar über den beabsichtigten Rückbau informiert. Selbstverständlich wird die WHG mbH vergleichbaren Ersatzwohnraum – auch, was die Mietpreisgestaltung angeht – und ein Sozial- und Umzugsmanagement anbieten.

Die Geschäftsführung der WHG hat den Aufsichtsrat der Gesellschaft in der letzten Aufsichtsratssitzung am 17.12.2014 umfänglich über die beabsichtigten Rückbaumaßnahmen informiert; der Aufsichtsrat hat dieser Maßnahme mehrheitlich zugestimmt.

**Frage 3****Im Mietspiegel der Stadt Eberswalde zeigt sich eine Tendenz zu teilweise erheblichen Mietsteigerungen in Eberswalde. Daran ist die städtische Wohnungsgesellschaft nicht unbeteiligt. Welche Möglichkeiten sehen Sie, durch aktive Preis- und Angebotspolitik der städtischen Wohnungsgesellschaft ein sozial verträgliches Mietpreisniveau in Eberswalde zu erhalten bzw. wiederherzustellen?**

Die WHG mbH erfüllt ihren Auftrag, Wohnraum mit sozialverträglichen Mieten zur Verfügung zu stellen. Dies spiegelt sich in der Breite des Wohnungsbestandes wieder. Die Wohnungen der WHG mbH verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet; es gibt einen ausgewogenen Mix an unsanierten, teilsanierten und vollsanierten Altbauten, Plattenbauten und Neubauten, günstigen preiswerten bis höherwertigen Wohnungen. Das Mietniveau beläuft sich zwischen 2,28 € und 7,50 €/m<sup>2</sup> bei einer Durchschnittsmiete von 4,78 €.

Die politischen und technischen Herausforderungen zur energetischen, barrierefreien bzw. barrierearmen Sanierung von Wohngebäuden ziehen oft einen zwangsläufigen Anstieg der Nettokaltmieten nach sich.

Die WHG mbH wird jedoch auch zukünftig bei der Durchführung solcher Maßnahmen deren Sozial-verträglichkeit ebenso beachten, wie das Gebot der Wirtschaftlichkeit. Die soziale Ausrichtung der Sanierungs- und Mietengestaltung der WHG mbH orientiert sich allerdings auch am breiten sozialen Durchschnitt, d. h. die WHG mbH ist als städtische Wohnungsbau-gesellschaft die Wohnungsgesellschaft aller Eberswalderinnen und Eberswalder.

Aus Sicht der Stadt Eberswalde ist hier nicht der Verzicht auf energetische und bauliche Sanierung von Wohnungen die Vorzugslösung, sondern Veränderungen in der Wohnungs-politik von Bund und Land, die auch sozial schwächeren Schichten einen vielfältigen Zugang zum Wohnungsmarkt erlauben. Zu nennen sind hier z. B. die Anhebung der Mietzuschüsse bei Hartz IV, Sozialhilfe und Grundsicherung, die zeitgemäße Anpassung der Einkommensgrenzen für den Zugang zu Sozialwohnungen, Sonderregelungen für Leistungsbezieher, die auf barrierefrei/arme Wohnungen angewiesen sind.

Die Stadt Eberswalde nimmt keine Gewinnabschöpfung bei der WHG mbH vor und unterstützt damit das soziale Profil des Unternehmens. Die WHG mbH wird auch zukünftig Wohnraum in allen Preis-segmenten anbieten und zur Verfügung stellen.

Die Stadt ist sich bewusst, dass die Plattenbaubestände, insbesondere im Brandenburgischen Viertel, eine wichtige Rolle bei der sozialen Wohnraumversorgung spielen. Angesichts von über 800 leerstehenden Wohnungen im Brandenburgischen Viertel, davon die meisten unsanierten Wohnungen, erscheint aus Sicht der Stadt der maßvolle an der Einwohnerentwicklung orientierte Rückbau von einigen Blöcken notwendig, da diese Wohnungen nicht ausreichend nachgefragt sind. Diese mangelnde Nachfrage nach unsanierten Wohnungen im Branden-burgischen Viertel führt zu erhöhten Leerständen, die wiederum durch andere Objekte im Bestand der WHG mbH quersubventioniert werden müssen. Diese Quersubventionierung wiederum geht zu Lasten der Mittel, die ansonsten für Sanierung, Instandsetzung sowie Modernisierung der Objekte (auch der Objekte im Brandenburgischen Viertel), die nachhaltig im Bestand der WHG mbH verbleiben, zur Verfügung stehen.

**Frage 4**

**Liegt die von Herr Sachse angeregte Konzeption inzwischen vor?**

Die Verwaltung hat zusammen mit Ernst Basler + Partner GmbH eine Expertise zum Eberswalder Wohnungsmarkt erarbeitet, die sich ausführlich mit der Angebotsseite, der Nachfrageseite, der Platzierung des Eberswalder Wohnungsmarkts im Berliner Raum auseinandersetzt. Dieser Fachbeitrag stellt Grundlagen für eine aktuelle Bewertung und Zielausrichtung für das Thema „Wohnen“ dar. Die Ergebnisse der Expertise sind in die Fortschreibung des INSEK „Eberswalde 2030“ von 2014 eingeflossen. Darüber hinaus steht die Stadt Eberswalde zur Angebots- und Nachfragentwicklung auf dem Eberswalder Wohnungsmarkt in intensivem Austausch mit Wohnungsunternehmen und Wohnungsmarktakteuren.

Die Stadt wird über die Ergebnisse dieses Austausches im 1. Halbjahr 2015 den Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt informieren.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
Anne Fellner  
Baudezernentin