

Wohnbauflächenentwicklung

Eberswalde auf Wachstumskurs

Gliederung

1. Ausgangsbasis
2. Aktuelle demografische und Wohnungsmarktentwicklungen
3. Neue Bevölkerungsprognose 2016
4. Schärfung des Leitbilds für die Wohnungsbauentwicklung in Eberswalde
5. Ergebnisse der AG FNP / Wohnbauflächenentwicklung

1. Ausgangsbasis

Basis für die Wohnungsbauflächenentwicklung INSEK 2014 und FNP 2014

- Bevölkerung nimmt bis 2030 auf rd. 35.000 EW ab
- Daher keine expansive Flächenentwicklung, neue Wohnungsbauflächen nur für Verbesserung der Wohnqualität (u. a. Erhöhung des Eigenheimangebots)
- Vorrang Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Konzentration der Flächenentwicklung auf
 - Konversions- und industrielle Brachflächen
 - Baulücken
 - Abrundungen historischer Siedlungskerne

2. Aktuelle demografische und Wohnungsmarktentwicklungen [1]

- Die Prognosen des INSEK 2014 und des FNP 2014 basieren auf Daten von 2012-2013
- Diese Prognosen berücksichtigen nicht oder nur teilweise die Entwicklung der letzten 5 Jahre, vor allem
 - starkes Wachstum der Metropole Berlin
 - Flüchtlingswelle
 - Geburtenzuwachs und mehr Zuwanderung in den Städten des Landes Brandenburg

2. Aktuelle demografische und Wohnungsmarktentwicklungen [2]

Bevölkerungsprognose Berlin 2015-2030

Senat für Stadtentwicklung, Berlin, Januar 2016

	Prognoseergebnisse		
	Natürliche Entwicklung in Tsd Geburtenüber- Schuss / -defizit 2015-2030	Einwohner- zuwachs in Tsd 2015-2030	Einwohner- bestand in Tsd <i>2014 = 3,562 Mio.</i> 2030
mittlere	7	266	3.828
obere	23	389	3.951
untere	-8	142	3.704

- Zuwachs in Berlin von 2015-2030 um rd. 266.000 EW
- Hoher Wohnungsbedarf kann in Berlin nicht abgedeckt werden
- Berliner Umland stößt an Grenzen bei soz. + techn. Infrastruktur

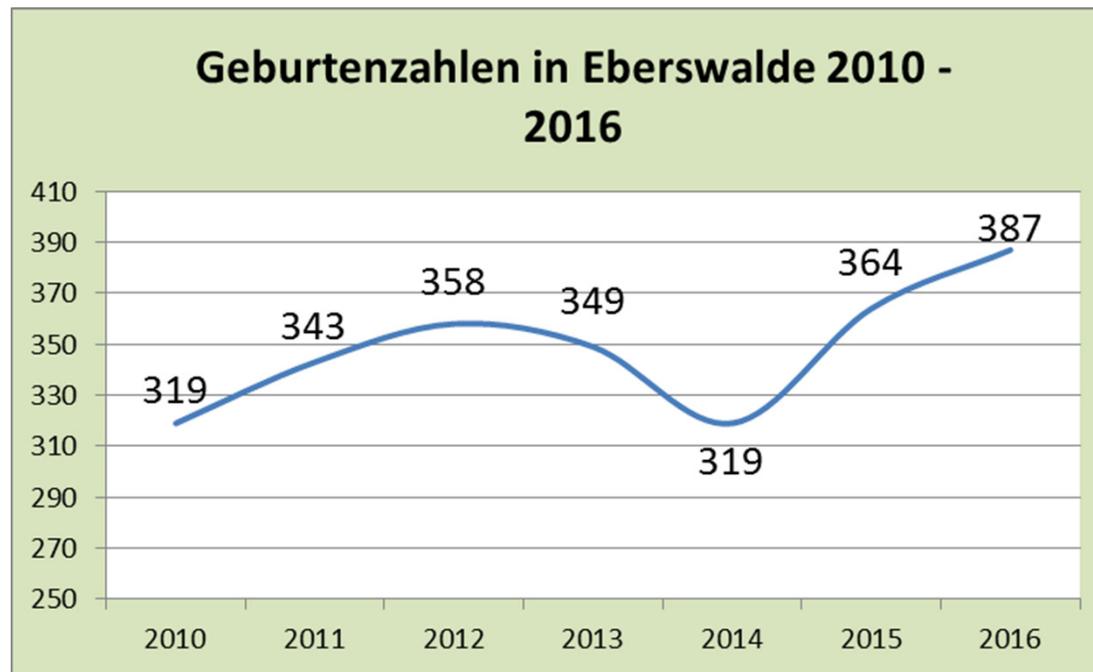
2. Aktuelle demografische und Wohnungsmarktentwicklungen [3]

Chance für Eberswalde und die Städte der „2. Reihe um Berlin“,



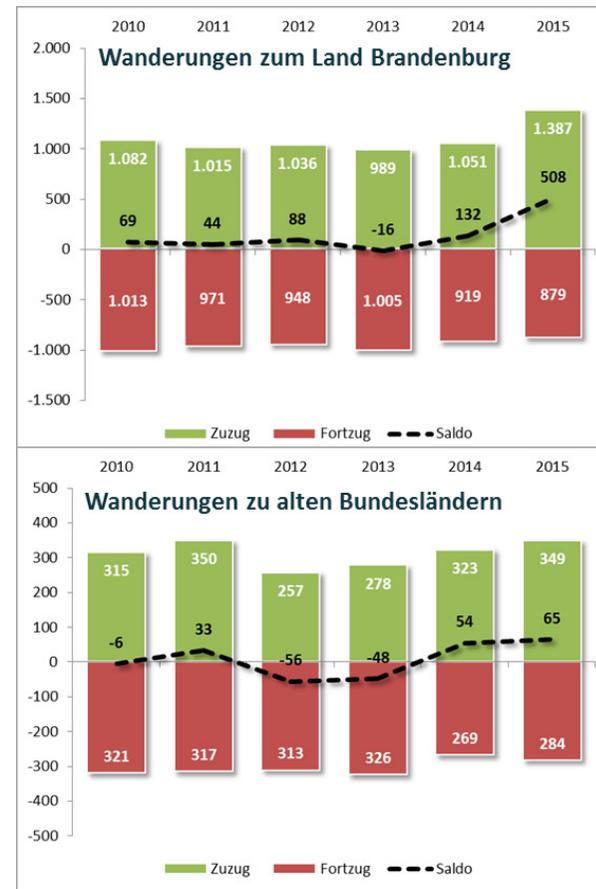
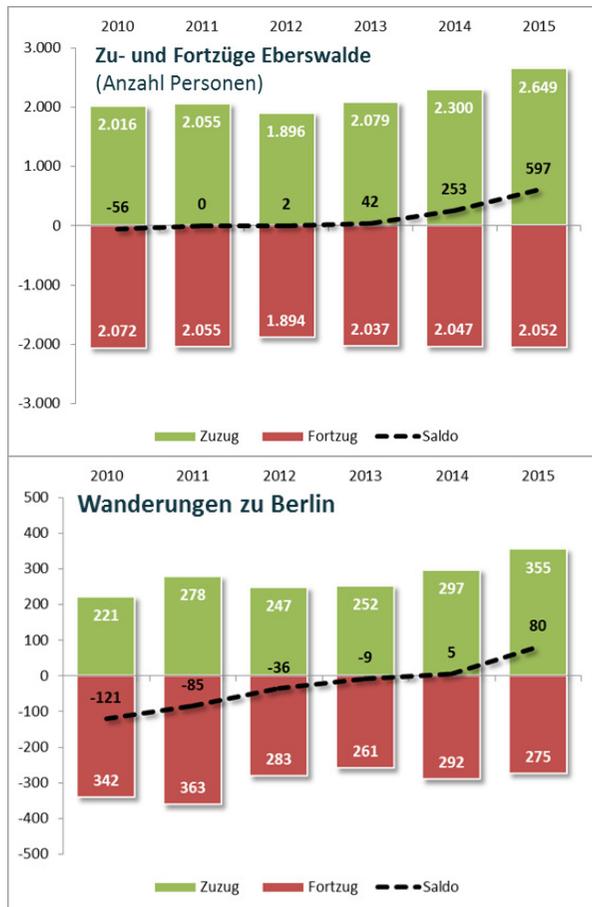
- Sehr gute Bahnanbindung (Gesundbrunnen 29 Min., HBF 35 Min)
- Positive Stadtentwicklung in den letzten Jahren
- Eberswalde wird von Berlinern als Wohnstandort entdeckt

2. Aktuelle demografische und Wohnungsmarktentwicklungen [4]



2. Aktuelle demografische und Wohnungsmarktentwicklungen [5]

Positive Wanderungsbilanz



2. Aktuelle demografische und Wohnungsmarktentwicklungen [6]

Flüchtlinge in Eberswalde

- Ende 2016 leben rd. 1.100 Flüchtlinge in Eberswalde
- Davon ca. 50 % in Wohnungen in Finow, Brandenburgisches Viertel und Stadtmitte und 50% in Wohnverbänden überwiegend im Brandenburgischen Viertel
- Zukünftige Entwicklung schwer vorhersehbar
- **Relativ sicher:** wegen der Residenzpflicht der Flüchtlinge werden ca. 1.000 bis 1.100 Flüchtlinge bis ca. 2018/2019 hier leben
- **Unsicher:** Entwicklung des Familiennachzugs (Bund möchte hier stark begrenzen)
- **Unsicher:** Entwicklung der Flüchtlingsströme insgesamt und die Zahl der Flüchtlinge, die Deutschland erreicht

 **Gutes Monitoring erforderlich**

3. Neue Bevölkerungsprognose Dez. 2016 [1]

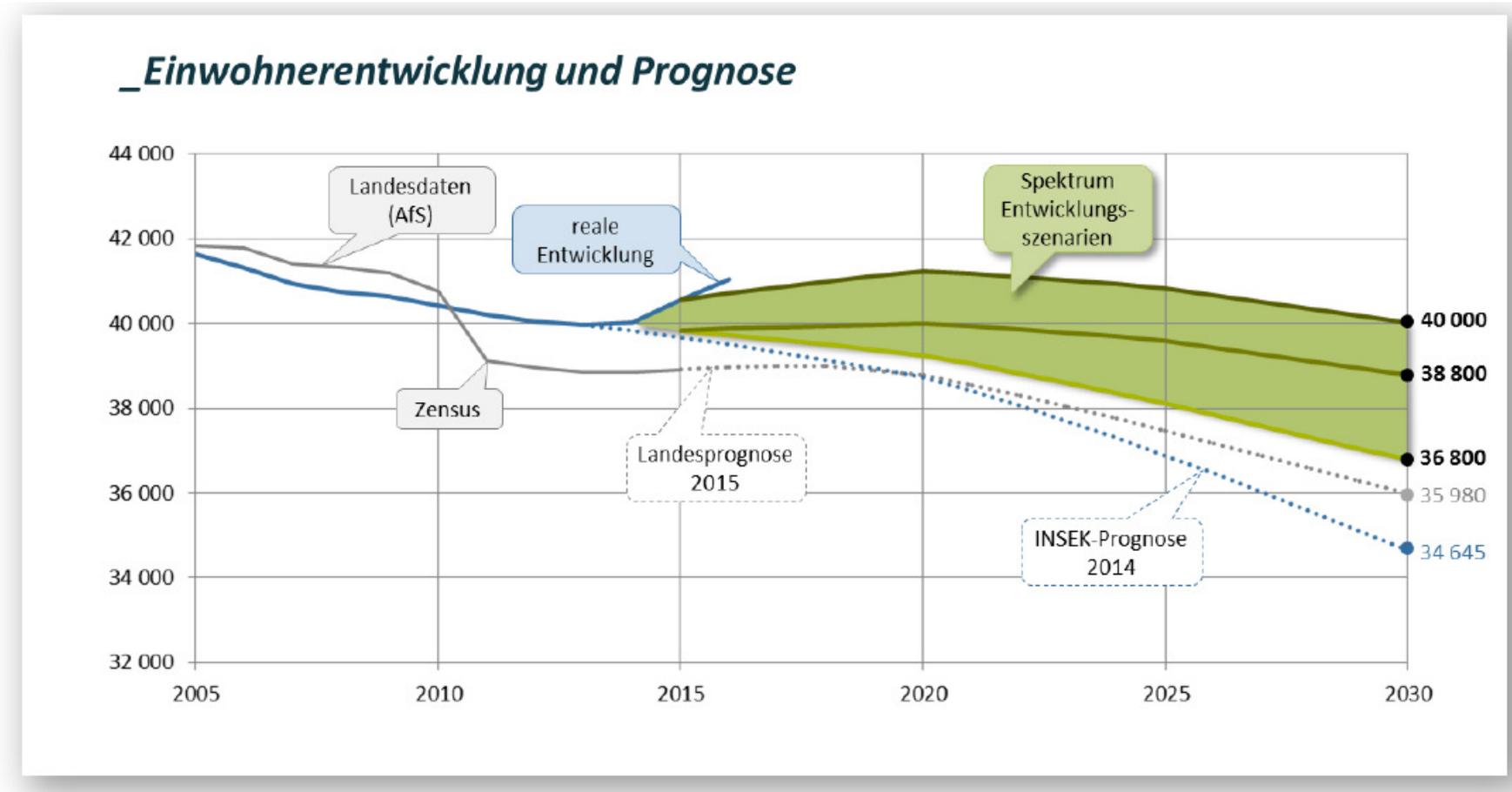


Abbildung 1: Einwohnerentwicklung und Prognose [Datenquelle: Stadt Eberswalde, eigene Darstellung], Anmerkung: Die Einwohnerzahlen für das Prognosejahr 2030 sind hier gerundet dargestellt.

4. Schärfung des Leitbilds für die Wohnungsbauentwicklung von Eberswalde [1]

1. Die Stadt Eberswalde ist das **Zentrum im Nordosten** von Berlin. Es gibt ein **positives Wanderungssaldo** (bis auf die Gemeinde Schorfheide) zu allen Nachbarn und zu Berlin. Es gibt eine **steigende Nachfrage** nach guten Mietwohnungen und nach Bauland für Eigenheime.
2. Eberswalde wird im Metropolenraum Berlin als möglicher Wohnstandort wahrgenommen. Für diese Nachfrage und im Wettbewerb zu vergleichbaren Städten der „2. Reihe um Berlin“ muss Eberswalde jetzt liefern, insbesondere
 - Gute, sanierte Altbauwohnungen
 - Günstiger, sozialverträglicher Wohnraum
 - Neubauwohnungen zur Miete oder zum Eigentum
 - Bauland für Eigenheime

4. Schärfung des Leitbilds für die Wohnungsbauentwicklung von Eberswalde [2]

1. In der Innenstadt und in den zentralen Lagen der anderen Ortsteile ist die **Priorität auf dichteren Wohnungsneubau** (v. a. Eigentumswohnungen, Mietwohnungen) zu setzen.
2. Die **Altbausanierung** ist konsequent voranzutreiben.
3. Der **Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen in den Siedlungskernen und in Bahnhofsnähe** ist zu unterstützen.
4. Die Ausweisung von weiteren **Eigenheimstandorten am Rande der Siedlungskerne** ist fortzuführen.

5. Ergebnisse in der AG FNP / Wohnbauflächenentwicklung

Vorbereitende Arbeitsschritte, die im Baudezernat erfolgten

- Überprüfung aller Potenzialflächen im INSEK 2014 und im FNP 2014 auf kurz- bis mittelfristige Umsetzungsmöglichkeiten
- Auflistung von Flächen mit der Priorität mehrgeschossiger Miet- und Eigentumswohnungsneubau
- Auflistung von Flächen gemäß den Darstellungen des FNP, die als Eigenheimstandorte kurz- bis mittelfristig entwickelt werden könnten
- Auflistung von Flächen, die durch Umwidmung von Bauflächen im FNP bzw. durch Abrundung von vorhandenen Wohngebieten als zukünftige Wohnbauflächen vorbereitet werden könnten

5. Ergebnisse in der AG FNP / Wohnbauflächenentwicklung

Flächen mit der Priorität mehrgeschossiger Miet- / Eigentumswohnungsneubau

Flächen in Bearbeitung

1. Töpferhöfe (private Flächenentwicklung in Vorbereitung, 32 WE)
2. ehemalige Polizeiwache (Flächenverkauf an private Investoren in Vorbereitung)
3. Raumereck (private Flächenentwicklung in Vorbereitung)
4. Wohnquartier Westend-Center (private Flächenentwicklung in Vorbereitung, ca 55 WE)
5. Heegermühler Straße 14 (private Flächenentwicklung in Vorbereitung, ca 75 WE)

Verlängerung Verträge bis Ende 2017 für Baugruppe-Projekte

6. Braut- /Jüdenstraße
7. Goethestraße / Schweizerstraße
8. Halle 15, Messingwerksiedlung

5. Ergebnisse der AG FNP / Wohnbauflächenentwicklung

Flächen mit der Priorität mehrgeschossiger Miet- / Eigentumswohnungsneubau

Flächen, deren Entwicklung unterstützt und forciert werden soll

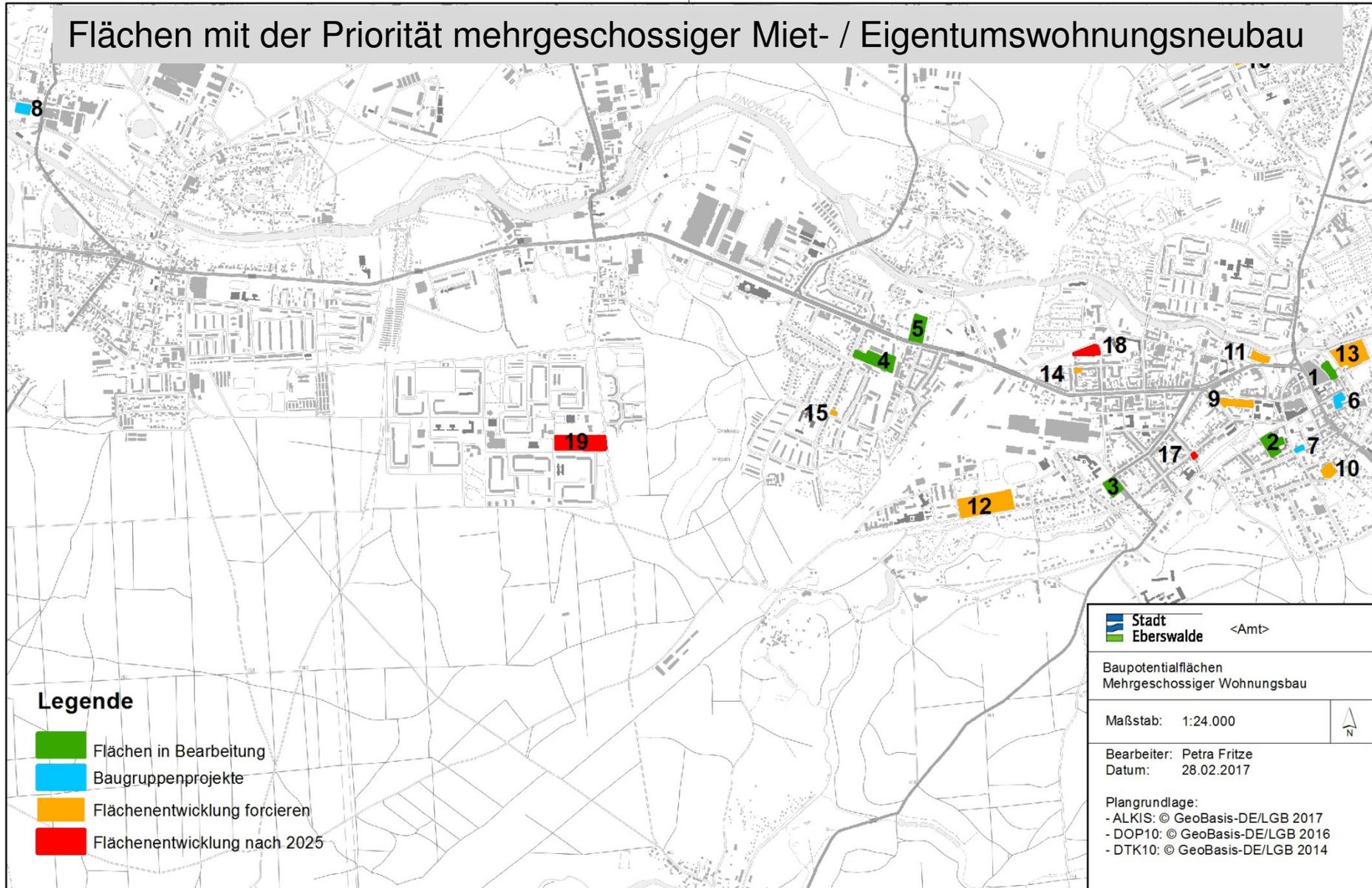
9. Friedrich-Ebert-Straße Süd (privates und städtisches Flächeneigentum)
10. Erich-Mühsamstraße 36 (privates Flächeneigentum)
11. Schwärzemündung (Flächeneigentümer Stadt Eberswalde)
12. Rudolf-Breitscheid-Straße (privates Flächeneigentum)
13. Alte Möbeltischlerei (privates Flächeneigentum)
14. Baulücke Blumenwerder Straße / Kantstraße (Flächeneigentümer Stadt Eberswalde)
15. Flächen ehem. Kaufhalle Westend (privates Flächeneigentum)
16. Fläche ehem. Kaufhalle Nordend (privates Flächeneigentum)

Flächenentwicklungspotentiale in Abhängigkeit vom zukünftigen Bedarf

17. Baulücke Schicklerstraße / Weinbergstraße (Flächeneigentum privat + Stadt EW)
18. Freiflächen Bergerstraße (Flächeneigentümer Stadt Eberswalde)
19. Freiflächen Frankfurter Allee Nord (Flächeneigentum privat + Stadt EW)

5. Ergebnisse der AG FNP / Wohnbauflächenentwicklung

Flächen mit der Priorität mehrgeschossiger Miet- / Eigentumswohnungsneubau



5. Ergebnisse der AG FNP / Wohnbauflächenentwicklung

kurz- bis mittelfristig zu entwickelnde Einfamilienhausstandorte

Flächen in Bearbeitung

1. Ostender Höhen Nord (Flächeneigentümer Stadt Eberswalde)
2. Barnimhöhe (Flächeneigentümer Brandenburgische Boden mbH)
3. Clara-Zetkin-Siedlung (diverse Flächeneigentümer)

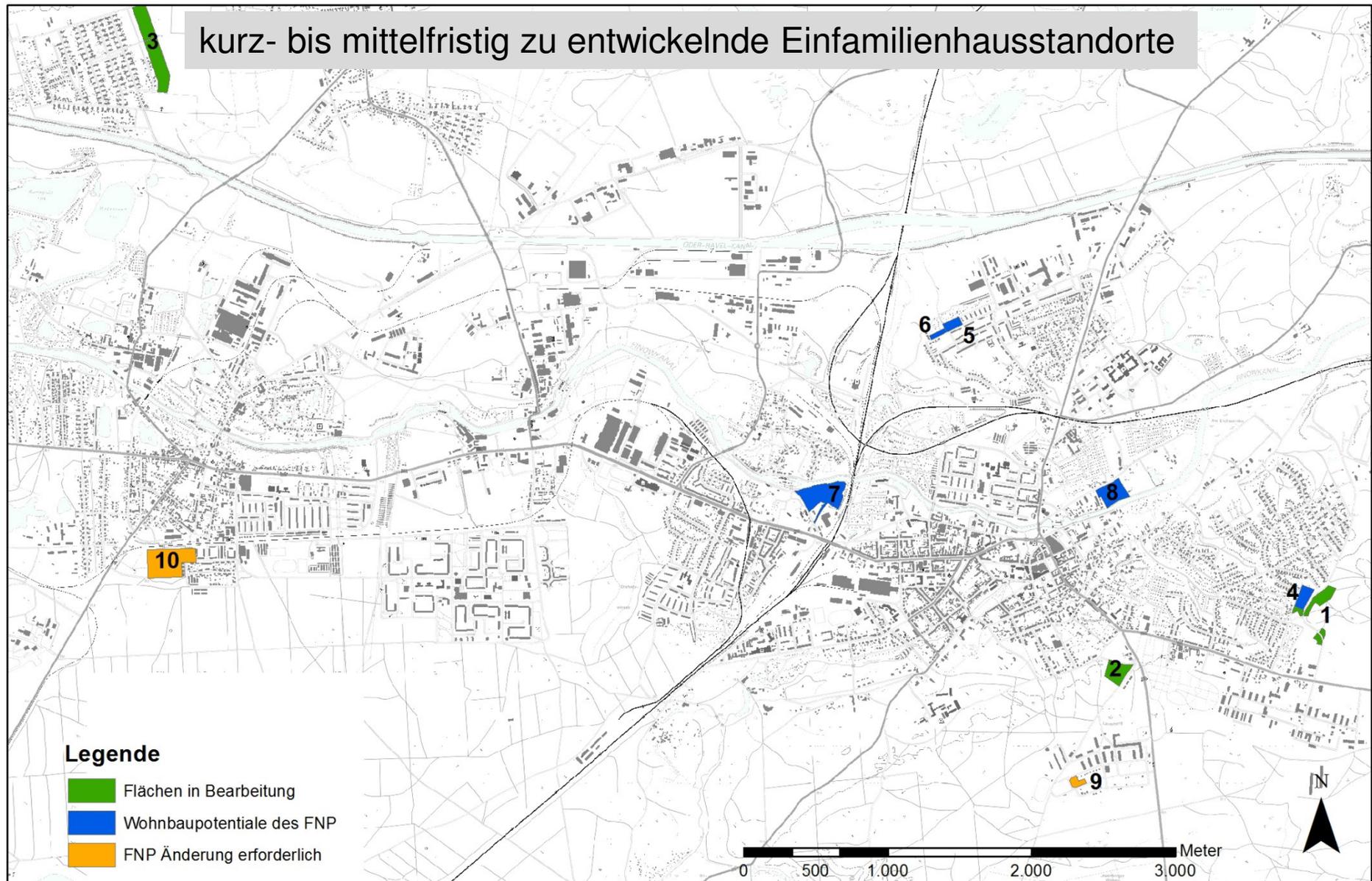
Wohnbauflächenpotentiale im FNP, deren Entwicklung zu forcieren ist

4. Ostender Höhen, Am Rohrpfuhl (Unterstützung privater Flächenentwicklung)
5. Brachflächen Käthe-Kollwitz-Straße (Unterstützung privater Flächenentwicklung)
6. Straßenbegleitende Bebauung KGA Waldfrieden nach Nutzungsaufgabe
7. ehem. Hufnagelfabrik Kupferhammerweg (Machbarkeit mit Eigentümer untersuchen)
8. Brachfläche Schleusenstraße 31 (Unterstützung privater Flächenentwicklung)

Änderung von Bauflächen des FNP zur Entwicklung von Eigenheimstandorten

9. Waldfläche im BPL „Wohngebiet Tramper Chaussee (Flächeneigentum Stadt EW)
10. Hubschrauberlandeplatz (Flächeneigentum Stadt EW)

5. Ergebnisse der AG FNP / Wohnbauflächenentwicklung



5. Ergebnisse der AG FNP / Wohnbauflächenentwicklung

weitere Vereinbarungen für eine nachhaltige Wohnbauflächenentwicklung

- Modernisierung bzw. Aktivierung vorhandener mehrgeschossiger Wohngebäude finanziell und planungsrechtlich unterstützen
- Erfassung von Baulücken in Innenstadtlagen (insbesondere Stadtmitte, Finow, Westend),
- Unterstützung von Investoren bei der Aktivierung von Baupotentialflächen für den mehrgeschossiger Miet- / Eigentumswohnungsneubau
- Strategischer Flächenankauf für die Entwicklung von Baugebieten für Einfamilienhäuser durch die Stadt Eberswalde