

Stadtteilentwicklungskonzept Brandenburgisches Viertel

Redaktionsstand: 25. August 2017



Quelle: Stadt Eberswalde

Projektbearbeitung durch: Stadt Eberswalde
Baudezernat
Stadtentwicklungsamt
Breite Straße 39
16225 Eberswalde
www.eberswalde.de

Unterstützt durch: EBP Deutschland GmbH
Am Hamburger Bahnhof 4
10557 Berlin
www.ebp.de

Redaktionsstand: 25. August 2017

Inhaltsverzeichnis

1.	Warum das STEK?	3
2.	Wo steht das Brandenburgische Viertel heute?	5
2.1	Wie hat sich das Quartier entwickelt?	6
	<i>a) Räumliche Bezugsebene</i>	6
	<i>b) Bevölkerungsentwicklung</i>	7
	<i>c) Wohnen</i>	12
	<i>d) Städtebauliche Situation</i>	18
	<i>e) Image und Identifikation</i>	19
	<i>f) Soziale, kulturelle und freizeitbezogene Infrastrukturen</i>	19
	<i>g) Soziale Stadt</i>	20
	<i>h) Handel und Dienstleistungen</i>	21
	<i>i) Verkehrs- und technische Infrastruktur</i>	21
	<i>j) Grün- und Freiflächen (inkl. Entwicklungsflächen)</i>	21
2.2	Was ist im Stadtumbau passiert?.....	22
2.3	Zusammengefasste Stärken-Schwächen-Analyse und Ableitung Handlungsbedarf und –ansätze	25
3.	Was wäre, wenn ...?	29
3.1	Bevölkerungsprognose Brandenburgisches Viertel	29
3.2	Wohnungsmarktprognose Brandenburgisches Viertel	32
4.	Wie soll sich das Brandenburgische Viertel entwickeln?	33
4.1	Das Brandenburgische Viertel und die Stadt	33
4.2	Das Brandenburgische Viertel im Fokus	34
4.3	Die vier Strategien für das Brandenburgische Viertel	35
	<i>Schaffung vielfältiger Wohnqualitäten</i>	35
	<i>öffentliche und private Räume/Freiflächen pflegen und gezielt aufwerten</i>	37
	<i>sozialen Zusammenhalt stärken</i>	38
	<i>(Nah)Versorgung sichern</i>	40
5.	Was ist dafür zu tun?	41
5.1	Maßnahmen- und Investitionsübersicht	42
5.2	Gebietskulissen Stadtumbau und Wohnraumförderung	47
5.3	Ausblick	49
A1	Karten	51

1. Warum das STEK?

Die Stadt Eberswalde befindet sich – auch im Ergebnis des erfolgreichen Stadtentwicklungs- und Stadtumbauprozesses – in einer gesamtstädtisch stabilen Phase. Sowohl die Bevölkerungsentwicklung als auch die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt haben gerade in den letzten Jahren zu positiven Vorzeichen geführt. Der **Stadtteil Brandenburgisches Viertel** profitiert dabei von der Gesamtstadtentwicklung – die langjährig dem Viertel anhaftende Abwärtsspirale ist durchbrochen. Aufgrund dieser Entwicklung bleibt der **Handlungsbedarf** im Brandenburgischen Viertel im Hinblick auf die Anpassung der Wohnungsbestände auf die künftige Nachfrage, die Aufwertung der sozialen und Bildungsinfrastrukturen, der Entwicklungsflächen, der Grün- und Freiflächen im Quartier sowie die weitere Sanierung der technischen Infrastrukturen auf der Agenda.

das Brandenburgische Viertel profitiert von der gesamtstädtisch positiven Entwicklung

Wichtige **neue Impulse** für die Stärkung der Zukunftsfähigkeit des Quartiers setzen derzeit auch die **Wohnungsunternehmen**, die sich **verstärkt** im Brandenburgischen Viertel **engagieren** werden. Diese Aufbruchstimmung soll in den kommenden Jahren genutzt werden, um neue Qualitäten zu schaffen, deutlich zur Aufwertung des Quartiers beizutragen und somit dem Quartier eine neue, gute Perspektive zu geben. Diese **„Aufbruchstimmung“** muss jetzt genutzt werden, um einen deutlichen Schritt in Richtung **„mehr Qualität“** und Stärkung des wichtigen Wohn- und Lebensquartiers gemeinsam zu leisten. Die **Vorzeichen** aus Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsnachfrage sind **positiv**, nun gilt es, diesen **Rückenwind gemeinsam zu nutzen!**

„Aufbruchstimmung“ im Quartier – Rückenwind jetzt nutzen!

Im integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) aus dem Jahr 2014, der **„Strategie Eberswalde 2030“** wird als Ziel formuliert, die **polyzentrale Stadtstruktur** weiterzuentwickeln und dabei eine **neue Balance** zwischen Stadtzentrum und Stadtteilen zu finden. Die Stadtteile sollen eine **eigene Identität** entwickeln und so zu einer positiven Entwicklung der Gesamtstadt beitragen. Für die Stadt Eberswalde bleibt demnach der Stadtteil Brandenburgisches Viertel ein **wichtiger Wohn- und Lebensstandort**. Ziel wird sein, eine **langfristige** und **tragfähige** weitere **Stabilisierung** der **Stadtteilentwicklung** zu erreichen. Dies erfolgt in enger **Abstimmung** mit den Wohnungsmarktakeuren, den Träger der sozialen und Bildungsinfrastrukturen, dem Quartiersmanagement. Die Einbindung der Bürgerinnen und Bürger ist ebenfalls wesentlich für ein gemeinsam getragenes und langfristig tragfähiges Stadtentwicklungskonzept.

das Brandenburgische Viertel ist und bleibt ein wichtiger Wohn- und Lebensstandort

Für das Brandenburgische Viertel hat sich in den vergangenen Jahren **viel verändert**. Nach bisheriger **stadtentwicklungspolitischer Ausrichtung** wurde hier der Schwerpunkt für den Stadtbau, d. h. für Rückbau verortet. Der hohe Wohnungsleerstand, die Einwohnerentwicklung, der Sanierungsrückstand der Gebäude, die Nachfrage nach Wohnungen haben dazu geführt, dass hier vornehmlich der **Rückbau** von Gebäuden stattgefunden hat. So ging noch die Bevölkerungsprognose im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 2007 von einer Einwohnerzahl von rund 6 600 im Jahr 2020 aus, das INSEK aus dem Jahr 2014 ging von rund 5 900 Menschen im Jahr 2020 aus. Für das Jahr 2030 wurden rund 5 400 Einwohner geschätzt. Ein Blick auf die aktuellen Bevölkerungszahlen und die Entwicklung in den letzten Jahren zeigt, dass sich das Brandenburgische Viertel **deutlich positiver** als bisher angenommen **entwickelt** hat. Heute leben rund 6 250 Menschen im Quartier, seit 2015 hat sich die Einwohnerzahl **stabilisiert** und steigt leicht an. Zurückzuführen ist dies zum Teil auch auf den Zuzug von Flüchtlingen, der 2015 und 2016 zu verzeichnen war. Inwiefern diese Entwicklung möglicherweise eine **Trendwende** in der Entwicklung des Quartiers ist, lässt sich zum heutigen Zeitpunkt noch nicht sagen. Dies wird maßgeblich davon abhängen, inwiefern es den Akteuren im Quartier – Stadtpolitik, Verwaltung, Wohnungsunternehmen, soziale

deutlich stabilisierte Einwohnerentwicklung – die Trendwende?

Träger, Quartiersmanagement – gelingt, durch Sanierungsfortschritt, Rückbau von Wohnungen, Aufwertung von Wohnumfeldern und sozialen Infrastrukturen und der Aktivierung der Menschen im Quartier weiter zu einer positiven Entwicklung beizutragen. Besondere **Herausforderung** bleibt hierbei die Integration der Menschen mit Wanderungshintergrund und das „Halten“ im Quartier. Hier sollte es gelingen, den Menschen auch nach Aufhebung der Residenzpflicht im Brandenburgischen Viertel eine gute Wohn- und Entwicklungsperspektive zu eröffnen.

Wichtig bleibt hierbei auch, den **Wiedereinstieg in das Programm Soziale Stadt** zu schaffen. Die aktuell in Erarbeitung befindliche Evaluierung des Verstetigungskonzeptes Soziale Stadt kommt zu dem Ergebnis, dass eine Fortführung sinnvoll ist. Insofern will sich die Stadt dafür einsetzen, hier eine Weiterführung der begonnenen, noch nicht verstetigten Strukturen und Projekte zu erreichen.

Fortführung der Sozialen Stadt ist notwendig

Zudem ist in den vergangenen Jahren **viel im Brandenburgischen Viertel passiert**: Insbesondere die sozialen Infrastrukturen wie die Grundschule Schwärzesees, das Freizeitschiff, das Vereinshaus in der Havellandstraße wurden deutlich aufgewertet und haben sich zu wichtigen Infrastrukturen im Quartier entwickelt. Auch die Bespielung und Belebung des Potsdamer Platzes wurde realisiert. Aktuell in Vorbereitung ist der Umbau der Waldsportanlage, für die 2018 der Baustart erfolgen wird. So hat sich das Gesicht des Brandenburgischen Viertels gewandelt.

umfassende Investitionen in die Infrastruktur und den Zusammenhalt

Die weitere **Anpassung des Wohnungsbestandes** ist für das Brandenburgische Viertel, aber auch für den gesamtstädtischen Wohnungsmarkt, von Bedeutung. Gleichmaßen von Bedeutung sind die **Stabilisierung der sozialen Strukturen**, die Stärkung des sozialen **Zusammenhalts** und die Verbesserung des **Images** des Quartiers.

Vor diesen Hintergründen hat die Stadtverwaltung gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen befunden, dass ein **gemeinsames Nachdenken** über die künftige Entwicklung des Brandenburgischen Viertels zu jetzigen Zeitpunkt Sinn macht. Auch gilt es, die verschiedenen **Denkansätze** der vergangenen zwei Jahre (z. B. WohnFORUM, diverse Abstimmungen mit den Wohnungsunternehmen, dem Land, der Stadtverwaltung) zu **bündeln**. Wesentliche Strategie ist und wird sein, das **Brandenburgische Viertel als einen wichtigen Wohn- und Lebensstandort in Eberswalde** herauszuarbeiten, der sich einem weiteren Wandel und den damit einhergehenden Herausforderungen weiter stellen wird. Diese stadtentwicklungspolitisch grundsätzliche Handlungsmaxime ist sowohl für die interne wie externe Kommunikation wichtig, als auch gegenüber dem Land als Fördermittelgeber und Begleiter von Förderprogrammen.

Stärkung des wichtigen Wohn- und Lebensstandortes Brandenburgisches Viertel

Die Ergebnisse der Diskussionen sind in das vorliegende Stadtteilentwicklungskonzept Brandenburgisches Viertel (**STEK BV**) eingeflossen, das für alle Akteure die **gemeinsamen Visionen** skizziert und der gemeinsam abgestimmte **Handlungsleitfaden** der Zukunft mit einem **Zeithorizont bis zum Jahr 2030** wird. Zudem wird das STEK BV die teileräumliche Grundlage für eine noch zu erstellende Fortschreibung der Stadtumbaustategie für die Gesamtstadt, ebenso für den Mitteleinsatz im Förderprogramm „Soziale Stadt“ mit dem ggf. ebenfalls fortzuschreibenden („schlanken“) programmbezogenen integrierten Entwicklungskonzeptes.

Vision und Handlungsleitfaden für Akteure und Konzepte – Zeithorizont 2030

Ziel der Fortschreibung des STEK BV ist demzufolge, ein **neues Leitbild** und eine **Strategie** – immer mit Blick auf die gesamtstädtische Entwicklung – zu formulieren. Die „alten“ und „neuen“ Herausforderungen stehen dabei im Fokus und werden an den veränderten Rahmenbedingungen gespiegelt. Das STEK BV soll mit dem Blick zurück („wo stehen wir?“) die bisherigen Ziele, Effekte und Strategien auf den Prüfstand stellen und den Blick „nach vorne“ richten:

Leitbild, Strategie und zentrale Fragestellungen

- > Welche Prognosen, Entwicklungsperspektiven und Entwicklungsszenarien lassen sich aufzeigen?
- > Welche Ziele können für die künftige Stadtentwicklung formuliert werden?
- > Welche Handlungsoptionen bestehen auch im Kontext der verschiedenen Akteure?
- > Wie kann ein Stadtumbau künftig im Brandenburgischen Viertel aussehen, welche Instrumente sind erforderlich?
- > Welche Maßnahmen können definiert werden? Unter welchen Rahmenbedingungen (organisatorisch, finanziell, zeitlich etc.) lassen sich diese umsetzen?
- > Welche organisatorischen Strukturen gilt es ggf. anzupassen bzw. zu schaffen, um die weitere Stadtentwicklung nachhaltig zu befördern und mitgestalten zu können?

zentrale Fragestellungen

Vorliegende Konzepte

- > Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Strategie Eberswalde 2030“ (2014)
- > Handlungskonzept „Soziale Stadt“ (2002)
- > Integriertes programmübergreifendes Stadtentwicklungskonzept (IPStEK) für das Brandenburgische Viertel (Fortschreibung 2009 und Anpassung 2010)
- > Verstetigungskonzept Soziale Stadt Brandenburgisches Viertel (2012)
- > Sozialstudie Brandenburgisches Viertel (2012)
- > verschiedene Imagebroschüren

viele Konzepte vorliegend

Hinweis: Das STEK BV wurde aus Mitteln des Programm Bund-Länder-Programms Stadtumbau-Ost (STUB) finanziert.

2. Wo steht das Brandenburgische Viertel heute?

Zur Beantwortung dieser Frage erfolgt zunächst ein Blick in die Entwicklungsetappen des Brandenburgischen Viertels. Anschließend werden die relevanten Daten, Zahlen und Fakten aufbereitet.

Entwicklungsetappen Brandenburgisches Viertel

Ein Blick in die Entstehungsgeschichte des Brandenburgischen Viertels zeigt die wichtigen Entwicklungsetappen und ihre jeweiligen Herausforderungen:

- > **1990er Jahre: „Vervollständigung“ der Stadtteils**
 - » **Ausgangsbasis:** gerade fertiggestellt, Verzicht auf den 5. Bauabschnitt, Grün- und Freiflächen noch nicht realisiert, fehlendes Ortsteilzentrum, trotz Bauzeit 1978 bis 1989 schon Modernisierungsbedarf an Plattenbauten
 - » **Investitionen** in Wohngebäude und Wohnumfeld
 - » unterstützt durch das Neubau-Programm (N-Programm) der Städtebauförderung
 - » **die wichtigsten Maßnahmen:** Einkaufszentrum Heidewald, Potsdamer Platz, Barnim-Park, Märkischer Park, Sporthalle Frankfurter Allee, öffentliche Investitionen in Grün- und Freiflächen, Schulhöfe, Wohnumfeld ca. 11,5 Mio. Euro, davon ca. 5,8 Mio. Euro aus dem N-Programm, Modernisierung der Wohnblöcke durch die Wohnungsunternehmen, Privatisierung eines Teils der WHG-Wohnungsbestände an das Wohnungsunternehmen Duske

- > **2000er Jahre: Investitionen in soziale Einrichtungen** und Stadtumbau-Rückbau
 - » Schaffung von Einrichtungen der **sozialen und Freizeitinfrastruktur**: Bürgerzentrum Schorfheidestraße (Stadt), Bonhoefferhaus (evangelische Kirche) mit Freiflächen, Freizeitschiff, Vereinshaus Havellandstraße, Verkehrsgarten (Stadt)
 - » **Rückbau** von leerstehendem Wohnraum: 1 245 Wohnungen im 2., 3. und 4. Bauabschnitt (durch die Wohnungsunternehmen WHG und die Genossenschaft), Rückbau von 3 Schulen durch die Stadt
 - » Etablierung **Quartiersmanagement** und **Bürgerbeteiligung**
- > **2010 bis 2015: Zwischen Stagnation und Stabilisierung**
 - » Aufwertung der Grundschule Schwärzensee zur modernsten Grundschule in Eberswalde
 - » Top-Angebot an sozialen und Freizeiteinrichtungen
 - » Bevölkerungsentwicklung bei leichtem Rückgang stabilisiert
 - » Rückbau stark gebremst, neue Rückbauobjekte sind schwierig umzusetzen, steigende „Hürden“ für aktiven Rückbau mit der entsprechenden Folge des Leerstandsanstiegs
 - » Nebeneinander von guten und schlechten Wohnlagen im Brandenburgischen Viertel, das Wohnungsangebot muss verbessert und aufgewertet werden: barrierefrei, Abbau und Umbau „3 Raum WE-Berg“, aber geringe Finanzierungsbereitschaft bei Banken (auch bei der ILB)
 - » Soziale Stadt: auf niedrigem Niveau weiterführen oder wieder stärker (nicht investiv) einsetzen? Andere Schwerpunkte wählen?
 - » die Frage bleibt, wie die soziale Lage langfristig verbessert werden kann (auch ohne Förderung)
- > **AKTUELL**: Erprobung neuer Wege bei der städtebaulichen und sozialen Ortsteilentwicklung

2.1 Wie hat sich das Quartier entwickelt?

a) Räumliche Bezugsebene

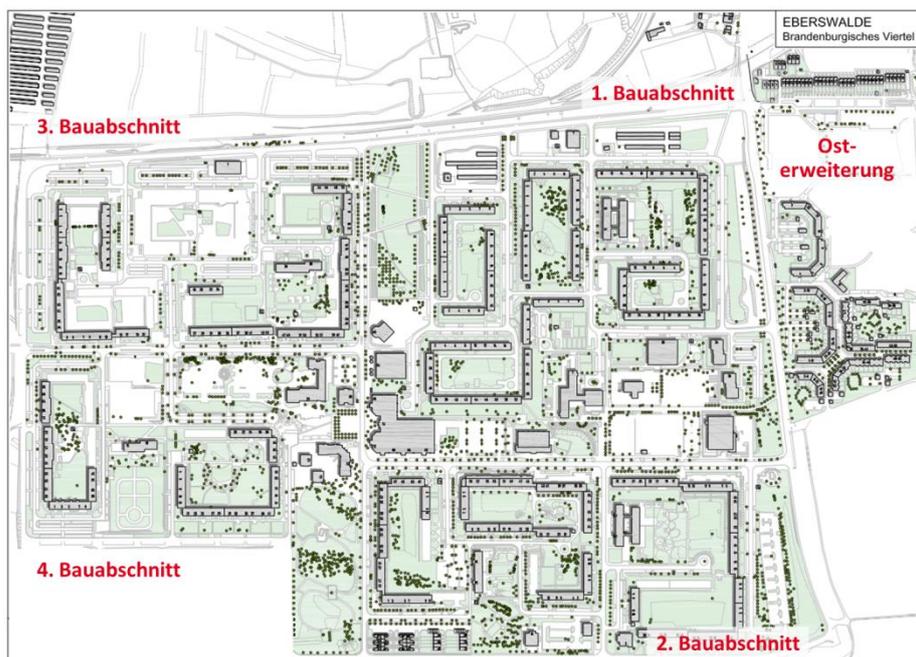


Abbildung 1:
räumliche Abgrenzung
des Brandenburgischen
Viertels
[Kartengrundlage: ALK
der Stadt Eberswalde]

Zur **Gebietsabgrenzung** wurde im Wesentlichen auf die bisher in den Stadtteilkonzepten verwendeten Gliederungen zurückgegriffen. Zum Brandenburgischen Viertel gehören die vier Bauabschnitte sowie die Osterweiterung.

Hinweis: Die nachfolgenden Darstellungen der Bevölkerungsentwicklung beziehen sich auf die vier Bauabschnitte inkl. der Osterweiterung. Die Auswertungen zum Wohnungsmarkt umfassen nur die vier Bauabschnitte.

b) Bevölkerungsentwicklung

Datengrundlage sind Auswertungen aus dem Stadtmonitor der Stadtverwaltung mit dem **Datenstand 31.12.2016**. Das Brandenburgische Viertel hat in den letzten elf Jahren 491 **Einwohnerinnen und Einwohner verloren** (rund -6,9 Prozent). Lebten 2005 noch 7 090 Menschen im Quartier, waren es im Jahr 2016 noch 6 599 Bewohnerinnen und Bewohner.

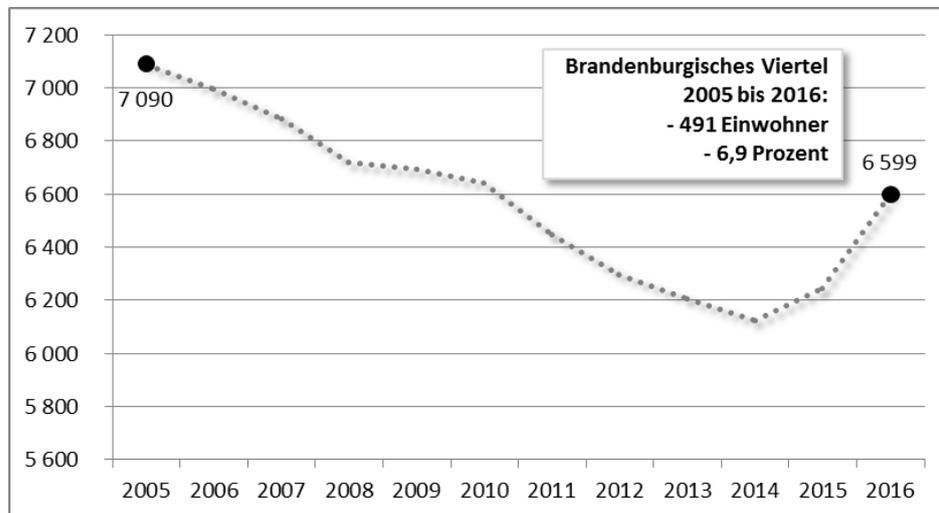


Abbildung 2: Einwohnerentwicklung im Brandenburgischen Viertel 2005 bis 2016 [Datenquelle: Stadt Eberswalde, eigene Darstellung]

Zum Vergleich: Auf Gesamtstadtebene betrug der Einwohnerverlust im gleichen Zeitraum 1,2 Prozent (insgesamt - 482 Menschen). Das Brandenburgische Viertel verliert demzufolge überproportional viele Einwohnerinnen und Einwohner. Die Verluste resultieren zu etwa gleichen Teilen aus der natürlichen Entwicklung und der Entwicklung der Wanderungen. Die fortziehenden Menschen haben vor allem die Bezirke Stadtmitte, Westend und Finow zum Ziel. 2015 und 2016 konnte das Quartier einen Einwohnerzuwachs zu verzeichnen, der auch auf den Zuzug von Flüchtlingen zurückzuführen ist. Diese deutliche Stabilisierung korrespondiert auch mit der gesamtstädtischen Entwicklung, d. h. auch das Brandenburgische Viertel profitiert von der insgesamt stabilen Entwicklung.

Einwohnerückgang bis 2014, deutliche Stabilisierung seit 2015

Verglichen mit der letzten **Bevölkerungsprognose** (INSEK 2014, Leitbildszenario) verlief die Bevölkerungsentwicklung bis 2014 entlang des prognostizierten Leitbildszenarios. In den Jahren 2015 und 2016 hat der Zuzug ins Quartier zu einer deutlich besseren Einwohnerentwicklung geführt, als prognostiziert. Ende 2016 lebten 775 Menschen mehr im Brandenburgischen Viertel als 2014 vorausgerechnet.

Entwicklung positiver als prognostiziert

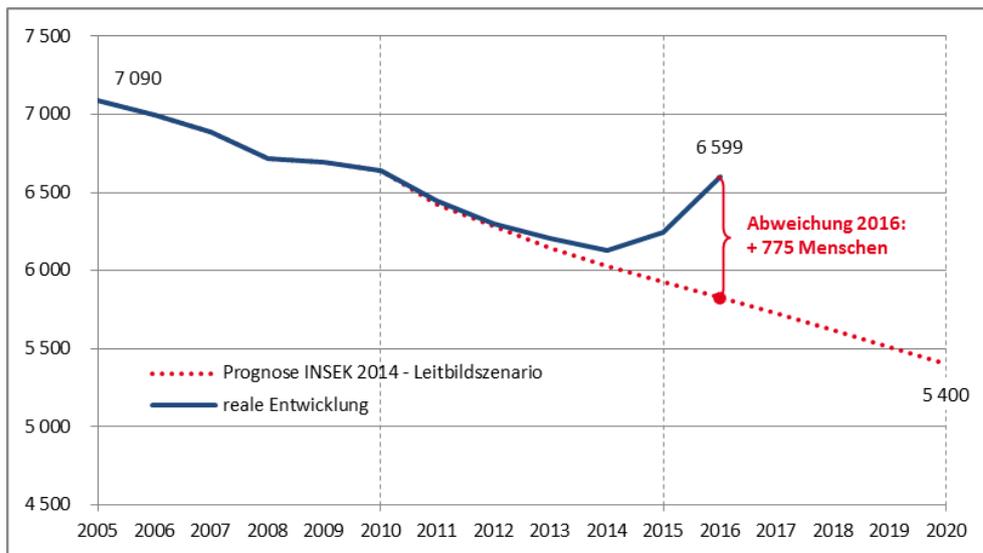


Abbildung 3: Einwohnerentwicklung und Prognose [Datenquelle: Stadt Eberswalde, eigene Darstellung]

Die Bevölkerungsentwicklung zeigt sich in den Teilräumen unterschiedlich: Während die größten absoluten Verluste in den Bauabschnitten 1 und 2 erfolgten, sind die Bauabschnitte 3 und 4 sowie die Osterweiterung Nord und Süd in geringerem Maß hiervon betroffen. Der westliche Teil des Quartiers hat vermutlich mehr von der Zuwanderung von Flüchtlingen profitiert als die östlichen Bauabschnitte. Im 3. Bauabschnitt wurde sogar ein Bevölkerungszuwachs erreicht.

größere Verluste im östlichen Quartiersteile

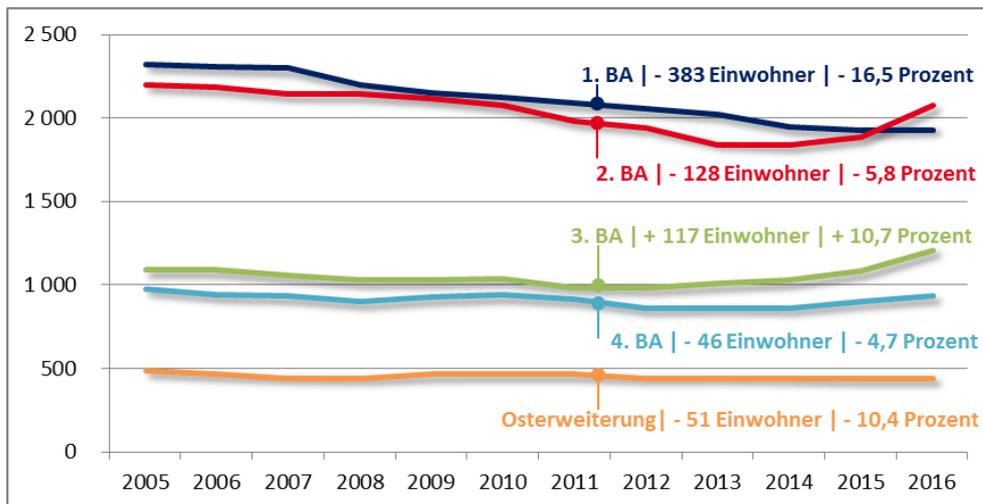


Abbildung 4: Einwohnerentwicklung 2005 bis 2016 in den Teilräumen [Datenquelle: Stadt Eberswalde, eigene Darstellung]

Setzt man die Bevölkerungszahl im Jahr 2005 als Basis an (100 Prozent), lässt sich die **relative Bevölkerungsentwicklung** im Brandenburgischen Viertel mit der Entwicklung auf Gesamtstadtebene vergleichen. Alle Teilräume – mit Ausnahme des 3. BA – weisen höhere Verluste als die Gesamtstadt auf. Der **3. BA** fällt auf, da hier bereits seit 2012 eine wieder **ansteigende Bevölkerungsentwicklung** erfolgt ist. Eine ähnliche Entwicklung nahm der **4. BA**. Anhaltende **Verluste** mussten der **1. BA** sowie die **Osterweiterung** hinnehmen, während der 2. BA ebenfalls ab 2014 vom Zuzug profitierte.

3. und 4. BA deutlich stabilisiert

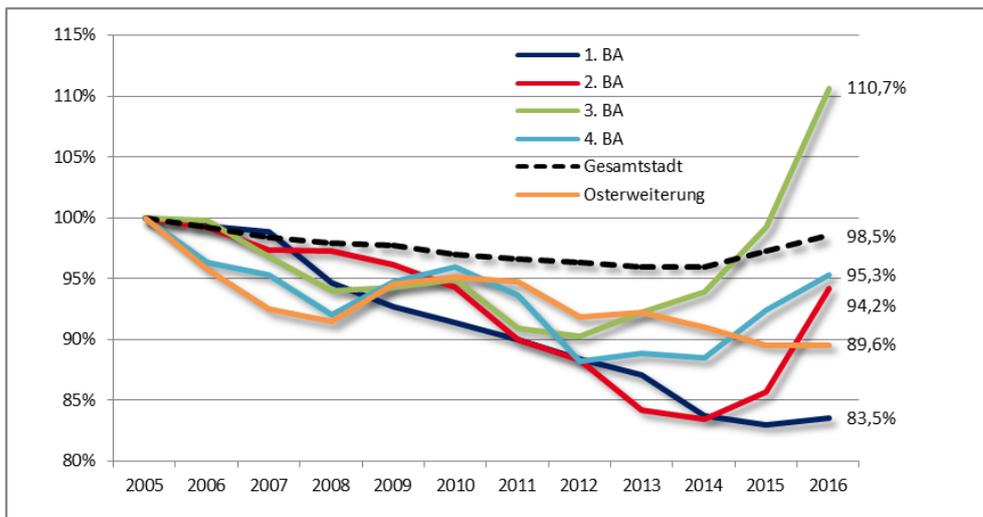


Abbildung 5: Relative Bevölkerungsentwicklung in den Teilräumen [Datenquelle: Stadt Eberswalde, eigene Darstellung]

Die dargestellten Entwicklungen im 1. und 2. Bauabschnitt sind vor allem auf die vergleichsweise ältere Einwohnerschaft in diesen Quartiersteilen zurückzuführen. Mehr als jeder zweite Einwohner, jede zweite Einwohnerin ist dort älter als 45 Jahre, rund ein Viertel ist älter als 65 Jahre. Im 3. und 4. Bauabschnitt ist eine deutliche Verjüngung der Altersstruktur zu erkennen, insbesondere die Anzahl von Kindern bis zu 12 Jahren hat hier deutlich zugenommen. Die Einwohnerrückgänge in der Osterweiterung sind auf die Verkleinerung der Familien zurückzuführen – oftmals sind die Kinder „aus dem Haus“.

unterschiedliche Altersstrukturen – unterschiedliche Entwicklungen

Altersstruktur

Ein Blick auf die **Altersstruktur** zeigt, dass die Menschen im Brandenburgischen Viertel **jünger als in der Gesamtstadt** sind. Der Anteil der unter 25-Jährigen ist deutlich höher: Im Brandenburgische Viertel ist jeder vierte Einwohner jünger als 25 Jahre. Auf der gesamtstädtischen Ebene ist dies nur jeder fünfte Einwohner. Der Anteil der 25- bis 65-Jährigen (Erwerbspersonenpotenzial) entspricht der gesamtstädtischen Verteilung. Und demzufolge ist auch der Anteil der über 65-Jährigen geringer als in der gesamten Stadt. Das Brandenburgische Viertel ist Eberswaldes **jüngerer Stadtteil**.

junges Quartier

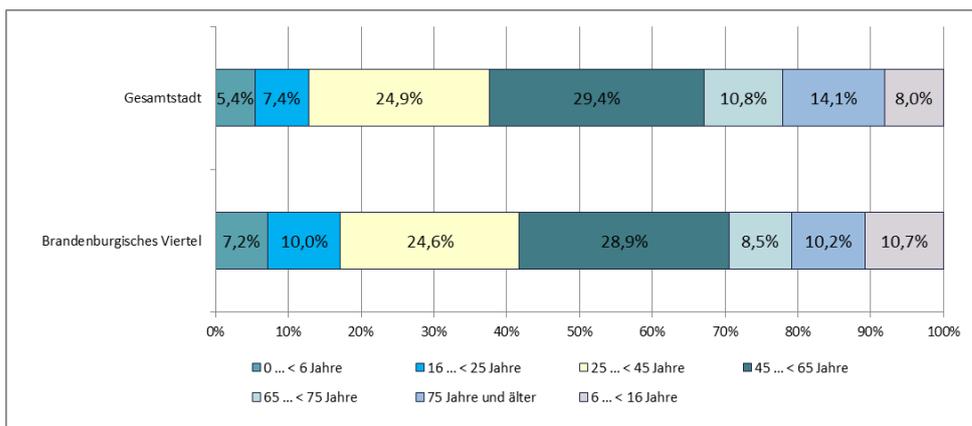


Abbildung 6: Altersstruktur im Vergleich zwischen Brandenburgisches Viertel und Gesamtstadt 2016 [Datenquelle: Stadt Eberswalde, eigene Darstellung]

In den letzten zehn Jahren ist die Zahl der **Kinder** (unter 6 Jahre) **leicht angestiegen** ebenso die Zahl der 6- bis unter 12-Jährigen. Bei den Kindern im Kita-Alter (unter 6 Jahre) erfolgte im 3. BA der größte Zuwachs, auch im 4. BA ist diese Altersgruppe gewachsen. Zurückzuführen ist dies vor allem auf den **Zuzug von Familien**. In den beiden Teilen der Osterweiterung ist diese Altersgruppe deutlich geschrumpft. Allen Teilräumen ist gemein, dass die **Zahl der 12- bis unter 16-Jährigen zurückgeht**. Gleiches ist in der Altersgruppe der 16- bis unter 25-Jährigen (**Ausbildung**) festzustellen. Die Zahl der Menschen im erwerbsfähigen Alter ist in allen Teilräumen **geschrumpft**, insbesondere die Altersgruppen **zwischen 25 und unter 45 Jahren**. **Gewachsen** hingegen ist die Altersgruppe der **55- bis 65-Jährigen**. In den Altersgruppen von 65 bis 75 Jahre ist in allen Teilräumen ein Rückgang zu verzeichnen, dies sind die Jahrgänge 1940 bis 1950, eine Altersgruppe, die von jeher vergleichsweise klein war. Die Anzahl der Menschen, die **75 Jahre und älter sind**, ist im gesamten Brandenburgischen Viertel **gestiegen**. Dies ist auch auf die geschaffenen Wohnangebote für ältere Menschen zurückzuführen, aber auch auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung.

mehr Kinder (bis 12 Jahre)
weniger Menschen in Ausbildung (16 bis 25 Jahre)
rückläufiges Erwerbspersonenpotenzial (25 bis 45 Jahre)
steigende Anzahl an „Bald-Rentnern“ (55 bis 65 Jahre)
deutlicher Anstieg der Seniorenzahlen (über 75 Jahre)

Staatsangehörigkeit

In den vergangenen zehn Jahren hat sich auch die **Zahl der nichtdeutschen Einwohnerinnen und Einwohner deutlich verändert**. Hatten 2005 noch knapp 3 Prozent eine nicht-deutsche Staatsbürgerschaft¹, waren es zehn Jahre später bereits **9,5 Prozent**. Neben dem Zuzug von Flüchtlingen haben auch Menschen ohne Fluchthintergrund ihr neues Quartier im Brandenburgischen Viertel gefunden. **Ohne** den **Zuzug** von nichtdeutschen Einwohnerinnen und Einwohnern wären die **Bevölkerungsverluste** in den letzten zehn Jahren **deutlicher** ausgefallen: Statt 11,9 Prozent Einwohnerrückgang hätte dieser mehr als 17 Prozent betragen. Der Anteil an Menschen mit nichtdeutscher Staatsangehörigkeit liegt auf der **Gesamtstadtebene** bei rund **fünf Prozent**, im Brandenburgischen Viertel bei 9,5 Prozent. Gut **jeder Dritte** der **nichtdeutschen** Bevölkerung Eberswaldes lebt im **Brandenburgischen Viertel**.

jeder Dritte der nicht-deutschen Bevölkerung lebt im Brandenburgischen Viertel

Im Brandenburgischen Viertel leben derzeit rund 700 **geflüchtete Menschen**, in Eberswalde sind dies rund 1 400 Menschen. Inwiefern diese Flüchtlinge – auch nach dem Ende der Residenzpflicht (bis zum Ende des Asylverfahrens) – ihren Wohnsitz im Brandenburgischen Viertel bzw. in Eberswalde behalten werden, ist heute nicht absehbar. Gleichermaßen ist nicht belastbar abschätzbar, wie sich der Nachzug der Familien entwickeln wird.

700 bis 800 geflüchtete Menschen

¹ Hinweis: Personen mit doppelte Staatsbürgerschaft werden hier zu den deutschen Einwohnerinnen und Einwohnern gezählt.

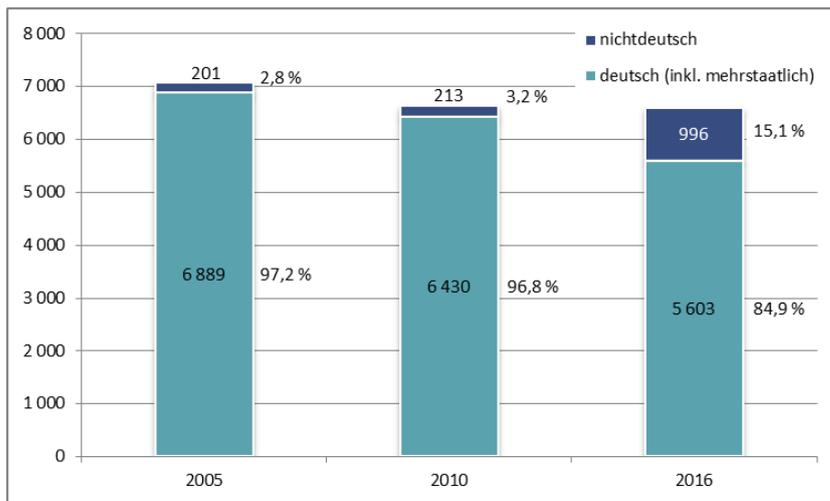


Abbildung 7:
Anteil der deutschen
Staatsangehörigen
und nichtdeutschen
Staatsangehörigen
[Datenquelle: Stadt
Eberswalde, eigene
Darstellung]

Haushaltsstruktur

Betrug die durchschnittliche **Haushaltsgröße** im Jahr **2005** im Brandenburgischen Viertel noch **2,04 Einwohner pro Haushalt**, ist die Zahl bis zum Jahr **2016** auf **1,96 Einwohner pro Haushalt** zurückgegangen. Auf die Gesamtstadt geblickt, sind die Haushaltsgrößen im Brandenburgischen Viertel im Durchschnitt **größer**, d. h. hier leben mehr Menschen in einem Haushalt. Die Unterschiede sind jedoch insgesamt gering. Auf gesamtstädtischer Ebene leben heute rechnerisch rund 1,90 Personen in einem Haushalt. In den Teilräumen variiert die Haushaltsgröße: Im 1. BA sind die Haushalte mit rund 2,16 Personen pro Wohneinheit am größten, im 3. und 4. BA mit 1,80 Personen pro Wohneinheit am geringsten.

rund 1,96 Einwohner
leben in einem Haushalt

Sozialräumliche Daten und Analysen

Zur Beleuchtung der sozialräumlichen Lage des Brandenburgischen Viertels werden derzeit im Rahmen der Evaluierung des Verstetigungskonzeptes und zur Vorbereitung der Erarbeitung eines integrierten Entwicklungskonzeptes **verschiedene Daten ausgewertet bzw. erhoben**. Insbesondere die sozioökonomischen Daten wie sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Arbeitslose oder Daten zu den Sozialstrukturen werden im Herbst 2017 durch die Bundesagentur für Arbeit bereitgestellt. Für die Erarbeitung des integrierten Entwicklungskonzeptes im Rahmen der „Wiederaufnahme“ in das Programm Soziale Stadt werden diese Daten im Detail ausgewertet.

aktuelle Daten werden
derzeit erhoben

Grundsätzlich lässt sich jedoch festhalten, dass die **Entwicklungen**, die im Verstetigungskonzept Soziale Stadt von 2012 festgestellt wurden, im Wesentlichen **bestätigt** werden können. Auch heute fällt der Anteil der Arbeitslosen im Stadtvergleich höher aus und der Zugang zum 1. Arbeitsmarkt gestaltet sich vergleichsweise schwieriger.

grundsätzliche Entwick-
lungstendenzen zeich-
nen sich weiter ab

Auch leben im Brandenburgischen Viertel vergleichsweise mehr Menschen, die auf **Transferleistungen** und **bezahlbaren Wohnraum** angewiesen sind. Das Haushaltsnettoeinkommen ist geringer als in den anderen Stadtteilen, der Anteil der Menschen, die von Armut gefährdet sind, höher. Für das Quartier heißt dies, dass ausreichend bezahlbarer Wohnraum auch künftig zur Verfügung stehen muss und dass die Menschen auch weiterhin durch sozialräumliche und integrative Maßnahmen (Stichwort Soziale Stadt) begleitet werden sollten.

Menschen, die auf Hilfe
angewiesen sind benöti-
gen weiter Unterstüt-
zung

c) Wohnen

Entwicklung des Wohnungsbestands

Im Brandenburgischen Viertel befinden sich rund **17 Prozent** (4 142 Wohneinheiten (WE)) des gesamtstädtischen Wohnungsbestandes (23 785 Wohneinheiten) – mehr als jede sechste Eberswalder Wohnung ist im Quartier zu finden. Im Zeitraum von 2002 bis 2016 wurden 1 245 Wohneinheiten im Quartier zurückgebaut. Das Brandenburgische Viertel war demzufolge der Leerstands- und Rückbauschwerpunkt der Gesamtstadt. Die Leerstandsquote betrug Ende 2016 im Brandenburgischen Viertel 19,7 Prozent, auf Gesamtstadtebene waren es rund 10 Prozent.

mehr als jede sechste Eberswalder Wohnung steht im Brandenburgischen Viertel

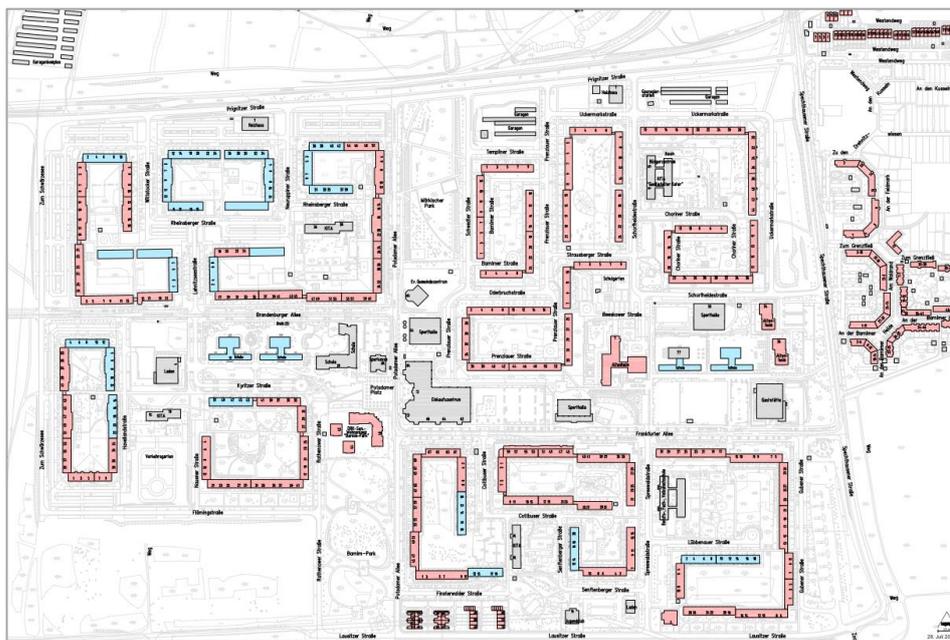


Abbildung 8: Darstellung der Rückbaumaßnahmen seit 2002
[Kartengrundlage: ALK der Stadt Eberswalde]
 ■ Wohngebäude
 ■ Sonstige Gebäude
 ■ Rückbau

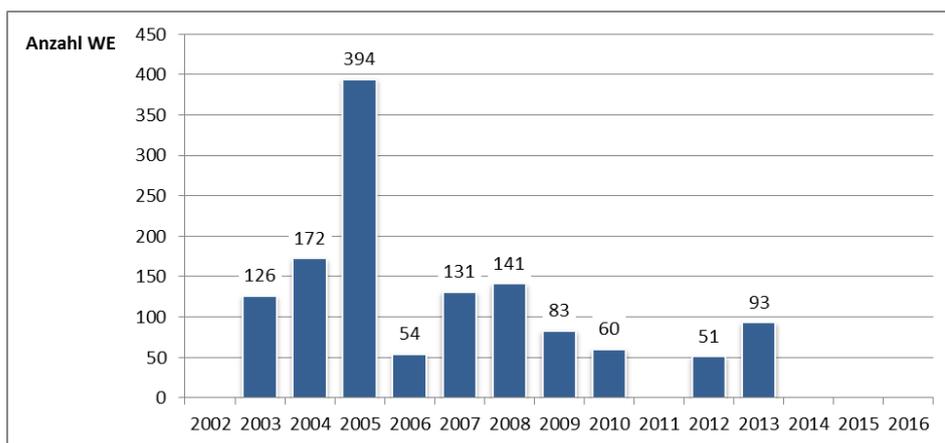


Abbildung 9: Rückbauvolumen 2002 bis 2016
[Datenquelle: Stadt Eberswalde, eigene Darstellung]

Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand

Die Wohnungsbestände und Wohnungsleerstände werden nachfolgend für die Bauabschnitte 1 bis 4 dargestellt (ohne Osterweiterung), da sie zum Stadtumbaugebiet gehören und hier der Bedarf an die Anpassung der Wohnungsbestände vorrangig gegeben ist.

Fokus Bauabschnitte 1 bis 4

An den Wohnungsbeständen im Brandenburgischen Viertel (ohne Osterweiterung) sind folgende **Eigentümer** beteiligt:

- > Wohnungsbaugenossenschaft Eberswalde-Finow eG
- > WHG: Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH
- > TAG: TAG Spreewaldviertel-Immobilien GmbH
- > AWO: Arbeiterwohlfahrt Stadtverband Eberswalde Haus- und Grundstücksverwaltungs GmbH
- > C: Chorona Immobilien GmbH

Über den **größten Wohnungsbestand** im Brandenburgischen Viertel verfügt die Wohnungsbaugenossenschaft mit rund 42 Prozent des Gesamtbestandes. Die TAG besitzt rund 27 Prozent der Wohneinheiten, gefolgt von der Wohnungsbaugesellschaft WHG mit rund 21 Prozent. Das kleinste Portfolio im Brandenburgischen Viertel besitzen die AWO mit knapp 10 Prozent und die Chorona Immobilien GmbH mit 42 Wohneinheiten.

Genossenschaft mit
größtem Wohnungsbe-
stand

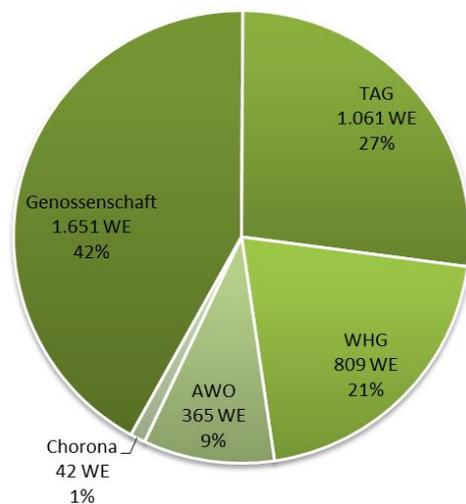


Abbildung 10:
Verteilung der Woh-
nungsbestände
[Datenquelle: Stadt
Eberswalde, eigene
Darstellung]

Vom **Wohnungsleerstand** ist am stärksten die Genossenschaft betroffen (554 Wohneinheiten, 33,6 Prozent), hier steht jede dritte Wohnung im Brandenburgischen Viertel leer. Das kommunale Wohnungsunternehmen WHG hat einen Wohnungsleerstand von 12,0 Prozent (97 Wohneinheiten). Bei der AWO und der TAG sind ebenfalls Wohnungsleerstände zu verzeichnen: AWO 49 Wohneinheiten (13,4 Prozent) und TAG 42 Wohneinheiten (4,0 Prozent). Die unternehmensbezogenen Leerstandsquoten decken somit ein breites Spektrum (4,0 bis 33,6 Prozent) ab. Insgesamt stehen im Brandenburgischen Viertel 775 Wohneinheiten leer, dies entspricht einer **Leerstandsquote von 19,7 Prozent** – diese liegt damit deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 10,4 Prozent (insgesamt 2 472 Wohnungen). Jede dritte leerstehende Wohnung liegt im Brandenburgischen Viertel (31,8 Prozent).

Leerstandsquote immer
noch hoch: bei rund 20
Prozent

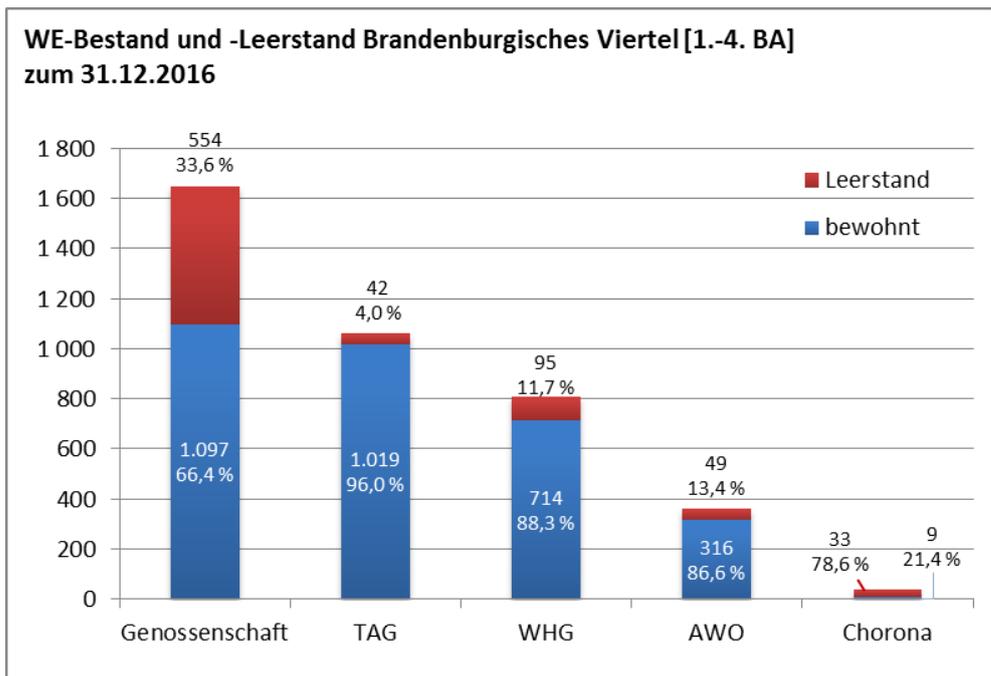


Abbildung 11: Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand nach Eigentümern [Datenquelle: Stadt Eberswalde, eigene Darstellung]

Ein Blick auf die **Bauabschnitte** zeigt, dass der absolute Wohnungsleerstand im **1. Bauabschnitt derzeit am größten** ist. Dies korrespondiert auch mit dem Einwohnerrückgang. Hier – und auch im 3. Bauabschnitt – steht fast jede vierte Wohnung leer. In den weiteren Bauabschnitten stagniert der Leerstand, im 2. Bauabschnitt ist dies auch auf die erfolgten Rückbauvorhaben zurückzuführen.

1. BA mit größtem Wohnungsleerstand

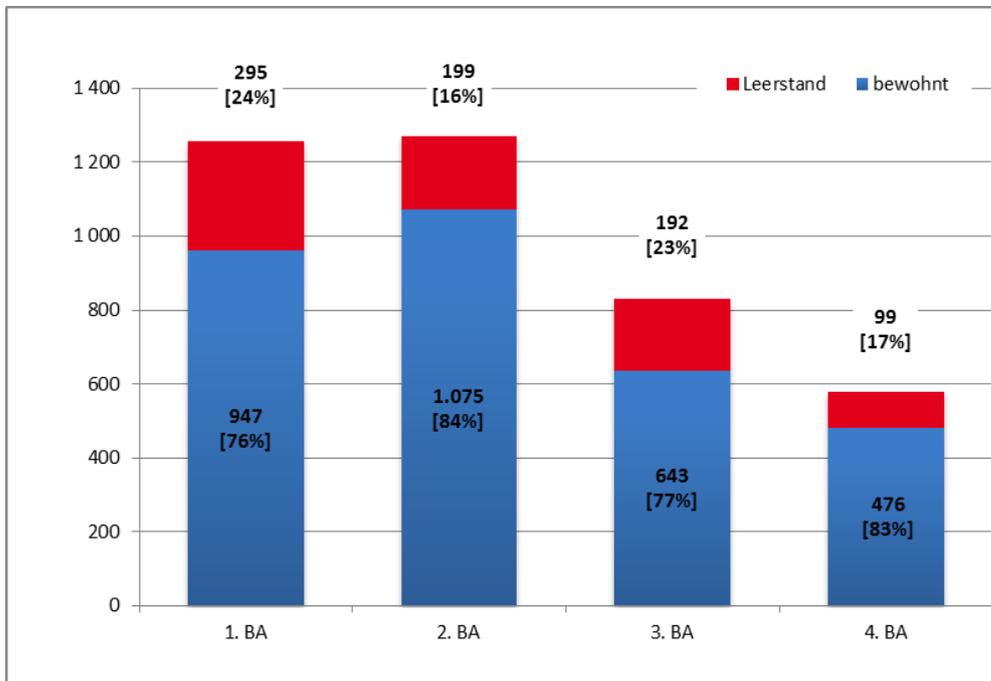


Abbildung 12: Wohnungsbestand und -leerstand nach Bauabschnitten [Datenquelle: Stadt Eberswalde, eigene Darstellung]

Die nachfolgende Karte zeigt den Wohnungsleerstand für das Quartier im Überblick:



LEGENDE

Leerstand

- Leerstand <5%
- Leerstand 5 bis <11%
- Leerstand 11 bis <25%
- Leerstand 25 bis <50%
- Leerstand 50 bis <100%

WE-Anzahl / WE-Leerstand je Gebäude

Sanierungsstand

- Vollsaniertes Gebäude
- Teilsaniertes Gebäude
- Unsaniertes Gebäude

Eigentümer

- Wohnungsbaugenossenschaft Eberswalde-Finow eG
- WHG - Wohnungsbau- und Hausverwaltungs GmbH
- TAG-Immobiliengruppe
- AWO - Arbeiterwohlfahrt
- Chorona Immobilien GmbH

Modernisierungsstand und Barrierefreiheit

Über die Hälfte der Wohnungen im Brandenburgischen Viertel ist **saniert** (2 019 Wohnungen, 51,4 Prozent), ein Viertel ist **teilsaniert** (944 Wohnungen, 24,0 Prozent) und ein Viertel unsaniert (963 Wohnungen, 24,5 Prozent). Der **Leerstand** in den **sanierten Wohnungen** ist vergleichsweise **gering** – auch wenn hier höhere Mieten zu zahlen sind. Mehr als ein Drittel der un- und teilsanierten Bestände stehen jedoch leer. Der Leerstand in den sanierten Beständen aller Vermieter liegt bei rund fünf Prozent.

größter Leerstand in un- und teilsanierten Beständen

Mit Blick auf die **barrierefreie Erreichbarkeit** der Wohnungen wurden inzwischen rund 15 Prozent aller Aufgänge (55 Aufgänge, knapp 800 Wohneinheiten) mit Aufzügen ausgerüstet. Die AWO hat alle Objekte mit Aufzügen ausgestattet, während die WHG und

barrierefreien Wohnraum geschaffen

die Genossenschaft einige Objekte mit Aufzügen versehen haben. Die TAG hat keine Objekte mit Aufzügen in ihrem Portfolio.

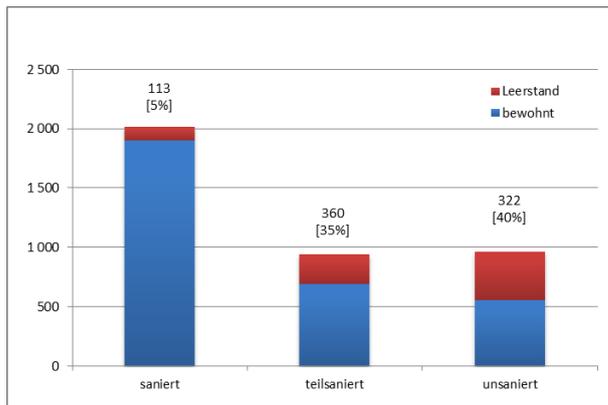


Abbildung 13: Wohnungsbestand und -leerstand nach Sanierungsstatus [Datenquelle: Stadt Eberswalde, eigene Darstellung]

Wohnungsgrößen

Mehr als die Hälfte der Wohneinheiten sind **3-Raum-Wohnungen** (52 Prozent), sie stellen den größten Anteil am Wohnungsbestand dar. Jede vierte Wohnung ist eine 2-Raum-Wohnung (23 Prozent), je 13 bzw. 11 Prozent des Wohnungsbestandes sind 1-Raum-Wohnungen (13 Prozent) und Wohnungen mit vier und mehr Räumen (11 Prozent).

3-Raum-Wohnungen dominieren

Die **höchste Leerstandsquote** findet sich ebenfalls bei den 3-Raum-Wohnungen, hier steht mehr als jede fünfte Wohnung leer (rund 22 Prozent). Mit Blick auf die 1- und 2-Raumwohnungen finden sich hier deutlich geringere Leerstandsquoten: Sieben Prozent bei den 1-Raum-Wohnungen und 10 Prozent bei den 2-Raum-Wohnungen.

höchste Leerstandsquote bei 3-Raum-Wohnungen

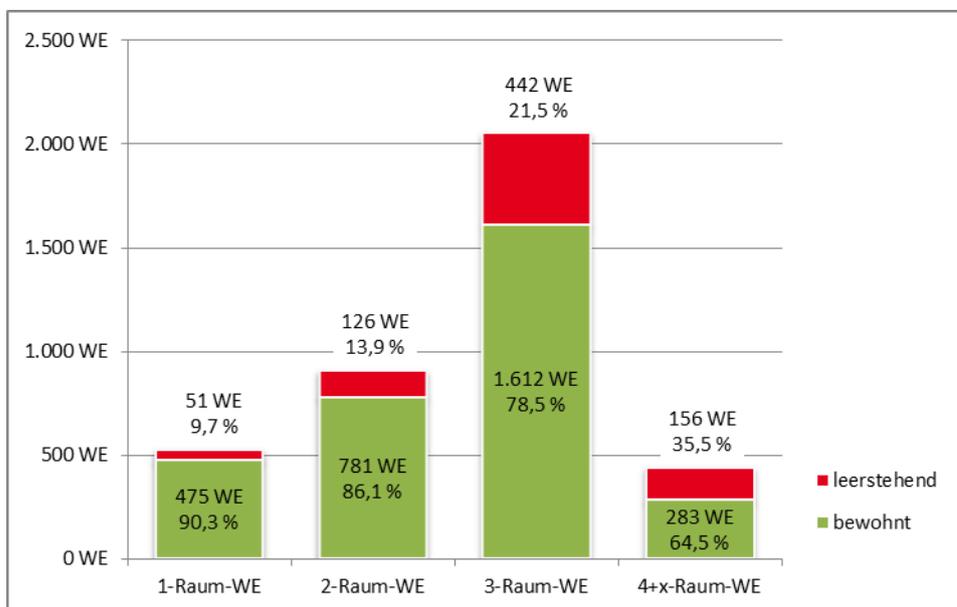


Abbildung 14: Gesamtbestand nach Wohnungsgrößen und Wohnungsleerstand [Datenquelle: Stadt Eberswalde, eigene Darstellung]

Der **Überhang an 3-Raum-Wohnungen** zeigt sich auch bei der Vermietung: Insbesondere bei 3-Raum-Wohnungen und bei Wohnungen in höheren Geschosslagen wird die Vermietung schwieriger. Ein Ansatz der WHG ist beispielsweise die Zusammenlegung von Zimmern. Da dieser Umbau jedoch nur bei bestimmten Bautypologien wirtschaftlich umsetzbar ist, kommen die WHG-Bestände im Brandenburgischen Viertel hierfür nicht in Frage. Die Genossenschaft verzeichnet hingegen eine steigende Nachfrage nach 3-Raum-Wohnungen.

Ansätze zur Reduzierung des Überhangs von 3-Raum-Wohnungen

Belegungsgebundene Wohnungen

Wohnungen, die mit Mitteln des Bundes oder des Landes gefördert wurden, unterliegen zu bestimmten Anteilen der **Mietpreis- und Belegungsbindung** entsprechend des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz WoFG). Für den Bezug einer entsprechenden Wohnung ist der Wohnberechtigungsschein (WBS) vorzulegen, der auf Basis festgelegter Einkommensgrenzen für Bedürftige ausgestellt wird. Auch anerkannte Flüchtlinge können einen WBS beantragen. Die Einkommensgrenzen wurden letztmalig 2001 festgelegt, so dass heute hauptsächlich Empfänger von Leistungen nach dem SGB II einen WBS erhalten. Der Landkreis Barnim hat zudem die angemessenen **Kosten der Unterkunft** (KdU) festgelegt, die derzeit noch 4,50 Euro pro Quadratmeter betragen. Bei der Prüfung der Angemessenheit der KdU findet die Grenze von 4,90 Euro pro Quadratmeter Anwendung.

Hintergrund: Förderung von sozialem Wohnungsbau

Im Brandenburgischen Viertel sind derzeit **187 Wohnungen** in der Belegungsbindung. Den überwiegenden Teil dieser belegungsgebundenen Wohnungen trägt die Genossenschaft (184 Wohnungen), die WHG verfügt über drei Wohnungen mit Belegungsbindung. Insgesamt 124 belegungsgebundene Wohnungen befinden sich im 2. Bauabschnitt, 54 Wohnungen im 4. Bauabschnitt und 9 Wohnungen im 1. Bauabschnitt. Zum größten Teil sind ganze Blöcke mit der Belegungsbindung versehen. Die neun belegungsgebundenen Wohnungen im 1. Bauabschnitt sind über verschiedene Gebäude verteilt.

187 belegungsgebundene Wohnungen im Brandenburgischen Viertel

Da der Bestand an belegungsgebundenem Wohnraum in der Stadt Eberswalde seit 2014 **stark rückläufig** war (1 398 Wohnungen im Januar 2014, 672 Wohnungen im Mai 2016, Rückgang um 52 Prozent), die Zahl der wohnungssuchenden Leistungsempfänger jedoch steigen wird, ist ggf. ein **neuer Ansatz** auf **gesamtstädtischer** Ebene überlegenswert. Dieser Ansatz wird sicherlich auch den Wohnungsbestand im Brandenburgischen Viertel einbeziehen.

starker Rückgang an belegungsgebundenem Wohnraum

Haushalte

Die **Haushaltsgrößen** haben sich in den verschiedenen Teilquartieren differenziert entwickelt. Betrug die Haushaltsgröße 2005 im Quartiersdurchschnitt noch 2,04 Einwohner pro Wohneinheit, verringerte sie sich bis 2016 auf **1,96 Einwohner pro Wohneinheit** – ein sehr moderater Rückgang. Während 1. und 4. Bauabschnitt ebenfalls ein Rückgang zu verzeichnen war, **wuchs** die Haushaltsgröße im **2. und 3. Bauabschnitt** von 1,75 auf 1,94 Einwohner (2. Bauabschnitt) und von 1,46 auf 1,90 Einwohner pro Wohneinheit (im 3. Bauabschnitt). Dies kann vorrangig auf den **Zuzug** von Familien zurückgeführt werden. In der Osterweiterung (Nord und Süd, Familien) sowie im 1. Bauabschnitt finden sich die größten Haushaltsgrößen (zwischen 2,07 und 2,02 Personen pro Wohneinheit).

Haushaltsgröße heute bei rund 1,96 Einwohner pro Wohneinheit

Im Brandenburgischen Viertel lebten im Jahr 2011 über die Hälfte aller Kinder im Alter bis zu 15 Jahren (55 Prozent) in Haushalten mit Bezug von Arbeitslosengeld II.² Rund die Hälfte der Haushalte leben erst seit dem Jahr 2000 im Brandenburgischen Viertel.³ Auch diese Daten werden nach Vorliegen der aktuellen sozialräumlichen Daten im Rahmen des integrierten Entwicklungskonzeptes aktualisiert.

² Quelle: Versteigerungskonzept Soziale Stadt 2012

³ Quelle: dito

Herausforderungen und Handlungsspielräume der Wohnungsunternehmen

Die **disperse Leerstandsverteilung** im Brandenburgischen Viertel erfordert ein Umdenken, einen **Strategiewechsel** mit Blick auf das bisherige städtebauliche Leitbild. Nach den Plänen des IPStEK aus dem Jahr 2010 sollte ein flächenhafter Rückbau im 3. und 4. Bauabschnitt erfolgen, für den 2. Bauabschnitt waren weitere Rückbaumaßnahmen vorgesehen. Die aktuelle Leerstandssituation zeigt jedoch insbesondere in der Bebauung an den Blockrändern des 2., 3. und 4. Bauabschnittes eine sehr geringe Leerstandsquote (zwischen 0 und 6 Prozent). Zudem sind die Gebäude vollsanziert, zum Teil mit Aufzügen versehen, so dass ein Rückbau „von außen nach innen“ nicht mehr aufrechterhalten werden kann. Die Gebäude mit sehr **hohem Leerstand** (größer als 50 Prozent) finden sich in **allen Bauabschnitten** und sind **dispers verteilt**. So wird künftig kein weiterer flächenhafter **Rückbau** mehr sinnvoll sein, sondern eher **punktuell** und **am Leerstand sowie am Sanierungsstand orientiert**.

Strategiewechsel erforderlich – punktueller Rückbau nach Leerstand und Sanierungsstand

Mit Blick auf die Wohnungsgrößen wurde in der Analyse der Überhang an 3-Raum-Wohnungen (hoher Leerstand) dargestellt (s. Abbildung 14). Zudem haben die Wohnungsmarktakteure Engpässe bei kleinen 1-Raum-Wohnungen sowie bei besonders großen Wohnungen (4- bis 5-Raum-Wohnungen) festgestellt. Beim strategischen „**Leerziehen**“ von Rückbauobjekten wirkt sich die **begrenzte Anzahl an adäquaten Ersatzwohnungen** hinderlich aus. Die Wohnungsunternehmen schätzen zudem ein, dass das vergleichsweise **geringe Mietniveau** im Brandenburgischen Viertel nur geringe bzw. **kleine Spielräume für Investitionen**, z. B. für den Anbau von Aufzügen (flächendeckend) lässt. Auch die **förderrechtlichen Bindungen** bzw. die **Kredite** auf den Gebäuden wirken sich **einschränkend** auf die Handlungsmöglichkeiten der Wohnungsunternehmen aus. Insofern ist hier weitere Unterstützung durch Bund und Land (Wohnraumförderung etc.) gefragt.

geringes Mietniveau eröffnet nur geringe Investitionsspielräume

d) Städtebauliche Situation

Das Brandenburgische Viertel ist ein „**klassisches DDR-Neubaugebiet**“ und ist von der Architektur (offene Baublöcke mit Blockinnenhöfen, Zeilenbebauungen entlang der Haupterschließungsstraßen) in überwiegend fünf- bis sechsgeschossiger Bauweise geprägt. Der Gebäudebestand wurde in den vergangenen Jahren um rund ein Viertel reduziert (Schwerpunkte im 3. und 4. Bauabschnitt). Parallel zum Rückbau wurden Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt, die zur Verbesserung der Wohnumfelder und der Aufenthaltsqualität beigetragen haben. Insbesondere im 3. und 4. Bauabschnitt sind jedoch die großen, durch Rückbau entstandenen **freien Flächen** noch mit keiner adäquaten **Nachnutzung** oder **Aufwertung** versehen.

klassisches DDR-Neubaugebiet

Das **Stadtteilzentrum** rings um den Potsdamer Platz hat insbesondere durch die Sanierung der Grundschule Schwärzesees und die Belebung des Platzes hinzugewonnen. Trotzdem wird das Stadtteilzentrum seiner **Aufgabe noch nicht gerecht**, da z. B. die **Nahversorgung** im Einkaufszentrum Heidewald oder auch die „Nutzung“ des Potsdamer Platzes noch nicht den Erwartungen und Anforderungen entsprechen. Dieses „**fehlende funktionale Zentrum**“ wird auch in Einwohnerversammlungen, Bürgerforen etc. immer wieder thematisiert. Ebenso benötigt der östliche **Stadteingang** mit der Ruine der ehemaligen Gaststätte „**Specht**“ eine Neugestaltung und Aufwertung gemeinsam mit dem privaten Eigentümer.

städtelbauliche und funktionale Defizite im Stadtteilzentrum, an den Stadtteileingängen

e) Image und Identifikation

Generell gibt es nach wie vor einen **Unterschied** zwischen dem **Bild** des Stadtteils, das die Bewohnerinnen und Bewohner von ihrem Quartier haben (**Innenwahrnehmung**, Identifikation) und dem Bild, das von außen wahrgenommen wird. Die **Identifikation** der im Stadtteil lebenden Bürgerinnen und Bürger mit ihrem Stadtteil ist **vergleichsweise hoch** und steht im deutlichen Gegensatz zur eher negativen Außenwahrnehmung. Wobei die Außenwahrnehmung sich offensichtlich vorrangig auf die Stadt bezieht – „Nicht-Eberswalderinnen oder –Eberswalder“ blicken deutlich freundlicher auf das Brandenburgische Viertel. Zu den Stärken des Quartiers zählt sicherlich der **nachbarschaftliche Zusammenhalt**.

hohe Identifikation –
nachbarschaftlicher
Zusammenhalt – negative
Außenwahrnehmung

Trotz dieser grundsätzlichen positiven Innenwahrnehmung sehen die Bewohnerinnen und Bewohner ihr Quartier in verschiedenen Bereichen kritisch. Ein Stückweit „färbt“ die negative Außenwahrnehmung auf die Identifikation ab. Das eher negative Image des Quartiers ist heute eines der **größten Hemmnisse** für eine grundsätzliche Akzeptanz des Brandenburgischen Viertels und fördert die Stigmatisierung des Gebietes, seiner Einrichtungen und seiner Bewohnerschaft. Positive Aspekte, wie z. B. das sehr gute Sport- und Freizeitangebot werden nur zum Teil in der Stadt wahrgenommen. Das Brandenburgische Viertel braucht besonders in der Außendarstellung und in der Kommunikation ein **neues, positives Image**. Eine weitere negativ geprägte Kommunikation bestärkt eine negative Entwicklung und wirkt sich kontraproduktiv auf das Engagement der Wohnungsmarktakeure, der Menschen im Quartier aus.

positives Image wird
positive Entwicklung
„pushen“

f) Soziale, kulturelle und freizeitbezogene Infrastrukturen

Das Brandenburgische Viertel verfügt über ein vergleichsweise **umfangreiches Angebot** an sozialen, kulturellen und freizeitbezogenen Infrastrukturen: Grundschule Schwärzeseesee, Kita „Gestiefelter Kater“, Kita „Arche Noah“ mit Eltern-Kind-Zentrum, Bürgerzentrum, Familienzentrum, Berufliche Schule, Förderschule, Verkehrsgarten, drei Sporthallen, Einrichtungen sozialer Träger, Seniorenwohnanlagen, Studentenwohnheim, evangelisches Gemeindezentrum, Jugendclub, Skateranlage, Freizeitschiff der Genossenschaft, Vereinshaus und weitere. Das Quartier verfügt über ein **breit gefächertes Angebot an Freizeit- und Sporteinrichtungen**, die stadtweite Ausstrahlung besitzen. So sind auch vielfältige aktions- und themenbezogene Netzwerke im Kultur- und Sozialbereich entstanden.

rundum gut versorgt

In der **Grundschule Schwärzeseesee** werden im Schuljahr 2016/2017 insgesamt 378 Schülerinnen und Schüler in den Jahrgangsklassen 1 bis 6 unterrichtet⁴. Zum Start des Schuljahrs 2017/2018 wurden mehr Schülerinnen und Schüler angemeldet, als aufgenommen werden können. Für rund 20 Erstklässler wurden zwischenzeitlich Alternativen gefunden. Hauptursache für die **hohe Zahl an Erstklässlern** ist die **Unterbringung von Flüchtlingen**. Aus diesem Grund werden aktuell verschiedene Varianten zur Aufstockung der Grundschulplätze, der Kita- und Hortplätze im Brandenburgischen Viertel untersucht.

keine ausreichenden
Kapazitäten der Grund-
schule

Seit 2004 unterstützt das **Quartiersmanagement** (finanziert über Haushaltsmittel der Stadt) die Arbeit und die Projekte im Brandenburgischen Viertel. Hierfür wurde eine Quartiersmanagerin eingesetzt. Ein **Sprecherrat** engagiert sich auf Seiten der Bewohne-

Quartiersmanagement
vor Ort

⁴ Quelle: Bildungsserver Berlin-Brandenburg, Landesinstituts für Schule und Medien Berlin-Brandenburg im Auftrag der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (Berlin) und des Ministeriums für Bildung, Jugend und Sport Land Brandenburg, Abruf am 27.3.2017

rinnen und Bewohner. Neben sportlichen Veranstaltungen (z. B. „Bewegung im Quartier“) stehen auch kulturelle Events wie z. B. der Weihnachtsmarkt, Kulturveranstaltungen auf dem Potsdamer Platz oder verschiedene Bürgerbeteiligungsformate auf der Agenda.

Zur **medizinischen Versorgung** im Quartier stehen eine allgemeinärztliche Praxis im „Heidewald“, die Wald-Apotheke, drei Zahnarztpraxen, ein Sanitätshaus, Physiotherapeuten im „Heidewald“ zur Verfügung. Die Kinderarztpraxis ist kürzlich vom Brandenburgischen Viertel nach Finow umgezogen. Durch die sehr gute Anbindung des Brandenburgischen Viertels sind alle medizinischen Einrichtungen der Stadt gut per Bus oder Fahrrad zu erreichen.

g) Soziale Stadt

Im Jahr 1999 wurde das Brandenburgische Viertel in das Förderprogramm „**Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt**“ aufgenommen. Ein erstes integriertes Stadtteilkonzept „Netzwerk Zukunft“ entstand. 2003 konnten das Quartiersbüro in der Lübbenauer Straße, das 2005 in die Schorfheidestraße umzog, zum Bürgerzentrum umgebaut und der Sprecherrat eingerichtet werden. In den folgenden Jahren wurden vielfältige Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes durchgeführt, z. B. der Verkehrsgarten, verschiedene Aktionsflächen für die sportlich Aktiven, der Skaterpark, Kita „Gestiefler Kater“ und die Grundschule Schwärzensee. Gleichermaßen wurden kulturelle Events wie das Stadtteilstadtfest, die Ferienspiele oder der Weihnachtsmarkt initiiert. Besonderes Augenmerk lag auf der Aktivierung der Menschen im Quartier.

bereits seit 1999 im besonderen Fokus

2010 beleuchtete das Integrierte Programmübergreifende Stadtteilkonzept (**IPSTEK**) für das Brandenburgische Viertel die bis dato erreichten Erfolge sowie den weiteren Handlungsbedarf. Demnach war ein **Auslaufen** des Förderprogramms bis 2016 vorgesehen, da das Förderprogramm ursprünglich zur zeitlich begrenzten Förderung und Stabilisierung vorgesehen war. Um dieses „Auslaufen“ entsprechend vorzubereiten, wurde 2012 das **Verstetigungskonzept** erarbeitet.

Entwicklungskonzept(e) und Verstetigungskonzept

Aktuell erarbeitet die Stadt eine **Evaluierung** des Verstetigungskonzeptes, um zu beleuchten, inwiefern sich bereits selbsttragende Strukturen entwickelt haben. Hintergrund ist vor allem auch, dass sich die Rahmenbedingungen für das Brandenburgische Viertel sehr deutlich verändert haben: Die Einwohnerentwicklung ist auf einem stabilen Pfad, die Akteure im Quartier wollen gemeinsam neue Qualitäten schaffen, im Quartier steigt der Bedarf nach Kita-, Hort- und Schulplätzen und auch der Zuzug von Menschen mit Wanderungshintergrund erfordert ein Umdenken. Somit steht auch im Fokus, inwiefern eine „Wiederaufnahme“ in das Programm Soziale Stadt sinnvoll und erforderlich ist. Dieses leitet sich insbesondere aus den weiterhin bestehenden Herausforderungen ab: So wurden die Zuständigkeiten der Programmumsetzung und die Aufgaben des Quartiersmanagements im Laufe der Verstetigungsphase neu ausgerichtet, so dass **nicht genügend Zeit** für eine wirkliche Verstetigung zur Verfügung stand. Viele Projekte sind zwar auf einem guten Weg, haben jedoch noch lange **nicht ihr Ziel erreicht**. Auch im Bereich der Bewohneraktivierung sind noch **keine selbsttragenden und gesicherten Strukturen** vorhanden (z. B. ein Stadtteilverein), die auf eine „**Verstetigungsreife**“ hindeuten. Im investiven Bereich zeichnen sich neue, **zusätzliche Bedarfe** ab. Auch das Zusammenleben, die Integration muss einen neuen Stellenwert erhalten. Aufgrund der vielfältigen sich abzeichnenden Handlungsbedarfe wird es erforderlich sein, das **Programm Soziale Stadt** im Brandenburgischen Viertel **fortzuführen**.

verbleibender Handlungsbedarf erfordert Fortführung der „Sozialen Stadt“

h) Handel und Dienstleistungen

Das **Einkaufszentrum Heidewald** im Quartierszentrum ist für die Nahversorgung „zuständig“ und somit der Anker für die Nahversorgung im Quartier. Angesiedelt sind ein Discounter im Lebensmittelsegment, ein Textilwarendiscounter, ein Bäcker, eine Apotheke, ärztliche Versorgung sowie das Sozialkaufhaus. Durch eine Bank und eine gastronomischen Einrichtung wird das Angebot ergänzt. Trotz der „auf den ersten Blick“ guten Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen wird von den Bewohnerinnen und Bewohnern vor allem das **Erscheinungsbild** und das **Warenangebot** des Einkaufszentrums Heidewald **kritisch beurteilt**. Auch der andauernde Alkoholkonsum in der **Öffentlichkeit** auf dem Potsdamer Platz wirkt sich negativ auf das Quartierszentrum aus. Gerade mit Blick auf diesen zentralen Platz, das Zentrum des Brandenburgischen Viertels ist hier ein „**Kulturwandel**“ erforderlich. Nicht nur die „**Rückgewinnung**“ des öffentlichen Raumes durch „gewünschte“ Nutzungen, auch die bauliche Aufwertung des Gebäudes sowie die **Verbesserung** und **Qualifizierung** des **Warenangebotes** des Einkaufszentrums Heidewald sind Maßnahmen, die zur Stärkung des Quartierszentrums notwendig sind. Hierbei ist vor allem die Mitwirkungsbereitschaft des privaten Eigentümers erforderlich. Andernfalls müssen Politik und Verwaltung andere Lösungen erwägen.

gutes Nahversorgungsangebot – aber Defizite im Erscheinungsbild, Warenangebot

Weitere **kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen** finden sich entlang der Hauptverkehrsachsen. Der Potsdamer Platz gehört zum zentralen Versorgungsbereich (ZV) gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2010) sowie gem. Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“. Als zentraler Versorgungsbereich sichert er als Grund- und Nahversorgungszentrum vornehmlich die Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers. Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist dieser Bereich wichtiger Bestandteil des städtischen Zentrumsystems, den es zu erhalten und zu entwickeln gilt.

zentraler Versorgungsbereich – ergänzt durch weitere Angebote

i) Verkehrs- und technische Infrastruktur

Das Brandenburgische Viertel ist **sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr** sowie die Verkehrsinfrastruktur angebunden. Der O-Bus durchquert das Brandenburgische Viertel mit acht Haltestellen und bindet das Quartier Richtung Hauptbahnhof und Stadtzentrum sowie Ortsteilzentrum Finow an.

bestens angebunden

Nachholbedarf bei der **Sanierung** von Straßen ist insbesondere in den Nebenstraßen, aber auch der Hauptstraßen festzustellen. Die Geh- und Radwege entlang der Hauptschließungsachsen wurden größtenteils saniert, punktuell erfolgte in den Nebenstraßen die barrierefreie Herstellung von Fahrbahnquerungen. Neben der weiteren Sanierung von Straßen, Geh- und Radwegen steht insbesondere die weitere Herstellung eines **barrierefreien Netzes** auf der Agenda. Auch die Gestaltung von Parkmöglichkeiten (Parkplätze bzw. Garagenanlagen) bedarf der weiteren Neuordnung und Aufwertung. Nicht mehr benötigte Verkehrsanlagen in Rückbaugebieten (insbesondere 3. und 4. Bauabschnitt) könnten zurückgebaut und durch Grün- und Freiflächennutzungen ersetzt werden.

Barrierefreiheit, Sanierung und Aufwertung stehen an

j) Grün- und Freiflächen (inkl. Entwicklungsflächen)

Das Brandenburgischen Viertel zeichnet sich durch ein **überdurchschnittlich hohes Angebot an Grün- und Freiflächen** aus – die Bürgerinnen und Bürger empfinden dies auch als sehr wichtigen Standortfaktor. Auch die hohe Dichte an **Spiel- und Freizeitflächen** wird von den Bewohnerinnen und Bewohnern geschätzt. Durch die aufgelocker-

viel Grün

ten Baustrukturen, die zahlreichen Grün- und Freiflächen sowie die umgebende Waldlandschaft wird der Stadtteil als sehr grün und naturnah wahrgenommen.

Über die Förderprogramme „Soziale Stadt“ und „Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete“ wurden insbesondere die zentralen Bereiche im Quartier (Märkischer Park, Barnim-Park, Verkehrsgarten, Jugendclub, Freiflächen bei den Sporthallen Heidewald und Schorfheidestraße) aufgewertet. Somit wurden wichtige, stadtteilprägende Grünflächen gestaltet, die **Aufenthaltsqualität** deutlich verbessert.

verschiedene Grün- und Freiflächen bereits aufgewertet

Der **Garten** am Studentenwohnheim Strausberger Straße „BV-Garten“ wurde 2010 von Studentinnen und Studenten angelegt. Sie nutzen ihren Garten zum Anbau von Obst und Gemüse. Daraus ist ein **Gemeinschaftsgarten** für alle Bewohnerinnen und Bewohner des Brandenburgischen Viertels entstanden, der für alle Interessierten offen steht – heute jedoch nur noch in geringem Maß Zuspruch findet.

gemeinsame Nutzung von Grünflächen

Aufwertungs-, Gestaltungs- und Zwischen-/Nachnutzungsbedarf besteht insbesondere für die **Entwicklungsflächen** im 3. und 4. Bauabschnitt (Brandenburger Allee, Rheinsberger Straße, Havellandstraße). Zudem sind die **Blockinnenbereiche**, die Höfe nur zum Teil gestaltet, auch hier sind Maßnahmen zur Gestaltung, zur Aufwertung, zur Nutzung durch die Bewohnerinnen und Bewohner erforderlich. Diese Flächen sind überwiegend im privaten Eigentum bzw. im Eigentum der Wohnungsunternehmen. Auch bedarf es der weiteren Schaffung von barrierefreien **Fußgänger- und Radfahrnetzen** innerhalb des Quartiers und z. B. zur Anbindung des Brandenburgischen Viertels in Richtung Finow, Waldsportanlage, Innenstadt oder Richtung Zoo.

Entwicklungsflächen und Blockinnenbereiche aufwerten

2.2 Was ist im Stadtumbau passiert?

Die „Stadtumbaustrategie 2020“ (2011) formulierte eine Reihe von Zielen, die sowohl im gesamtstädtischen Kontext als auch mit Blick auf die Stadtumbauschwerpunkte umgesetzt wurden. Das IPStEK entwickelte 2010 ebenfalls Strategien für eine zukunftsfähige Stadtteilentwicklung für das Brandenburgische Viertel. Folgende Aussagen lassen sich zusammenfassen:

Ziele des Stadtumbaus waren sehr stark vom Einwohnerrückgang und Rückbau geprägt

> **Stadtumbaustrategie 2020**

- » für das Brandenburgische Viertel wurden **drei Gebietskategorien** festgelegt: Erhaltungsgebiet mit Umstrukturierungsbedarf (1. BA, Gebäude entlang der Frankfurter Allee im 2. BA und Potsdamer Platz), Umstrukturierungsgebiete (2. BA und Teile des 3. wie 4. BA) sowie Rückbaugebiete (große Teile des 3. BA und Teile des 4. BA)
- » die **soziale Stabilität** muss in allen Stadtquartieren gewährleistet, eine Stigmatisierung verhindert werden, spezifische Entwicklungshemmnisse in benachteiligten Stadtquartieren müssen abgebaut werden, besonders hiervon betroffen ist das Brandenburgische Viertel
- » **Rückbau** von 1 750 Wohnungen bis 2020 in der gesamten Stadt, im Durchschnitt jährlicher Rückbau von rund 175 Wohnungen, Rückbauswerpunkte sind vor allem das Brandenburgische Viertel (Rückbaugebiet mit umfassenden unsanierten Wohnungsbeständen und Umstrukturierungsgebiete) sowie der Kopernikusring (Finow Ost)
- » Rückbau von außen nach innen, Vermeidung einer perforierten Stadtstruktur
- » aufgrund der **differenzierten Eigentumsverhältnisse** war ein Großteil der vorgesehenen **Rückbauten ungesichert** (Eigentum einer privaten Investorengruppe), daher verfolgte die Stadt das Ziel, Gebäudeaufwertungen in diesen Bereichen zu verhindern, heute ist der größte Teil dieser Wohnungen vollsanziert

- » Rückbau von rund 770 Wohnungen im Rückbaubereich und Rückbau von 400 Wohnungen im Umstrukturierungsgebiet, weitere Rückbauten in anderen Stadtquartieren, d. h. Rückbau von rund 1 170 Wohnungen im Brandenburgischen Viertel, entspricht zwei Dritteln des gesamten vorgesehenen Rückbauvolumens
- » für das Brandenburgische Viertel wurde das Motto „Von der Plattenbausiedlung zum Grünen Quartier“ mit **vier Stadtumbauzielen** formuliert:
 - _ Entwicklung einer zukunftsfähigen städtebaulichen Struktur unter Berücksichtigung gesamtstädtischer Anforderungen der Wohnungsmarktkonsolidierung
 - _ Sicherung der Wohn- und Lebensqualität
 - _ Gestaltung von Abrissflächen
 - _ Bereinigung des Wohnungsmarktes um mindestens 750 Wohneinheiten im Zeitraum 2011 bis 2020
- » aus heutiger Sicht wurden die **Stadtumbauziele nur zum Teil erreicht**:
 - _ die **städtebauliche Struktur** ist für die Wohnungsmarktakteure **nur bedingt** bestimmend für Investitions-, Verkaufs- bzw. Nichtinvestitionsentscheidungen
 - _ die **wohnungswirtschaftlichen** Entscheidungen sind Eigentümer- und Nachfrageabhängig
 - _ daher müssen die **Handlungsoptionen** kontinuierlich **geprüft** und bei Bedarf angepasst werden
 - _ der **flächenhafte Rückbau** wurde in den Bauabschnitten 3 und 4 **nicht vollendet**, die Gebäudebestände in den Randlagen sind heute nahezu komplett saniert, weisen einen sehr geringen Leerstand auf und sind nach Einschätzung der Eigentümer zum überwiegenden Teil dauerhaft in ihrem Bestand gesichert
 - _ von den vorgesehenen mindestens 750 zurückzubauenden Wohneinheiten wurden im Zeitraum 2011 bis 2016 insgesamt **144 Wohneinheiten abgerissen**
 - _ der weitere Rückbau von Wohnungen war in dieser Zeit geplant, da jedoch seit 2014/2015 der **Bedarf an zusätzlichem Wohnraum** für geflüchtete Menschen deutlich anstieg, wurden die geplanten Rückbaumaßnahmen nicht mehr realisiert bzw. **zurückgestellt** – dies zeigt deutlich, wie sich die geänderten Rahmenbedingungen auch auf das Rückbaugeschehen auswirken
 - _ der **Wohnungsleerstand** wurde von 857 (2008) auf 775 (2016) nur in sehr **geringem** Maß verringert, die Leerstandsquote **stagniert** auf hohem Niveau: 19,4 Prozent (2008) und 19,7 Prozent (2016)
 - _ zur Sicherung der Wohn- und Lebensqualität wurden verschiedene **Anpassungsmaßnahmen im Wohnungsbestand** vorgenommen (z. B. Anbau von Aufzügen, Grundrissänderungen, barrierefreier Umbau), aufgrund der Nachfrage sowie der finanziellen Rahmenbedingungen ist dies jedoch nur in „**geringem Schritttempo**“ möglich
 - _ die **bauliche Infrastrukturanpassung** und -qualifizierung ist vorangeschritten, trotzdem verbleibt **Handlungsbedarf** z. B. im Hinblick auf barrierefreie Wegenetze, Aufenthaltsflächen etc.
 - _ ebenso als Handlungsbedarf verbleibt die Gestaltung der **frei gewordenen Entwicklungsflächen**, die sich größtenteils im Eigentum der Wohnungsunternehmen befinden
 - _ ebenfalls zur Lebensqualität gehört die adäquate **Nahversorgung** im Quartier, hier gibt es zunehmend **Kritik** und **Unzufriedenheit** an der Qualität, der Angebotspalette im Einkaufszentrum Heidewald, d. h. auch hier verbleibt entsprechender Handlungsbedarf

Ziele nur zum Teil erreicht – die Vorzeichen ändern sich

> **IPStEK Brandenburgisches Viertel (2010)**

- » da die Stadtumbaustrategie 2020 auf dem IPStEK aufbaute, finden sich im IPStEK korrespondierende Aussagen (s. o.) zum Stadtumbau
- » als Leitbildslogan wurde „aus Vielfalt Stärke machen – das Brandenburgische Viertel als Wohn- und Freizeitstandort für Eberswalde“ entwickelt
- » in sechs Aktionsfeldern wurden verschiedene Handlungsbedarfe, Ziele und Maßnahmebündel formuliert, zudem wurde ein Verfügungsfonds für Bewohneraktivitäten ins Leben gerufen

> **Soziale Stadt**

- » die **Programmaufnahme** erfolgte im Jahr 1999
- » das erste integrierte Stadtteilkonzept „Netzwerk Zukunft“ entstand 2001
- » diverse Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, parallel Aktivierung der Bewohnerinnen und Bewohner
- » 2010 läutete das integrierte programmübergreifende Stadtteilkonzept (**IPStEK**) den langsamen **Ausstieg** aus dem Förderprogramm Soziale Stadt ein
- » mit dem **Verstetigungskonzept** im Jahr 2012 sollte die selbsttragende Phase, insbesondere der Netzwerke und Beteiligungsstrukturen vorbereitet werden
- » aktuell nimmt die **Evaluierung** des Verstetigungskonzeptes den erreichten Stand in den Blick, demnach haben die Projekte und vor allem die Netzwerke und bewohnergetragenen Beteiligungsstrukturen noch **keine Verstetigungsreife** erreicht, ursächlich sind hier die während des Verstetigungsprozesses veränderten Zuständigkeiten und Aufgaben des Quartiersmanagements zu nennen, die zu wenig Zeit zur Verstetigung hatten
- » zudem sind noch **keine selbsttragenden Strukturen** im Bereich der Bewohneraktivierung entstanden, z. B. ein Stadtteilverein
- » auch zeigen sich neue, **zusätzliche Bedarfe im investiven Bereich**
- » so kommt die Evaluierung des Verstetigungskonzeptes zu dem Ergebnis, dass das **Programm Soziale Stadt fortgeführt werden sollte**, um die bisher erreichten Erfolge nicht zu schmälern und vor allem die anstehenden Aufgaben im Zusammenspiel aus investiven und nicht investiven Maßnahmen zu meistern

Fazit

Aufgrund des **Zuzugs von geflüchteten Menschen**, der **Eigentumssituation** sowie der **wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen** und der Vermietungssituation wurden die Maßnahmen zur Konsolidierung des teilräumlichen wie gesamtstädtischen Wohnungsmarktes entsprechend Stadtumbaustrategie und IPStEK **nur teilweise umgesetzt**. Insbesondere die gesteckten Rückbauziele konnten so nicht erreicht werden. **Fortschritte** wurden bei der **Aufwertung** und **Qualifizierung** des Wohnraums erzielt. Gleichmaßen wurden die Wohnumfelder aufgewertet und Wegebeziehungen geschaffen. Die **Bildungs-** und **Freizeitinfrastruktur** im Brandenburgischen Viertel hat deutlich gewonnen, der Stadtteil kann mit einer sehr guten Ausstattung „werben“. Wichtige Impulse sind auch durch das **Quartiersmanagement** sowie die Arbeit von Vereinen und sozialen Trägern gesetzt. Trotz dieser diversen Aktivitäten ist eine dauerhafte soziale Stabilisierung noch nicht gelungen.

Insofern besteht für das Brandenburgische Viertel **weiterhin vielfältiger Handlungsbedarf im Stadtumbau, in der sozialen Stabilisierung**. Dieser hat sich jedoch im Vergleich zum IPStEK verändert: Deutlich im **Vordergrund** steht heute die **qualitative Aufwertung** des Quartiers, des wichtigen Wohn- und Lebensstandortes Brandenburgisches

wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen verhindern großflächigen Rückbau – viel im Bereich der Aufwertung geschafft

größter Handlungsbedarf besteht bei der qualitativen Aufwertung und zukunftsfähigen Gestaltung des Quartiers

Viertel. Das Quartier übernimmt wesentliche Funktionen für die Gesamtstadt und soll in diesen **nachhaltig gestärkt** werden. Die Stadt setzt ein deutliches Zeichen für die **Zukunftsfähigkeit** des Stadtteils – und wird hierbei intensiv von den beteiligten Wohnungsmarktakteuren unterstützt. So steht in den kommenden Jahren die **Anpassung des Wohnungsbestands** zur Schaffung neuer Qualitäten im Vordergrund. Hierzu gehören Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen, Anpassungs- und in Teilbereichen auch Rückbaumaßnahmen. Auch die Stärkung des **sozialen Zusammenhalts**, die Förderung einer stärkeren **sozialen Durchmischung** soll über die Maßnahmen erreicht werden. Ziel ist, das Brandenburgische Viertel auf die sich ändernden Rahmenbedingungen und Entwicklungen anzupassen und zu einer **nachhaltigen Stabilisierung** beizutragen.

2.3 Zusammengefasste Stärken-Schwächen-Analyse und Ableitung Handlungsbedarf und –ansätze

Nachfolgend werden die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken – differenziert nach Handlungsfeldern – zusammengestellt:

Bevölkerung	
Status quo (Stärken und Schwächen)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ vergleichsweise „junger“ Stadtteil ➤ deutliche Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren ➤ leichter Trend zur Zuwanderung, z. B. auch aus dem Berliner Raum ➤ Konzentration von Haushalten mit multiplen Problemlagen (Langzeitarbeitslosigkeit, geringes Haushaltseinkommen) ➤ überproportional hoher Anteil an Flüchtlingen, Asylbegehrenden und Migranten
Chancen (C) und Risiken (R)	<ul style="list-style-type: none"> C Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung C Erreichen einer besseren sozialen Durchmischung im Quartier R Fortsetzung bzw. Zunahme der Einwohnerverluste R Auseinanderbrechen soziale Quartiersgefüge und Zuspitzung bzw. Verhärtung sozialer Problemlagen
Handlungsbedarf und -ansätze	<ul style="list-style-type: none"> > mehr Menschen für das Brandenburgische Viertel gewinnen, mehr Zuzug generieren, gute soziale Durchmischung „anstreben“ > Abdeckung des zusätzlichen Bedarfs bei den Bildungsangeboten (Kita, Schule, Hort) > Integrationsangebote für Menschen mit Wanderungshintergrund > Unterstützung der Menschen in schwierigen Lebenslagen > stärkere Vernetzung zwischen Schule, Kita und Eltern
Wohnen	
Status quo (Stärken und Schwächen)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ gute und altersgerechte Wohnraumversorgung ➤ verfügbare und aktivierbare Wohnraumkapazitäten vorhanden ➤ Potenzialflächen für Wohnungsneubau vorhanden ➤ hoher Wohnungsleerstand ➤ Nachholbedarf in der Gebäudesanierung (barrierefrei, energetisch) ➤ noch nicht ausreichende barrierefreie Wohnangebote ➤ hoher „Überhang“ an 3-Raum-Wohnungen ➤ teils ungenutzte Entwicklungsmöglichkeiten der Wohnungsbestände
Chancen (C) und Risiken (R)	<ul style="list-style-type: none"> C Wohnungsmarktstabilisierung C Schaffung von nachfragegerechten Wohnungsangeboten, die auch Zuziehende von außerhalb ansprechen (u. a. Engpässe bei kleinen Wohnungen und bei großen Wohnungen, die den Kriterien des SGB II bzw. der KdU-Regelungen genügen) C Verbesserung der Investitionsmöglichkeiten der Wohnungsunternehmen R steigender Wohnungsleerstand, instabiler Wohnungsmarkt R Existenzgefährdung einzelner Wohnungsunternehmen R wohnungswirtschaftliche Stillstand aufgrund der Handlungsfähigkeit einzelner Unternehmen

Wohnen	
Handlungsbedarf und -ansätze	<ul style="list-style-type: none"> > Fortführung der Bestandsaufwertung durch Sanierung (auch energetisch), ggf. Grundrissänderungen, Barrierefreiheit > Nutzung der Möglichkeiten, die sich aus dem Abschluss von Kooperationsvereinbarungen zwischen Wohnungsunternehmen, Stadt und Land ergeben > Beseitigung von „abschreckenden“ Zuständen von Fassaden und Wohnumfeldern > bleibender Bedarf an Wohnungen im Niedrigpreissegment > neue bzw. andere Wohnformen für Familien, Alleinerziehende mit Kindern etc. etablieren, Mehrgenerationenwohnen, Mieter und Eigentümer im mittleren Preissegment gewinnen > Aufwertung der Hofflächen und Verknüpfung mit dem Quartiersgrün
städtebauliche Situation	
Status quo (Stärken und Schwächen)	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Situation teils sehr konträr: Nebeneinander von attraktiven Arealen, brach liegenden Entwicklungsflächen und städtebaulichen Missständen ➤ Gesamtwahrnehmung: sehr grüner Stadtteil, eingebettet in die landschaftlich reizvolle Umgebung ➤ fehlende Gestaltung der Stadtteileingänge, insbesondere von Osten (Stichwort „Specht“) kommend ➤ zum Teil geringe gestalterische Qualität der Wohnungsbestände (Stichwort Sanierungsbedarf, Fassaden) sowie der freien Flächen (Stichwort Brachen), damit „negativer erster Eindruck“
Chancen (C) und Risiken (R)	<ul style="list-style-type: none"> C Beseitigung städtebaulicher Missstände, Reaktivierung bzw. (Zwischen) Nutzung von Brachflächen C bauliche Akzente setzen (Aufwertung, architektonische Gestaltung) C Nutzung der Entwicklungsflächen für neue bauliche und/oder landschaftliche Entwicklungen R aufgebrochene Stadtstrukturen, fehlende Raumkanten, ungenutzte Entwicklungs-/Brachflächen R städtebauliche Missstände prägen das Stadtbild mit negativen Begleitscheinungen (z. B. Vandalismus) R keine gemeinsame Strategie aller Akteure für das Brandenburgische Viertel
Handlungsbedarf und -ansätze	<ul style="list-style-type: none"> > Aufwertung der Wohnungsbestände > Schaffung von neuen Wohnformen: Eigenheime, kleine Geschosswohnungsbauten, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen für älter werdende Menschen (barrierefrei, mit Versorgungsangeboten) > Umgestaltung der privaten Entwicklungsflächen > Beseitigung der unbefriedigenden Eingangssituationen „Specht“ > Anpassung der Verkehrsinfrastrukturen auf die veränderten Bedarfe (Rückbau nicht mehr benötigter Parkplatzflächen, Komplettierung Wegenetze, Barrierefreiheit)
Image und Identifikation	
Status quo (Stärken und Schwächen)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ viele engagierte Menschen im Quartier ➔ aber nur ein Teil der Menschen wird mit den Aktivitäten im Quartier erreicht, z. T. Desinteresse, z. T. „schwierig zu aktivieren“ („wie bekommt man die „Befürworter“, die „Zufriedenen“ zu mehr Engagement?“) ➤ zum Teil langjährige Bewohnerinnen und Bewohner mit hoher Bindungskraft an das Quartier ➤ erkennbare Identifikation mit dem Stadtteil, insbesondere bei den langjährigen Bewohnerinnen und Bewohnern, gelebte und gepflegte Nachbarschaften ➤ hohe Fluktuation, vergleichsweise kurze Wohndauer im Quartier, Verfestigung des Negativ-Images
Chancen (C) und Risiken (R)	<ul style="list-style-type: none"> C Etablierung als lebenswerter, selbstbewusster Stadtteil und Lebensstandort C positives Stadtteilimage C umfassende Identitätsbildung R zunehmende soziale Problemlagen R rückläufige Identifikation mit dem Quartier, steigendes „Unwohlsein“, Sicherheitsprobleme, Vandalismus

Image und Identifikation	
Handlungsbedarf und -ansätze	<ul style="list-style-type: none"> > positive Kommunikation des Brandenburgischen Viertels durch alle Akteure (Politik, Verwaltung, Wohnungsunternehmen, Institutionen, Menschen vor Ort, ...) > Verbesserung Motivation und Aktivierung des Engagements > Unterstützung der nachbarschaftlichen Aktivitäten > stärkerer Einbezug der jungen Menschen im Quartier, der Menschen mit Wanderungshintergrund, der Flüchtlinge, der sozial Benachteiligten
soziale, kulturelle und Freizeitinfrastrukturen	
Status quo (Stärken und Schwächen)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ gute bis sehr gute Infrastrukturausstattung auch teils mit gesamtstädtischer Bedeutung (Freizeitangebote, Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur, Beratungsangebote, Spielplätze, Sporteinrichtungen) ➤ gute Ausstattung mit Informations- und Beratungsangeboten ➤ hohe Zahl an aktiven Vereinen, Initiativen und Gruppen, große Mitwirkungsbereitschaft der lokalen Akteure ➤ etabliertes Quartiersmanagement ➤ verbleibender Investitionsbedarf in die sozialen, kulturellen und Freizeit-Infrastrukturen
Chancen (C) und Risiken (R)	<ul style="list-style-type: none"> C Sicherstellung leistungsfähiger und attraktiver Infrastrukturen mit stadtteilübergreifender Bedeutung R teilweise Verschlechterung der Angebotsqualität aufgrund deutlicher struktureller „Ausdünnung“
Handlungsbedarf und -ansätze	<ul style="list-style-type: none"> > Ausbau der Bildungsinfrastrukturen (Kita, Schule, Hort) > Erhalt der hohen Qualität und Ausstattung > Prüfung der Einrichtung eines neuen Quartierszentrums, das unterschiedliche Funktionen beherbergt: z. B. Bildung (Kita, Schule, Hort), Stadtteiltreff, Stadtteil-Bibliothek, Quartiersmanagement, Räume für Musik, Kunst, Kultur > Stärkung des Quartiersmanagements, des privaten Engagements für das Quartier > medizinische Versorgung „im Blick“ behalten, die gute Verkehrsanbindung zur Gewährleistung der Erreichbarkeit der medizinischen Einrichtungen in der Stadt erhalten
Handel und Dienstleistungen	
Status quo (Stärken und Schwächen)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ gute Angebote der Nahversorgung im Quartier vorhanden ➤ aber zunehmende Unzufriedenheit mit dem zentralen Versorgungsstandort „Heidewald“ ➤ zunehmende Bestandsgefährdung von wohnungsnahen Dienstleistungen, Handel und Gewerbe ➤ fehlende Basis für (Gründungs-)Initiativen im Stadtteil
Chancen (C) und Risiken (R)	<ul style="list-style-type: none"> C Einkaufszentrum Heidewald stabilisiert, mit neuem Angebotsspektrum, wichtiger Versorgungsstandort im Quartier C weitere Versorgungsstrukturen siedeln sich an, ziehen nach C die medizinischen Versorgungseinrichtungen in der Stadt sind gut erreichbar R Tragfähigkeit von Einrichtungen ist gefährdet R teilweise Verschlechterung der Angebotsqualität aufgrund deutlicher struktureller „Ausdünnung“
Handlungsbedarf und -ansätze	<ul style="list-style-type: none"> > Einkaufszentrum Heidewald (Privateigentum!) aufwerten, Angebotspalette ausbauen, ggf. Alternativen erwägen > Stärkung der Nahversorgung im Quartier > gute Erreichbarkeit der medizinischen Versorgungseinrichtungen der Stadt

Verkehrs- und technische Infrastruktur	
Status quo (Stärken und Schwächen)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ sehr gute ÖPNV-Anbindung Richtung Hauptbahnhof, Stadtzentrum und Stadtteilzentrum Finow, gleiches gilt für die straßenseitige Anbindung ➤ Gehwege teils nicht barrierefrei oder barrierearm ➤ aufzuwertende Wegebeziehungen, Vernetzungen, z. B. Anbindung Finow Ost und Zoo
Chancen (C) und Risiken (R)	<ul style="list-style-type: none"> C weitere Aufwertung und bedarfsgerechte Anpassung, damit Stärkung der positiven „Ansicht“ R fehlende Investitionen verstärken den Verfall, damit Verstärkung der negativen Wirkung und auch der Investitionsbereitschaft bzw. -möglichkeiten
Handlungsbedarf und -ansätze	<ul style="list-style-type: none"> > weitere Sanierung von Straßen und Gehwegen > weitere Herstellung eines durchgängigen barrierefreien Wegenetzes > Aufwertung der Fuß- und Radwege zu den angrenzenden Ortsteilen > Anpassung der Verkehrsinfrastrukturen an veränderte Bedarfe (z. B. Rückbau von nicht mehr benötigten Parkplatzflächen)
Grün- und Freiflächen (inkl. Entwicklungsflächen)	
Status quo (Stärken und Schwächen)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ hoher Grünanteil im Quartier, der auch sehr von den Einwohnerinnen und Einwohnern geschätzt wird ➤ attraktive Lage in unmittelbarer Nähe zum Landschaftsraum, zum Zoo, zum Familiengarten ➤ ungenutzte Entwicklungsflächen präsent im Stadtteil
Chancen (C) und Risiken (R)	<ul style="list-style-type: none"> C Nachnutzung der Entwicklungsflächen, auch als künftiges Wohnbauland C insgesamt gestalterische und qualitative Aufwertung des „grünen Quartiers“ (private Entwicklungsflächen, Innenhöfe), positive Wahrnehmung durch die Bewohnerinnen und Bewohner, gestärktes Eigenengagement zur Pflege der Flächen R „Liegenlassen“ der Brachflächen, damit bleibt Aufwertung oder Nachnutzung aus, damit keine Schaffung neuer Qualitäten
Handlungsbedarf und -ansätze	<ul style="list-style-type: none"> > Aufwertung, Zwischen- und Nachnutzung der Entwicklungsflächen > weitere Aufwertung der Innenhöfe und Verknüpfung mit dem Quartiersgrün
Zusammengefasst: Der Stadtteil Brandenburgisches Viertel ...	
<ul style="list-style-type: none"> > ist und bleibt ein wichtiger und zukunftsfähiger Teil der Stadt Eberswalde > übernimmt wichtige Funktionen für die Wohnraumversorgung der Stadt > ist ein sehr grüner Stadtteil > kann auf eine sehr gute Versorgung mit Bildungs-, sozialen und kulturellen Infrastrukturen blicken > hat Nachholbedarf im Bereich der Sanierung von Gebäuden und Infrastrukturen > bietet eine breite Palette an Wohnraumangeboten und hat viele aktivierbare Wohnraumpotenziale (Stichwort Wohnungsleerstand und Rückbauflächen als Entwicklungspotenziale für landschaftliche Entwicklung oder Wohnungsbau) > verzeichnet aktuell eine steigende Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch von Berlinerinnen und Berlinern, die in ähnlichen Quartieren zuhause sind > wird auch von älteren Menschen aus dem Umland nachgefragt, die sich einen Standort mit guter und rasch erreichbarer Versorgung wünschen > verfügt über viele „gewachsene“ Nachbarschaften, engagierte Menschen > stellt sich der Aufgabe der Integration von Menschen mit Migrationshintergrund, aus allen sozialen Schichten > wird sich verstärkt der qualitativen Aufwertung von öffentlichen Räumen, Wohnungsbeständen und Infrastrukturen widmen > braucht die positive Botschaft 	

3. Was wäre, wenn ...?

Für die weitere Entwicklung des Brandenburgischen Viertels werden verschiedene **Szenarien** entwickelt, die dazu dienen

Szenarien verdeutlichen
mögliche Entwicklungen

- > konkrete Zukunftsperspektiven und Handlungsoptionen darzustellen, die über die kurzfristige Betrachtungsweise der Handlungs- und Gestaltungsperspektiven hinausgehen
- > eine integrierte Betrachtung der verschiedenen Handlungsfelder vorzunehmen
- > anhand von drei Zukunftsszenarien Perspektiven **möglicher Entwicklungen** mit Chancen und Risiken für die Stadtentwicklung im Brandenburgischen Viertel aufzuzeigen und
- > diese Szenarien bei Investitions- und Nicht-Investitionsentscheidungen immer im Blick zu haben, d. h. „sich keinen Weg zu verbauen“

Wichtig bleibt hierbei, den gesamtstädtischen Kontext „mitzudenken“.

Kurzbeschreibung der Entwicklungsszenarien im gesamtstädtischen Kontext

- > **Szenario „Zuwanderung“:** die Entwicklung für die Gesamtstadt verläuft **positiver**, als bisher angenommen, insbesondere ziehen mehr Menschen in die Stadt, 2030 beträgt die Einwohnerzahl rund 40 000 Menschen, die positive Einwohnerentwicklung wird durch bedeutende Impulse auf dem Wohnungsmarkt ermöglicht bzw. unterstützt, weitreichende Investitionen sowie viele Maßnahmen mit positiven Effekten für das Brandenburgische Viertel erfolgen
- > **Szenario „Mitte“:** die **stabile Entwicklung** der Gesamtstadt setzt sich fort, die Stadt profitiert weiterhin von einer leichten Zuwanderung, die Einwohnerzahlen steigen bis 2020 leicht an und stabilisieren sich bis 2030 auf einem Niveau von rund 38 800 Menschen, der leichte Bevölkerungsrückgang ist auf die natürliche Entwicklung zurückzuführen, die nicht vollständig durch Zuwanderung aufgefangen werden kann, Investitionen und Impulse auf dem Wohnungsmarkt erfolgen, das Brandenburgische Viertel verliert deutlich weniger Einwohner als bisher angenommen
- > **Szenario „Stagnation“:** die Entwicklung für die Gesamtstadt verläuft **negativer**, als bisher angenommen, insbesondere die gewünschte Zuwanderung bleibt aus, bzw. erfolgt nur in geringem Maß, dies hat einen stärkeren Einwohnerrückgang zur Folge, 2030 leben noch rund 36 800 Menschen in Eberswalde, wichtige Maßnahmen und Investitionen können nicht realisiert werden, auch im Brandenburgischen Viertel werden negative Effekte zu spüren sein

Diese drei Entwicklungsszenarien werden nachfolgend quantitativ mit Blick auf die Einwohnerzahl sowie die Entwicklung des Wohnungsbestands und des Wohnungsleerstands untersetzt.

3.1 Bevölkerungsprognose Brandenburgisches Viertel

Basis für die Bevölkerungsprognose Brandenburgisches Viertel ist die fortgeschriebene **gesamtstädtische Bevölkerungsprognose** (Dezember 2016). Dabei wurden verschiedenen Annahmen zur Wanderung getroffen und in drei Entwicklungsszenarien umgesetzt. Aktuell kann noch nicht eingeschätzt werden, inwiefern die Zuwanderung in den letzten Jahren bereits eine Trendumkehr der Bevölkerungsentwicklung ist. Insofern werden auch für das Brandenburgische Viertel die drei Szenarien angenommen. Die Szenarien sind oben beschrieben. Ein „rechnerischer Abzug“ von Flüchtlingszahlen erfolgt in keinem Szenario.

Basis: gesamtstädtische
Prognose

Bei der Bevölkerungsprognose für die Gesamtstadt wird von der Grundstrategie ausgegangen, dass die Innenstadt und das historische Ortsteilzentrum Finow Priorität bei der Stadtentwicklung genießen. Das **Brandenburgischen Viertel** hat ebenfalls gesamtstädtische Bedeutung, insbesondere als „**grüner Stadtteil mit sehr guter Versorgung vor Ort**“, mit einer sehr guten Ausstattung an sozialer, Bildungs- und Freizeitinfrastruktur und als ein Standort für soziale Wohnraumversorgung.

Brandenburgisches Viertel: grüner Stadtteil mit sehr guter Versorgung vor Ort

Beschreibung der Entwicklungsszenarien für das Brandenburgische Viertel:

- > **Szenario „Zuwanderung“:** durch mehr Zuzug ins Brandenburgische Viertel können die Einwohnerverluste deutlich gemindert werden, das Quartier punktet mit attraktiven Nahversorgungs- und Infrastrukturangeboten, der Wohnungsleerstand geht zurück, die nachfragegerechten Anpassungen des Wohnungsbestands zeigen Wirkung, kleinteilige Rückbaumaßnahmen sind realisiert, ebenso sind Neubauten entstanden, das Brandenburgische Viertel ist deutlich stabilisiert
- > **Szenario „Mitte“:** das Brandenburgische Viertel muss weitere leichte Einwohnerverluste hinnehmen, aber in deutlich abgeschwächtem Maß als bisher angenommen, die vielen Aktivitäten und engagierten Menschen vor Ort stärken die Entwicklung und den Standort, der Wohnungsleerstand wird stabil bleiben, Rückbaumaßnahmen können kleinteilig umgesetzt werden, Anpassungen im Wohnungsbestand erfolgen, insgesamt entwickelt sich das Brandenburgische Viertel zu einem selbstbewussten, positiv wahrgenommenen, stabilen Stadtteil
- > **Szenario „Stagnation“:** die Einwohnerverluste halten an, eine verstärkte Abwanderung ist spürbar, Investitionen in den Gebäudebestand und die Infrastrukturen werden zurückgefahren, der Wohnungsleerstand steigt weiter an, die Handlungsspielräume der Wohnungsunternehmen werden immer geringer, das Quartier hat ein starkes, negatives Image, soziale Brennpunkte verfestigen sich

Demnach ergibt sich ein **Spektrum** der Bevölkerungsentwicklung von rund 6 000 bis 6 700 Menschen im Jahr 2030. Das IPStEK 2010 ging von einem Spektrum zwischen 5 000 und 5 520 Menschen im Jahr 2030 aus.

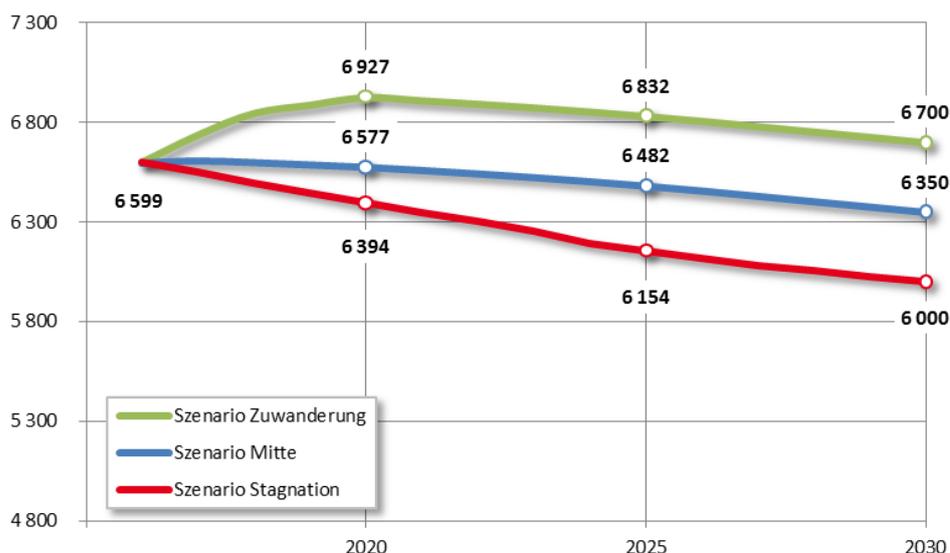


Abbildung 15: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung [Datenquelle: Stadt Eberswalde, eigene Berechnungen]

Insgesamt verlaufen die Prognosen also **deutlich über dem Prognosefächer** aus dem Jahr 2010.

Die unterschiedlichen **Wanderungsannahmen**, die den drei Szenarien zugrunde liegen, sind in der folgenden Grafik dargestellt:

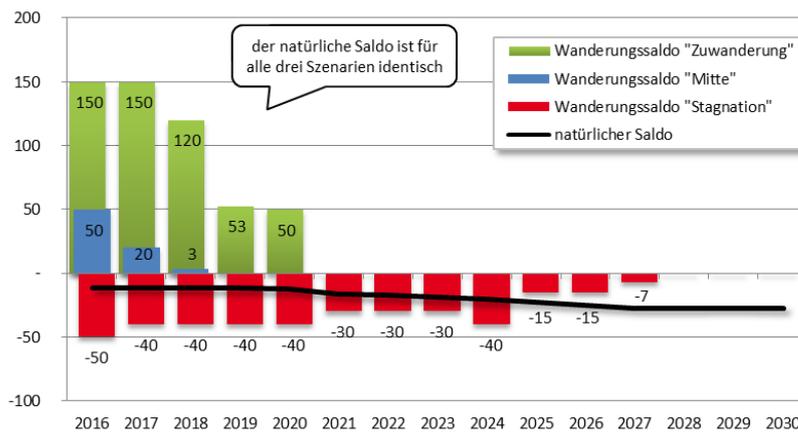


Abbildung 16: natürlicher Saldo und die Annahmen zum Wanderungssaldo für die drei Szenarien [Quelle: eigene Berechnungen]

Die Abbildung 16 zeigt, dass auch im Brandenburgischen Viertel die **natürliche Entwicklung (schwarze Linie) dominiert**. Im Szenario „Zuwanderung“ gelingt es bis 2020, die natürliche Entwicklung durch Zuwanderung auszugleichen, so würde die Einwohnerzahl leicht steigen. Ab 2020 ist der Wanderungssaldo ausgeglichen, d. h. ebenso viele Menschen ziehen in das Brandenburgische Viertel, wie aus ihm fortziehen. Da die natürliche Entwicklung negativ ist, gehen die Bevölkerungszahlen bis 2030 wieder zurück. Das Szenario „Mitte“ geht ebenfalls von einer Zuwanderung aus, jedoch in geringerem Maß als das Szenario „Zuwanderung“. Das Szenario „Stagnation“ geht von einer leichten bis deutlichen Abwanderung aus dem Brandenburgischen Viertel aus. Demzufolge sind hier die Bevölkerungsrückgänge deutlicher. In nachfolgender Tabelle sind die **Eckdaten** zusammen gestellt:

natürliche Entwicklung dominiert – Ausgleich durch Zuwanderung kaum erreichbar

	Mitte	Zuwanderung	Stagnation
Einwohner 2016	6 599	6 599	6 599
Flüchtlinge	700 ... 800	700 ... 800	700 ... 800
natürlicher Saldo 2016 ... 2030	-272	-272	-272
Wanderungssaldo 2015 ... 2030	+ 73	+ 523	-377
Einwohner 2030	6 350	6 700	6 000
Veränderung 2016 ... 2030	- 249	+ 101	- 599
Veränderung 2016 ... 2030	-3,8 %	+1,5 %	-9,1 %
[Gesamtstadt]	-2,6 %	-1,3 %	-7,7 %

Tabelle 1: Eckdaten der Prognoseszenarien [Quelle: eigene Berechnungen]

Derzeit leben zwischen 700 und 800 Flüchtlinge im Brandenburgischen Viertel. Beim Zuwanderungsszenario und beim mittleren Szenario wird davon ausgegangen, dass sie auch nach dem Ende der Residenzpflicht im Brandenburgischen Viertel bleiben. Das Szenario „Stagnation“ geht von einer stärkeren Abwanderung auch der Flüchtlinge aus.

Verbleib der Flüchtlinge wird angenommen

Die Vorgängerprognosen gingen von einem kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang in der Gesamtstadt und im Brandenburgischen Viertel aus. In keiner Prognose war bisher die deutliche **Zuwanderung** in den Jahren 2014 und 2015 berücksichtigt – sie war weder auf Landes-, noch auf Bundesebene vorhersehbar. Doch nicht nur die Zuwanderung von Flüchtlingen, auch die Zuwanderung aus dem **Berliner Raum**, aus dem **Umland** hat sich gerade in den letzten Jahren deutlich positiv entwickelt. Auch ist heute immer mehr erkennbar, dass die **Geburtenzahlen** wieder steigen. Diese möglichen Trends hat die Landesprognose (von 2015 mit Basisjahr 2013) noch nicht in den Blick genommen. Heute liegen **keine belastbaren Annahmen** zur Entwicklung der Flüchtlingszahlen, zum möglichen Wanderungsverhalten der Menschen nach dem Ende der Residenzpflicht, zum möglichen Familienzuzug, zum weiteren Wanderungsverhalten zwischen Berlin

hohe Prognoseunsicherheit – kontinuierlich überprüfen!

und den Städten des 2. Rings vor. Insofern muss die weitere Entwicklung **kontinuierlich beobachtet** und die Planungen kontinuierlich **angepasst** werden.

Eine räumlich tiefergehende Differenzierung der Bevölkerungsprognose, z. B. auf Bauabschnittsebene, wird nicht empfohlen, da die Prognoseunsicherheiten mit kleiner werdender Grundgesamtheit deutlich zunehmen. Abzusehen ist jedoch, dass im **1. Bauabschnitt** – aufgrund der heute vergleichsweise „alten“ Bevölkerungsstruktur – ein **„Generationswechsel“** in den kommenden Jahren anstehen wird. Besondere Herausforderung ist hier, dass viele langjährige Mieter, die dem Quartier seit Jahrzehnten verbunden sind, dann nicht mehr dort leben werden. Für die Osterweiterung Süd und den 2. Bauabschnitt stehen ähnliche Entwicklungen – jedoch zeitlich versetzt – an.

Generationswechsel im 1. Bauabschnitt steht an

3.2 Wohnungsmarktprognose Brandenburgisches Viertel

Auf Basis der Bevölkerungsprognose wurde auch die Wohnungsmarktprognose für das Brandenburgische Viertel aktualisiert. Auf Gesamtstadtebene beträgt die Leerstandsquote 2016 rund 10,4 Prozent, im Brandenburgischen Viertel ist sie doppelt so hoch: rund 19,7 Prozent. Der Wohnungsleerstand hat sich in den vergangenen Jahren im Quartier kaum verändert.

auf Basis der Bevölkerungsprognose

Folgende **Eckdaten** ergeben sich aus der Wohnungsmarktprognose:

	Mitte	Zuwanderung	Stagnation
Einwohner			
Einwohner 2016	6 599	6 599	6 599
Einwohner 2030	6 350	6 700	6 000
Veränderung 2016 ... 2030	- 249	+ 101	- 599
Veränderung 2016 ... 2030	-3,8 %	+1,5 %	-9,1 %
[Gesamtstadt]	-2,6 %	-1,3 %	-7,7 %
Haushalte			
Haushaltsgröße 2016		1,96	
Haushaltsgröße 2030		1,89	
Anzahl Haushalte (bewohnte WE) 2016	3 363	3 363	3 363
Anzahl Haushalte 2030	3 393	3 580	3 206
Veränderung 2015 ... 2030	+ 30	+ 217	- 157
Neubau			
Neubaupotenzial	50 WE, Aktivierung bis 2022 (10 WE pro Jahr)		
Leerstandsentwicklung			
ohne weiteren Rückbau			
Leerstand 2016		779	
Leerstandsquote 2016		18,8 %	
Leerstand 2030	675	488	862
Leerstandsquote 2030	16,6 %	12,0 %	21,2 %
mit weiterem Rückbau			
Rückbau nach 2019/2020	295	90	505
Leerstand 2030	379	397	356
Leerstandsquote 2030 mit Rückbau		10 %	

Tabelle 2: Eckdaten der Wohnungsmarktprognose für das Brandenburgische Viertel [Quelle: eigene Berechnungen]

Die Szenarien zeigen, dass der **Handlungsbedarf im Hinblick auf den Wohnungsrückbau, die Verringerung des Wohnungsleerstandes nach wie vor besteht** – wenn auch in deutlich geringerem Umfang als noch im IPStEK 2010 ermittelt.

Rückbaubedarf bleibt – geringerer Umfang als bisher

4. Wie soll sich das Brandenburgische Viertel entwickeln?

Entsprechend des veränderten Handlungsbedarfs erfährt auch das Leitbild für das Brandenburgische Viertel eine **deutliche Neujustierung**. Basis sind die „Strategie Eberswalde 2030“ (Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK, 2014), die Stadtumbaustrategie 2011, das Verstetigungskonzept Soziale Stadt 2011, die Sozialstudie 2012 und die aktuelle Evaluierung des Verstetigungskonzeptes (2017). Demnach wird eine **neue Balance** zwischen der Stadtmitte, den Stadtzentren Finow, Westend und Brandenburgisches Viertel gefördert. Zudem ist das Brandenburgische Viertel ein **wichtiger Wohnstandort** für die Gesamtstadt, für den vor allem die **Schaffung neuer Wohnqualitäten** und die Bereitstellung von **bezahlbarem Wohnraum** im Vordergrund stehen. Das Quartier übernimmt ebenfalls wichtige Funktionen der sozialen Wohnraumversorgung – und damit Funktionen für die Gesamtstadt. Zudem ist das Brandenburgische Viertel ein relevanter Standort der Infrastrukturversorgung – insbesondere im Hinblick auf Bildungseinrichtungen und soziale Einrichtungen.

Neujustierung des Leitbildes für das Brandenburgische Viertel

Dem nachfolgend skizzierten Leitbild für das Quartier sind **quartiersübergreifende Ziele**, die mit Blick auf die Gesamtstadt relevant sind, vorangestellt.

4.1 Das Brandenburgische Viertel und die Stadt

- > Das Brandenburgische Viertel ist und bleibt ein **wichtiges Wohnquartier** für Eberswalde. Stadt und Wohnungsmarktakteure setzen gemeinsam ein bewusstes Zeichen für die **Zukunftsfähigkeit** des Stadtteils. Die gute Verkehrsanbindung, die gute infrastrukturelle Ausstattung, das viele Grün, das breite Wohnungsangebot mit bezahlbaren Mieten sind wichtige Kennzeichen des Quartiers.
- > Auch in Zukunft werden **verschiedene Strategien** im Brandenburgischen Viertel erforderlich sein: Neben der Aufwertung und Anpassung des Wohnungsbestands, der Wohnumfelder, des öffentlichen Raums wird auch der – eher kleinteilige – Rückbau von Wohnungen erforderlich sein. Der Rückbau von Wohnungen wird mit dem Ziel durchgeführt, neue Wohnqualitäten zu schaffen. Damit wird das Quartier insgesamt stabilisiert und zukunftsfähig ausgerichtet.
- > Neu wird im Brandenburgischen Viertel auch sein, dass neben Aufwertung und kleinteiligem Rückbau ebenfalls kleinteiliger Neubau erfolgen wird. Mit dieser **„Parallelität“ von Schrumpfen und Wachsen** wird das Ziel verfolgt, eine stärkere **soziale Durchmischung** im Quartier zu erreichen. Hierfür wird eine Erweiterung des Spektrums an Wohnangeboten erforderlich. Ein besonderes Augenmerk bei Neubauten liegt auf barrierefreien, bezahlbaren und energieeffizienten Lösungen – z. B. auch im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaus.
- > Ebenfalls für die soziale Stabilisierung ist die **Fortführung** des Programms **„Soziale Stadt“** erforderlich. Das Programm sollte nach derzeitiger Beschlusslage 2019 vorläufig abgeschlossen werden. Allerdings weisen die Ergebnisse der Evaluierung des Verstetigungskonzeptes in eine andere Richtung: hier wird empfohlen, das Programm Soziale Stadt fortzuführen.
- > So wird auch in den kommenden Jahren die **Kombination von Fördermitteln** aus dem Stadtumbau, der Sozialen Stadt, aus der Wohnraumförderung, den Förderungen zur energetischen Sanierung und weiteren Programmen (z. B. auch zur Beschäftigung und Qualifizierung) wesentlich für das Brandenburgische Viertel sein. So kann es gelingen, einerseits die bereits erreichten Erfolge nicht wieder in Frage zu stellen und andererseits zu einer langfristigen und nachhaltigen Stabilisierung des Quartiers beizutragen.

wichtiges Quartier

verschiedene Strategien

Parallelität von Schrumpfen und Wachsen

Soziale Stadt fortführen

Kombination verschiedener Fördermöglichkeiten

4.2 Das Brandenburgische Viertel im Fokus

- > Zur Sicherung, Stabilisierung und Weiterentwicklung des gesamtstädtisch bedeutenden Stadtteils Brandenburgischen Viertels schlägt die Stadt den **„Eberswalder Weg“** ein, den folgende „Leitplanken“ skizzieren:
 - » **Aufwertung gezielt umsetzen**: ein Zeichen für die Zukunftsfähigkeit des Stadtteils setzen, die Wohnraumangebote und Wohnumfelder qualitativ weiterentwickeln, das Brandenburgische Viertel wird dauerhaft als wichtiger Wohnstandort mit einem zukunftsfähigen Wohnungs- und Infrastrukturbestand gesichert
 - » **sozial stabilisieren**: soziale Durchmischung fördern, Zusammenhalt stärken
 - » **Wohnungsbestand zur Schaffung neuer Qualitäten anpassen**: sanieren, aufwerten, anpassen und zurückbauen
- > Mit dem „Eberswalder Weg“ verfolgt die Stadt die nachfolgend genannten **Ziele**:
 - » **funktionale Stärkung** des Brandenburgischen Viertels als ein wichtiger Teil der gesamten Stadt
 - » Herstellung **nachhaltiger Stadtstrukturen** im Brandenburgischen Viertel und die **bedarfsgerechte** Anpassung der vorhandenen Infrastrukturen an die veränderten Bedarfe
 - » **soziale Stabilisierung**, Stärkung der **Integration** und Verbesserung des **Images**
 - » **„Mitwachsen“** von **Nutzungen** ermöglichen, flexible und multifunktionale Nutzungen bevorzugen – Modellcharakter für weitere Stadtquartiere
 - » Reduzierung von **Wohnungsleerstand**, aber auch von Leerstand in Gewerbeeinheiten (Stichwort Einkaufszentrum Heidewald)
 - » Rückbau von **städtebaulichen Missständen** im Quartier (z. B. „Specht“)
 - » **Sanierung** der Wohngebäude und vor allem die qualitative Verbesserung des Wohnraumangebotes (z. B. Ausstattungsqualität, Grundrisse, Barrierefreiheit/-armut)
 - » weitere **Qualifizierung** von Grün- und Freiflächen (ein Großteil ist im Besitz der Wohnungsunternehmen), sowie der Verkehrsinfrastrukturen, Anpassung auf die veränderten Bedarfe
- > Entsprechend der neuen strategischen Ausrichtung wird das gesamte Brandenburgische Viertel **„Erhaltungsgebiet mit dem Ziel der Bestandsaufwertung“**. Ein Ziel ist die Aufwertung und Anpassung der Wohnungsbestände an die veränderten Bedarfe und Nachfragen. Hierzu gehören die Anpassung von Grundrissen, die barrierefreie Umgestaltung, die Modernisierung, die energetische Sanierung, ggf. auch Geschossstilllegungen und die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, so dass der zukunftsfähige Wohnungsbestand entsprechend qualifiziert wird. Ein weiteres Ziel ist die weitere Aufwertung der Wohnumfelder, der öffentlichen Räume und die Anpassung der öffentlichen Infrastrukturen (Verkehrsräume) an die veränderten Bedarfe. Auch die Nutzung der Brach- bzw. Entwicklungsflächen für den Wohnungsneubau soll zur Steigerung der Wohn- und Lebensqualität im Quartier beitragen.
- > Teilbereiche werden **„Umstrukturierungsgebiete mit dem Ziel der Schaffung neuer Qualitäten“**. Hierzu zählen die Wohnblöcke, die in besonderem Maß von Leerstand betroffen und zudem nicht oder teilsaniert sind (Cottbuser Straße, Potsdamer Allee, Brandenburger Allee). Darüber hinaus zählen die Stadteingänge West (Brandenburger Allee bis Kyritzer Straße) und Ost (Frankfurter Allee) sowie der Block Havellandstraße zum Umstrukturierungsbereich.
- > Die **möglichen Rückbaupotenziale** sind aus städtebaulicher wie wohnungswirtschaftlicher Sicht im Bereich der Cottbuser Straße, östlich der Potsdamer Allee (2. Bauabschnitt) und entlang der Brandenburger Allee im 3. Bauabschnitt sowie an der Kyritzer Straße sowie der Havellandstraße (4. Bauabschnitt) lokalisiert. Auch sind im

1. Bauabschnitt kleinteilige Rückbaumaßnahmen denkbar, sofern dies gemäß der Planungen der Wohnungsmarktakteure erforderlich wird. Hier werden die weiteren Planungen und Abstimmungen mit dem Wohnungsmarktakteuren zu detaillierten **Konkretisierungen** führen.

4.3 Die vier Strategien für das Brandenburgische Viertel

Nachfolgend werden die vier Strategien für das Brandenburgische Viertel skizziert, die neben den Themen Wohnen, Stadträume und Versorgungsfunktionen insbesondere auch den sozialen Zusammenhalt im Quartier in den Fokus nehmen. Die enge Verzahnung unterschiedlicher Förderungen (Städtebauförderung, Wohnraumförderung, Soziale Stadt, energetische Sanierung und weitere) wird dabei von hoher Bedeutung sein, um neue Qualitäten für das Brandenburgische Viertel zu erreichen.



Abbildung 17:
die vier Strategien



Für die Stärkung der **Zukunftsfähigkeit** des Brandenburgischen Viertels wird es darauf ankommen, die vorhandenen **Wohnqualitäten vielfältiger** zu gestalten. Hierzu gehört die Aufwertung zukunftsfähiger Wohnungsbestände, der Rückbau, um vorhandene Qualitäten auszubauen, die Schaffung von mehr Barrierefreiheit, der Erhalt bezahlbaren Wohnraums und die Schaffung neuer Qualitäten, z. B. durch den Neubau von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern oder seniorengerechter Wohneinheiten. Folgende Strategien werden verfolgt:

- > **Wohnstandort stärken, aufwerten, altersgerecht umbauen**
 - » **1. Bauabschnitt:** Umsetzung des vorhandenen Sanierungs- und Aufwertungsbedarfs, da die Bestände größtenteils teilsaniert sind, weitere Aufwertung der Wohnumfelder, Aufwertung der Innenhöfe, weitere Differenzierung des Wohnungsangebotes z. B. durch Grundrissänderungen, Modernisierung der Ausstattung, Schaffung von Barrierefreiheit bzw. Barrierearmut, Erhalt von bezahlbaren Wohneinheiten
 - » **2. Bauabschnitt:** insbesondere die Bestände entlang der Frankfurter Allee, Gubener Straße, Lausitzer Straße, Senftenberger/Spreewaldstraße sind bereits zukunftsfähig umgestaltet und verzeichnen dementsprechend nur einen sehr geringen Leerstand, in diesem Bauabschnitt gilt es die unsanierten Bestände mit sehr hohem Leerstand (Potsdamer Allee, östlich und nördlich Cottbuser Straße, westlich Spreewaldstraße) zurückzubauen bzw. teilzurückzubauen, um damit neue Qualitäten für den verbleibenden Bestand zu schaffen, darüber hinaus sind weitere Aufwertungsmaßnahmen am zukunftsfähigen Wohnungsbestand erforderlich

- » **3. Bauabschnitt:** die Bestände entlang der Potsdamer Allee sowie Zum Schwärzensee sowie der Block Rheinsberger Straße (hier bestehen bereits konkrete Planungen zur Verkleinerung von Grundrissen) weisen in Teilbereichen Nachholbedarf in der Sanierung auf, diesen gilt es umzusetzen, die Bestände weisen nur geringe Leerstände auf, größter Handlungsbedarf besteht entlang der Brandenburger Allee, hier sollten Rück- oder Teilrückbaupotenziale durch die Wohnungsunternehmen geprüft werden
- » **4. Bauabschnitt:** die Wohnungsbestände Zum Schwärzensee, Flämingstraße und Nauener Straße sind zukunftsfähig ausgestattet, Handlungsbedarf besteht in der Kyritzer Straße im Hinblick auf die Prüfung von Rückbaumaßnahmen, die Aufwertung der zukunftsfähigen Bestände wird ebenfalls weiter verfolgt
- » zu den Maßnahmen der **Bestandsaufwertung** zählen insbesondere Grundrissveränderungen, Barrierefreiheit bzw. Barrierearmut, An-/Einbau von Aufzügen, die energetische Sanierung, sowie Modernisierung von Ausstattungen und Fassaden, die Aufwertung von Wohnumfeldern und Innenhöfen
- » **Neubaumaßnahmen** sollen ebenfalls ermöglicht werden – diese Maßnahmen sind vor allem wichtig, um eine andere bzw. neue soziale Durchmischung zu erreichen, Neubaumaßnahmen sollen vorzugsweise im Ein- und Zweifamilienhaussegment erfolgen, zudem sind Wohnangebote im Quartier für älter werdende Menschen (barrierefrei, mit begleitenden Dienstleistungen) vorzusehen, auch kleinteiliger Geschosswohnungsbau kann umgesetzt werden, die Energieeffizienz ist bei den Neubaumaßnahmen besonders im Blick
- » **Potenzialflächen** für den Neubau bestehen auf den Entwicklungsflächen (Cottbuser Straße, Potsdamer Allee, nördlich Brandenburger Allee, Nachverdichtung Lübbenauer Straße und Rückbaufläche „Specht“)
- > **Umstrukturieren und neu ordnen, um neue Qualitäten zu schaffen:**
 - » hierfür sind insbesondere **zwei größere, zusammenhängende Teilbereiche** im 2. und 3. Bauabschnitt vorgesehen: im 2. Bauabschnitt der Bereich zwischen Potsdamer Allee, Cottbuser Straße und Spreewaldstraße sowie im 3. Bauabschnitt der Bereich Brandenburger Allee und Rheinsberger Straße, darüber hinaus ist ein Block in der Kyritzer Straße im Fokus
 - » die Wohnungsbestände sind von geringem Sanierungsstand und hohem Wohnungsleerstand gekennzeichnet
 - » die Wohnungsunternehmen werden **kontinuierlich Rückbauoptionen** (Komplett-rückbau, Teilrückbau, Geschossstilllegungen) **prüfen** und entsprechend realisieren, damit besteht die Möglichkeit, für den verbleibenden Bestand neue Qualitäten zu schaffen, z. B. im Hinblick auf Freiräume, Blickbeziehungen
 - » **langfristige Rückbauziele** sollen durch die Wohnungsunternehmen definiert werden, der bisher vorgesehene flächenhafte Rückbau ist keine Handlungsoption mehr, da dies weder der Vermietungsstand, noch der Sanierungsstand erfordern bzw. zulassen, diese Rückbaupotenziale werden sukzessive in enger Abstimmung zwischen den Wohnungsunternehmen, der Stadt und den Menschen vor Ort identifiziert
 - » um diese langfristigen Rückbauziele zu erreichen, wird das begleitende **Leerstandsmanagement** und das **Umzugsmanagement** im engen Zusammenspiel zwischen Wohnungsmarktakteuren und den Mieterinnen und Mietern erfolgen, dem Umzugsmanagement (z. B. auch Herrichtung entsprechender Ersatzwohnungen etc.) kommt eine besondere Bedeutung zu
 - » die frei werdenden Räume stehen als **Potenzialflächen** für den Wohnungsneubau zur Verfügung
- > wichtig für diesen „Baustein“ wird das Zusammenspiel der verschiedenen Förderungen: Wohnungsbauförderung, Stadtumbau III, Soziale Stadt sowie Förderprogramme zur energetischen Sanierung

- > Im Zusammenspiel der o. g. Strategien und Maßnahmen soll insbesondere auch eine **Stärkung und Verbesserung des Images** des Brandenburgischen Viertels erreicht werden. Dies ist auch deshalb erforderlich, da die Wohnungsunternehmen ihrerseits stärker im Quartier investieren wollen, die Wohnungsleerstände auch durch Aufwertung und Vermarktung beseitigen wollen. Hierfür ist ein positives Zukunftsbild maßgeblich – und wird insbesondere auch durch die engagierten Menschen im Quartier getragen.



Neben der Stärkung der Wohnqualitäten stehen auch die **öffentlichen und privaten Räume sowie Freiflächen** im Fokus der Strategien. Durch ihre gezielte Aufwertung werden wichtige Beiträge zur **Gestaltung** des Quartiers geleistet. Zudem stehen sie für die hohe Wohn- und Freiraumqualität des Brandenburgischen Viertels. Und durch ihre Aufwertung setzt die Stadt ein sichtbares Zeichen für die Zukunftsfähigkeit des Stadtteils, um auch für die weiteren Akteure **Investitionsanreize** zu setzen. Hier gilt es, an die umfassenden Maßnahmen anzuknüpfen, die in den vergangenen Jahren bereits realisiert wurden.

Folgende Ideen werden verfolgt:

- > **„Mitte stärken“**
 - » rings um den Potsdamer Platz ist in den vergangenen Jahren das **Stadtteilzentrum** entstanden, wichtige **Funktionen** für das Quartier sind hier gebündelt, trotz der vielfältigen Maßnahmen ist es nur teilweise gelungen, das Zentrum als auch solches zu etablieren
 - » wichtige Impulse hat u. a. die Sanierung der Grundschule Schwärzensee geliefert, die als „Schule im Stadtteil“ fest etabliert ist
 - » als Idee, die weiter verfolgt und vor allem mit den Akteuren sowie Trägern vor Ort weiter vertieft werden soll, ist die Einrichtung eines neuen **Quartierszentrums** formuliert, das Quartierszentrum soll Bildungsort, Veranstaltungsort, Treffpunkt, Kulturort und Integrationsort sein, zunächst soll geprüft werden, inwiefern die vorhandenen Infrastrukturen hierfür genutzt werden können
 - » mit den Überlegungen zu einem Quartierszentrum setzt die Stadt bewusst ein wichtiges Zeichen für die Zukunftsfähigkeit des Stadtteils
 - » das Quartierszentrum soll „klein anfangen“ und – bei wachsendem Bedarf – weiter wachsen können, z. B. durch eine modulare Erweiterung, das Zentrum soll flexibel nutzbar sein, d. h. die im Laufe der Nutzungsdauer verschiedene Nutzungen erfahren können, auch das Thema „generationsübergreifende Angebote“ soll im Quartierszentrum aufgegriffen werden
 - » derzeit wird geprüft, inwiefern die **zusätzlichen Platzbedarfe** für die Grundschule über Räumlichkeiten im Sparkassengebäude abgedeckt werden können, die Bildungseinrichtung Buckow e. V. plant Räumlichkeiten für zusätzliche Kitaplätze bereitstellen, zudem ist ggf. vorgesehen, im Vereinshaus in der Havellandstraße 15 Räumlichkeiten für die Kitanutzung herzurichten
 - » falls sich weitere zusätzliche Platzbedarfe in der Grundschule oder den beiden Kitas im Quartier abzeichnen, könnte auch hier das neue Quartierszentrum

- durch die **modularen Erweiterungsmöglichkeiten** zusätzliche Kapazitäten bereit stellen
- » ergänzend muss sich auch das **Einkaufszentrum Heidewald** einem Wandel unterziehen > näheres hierzu ist in der Strategie „(Nah)Versorgung sichern“ dargestellt
 - » darüber hinaus ist der **„Kulturwandel“** am Potsdamer Platz eingeleitet, hier gilt es, diese „zarte Pflanze“ weiter auszubauen > näheres findet sich hierzu in der Strategie „sozialen Zusammenhalt stärken“
- > **„Grün aufwerten“**: insbesondere die Entwicklungsflächen im 3. und 4. Bauabschnitt, und entlang der Brandenburger Allee benötigen eine entsprechende Gestaltung und Aufwertung, die Flächen sind zum Teil im Eigentum der Stadt, zum Teil im Eigentum der Wohnungsunternehmen, mögliche Ansätze können Mietergärten, Gemeinschaftsgärten, gestaltete Grün- und Aufenthaltsflächen, Spiel- und Sportflächen sein, auch für die bauliche Entwicklung, d. h. für Neubau sollen die Flächen zur Verfügung stehen, hier gilt es im Zusammenspiel der Eigentümer und der Quartiersbewohnerinnen und Quartiersbewohner gemeinsam gute Lösungen für die Gestaltung der Flächen zu finden
- > **„Stadtteileingänge aufwerten“**: das Hauptaugenmerk liegt hier auf dem Stadtteil- eingang von Ost, hier soll ein deutliches „Willkommenzeichen“ gesetzt werden: die Bauruine „Specht“ soll beseitigt werden, hierzu muss eine Lösung mit dem privaten Eigentümer gefunden werden, die Fläche kann ggf. als Baupotenzial nachgenutzt, alternativ wird sie als Grün- und Freifläche entwickelt
- > **Barrierefreiheit und Wegenetze**: Wegenetze weiter verknüpfen, Barrierefreiheit sukzessive umsetzen, weiterer barrierefreier Ausbau der Bushaltestellen
- > **„Grün pflegen“**: das Brandenburgische Viertel ist bereits heute ein grüner Stadtteil, dessen öffentliche Grünflächen bereits eine umfassende Aufwertung über die Programme Stadtumbau und Soziale Stadt erfahren haben, hier gilt es das Vorhandene zu pflegen und zu erhalten
- > **Infrastrukturen anpassen**: nicht mehr benötigte Infrastrukturen (Straßen, Parkplätze) zurückbauen, Flächen nachnutzen: Parkplatzfläche Gubener Straße, weitere sind zu sondieren; gleiches gilt für die technische, leitungsgebundene Infrastruktur, hier bedarf es einer kontinuierlichen Beobachtung, um rechtzeitig Minderauslastungen zu erkennen
- > **Klimaanpassung voranbringen**: insbesondere die Anpassung der Regenentwässerung für Starkregenereignisse ist erforderlich, zudem können weitere Entsiegelungsmaßnahmen dazu beitragen, das Regenwasser vor Ort zurückzuhalten, so dass möglichst viel Regenwasser im Gebiet verbleibt
- > auch für diese Strategien ist die Nutzung der unterschiedlichen **Förderinstrumente** erforderlich: Städtebauförderung, Soziale Stadt, Investitionspakt „soziale Integration im Quartier“



sozialen Zusammenhalt
stärken

Ein **besonderes Gewicht** für die Entwicklung und Zukunftsfähigkeit des Brandenburgischen Viertels hat die Stärkung des sozialen Zusammenhalts. Hier können Bildungseinrichtungen, Sport- und Freizeiteinrichtungen, das Quartiersmanagement, die Beteiligung, die vielen entstandenen Netzwerke, Austauschplattformen und Kooperationen

ganz wesentliche Beiträge leisten. Dabei wird die Fortführung des Programms Soziale Stadt eine wesentliche Rolle spielen. Folgende Ziele werden verfolgt:

- > **Sport- und Freizeitinfrastrukturen ausbauen und pflegen:** die im Quartier vorhandenen Sport- und Freizeitinfrastrukturen erfreuen sich einer sehr hohen Nachfrage, sind stark frequentiert, um diese weiter zu stärken ist die energetische Sanierung erforderlich (kommunale und nicht kommunale Anlagen), zudem soll der Ausbau erfolgen
 - » Sanierung der Waldsportanlage – bereits in planerischer Vorbereitung
 - » Sporthalle „SV Medizin“ in der Schorfheidestraße
 - » Sporthalle „SV Motor“ in der Potsdamer Allee
 - » Sporthalle „Am Heidewald“ in der Frankfurter Allee
 - » Club am Wald (Skateranlage)
- > weitere **Stärkung des Quartiersmanagements**
 - » das Quartiersmanagement wurde im Rahmen des Förderprogramms Soziale Stadt ins Leben gerufen und hat seitdem verschiedene Veränderungen erfahren
 - » das Quartiersmanagement ist heute wichtiger Akteur im Brandenburgischen Viertel, der vernetzt, aktiviert und initiiert, wichtige Impulse werden aktuell für den „Kulturwandel“ am Potsdamer Platz geleistet, indem vielfältige Kultur-, Beteiligungs-, Bildungs- und Aktivierungsaktionen in einem regelmäßigen Format durchgeführt werden
 - » aus dem Bürgerforum wurden bereits verschiedene Hinweise und Anregungen für die weiteren Aktivitäten im Quartier mit dem Quartiersmanagement gesammelt: u. a. Kunstprojekte, Fassadengestaltungen, gemeinsame Kultur- und Musikaktionen, Stärkung von Integration und Inklusion, Förderung der Nachbarschaften zwischen „alten“ und „neuen“ Bewohnerinnen und Bewohnern, City-Streife
 - » auch im Bereich der Integration – der für das Brandenburgische Viertel eine besondere Bedeutung hat – leistet das Quartiersmanagement gemeinsam mit vielen anderen Akteuren wichtige Beiträge
 - » um diese vielversprechenden Impulse fortzuführen, braucht das Quartier auch künftig ein gut aufgestelltes Quartiersmanagement
- > **Fortführung des Programms „Soziale Stadt“**
 - » aufgrund der **veränderten Rahmenbedingungen** wie **Zuzug** in die Stadt und das Quartier, steigende **Nachfrage** nach Wohnungen für Zuzügler und für geflüchtete Menschen sowie die grundsätzlich **neuen Aufgaben** der Gesamtstadt, die sich u. a. aus dem Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion (LEP HR) ergeben (Stichworte: **Entlastungsfunktion** der gut erreichbaren Städte des **2. Rings** für die Hauptstadt und das Berliner Umland) muss auch eine „**Neujustierung**“ der bisherigen Strategie „Verstetigung und Ausstieg aus dem Programm **Soziale Stadt**“ bedacht werden
 - » zudem sind die sozialen Problemlagen des Brandenburgischen Viertels noch nicht aufgefangen, mit Blick auf die **sozialen Strukturen** durch den Zuzug von Menschen mit Wanderungshintergrund sind **neue Herausforderungen** entstanden, die es **gemeinsam** zu meistern gilt
 - » die Evaluation des Verstetigungskonzeptes Soziale Stadt zeigt auf, dass die Akteure mitten im Prozess sind, eine nachhaltige Verstetigung aus verschiedenen Gründen bisher noch nicht erfolgen konnte (z. B. Veränderung der Strukturen im Rahmen des Verstetigungsprozesses, so dass noch keine ausreichenden Zeiträume für eine nachhaltige Verstetigung zur Verfügung standen) – insofern müssen die Aktivitäten zur **Wiederaufnahme in das Programm Soziale Stadt** erfolgen, zu den weiteren Herausforderungen zählen:

- _ Stärkung des sozialen Zusammenlebens, der Nachbarschaften, Förderung neuer Nachbarschaften, Verstärkung der Integrationsarbeit
 - _ weiterer Ausbau der Bildungsangebote im Hinblick auf Elternarbeit und Familienbildung
 - _ Entwicklung von weiteren Maßnahmen für mehr Beschäftigung und Qualifizierung
 - _ weitere Stärkung des Bewohnerengagements zur Förderung von Selbsthilfestrukturen sowie
 - _ Ausbau des Schnittstellenmanagements: Koordinierung der Netzwerke und Angebote
- > **gemeinsame Arbeit für ein neues Image:** das Brandenburgische Viertel braucht ein neues Image, das eine positive Stimmung wiedergibt und den Weg für die Zukunftsfähigkeit des Quartiers weist, sowohl die Wohnungsmarktakteure als auch die Menschen vor Ort und die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner brauchen dieses Signal, alle Akteure, die Wohnungsunternehmen werden gemeinsam an diesem neuen Image arbeiten, Verwaltung und Politik unterstützen die Akteure hierbei
- > **Ausbau der Öffentlichkeitsarbeit:** die positive Botschaft entsprechend zu transportieren, wird ebenfalls Aufgabe aller Akteure sein, hierzu muss auch die Öffentlichkeitsarbeit – z. B. im Rahmen des Quartiersmanagements oder im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Wohnungsunternehmen entsprechend ausgebaut und qualifiziert werden, eine gemeinsame Botschaft wird benötigt
- > auch für diese Strategie wird der **gemeinsame Einsatz** von investiven Mitteln, z. B. im Rahmen der Städtebauförderung, des Investitionspakts „soziale Integration im Quartier“ in Kombination mit Mitteln aus dem Förderprogramm Soziale Stadt erforderlich sein



Im Zentrum des Stadtteils Brandenburgisches Viertel konzentrieren sich am und im **Einkaufszentrum Heidewald** gleichermaßen **städtebauliche** wie **funktionale Missstände**. Das Einkaufszentrum hat für das Quartier eine **hohe funktionale Bedeutung**, wird dieser jedoch nicht bzw. nur in Teilen gerecht. Insofern ist hier **Handlungsbedarf** gegeben, der jedoch maßgeblich auf die Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers zählt. Neben diesem Versorgungszentrum mit Einzelhandelseinrichtungen steht perspektivisch auch die **medizinische Versorgung** im Quartier auf der Agenda. Diese Versorgungseinrichtungen im Quartier zu stärken, ist für die **funktionale Aufwertung** von maßgeblicher Bedeutung. Zudem profitieren auch die weiteren, eher kleinteiligen Einzelhandelseinrichtungen und Institutionen von der entsprechenden Stärkung im Quartierszentrum.

- > **Einzelhandelseinrichtungen stärken:** um das Einkaufszentrum Heidewald aufzuwerten, bestehen für die Stadt verschiedene Handlungsoptionen, die mit dem Eigentümer auszuloten sind:
- » mit dem Eigentümer werden Aufwertungs- und Sanierungsmaßnahmen abgestimmt und festgelegt, die zur gewünschten Qualität führen, Leerstände werden beseitigt, diese Option setzt die Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers vo-

- » raus – gewinnen würde nicht nur das Quartier, sondern insbesondere auch die ansässigen Einzelhandelseinrichtungen
 - » sofern der Eigentümer nicht mitwirkungsbereit ist, könnte die Stadt in Erwägung ziehen, einen neuen Einzelhandelsstandort im Brandenburgischen Viertel zu etablieren – unabhängig von der weiteren Entwicklung des Einkaufszentrums Heidewald
 - » der Stadt ist dabei daran gelegen, eine gute und einvernehmliche Lösung mit dem Eigentümer zu finden, diese Strategie genießt oberste Priorität, bedarf jedoch auch der Mitwirkungsbereitschaft des privaten Eigentümers
 - » um jedoch auch hier ein sichtbares Zeichen für die Zukunftsfähigkeit und neue Qualität im Brandenburgischen Viertel zu schaffen, müssen auch weitere Optionen erwogen werden, gerade an diesem zentralen Ort muss eine neue Entwicklungsdynamik entstehen
- > **medizinische Versorgung sichern:** gerade für die älter werdende Bevölkerung im Brandenburgischen Viertel ist eine gute und erreichbare medizinische Versorgung wichtig, hier gilt es, die heute ansässigen medizinischen Einrichtungen im Quartier zu halten bzw. für eine gute Erreichbarkeit der medizinischen Einrichtungen in der Stadt zu sorgen
 - > für diese Strategien werden ebenfalls **Fördermöglichkeiten in Kombination** genutzt: Städtebauförderung, Soziale Stadt, ggf. weitere

5. Was ist dafür zu tun?

Zur Realisierung der Strategie für das Brandenburgische Viertel sind **verschiedene Maßnahmen** erforderlich, ebenso müssen **viele Akteure** mitwirken (Wohnungsunternehmen, Institutionen vor Ort, Bildungsträger, Einzelhändler, Private und viele mehr). Zu den Projekten zählen investive Maßnahmen der Wohnungsunternehmen und der Stadt sowie nicht investive Maßnahmen. Die Maßnahmen nehmen alle das Jahr **2030** in den Blick, d. h. ihre Realisierung wird innerhalb der nächsten rund dreizehn Jahre angestrebt. Möglicherweise werden auch nicht alle Maßnahmen realisierbar sein – dies wird sich aus den **weiteren Planungen** ergeben. Die **Realisierung wird nach und nach** erfolgen und hängt auch von Entscheidungen der Politik, der Wohnungsunternehmen und weiterer Akteure ab.

breites Maßnahmen-spektrum und viele Akteure erforderlich

Das Gesamtfinanzierungsvolumen der Maßnahmen zeigt deutlich, dass diese das **Leistungsvermögen von Stadt und Wohnungsmarktakteuren übersteigt**. Aus eigener Kraft können diese für die Zukunftsfähigkeit des Quartiers notwendigen Maßnahmen nicht realisiert werden. Daher ist für die Realisierung der Strategie die **Unterstützung von Bund und Land** über die Programme der Städtebauförderung, der Wohnungsbauförderung, der Sozialen Stadt und weiterer Programme zur energetischen Sanierung wesentlich.

Unterstützung von Bund und Land wesentlich

Für die weitere Umsetzung der angedachten Maßnahmen erfolgt die **Prüfung** der Einordnung in verschiedene Förderprogramme. Zu prüfen bleibt auch stets, wie sich die Maßnahmen, für die die Stadt zuständig ist, in den jeweiligen städtischen Haushalt einordnen lassen und welche politischen Entscheidungen getroffen werden. Gleiches gilt auch für die Wohnungsunternehmen, die ebenfalls ihre jährlichen Planungen aufstellen.

weitere Prüfung der Maßnahmen folgt

Die Evaluierung des Verstärkungskonzeptes **Soziale Stadt** hat deutlich gezeigt, dass ein Ausstieg aus dem Programm die erreichten (Teil)Erfolge konterkarieren würde. Eine **Fortsetzung** der Aktivitäten, insbesondere des Quartiersmanagements, der vielen Beteiligungs- und Aktionsformate ist für die Zukunft des Brandenburgischen Viertels maßgeblich.

Fortführung Soziale Stadt erforderlich

5.1 Maßnahmen- und Investitionsübersicht

Nachfolgend sind die erforderlichen Maßnahmen zusammengestellt, die bis zum Redaktionszeitpunkt von den Akteuren benannt wurden bzw. werden konnten. Zudem sind diejenigen Maßnahmen aufgeführt, die sich aus dem Handlungsbedarf und der Strategie für das Brandenburgische Viertel notwendigerweise ergeben. Die Maßnahmen sind nach den Kategorien Wohnen, Infrastrukturen, Verkehr und technische Infrastruktur, Stadträume, Grün- und Freiflächen, Wegenetze differenziert. Die Maßnahmen sind ebenfalls kartografisch dargestellt (s. Anhang).

heute absehbare und geplante Maßnahmen im Überblick

Gesamtmaßnahmenübersicht

	Zeitraum ⁵ (kurzfristig, mittelfristig)	zuständig	voraussichtliche Kosten	vorgesehene Förderung
Wohnen				
Sanierung und Modernisierung Wohngebäude, rd. 270 WE konkret, darüber hinaus weitere Objekte	bis 2030	WHG, Genossenschaft	Kostenermittlung nach Planung	Wohnraumförderung, STUB Aufwertung, KfW
Potenzial Wohnungsrückbau, rd. 380 WE (ggf. in Etappen)	bis 2030	WHG, Genossenschaft	70 €/m ² ohne KMA geschätzt rd. 1,5 Mio. €	STUB Rückbau
Umzugsmanagement	bis 2030	WHG, Genossenschaft	Kostenermittlung nach Planung	STUB Rückbau, Aufwertung
Neubau, Sanierung und Modernisierung von öffentlichen Gebäuden und Anlagen				
Waldsportanlage	2018-2020	Stadt	in Bearbeitung	STUB Aufwertung
Überlegungen zum Quartierszentrum	bis 2030	Stadt	Kostenermittlung nach Planung	STUB Aufwertung, Investitionspakt Soziale Integration im Quartier
Fortführung Sanierung Kitas	kurzfristig	Stadt	Kostenermittlung nach Planung	STUB Aufwertung, Soziale Stadt
Sanierung Sporthallen	bis 2030	privat und Stadt	Kostenermittlung nach Planung	STUB Aufwertung, Soziale Stadt
Sanierung Club am Wald	bis 2030	Stadt	Kostenermittlung nach Planung	STUB Aufwertung, Soziale Stadt
Skateranlage: ggf. im Rahmen der Waldsportanlage, alternativ am vorhandenen Standort	bis 2030	Stadt	Kostenermittlung nach Planung	STUB Aufwertung, Soziale Stadt
Rückbau „Specht“	bis 2030	privat	Kostenermittlung nach Planung	STUB Aufwertung, Soziale Stadt
ggf. Neubau Nahversorgungszentrum	bis 2030	privat	Kostenermittlung nach Planung	STUB Aufwertung, Soziale Stadt

Tabelle 3: vorgesehene Investitionsmaßnahmen im Brandenburgischen Viertel

⁵ auch abhängig von den Entscheidungen der Stadtverordnetenversammlung

	Zeitraum⁵ (kurzfristig, mittelfristig)	zuständig	voraussichtliche Kosten	vorgesehene Förderung
Verkehr und technische Infrastruktur (Rückbau und Ordnungsmaßnahmen)				
Erneuerung der Fahrbahn Frankfurter Allee	bis 2020	Stadt	795 000 €	STUB Aufwertung, Soziale Stadt
Rückbau nicht mehr benötigter Infrastrukturen	bis 2030	Stadt	Kostenermittlung nach Planung	STUB RSI
barrierefreier Ausbau der Bushaltestellen	bis 2030	Stadt	Kostenermittlung nach Planung	STUB Aufwertung, Soziale Stadt
Stadträume, Grün- und Freiflächen, Wegenetze				
Stadteingang West	bis 2030	Stadt	Kostenermittlung nach Planung	STUB Aufwertung, Soziale Stadt
Ausbau barrierefreie Wegenetze	bis 2030	Stadt, Wohnungsunternehmen	Kostenermittlung nach Planung	STUB Aufwertung, Soziale Stadt
Aufwertung Entwicklungsflächen 3. und 4. BA	bis 2030	Wohnungsunternehmen, Stadt	Kostenermittlung nach Planung	STUB Aufwertung, Soziale Stadt
Planungen, Konzepte, Beteiligung				
städtebauliche Planungen und Untersuchungen, Fortschreibung des integrierten Entwicklungskonzeptes für das Quartier	ab 2018	Stadt	20 000 € pro Jahr	STUB Aufwertung, Soziale Stadt
Quartiersmanagement	ab 2018	Stadt	40 000 € pro Jahr	Soziale Stadt
Stärkung des Integrationsmanagements	ab 2018	Stadt, Landkreis, Unternehmen	40 000 € pro Jahr	Soziale Stadt, Investitionspakt Soziale Integration im Quartier
Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit	ab 2018	Stadt	20 000 € pro Jahr	STUB Aufwertung, Soziale Stadt
STUB-Beauftragter	ab 2018	Stadt	50 000 € pro Jahr	STUB Aufwertung, Soziale Stadt
Verfügungsfonds	ab 2018	Stadt	10 000 € pro Jahr	STUB Aufwertung, Soziale Stadt

Bewertung der Vorschläge aus dem Bürgerforum

Ein besonderes Augenmerk lag auf der Sammlung und Abwägung der Vorschläge, die im Rahmen des Bürgerforums am 25. Oktober 2016 gesammelt wurden. Die Abwägung enthält auch den Bezug zur Gesamtmaßnahmenübersicht (s. Tabelle 3).

Nr.	Vorschlag	Abwägung
Handlungsfeld Wohnen		
1	Wohnungsangebot breiter aufstellen: auch Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser vorsehen (soziale Durchmischung), Mehrgenerationswohnen, Wohnungsangebote für Familien	neue Wohnformen werden z. B. auf Entwicklungsflächen ermöglicht (z. B. Potsdamer Allee) ✓ <i>die Strategie sieht insbesondere auch die Erweiterung des Wohnungsangebotes vor, s. „Schaffung vielfältiger Wohnqualitäten“, z. B. auch auf Freiflächen</i>
2	ausreichende bezahlbare Wohnungsbestände bereithalten	das Brandenburgische Viertel ist mit seinem Wohnungsangebot der wichtigste Stadtteil, der ausreichende bezahlbare Wohnungsbestände bereithält, dazu gehören Bestände, die unterhalb der KdU-Grenze liegen, die in der KdU-

Tabelle 4:
Abwägung der Vorschläge aus dem Bürgerforum vom 25. Oktober 2016

Nr.	Vorschlag	Abwägung
		<p>Grenze liegen und auch Angebote, die oberhalb dieser Grenze liegen, es ist künftig nicht damit zu rechnen, dass sich dies ändern wird</p> <p>✓ <i>Stadt und Wohnungsunternehmen werden auch künftig im Blick behalten, das ausreichende bezahlbare Wohnungsbestände zur Verfügung stehen werden</i></p>
3	Rückbau von leerstehendem Wohnraum (z. B. Teilrückbau von leerstehenden Obergeschossen), kompakter Rückbau von außen nach innen	<p>in Abstimmung mit den Wohnungsunternehmen sind verschiedene Rückbaupotenziale benannt, die der Schaffung neuer Qualitäten im Quartier dienen, ein kompakter Rückbau von außen nach innen kann nur bedingt erfolgen, da die an den Quartiersrändern gelegenen Wohnungsbestände gesichert sind (vollsaniert und kein bzw. nur sehr geringer Leerstand)</p> <p>✓ <i>die Strategie hat dies berücksichtigt, s. Karte 4</i></p>
4	klare Strategie zum Umgang mit dem Wohnungsbestand kommunizieren (wo und wann wird Rückbau erfolgen?)	<p>dies ist im Stadtentwicklungskonzept berücksichtigt – soweit es nach aktuellem Kenntnisstand der Wohnungsmarktakeure, der Verwaltung und der Politik möglich ist</p> <p>✓ <i>ist in der Strategie berücksichtigt, s. auch Nr. 3</i></p>
5	weiterer barrierefreier Umbau von Wohnungen, Anbau von Aufzügen, altersgerecht	<p>der weitere barrierefreie Umbau ist von den Wohnungsmarktakeuren vorgesehen und wird sukzessive realisiert</p> <p>✓ <i>ist in der Strategie berücksichtigt</i></p>
6	Fassadenbegrünung, Graffiti-Kunst	<p>mögliche Optionen müssten mit den Eigentümern abgestimmt werden</p> <p>✓ <i>Abstimmung mit den Eigentümern erforderlich, im Rahmen des Quartiersmanagements weiter vertiefen</i></p>
7	mehr Sauberkeit und Ordnung vor und in den Hausfluren	<p>in diesem Bereich sind die Wohnungsmarktakeure bereits sehr aktiv, der Schwerpunkt liegt zunächst auf den Objekten, die den größten Handlungsbedarf haben</p> <p>✓ <i>wird von den Wohnungsmarktakeuren bereits umgesetzt</i></p>
Handlungsfeld öffentliche Räume		
8	Aufwertung „Specht“	<p>der Rückbau des „Specht“ und eine nachfolgende Aufwertung werden im STEK vorgesehen, hierzu wurden verschiedene Handlungsoptionen beleuchtet</p> <p>✓ <i>ist berücksichtigt, die Vorzugsvariante ist die Anordnung eines Rückbaugebots</i></p>
9	Aufwertung Potsdamer Platz	<p>die bauliche Aufwertung ist in den vergangenen Jahren bereits erfolgt, heute ist wichtig, einen „Kulturwandel“ am Potsdamer Platz einzuleiten, hierzu erfolgen bereits vielfältige Maßnahmen durch das Quartiersmanagement, weitere Akteure sowie die Bewohnerinnen und Bewohner durch die Bespielung und Belebung des Areals seit Sommer 2017</p> <p>✓ <i>wird bereits umgesetzt</i></p>
10	Aufwertung Eingangssituationen: Specht, von Finow Ost	<p>zur Eingangssituation „Specht“: s. Nr. 8 zur Eingangssituation „Finow Ost“: hier ist eine neue Gestaltung im Eingangsbereich vorgesehen, dies soll im Zusammenspiel mit den Wohnungsunternehmen, die Eigentümer der Flächen sind, erfolgen, geplant ist die „grün“gestalterische Aufwertung und die Aufwertung der</p>

Nr.	Vorschlag	Abwägung
		<p>Wegebeziehungen (Geh- und Radweg von der Prignitzer Straße, vorhandener Waldweg zur Brandenburger Alle inkl. der Verknüpfung mit dem Brandenburgischen Viertel)</p> <p>✓ <i>ist in der Strategie berücksichtigt, weitere Informationen s. Strategie „öffentliche und private Räume/Freiflächen pflegen und gezielt aufwerten“</i></p>
11	<p>weitere barrierefreie Gestaltung von Gehwegen, Ausbau der Wegenetze, z. B.</p> <ul style="list-style-type: none"> > vom BV zum Zoo > Fuß-/Radwegverbindung nach Finow Ost 	<p>Verbindung zum Zoo: derzeit wird die Verbesserung des Belages durch die Stadtverwaltung geprüft</p> <p>Verbindung nach Finow Ost: s. Nr. 10</p> <p>✓ <i>ist in Prüfung bzw. in der Strategie berücksichtigt</i></p>
12	weitere Gestaltung und Aufwertung von Grünflächen, Entwicklung eines Grüngürtels/Grünflächen auf Entwicklungsflächen	<p>die weitere Gestaltung und Aufwertung von Grünflächen ist im STEK berücksichtigt, der Fokus liegt dabei auf Entwicklungsflächen und Straßenräumen</p> <p>✓ <i>ist in der Strategie berücksichtigt, weitere Informationen s. Strategie „öffentliche und private Räume/Freiflächen pflegen und gezielt aufwerten“</i></p>
13	Garagenkomplex BV/Finow Ost: auch nach 2019 weiter nutzen, Zuwegung aufwerten, zunehmender Vermüllung entgegen wirken	<p>die Fläche des Garagenkomplex wird für den Ausbau der Waldsportanlage benötigt, insofern gehen die Planungen von einem Rückbau der Garagenanlagen aus</p> <p>✗ <i>entsprechend der Planungen für den Ausbau der Waldsportanlage muss der Garagenkomplex für die neue Nutzung weichen</i></p>
14	Hundetoiletten und Hinweisschilder für Hundebesitzer, Einrichtung Hundenauslaufplatz	<p>die Einrichtung eines Hundenauslaufplatzes ist auf der Fläche südlich der Brandenburger Allee vorgesehen</p> <p>✓ <i>wird umgesetzt</i></p>
Handlungsfeld sozialer Zusammenhalt		
15	stärkere Öffnung der Bildungseinrichtungen (Schulen, Kitas, Hort) als Treffpunkte, Quartierszentren	<p>die stärkere Öffnung der Bildungseinrichtungen wird von den Einrichtungen bereits gelebt, die stärkere Vernetzung und Kommunikation wird über das Quartiersmanagement erfolgen</p> <p>✓ <i>wird umgesetzt</i></p>
16	Ausbau von Kita- und Schulplätzen	<p>der zusätzliche Bedarf an Kita- und Schulplätzen ist erkannt, verschiedene Varianten zur kurzfristigen Schaffung zusätzlicher Plätze sind derzeit angedacht bzw. in planerischer Vorbereitung:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Ausweichmöglichkeiten für die Grundschule Schwärzensee werden geprüft, ggf. könnte die Schule kurzfristig Raumkapazitäten im Gebäude der Sparkasse nutzen > die Bildungseinrichtung Buckow e. V. wird voraussichtlich Räumlichkeiten für zusätzliche Kitaplätze bereitstellen und die Kita betreiben, hierzu werden vorhandene Räume umgenutzt > zudem ist ggf. vorgesehen, im Vereinshaus in der Havellandstraße 15 Räumlichkeiten für die Kitanutzung herzurichten > des weiteren werden Teile des Bürgerzentrums ebenfalls für die Kita genutzt > weitere, zusätzliche Bedarfe können ggf. im Quartierszentrum, das erwogen wird, realisiert werden (s. Nr. 18) <p>✓ <i>ist derzeit in planerischer Vorbereitung bzw. bereits in Realisierung</i></p>

Nr.	Vorschlag	Abwägung
17	weitere Sanierung der Bäder in der Kita „Arche Noah“	✓ <i>ist im Haushaltsplan 2018 der Stadt enthalten und wird realisiert</i>
18	Schaffung einer neuen „baulichen Mitte“, Nutzung für Bildung, Stadtteilbibliothek, Sport, Kunst, Kultur, Musik, Integration, als Treffpunkt, Anlaufstelle für Zuziehende, Gemeinschaftsküche etc.	die Überlegungen zur Schaffung eines Quartierszentrums ist in der Strategie vorgesehen, hier soll ein Quartierstreff mit Foyer, Kaffeeküche, dem Quartiersmanagement, Beratungsangeboten, multifunktionalen Räumen (ein großer und ein kleinerer Raum) eingerichtet werden, maßgeblich wird zunächst sein, Kapazitäten in vorhandenen Infrastrukturen hierfür zu nutzen, perspektivisch soll das Quartierszentrum flexibel auf veränderte oder zusätzliche Bedarfe reagieren, z. B. durch einen modularen Aufbau, der bei Bedarf erweitert (z. B. für weitere zusätzliche Kita-, Hort- oder Schulplätze) oder aber auch verkleinert werden kann, ein Raumnutzungskonzept soll im Jahr 2018 erarbeitet werden und mit den Akteuren sowie Trägern vor Ort abgestimmt werden ✓ <i>ist in der Strategie verankert</i>
19	„urban gardening“ Projekte durchführen, Obstbäume, Kräuter, Hochbeete mit Kindern anlegen, auch als „Integrationstreff“ nutzen	✓ <i>kann grundsätzlich nach Abstimmung mit den Grundstückseigentümern erfolgen, die nachfolgende Pflege muss dabei durch die Initiatoren gewährleistet werden</i>
20	Sozialmonitoring durchführen	✓ <i>ist in Bearbeitung</i>
21	Förderprogramm „Soziale Stadt“ ehrlich evaluieren	✓ <i>ist in Bearbeitung, Ergebnisse liegen im Herbst 2017 vor, daraus wird die Empfehlung zur Fortführung des Programms folgen</i>
22	Förderung von Integrationsprojekten	✓ <i>wird im Rahmen der Fortführung der „Sozialen Stadt“ berücksichtigt</i>
23	sportliche Aktivitäten vom Barnim-Park in die Sportanlagen „verlagern“	die umgestaltete Waldsportanlage kann ggf. zur Entlastung beitragen, grundsätzlich steht für die Umgestaltung der Waldsportanlage der Beschluss der Stadtpolitik noch aus ✓ <i>die umgestaltete Waldsportanlagen kann zur Entlastung beitragen</i>
24	Erweiterung der Skateranlage um die ungenutzte Rasenfläche	✓ <i>im Zusammenhang mit der Waldsportanlage können hier Möglichkeiten zur Erweiterung geprüft werden, dies wird im Rahmen der politischen Entscheidungsprozesse entschieden</i> ✓ <i>alternativ kann auch eine Erweiterung am vorhandenen Standort erfolgen – die Entscheidung erfolgt durch die Stadtpolitik</i> ✓ <i>Verlagerungsoptionen bestehen mit der Umgestaltung der Waldsportanlage</i>
25	Aufwertung Waldsportanlage nutzen, um auch andere Nutzungen zu ermöglichen, z. B. Rockkonzerte	grundsätzlich steht die Sportfunktion in der umgestalteten Waldsportanlage im Vordergrund, aber auch temporäre Nutzungen des Spielfeldes für andere Veranstaltungen sind möglich ✓ <i>andere Nutzungen werden möglich sein</i>
26	ein „Maskottchen“ für das BV entwickeln	die Diskussion hierzu sollte im Rahmen des Quartiersmanagements „angeschoben“ werden, eine mögliche gemeinsame Entwicklung sollte „vor Ort“ mit den Menschen im Quartier erfolgen ✓ <i>wird im Rahmen des Quartiersmanagements weiter beleuchtet</i>
27	braucht das BV einen neuen Namen? > weiter	auch diese Diskussion soll vor Ort im Branden-

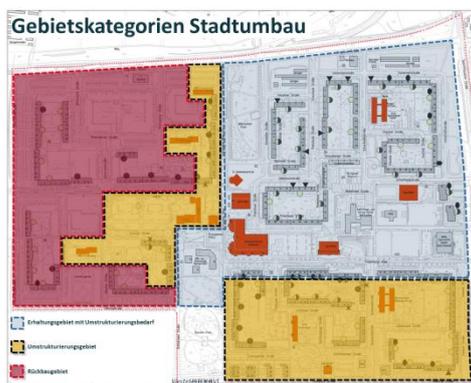
Nr.	Vorschlag	Abwägung
	diskutieren	burgischen Viertel erfolgen, s. Nr. 26 ✓ <i>wird im Rahmen des Quartiersmanagements weiter beleuchtet</i>
28	SOFA-Projekt („Sonnenschein für alle“) einführen: Menschen für gemeinnützige Arbeit gewinnen, „Entlohnung“ mit „Sonnenschein“, einlösbar in Einzelhandelseinrichtungen oder in der Gastronomie im BV	diese private Initiative kann neue Impulse im Quartier bewirken, die weitere Umsetzung soll auf der privaten Ebene weiter geklärt werden ✓ <i>weitere Realisierung durch Initiatoren</i>
29	Alkoholverbot am Potsdamer Platz	die Vorzugsvariante der Stadt ist, keine repressiven Mittel vor Ort einzusetzen, statt dessen erfolgen bereits integrative Maßnahmen (Beispielung und Belebung des Potsdamer Platzes) ✓ <i>Vorzugsvariante wird bereits realisiert</i> × <i>ein Alkoholverbot wird nicht erlassen</i>
Handlungsfeld (Nah)Versorgung		
30	Aufwertung Einkaufszentrum Heidewald, Ansiedlung von weiteren Geschäften des täglichen Bedarfs	im STEK sind verschiedene Varianten zur Aufwertung des Einkaufszentrums beleuchtet, s. Strategie „(Nah)Versorgung sichern“, die Stadt versucht, eine einvernehmliche Lösung mit dem Eigentümer zu erreichen, falls dieses nicht gelingt, werden ggf. die weiteren oben aufgeführten Maßnahmen erwogen ✓ <i>die Thematik ist wichtig für das Quartier, die Stadt setzt sich für eine einvernehmliche Lösung mit dem Eigentümer ein und erwägt ggf. andere Schritte, sofern keine einvernehmliche Lösung erzielt werden kann</i>

5.2 Gebietskulissen Stadtumbau und Wohnraumförderung

Stadtumbau

Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, der Entwicklungsperspektiven, der aufgezeigten Strategie und der umfassenden Unterstützung durch die Wohnungsmarktakteure ergeben sich auch für die Gebietskulissen deutliche Veränderungen:

„alt“



-  Erhaltungsgebiet mit Umstrukturierungsbedarf
-  Umstrukturierungsgebiet
-  Rückbaubgebiet

„neu“



-  Erhaltungsgebiet mit dem Ziel der Bestandsaufwertung
 - > Bestandsaufwertung und -anpassung
 - > Bestandsqualifizierung
-  Umstrukturierungsgebiet mit dem Ziel der Schaffung neuer Qualitäten
 - > Bestandsaufwertung und -anpassung
 - > Bestandsqualifizierung durch Rückbau, Teilrückbau
 - > Teilflächen für Neubebauung
-  Rückbaubgebiet

Abbildung 18: Darstellung der veränderten Gebietskulissen Stadtumbau

- > das gesamte Quartier wird **Erhaltungsgebiet** mit dem Ziel der Bestandsaufwertung
- > explizit ausgewiesen sind vier **Umstrukturierungsgebiete** mit dem Ziel der Schaffung neuer Qualitäten, in diesen Arealen ist auch der Rückbau bzw. der Teilrückbau von Wohnungsbeständen verortet
- > die Umstrukturierungsgebiete ergeben sich aus dem vorhandenen Wohnungsleerstand, dem geringen Sanierungsstand sowie städtebaulichen Missständen
- > ein Rückzug aus der Fläche, d. h. aus großen Teilen des 3. und 4. Bauabschnittes ist nicht mehr vorgesehen, die Begründung hierfür liegt insbesondere in dem sehr geringen Wohnungsleerstand und dem hohen Sanierungsstand der Gebäude
- > die vorhandenen Entwicklungsflächen (die ehemaligen Rückbauflächen) sollen als Potenziale für eine Neubebauung genutzt werden

Mit der neuen Festlegung der Gebietskulissen werden folgende **inhaltliche Ziele** bzw. Konkretisierungen verbunden:

- > im gesamten Brandenburgischen Viertel werden Bestandsaufwertungen und Bestandsanpassungen angestrebt, um eine Qualifizierung der zukunftsfähigen Wohnungsbestände zu erreichen, hierzu gehören Grundrissveränderungen, Modernisierungen und Instandsetzungen, Ausstattungsmodernisierungen, die Herstellung von Barrierefreiheit, die energetische Sanierung
- > punktuell sollen im Erhaltungsgebiet auch Neubaumaßnahmen erfolgen können, so z. B. auf der Fläche des „Specht“, in der Lübbenauer Straße
- > langfristig sollen insbesondere in den Umstrukturierungsgebieten Rückbaumaßnahmen erfolgen, um mit diesen neue Qualitäten im Quartier zu schaffen (Cottbuser Straße, Kyritzer Straße, Brandenburger Allee), die freiwerdenden Flächen können für eine Neubebauung genutzt werden, insbesondere um eine bessere soziale Durchmischung des Quartiers zu erreichen, zudem können dort Wohnungen für ältere Menschen vorgesehen werden, auch die Aufwertung der zukunftsfähigen Wohnungsbestände steht im Fokus der Umstrukturierungsgebiete
- > auch über die Umstrukturierungsgebiete hinaus können Rückbaumaßnahmen erfolgen, sofern diese aus wohnungswirtschaftlichen Erwägungen bzw. städtebaulichen Überlegungen sinnvoll und erforderlich werden
- > insbesondere die Stadteingangssituationen West und Ost benötigen eine städtebauliche Aufwertung, bestehend aus Rückbaumaßnahmen („Specht“), der Gestaltung von privaten wie öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie der Straßenräume, ggf. auch Neubau am östlichen Ortseingang
- > die Umstrukturierungsfläche südlich der Brandenburger Allee ist insbesondere auch für die Realisierung des steigenden Bedarfs an Kita-, Hort- und Schulplätzen vorgesehen, hier besteht die Möglichkeit, im Stadtteilzentrum und in direkter Nähe zum Schulstandort Grundschule Schwärzensee die erforderlichen Kapazitäten zu schaffen

Wohnraumförderung

Für die Inanspruchnahme der Richtlinie zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum in Innenstädten (WohneigentumInnenstadtR), der Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung u. Instandsetzung und des Mietwohnungsneubaus (MietwohnungsbauförderungsR) sowie der Richtlinie zur Förderung der Herstellung des barrierefreien und generationsgerechten Zugangs zu den Wohnungen in Mietwohngebäuden (AufzugsR) hat die Stadt Eberswalde folgende Vorranggebiete Wohnen ausgewiesen:

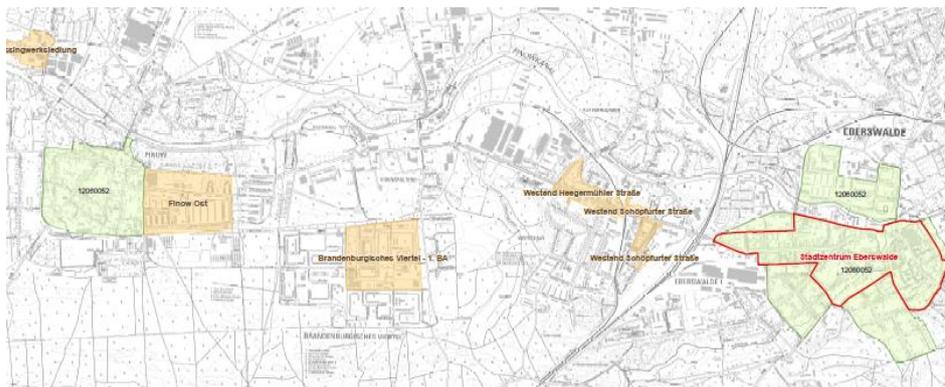


Abbildung 19:
Gebietskulissen der
Wohnraumförderung
[Quelle: Stadt Eberswalde, 2011]



Im Rahmen der vorgesehenen Fortschreibung der Stadtumbaustrategie wird eine Überprüfung und Anpassung der Kulissen erfolgen sowie die Abstimmung mit dem Land Brandenburg hierzu durchgeführt. Für das Brandenburgische Viertel könnte dies bedeuten, dass die Kulisse für die Wohnraumförderung mindestens in den 2. Bauabschnitt, ggf. auch weiter, ausgedehnt wird.

5.3 Ausblick

Mit der Fortschreibung des Stadtteilentwicklungskonzeptes für das Brandenburgische Viertel liegt die aktuelle Grundlage für die **nächsten Etappen des Stadtumbaus** vor.

Vorbereitung für Stadtumbau III

Neben der Stadt werden sich die beteiligten **Wohnungsmarktakeure**, die WHG, die Genossenschaft, die TAG, die AWO, die CHORONA sowie das Studentenwerk aktiv in die Realisierung der Strategie **einbringen**. Alle Unternehmen waren umfassend in den Erarbeitungsprozess eingebunden und tauschen sich regelmäßig im WohnForum aus. So kann auch eine weitere Detaillierung und Konkretisierung von Maßnahmen und Projekten erfolgen und untereinander abgestimmt werden. Sowohl die Genossenschaft als auch die WHG haben ihr Interesse am Abschluss einer **Kooperationsvereinbarung** mit Stadt und Land bekundet. Denkbar wäre ggf. eine gemeinsame Kooperationsvereinbarung „für das Quartier“ abzuschließen.

Wohnungsmarktakeure bringen sich aktiv in die Realisierung der Strategie ein

Die Stadt, die Wohnungsmarktakeure, die Menschen im Quartier, die Vertreterinnen und Vertreter der unterschiedlichen Einrichtungen wollen dafür sorgen, dass das Brandenburgische Viertel **eine gute Zukunft** hat. Die Abkehr von der bisherigen Strategie „Rückbau, Rückzug und Schrumpfung“ ist aus Sicht aller Akteure erforderlich. Das Brandenburgische Viertel braucht wieder eine **positive Perspektive** um insbesondere zu verhindern, dass sich eine „Abwärtsspirale“ mit weiterem Fortzug, Leerstand und Verfall entwickelt. Dies würde alle bisherigen Bemühungen, alle Investitionen konterkarieren.

positive Perspektiven gemeinsam schaffen

Die Strategie zeigt auch, dass die Akteure **realistisch** und **mit Augenmaß** agieren werden. Ein flächenhafter Rückbau wird nicht mehr erfolgen, trotzdem wird **punktuel-ler Rückbau** notwendig sein. Diesen **gemeinsam** mit den Menschen vor Ort „in Angriff zu nehmen“ wird eine der wichtigen **Zukunftsaufgaben** für das Brandenburgische Viertel werden.

realistische Strategie mit Augenmaß

Die weitere Entwicklung des Brandenburgischen Viertels wird nicht nur eine **positiven Effekt** für die beteiligten **Wohnungsmarktakeure** mit sich bringen, sondern auch einen Beitrag zur **gesamstädtischen Entwicklung** und **Konsolidierung** des **Wohnungsmarktes** leisten. Die Realisierung der Strategie setzt aber auch eine weitgehende **förderseitige Unterstützung** voraus, hierzu werden weitere Abstimmungen mit dem MIL/LBV erfolgen. Im Fokus wird dabei die Unterstützung von Bund und Land beim „**Strategiewechsel**“ stehen. Das Stadtteilentwicklungskonzept wird in die für 2017 vorgesehene Fortschreibung der Stadtumbaustrategie einfließen.

weitere Unterstützung von Bund und Land gewünscht

Das **kontinuierliche Monitoring** der Entwicklungen bleibt von hoher Bedeutung. Insbesondere wird zu verfolgen sein, inwiefern Strategie und die Anstrengungen der Akteure wirken werden. Dazu gehört perspektivisch die Ergänzung des Stadtumbaumonitorings um relevante Sozialindikatoren.

kontinuierliches Monitoring hat die Effekte der Strategie im Blick

Parallel zum Stadtumbau und zur Weiterentwicklung der Wohnungsbestände ist die Fortführung der Projekte und Maßnahmen aus der **Sozialen Stadt** notwendig.

Fortführung der sozialen Stadt

A1 Karten