

# Stadtumbau in Eberswalde – Status und Ausblick

Redaktionsstand: 20. Dezember 2016





**Projektbearbeitung durch:**

**Stadt Eberswalde  
Baudezernat/Stadtentwicklungsamt  
Breite Straße 42  
16225 Eberswalde**

Silke Leuschner, Gunther Wolf  
Mail: [s.leuschner@eberswalde.de](mailto:s.leuschner@eberswalde.de), [g.wolf@eberswalde.de](mailto:g.wolf@eberswalde.de)  
[www.eberswalde.de](http://www.eberswalde.de)

**Unterstützt durch:**

Ernst Basler + Partner GmbH  
Am Hamburger Bahnhof 4  
10557 Berlin

[www.ebp.de](http://www.ebp.de)  
[info@ebp.de](mailto:info@ebp.de)

**Redaktionsstand:**

20. Dezember 2016

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Zielstellung .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Entwicklungen und Trends.....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Evaluierung erzielter Effekte und Ableitung von Handlungsbedarfen .....</b>	<b>4</b>
3.1	Ziele und Handlungsschwerpunkte der Stadtumbaustrategie Eberswalde 2020 (2011) .....	4
3.2	Bilanz und künftige Handlungsbedarfe nach Programmbereichen und Themenfeldern .....	5
3.2.1	Nachfragegerechte Bestandsentwicklung des Wohnungsbestands, Gestaltung/Inwertsetzung öffentlicher Räume, Straßen, Plätze und sozialer Infrastrukturen (Aufwertung) .....	5
3.2.2	Wohnungsmarktkonsolidierung (Rückbau) .....	6
3.2.3	Anpassung städtischer Infrastrukturen (RSI) .....	8
3.2.4	Sicherung, Sanierung und Erwerb von Altbauimmobilien (SSE) .....	9
3.2.5	Aktivierung, Kooperation und Partizipation.....	11
3.2.6	Planung und Steuerung.....	12
3.3	Bilanz und künftige Handlungsbedarfe nach räumlichen Schwerpunktgebieten des Stadtumbaus .....	13
3.3.1	Stadtmitte .....	13
3.3.2	Nordend .....	14
3.3.3	Westend.....	15
3.3.4	Brandenburgisches Viertel/Finowtal .....	15
3.3.5	Finow.....	17
<b>4</b>	<b>Ausblick Stadtumbau 2017 ff.   Schlussfolgerungen, inhaltliche und räumliche Strategieansätze.....</b>	<b>17</b>

## Anhang

- A1 Übersicht Stadtbezirke, Beobachtungsgebiete und  
Stadtumbaugebiete**
- A2 Pläne umgesetzter Maßnahmen (PuM)**
- A3 Übersicht Statistik**

## 1 Anlass und Zielstellung

Das Land Brandenburg, Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) bzw. das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) hat mit dem Rundschreiben Nr. 3/01/2016 vom 08.03.2016 die brandenburgischen Stadtumbaukommunen aufgefordert, sich auf ein Folgeprogramm Stadtumbau III vorzubereiten. Wesentliche Bausteine hierfür sind die **Bilanzierung** des bisherigen Stadtumbaus (Statusbericht Stadtumbau) und die **Fortschreibung** der erforderlichen konzeptionellen Grundlagen (Fortschreibung der Stadtumbaustrategie).

Vorbereitung Stadtumbau III – Bilanzierung und Fortschreibung der Strategie

Die **Evaluierung** der Bund-Länder-Programme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West wurde in diesem Jahr abgeschlossen. Die Ergebnisse der Evaluierung sind eine wesentliche Grundlage für den politischen Entscheidungsprozess zur künftigen Programmgestaltung („**Stadtumbau III**“) und zur Definition eines „Instrumentenkasten“ für die Folgejahre ab 2017.

Evaluierung Stadtumbau Ost und Stadtumbau West – Vorbereitung Folgeprogramm

Es ist zu erwarten, dass ein Folgeprogramm Stadtumbau III ein **gemeinsames Programm für Ost und West** wird. Für Brandenburg ist davon auszugehen, dass ein **neues Bewerbungsverfahren** für die künftigen Stadtumbaukommunen durchgeführt wird. Die Stadtumbaustädte werden neue und kleinere **Kulissen** für die städtebaulichen Gesamtmaßnahmen definieren. Ein besonderes Augenmerk wird auf der Herleitung der Kulissen liegen, diese wird sich an konkreten Handlungsbedarfen orientieren. Auch zeichnet sich ab, dass die Sonderprogramme „Rückbau“ sowie „Sicherung, Sanierung und Erwerb von Altbauimmobilien“ (SSE, ohne kommunalen Miteleistungsanteil) fortgesetzt werden.

Was kommt?

Ziel des Statusberichts Stadtumbau ist es, rückblickend **Bilanz zu ziehen** (Grundlagen sind insbesondere die „Stadtumbaustrategie Eberswalde 2020“ (2011), „Integriertes Programmübergreifendes Stadtteilentwicklungskonzept Brandenburgisches Viertel – IPStEK BV“ (2010), die „Eberswalde Strategie 2030 (INSEK)“ (2014) sowie vorliegende Daten zum Stadtumbaumonitoring der Stadt Eberswalde) und einen **Ausblick** für den künftigen Stadtumbau für 2017 und die Folgejahre zu geben.

Bilanz Stadtumbau und Ausblick

Es besteht ein **Fortschreibungsbedarf der Stadtumbaustrategie** (Bearbeitungsschwerpunkt voraussichtlich in 2017) aufgrund sich abzeichnender Tendenzen und Entwicklungen (Evaluierung der bisherigen Zielerreichung und -überprüfung, Fortschreibung inhaltlicher und räumlicher Schwerpunkte) sowie als Fördervoraussetzung für die Aufnahme im Folgeprogramm Stadtumbau III.

Fortschreibung der Stadtumbaustrategie in 2017 vorgesehen

Der vorliegende **Statusbericht** greift einer Fortschreibung der Stadtumbaustrategie mit vertiefender Strategieanpassung nicht vorweg, sondern ist auf eine sehr **kompakte Darstellung der zentralen Erkenntnisse zu Bilanz, Ausblick und Schlussfolgerungen zum Stadtumbauprozess** fokussiert. Die aufgezeigten Erkenntnisse fließen in die Fortschreibung der Stadtumbaustrategie ein.

Basis für die Fortschreibung der Stadtumbaustrategie

Der Statusbericht zum Stadtumbau in Eberswalde ist zunächst als stadtinternes Dokument für weitere Abstimmungen angelegt. Vorgesehen ist eine Vorstellung und Reflektion der zentralen Ergebnisse des Berichtes im Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt (ABPU) sowie mit den im WohnFORUM vertretenen Wohnungsmarktakteuren.

Statusbericht für Abstimmungen im ABPU und im WohnFORUM

Die Erarbeitung des Statusberichts Stadtumbau wurde im Rahmen des durch die Stadt Eberswalde beauftragten Stadtumbaubeauftragten aus Mitteln der Städtebauförderung (Stadtumbau Ost, STUB AUF, B.2) finanziert.

## 2 Entwicklungen und Trends

Grundlage für die nachfolgenden Darstellungen zu Entwicklungen, Status quo und Prognosen bilden – neben dem jährlich aktualisierten LBV-Stadtumbaumonitoring – auch aktuelle Datenaufbereitungen/-fortschreibungen im Rahmen des beauftragten Stadtumbaumanagements.

### Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung verläuft positiver als prognostiziert

- > **Bevölkerungsentwicklung für Gesamtstadt verläuft positiver als INSEK-Prognose<sup>1</sup>**
  - \_ Bevölkerungsverluste im Zeitraum 2005 bis 2015: -1.145 Einwohner bzw. -2,8 Prozent (ohne „Flüchtlingseffekt“ -1.881 Einwohner bzw. -4,5 Prozent)
  - \_ die Einwohnerverluste der Stadt Eberswalde liegen im Zeitraum 2001 bis 2014 mit -10,9 Prozent unter dem Durchschnitt der Monitoringgemeinden des Landes Brandenburg insgesamt (-16,2 Prozent)<sup>2</sup>
  - \_ mit dem Jahr 2013 konnte der **Abwärtstrend gestoppt** und ein Anstieg der Einwohnerzahl in den Jahren 2014 und 2015 erreicht werden
  - \_ gegenüber der INSEK-Prognose (Basisjahr 2012) lebten 2015 rund 800 Einwohner mehr in der Stadt (Annahme für 2015: 39.670 Einwohner aktuelle Einwohnerzahl 40.471 Einwohner)
  - \_ 2014/2015 „Sondereffekt Flüchtlinge“ zeigt Auswirkungen beim Wanderungssaldo, der deutlich positiver ausfällt als in den Jahren zuvor
  - \_ ohne Flüchtlingszuzug hätte die insgesamt leicht negative Entwicklung angehalten, 2015 hätte die Einwohnerzahl dann mit 39.735 Einwohner etwa auf prognostiziertem INSEK-Niveau gelegen
  - \_ wichtige Erkenntnis: die **Gesamtentwicklung** verläuft nicht nur „flüchtlingsbedingt“ **positiv**, sondern auch dann, wenn die Flüchtlingseffekte „herausgerechnet“ werden, so hat die deutlich positive Entwicklung der Geburtenzahlen dazu beigetragen, dass die natürliche Entwicklung nur noch leicht negativ verläuft
  - \_ die **Wanderungsgewinne steigen** seit 2012 **kontinuierlich an** (unabhängig von „Flüchtlingseffekten“), die Hauptquelle der Zuzüge ist weiterhin das Umland
  - \_ im Jahr 2014 wurde erstmals ein positiver Wanderungssaldo gegenüber **Berlin** erreicht

steigende Wanderungsgewinne – insbesondere auch gegenüber Berlin

neue Bevölkerungsprognose erarbeitet

- > **verlangsamer Bevölkerungsrückgang: Prognoseannahmen und die Fortschreibung der INSEK-Prognose sind erfolgt**
  - \_ die **Prognoseanpassung** erfolgt aufgrund deutlicher Abweichung des tatsächlichen Verlaufs 2014 und 2015
  - \_ die Prognoseanpassung orientiert sich an der aktuellen Landesprognose mit Basisjahr 2013 (tatsächlich gestiegene Geburtenzahlen, erhöhte Lebenserwartung, positivere Wanderungsannahmen)
  - \_ die **Prognoseunsicherheit** wächst aufgrund der **steigenden Wanderungsdynamik** in der Metropolregion Berlin-Brandenburg und der „**Flüchtlingsfrage**“
  - \_ weiterhin ist eine kontinuierliche **Beobachtung** erforderlich, inwiefern sich die Annahmen (natürliche Bevölkerungsentwicklung und Migration) bestätigen
  - \_ die zentralen Aussagen der fortgeschriebenen Leitbildprognose (ohne „Flüchtlingseffekt“) lassen sich wie folgt zusammenfassen: bis 2020 wird die Bevölkerungsentwicklung relativ stabil verlaufen (die Einwohnerzahl bleibt etwa auf gleichbleibendem Niveau), nach 2020 ist mit deutlich steigenden natürlichen Ver-

stabile Entwicklung bis 2020, danach leichter Rückgang

<sup>1</sup> Nachfolgende Daten: kommunale Daten der Stadt Eberswalde

<sup>2</sup> siehe Landesamt für Bauen und Verkehr (2016): Stadtumbaumonitoring im Land Brandenburg. Monitoringbericht 2016. Berichtsjahr 2014.

lusten zu rechnen, die nicht mehr durch Wanderungsgewinne aufgefangen werden können

- \_ Grundlagen für die angenommenen Wanderungsgewinne sind u. a. die attraktiven Wohnraum- und Infrastrukturangebote, die gute Verkehrsanbindung insbesondere nach Berlin, das zielgruppenorientierte Stadtmarketing, diese „Pfunde“ gilt es auch weiterhin auszubauen
- \_ insgesamt ist bis 2030 mit einem Einwohnerverlust von ca. 1.500 Personen zu rechnen (2030: 38.200 EW)

## Wohnungsmarkt

### > **Leerstandsquote ist rückläufig: der bisherige Stadtumbau ist maßgeblich für die positiven Effekte verantwortlich**

auch der Wohnungsleerstand nimmt ab

- \_ 2015: 23.785 Wohneinheiten in der Stadt Eberswalde mit einer Leerstandsquote von 10,4 Prozent (entspricht 2.472 Wohneinheiten), im Jahr 2003 betrug die Leerstandsquote noch 11,9 Prozent (2.840 leerstehende Wohneinheiten)
- \_ ohne geförderten Rückbau würde die Leerstandsquote heute rund 18 Prozent betragen
- \_ der Leerstand konzentriert sich auf die Stadtbezirke Brandenburgisches Viertel, Stadtmitte und Westend
- \_ parallel zum Rückbau wurde die bedarfsgerechte Wohnraumbestandsanpassung sowie die Aufwertung bzw. Gestaltung von Wohnumfeldern durchgeführt, die Sanierungsfortschritte insbesondere in der Innenstadt sind deutlich im Stadtbild ablesbar
- \_ die Anzahl der rückgebauten Wohneinheiten zwischen 2002 und 2015 liegt bei 1.978 Wohneinheiten, davon wurden 1.813 Wohneinheiten über die Stadtumbauförderung zurückgebaut
- \_ über die Hälfte des bisherigen Rückbaus wurde bis zum Jahr 2005 realisiert, seit 2010 hat sich der Rückbau deutlich „verlangsamt“, diese „**Atempause**“ war und ist insbesondere angesichts der wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen erforderlich (z. B. zunehmend räumlich verteilter Leerstand, steigender Bedarf an günstigem teil- bzw. unsaniertem Wohnraum, teilweise fehlende Ersatzwohnungen, unterschiedliche Handlungsmöglichkeiten der Wohnungsmarktakteure)

Leerstandsschwerpunkte:  
Brandenburgisches Viertel,  
Stadtmitte, Westend

### > **Fortschreibung der Wohnungsmarktprognose 2016 ist erfolgt: Vorerst leichter Haushaltszuwachs (Hintergrund: stabile Einwohnerentwicklung bei gleichzeitiger Haushaltsverkleinerung), ab 2020 sind sinkende Haushaltszahlen zu erwarten**

Fortschreibung  
Wohnungsmarktprognose:  
leichter Nachfragezuwachs bis  
2020

- \_ 2016 bis 2020: Zuwachs von ca. 130 Haushalten > Nachfragezuwachs
- \_ 2021 bis 2030: Verlust von ca. 500 Haushalten > Nachfragerückgang
- \_ die Entwicklung der Haushaltsgröße wird in den kommenden Jahren weiterhin leicht rückläufig sein, aber nicht so stark wie in Vorgängerprognosen angenommen (Hintergrund u. a. Blick auf tatsächliche Entwicklung und höhere Geburtenzahlen)

### > **trotz „Rückbaupause“ ist langfristig weiterhin der Rückbau von Wohnungen in reduziertem Umfang notwendig, zu prüfen sind Erweiterungen kleinräumiger Rückbaukulissen**

Rückbau ist auch künftig erforderlich

- \_ gesamtstädtisch bleibt der Wohnungsleerstand ohne weiteren Stadtumbau bis 2030 weitestgehend stabil bei ca. 10 Prozent und erreicht damit den in der Stadtumbaustrategie formulierten Zielwert
- \_ trotz der gesamtstädtisch erreichten Zielgröße besteht aber weiterhin teils räumlich Handlungsdruck, der sich in differenzierten Leerstandssituationen mit deutlich über dem Zielwert liegenden Leerstandsquoten äußert

weitere Konkretisierung des bestehenden Rückbaubedarfs

- \_ damit bleibt auch **künftig der Rückbaubedarf bestehen**, um die negativen Effekte des teilträumlich hohen Wohnungsleerstands für den Eberswalder Wohnungsmarkt zu minimieren, gleichermaßen profitieren die betroffenen Wohnungsunternehmen vom Rückbau, auch das Stadt(teil)image kann sich positiv verändern
- \_ der Umfang des künftig erforderlichen Rückbaus und die sich abzeichnenden Handlungserfordernisse für die Wohnungsmarktakeure sind im **Rahmen der Fortschreibung der Eberswalder Stadtumbaustategie näher zu erörtern**, teilträumlich zu konkretisieren und in einen gesamtstädtischen Kontext einzuordnen

### 3 Evaluierung erzielter Effekte und Ableitung von Handlungsbedarfen

#### 3.1 Ziele und Handlungsschwerpunkte der Stadtumbaustategie Eberswalde 2020 (2011)

thematische Ziele und räumliche Schwerpunkte

Für den Stadtumbauprozess insgesamt gilt der Vorrang für die Innenentwicklung, die Stärkung der Innenstadt, die Entwicklung der historischen Ortsteilzentren sowie die Gestaltung und Entwicklung der dazwischenliegenden Freiflächen. Grundsätzlich soll der stadumbaubedingte Rückbau von „außen nach innen“ mit Schwerpunkt im Brandenburgischen Viertel erfolgen (allerdings aufgrund der Stadt- und Wohnungsmarktstruktur nicht idealtypisch umsetzbar). Die **thematischen Ziele** und **räumlichen Schwerpunkte** des Stadtumbaus in Eberswalde sind wie folgt formuliert:

- > **Stärkung der Innenstadt** als funktionales Zentrum der Gesamtstadt Eberswalde und als wichtiger Wohnstandort für alle Einwohnergruppen (insbesondere auch für Familien mit Kindern) durch Aufwertung öffentlicher Räume, Wohnumfeld und Gebäude, Aufwertung der sozialen Infrastruktur wie Kitas und Schulen, Ordnungsmaßnahmen
- > **nachfragegerechte Stabilisierung und Anpassung des Wohnungsmarktes** durch qualitative Anpassung und Aufwertung des Wohnungsbestands und quantitative Reduzierung (im Zeitraum 2010 bis 2020 Rückbau von 1.750 WE, um Leerstandsziel von 10 Prozent unter Annahmen des Leitbildszenarios zu erreichen)
- > **Aufwertungsmaßnahmen** (insbesondere Förderung nachfragegerechter Wohnformen, Wohnumfeldgestaltung, Aufwertung öffentlicher Räume, Inwertsetzung stadtbildprägender Gebäude, Ordnungsmaßnahmen) als Schwerpunkt des Stadtumbaus in Eberswalde mit den räumlichen Schwerpunkten Innenstadt und Finow Zentrum
- > **Konsolidierung des Wohnungsmarktes** (Leerstandsreduzierung) über Rückbau von dauerhaft nicht mehr benötigten Wohnungen mit räumlichem Schwerpunkt Brandenburgisches Viertel (insbesondere Weiterführung des flächenhaften Rückbaus im Brandenburgischen Viertel auf niedrigerem Niveau)
- > demografische **Anpassung der sozialen Infrastruktur**, Rückbau nicht mehr benötigter und Aufwertung zukunftsfähiger sozialer Infrastruktur
- > **Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Missstände**



## 3.2 Bilanz und künftige Handlungsbedarfe nach Programmbereichen und Themenfeldern

Die nachfolgende Einschätzung der tatsächlichen bisherigen Entwicklungen erfolgt **mit Blick auf die formulierten Stadtumbauziele**. Aus dieser Einschätzung lassen sich **Handlungsbedarfe** und **Nachsteuerungsbedarfe** für den künftigen Stadtumbau ableiten. Die Gliederung der Kapitel orientiert sich an den Programmbereichen sowie Themenfeldern des Stadtumbaus.

Blick auf die gesteckten Stadtumbauziele

### 3.2.1 Nachfragegerechte Bestandsentwicklung des Wohnungsbestands, Gestaltung/Inwertsetzung öffentlicher Räume, Straßen, Plätze und sozialer Infrastrukturen (Aufwertung)

- > bis 2009 lag der Schwerpunkt des Stadtumbaus auf dem **Rückbau** von Wohnungen, seit 2009 übersteigen die **Aufwertungsmittel** die Rückbaumittel
- > angesichts der veränderten Wohnungsnachfrage und -präferenzen sowie der Anforderungen an Wohnraum (u. a. EnEV, Barrierefreiheit/-armut) ist eine **nachfragegerechte Bestandsanpassung** (insbesondere im Geschosswohnungsbau) durch **Modernisierung** und **Instandsetzung** unverändert erforderlich, dieses zählt zum Kerngeschäft der Wohnungswirtschaft
- > **Aufwertungsmaßnahmen** im Rahmen des Stadtumbauprogramms betreffen insbesondere Maßnahmen mit **Anstoßwirkung** für **private Folgeinvestitionen** in den Wohnungsbestand und verfolgen eine impulssetzende Wirkung
- > **bisherige Aufwertungsschwerpunkte** sind insbesondere im Bereich der **sozialen Infrastruktur** verortet (u. a. Gesamtschule Mitte, Kita im BBZ Puschkinstraße, Kita Nesthäkchen), Gestaltung von **Grün- und Freiflächen** (u. a. Spielplatz Finow, Luisenplatz, Kirchenhang, Grünfläche Schneiderstraße, Messingwerkpark) und Gestaltung/Aufwertung von **Straßen, Wegen und Plätzen** (u. a. Erich-Mühsam-Straße, Eisenbahnstraße), Sanierung von stadtbildprägenden **Gebäuden** in der Messingwerksiedlung und in der Innenstadt (z. B. Kantstraße und Blumenwerderstraße)
- > diese Vorhaben wurden durch **Aufwertungsmaßnahmen** im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes, des Bund-Länder-Programms „Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete“ (VVN) oder durch private ModInst-Investitionen der Wohnungsmarktakteure **flankiert**
- > **Schwerpunkträume** der Aufwertungsmaßnahmen (gemessen am Mitteleinsatz) sind insbesondere das **Stadtzentrum** Eberswalde (5,16 Mio. €) und **Finow** (4,78 Mio. €), daneben auch **Westend** (0,4 Mio. €) und **Brandenburgisches Viertel** (0,14 Mio. €).
- > erzielte **Effekte** durch die Umsetzung der Aufwertungsmaßnahmen:
  - \_ ein Beitrag zur **Innenstadtstärkung** durch Unterstützung der Stadtsanierung im Sanierungsgebiet und in den angrenzenden Erhaltungsgebieten (Indikator: Einwohnerzuwachs),
  - \_ eine Stärkung der **historischen Siedlungskerne**,
  - \_ eine weitere Erhöhung der **Lebensqualität**,
  - \_ eine **Reduzierung** des **Wohnungsleerstands** von 2005 bis 2015 sowohl gesamtstädtisch (von 14 auf 10,4 Prozent) als auch insbesondere in den Aufwertungsschwerpunkträumen (Stadtmitte von 19 auf 11,3 Prozent und in Finow von 10,5 auf 6,3 Prozent),
  - \_ eine Qualifizierung und **Aufwertung** der **Bildungsinfrastruktur** in der Innenstadt,
  - \_ ein Beitrag zum **attraktiven Innenstadtwohnen** für alle Bevölkerungsschichten,



Kirchenhang



Luisenplatz  
[Quelle: Stadt Eberswalde]

viel erreicht ...

... aber der künftige Handlungs- und Nachsteuerungsbedarf zeichnet sich ab

- \_ die Schaffung **attraktiver öffentlicher Räume** in der Innenstadt und den Ortsteil-/Quartierszentren Finow und Westend,
  - \_ Entwicklungsimpulse in den **Quartieren** gesetzt und
  - \_ der **Konsolidierungsfortschritt** unterstützt werden
- > Ableitung entsprechender **Handlungs- bzw. Nachsteuerungsbedarfe:**
- \_ Fortsetzung einer **bedarfs- und nachfragegerechten Bestandsanpassung** durch die Wohnungsmarktakteure in Abhängigkeit von den jeweiligen (teils sehr individuellen) Handlungserfordernissen und Umsetzungsmöglichkeiten (Leerstandsniveau und -verortung, Fluktuation der Mieter, Finanzierung etc.)
  - \_ **(fortzuschreibende) Bewertung der Wohnungsbestände** hinsichtlich ihrer **Zukunftsfähigkeit** (gesicherte Bestände, zu beobachtende Bestände, potenzielle Um- bzw. Rückbauobjekte)
  - \_ Prüfung der Möglichkeiten einer **räumlichen Verortung**
  - \_ stärkere Einbeziehung der Option eines **vertikalen Stadtumbaus** (Bestandsaufwertungen und -reduzierungen innerhalb eines Gebäudes/Blocks)
  - \_ Fortsetzung einer **qualitativen Verbesserung des Wohnungsbestands** im Rahmen der wohnungswirtschaftlichen Handlungsmöglichkeiten sowie unter Berücksichtigung einer **sozialen Wohnraumversorgung** insbesondere durch zeitgemäße Ausstattungsstandards und nachfragegerechte Wohnungszuschnitte (Grundrissveränderung, individuelle Ausstattung)
  - \_ Förderung von Anpassungsmaßnahmen zur Bereitstellung **barrierearmer/-freier** Wohnungsangebote (Aufzüge, schwellenfreie Ausstattungen etc.)
  - \_ **Steuerung** eines „**sozial gerechten**“ **Stadtumbaus**: Berücksichtigung der Bereitstellung von sozialen Wohnungsangeboten (Sicherung von Angeboten im Niedrigpreissegment, kleinere und bezahlbare barrierearme Wohnungen), differenzierte Betrachtung der Mietpreisentwicklung
  - \_ Fortsetzung bereits definierter **Aufwertungsmaßnahmen** in den Bereichen **soziale Infrastruktur** (u. a. mit Schwerpunkt Energieeffizienz und Barrierearmut/-reduktion, insbesondere Rathaus und Barockhaus/Stadtverwaltung, Waldsportanlage Finow) und öffentliche Straßen, Wege und Plätze (vor allem in der Innenstadt sowie Westend/Schöpferter Straße und Finow/Fritz-Weineck-Straße)
  - \_ Umsetzung von **Ordnungsmaßnahmen** (u. a. Rückbau ehemaliger Verwaltungsstandort Dr.-Zinn-Weg in Nordend und Entsiegelung von Straßen, Wegen, Plätzen im Brandenburgischen Viertel durch Umgestaltung der Rückbauflächen)

### 3.2.2 Wohnungsmarktkonsolidierung (Rückbau)

- > die Stadt Eberswalde hat im Zeitraum 2002 bis 2016 insgesamt 1.980 Wohneinheiten zurückgebaut (davon 1.813 Wohneinheiten über die Stadtumbauförderung mit einer Fördersumme von 5,85 Mio. €)
- > das **Rückbautempo** war zu Beginn des Stadtumbauprozesses deutlich höher als in den letzten Jahren, über die Hälfte des bisherigen Rückbauvolumens wurde bis einschließlich 2005 realisiert (1.082 Wohneinheiten), 37 Prozent (729 Wohneinheiten) zwischen 2006 und 2010, 8 Prozent (167 Wohneinheiten) zwischen 2011 und 2015 sowie 2 Wohneinheiten im Jahr 2016
- > der deutliche Rückgang der Rückbauaktivitäten begründet sich insbesondere damit, dass der Leerzug von Rückbauobjekten aufgrund fehlender adäquater Ersatzwohnungen und die nur bedingt mögliche Umschichtung von Neu- und Altschulden zunehmend schwerer wird, zudem schränken die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Handlungsmöglichkeiten der Hauptakteure des Stadtumbaus ein



strategisches „Leerziehen“ im Brandenburgischen Viertel  
Quelle: Stadt Eberswalde

- > insgesamt ist eine **räumlich sehr konzentrierte** (Brandenburgisches Viertel) und vertikal (steigende Leerstände in oberen Geschossen) disperse **Leerstandsverteilung** festzustellen
- > **Hauptakteure** des bisherigen Rückbauprozesses waren die Wohnungsbaugenossenschaft Eberswalde Finow eG (**WBG**) (Rückbau von 917 Wohneinheiten bzw. 46 Prozent des Gesamtrückbaus) und die Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH (**WHG**) (Rückbau von 854 Wohneinheiten bzw. 43 Prozent des Gesamtrückbaus), 209 Wohneinheiten (bzw. 11 Prozent des Gesamtrückbaus) entfallen auf private/sonstige Eigentümer, die TAG Immobilien AG (davor MAGNAT) waren bislang aus unternehmensstrategischen Gründen nicht „abrissbereit“
- > **räumlicher Rückbauschwerpunkt** war das **Brandenburgische Viertel/Finow Ost** mit 1.322 rückgebauten WE. In **Stadtmitte** und **Westend** wurden insgesamt 514 WE und in **Finow** 144 WE vom Markt genommen, damit erfolgten zwei Drittel der Rückbauten im Brandenburgischen Viertel
- > im Stadtumbaukonzept 2002 wurde ein **Rückbauziel** bis 2010 von insgesamt 1.940 Wohneinheiten formuliert, mit insgesamt 1.811 abgerissenen Wohnungen bis 2010 wurde damit **93 Prozent** des vorgesehenen Rückbauvolumens umgesetzt
- > laut **Stadtumbaustategie** (2011) ist im Zeitraum 2011 bis 2020 eine Wohnungsmarktberäumung um weitere 1.750 Wohneinheiten anzustreben, um ansteigende Leerstände und damit städtebauliche und wohnungsmarktpolitische Spannungen zu vermeiden, d. h. von 2011 bis 2020 müsste demnach ein durchschnittlicher **Rückbau von ca. 175 Wohneinheiten pro Jahr** erfolgen
- > tatsächlich wurden bislang im Zeitraum 2011 bis 2016 insgesamt 169 WE abgerissen (das entspricht einem jährlichen Rückbau von durchschnittlich 30 WE). Damit wurden bislang **erst 10 Prozent des vorgesehenen Rückbauvolumens realisiert**
- > aufgrund der **aktuellen Entwicklungen** (Unterbringung von Flüchtlingen und diesbezüglicher Effekte auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere im Brandenburgischen Viertel) ist davon auszugehen, dass sich die formulierten **Rückbauziele** weiter zeitlich **nach hinten verschieben** und erneut **überprüft** werden (müssen)
- > das im Stadtumbaukonzept 2011 und IpStEK 2009/2010 formulierte Ziel, den **flächenhaften Rückbau** im Brandenburgischen Viertel auf **niedrigerem Niveau** fortzuführen, konnte angesichts der beschriebenen Hintergründe **räumlich begrenzt umgesetzt** werden (flächenhafter Rückbau im 3. BA wurde umgesetzt, allerdings stößt dieser mittlerweile an seine wohnungswirtschaftlichen Grenzen, im 4. BA konnte nicht wie vorgesehen ein flächenhafte Rückbaustrategie verfolgt werden)
- > trotz aktuell positiver Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und Unterbringungsbedarfen von Flüchtlingen, in deren Folge der Rückbau im Land Brandenburg vorerst „gebremst“ wurde, sind **Bestandsanpassungsmaßnahmen** zur Konsolidierung des gesamtstädtischen Wohnungsmarkts **weiterhin erforderlich** (es wird weiterhin mittel- bzw. langfristig nicht mehr nachfragegerechte Wohnungsangebote geben, die es entsprechend anzupassen gilt – durch Um- oder Rückbau, z. T. weisen im Brandenburgischen Viertel Bereiche bzw. Gebäude einen Leerstand von über 50 Prozent auf – Tendenz: steigender Sockelleerstand bei unsanierten Wohnungen und zunehmende Leerstände in oberen Geschossen)
- > ein besonderes Augenmerk wird den Teilräumen gelten, die Leerstandsquoten, die deutlich über dem Gesamtstadtniveau liegen, begründen den **teilräumlichen Handlungsdruck**, hier wird der Rückbau von Wohnungen auch in den kommenden Jahren erforderlich sein

- > **erzielte Effekte** durch die Umsetzung der Rückbaumaßnahmen:
  - \_ gesamtstädtisch ist ein Rückgang des Wohnungsleerstands zu verzeichnen (mit 10,4 Prozent in 2015 ist die Leerstandsquote gegenüber 2003 mit 11,9 Prozent zurückgegangen)
  - \_ trotz der umgesetzten Rückbaumaßnahmen mit Schwerpunkt im Brandenburgischen Viertel ist der Leerstand dort weiter angestiegen (2005: 16,6 Prozent, 2015: 20,3 Prozent<sup>3</sup>), damit übertrifft die tatsächliche Leerstandsentwicklung die erzielten Rückbaueffekte
  - \_ der Leerstand ohne Rückbau würde noch deutlich über dem derzeitigen Niveau liegen mit entsprechend negativen Folgen für Stadtbild und Wohnungswirtschaft
- > Ableitung entsprechender **Handlungs- bzw. Nachsteuerungsbedarfe**:
  - \_ **Überprüfung und Anpassung der bisherigen Rückbauziele** (Reduzierung und/oder zeitliche Verschiebung sowie hinsichtlich einer flächenhaften Umsetzung im 3./4. BA im Brandenburgischen Viertel) ausgehend von der positiveren Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung/-prognose, unterschiedlichen wohnungswirtschaftlichen Handlungsspielräumen bzw. -erfordernissen und begrenzten Steuerungsmöglichkeiten der Stadt Eberswalde
  - \_ Verständigung über künftige **Kooperationsansätze** für weitere Rückbauvorhaben unter Berücksichtigung der sehr unterschiedlichen Ausgangssituationen der wohnungswirtschaftlichen Akteure
  - \_ möglichst frühzeitige **Definition von „Rückzugsobjekten“**, ein gezieltes **Leerstands- und Umzugsmanagement** sowie eine kontinuierliche Abstimmung von (potenziellen) Rückbau-Adressen mit den Wohnungsmarktakteuren sowie den Bewohnerinnen und Bewohnern
  - \_ kontinuierliche **Fortschreibung der Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose** als Basis für die Ableitung von künftigen Handlungsbedarfen
  - \_ Erarbeitung eines **Stadtteilentwicklungskonzeptes** für das **Brandenburgische Viertel** sowie Erstellung eines **Strategieplans** für die **Großwohnsiedlung Finow Ost** (mit den Teilbereichen Ringstraße und Kopernikusring) mit differenzierter Darstellung der Bestandssituation, Einschätzung zur künftigen Bestandsentwicklung und Zusammenführung städtischer und wohnungswirtschaftlicher Teilraumstrategien
  - \_ Prüfung und Umsetzung weiterer **Nachnutzungsmöglichkeiten** für Rückbauflächen in den Rückbaubereichen (insbesondere im Brandenburgischen Viertel)

### 3.2.3 Anpassung städtischer Infrastrukturen (RSI)

- > im Teilprogramm Rückführung städtischer Infrastrukturen (RSI) wurden im Zuge des fortschreitenden Stadtumbauprozesses bedarfsgerechte Anpassungen vorgenommen, insbesondere der **Rückbau und Aufwertung von sozialer Infrastruktur**
- > damit wurde im Bereich der sozialen Infrastruktur in den vergangenen Jahren auf sich abzeichnende **quantitative und qualitative Anpassungsbedarfe** maßnahmenseitig reagiert
- > RSI-**Schwerpunkte** waren der **Rückbau** nicht mehr benötigter **Infrastrukturen** (insbesondere ehemaliges Kulturhaus Eberswalder Straße, ehemaliges Kreishaus Heegermühler Straße, Rückbau Gebäude Grundschule Schwärzesees) und die **Aufwertung zukunftsfähiger Einrichtungen** (insbesondere Kita im Bürgerbildungszentrum sowie Kindergarten der Montessorischule in Stadtmitte, Umbau OSZ Kyritzer Straße)



Grundschule Schwärzesees  
[Quelle: Stadt Eberswalde]

<sup>3</sup> Leerstandsangaben für das Beobachtungsgebiet BG 01 Brandenburgisches Viertel

zur Grundschule Schwärzeseer im Brandenburgischen Viertel, Aufwertung des Jugendclubs STINO in Westend)

- > die stadtumbaubedingte Anpassung der **technischen Infrastruktur** steht in engem Zusammenhang mit durchgeführten Rückbaumaßnahmen, die – wie dargestellt (s. Kap. 3.2.2) – seit 2009 stark rückläufig waren, entsprechend bestand **kein Anpassungsbedarf** in diesem Bereich in den letzten Jahren
- > im Zeitraum 2002 bis 2015 wurden die RSI-Mittel zu fast 90 Prozent im Stadtzentrum (3,03 Mio. €) und Brandenburgischen Viertel (1,51 Mio. €) eingesetzt, Finow erhielt 0,18 Mio. € und Westend 0,4 Mio. € Fördermittel
- > durch die Umsetzung der Anpassungsmaßnahmen **erzielte Effekte**
  - \_ **große Vorhaben** (Kita im Bürgerbildungszentrum, Umbau/Umnutzung OSZ Kyritzer Straße) wurden erfolgreich mittels RSI- Einsatz umgesetzt
  - \_ wichtige **Zeichen und Impulse** in den Stadtumbauebenen konnten gesetzt werden
  - \_ eine **Konzentration sozialer Infrastrukturen** in der Innenstadt und in den Ortsteilzentren wurde unterstützt und die infrastrukturelle Versorgung von Randlagen beseitigt (insbesondere die Konzentration von Einrichtungen der Kreis- und Stadtverwaltung im Stadtzentrum durch Rückbau dezentraler Gebäude)
- > Ableitung entsprechender **Handlungs- bzw. Nachsteuerungsbedarfe** (sofern im Folgeprogramm Stadtumbau III ein gleiches oder ähnliches Teilprogramm aufgelegt wird):
  - \_ weiterer Einsatz von RSI-Mitteln für **infrastrukturelle Maßnahmen** vorgesehen (insbesondere Rückbau ehemaliges Pflegeheim Altenhofer Straße 22, Rückbau ehemaliges Behördenzentrum an der Eberswalder Straße)
  - \_ Anpassungsbedarfe der (**leitungsgebundenen**) **technischen Infrastruktur** frühestens **nach 2020** zu erwarten, konkrete Vorhaben sind in Abstimmung mit den Wohnungsmarktakeuren zu prüfen
  - \_ Vertiefung des gesamtstädtischen und teilräumlichen **Monitorings** auch unter verstärkter Einbeziehung von **Sozialdaten** und vorliegender Planungsgrundlagen (wie Kitabedarfsplan) entscheidend, um frühzeitig Anpassungsanforderungen zu identifizieren



Kindergarten Montessorischule  
[Quelle: Stadt Eberswalde]

### 3.2.4 Sicherung, Sanierung und Erwerb von Altbauimmobilien (SSE)

- > die Stadtbezirke **Stadtmitte** und **Westend** sind **Schwerpunkte** der Altbauaktivierung (Flankierung der Sanierung durch SSE und Aufwertung öffentlicher Räume, Straßen und Plätze, die Maßnahmen sind im Zusammenwirken erfolgreich)
- > die erfolgreiche Fortsetzung der Aufwertung des Altbaubestands wurde durch die Erarbeitung eines **Altbauaktivierungskonzeptes** (2011) unterstützt
- > Abstimmung der **Förderschwerpunkte** SSE mit dem Land erfolgt (Eisenbahnstraße Nord, Nördliche Schillerstraße, August-Bebel-Straße/Ruhlaer Straße)
- > in den Schwerpunktgebieten sowie in den Altbaubeständen sind insgesamt **große Fortschritte** der Aktivierung durch gezielten Einsatz von Sicherungsmitteln SSE und durch **Privatinitiative** festzustellen
- > im Stadtbezirk Westend wurde das Gebiet **Schöpfurter Straße/Luisenplatz** als **zusätzliches** Schwerpunktgebiet in SSE aufgenommen
- > 20 Altbauten (davon 19 Gebäude im Zentrum und ein Gebäude in Westend) mit insgesamt **160 Wohneinheiten** wurden bis Juni 2016 über SSE-Maßnahmen gesichert bzw. saniert, im ehemaligen Sanierungsgebiet wurden insgesamt **66 Denkmale** denkmalgerecht saniert

- > das **Altbauaktivierungskonzept** identifiziert insgesamt 107 stadtbildprägende Altbauten mit Leerstand (> 49 Prozent Leerstand), der Wohnungsbestand umfasst 701 Wohneinheiten, davon wird **46 Gebäuden** aufgrund ihrer städtebaulichen Bedeutung ein besonderer/**prioritärer Handlungsbedarf** beigemessen
- > von den insgesamt 107 identifizierten Altbauten mit Aktivierungspotenzial wurden seit Juli 2011 insgesamt 22 Gebäude vollständig saniert, dies entspricht einer **Sanierungsquote** von rd. **20 Prozent**, 22 Gebäude wurden gesichert, weitere 18 Gebäude sind im teilsanierten Zustand bzw. befinden sich in Sanierung und ein Gebäude wurde abgerissen, damit verbleiben 43 Gebäude im unsanierten Zustand
- > bis 2016 wurden insgesamt **570.000 €** im Programmteil SSE für Maßnahmen zur Sicherung und Sanierung von Altbauten **eingesetzt**, davon rund 90 Prozent (518.000 €) in der Stadtmitte und 10 Prozent (52.000 €) in Westend, 182 Wohneinheiten konnten somit gesichert werden
- > unter Hinzuziehung der gesicherten und teilsanierten Bestände ergeben sich auch künftig weitere und überwiegend auch räumlich konzentrierte **Entwicklungspotenziale**: auch in den kommenden Jahren werden **Stadtmitte** und **Westend**, aber auch **Finow** Entwicklungsschwerpunkt bleiben, um noch vorhandene städtebauliche Missstände zu beheben und die Strategie der Altbauaktivierung erfolgreich weiterzuführen, dies wiederum wird eine **maßgebliche Grundlage** für die weitere Innenentwicklung und **Stärkung der Innenstadt** (durch Generierung von zusätzlichen **Zuzügen** von Haushalten und prognostizierte **Bevölkerungsgewinne** für die Innenstadt) sein
- > durch die Umsetzung von Altbauaktivierungsmaßnahmen konnten folgende **Effekte** erzielt werden:
  - \_ **Beitrag zur Innenstadstärkung** durch Unterstützung der Stadtsanierung im Sanierungsgebiet und in den angrenzenden Erhaltungsgebieten (Indikator: Einwohnerzuwachs) sowie zum attraktiven Innenstadtwohnen für alle Bevölkerungsschichten
  - \_ Setzen von neuen Entwicklungsimpulsen – auch für private Investitionen
- > Ableitung entsprechender **Handlungs- bzw. Nachsteuerungsbedarfe**:
  - \_ **Evaluierung und ggf. Fortschreibung der Altbauaktivierungsstrategie**, um Zielerreichung, Umsetzungsstand/Sanierungsfortschritt und räumliche Prioritätensetzung zu überprüfen
  - \_ Rückkopplung Stadtverwaltung und Eigentümer hinsichtlich Erfolgsfaktoren und Umsetzungshemmnissen, Prüfung des **Einsatzes weiterer erforderlicher Instrumente** bzw. Anpassungsbedarfe
  - \_ **Fokus** bleibt die **Aktivierung städtebaulich bedeutsamer Altbauten** mit entsprechendem Förderschwerpunkt, kleinteilige Altbauaktivierung kann vor allem durch private Einzeleigentümer und Investoren bewältigt werden
  - \_ Weiterführung der Altbauaktivierung vorwiegend über SSE
  - \_ Sicherung und Aktivierung der noch offenen Altbaubestände in der Innenstadt (vor allem im Bereich Wilhelmstraße und Zimmerstraße)
  - \_ Sicherung und Sanierung von Altbauten im Bereich Westend (Schöpfurter Straße/Luisenplatz), hier vorrangig Einsatz von Sicherungsmitteln (sofern die Förderrahmenbedingungen dies ermöglichen)

### 3.2.6 Aktivierung, Kooperation und Partizipation

- > zur Umsetzung der Stadtumbaustategie wurden die **bewährten Kommunikations- und Beteiligungsinstrumente** eingesetzt, weiterentwickelt und ergänzt (u. a. Werkstattgespräche mit Wohnungsunternehmen, Kommunalpolitik und Einwohnern, Einzelgespräche mit Wohnungsunternehmen)
- > Anfang 2015 wurde das **WohnFORUM** als informelles Arbeitsgremium und Expertenrunde mit Vertretern der Wohnungsmarktakteure, Stadtverwaltung und Stadtumbaubeauftragten gegründet
- > Ziel ist es, den Austausch zu Stadtentwicklungs-/ Stadtumbauthemen und die Einbindung der Wohnungsunternehmen zu verbessern, detaillierte Kenntnisse zum (teilräumlichen) Stadtumbau zu erlangen, Unterstützungsbedarfe der Akteure herauszustellen und gemeinsame Aktivitäten zu verabreden
- > dem WohnFORUM kommt eine **Schlüsselrolle** auch im Stadtumbauprozess zu, im Rahmen der in der Regel halbjährlichen Sitzungen sowie zusätzlichen Abstimmungen zu Teilaspekten der Stadtentwicklung und des Stadtumbaus wurden der **Informationsaustausch** und die **Abstimmung zur weiteren Umsetzung des Stadtumbaus** fortgesetzt (u. a. bei der Erarbeitung des Stadtteilentwicklungskonzeptes Brandenburgisches Viertel 2016)
- > die **Öffentlichkeit** wurde zu aktuellen Themen des Stadtumbaus regelmäßig informiert und eingebunden (u. a. in Form der städtischen Gremienbeteiligung, Einwohnerversammlungen sowie über die Internetseite der Stadt Eberswalde unter dem Bereich Stadtumbau ([www.eberswalde.de](http://www.eberswalde.de)))
- > die **Verknüpfung verschiedener Fördertöpfe** zur Umsetzung der Stadtumbaustategie wurde genutzt (z. B. im Brandenburgischen Viertel, hier wurden Aufwertungsmaßnahmen auch über die Förderprogramme Weiterentwicklung großer Neubaugebiete (VVN) und Soziale Stadt finanziert)
- > Ableitung entsprechender **Handlungs- bzw. Nachsteuerungsbedarfe**:
  - \_ **Fortführung** des **Informations- und Erfahrungsaustausches** zwischen **Stadt** und **Wohnungsmarktakteuren** zum Umsetzungsstand, zu Entwicklungstendenzen der Nachfrage und Handlungsbedarfen
  - \_ Fortsetzung der Abstimmung und **Zusammenarbeit** der Wohnungsmarktakteure mit dem Ziel einer **gemeinsamen Strategieumsetzung** und **Quartiersentwicklung**
  - \_ Fortsetzung der Kooperation mit Wohnungsmarktakteuren im Rahmen des **WohnFORUMs**
  - \_ Einsatz eines „**Kümmerers**“ für die Aktivierung von innerstädtischen bzw. innenstadtnahen Brach- und Neubaupotenzialflächen (Stadtmitte und Westend) zu prüfen
  - \_ **Schnittstelle zum Förderprogramm „Soziale Stadt“ weiter ausbauen** (d. h. abgestimmte Strategieansätze, städtebauliche/wohnungswirtschaftliche Vorhaben mit sozialen Maßnahmen flankieren, insbesondere im Brandenburgischen Viertel, effizienter und effektiver Mitteleinsatz durch Ressourcenbündelung)



[Quelle: Ernst Basler + Partner]



Planwerkstatt Luisenplatz  
[Quelle: Stadt Eberswalde]

### 3.2.7 Planung und Steuerung



Stadtumbaustategie  
Eberswalde 2020  
[Quelle: Stadt Eberswalde]

- > auf Grundlage des **Stadtumbaukonzepts** (STUK) vom 12.12.2002 wurde der Stadtumbau in Eberswalde begonnen, anfangs mit dem Schwerpunkt Rückbau, 2005 wurde das Stadtumbaukonzept durch ein **Aufwertungskonzept** ergänzt
- > die Fortschreibung des STUK 2002 als Stadtumbaustategie Eberswalde 2020 (2011) wurde als Fachplanung und Modul in das INSEK Eberswalde 2020 integriert, damit wurden relevante konzeptionelle und strategische Planungsgrundlagen für den Stadtumbauprozess geschaffen, mit der „Eberswalde Strategie 2030“ dient das INSEK zusätzlich als Dachkonzept für den Stadtumbau
- > mit dem regelmäßig beantragten **Integrierten Umsetzungsplan** (UPL) und dem fortgeschriebenen **Plan der umgesetzten Maßnahmen** (PuM) liegen zudem aktuelle Übersichten der städtebaulichen und finanziellen Stadtumbauplanungen für die nächsten Jahre vor
- > das **Stadtumbaumonitoring** als Beobachtungssystem stellt seit seinem Aufbau in 2003 ein wichtiges Begleitinstrument dar, welches kontinuierlich Daten erhebt und relevante Informationen für den Stadtumbauprozess liefert
- > zudem ist mit der bestehenden **stadträumlichen Gliederung** und den nicht „deckungsgleichen“ Gebietskulissen (statistisch für Stadt- und Unterbezirke und programmbezogen für Stadtumbaugebiete und LBV-Beobachtungsgebiete) nach wie vor ein hoher Auswertungsaufwand verbunden
- > seit 2011 begleitet ein externer **Stadtumbaubeauftragter** den Stadtumbauprozess in der Stadt Eberswalde, folgende Ergebnisse konnten erzielt werden
  - \_ das Thema Wohnungsmarkt/Stadtumbau wurde detaillierter aufbereitet und analysiert, als Produkt ist die Ende 2012 erstellte „**Wohnungsmarktexpertise**“ entstanden
  - \_ seit 2015 fanden vier Sitzungen des „**WohnFORUMs**“ statt, welches fortgesetzt wird
  - \_ in Vorbereitung befindet sich die Erarbeitung eines „**Wohnberichts**“ mit Kernaussagen zur Wohnungsmarktentwicklung
  - \_ mit den Akteuren des Wohnungsmarkts und Stadtumbaus wurde die **Kommunikation intensiviert**, über Workshops, Einzelabstimmungen, Datenbereitstellungen und -analysen hat sich eine tragfähige Abstimmungsstruktur etabliert
  - \_ im Stadtumbauprozess wurden mit der Fortschreibung des „**Strategieplans Wohnen Brandenburgisches Viertel**“ sowie der Prüfung einer möglichen **Kooperationsvereinbarung** konkrete Ansätze für die Fortsetzung des Aufwertungs- und Rückbauprozesses eruiert
- > Ableitung entsprechender **Handlungs- bzw. Nachsteuerungsbedarfe**:
  - \_ **Fortschreibungsbedarf der Stadtumbaustategie** (Bearbeitungsschwerpunkt voraussichtlich in 2017) aufgrund sich abzeichnender Tendenzen und Entwicklungen (Evaluierung der bisherigen Zielerreichung und -überprüfung, Fortschreibung inhaltlicher und räumlicher Schwerpunkte) sowie als Fördervoraussetzung für die Aufnahme im Folgeprogramm Stadtumbau III
  - \_ Fortschreibung bzw. **Vertiefung teilräumlicher Konzepte** als Antwort auf spezifische Problemlagen und Potenziale (insbesondere Stadtteilentwicklungskonzept Brandenburgisches Viertel aktuell in Bearbeitung sowie Strategieplan bzw. Teilraumkonzept für die Großwohnsiedlung Finow Ost)
  - \_ Fortsetzung der **Qualifizierung des Stadtumbaumonitorings** aufgrund eines zunehmenden Feinsteuerungsbedarfs (Auswertung kleinräumiger Wanderungsdaten, Einbindung von Sozialdaten, bedarfsweise ergänzende gebäudebezogene Angaben z. B. im Kontext der Energie- und Klimaschutzbelange), Voraussetzungen für Datenverfügbarkeiten und -management schaffen, um wesentliche Entscheidungen



dungsgrundlagen für die Stadt Eberswalde sicherzustellen sowie Überprüfung der bestehenden stadträumlichen Gliederung und Gebietskulissen im Zuge der Fortschreibung der Stadtumbaustrategie

– Fortsetzung des **Stadtumbaumanagements** 2017 ff. mit den Arbeitsschwerpunkten

- » (1) **fachliche Beratung und Begleitung** (insbesondere Prozessbegleitung und Strategieentwicklung „Wie weiter im Stadtumbau nach 2016?“, strategische Vorbereitung der Aufnahme in das Folgeprogramm Stadtumbau III, stadtumbaubezogene Abstimmungen mit dem Land, Identifizierung und Vertiefung von künftigen Stadtumbaubedarfen und Handlungserfordernissen)
- » (2) Erstellung von **Expertisen/Konzepten** (insbesondere Fortschreibung Stadtumbaustrategie, Teilraumkonzept Finow Ost)
- » (3) **Monitoring** und **Prognosefortschreibung** (insbesondere Qualifizierung des Stadtumbaumonitorings, Fortschreibung gesamtstädtischer und teilräumlicher Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung/-prognosen als „Frühwarnsystem“ für den weiteren Stadtumbauprozess)
- » (4) **Prozessbegleitung** (insbesondere Fortsetzung des kontinuierlichen Austauschs mit den Wohnungsmarktakteuren, WohnFORUM)
- » (5) **Öffentlichkeitsarbeit** (insbesondere regelmäßige Berichterstattung im Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt (ABPU) der Stadtverordnetenversammlung zum Stadtumbauprozess, Informationsveranstaltungen, Bürgerbeteiligung)

### 3.3 Bilanz und künftige Handlungsbedarfe nach räumlichen Schwerpunktgebieten des Stadtumbaus

Nachfolgend sind die Einschätzungen der bisherigen Entwicklungen im Kontext der formulierten Stadtumbauziele zusammengefasst und die sich daraus ableitenden **Handlungs- bzw. Nachsteuerungsbedarfe** für den künftigen Stadtumbau dargestellt. Dabei erfolgt eine räumliche Differenzierung nach den Schwerpunktgebieten des Stadtumbaus<sup>4</sup>.

Blick nach vorn: Was ist in den kommenden Jahren zu tun?

#### 3.3.1 Stadtmitte

Die Stadtmitte war und bleibt gesamtstädtischer **Aufwertungsschwerpunkt** in Eberswalde. Aufwertungsmaßnahmen wurden im Gebäudebestand (u. a. Blumenwerderstraße 9, Kantstraße 14, 16, 20), bei der sozialen Infrastruktur (u. a. Kita Sonnenschein, Gesamtschule Mitte, Kita im BBZ) und im öffentlichen Raum (u. a. Karl-Marx-Platz, Breite Straße) zur Attraktivitätssteigerung insbesondere der Beobachtungsgebiete Altstadt und Eisenbahnstraße sowie der beiden angrenzenden Beobachtungsgebiete Leibnizviertel und Schleusenstraße umgesetzt. Auch konnte durch die Sicherung und Sanierung von insgesamt 161 Wohneinheiten in 19 stadtbildprägenden Altbauobjekten ein nachhaltiger Beitrag zur Stärkung der Innenstadt geleistet werden.

Der **Rückbau** von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen (u. a. Lokschuppen, Sozialgebäude Bahnhof und vereinzelt Wohngebäude) wurde geprüft und nach Einzelfallprüfung umgesetzt (insgesamt 35 Wohneinheiten seit 2002).



Blumenwerderstraße  
[Quelle: Stadt Eberswalde]

<sup>4</sup> Hinweis: ausgehend und in Abhängigkeit von der verfügbaren Datenlage werden nachfolgend für den Statusbericht die Stadtbezirks- und Beobachtungsgebietsebene herangezogen, von einer Betrachtung der Stadtbezirke Ostend, Clara-Zetkin-Siedlung, Sommerfelde, Tornow und Spechthausen wird abgesehen, da hier keine Beobachtungsgebiete des Stadtumbaus verortet sind

Für den Stadtbezirk Stadtmitte ist insgesamt eine **positive Entwicklung**, die über dem Gesamtstadtniveau liegt (analog zur INSEK-Prognose), festzustellen (Einwohnerzuwachs, Leerstandsreduzierung).

**Deutlicher Sanierungsfortschritt** und **Rückgang des Wohnungsleerstands** sind insbesondere in den beiden innerstädtischen Schwerpunktgebieten des Stadtumbaus Altstadt und Eisenbahnstraße erkennbar, wenngleich v. a. im Beobachtungsgebiet Eisenbahnstraße auch weiterhin erheblicher Sanierungsbedarf besteht. Das Leibnizviertel als stabiler innenstadtnaher Wohnstandort und die östliche Altstadt mit dem Quartier Eichwerder als Wohnbaupotenzialfläche profitieren von den positiven Ausstrahleffekten und infrastrukturellen Angeboten der angrenzenden Quartiere Altstadt und Eisenbahnstraße.

- > Ableitung entsprechender **Handlungs- bzw. Nachsteuerungsbedarfe:**
  - \_ Fortsetzung des **Aktivierungsprozesses** (s. Kap. 3.2.4)
  - \_ **Sicherung** und **Aktivierung** der noch **unsanierten Altbaubestände** in der Innenstadt (v. a. im Bereich Wilhelmstraße und Zimmerstraße)
  - \_ Umsetzung des **Quartiers August-Bebel-Straße** mit dem Schwerpunkt „barrierefreies bezahlbares Wohnen“
  - \_ **Aktivierung von Neubaupotenzialen und Baulücken** zur nachfragegerechten Angebotsausweitung und Beseitigung städtebaulicher Missstände, ggf. Einsatz eines „**Kümmerers**“ für die Aktivierung von innerstädtischen Brach- und Neubaupotenzialflächen
  - \_ Prüfung des Umgangs mit unsanierten, nicht mehr marktgängigen Altbaubeständen im Kontext **Rückbau** mit anschließender **Neubebauung** (Einzelfalllösungen)

### 3.3.2 Nordend

Für den Stadtbezirk Nordend als **intaktes Wohnquartier** ist insgesamt eine **positive Entwicklung** über dem Gesamtstadtniveau festzustellen, welche die INSEK-Prognose leicht übertrifft (Einwohnerzuwachs). Bisher wurden im Rahmen des Stadtumbauprogramms Rückbaumittel in vergleichsweise geringem Umfang eingesetzt (RB-Vorhaben Clara-Zetkin-Weg und Macherslust). Die Wohnsiedlung „Am Rosenberg“ wurde durch einen privaten Eigentümer mit einer Kombination aus Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen langfristig aufgewertet.

Vordergründig war eine **bedarfsgerechte Bestandsanpassung** des Wohnungsangebots durch die Wohnungsmarktakteure, insbesondere altersgerechte Modernisierung und Instandsetzung, Schaffung barrierefreier/-armer Wohnungsangebote. Im Kontext des **überalterten Stadtteils** werden diese Maßnahmen auch in den kommenden Jahren Bedeutung behalten.

- > Ableitung entsprechender **Handlungs- bzw. Nachsteuerungsbedarfe:**
  - \_ Nordend zählt mit Ostend und Finow zu den „ältesten“ Stadtbezirken, ist damit **„Generationswechselgebiet“** und erfordert künftig (weiterhin) **altersgerechte Bestandsanpassung** und gezieltes **Monitoring** als „Frühwarnsystem“, um rechtzeitig Anpassungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen vorzunehmen
  - \_ Fortsetzung des **Anpassungsprozesses** im **Wohnungsbestand** und **Aufwertung** des Wohnumfelds vor dem Hintergrund eines künftig stärkeren Überalterungseffektes im Stadtteil (Relevanz des Thema „Barrierefreiheit/-armut“ nimmt zu)

### 3.3.3 Westend

Der Stadtbezirk Westend mit den drei Beobachtungsgebieten Wildparkstraße, Schöpffurter Straße und Werbelliner Straße als **attraktiver sowie innenstadt- und bahnhofsnaher Wohnstandort** war neben Stadtmitte **Aufwertungsschwerpunkt** im Stadtumbau. Durchgeführt wurden neben Aufwertungs- und Altbauaktivierungsmaßnahmen (u. a. Luisenplatz, Schöpffurter Straße 20) auch Rückbauvorhaben (u. a. Heergermühler Straße 75, Heimatstraße 11 und 13).

Der Stadtteil Westend hat in den letzten Jahren insgesamt **weiterhin Einwohner verloren**, liegt aber bei den Einwohnerzahlen über der INSEK-Prognose (Indikator für Stadtteilattraktivität und positive Effekte der durchgeführten Maßnahmen). Der **Wohnungsleerstand** ist gegenüber 2005 **leicht rückläufig**. Damit wirkt sich der Einwohnerrückgang (noch) nicht auf dem Wohnungsmarkt aus (Effekt der Haushaltsverkleinerung).

Das Quartier **Schöpffurter Straße** ist im Vergleich zum Stadtteil sowie zur Gesamtstadt ein sehr „junges“ Gebiet und verzeichnet **Einwohnergewinne**. Kennzeichnend für die Altersstruktur sind „mehr Kinder und ein stabiles Niveau bei den Älteren“. Eine hohe **Dynamik** bei der **Altbausanierung** sowie die Lage in **Bahnhofsnähe** tragen zudem zur Attraktivität des Quartiers bei.

> Ableitung entsprechender **Handlungs- bzw. Nachsteuerungsbedarfe:**

- \_ für Westend wird auch künftig eine **altersgerechte Bestandsanpassung** eine wichtige Rolle spielen (insbesondere im stark „überalterten“ Gebiet Wildparkstraße)
- \_ zudem gilt es durch sukzessive **Modernisierung** und **Instandsetzung** des Wohnungsbestands nachfragegerechte Wohnungsangebote für **alle Generationen** (insbesondere auch für Familien) zu schaffen (erheblicher Sanierungsbedarf insbesondere in den Beobachtungsgebieten Schöpffurter Straße und Werbelliner Straße)
- \_ der Einsatz eines „**Kümmerers**“ für die Aktivierung von innerstädtischen und innenstadtnahen Brach- und Neubaupotenzialflächen ist zu prüfen

### 3.3.4 Brandenburgisches Viertel/Finowtal

Aufgrund der **anhaltenden Bevölkerungsverluste** (wenngleich aufgrund des „Flüchtlingseffektes“ nicht so hoch wie im INSEK prognostiziert) „verpuffen“ die erzielten positiven Effekte der Wohnungsmarktkonsolidierung in Form einer Reduzierung der Leerstandsquote wieder, da sich das Rückbauvolumen in den letzten Jahren deutlich reduziert hat. Der Einwohnergewinn in 2015 (+ 32 Einwohner) ist ausschließlich „flüchtlingsbedingt“ begründet. Ohne diesen Effekt wäre der Bevölkerungsrückgang im Trendverlauf weiter verblieben.

Die Einwohnerverluste betreffen insbesondere den 1. und 2. BA. Der damit einhergehende **Wohnungsleerstand** ist insgesamt **weiterhin hoch** (Stadtteilleerstand: 851 Wohneinheiten bzw. 21,7 Prozent), aber eigentümerbezogen sehr unterschiedlich.



Luisenplatz  
[Quelle: Stadt Eberswalde]



Grundschule Schwärzeseesee  
[Quelle: Stadt Eberswalde]



Freizeitschiff Prignitzer Straße  
[Quelle: Stadt Eberswalde]

Seit 2002 wurde der Rückbau von insgesamt 1.245 Wohneinheiten im 2., 3. und 4. BA sowie der Rückbau von drei Schulen durchgeführt. Damit lag der gesamtstädtische **Rückbauschwerpunkt** im Brandenburgischen Viertel. Daneben wurden Maßnahmen zur Anpassung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur umgesetzt (z. B. Umnutzung des ehemaligen OSZ inkl. der Außenanlagen zur Grundschule Schwärzese, Kyritzer Straße).

Stadtumbauvorhaben wurden von Aufwertungsmaßnahmen der Förderprogramme „**Soziale Stadt**“ und „Weiterentwicklung großer Neubaugebiete“ (VVN) flankiert (u. a. Barnimpark und Märkischer Park, Bürgerzentrum Schorfheidestraße, Bonhoefferhaus mit Freiflächen, Freizeitschiff, Vereinshaus Havellandstraße, Verkehrsgarten).

Bislang und auch weiterhin ist ein **Nebeneinander** von **Aufwertung** und **Rückbau** erforderlich, um eine nachhaltige Stabilisierung des Stadtteils zu erzielen. Ein hoher Anteil der Wohnungsbestände ist und wird im Stadtteil- und Gesamtstadtvergleich **immer weniger wettbewerbsfähig**. **Modernisierungs-** und **Instandsetzung-Maßnahmen** und **Wohnungsbestandsanpassungen** sind daher im Brandenburgischen Viertel erforderlich und auch marktgängig (wie Beispiele der Wohnungsunternehmen zeigen). **Investitionsdruck** und **Umbaubebedarfe** werden steigen, die die Mitwirkung aller Akteure erfordern.

- > Ableitung entsprechender **Handlungs- bzw. Nachsteuerungsbedarfe**:
  - \_ quantitativ wächst langfristig der **Handlungsbedarf** für **Rückbau** (wieder), dabei sind die wohnungswirtschaftlichen „Zwänge“ zu berücksichtigen
  - \_ faktisch bestehen kurz- bis mittelfristig eingeschränkte Handlungsmöglichkeiten der Hauptakteure des Stadtumbaus
  - \_ ein **strategisches „Vordenken“** möglicher Entwicklungspfade für den Stadtteil und seine Quartiere ist entscheidend, um perspektivisch keine Handlungsoptionen zu „verbauen“
  - \_ der **Teilrückbau** wird zukünftig eine größere Rolle spielen
  - \_ die Entwicklung von sowohl wohnungswirtschaftlich als auch stadtentwicklungspolitisch **tragfähigen Lösungen** zum Umgang mit **Wohnungsleerstand** in teil-/unsanierten Beständen ist erforderlich (mehr als ein Drittel der un- und teilsanierten Bestände stehen leer, Leerstandsverdichtung bei „Standard“-3-Raum-Wohneinheiten und in höheren Geschosslagen)
  - \_ die **Strategieentwicklung** zur Sicherstellung der Zukunftsfähigkeit des Stadtteils ist unerlässlich (erfolgt aktuell mit der Erarbeitung des Stadtteilentwicklungskonzeptes Brandenburgisches Viertel (STEK BV))
  - \_ ebenso ist die **Kommunikation** mit den **Bürgerinnen** und **Bürgern** im Brandenburgischen Viertel über die Zukunft „ihres Quartiers“ sinnvoll und notwendig, um gemeinsam **Ideen** zu entwickeln und **Akzeptanz** für die aus wohnungswirtschaftlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen zu schaffen
  - \_ Stadtumbauprozess im Stadtteil weiterhin **„sozial flankieren“**

### 3.3.5 Finow

Der Stadtbezirk Finow hat seit Beginn des Stadtumbaus **Einwohner verloren**. Diese Verluste liegen aber deutlich unter der INSEK-Prognose für diesen Stadtbezirk. Allerdings haben sich die vier Beobachtungsgebiete unterschiedlich entwickelt: Während der historische Siedlungskern Finow Zentrum und das Gründerzeitviertel Messingwerksiedlung Einwohnergewinne und rückläufigen Wohnungsleerstand verzeichnen, ist das **Großwohnsiedlungsgebiet Finow Ost** Einwohnerverlusten und steigendem Wohnungsleerstand ausgesetzt.

Der historische Stadtteilkern **Finow Zentrum** sowie die **Messingwerksiedlung** sind **Aufwertungsschwerpunkte** neben der Innenstadt (u. a. Messingwerksiedlung, Wasserturm, Kita Nesthäkchen). Daneben wurde auch der **Rückbau** von insgesamt 23 Objekten vorrangig in Finow Zentrum vorgenommen. Insgesamt konnte eine **Stärkung des Nebenzentrums** durch Aufwertungs- und Anpassungsmaßnahmen in Wohnungsbestand und Infrastruktur erreicht werden.



Messingwerksiedlung  
[Quelle: Stadt Eberswalde]

- > Ableitung entsprechender **Handlungs- bzw. Nachsteuerungsbedarfe**:
  - \_ künftige **Aufwertungsmaßnahmen** insbesondere im öffentlichen Raum (Straßen, Plätze) sowie Maßnahmen zur Gestaltung des historischen Zentrums in Finow
  - \_ Beobachtung (**kleinteiliges Monitoring**) und Entwicklung von **wohnungswirtschaftlich** und **stadtentwicklungspolitisch** tragfähigen **Lösungen** zum Umgang mit Wohnungsleerstand in den Gebieten des **Geschosswohnungsbaus**
  - \_ Strategieentwicklung zur Sicherstellung der Zukunftsfähigkeit des **Großwohnsiedlungsgebietes Finow Ost** erforderlich (u. a. durch Erarbeitung eines kompakten Stadtteilentwicklungskonzeptes Finow Ost als Modul der fortzuschreibenden Stadtumbaustrategie in 2017)
  - \_ **nachfragegerechte Bestandsanpassung** fortführen (hoher Anteil teilsanierter Bestände insbesondere im Kopernikusring, hier auch Fokus altersgerechte Anpassungsmaßnahmen aufgrund der Altersstruktur der Bevölkerung, Rückbauoption von Teilbeständen im Kopernikusring bei Planung von Aufwertungsmaßnahmen berücksichtigen)
  - \_ Prüfung und planerisches „**Mitdenken**“ von (perspektivischen) **Rückbau-/Aufwertungs-/Neubaupotenzialen**

## 4 Ausblick Stadtumbau 2017 ff. | Schlussfolgerungen, inhaltliche und räumliche Strategieansätze

### Schlussfolgerungen

- ➔ **positive Effekte bei Stadtumbau und Stadtentwicklung sichern und eingeschlagenen Weg fortsetzen**
  - \_ gesamtstädtische Stabilisierung der Einwohnerzahlen durch die (Weiter)Entwicklung und Umsetzung der offensiven **Zuzugsstrategie**, Schaffung attraktiver Rahmenbedingungen (nachfragegerechte Wohnungsangebote, bedarfsgerechte Kinderbetreuungseinrichtungen, attraktive Wohnumfelder und weitere Maßnahmen)
  - \_ **Stärkung der Innenstadt** und **Finow Zentrum** weiter „voranbringen“ (Altbau-, Brachflächen- und Neubaupotenzialflächen aktivieren, Aufwertungsmaßnahmen)

- \_ deutliche Reduzierung des Wohnungsleerstands ist erreicht, die **Wohnungsmarktkonsolidierung** muss in Abhängigkeit von wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen **fortgeführt** werden
- **Stadtumbau weiterhin notwendig bei Wohnungsbestandsanpassung**
  - \_ Bevölkerungsentwicklung mittel- bis langfristig rückläufig, wenn auch verlangsamt
  - \_ „Sterbeeekte“ als Folge des Überalterungsprozesses schlagen künftig stärker ins Gewicht > Zuzugspotenziale nutzen
  - \_ **qualitative Anpassung des Wohnungsbestands** gewinnt an Bedeutung
  - \_ Prognoseunsicherheit nimmt aufgrund der **Wanderungsdynamik** zu, die „Flüchtlingseffekte“ haben teilträumlich sehr unterschiedliche Auswirkungen
  - \_ Fortsetzung und Umsetzung von **Aufwertungsschwerpunkten** – weiterhin mit dem Fokus **Innenstadt, Westend** und **Finow Zentrum**, allerdings mit teils veränderter kleinräumiger Schwerpunktsetzung und **Konzentration** des Mitteleinsatzes
  - \_ Aktivierung von **Wohnbaupotenzialen** in der Innenstadt und im gesamten Stadtgebiet wichtig, kontinuierliche Fortschreibung des kommunalen Bauflächenkatalogs und Entwicklung von konkreten Umsetzungsstrategien
  - \_ Fortsetzung der **Bestandsreduzierung** langfristig nicht mehr nachfragegerechter Wohnungsbestände erforderlich
  - \_ der Handlungsdruck für den **Stadtumbau** im Quartier konzentriert sich (weiterhin) räumlich auf das **Brandenburgische Viertel** und perspektivisch auch auf Teilbereiche der **Großwohnsiedlung Finow Ost**
- **strategische Planungsgrundlagen und „Arbeitspläne“ fortschreiben**
  - \_ **strategische Zielsetzungen** haben weiterhin Bestand und sind in übergeordneten konzeptionellen Grundlagen (insbesondere die Strategie Eberswalde 2030, die Stadtumbaustrategie Eberswalde 2020) verankert
  - \_ die **Fortschreibung** der **Stadtumbaustrategie** ist auch im Kontext der Aufnahme in das Folgeprogramm Stadtumbau III erforderlich
  - \_ **teilträumliche Vertiefung** (teils aufbauend auf vorliegenden konzeptionellen Grundlagen) kontinuierlich vornehmen, vorrangig sind schlanke Fortschreibungen von Arbeits- und Strategieplänen (u. a. mit der Berücksichtigung der weiteren Nutzung von Brachflächen sowie der Identifizierung bzw. Festlegung von Gebietskulissen) erforderlich
  - \_ zudem ist auch eine stärkere **ressortübergreifende Betrachtung** und **Abstimmung** (insbesondere der Einbezug des Sozialbereichs und des Quartiersmanagements) sinnvoll und erforderlich
- **Monitoring weiterhin bedeutsam für Beobachtung von Entwicklungsverläufen („Frühwarnsystem“) und zur Erfolgskontrolle**
  - \_ detaillierte Daten zur **Feinsteuerung** der Stadtumbauprozesse von hoher Bedeutung (vor allem plausible Wohnungsbestandsdaten, Angaben zum Wanderungsverhalten stadtintern und über die Stadtgrenzen hinaus, kleinräumige Daten zur Sozialstruktur)
  - \_ Berücksichtigung der **Sozialindikatoren** (z. B. zur sozialen Wohnraumversorgung, altersgerechte Wohnungsangebote, Sozialstruktur der Bewohner mit Rückschlüssen für Infrastrukturangebote)
  - \_ Berücksichtigung der **kleinräumigen Wanderungsbewegungen**, um Rückschlüsse auf die Stadtteilattraktivitäten ziehen zu können
- **Thema „Demografie“ ressortübergreifend stärker thematisieren**
  - \_ Erarbeitung **passgenauer integrierter Strategien** für absehbare Entwicklungen in der Gesamtstadt und in den Stadtteilen

→ **Kernthema bleibt „Zuzugsstrategie“**

- > **Einwohner „halten“**, „**Abgewanderte**“ wieder „**zurückholen**“ und regionale **Zuzugspotenziale** aktiver Nutzen (s. INSEK 2014)
- > dies erfordert die Weiterentwicklung der **Zuzugsstrategie** und die Schaffung (weiterer) attraktiver **Angebote** (Wohnen, Infrastruktur) sowie eine alters- und familiengerechte Anpassung der Stadt (explizit Wohnungsbestandsanpassung fortsetzen)

**Strategieansätze für den Stadtumbau 2017 ff.**

→ **räumliche Schwerpunktgebiete bleiben weitestgehend bestehen, aber Konzentration der Handlungsbedarfe künftig mit teils verändertem Fokus**

- > **Aufwertungsschwerpunkte** bleiben weiterhin die Innenstadt, Westend und Finow
- > künftig stärker „**Doppelstrategie**“ mit Aufwertung und Bestandsanpassung sowie Rückbau (z. B. Großwohnsiedlung Finow Ost) verfolgen
- > Brandenburgisches Viertel bleibt „sozial flankierter“ **Umbauschwerpunkt**
- > Erarbeitung eines strategischen **Arbeitsplanes** bzw. Teilraumkonzeptes für die Großwohnsiedlung **Finow Ost** und Fortschreibung der **Altbauaktivierungsstrategie** erforderlich
- > Umgang mit „dicken Brocken“ vor allem bei der **Altbauaktivierung** von Nichtwohngebäuden, Auseinandersetzung mit und Entwicklung der innerstädtischen Brachflächen
- > Prüfung und Identifizierung künftiger **Gebietskulissen** des Stadtumbaus (Folgeprogramm Stadtumbau III) für die Bereiche AUF, SSE, RSI und RB sowie „Mitdenken“ der Themen „**sozialer Stadtumbau**“ (soziale Wohnraumversorgung) sowie **Klimaschutzziele** und Stadtumbau (energetischer Stadtumbau)

→ **Anpassung Rückbauplanung an positivere Entwicklungsprognose und bestehende wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen**

- > fortlaufende **Aktualisierung** vornehmen und aktuelle und künftige Entwicklungen (u. a. Flüchtlingsfrage) berücksichtigen

→ **Weitere Vertiefung des Schlüsselthemas „Wohnen“**

- > Erarbeitung konzeptioneller und strategischer **Entscheidungs-** und **Planungsgrundlagen** (u. a. zu Wohnbauflächenpotenzialen, Stadtmarketing- und Zuzugsstrategie)
- > Fortführung und weitere Qualifizierung des **Wohnmarketings**





# Anhang

## A1 Übersicht Stadtbezirke, Beobachtungsgebiete und Stadtumbaugebiete

**Übersicht der stadträumlichen Gliederung** nach Stadtbezirken, LBV-Beobachtungsgebieten und Stadtumbaugebieten nach Stadtumbaukonzept (2011)

Stadtbezirke	Beobachtungsgebiete
Brandenburgisches Viertel/Finowtal	BG 01
Stadtmitte	BG 02, BG 03, BG 11, BG 12
Finow	BG 04, BG 05, BG 06, BG 07
Westend	BG 08, BG 09, BG 10
Nordend	BG 13
Sonstige	BG 99

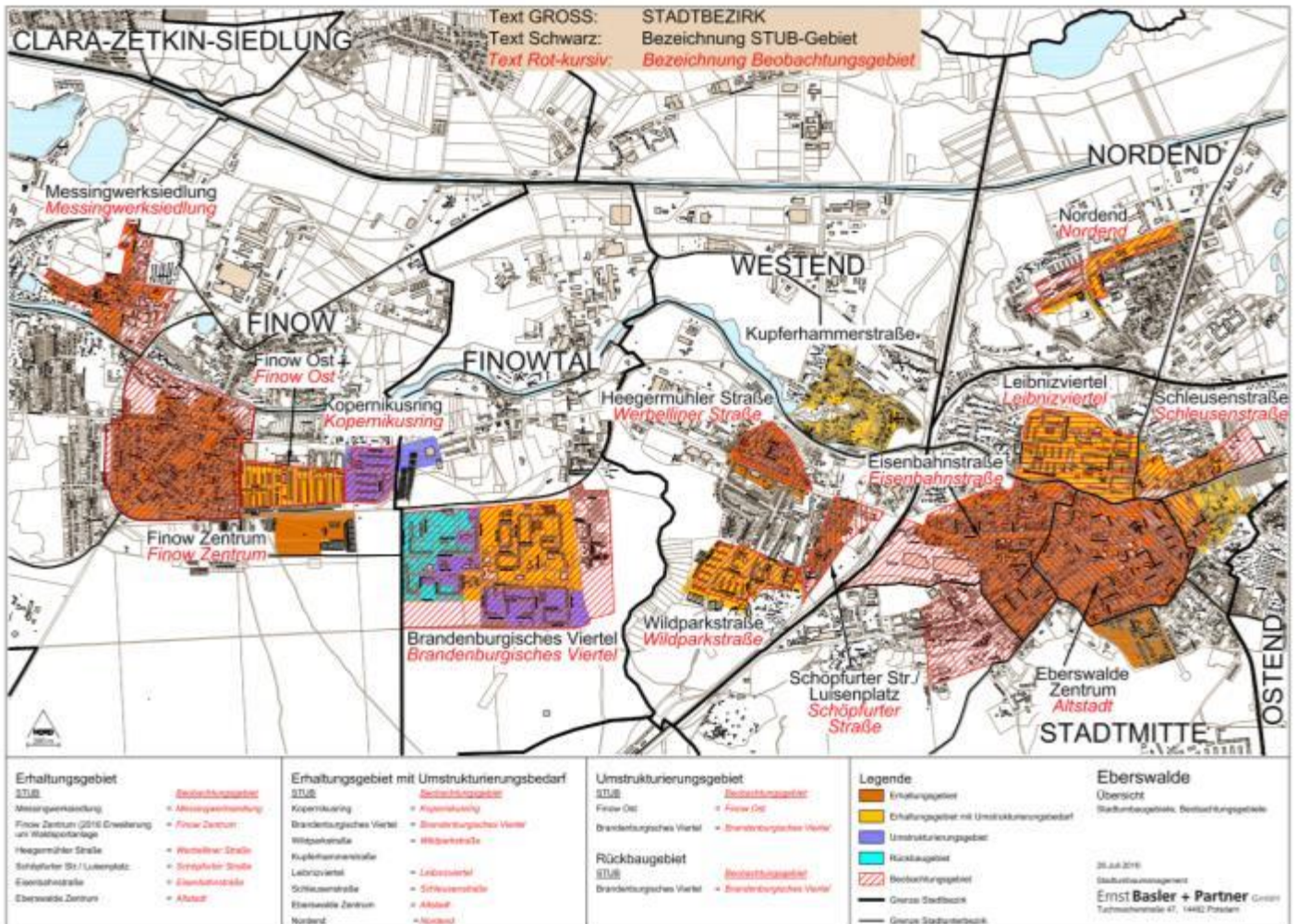
> **Übersicht Beobachtungsgebiete in Eberswalde:**

- \_ BG 01: Brandenburgisches Viertel
- \_ BG 02: Altstadt
- \_ BG 03: Eisenbahnstraße
- \_ BG 04: Messingwerksiedlung
- \_ BG 05: Finow Zentrum
- \_ BG 06: Finow Ost
- \_ BG 07: Kopernikusring
- \_ BG 08: Wildparkstraße
- \_ BG 09: Schöpfurter Straße
- \_ BG 10: Werbelliner Straßen
- \_ BG 11: Leibnizviertel
- \_ BG 12: Schleusenstraße
- \_ BG 13: Nordend
- \_ BG 99: Sonstiges Gebiet

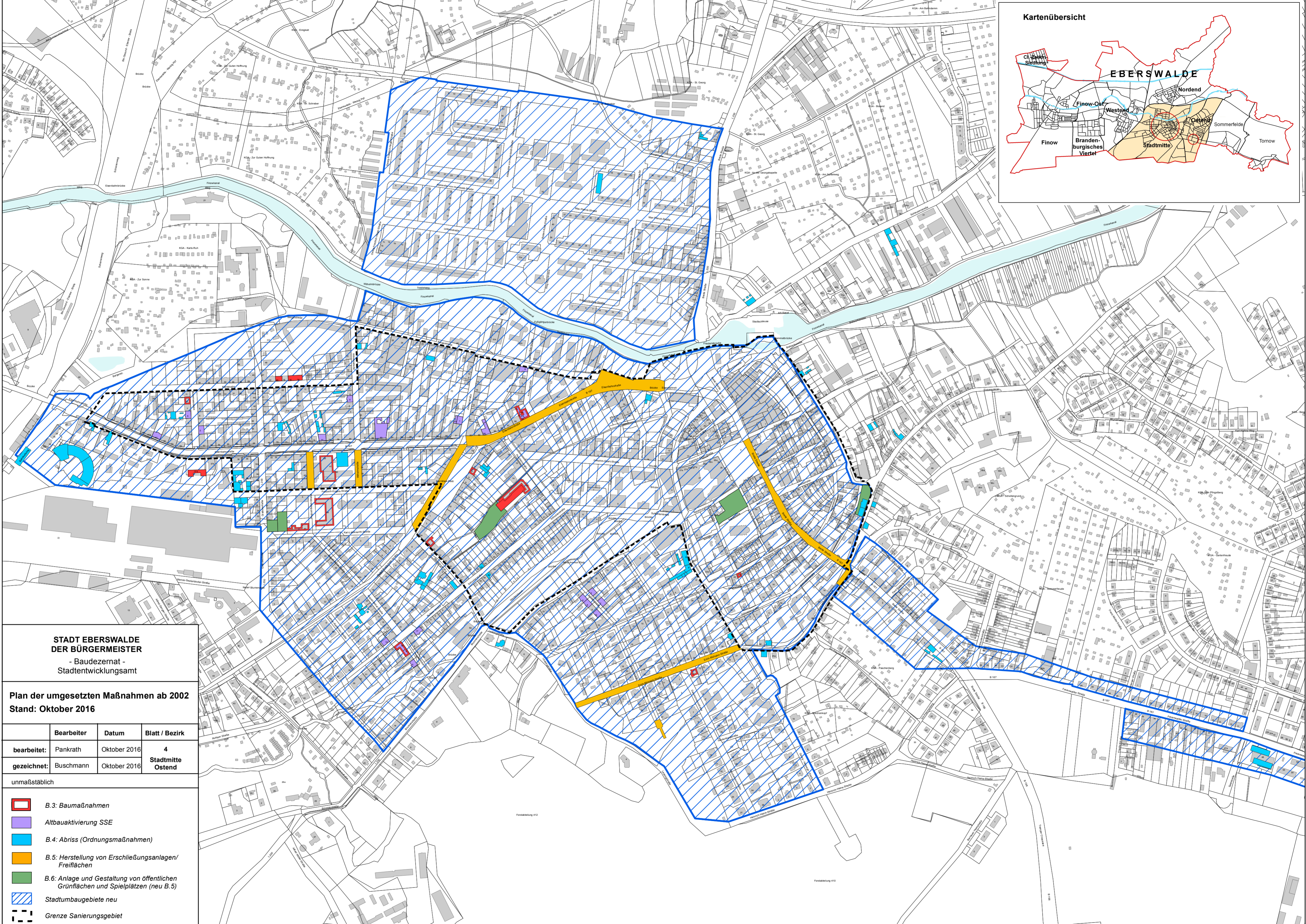
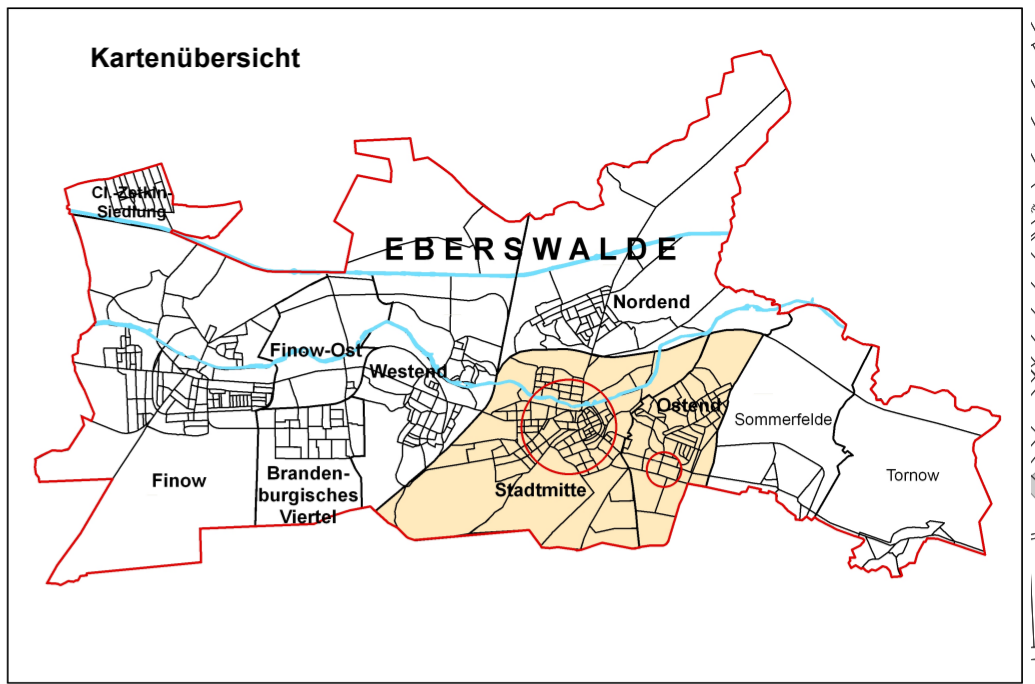
> **Übersicht der 12 Stadtumbaugebiete nach Stadtumbaukonzept (2011):**

- \_ Eberswalde Zentrum (Erhaltungsgebiet)
- \_ Eisenbahnstraße (Erhaltungsgebiet)
- \_ Finow Zentrum (Erhaltungsgebiet)
- \_ Heegermühler Str. / Schöpfurter Str. / Luisenplatz (Erhaltungsgebiet)
- \_ Messingwerksiedlung (Erhaltungsgebiet)
- \_ Brandenburgisches Viertel (Erhaltungs-, Umstrukturierungs- und Rückbaugesamt)
- \_ Finow Ost (Erhaltungsgebiet mit Umstrukturierungsbedarf und Umstrukturierungsgebiet)
- \_ Leibnizviertel (Erhaltungsgebiet mit Umstrukturierungsbedarf)
- \_ Wildparkstraße (Erhaltungsgebiet mit Umstrukturierungsbedarf)
- \_ Nordend (Erhaltungsgebiet mit Umstrukturierungsbedarf)
- \_ Kupferhammer (Erhaltungsgebiet mit Umstrukturierungsbedarf und konsolidiertes Gebiet)
- \_ Schleusenstraße (Erhaltungsgebiet mit Umstrukturierungsbedarf)

Übersicht Stadtumbaugebiete und Beobachtungsgebiete



## **A2 Pläne umgesetzter Maßnahmen (PuM)**



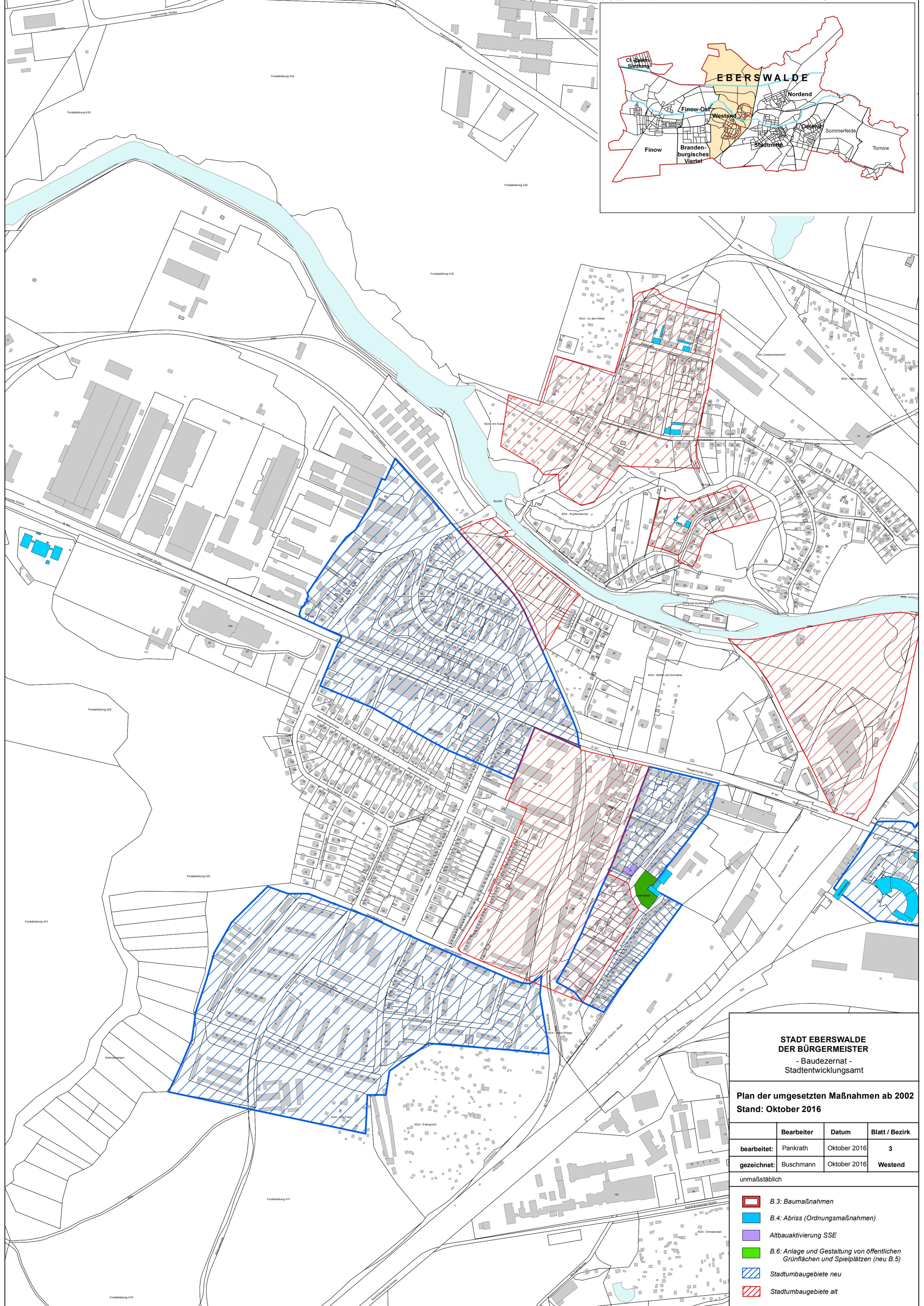
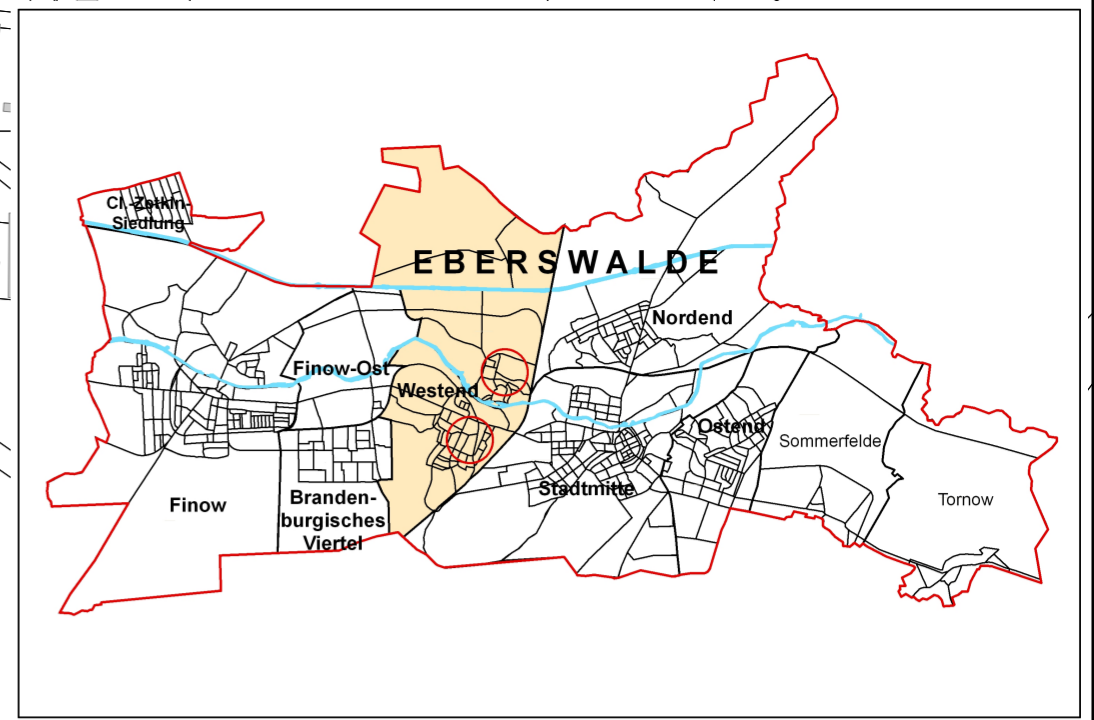
**STADT EBERSWALDE  
DER BÜRGERMEISTER**  
- Baudezernat -  
Stadtentwicklungsamt

**Plan der umgesetzten Maßnahmen ab 2002  
Stand: Oktober 2016**

	Bearbeiter	Datum	Blatt / Bezirk
bearbeitet:	Pankrath	Oktober 2016	4
gezeichnet:	Buschmann	Oktober 2016	Stadtmittel Ostend

unmaßstäblich

- B.3: Baumaßnahmen
- Altbauaktivierung SSE
- B.4: Abriss (Ordnungsmaßnahmen)
- B.5: Herstellung von Erschließungsanlagen/  
Freiflächen
- B.6: Anlage und Gestaltung von öffentlichen  
Grünflächen und Spielplätzen (neu B.5)
- Stadumbaugebiete neu
- Grenze Sanierungsgebiet



**STADT EBERSWALDE  
DER BÜRGERMEISTER**  
- Baudezernat -  
Stadtentwicklungsamt

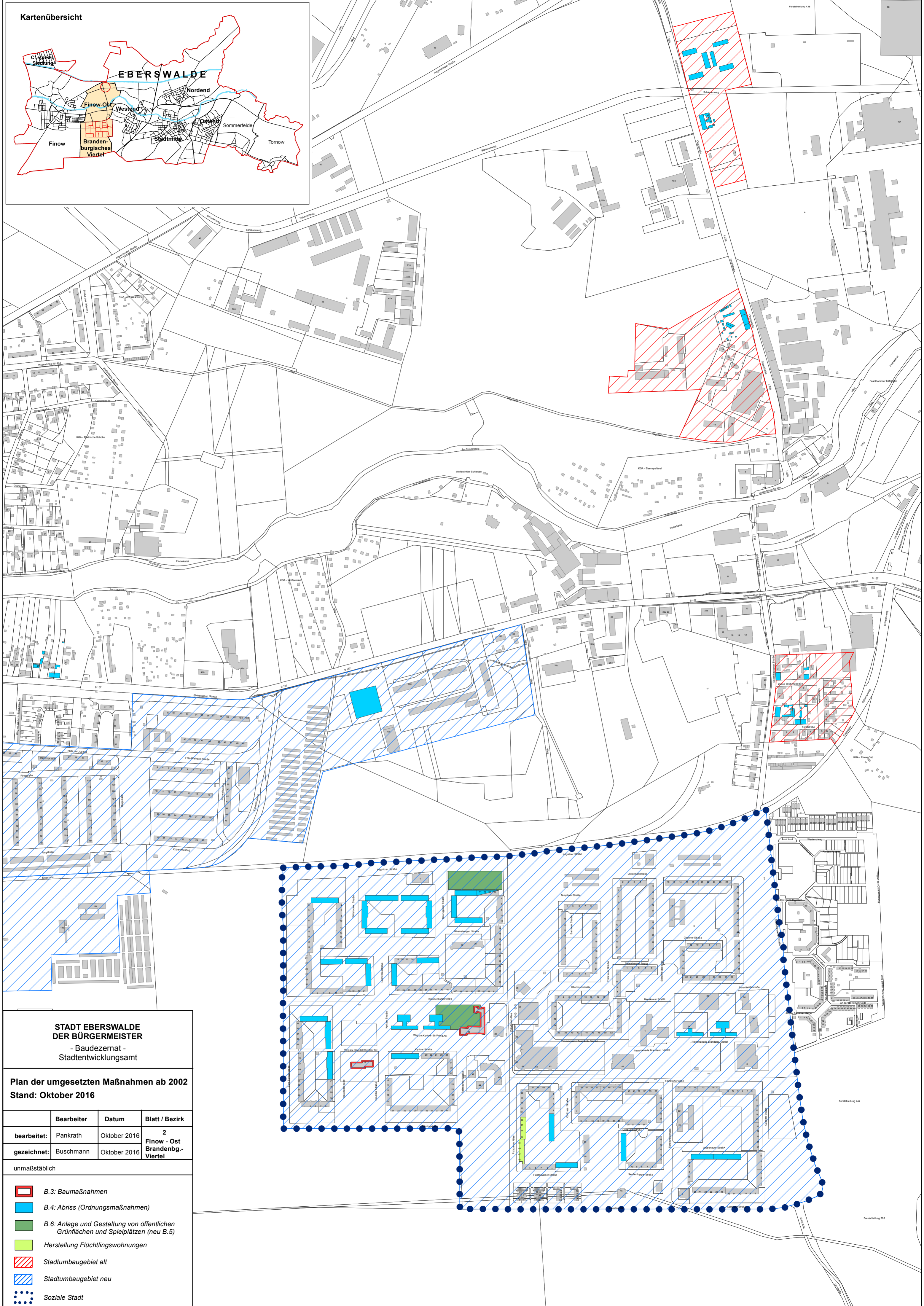
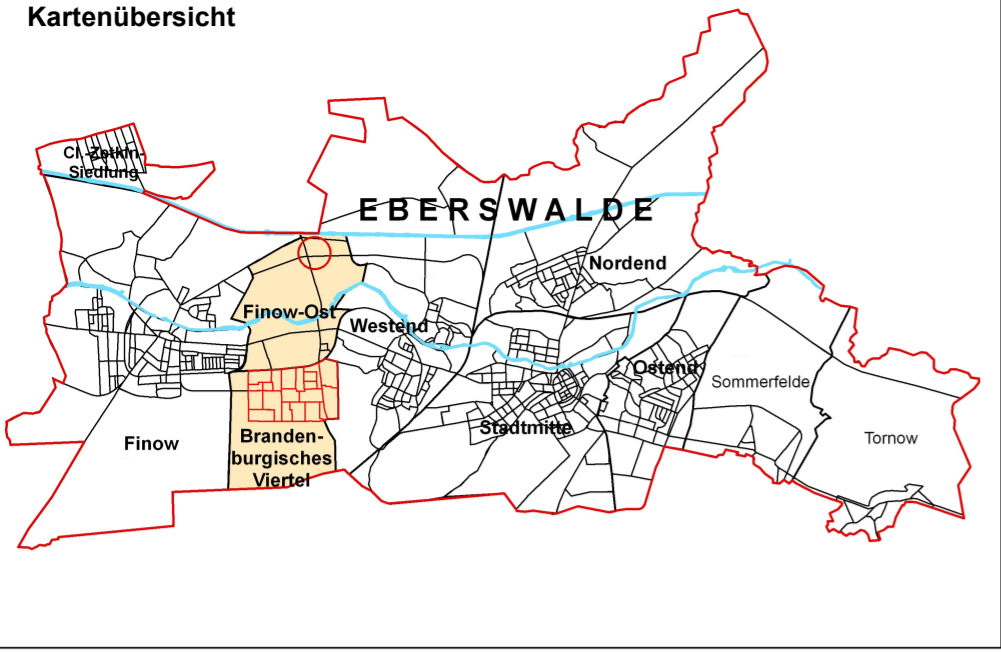
**Plan der umgesetzten Maßnahmen ab 2002**  
Stand: Oktober 2016

	Bearbeiter	Datum	Blatt / Bezirk
bearbeitet:	Pankrath	Oktober 2016	3
gezeichnet:	Buschmann	Oktober 2016	Westend

unmaßstäblich

- B.3: Baumaßnahmen
- B.4: Abriss (Ordnungsmaßnahmen)
- Altbauaktivierung SSE
- B.6: Anlage und Gestaltung von öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen (neu B.5)
- Stadtbaugebiete neu
- Stadtbaugebiete alt

Kartenübersicht



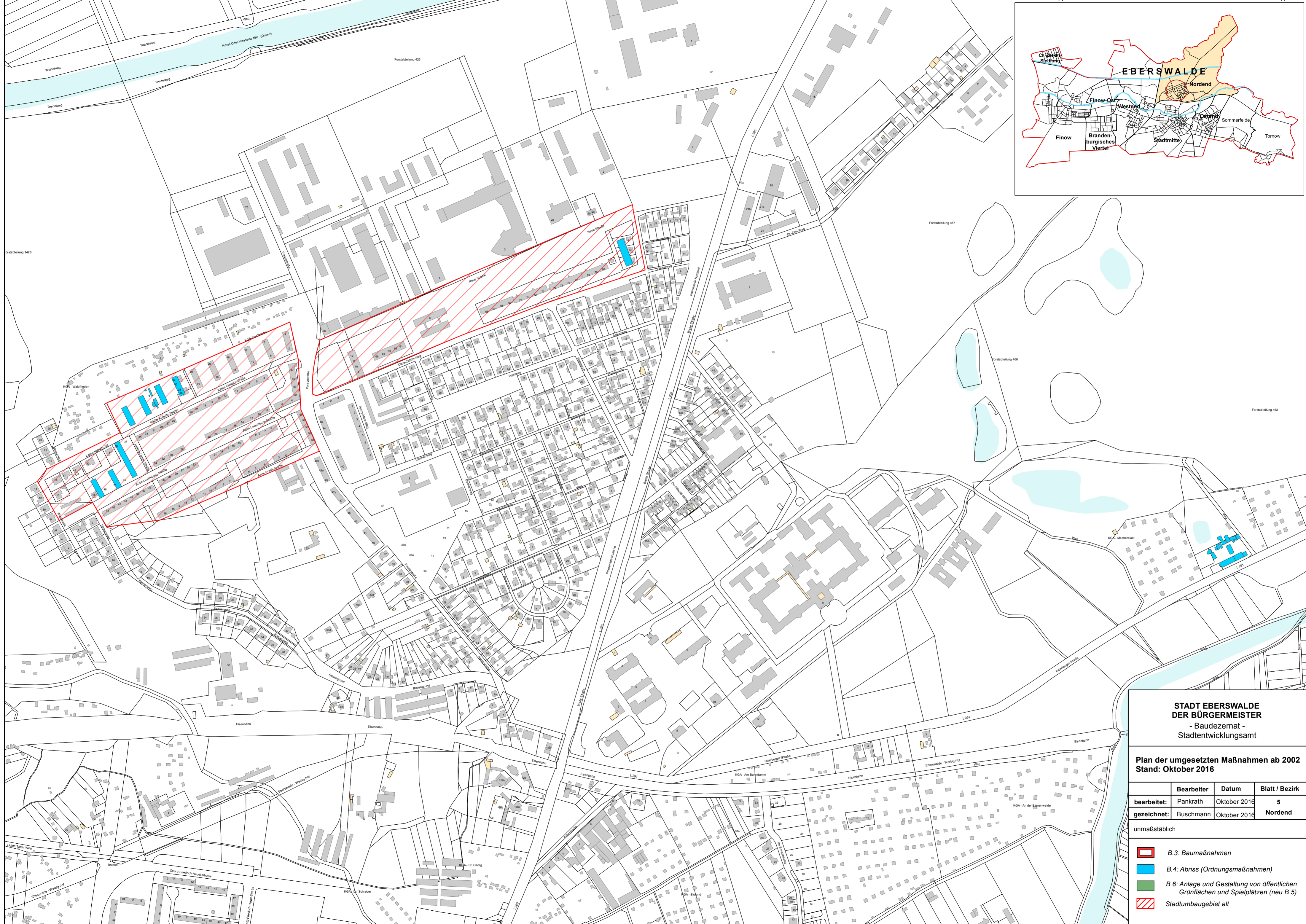
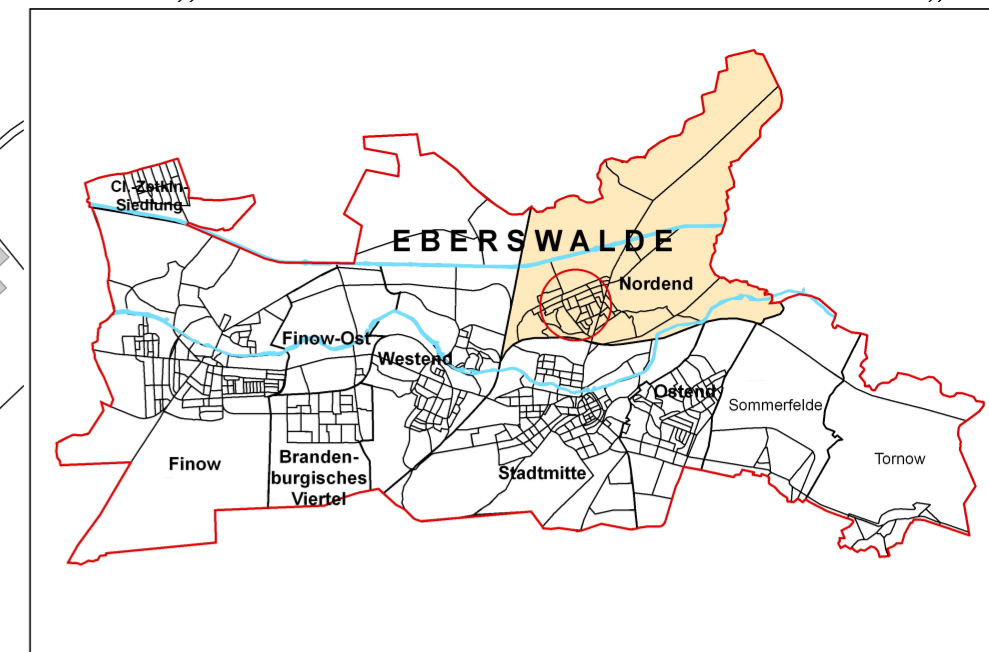
**STADT EBERSWALDE  
DER BÜRGERMEISTER**  
- Baudezernat -  
Stadtentwicklungsamt

**Plan der umgesetzten Maßnahmen ab 2002  
Stand: Oktober 2016**

Bearbeiter	Datum	Blatt / Bezirk
bearbeitet: Pankrath	Oktober 2016	2 Finow - Ost Brandenbg- Viertel
gezeichnet: Buschmann	Oktober 2016	

unmaßstäblich

- B.3: Baumaßnahmen
- B.4: Abriss (Ordnungsmaßnahmen)
- B.6: Anlage und Gestaltung von öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen (neu B.5)
- Herstellung Flüchtlingswohnungen
- Stadtbaugebiet alt
- Stadtbaugebiet neu
- Soziale Stadt



**STADT EBERSWALDE  
DER BÜRGERMEISTER**  
- Baudezernat -  
Stadtentwicklungsamt

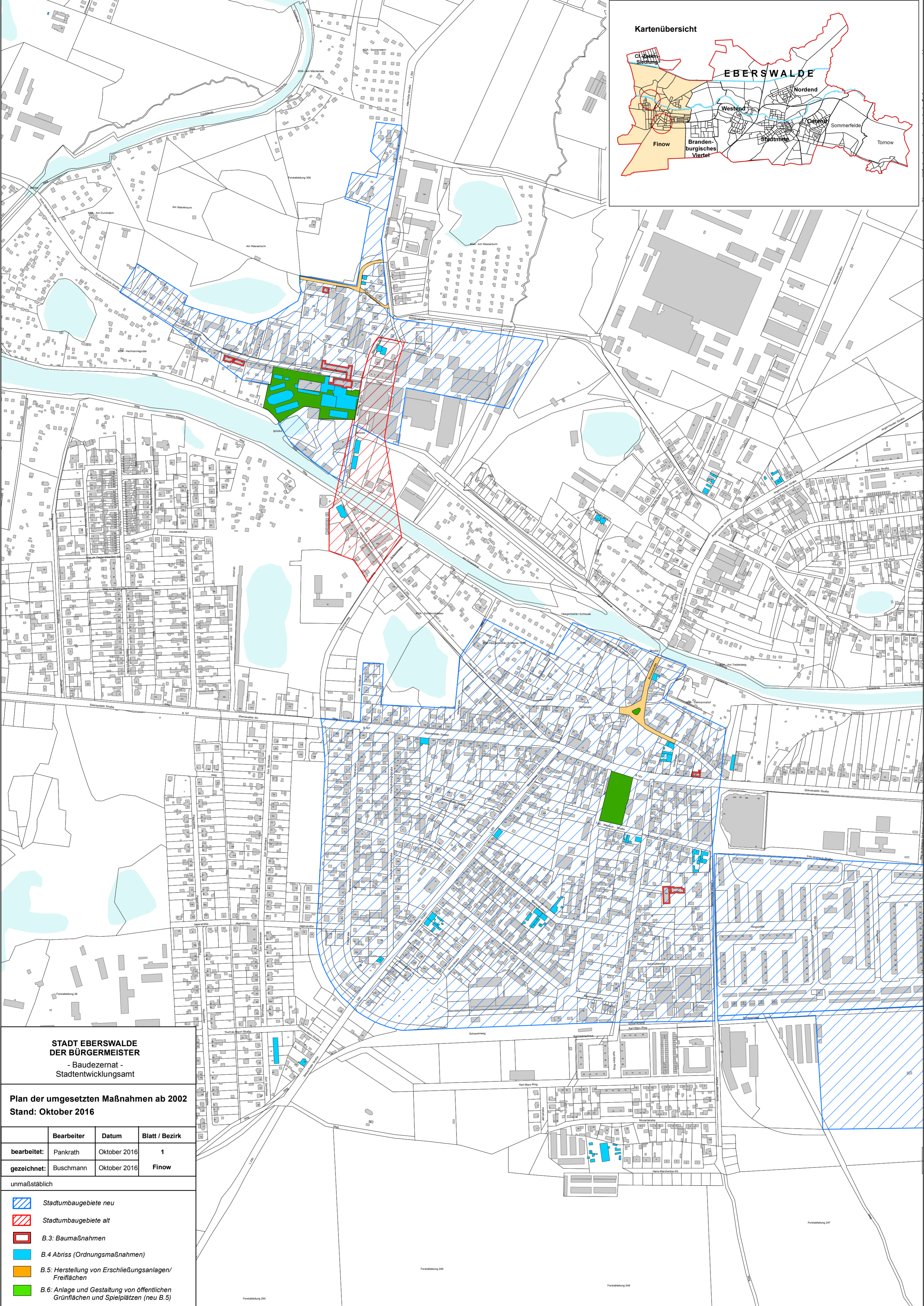
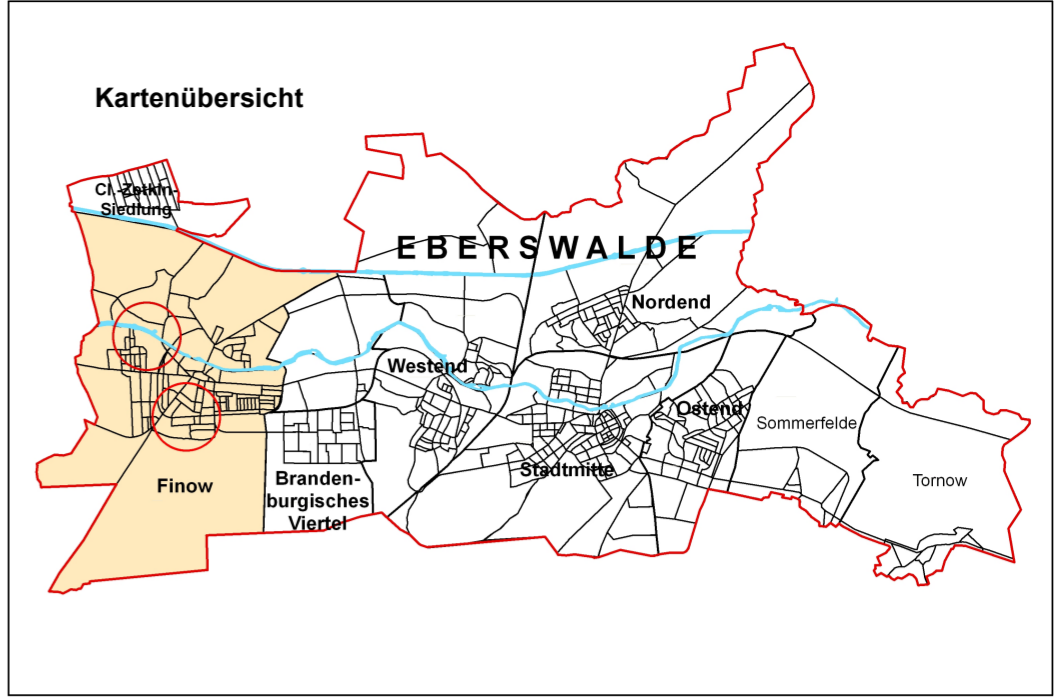
**Plan der umgesetzten Maßnahmen ab 2002  
Stand: Oktober 2016**

	Bearbeiter	Datum	Blatt / Bezirk
bearbeitet:	Pankrath	Oktober 2016	5
gezeichnet:	Buschmann	Oktober 2016	Nordend

unmaßstäblich

- B.3: Baumaßnahmen
- B.4: Abriss (Ordnungsmaßnahmen)
- B.6: Anlage und Gestaltung von öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen (neu B.5)
- Stadumbauegebiet alt





**STADT EBERSWALDE  
DER BÜRGERMEISTER**  
- Baudezernat -  
Stadtentwicklungsamt

**Plan der umgesetzten Maßnahmen ab 2002  
Stand: Oktober 2016**

	Bearbeiter	Datum	Blatt / Bezirk
bearbeitet:	Pankrath	Oktober 2016	1
gezeichnet:	Buschmann	Oktober 2016	Finow

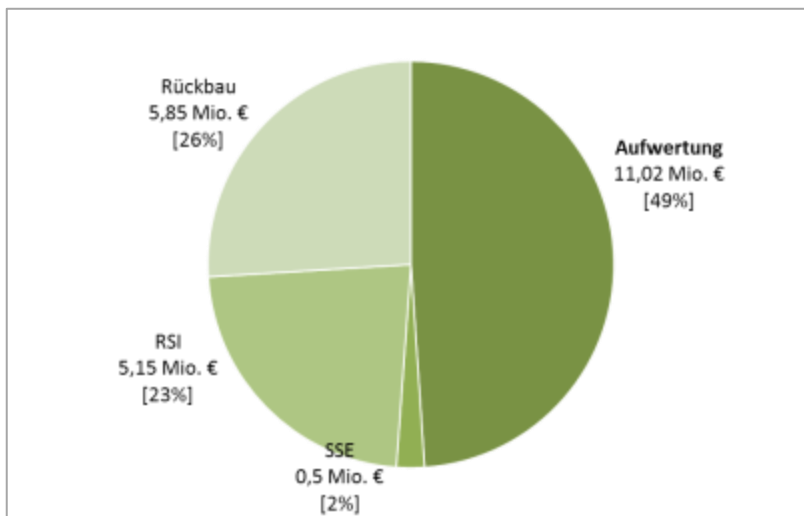
unmaßstäblich

- Stadumbaugebiete neu
- Stadumbaugebiete alt
- B.3: Baumaßnahmen
- B.4 Abriss (Ordnungsmaßnahmen)
- B.5: Herstellung von Erschließungsanlagen/  
Freiflächen
- B.6: Anlage und Gestaltung von öffentlichen  
Grünflächen und Spielplätzen (neu B.5)

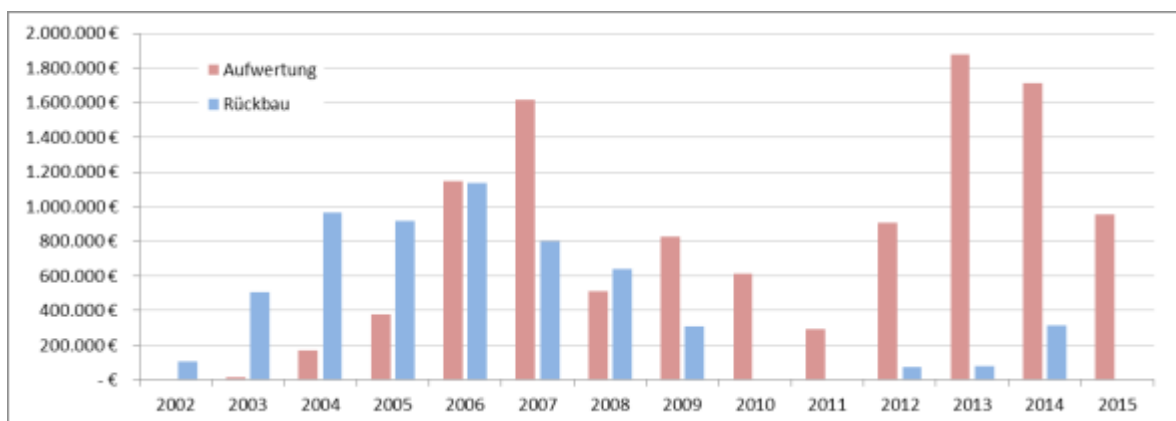
## A3 Übersicht Statistik

Übersicht **Mitteinsatz Stadtumbau Ost** 2002 bis 2015 (Angaben in Mio. EUR gerundet, inkl. Planungsleistungen)

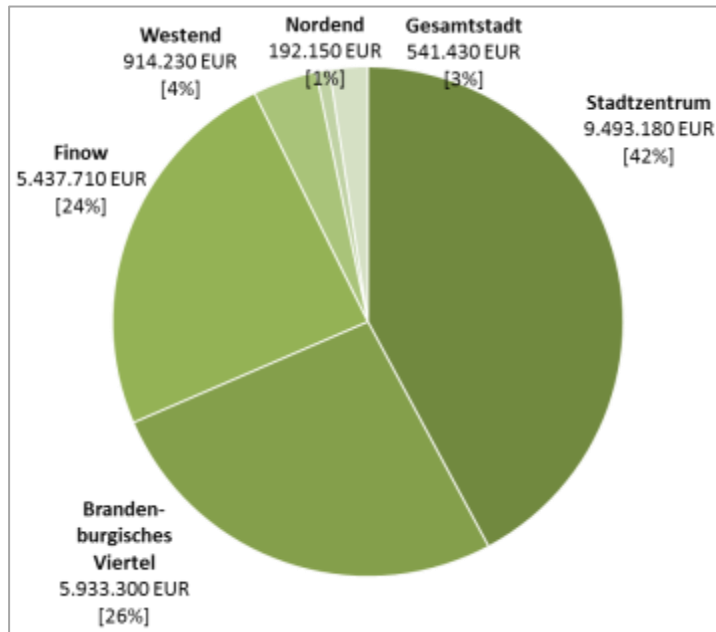
> 22,5 Mio. EUR in den bisherigen Stadtumbau (über Förderprogramm) investiert



Übersicht Mittelsatz Stadtumbau Ost 2002 bis 2015, Programmteile **Aufwertung** und **Rückbau** (Angaben in EUR; inkl. Planungsleistungen)



Übersicht Mitteleinsatz **Stadtumbau Ost** bis 2015 (gerundete Angaben, inkl. Planungsleistungen)



Unterschiedlicher Schwerpunkt Mitteleinsatz

