

Anlage 1 zur Beschlussvorlage

**Kooperationsvereinbarung für die integrierte Quartiersentwicklung im
Brandenburgischen Viertel zwischen Wohnungsgenossenschaft Eberswalde
1893 eG, Stadt Eberswalde und Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung**

ABPU-Sitzung: 09.04.2019

StVV-Sitzung: 29.04.2019

**Entwurf „Vorschlag zu möglichen Inhalten einer Kooperationsvereinbarung zwischen
der Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG, der Stadt Eberswalde und dem
Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg“**

Vorschlag zu möglichen Inhalten
einer Kooperationsvereinbarung

zwischen

der Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG,
der Stadt Eberswalde und
dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung
des Landes Brandenburg

zur Umsetzung des Stadtumbaus
im Brandenburgischen Viertel
in Eberswalde

Stand: 05.03.2019

Rahmen

Die Stadt Eberswalde erlebt derzeit eine deutliche Bevölkerungszunahme, welche auch für die folgenden Jahre prognostiziert wird. Im Zuge dieser positiven Entwicklung rückt auch das Brandenburgische Viertel wieder stärker in den Fokus der Stadtentwicklung. Nachdem hier in den zurückliegenden Jahren aufgrund spürbarer Bevölkerungsverluste vor allem Rückbauten und Maßnahmen zur sozialen Stabilisierung durchgeführt wurden, soll in den kommenden Jahren eine deutliche Beschleunigung des Aufwertungsprozesses im Stadtteil erfolgen. Insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil besteht hoher Handlungsbedarf, u. a. im Bereich der sozialen Infrastrukturen und der Schaffung nachfragegerechter Wohnungsangebote.

In diesem Sinne möchten die Stadt Eberswalde und die Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG mit dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung eine Kooperationsvereinbarung abschließen. Gegenstand der Kooperationsvereinbarung soll die Sanierung und Aufwertung des Brandenburgischen Viertels in Eberswalde sein. Ziel ist, ausgehend von den im Stadtumbaukonzept, im Stadtteilentwicklungskonzept (STEK BV) und im integrierten Entwicklungskonzept (IEK) formulierten Entwicklungszielen, die in den nächsten Jahren vorrangig zu realisierenden Umsetzungsmaßnahmen und begleitenden Aktivitäten festzulegen und die Verständigung über die Finanzierung und Förderung der Stadtumbaumaßnahmen zu erreichen.

Die Kooperationsvereinbarung soll dazu beitragen,

- die Qualität des Stadtumbaus zu erhöhen,
- die Durchführung zu beschleunigen,
- die Planungssicherheit für die Beteiligten zu verbessern und
- die Finanzierung von Stadtumbaumaßnahmen durch den Einsatz von Förderprogrammen unter besonderen Förderkonditionen zu erleichtern.

Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept „Strategie Eberswalde 2030“ (Stand April 2014), der Fortschreibung der Stadtumbaustrategie (Stand März 2018), dem Stadtteilentwicklungskonzept Brandenburgisches Viertel (Stand November 2017) und dem Integrierten Entwicklungskonzept (Stand Februar 2019) liegen für das Wohngebiet „Brandenburgisches Viertel“ in Eberswalde qualifizierte konzeptionelle Grundlagen für den Stadtumbau in den nächsten Jahren vor, die kommunalpolitisch beschlossen wurden.

Hintergrund

In Eberswalde haben sich in den letzten Jahren die Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung zum Positiven gewandelt. Anders als zunächst erwartet ist die Einwohnerzahl von Eberswalde, nachdem sie bis 2013 kontinuierlich zurückgegangen war und einen Tiefstand von 39.939 Einwohnern (31.12.2013) erreichte, seitdem wieder angestiegen. Die aktuelle Einwohnerzahl liegt bei 41.547 (Stand vom 31.12.2018). Maßgeblicher Einflussfaktor war die Zuwanderung. So weist die Stadt seit 2012 einen positiven und konstant steigenden Wanderungssaldo auf. Neben Zuwanderern aus dem Umland und anderen Regionen machen Geflüchtete einen Teil der Zuwanderung aus. Mit Stand Mai 2017 lebten 1.174 Geflüchtete in Eberswalde. Nach dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) gehört Eberswalde zu den „Städten in der zweiten Reihe“, die für Berlin und das Berliner Umland Entlastungsfunktionen übernehmen sollen und damit langfristig von einer vergleichsweise stabilen Entwicklung ausgehen können.

Angesichts veränderter Einwohnerentwicklungen wurde im Rahmen der Stadtumbaustrategie vom März 2018 die Bevölkerungsprognose aus dem INSEK 2014 angepasst. Die aktualisierten Prognosen beinhalten drei Szenarien, die gemeinsam einen Korridor möglicher Entwicklungen beschreiben. Während im Ziel-Szenario von einer leichten Zunahme und Stabilisierung der Einwohnerzahlen ausgegangen wird, beschreibt das Stagnations-Szenario zwar einen Bevölkerungsrückgang, allerdings in einer im Vergleich zur Landesprognose deutlich langsameren Entwicklung. Insgesamt wird also von einer langfristigen Stabilisierung der Einwohnerentwicklung ausgegangen. Heruntergebrochen auf die Stadtteilebene bedeutet dies für das Brandenburgische Viertel im positiven Fall eine geringe Zunahme von Einwohnern bis 2030 um 3% oder im negativen Fall um einen geringen Verlust in Höhe von 0,7%.

Mit Blick auf den Stadtumbau im Brandenburgischen Viertel hat die Stadt Eberswalde einen Perspektiv- und Strategiewechsel vollzogen. Hier wurde der Bevölkerungsverlust, der in den letzten beiden Dekaden entwicklungsprägend war, zunächst gestoppt. Die Leerstandsquote im Brandenburgischen Viertel befindet sich zwar seit vielen Jahren auf einem sehr hohen Niveau (etwa 20%), welches durch Rückbau von Wohngebäuden immerhin gehalten werden konnte, aber die Zuzugsbewegungen der letzten Jahre und insbesondere die Unterbringung von Geflüchteten führten seit 2015 zu einer Verringerung des Leerstandes (auf 17,6% Ende 2017). Infolgedessen ergibt sich für die nähere Zukunft ein etwas geringeres Rückbauerfordernis als bisher angenommen. Die Leerstandsquote der Wohnungsgenossenschaft 1893 eG hingegen lag Ende 2017 bei ca. 32%, woraus sich ein dringender Handlungsbedarf ergibt.

Parallel zum Rückbau von Wohngebäuden soll künftig auch eine qualitative Aufwertung von Wohngebäuden, Wohnumfeld und dem öffentlichen Raum erfolgen. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels sind außerdem eine qualitative Anpassung der Wohnungsbestände an eine veränderte Nachfrage sowie die Herstellung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum notwendig. Auch im Bereich der sozialen Infrastrukturen ergeben sich aufgrund der Zuwanderung in das Gebiet sowie der insgesamt gestiegenen Kinderzahlen Anpassungserfordernisse.

Entwicklungsziele

Die Stadt Eberswalde wie auch die Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG betrachten das Brandenburgische Viertel als wichtigen Wohnstandort in Eberswalde. Neben der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen sollen künftig im Interesse einer breiteren sozialen Durchmischung neue Wohnqualitäten im Gebiet geschaffen werden. Dies gelingt nur durch eine enge Verzahnung von gebäudebezogenen Aufwertungsmaßnahmen mit Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld und im öffentlichen Raum sowie einer bedarfsgerechten Weiterentwicklung der sozialen Infrastrukturangebote.

Folgende Kernziele sollen mit der Umsetzung der Kooperationsvereinbarung verfolgt werden:

- die Konsolidierung und nachhaltige Entwicklung des Brandenburgischen Viertels als unverzichtbaren Wohnstandort in Eberswalde,
- die Schaffung von nachfragegerechten Wohnraumangeboten durch Sanierung und Umbau von Wohngebäuden und Ergänzung von Aufzugsanlagen,
- die Aufwertung des öffentlichen Raums und des Wohnumfeldes sowie die barrierefreie Erneuerung von Straßen und Gehwegen,
- die Herstellung klimagerechter und nachhaltiger Stadtstrukturen und die Beseitigung von städtebaulichen Missständen,
- die Qualifizierung der örtlichen sozialen und Bildungsinfrastruktur,
- die Verbesserung des Gebietsimages und die Stärkung des sozialen Zusammenhalts.

Strategien zur Zielerreichung

Um die vorgenannten Ziele zu erreichen, verfolgen Stadt und Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG eine koordinierte Entwicklungsstrategie. Diese leitet sich aus der Stadtumbaustrategie sowie aus dem teilräumlichen Entwicklungskonzept und dem integrierten Entwicklungskonzept für das Brandenburgische Viertel ab. Diese Konzepte sehen eine räumlich differenzierte Entwicklung für das Wohnviertel vor:

Mit Ausnahme einiger Umstrukturierungsgebiete, in denen der Wohnungs- und Gebäudebestand durch Rück- und Umbau an veränderte Erfordernisse angepasst werden soll, ist das Brandenburgische Viertel als Erhaltungsgebiet festgelegt. Insbesondere im ersten und zweiten Bauabschnitt¹ sollen Bestandsaufwertungen erfolgen. Darüber hinaus sollen zentrale Bereiche wie der westliche und öst-

¹ Entsprechend der Baugeschichte des Wohngebiets werden vier städtebauliche Bauabschnitte unterschieden. Während der erste Bauabschnitt im nordöstlichen Quadranten liegt und durch die Frankfurter Allee im Süden vom zweiten BA und durch die Potsdamer Straße im Westen vom dritten BA abgegrenzt wird, befindet sich der vierte BA, abgegrenzt durch die Brandenburger Alle, im südwestlichen Quadranten des Wohngebiets.

liche Stadteingang sowie das Zentrum im Wohngebiet mit seinen Einrichtungen der Versorgungs-, Bildungs- und Freizeitinfrastruktur eine städtebauliche Aufwertung erfahren.

Abgeleitet aus den Entwicklungszielen sind Maßnahmen in fünf zentralen Handlungsfeldern geplant. Diese sollen den Kern der geplanten Kooperationsvereinbarung bilden:

Handlungsfeld 1 Anpassung des Wohnungsangebotes

Um den veränderten Bedarfen, die sich aus der demographischen Entwicklung ergeben, Rechnung zu tragen, sind qualitative und quantitative Anpassungen des Wohnungsbestandes notwendig. Dies geschieht in einem Dreiklang aus Anpassung, Aufwertung und Ergänzung. Im Fokus steht die Schaffung eines differenzierten und generationengerechten Wohnungsangebots. Das schließt altersgerechte und barrierefreie (stufenlose) Wohnraumangebote genauso ein wie familienorientierten Wohnraum oder Wohnangebote für besondere Wohnformen wie etwa Wohngruppen für Menschen mit Demenz. Ziel ist es, neben der bestehenden Bewohnerschaft auch neue Nachfragegruppen anzusprechen und damit die soziale Durchmischung im Gebiet zu verbessern. Hierfür sind sowohl generationengerechte Anpassungen der Mietwohnungen durch Modernisierung und Instandsetzung mittlerer Intensität (nach § 16 Abs. 3 WoFG) als auch umfangreiche Umbaumaßnahmen an der Gebäudesubstanz zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse (nach § 16 Abs. 1 Nr. 2-4 WoFG) erforderlich. Barrierefreiheit soll durch An- oder Einbau von Fahrstühlen an etwa jedem zweiten Gebäudeaufgang hergestellt werden. Für die Gebäudesanierung soll die Wohnraumförderung des Landes Brandenburg in Anspruch genommen werden. Eine Konkretisierung dieser Vorhaben soll im weiteren Planungsverlauf erfolgen. Zum jetzigen Zeitpunkt sind räumliche Festlegungen vereinbart worden. Bis 2024 sind Sanierungsarbeiten in drei Aktionsräumen vorgesehen, die das Zentrum auf nordöstlicher und südöstlicher Seite flankieren: „Cottbus“, „Oderbruch“, „Barnim“². Die Sanierung dieser Gebäude soll eine Signalwirkung für das gesamte Wohngebiet entfalten.

Die Maßnahmen zu quantitativen Anpassungen des Wohnungsbestandes umfassen in erster Linie den Rückbau von Wohngebäuden. Dieser wird primär in den Umstrukturierungsgebieten im zweiten und dritten Bauabschnitt umgesetzt. Bis 2024 sollen drei Gebäude mit 139 Wohneinheiten zurückgebaut werden.

Um eine räumlich und städtebaulich zielführende Entwicklung zu forcieren, erfolgt ein kontinuierlicher Austausch mit den anderen Wohnungsanbietern im Gebiet. Dabei wird angestrebt, künftig auch Möglichkeiten des Tausches von Beständen zu prüfen.

² Um eine strategisch koordinierte Umsetzung der Aufwertungsmaßnahmen von Wohngebäuden und dem Wohnumfeld durchzuführen und die Zuordnung der Maßnahmen zu vereinfachen, wurden sieben Aktionsräume festgelegt, die nach den begrenzenden Straßen benannt sind (siehe Plan im Anhang 2).

Handlungsfeld 2 Aufwertung des öffentlichen Raums und des Wohnumfeldes

Die gebäudebezogenen Erneuerungsmaßnahmen können ihre nachhaltige Wirkung nur entfalten, wenn parallel dazu auch Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raumes vorgenommen werden. Die Maßnahmen zielen darauf ab, die Wohn- und Lebensqualität im Quartier deutlich zu erhöhen. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels aber auch im Interesse einer familienfreundlichen Entwicklung steht hier die Herstellung von Barrierefreiheit im Fokus. Straßen, Wegeverbindungen und Bushaltestellen sollen barrierefrei umgebaut werden. Hierfür hat die Stadt ein Konzept für eine barrierefreie Wegeführung und ein einheitliches Leitsystem im Viertel beauftragt. Im Aktionsraum Cottbus soll an der südlichen Cottbusser Straße der öffentliche Raum (Parkplätze, Gehwege) neu geordnet werden.

Von zentraler Bedeutung für die Stärkung und Aufwertung des Wohnviertels ist die Beseitigung städtebaulicher Missstände. Dazu zählen neben ungestalteten Rückbauflächen, die sich vor allem im dritten und vierten Bauabschnitt des Wohngebiets befinden, auch die Quartierseingänge im Westen und im Osten. Die Stadt, die 1893 eG und die weiteren Flächeneigentümer beabsichtigen hier gemeinsam städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen durchzuführen. Dazu zählen Straßensanierungen der Frankfurter Allee sowie der Spechthäuser Straße, aber auch eine Neuordnung der Havellandstraße. Darüber hinaus soll auch der westliche Stadteingang an der Brandenburger Allee bis hin zur Grundschule unter Vorschaltung eines Beteiligungsverfahrens als Gemeinschaftsaufgabe aufgewertet werden.

Der östliche Quartierseingang ist derzeit noch geprägt durch das leerstehende Gebäude der ehemaligen Gaststätte „Specht“ sowie eine fehlende Freiflächengestaltung in diesem Bereich. Die Stadt beabsichtigt mittelfristig, diesen städtebaulichen Missstand zu beseitigen. Ziel ist der Erwerb und Abriss des Gebäudes oder eine Neuordnung. Die Umsetzung dieses Vorhabens ist von der Klärung eigentumsrechtlicher Voraussetzungen abhängig.

Handlungsfeld 3 Anpassung des Infrastrukturangebots

Aufgrund der stark gewachsenen Zahl an Schülerinnen und Schülern im Kita- und Grundschulbereich bestehen im Gebiet erhebliche Engpässe. Wegen der auch längerfristig absehbaren hohen Bedarfe soll das Vereinshaus in der Havellandstraße 15 für die teilweise Nutzung als Hort umgebaut werden. Das Gebäude befindet sich im Eigentum der Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG, die dieses herrichten und der Stadt zur Verfügung stellen würde. Da vor einigen Jahren bereits eine Sanierung von Dach, Fassade, Fenster und Türen des Gebäudes erfolgt ist und auch ein Aufzug angebaut wurde, beschränken sich die geplanten Maßnahmen auf den Umbau und die Sanierung im Inneren des Gebäudes. Der Bedarf ist akut, so dass eine entsprechende Hortnutzung des Gebäudes in der Havellandstraße zum Schuljahresbeginn 2021/22 dringend angestrebt wird, um kostenintensive Zwischenlösungen (bspw. Container) zu vermeiden. Optional ist auch der Neubau eines Hortgebäudes westlich der Grundschule Schwärzensee denkbar.

Zur Stärkung des sozialen und nachbarschaftlichen Zusammenhalts der Bewohnerinnen und Bewohner plant die Genossenschaft, Gemeinschaftsräume einzurichten. Diese werden im Zusammenhang mit der Wohngebäudesanierung geschaffen. Um eine gute Akzeptanz und Nutzungsintensität zu erreichen, wird hier auf eine gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit geachtet. Je nach Aktionsraum werden entweder Neubauten in den Innenhöfen realisiert oder bereits vorhandene Räume umgenutzt bzw. umgebaut.

Handlungsfeld 4 *Öffentlichkeitsarbeit, Imageverbesserung und Beteiligung*

Dem Brandenburgischen Viertel haftet ein negatives Image an, das für eine erfolgreiche Weiterentwicklung als Wohngebiet hinderlich sein kann. Um dies zu verändern und neue Bewohner für das Viertel zu gewinnen, soll eine Imagekampagne gemeinsam entwickelt und umgesetzt werden.

Innerhalb des Stadtteils ist eine enge Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner am Erneuerungsprozess geplant. So ist für die gemeinschaftliche Neugestaltung des westlichen Stadtteileingangs durch die Stadt, die 1893 eG und die weiteren Flächeneigentümer ein Beteiligungsverfahren vorgesehen. Auch die Aufwertung am Potsdamer Platz soll unter Einbeziehung der Öffentlichkeit realisiert werden. Darüber hinaus werden Maßnahmen der sozialen Stadtentwicklung im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ fortgeführt und es erfolgt eine enge Einbindung des Quartiersmanagements in die Beteiligungsverfahren.

Verbunden mit einer weiteren Aufwertung und Qualifizierung des Potsdamer Platzes soll in seinem Umfeld perspektivisch ein Infopunkt für eine zentrale Anlaufstelle bei Fragen zur Stadtentwicklung gefunden werden. Die Stadt prüft, inwiefern hier auch das Quartiersmanagement angesiedelt werden könnte.

Darüber hinaus plant die Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG Kultur- und Kunstaktionen sowie eine Ideenwerkstatt, die das Interesse der Eberswalder insgesamt auf das Viertel lenken sollen.

Handlungsfeld 5 *Klimaschutz und -anpassung*

Im Interesse einer nachhaltigen Stadtentwicklung, zu der sich die Stadt Eberswalde im INSEK 2030 sowie im integrierten Energie- und Klimaschutzkonzept verpflichtet hat, sollen auch im Brandenburgischen Viertel Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung umgesetzt werden. Dazu zählen neben der energetischen Gebäudesanierung, die darauf abzielt, thermische Verluste zu reduzieren und die Energiebilanz zu verbessern, auch Maßnahmen zum Regenwassermanagement. So sollen ungenutzte Verkehrsflächen entsiegelt und Möglichkeiten zur oberflächennahen Versickerung von Regenwasser geschaffen werden.

Weiterhin will die 1893 eG prüfen, wie die E-Mobilität durch wohnortnahe Errichtung von E-Lade-Infrastrukturen gefördert werden kann. Der barrierefreie Umbau von Wegeverbindungen (Fuß- und Radwege) und Herstellung von barrierefreien Bushaltestellen soll dazu beitragen, die Akzeptanz und

Nutzung des Umweltverbundes weiter zu erhöhen, um den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren.

Maßnahmen und Beiträge der Stadt und der Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG

Zur Umsetzung der Entwicklungsstrategie für das Brandenburgischen Viertel haben die Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG und die Stadt Eberswalde eine gemeinsame Strategie abgestimmt. Diese beinhaltet Leistungen und Beiträge, die im Rahmen der Kooperationsvereinbarung festgeschrieben werden sollen. Im Kosten- und Finanzierungsplan (Anhang 1) sind die einzelnen Maßnahmen benannt.

Beiträge der Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG

Die Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG beabsichtigt, bis 2024 in drei Aktionsräumen (Cottbus, Oderbruch und Barnim) Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen an Wohngebäuden sowie im Wohnumfeld durchzuführen. Folgende Maßnahmen sind im Einzelnen geplant:

- Wohngebäudesanierung von 14 Objekten (insgesamt 563 WE) in den Aktionsräumen Cottbus, Oderbruch und Barnim, darunter 6 Objekte, bei denen eine umfassende Anpassung des Wohnungsbestandes an zeitgemäße Anforderungen erfolgen soll und 8 Gebäude, an denen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen,
- Herstellung von barrierefreien Zugängen zu insgesamt 97 WE im Aktionsraum Cottbus, 120 WE im Aktionsraum Oderbruch und 110 WE im Aktionsraum Barnim durch Anbringung von Außenaufzugsanlagen,
- Schaffung insgesamt ca. 300 Wohnungen mit Belegungsbindung zur sozialen Wohnraumversorgung,
- Rückbaumaßnahmen von 96 WE in 2019 und 43 WE in 2021,
- Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld und Regenwassermanagement in den Aktionsräumen Havelland (2021), Cottbus (2021), Oderbruch (2022) und Barnim (2023/2024),
- Herrichtung von Pkw-Stellplätzen im Aktionsraum Cottbus und Errichtung von Ladesäulen zur Förderung der Elektromobilität (Mobilitätswürfel),
- Teilweiser Umbau des Vereinshauses in der Havellandstraße 15 zu einem Hortgebäude (2021/2022),
- Öffentlichkeitsarbeit (Kunst, Kultur, Ideenwerkstatt, Waldwelten).

Beiträge der Stadt Eberswalde

Die Stadt Eberswalde koordiniert die Planung und Durchführung des Stadtumbaus, stellt den kommunalen Mitleistungsanteil für die abgestimmten Fördermaßnahmen nach ihrer Leistungsfähigkeit bereit und führt selbst Bau- und Ordnungsmaßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus und der Sozialen Stadt durch. Im Einzelnen beabsichtigt die Stadt Eberswalde, folgende Beiträge zu übernehmen:

- Beantragung und Kofinanzierung von Städtebaufördermitteln (v.a. STUB und STEP),
- Städtebauliche Neuordnung des östlichen Quartierseingangs,
- Sanierung von Straßen (Frankfurter Allee, Spechthausener Straße),
- Neuordnung von Straßenführungen an Rückbauflächen (ggf. Sperrung des nördlichen Teils der Havellandstraße und Integration in die Flächengestaltung (C.1), Anbindung des südlichen Teils an die Flämingstraße (C.2)),
- Beauftragung eines Konzeptes für eine barrierefreie Wegeführung (Wegenetze und Bushaltestellen) inkl. der Grundlage für ein Info-Leitsystem, Beginn der Umsetzung der barrierefreien Wegenetze und Fertigstellung barrierefreier Bushaltestellen,
- Gemeinsam mit der Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG und den anderen Wohnungseigentümern Realisierung einer Imagekampagne für das Brandenburgische Viertel,
- Innenausstattung eines Teils der Havellandstraße 15 für eine städtische Hortnutzung,
- Optional: Neubau eines Hortgebäudes, sofern der Hort in der Havellandstraße 15 nicht realisierbar ist,
- Durchführung von Beteiligungsverfahren im Zuge der Umgestaltung zentraler Bereiche, insbesondere zur Neuordnung des westlichen Quartierseingangs mit der Nachnutzung der dort vorhandenen Rückbauflächen,
- Fortführung des Quartiersmanagements mit einem Vorort-Büro.

Unterstützungsbedarf durch das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung

Folgende Unterstützungsleistungen des Landes Brandenburg werden für die Entwicklung des Brandenburgischen Viertels als zielführend betrachtet:

- Bereitstellung von Fördermitteln in der Städtebau- und Wohnraumförderung (insbesondere STUB und STEP), um das Brandenburgische Viertel insgesamt zu stärken und ihm eine gute Zukunftsperspektive zu geben,
- Zustimmung zur Förderung der grundhaften Erneuerung der öffentlichen Gehwege und Parkplatzeinsparungen rings um die drei Aktionsräume einschließlich Regenentwässerung.
- Zustimmung zur Förderung der privaten Freiflächen der Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG im Brandenburgischen Viertel,
- Absenkung des Eigenkapitalanteils innerhalb der Finanzierung der Wohnraumförderung.

Weitere Beiträge des MIL sollen im weiteren Prozess vor Abschluss der Kooperationsvereinbarung miteinander abgestimmt werden.

Verfahren

Die Stadt Eberswalde und die Wohnungsgenossenschaft 1893 eG beabsichtigen auf der Basis der vorliegenden Vorschläge zu geplanten Maßnahmen mit dem MIL in Verhandlungen über eine gemeinsame Kooperationsvereinbarung zu treten.

Mit der Zustimmung der Stadtverordneten der Stadt Eberswalde zur Entwurfsfassung soll die Kooperationsvereinbarung durch die Kooperationspartner MIL, Stadt Eberswalde und Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG abgeschlossen werden und in Kraft treten.

Die Stadt Eberswalde schlägt vor, regelmäßig einen Bericht über den Stand der Umsetzung der Kooperationsvereinbarung erarbeiten.

Treten unvorhergesehene Ereignisse auf, die einer planmäßigen Umsetzung der Kooperationsvereinbarung entgegenstehen, so hat der betroffene Vertragspartner darüber unverzüglich zu informieren und Vorschläge zu unterbreiten, mit denen die planmäßige Umsetzung der Kooperationsvereinbarung wieder sichergestellt werden kann. Die Partner der Vereinbarung sind sich bewusst, dass Veränderungen von Rahmenbedingungen zu einer Fortschreibung von Entwicklungszielen und zur Modifizierung der Beiträge der Kooperationspartner führen können. Sich daraus ergebende Veränderungen der Kooperationsvereinbarung bedürfen der Schriftform.

Die Beiträge der Partner der Vereinbarung stehen unter einem Haushaltsvorbehalt (Stadt Eberswalde und MIL) bzw. bedürfen der Bestätigung durch den Wirtschaftsplan (1893 eG).

Erbringen die Partner der Vereinbarung ihre Beiträge nicht, berechtigt dies die anderen Partner zur Fristlosen Kündigung der Kooperationsvereinbarung. Erfolgt die vorzeitige Beendigung der Kooperationsvereinbarung aufgrund von Verstößen der Stadt Eberswalde oder der 1893 eG, entscheidet das MIL über die ausgereichten Förderbescheide bzw. vorhandenen Förderverträge auf der jeweiligen rechtlichen Grundlage und im Rahmen des jeweiligen Verfahrens der Städtebauförderung bzw. Wohnungsbauförderung.

Potsdam, den

.....

Frau Katrin Schneider, Ministerin für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg

Eberswalde, den

.....

Herr Friedhelm Boginski, Bürgermeister der Stadt Eberswalde

Eberswalde, den

.....

Herr Volker Klich, Herr Guido Niehaus, Vorstand Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG

Anlagen

Die für den Zeitraum 2019 - 2024 geplanten Maßnahmen im Brandenburgischen Viertel der Stadt Eberswalde und der Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG sind in der tabellarischen Übersicht in der Anlage 1 zusammengefasst. Die investiven Maßnahmen sind in der Plandarstellung in der Anlage 2 verortet.

Kooperationsvereinbarung Eberswalde, Brandenburgisches Viertel: Kosten- und Finanzierungsplan für den Zeitraum 2019-2024

Stand: 05. März 2019 | Stadt Eberswalde, EBP, WBG

Maßnahme		Anzahl der Wohneinheiten (WE)	Realisierungszeitraum	Investitionskosten (Euro brutto)	Fördersumme	Bauherrenanteile (Euro)			Förderung (Euro)						
						Stadt	WBG (Eigenkapital und Fremdmittel)	Dritte	Wohnraumförderung	Städtebauförderung				KMA	
										Stadtumbau (STUB)					
										TP Rückbau	TP Aufwertung	TP SSE	TP RSI		Soziale Stadt (STEP)
A	Wohngebäudesanierung einschließlich Aufzugsanbau und Bürgertreff	563		85.809.075 €	72.520.820 €	0 €	13.288.255 €	0 €	72.520.820 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Aktionsraum Cottbus														
A.1	Cottbusser Straße 1-7 (alternative Wohnformen, 2 Aufzüge)*	42	2020	5.010.309 €	4.008.247 €		1.002.062 €		4.008.247 €						
A.2	Cottbusser Straße 9-15 (2 Aufzüge)	41	2020	4.847.629 €	3.878.103 €		969.526 €		3.878.103 €						
A.3	Cottbusser Straße 17-23 (2 Aufzüge)	42	2020	4.998.921 €	3.999.137 €		999.784 €		3.999.137 €						
A.4	Spreewaldstraße 21-29 (3 Aufzüge)	52	2021	6.056.086 €	4.844.869 €		1.211.217 €		4.844.869 €						
A.5	Mobilitätswürfel Aktionsraum Cottbus (Parkplätze, Ladestationen, Fahrradabstellanlage)		2021	1.440.000 €	1.152.000 €		288.000 €		1.152.000 €						
	Aktionsraum Oderbruch														
A.6	Oderbruchstraße 2-8 (2 Aufzüge)	40	2021	4.959.226 €	3.967.381 €		991.845 €		3.967.381 €						
A.7	Oderbruchstraße 10-16 (2 Aufzüge)	38	2021	5.050.542 €	4.040.434 €		1.010.108 €		4.040.434 €						
A.8	Prenzlauer Straße 36-42 (2 Aufzüge)	40	2022	4.964.173 €	3.971.339 €		992.835 €		3.971.339 €						
A.9	Prenzlauer Straße 44-52 (inkl. erweiterter Umbau, 3 Aufzüge)*	50	2022	8.474.631 €	7.627.168 €		847.463 €		7.627.168 €						
A.10	Prenzlauer Straße 25-33 (inkl. erweiterter Umbau, alternative Wohnformen, 3 Aufzüge)*	50	2022	8.530.236 €	7.677.212 €		853.024 €		7.677.212 €						
	Aktionsraum Barnim														
A.11	Barnimer Straße 1-7 (inkl. erweiterter Umbau, alternative Wohnformen, 2 Aufzüge)*	40	2023	6.679.217 €	6.011.295 €		667.922 €		6.011.295 €						
A.12	Barnimer Straße 2-8 (inkl. erweiterter Umbau, alternative Wohnformen, 2 Aufzüge)*	39	2023	6.700.864 €	6.030.777 €		670.086 €		6.030.777 €						
A.13	Prenzlauer Straße 18-24 (2 Aufzüge)	39	2023	4.883.015 €	3.906.412 €		976.603 €		3.906.412 €						
A.14	Prenzlauer Straße 10-16 (2 Aufzüge)	20	2024	4.863.571 €	3.890.857 €		972.714 €		3.890.857 €						
A.15	Templiner Straße 1-9 (inkl. erweiterter Umbau, 3 Aufzüge)*	30	2024	8.350.655 €	7.515.589 €		835.065 €		7.515.589 €						
B	Rückbaumaßnahmen der 1893 eG	139		573.664 €	573.664 €	0 €	225.000 €	0 €	573.664 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
B.1	Cottbusser Straße 25-31	42	2019	172.968 €	172.968 €	0 €	70.000 €	0 €	172.968 €						
B.2	Brandenburger Allee 27-35	54	2019	219.165 €	219.165 €	0 €	60.000 €	0 €	219.165 €						
B.3	Brandenburger Allee 15-21	43	2021	181.531 €	181.531 €	0 €	95.000 €	0 €	181.531 €						

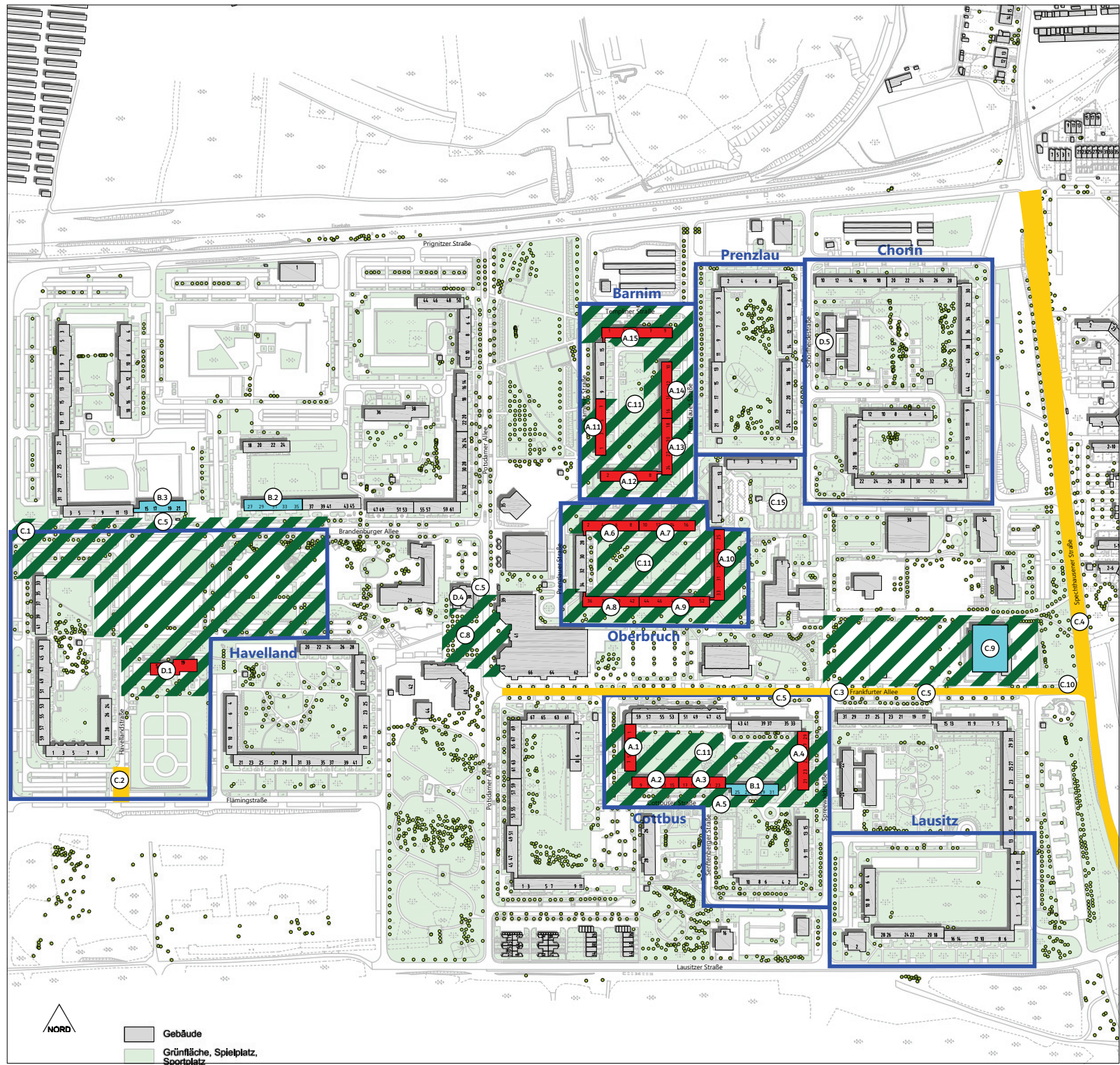
Maßnahme		Anzahl der Wohneinheiten (WE)	Realisierungszeitraum	Investitionskosten (Euro brutto)	Fördersumme	Bauherrenanteile (Euro)			Förderung (Euro)						
						Stadt	WBG (Eigenkapital und Fremdmittel)	Dritte	Wohnraumförderung	Städtebauförderung				Soziale Stadt (STEP)	KMA
										Stadtlumbau (STUB)					
										TP Rückbau	TP Aufwertung	TP SSE	TP RSI		
C	Aufwertung öffentlicher Raum und Wohnumfeld			4.490.000 €	2.852.000 €	0 €	480.000 €	1.137.500 €	0 €	0 €	934.667 €	0 €	0 €	966.666 €	950.667 €
C.1	Umsetzung Aufwertung Stadteingang West (Realisierung) (B.5)		2021-2023	550.000 €	550.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	366.667 €	183.333 €
C.2	Anschluss Havellandstraße an Flämingstraße (B.5)		2019-2020	45.000 €	45.000 €						30.000 €				15.000 €
C.3	Aufwertung Frankfurter Allee (B.5) [bei Wegfall KAG Erhöhung Förderbetrag auf 815.000 €]		2019-2020	815.000 €	387.000 €	0 €	0 €	407.500 €	0 €	0 €	258.000 €	0 €	0 €	0 €	129.000 €
C.4	Sanierung Spechthausener Straße (B.5) [bei Wegfall KAG Erhöhung Förderbetrag auf 1.700.000 €]		ab 2024	1.700.000 €	970.000 €	0 €	0 €	730.000 €	0 €	0 €	646.667 €	0 €	0 €	0 €	323.333 €
C.5	barrierefreie Bushaltestellen (B.5)		2022-2023	90.000 €	90.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	60.000 €	30.000 €
C.6	barrierefreie Wegenetze (Konzept) (B.1)		2019	20.000 €	20.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	13.333 €	6.667 €
C.7	barrierefreie Wegenetze (Realisierung) (B.5)		2020-2022	400.000 €	400.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	266.667 €	133.333 €
C.8	Qualifizierung Potsdamer Platz (Realisierung) (B.5)		2022-2023	50.000 €	50.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	33.333 €	16.667 €
C.9	Grundhafter Ausbau der Gehwege und Parkplatzflächen im Bereich der drei Aktionsräume		2023-2024	n.a.	n.a.	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
C.10	Stadteingang Ost, künstlerischer Umgang "Specht" (Zwischennutzung) (B.2)		2020-2021	30.000 €	30.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	20.000 €	10.000 €
C.11	Qualifizierung der Wohnhöfe und Hauseingangsbereiche (hier nur der Anteil bis 2024) (B.5)		2020-2024	600.000 €	120.000 €		480.000 €							80.000 €	40.000 €
C.12	Ausgewählte Einzelprojekte Wohnumfeld öffentlich gewidmet "gemeinsam Zeichen setzen" (B.5)**		2020-2023	100.000 €	100.000 €									66.667 €	33.333 €
C.13	Qualifizierung der bestehenden Grün-, Frei- und Spielflächen (B.5)		2020-2023	25.000 €	25.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	16.667 €	8.333 €
C.14	Info-Leitsystem (Realisierung) (B.2, B.5)		2019-2021	45.000 €	45.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	30.000 €	15.000 €
C.15	Nachbarschaftsgarten (ehem. Schulgarten Schorffheidestraße) (B.2)		2020-2023	20.000 €	20.000 €									13.333 €	6.667 €
D	Infrastrukturelle (investive) Maßnahmen			6.360.000 €	5.100.000 €	460.000 €	190.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.710.000 €	0 €	0 €
D.1	Ausbau eines Teiles der Havellandstraße 15 für einen neuen Hort (B.3)***		2021-2022	1.900.000 €	1.900.000 €	0 €	190.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.710.000 €	0 €
D.2	Ausstattung des neuen Horts in der H15 > Kostenhöhe wird noch geprüft (B.3)		2021	400.000 €	0 €	400.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
D.3	[Optional] Neubau eines Horts westlich der Grundschule Schwärzensee		2019-2021	4.000.000 €	3.200.000 €	800.000 €					2.133.333 €				1.066.667 €
D.4	Schülerweiterung Sparkasse		2019	30.000 €	0 €	30.000 €		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
D.5	Kapazitätserweiterung Kita Gestiefelter Kater		2019	30.000 €		30.000 €									
E	Öffentlichkeitsarbeit, Imageverbesserung sowie Beteiligung und Teilhabe			1.485.000 €	1.334.000 €	0 €	0 €	21.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	889.333 €	444.667 €
E.1	Beteiligung Aufwertung Stadteingang West (B.2)		2020	20.000 €	20.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	13.333 €	6.667 €
E.2	Qualifizierung Potsdamer Platz (Beteiligung) (B.2)		2020-2021	20.000 €	20.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	13.333 €	6.667 €
E.3	Einrichtung eines Info-Punktes im Bereich Potsdamer Platz/Einkaufszentrum Heidewald (Raummiete, Ausstattung)		2020	130.000 €	n.a.										
E.4	Bürgerbeteiligung / kleinteilige Maßnahmen / Öffentlichkeitsarbeit (Kosten hier nur für den Zeitraum bis 2024 dargestellt) (B.2)		2019-2023 (ff.)	137.500 €	137.500 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	91.667 €	45.833 €
E.5	Kultur- und Sprachmittler (B.2)		2020-2023	200.000 €	200.000 €									133.333 €	66.667 €
E.6	Gemeinsam für sicheres sauberes BV (B.2)		2019-2023 (ff.)	38.000 €	38.000 €									25.333 €	12.667 €
E.7	Integration durch Sport (B.2)		2019-2023	30.000 €	30.000 €									20.000 €	10.000 €
E.8	Corporate Design und Imagekampagne (B.2)		2019-2023 (ff.)	65.000 €	65.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	43.333 €	21.667 €
E.9	Quartiersmanagement (Kosten hier nur für den Zeitraum bis 2024 dargestellt) (B.2)		2019-2023 (ff.)	625.000 €	625.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	416.667 €	208.333 €
E.10	Sozialraumkonferenz (B.2)		2019-2022 (ff.)	10.000 €	10.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	6.667 €	3.333 €
E.11	Verfügungsfonds (B.2)		2019-2023 (ff.)	42.000 €	21.000 €	0 €	0 €	21.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	14.000 €	7.000 €
E.12	Aktionsfonds (B.2)		2019-2023 (ff.)	12.500 €	12.500 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	8.333 €	4.167 €
E.13	Prävention Potsdamer Platz - Ein Platz für Alle (C.2)		2020-2021	95.000 €	95.000 €									63.333 €	31.667 €
E.14	Kulturelle Aktionen Gemeinsam für das Viertel - Veranstaltungen im Stadtteil		2020-2025 (ff.)	60.000 €	60.000 €									40.000 €	20.000 €
E.15	Öffentlichkeitsarbeit Kultur und Kunst (WBG)		2019-2024	hier nur nachrichtlich											
E.16	Öffentlichkeitsarbeit Ideenwerkstatt (WBG)		2019-2024	hier nur nachrichtlich											
E.17	Integrationsmanagement (Förderung via ESF, Gesamtkosten: rd. 190.840,00 €)		2019-2021	hier nur nachrichtlich											
E.18	Beschäftigungsförderung, Jobcoaching, Bewerbungstraining (Förderung via BIWAQ/JUSTIQ, Gesamtkosten: rd. 300.000 €)		2020-2022	hier nur nachrichtlich											
E.19	Projekt Waldwelten (6.000 €)		2019-2024	hier nur nachrichtlich											
F	Klimaschutz und Klimaanpassung			540.000 €	540.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	360.000 €	0 €	0 €	0 €	180.000 €
F.1	Klimaanpassungsmaßnahme: Entsiegelung und Regenwassermanagement (Realisierung) (B.5, B.4)		2021-2028	540.000 €	540.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	360.000 €	0 €	0 €	0 €	180.000 €
F.2	Prüfung Möglichkeiten Ausbau E-Mobilität (4.000 €, WBG)		2019	hier nur nachrichtlich											
	Summe	702		99.257.739 €	82.920.484 €	460.000 €	14.183.255 €	1.158.500 €	72.520.820 €	573.664 €	1.294.667 €	0 €	1.710.000 €	1.855.999 €	1.575.334 €

* abgesenkter Eigenkapitalanteil

** Fördersatz 100%

*** alternativ wäre ein Förderantrag im Programm SIQ möglich, Fördersatz 90%)

Summe STUB	3.578.331 €	66%
Summe STEP	1.855.999 €	34%
Summe STUB+STEP	5.434.330 €	



Legende

- Aktionsraum
- Gebäudesanierung
- Rückbau
- Verkehrsfläche
- Freifläche/Wohnumfeld
- C.4 Nr. der Maßnahme
lt. Kosten- und Finanzierungsplan



- Gebäude
- Grünfläche, Spielplatz,
Sportplatz

Eberswalde
Kooperationsvereinbarung
Brandenburgisches Viertel

