

Anlage zur Beschlussvorlage **BV/0206/2020**

Bestätigung des Verhandlungsergebnisses zur Kooperationsvereinbarung für die integrierte Ortsteilentwicklung im Brandenburgischen Viertel zwischen Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG, Stadt Eberswalde und Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung

HA-Sitzung: 19.05.2020

Stadtverordnetenversammlung: 28.05.2020

Text der Kooperationsvereinbarung mit Tabelle Kosten- und Finanzierungsplan, Stand: 05.05.2020

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

1. Ziel der Vereinbarung

Die Neuausrichtung der Städtebauförderung seitens des Bundes und des Landes Brandenburg soll weiter genutzt werden, um innerstädtische Quartiere zu stärken, nachfragegerechten Wohnraum, insbesondere für Haushalte, die auf Unterstützung angewiesen sind, bereitzustellen und den notwendigen Rückbau von Wohnungen fortzusetzen. Auch Maßnahmen des Klimaschutzes und der -anpassungen erhalten einen erhöhten Stellenwert bei der städtebaulichen Weiterentwicklung von Kommunen.

Der Abschluss dieser Kooperationsvereinbarung erhöht die Planungssicherheit für alle Beteiligten. Durch besondere Förderungen und einen erhöhten Beitrag der teilnehmenden Kooperationspartner der Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG, der Stadt Eberswalde und dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung wird eine Intensivierung der Entwicklung im Brandenburgischen Viertel ermöglicht. Im Gegenzug verpflichten sich die Akteure vor Ort, zusätzliche Beiträge zu erbringen.

2. Gegenstand der Vereinbarung

Gegenstand der Kooperationsvereinbarung ist die Aufwertung und Steigerung der Attraktivität des Brandenburgischen Viertels der Stadt Eberswalde. Dazu gehören die Sanierung und nachfragegerechte Gestaltung von zukunftsfähigen Wohnungsbeständen sowie die zukunftsfähige Aufwertung und soziale Stabilisierung des Quartiers. Auch der Rückbau nicht mehr nachgefragter Wohnungsbestände mit der gleichzeitigen Sicherung von Belegungsbindungen, die Aufwertung des öffentlichen Raums und der sozialen Infrastruktur sowie der Wohnumfelder unterstützen die Zielsetzung. Flankiert werden die investiven Maßnahmen von ergänzenden Projekten, um das Quartier innerhalb der eigenen Bewohnerschaft und auch darüber hinaus zu konsolidieren. Es gilt, das Brandenburgische Viertel als lebenswerten Stadtteil der Stadt Eberswalde weiter zu unterstützen.

3. Entwicklungsziele

Planerische Grundlage der Kooperationsvereinbarung ist das Integrierte Entwicklungskonzept 2019 für das Brandenburgische Viertel in Eberswalde, das Stadtteilentwicklungskonzept Brandenburgisches Viertel (STEK BV) von 2017, die Stadtumbaustrategie von 2018 sowie das integrierte Stadtentwicklungskonzept Eberswalde von 2014.

Daraus abgeleitete Ziele für die Vereinbarung sind insbesondere:

- die soziale Stabilisierung des Viertels in Verbindung mit Maßnahmen der Wohnraumförderung zur Sicherung von preiswertem und generationsgerechtem Wohnraum
- die Fortführung der Aufwertung des öffentlichen Raums unter Berücksichtigung des Klimaschutzes und -anpassung sowie des demografischen Wandels
- Aufwertung des Brandenburgischen Viertels als lebenswertes Quartier der Stadt Eberswalde
- die Sicherung des notwendigen Rückbaus von Wohnungsbeständen

4. Beiträge des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung

Die Förderbedarfe gemäß Kooperationsvereinbarung werden bei der Programmaufstellung der Städtebau- und Wohnraumförderung in den Haushaltsjahren 2020 bis 2024 im Rahmen der haushälterischen und zuwendungsrechtlichen Möglichkeiten berücksichtigt.

Eine Zahlungsverpflichtung des Landes Brandenburg ergibt sich dabei nur aus den im Einzelfall zu erteilenden Bewilligungsbescheiden bzw. Förderverträgen. Darüber hinaus stellt das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung im Einzelfall Ausnahmen von den Förderrichtlinien in Aussicht, um Handlungsmöglichkeiten der Akteure vor Ort zu erhöhen, Beschleunigungseffekte bei der Umsetzung der Wohnraumförderung und der Städtebauförderung zu erzielen und ggf. besondere Qualitäten der Projekte zu ermöglichen.

Im Einzelnen übernimmt das MIL folgende Beiträge für Maßnahmen in Anlage 1:

- Bereitstellung von Fördermitteln in der Städtebau- und Wohnraumförderung (siehe Anlage 1) im Rahmen der haushälterischen und zuwendungsrechtlichen Möglichkeiten und Vorschriften
- Zustimmung zur Förderung des privaten Wohnumfeldes für die öffentliche Nutzung ohne Eigenanteil des Eigentümers
- Förderung des Ersatzneubaus Hort im nicht innerstädtischen Bereich
- Prüfung förderrechtlicher Instrumente der Wohnraumförderung zur Umsetzung der in der Anlage 1 genannten Sanierungsvorhaben:
 - Absenkung des Eigenanteils bei der Wohnraumförderung nach Antrag auf mind. 8 % Eigenleistung Maßnahmen der generationsgerechten Anpassung von Mietwohnungen durch Modernisierung und Instandsetzung und mind. 11 % für Maßnahmen der Wiederherstellung von Wohnraum

5. Beiträge der Stadt Eberswalde

Die Stadt Eberswalde koordiniert die Planung und Durchführung der Städtebauförderung, stellt den kommunalen Miteleistungsanteil an der Förderung zur Verfügung und führt selbst Bau- und Ordnungsmaßnahmen sowie Vorhaben der Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit durch. Dabei achtet die Stadt auf die Einhaltung der Praxisregeln des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung.

Bei den geplanten Maßnahmen stellt die Stadt eine hohe Qualität in der Gestaltung, generationsgerechten Nutzbarkeit und Beachtung der Erfordernisse des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sicher.

Im Einzelnen übernimmt die Stadt Eberswalde folgende Beiträge:

- Beantragung und Ko-finanzierung von Städtebaufördermitteln (siehe Anlage 1)
- Durchführung eines Beteiligungsprozesses der Bewohner für die Gestaltung von Erneuerungsmaßnahmen
- Unterstützung des Aufwertungsprozesses im Brandenburgischen Viertel über verschiedene flankierende Maßnahmen, u.a. Quartiersmanagement, Sozialraumkonferenz, Aktionsfonds, Erarbeitung und Durchführung einer Imagekampagne sowie Öffentlichkeitsarbeit und kulturelle Aktionen
- Erneuerungen und barrierefreie Gestaltung eines Wegenetzes sowie grundhafter Ausbau ausgewählter Gehwege und Parkplatzflächen der Aktionsräume Cottbus und Oderbruch
- Umsetzung von Maßnahmen der Klimaanpassung in Form von Entsiegelung und Regenwassermanagement
- Aufwertung von Wohnumfeldern und privaten Freiflächen sowie Qualifizierung von Frei- und Spielflächen
- Sanierung der Frankfurter Allee

- Aufwertung und Neuordnung der Stadteingänge West und Ost
- Ersatzneubau des Hortes der Grundschule „Schwärzensee“

6. Beiträge der Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG

Die Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG besitzt einen großen Bestand an Gebäuden im Brandenburgischen Viertel. Mit dieser tragenden Rolle für das Quartier wird die Genossenschaft den Wohnungsbestand an aktuelle Bedarfe anpassen, indem Sanierungen an Gebäuden und Aufwertungen im Wohnumfeld vorgenommen und Rückbau umgesetzt wird.

Die Wohnungsgenossenschaft wird die Beiträge mit Unterstützung der Städtebau- und Wohnraumförderung umsetzen und die Förderanträge fristgerecht stellen. Bei der Umsetzung der Maßnahmen werden insbesondere die Belange des demographischen Wandels und Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung berücksichtigt.

Im Einzelnen übernimmt die Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG folgende Beiträge:

- Qualifizierung der Wohnhöfe/Wohnumfelder der Bereiche Oderbruch und Cottbus
- Rückbau des Objektes: Brandenburger Allee 15-21
- Sanierung folgender Bestände Cottbuser Straße 1-7, 9-15, 17-23; Spreewaldstraße 21-29; Oderbruchstraße 2-8, 10-16; Prenzlauer Straße 25-33, 36-42, 44-52; Barnimer Straße 1-7, 2-8
Damit werden folgende Qualitäten erreicht:
 - Anpassung des Wohnungsangebots an aktuelle Bedarfe
 - Herstellung von 33 barrierearmen/-freien Zugängen zu insgesamt 340 barrierearmen/-freien Wohneinheiten
 - Schaffung von mind. 284 belegungsgebundenen Wohneinheiten
- Öffentlichkeitsarbeit für die Aufwertung des Brandenburgischen Viertels, bspw. Aufsteller, Informationsbroschüren, Veranstaltungen und Feste, Wohnzimmerkonzerte und Wohnzimmerkino
- Unterstützung der Mobilität im Sinne der Nachhaltigkeit und der Bedürfnisse des demografischen Wandels über Unterstell- und Ladeserviceeinheiten

7. Verfahren

Die Partner der Vereinbarung handeln einvernehmlich und kooperativ.

Die Stadt Eberswalde wird zum 31.03.2021 erstmalig und bis zum 31.03.2025 jährlich einen Bericht über den Stand der Umsetzung der Kooperationsvereinbarung erarbeiten. Der Bericht ist die Grundlage zur Überprüfung der Einhaltung der in Ziffer 4, 5 und 6 übernommenen Beiträge.

Treten unvorhersehbare Ereignisse auf, die einer planmäßigen Umsetzung der Kooperationsvereinbarung entgegenstehen, so hat der betroffene Kooperationspartner die anderen Kooperationspartner 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 der Entwicklungsziele und zur Modifizierung der in den Ziffern 4, 5 und 6 genannten Beiträge führen können. Sich daraus ergebende Veränderungen der Kooperationsvereinbarung bedürfen der Schriftform.

Soweit Städtebaufördermittel in Anspruch genommen werden, dürfen die vereinbarten Vorhaben erst begonnen werden, wenn diese im Umsetzungsplan (UPL) dem Grunde nach bestätigt sind.

Es gelten die bei der Ausreichung der Förderbescheide bzw. Förderverträge gültigen Förderrichtlinien.

Die Beiträge der Partner der Vereinbarung stehen unter einem Haushaltsvorbehalt (Eberswalde und MIL).

8. Rechtsfolgen bei Verstößen gegen die Vereinbarung

Erbringen Partner der Vereinbarung ihre Beiträge gemäß Ziffer 4, 5, 6 und 7 nicht, berechtigt dies die anderen Partner zur fristlosen Kündigung der Kooperationsvereinbarung.

Erfolgt die vorzeitige Beendigung der Kooperationsvereinbarung auf Grund von Verstößen der Stadt Eberswalde oder der Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG entscheidet das MIL über die jeweilig ausgereichten Förderbescheide bzw. vorhandenen Förderverträge auf der jeweiligen rechtlichen Grundlage und im Rahmen des jeweiligen Verfahrens der Städtebauförderung bzw. Wohnraumförderung.

9. Ausblick

Nach Beendigung der Kooperationsvereinbarung in fünf Jahren, wird das Brandenburgische Viertel weiterhin von Bedeutung für die Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG und die Stadt Eberswalde sein. Bei dem weiteren Handlungsbedarf im Brandenburgischen Viertel im Wohnungsbestand sowie im öffentlichen Raum wird das MIL Unterstützungsmöglichkeiten für eine positive Entwicklung für die Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG und die Stadt Eberswalde prüfen.

Potsdam, den

Guido Beermann

Minister für Infrastruktur und Landesplanung

Bürgermeister Friedhelm Boginski

Stadt Eberswalde

Guido Niehaus

Volker Klich

Vorstände der Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG

Anlage 1 – Kooperationsvereinbarung Stadt Eberswalde: Kosten- und Finanzierungsplan

Maßnahme Bezeichnung	Realisierungszeitraum	Investitionskosten (Euro brutto)	Fördersumme	Bauherrenanteile (Euro)			Förderung (Euro)						KMA
				Stadt	1893 eG (Eigenkapital und Fremdmittel)	Dritte	Wohnraumförderung	Städtebauförderung					
								Stadtumbau (STUB)				Soziale Stadt (STEP)	
								TP Rückbau	TP Aufwertung	TP SSE	TP RSI		
Wohngebäudesanierung einschließlich Aufzugsanbau und Mietergemeinschaftsraum		57.107.386	51.908.460	-	5.198.926	0 €	51.908.460	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Aktionsraum Colbus													
Colbusser Straße 1-7 (3 Aufzüge) (40 WE)	2021	5.348.349 €	4.868.898 €		479.451 €		4.868.898 €						
Colbusser Straße 9-15 (4 Aufzüge) (41 WE)	2021	5.247.428 €	4.765.652 €		481.776 €		4.765.652 €						
Colbusser Straße 17-23 (4 Aufzüge) (42 WE)	2021	5.454.450 €	4.959.647 €		494.803 €		4.959.647 €						
Spreewaldstraße 21-29 (5 Aufzüge) (52 WE)	2022	6.699.313 €	6.041.183 €		658.130 €		6.041.183 €						
Aktionsraum Oderbruch													
Oderbruchstraße 2-8 (2 Aufzüge) (40 WE)	2022	4.372.080 €	3.972.526 €		399.554 €		3.972.526 €						
Oderbruchstraße 10-16 (2 Aufzüge) (38 WE)	2022	4.385.475 €	4.012.823 €		372.652 €		4.012.823 €						
Prenzlauer Straße 36-42 (2 Aufzüge) (40 WE)	2023	4.640.768 €	4.217.774 €		422.994 €		4.217.774 €						
Prenzlauer Straße 44-52 (3 Aufzüge) (49 WE)	2023	5.796.088 €	5.261.819 €		534.269 €		5.261.819 €						
Prenzlauer Straße 25-33 (3 Aufzüge) (47 WE)	2023	5.842.213 €	5.305.957 €		536.256 €		5.305.957 €						
Aktionsraum Barnim													
Barnimer Straße 1-7 (2 Aufzüge) (40 WE)	2024	4.576.400 €	4.175.365 €		401.035 €		4.175.365 €						
Barnimer Straße 2-8 (2 Aufzüge) (39 WE)	2024	4.744.822 €	4.326.816 €		418.006 €		4.326.816 €						
Rückbaumaßnahmen der 1893 eG		249.122	181.531		67.591			181.531	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Brandenburger Allee 15-21 (43 WE)	2021	249.122 €	181.531 €	0 €	67.591 €	0 €		181.531 €					
Aufwertung öffentlicher Raum und Wohnumfeld		3.157.500	2.249.500	0 €	480.000	407.500	0 €	0 €	288.000	0 €	0 €	1.211.667	749.833
Umsetzung Aufwertung Städteingang West (Realisierung) (B.5)	2020-2023	580.000 €	580.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	386.667 €	193.333 €
Anschluss Havellandstraße an Flämingstraße (B.5)	2020-2021	45.000 €	45.000 €						30.000 €				15.000 €
Aufwertung Frankfurter Allee (B.5)	2019-2021	815.000 €	387.000 €	0 €	0 €	407.500 €	0 €	0 €	258.000 €	0 €	0 €	0 €	129.000 €
barrierefreie Wegenetze (Realisierung) (B.5)	2020-2024	430.000 €	430.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	286.667 €	143.333 €
Qualifizierung Potsdamer Platz (Realisierung) (B.5)	2022-2023	50.000 €	50.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	33.333 €	16.667 €
Grundhafter Ausbau ausgewählter Gehwege und Parkplatzflächen im Bereich der Aktionsräume, Colbusser/Spreewaldstraße/Prenzlauer Straße	2023-2024	450.000 €	450.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	300.000 €	150.000 €
Städteingang Ost, künstlerischer Umgang "Specht" (Zwischennutzung) (B.2)	2020-2021	10.000 €	10.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	6.667 €	3.333 €
Qualifizierung des Wohnumfelds/der Wohnhöfe AR Colbus u. Oderbruch (hier nur der Anteil bis 2024) (B.5)	2020-2024	600.000 €	120.000 €		480.000 €							80.000 €	40.000 €
Ausgewählte Vorhaben zur Qual. des privaten Wohnumfelds für eine öffentliche Nutzung (hier nur der Anteil bis 2024)	2021-2024	100.000 €	100.000 €									66.667 €	33.333 €
Qualifizierung der bestehenden Grün-, Frei- und Spielflächen (Barnimark und Märkischer Park) (B.5)	2021-2024	25.000 €	25.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	16.667 €	8.333 €
Info-Leitsystem (Realisierung) (B.2, B.5)	2020-2022	45.000 €	45.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	30.000 €	15.000 €
Nachbarschaftsgarten (ehem. Schulgarten Schorheidestraße) (B.2)	2020-2023	7.500 €	7.500 €									5.000 €	2.500 €
Infrastrukturelle (investive) Maßnahmen		5.347.489	4.091.511	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2.727.674	1.363.837
Ergänzungsneubau Soz. Infrastruktur Hort Kyritzer Straße 17	2019-2023	5.347.489 €	4.091.511 €									2.727.674 €	1.363.837 €
Öffentlichkeitsarbeit, Imageverbesserung sowie Beteiligung und Teilhabe		974.500	974.500	0 €	480.000	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	649.666	324.834
Beteiligungsprojekte / Öffentlichkeitsarbeit (Kosten hier nur für den Zeitraum bis 2024 dargestellt) (B.2)	2020-2024	162.500 €	162.500 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	108.333 €	54.167 €
Integration durch Sport (B.2)	2020-2022	30.000 €	30.000 €									20.000 €	10.000 €
Corporate Design und Imagekampagne (B.2)	2020-2024	65.000 €	65.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	43.333 €	21.667 €
Quartiersmanagement (Kosten hier nur für den Zeitraum bis 2024 dargestellt) (B.2)	2020-2024	484.500 €	484.500 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	323.000 €	161.500 €
Sozialraumkonferenz (B.2)	2020-2022	10.000 €	10.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	6.667 €	3.333 €
Aktionsfonds (B.2)	2020-2024	12.500 €	12.500 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	8.333 €	4.167 €
Potsdamer Platz: Präventions-/Interventionsangebote	2020-2024	130.000 €	130.000 €									86.667 €	43.333 €
Kulturelle Aktionen Gemeinsam für das Viertel - Veranstaltungen im Stadtteil	2020-2024	80.000 €	80.000 €									53.333 €	26.667 €
Öffentlichkeitsarbeit der Genossenschaft im und für das Brandenburgische Viertel	2020-2024				480.000 €								
Klimaschutz und Klimaanpassung		380.000	380.000	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	253.333	0 €	0 €	0 €	126.667
Klimaanpassungsmaßnahme: Entsiegelung und Regenwassermanagement, (B.5), dargestellt nur bis 2024	2020-2024	380.000 €	380.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	253.333 €	0 €	0 €		126.667 €
Summe		67.215.997	59.785.502	0 €	6.226.517	407.500	51.908.460	181.531	541.333	0 €	0 €	4.589.007	2.565.171