



Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen

Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt | 18. April 2023

Ausgangspunkte

- Eberswalde wächst
 - Nachfrage nach Wohnbauflächen steigt
 - vermehrt Anfragen von Projektentwicklern
 - 10.5.2022: Diskussion über das Projekt „Sommerhöhen“ im ASWU
 - Anregung > Reaktivierung der AG Flächennutzungsplan
 - Zeit für die Diskussion nehmen!

AG „Wohnen“



Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen

Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen

Redaktionsstand: 28. März 2023

**Mut.
Zuversicht.
Weitsicht.
Augenmaß.**

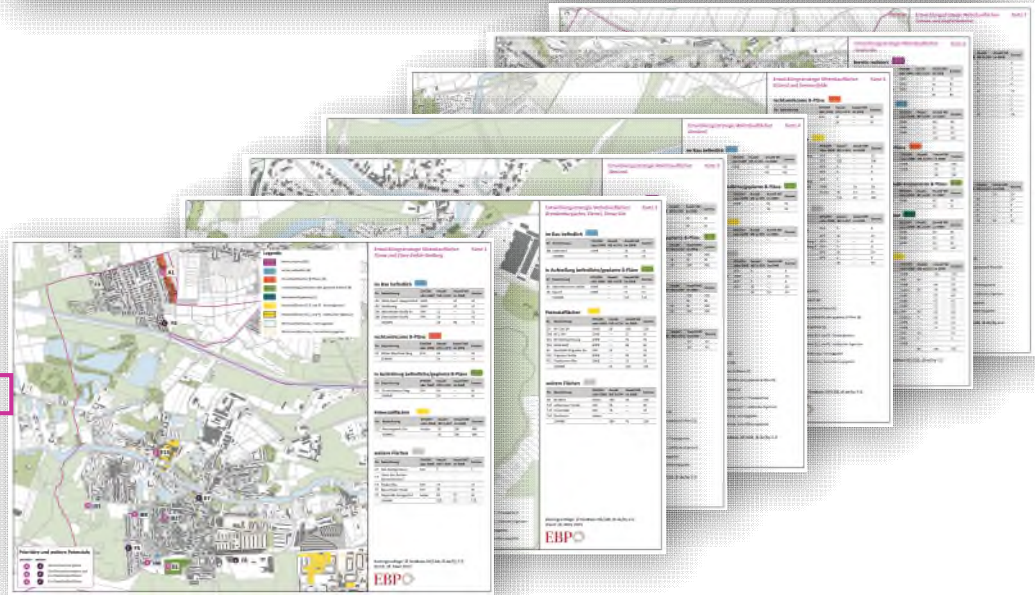
Wie können wir eine Durchmischung der Wohngebiete umsetzen?

Wie erreichen wir eine bedarfsgerechte Entwicklung des Baulands?

Wie gelingt uns maßvolles Wachstum?

Wie wollen wir wachsen, eher defensiv oder offensiv?

Wie können wir Zuzug über Qualitäten steuern?

[illegible]

Was steht drin?

Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen
Redaktionsstand: 28. März 2023

Inhaltsverzeichnis

1. Das gemeinsame Ziel	1
2. Eine kurze Einstimmung.....	1
Was steht in der Strategie „Wohnen“?	2
3. Status Quo – wo steht die Stadt?	2
Wie groß sind die zur Verfügung stehenden Potenziale?	2
Was lässt sich aus den vorliegenden gesamtstädtischen und sektoralen Konzepten ableiten?	3
INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT INSEK (2014)	3
STADTUMBAUSTRATEGIE (2018)	4
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) 2021	4
LANDSCHAFTSPLAN (1996) und FREIFLÄCHENKONZEPT (2021)	4
KLIMASCHUTZKONZEPT (2013)	4
STÄDTEBAULICHE KLIMASCHUTZRICHTLINIE (2022)	5
STADTKLIMAAANALYSE (2022)	5
KLIMAAANPASSUNGSKONZEPT (in Bearbeitung, 2022, 2023)	5
ZUKUNFTSRAT BÜRGERGUTACHTEN	5
4. Der Eberswalder Weg	6
Räumliche Entwicklungsschwerpunkte	6
Städtebauliche Ziele für die räumlichen Entwicklungsschwerpunkte	6
Innenstadt	6
Leibnizviertel	7
Schleusenstraße und Ackerstraße	7
Ostend	8
westliches Bahnhofsumfeld	9
Finow	9
Finow-Ost (mit „Denkraum“)	10
Messingwerk-Ost	10
Brandenburgisches Viertel	10
Nordend	11
Clara-Zetkin-Siedlung	11
Sommerfelde, Tarnow und Kupferhammer	11
Bilanz räumliche Entwicklungsschwerpunkte und weitere Potenziale	13
Qualitäten	13
Die Rolle der Stadt und des kommunalen Wohnungsunternehmens	14
Aktivierung der Flächenpotenziale in den räumlichen Entwicklungsschwerpunkten	15
Eigentum und Genossenschaften	15
Infrastrukturen mitemdenken	16
Monitoring	16
5. nächste Schritte	16

Inhalt

1+2

Das gemeinsame Ziel
Eine kurze Einstimmung

3

Status Quo – wo steht die Stadt?

- ▶ Potenzialflächen
- ▶ städtische Konzepte

4

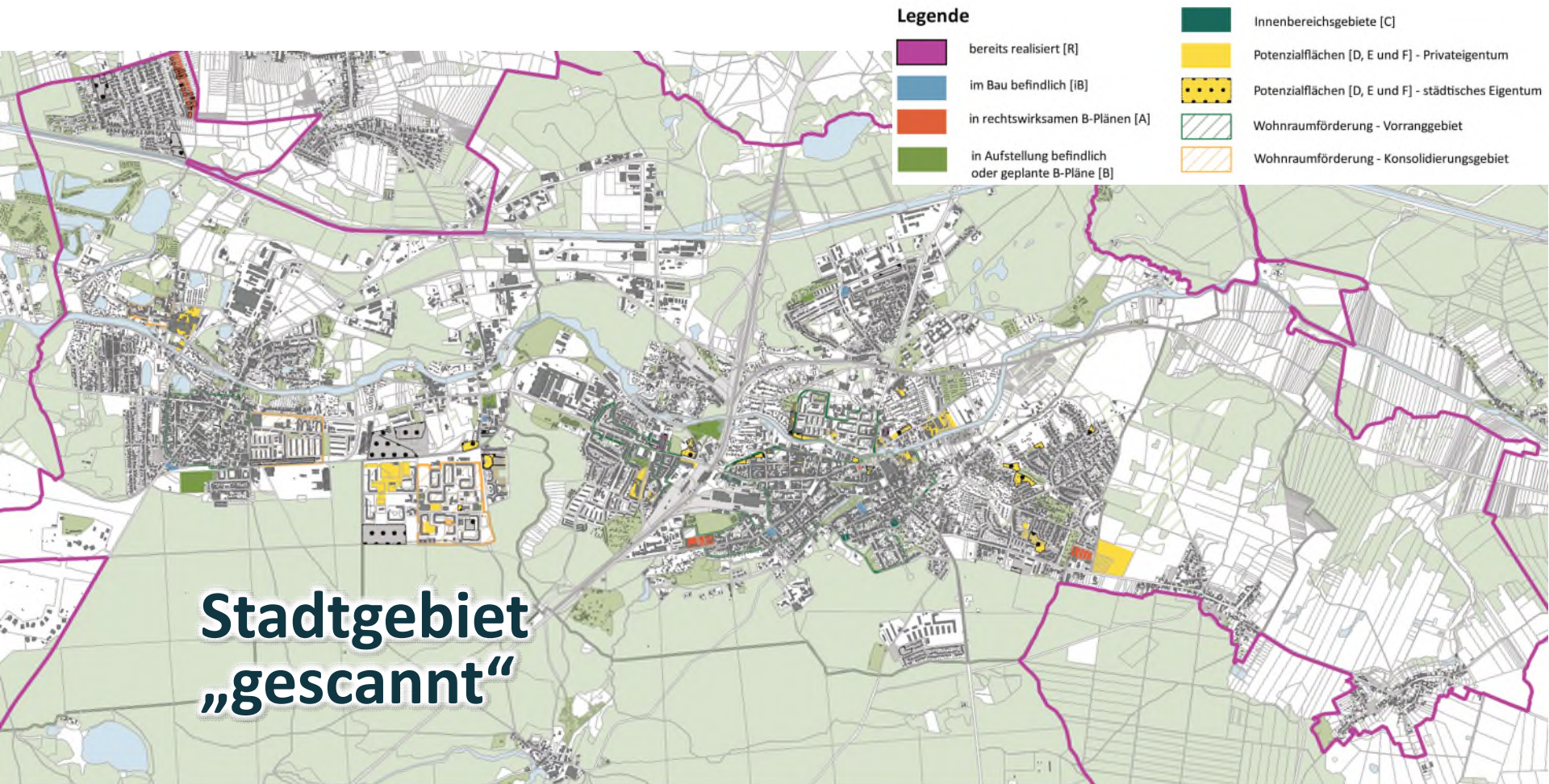
Der Eberswalder Weg

- ▶ Entwicklungsschwerpunkte
- ▶ städtebauliche Ziele
- ▶ Qualitäten
- ▶ Rollen
- ▶ Aktivierung
- ▶ Eigentum, Genossenschaften
- ▶ Infrastrukturen
- ▶ Monitoring

5

nächste Schritte

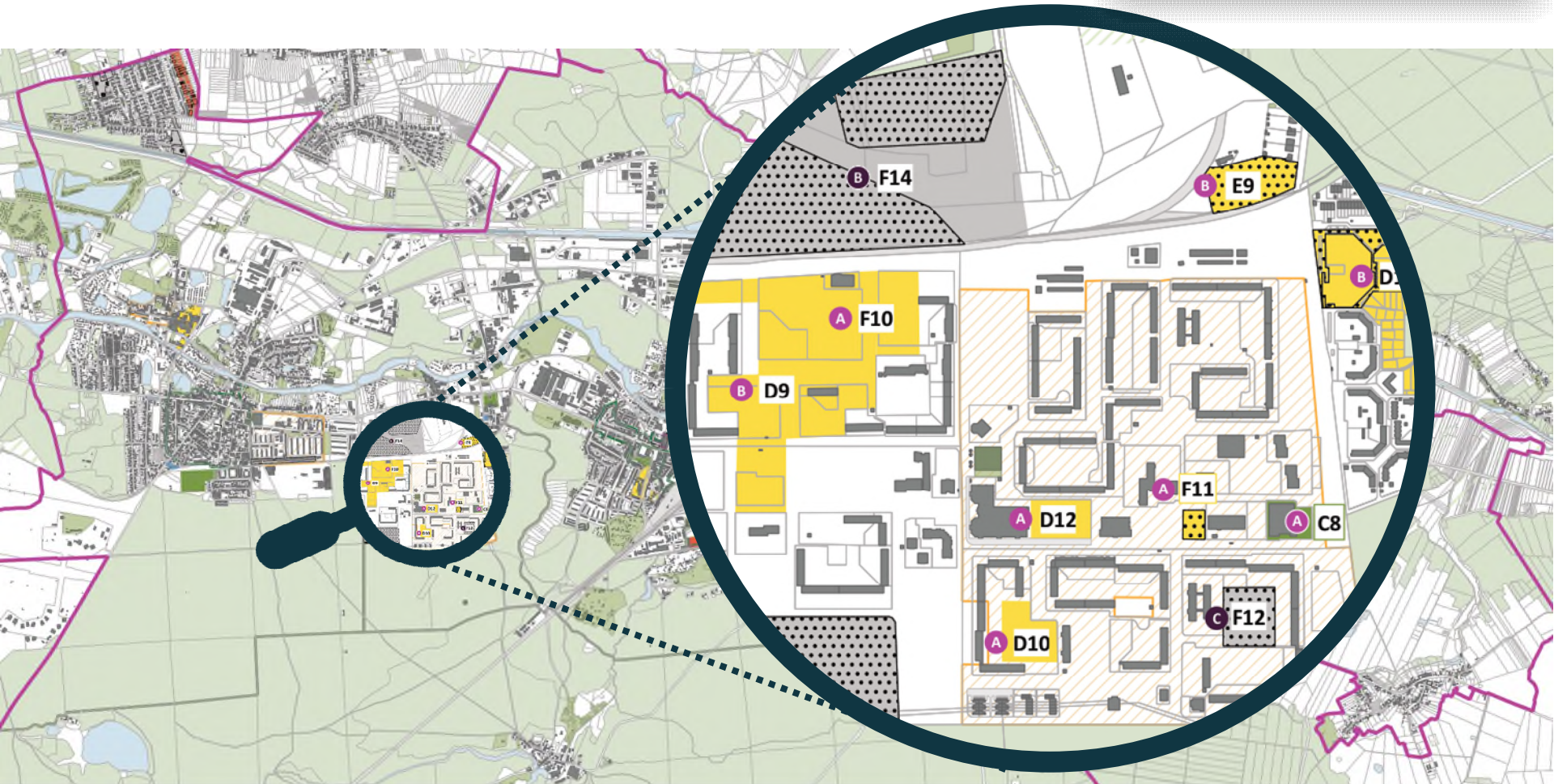
Wohnbaupotenziale ermittelt



Wohnbaupotenziale ermittelt

Prioritäre und weitere Potenziale

prioritär	weitere	
A	A	Geschosswohnungsbau
B	B	Geschosswohnungsbau und Ein-/Zweifamilienhäuser
C	C	Ein-/Zweifamilienhäuser



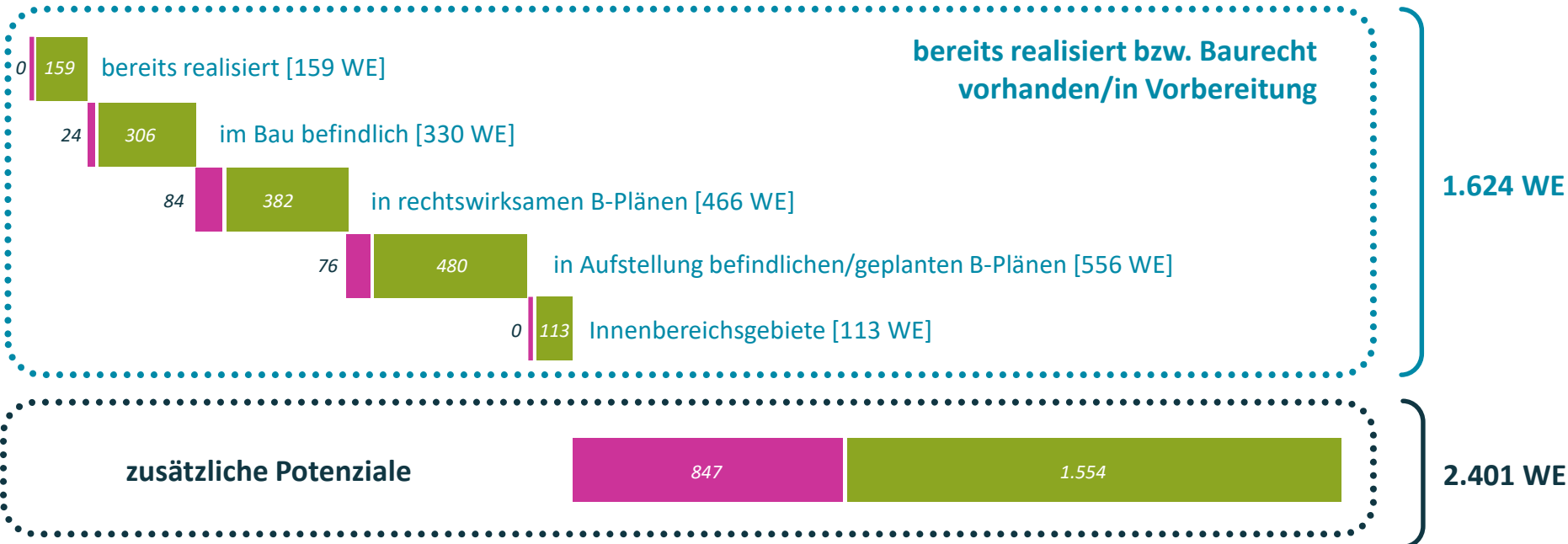
Quantitäten

Erläuterung der Farben

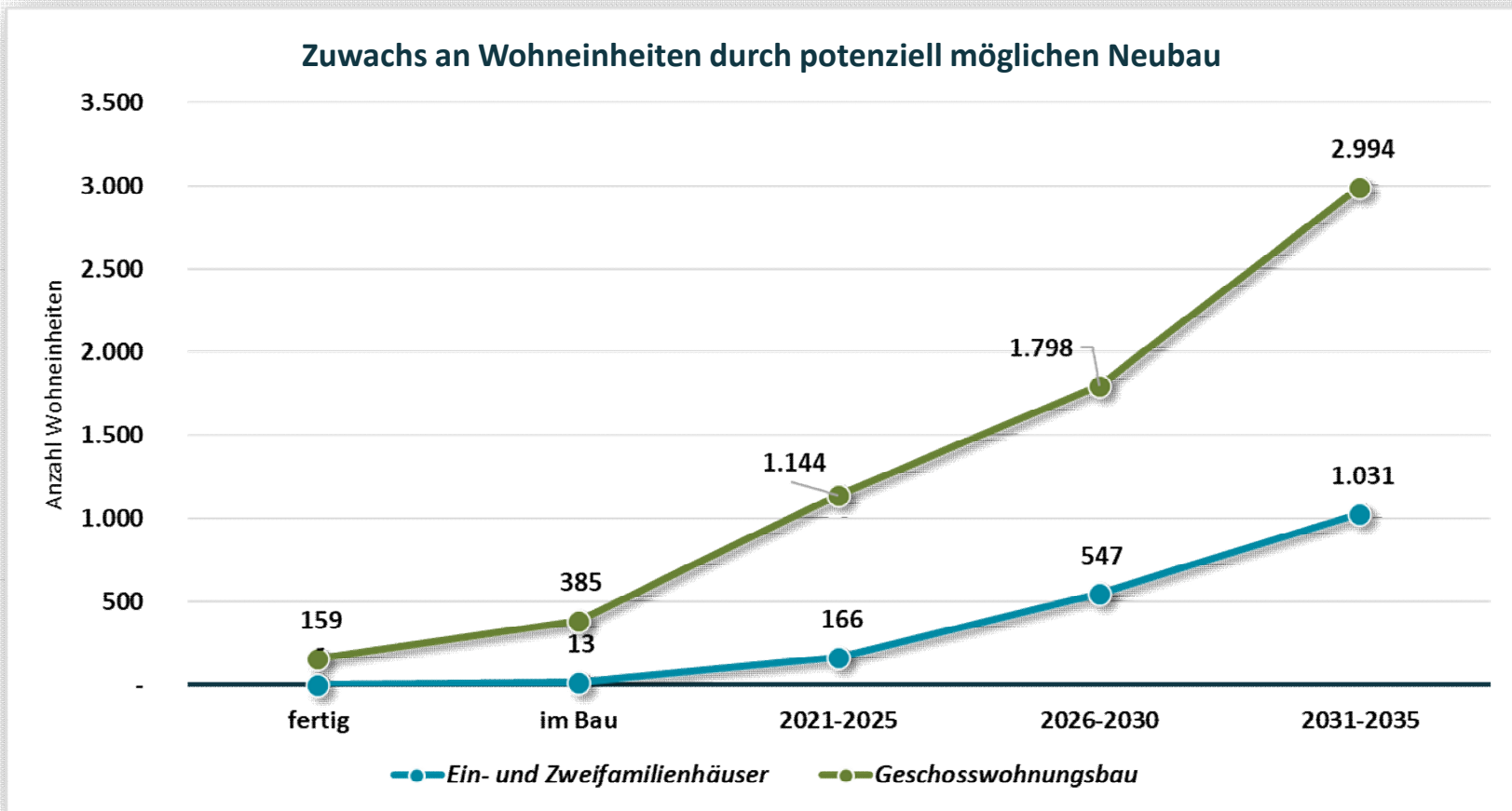
- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Geschosswohnungen

4.025 Wohneinheiten insgesamt auf den Potenzialflächen

davon



Quantitäten und Zeiträume



Die größten konkreten Potenziale

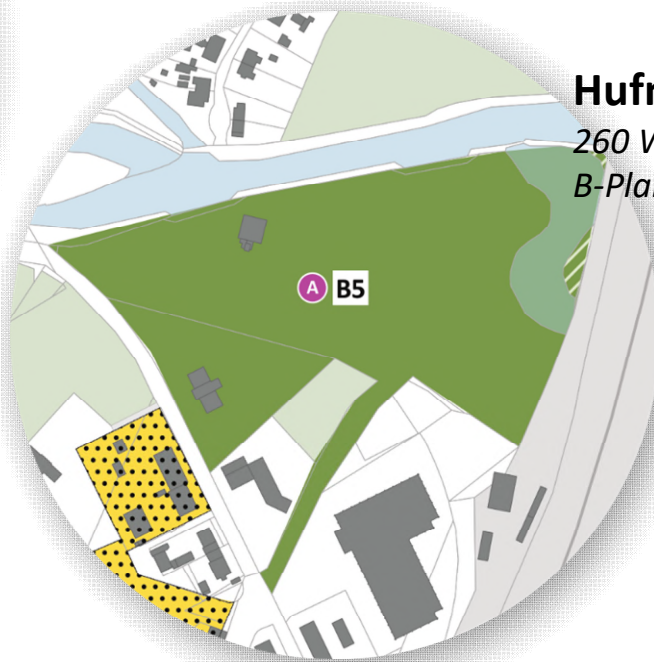
Schwärzeblick

320 WE im Geschosswohnungsbau
rechtswirksamer B-Plan



Hufnagelquartier

260 WE im Geschosswohnungsbau
B-Plan in Aufstellung befindlich



Größte Potenzialflächen



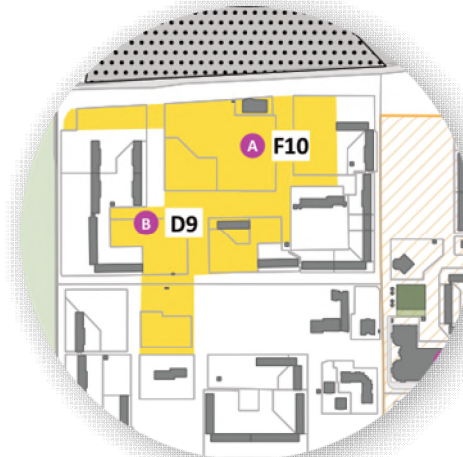
Bahnhofsumfeld

50 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern
240 WE im Geschosswohnungsbau
(D1, F1 und D8)



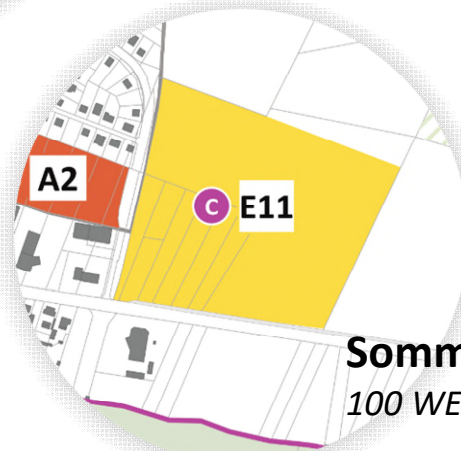
Messingwerk-Ost

20 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern
380 WE im Geschosswohnungsbau



Brandenburgisches Viertel

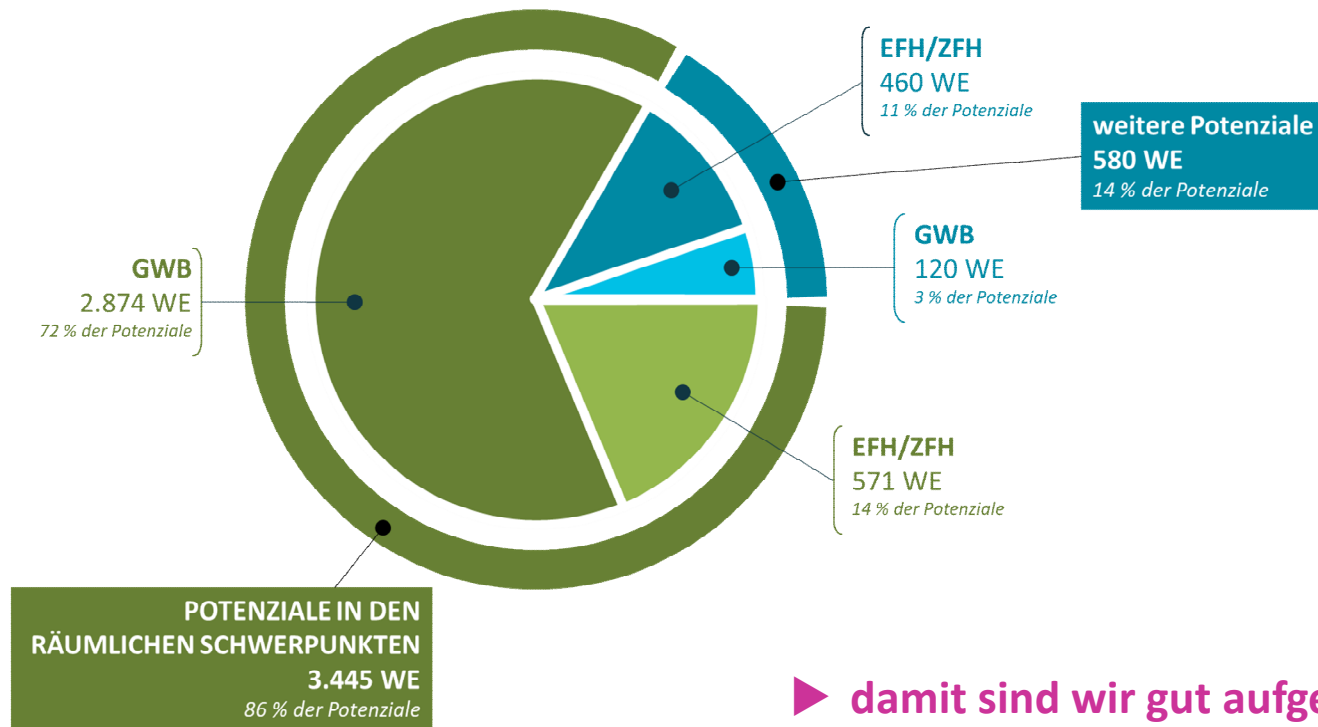
30 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern
150 WE im Geschosswohnungsbau



Sommerhöhen

100 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern

Räumliche Schwerpunkte und weitere Potenziale



► damit sind wir gut aufgestellt!

städtebauliche Ziele definiert



Innenstadt

- > Verdichtung durch Schließung von Baulücken in der historischen Altstadt
- > Abrundung durch ergänzende Bebauung im Bereich Bergerstraße, Friedrich-Ebert-Straße Süd, Schwärzemündung
- > Nachnutzung von Brachflächen: Schwärzeblick, Alte Möbelfabrik (Töpferhöfe bereits realisiert)
- > Nachnutzung/Wiederbelebung historischer Ensembles: ehemalige Eisengießerei
- > in der verdichteten Innenstadt kommen vorzugsweise Geschosswohnungsbauten zum Einsatz
- > weitere Potenzialfläche: Wiedemannstraße

Qualitäten formuliert



Qualitäten

- **Entwicklung Quartierscharakter für größere Vorhaben (> 20 WE):**

- Familienfreundlichkeit, seniorenrechtliche Planung/Gestaltung, Generationen verbindend
- Barrierefreiheit mit attraktiven Wohnumfeldern und einem gut gestalteten öffentlichen Raum
- sowohl Eigentum als auch Miete
- 25 % der WE für soziale Wohnraumversorgung, wo Förderung durch das Land möglich ist.

- **Entwicklung von innovativen, wegweisenden, experimentellen Wohnformen, Wohngebäuden, Wohnumfeldern, öffentlichen Räumen,** z. B. Einfamilienhausqualitäten im Geschosswohnungsbau, Flächensparsamkeit, Nutzungsmischungen, soziale Mischung, Wohneigentumsbildung in verdichteter Bauweise

- **Energie, Klima:**

Verzicht auf den Einsatz fossiler Brennstoffe, Konzepte Wärmeversorgung; an den Klimawandel angepasste Bauweisen; Verwendung innovativer, nachhaltiger Baustoffe; Berücksichtigung Planungshinweise Stadtklimaanalyse; Einhaltung der Selbstverpflichtung Klimaschutzziele; Grün mitdenken

Rolle der Stadt, der Wohnungsunternehmen

● **die Rolle der Stadt**

- Festlegung der räumlichen Entwicklungsschwerpunkte
- Forcierung der Entwicklung auf den kommunalen Grundstücken
- Kommunikation der Strategie „nach außen“
- Ansprache der Eigentümer*innen der privaten Grundstücke, Sondierung eines gemeinsamen Weges
- Investoren und Eigentümer*innen frühzeitig zusammen bringen, um Entwicklungsmöglichkeiten auszuloten
- Festlegung der Aktivierungsstrategie für die Potenzialflächen, Umsetzung der Aktivierung, Schaffung von Baurecht

● **die Rolle der Wohnungsunternehmen**

- kontinuierliche Fortführung der Bestandssanierung im Altbau und im Plattenbau
- Schaffung von selbstgenutztem Eigentum durch Privatisierung geeigneter Objekte/Wohnungen/Gebäude
- Umsetzung eigener Entwicklungsvorhaben

Aktivierung der Potenziale ... und weitere Punkte

Aktivierung der Flächenpotenziale

- **Angebotsplanung (Bauleitplanung)**
- **Zwischenerwerb durch die Kommune und spätere Weiterveräußerung an einen Vorhabensträger**
- **kooperative Baulandstrategie zwischen Kommune und Eigentümer/Investor**
(z. B. B-Plan mit städtebaulichen Verträgen, vorhabenbezogener Bebauungsplan bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan)
- **städtebauliche Entwicklungsmaßnahme**
- **Eigentum, Genossenschaften**
 - Nachholbedarf privat genutztes Eigentum > Eigentumsquote erhöhen
 - genossenschaftliche, gemeinschaftliche Projekte
 - Bauherrengemeinschaften, Syndikate, ...
- **Infrastrukturen**
 - Schulen, Kitas, Mobilität, medizinische Angebote, kulturelle Angebote müssen mitwachsen
- **Monitoring**
 - Einwohnerzahlen, Wohnungsbestände und -leerstände > regelmäßig
- **nächste Schritte > politische Diskussion und Beschlussfassung**