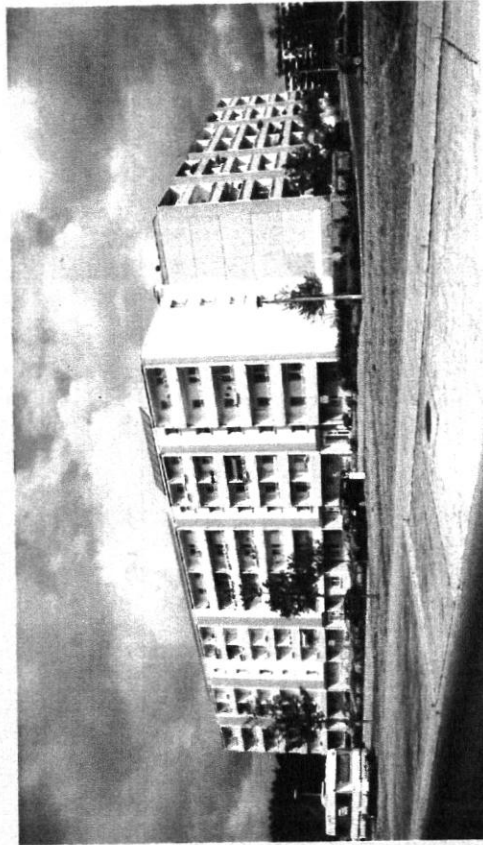




Fortschreibung Stadtumbaukonzept Eberswalde



Zwischenbericht zum
ABPU am 08.06.2010

1. Handlungsbedarf aus Evaluierung und Prognose

- Leitbildszenario für die Einwohnerentwicklung des INSEK (ca. 37.700 Einwohner 2020) bleibt weiterhin Grundlage des Stadtumbaus.
- Rückbauziele bis 2010 weitgehend erreicht; bis 2020 ist **Rückbau von mindestens weiteren 1750 WE erforderlich**, um unter 10% Leerstand zu bleiben.
- Hauptlast des Rückbaus auch weiterhin im Brandenburgischen Viertel
- Neben WHG und WBG müssen sich Private stärker am Rückbau beteiligen.
- Mit integriertem Fördermitteleinsatz (Aufwertung, Stadtsanierung, Soziale Stadt und zukünftig auch EFRE NSE) wichtige Ziele erreicht: Stadtmittle gestärkt! Lebenswerte Stadtteile!
- Schwerpunkt des Teilprogramms Stadtumbau Aufwertung war und bleibt die Innenstadt von Eberswalde, ergänzt durch Ortsteilzentren wie Finow mit Messingwerksiedlung.
- Leerstände in der Innenstadt weiterhin hoch; ab 2010 verstärkte Aktivierung von Altbau-/Gründerzeitwohngebäuden.
- Überalterungen in einzelnen Stadtteilen (v.a. Finow Ost und Westend Wildparkstraße) weisen auf erhebliche Auswirkungen in Zukunft hin.

2. Stadtumbaukulisse 2020 – Gebietskategorien/ Überblick

Erhaltungsgebiete

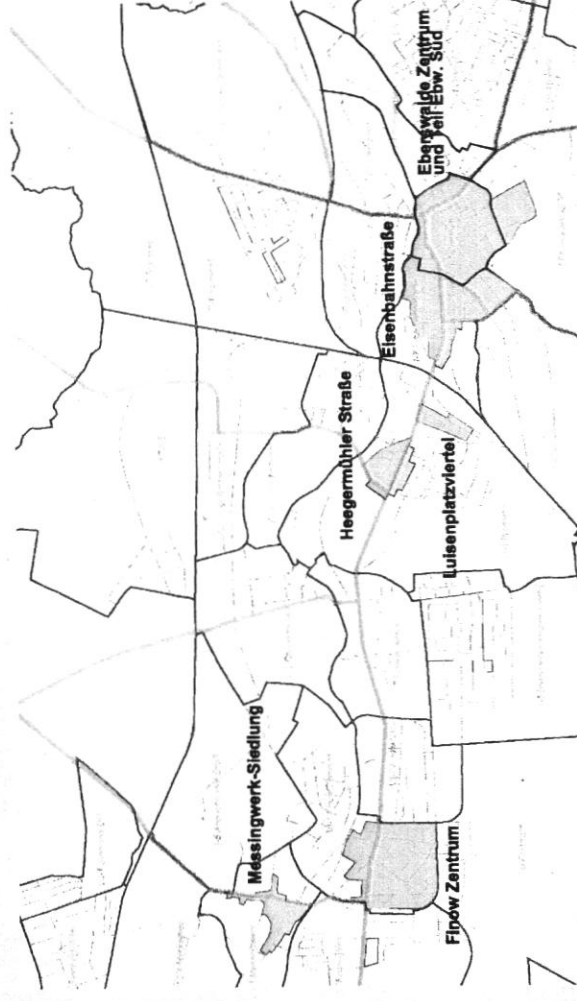
Erhaltungsgebiete mit Umstrukturierungsbedarf

Umstrukturierungsgebiete

Rückbaugebiet

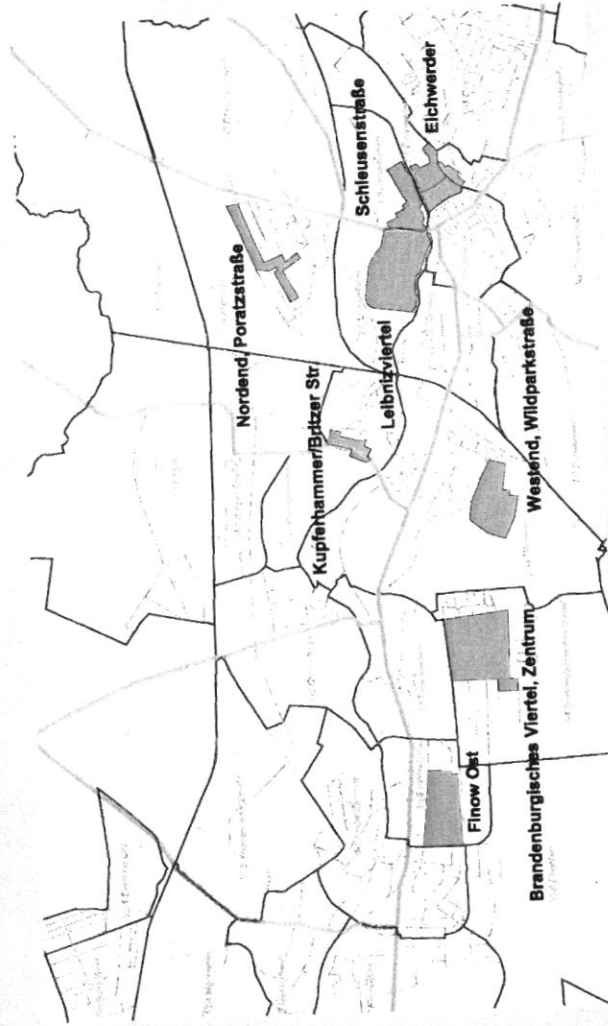
Erhaltungsgebiete

- Erhaltung und Aufwertung der Wohnquartiere mit einem nachfragegerechten Wohnungsangebot
- Durchführung von punktuellen Rückbauten bzw. Teilrückbauten zur Marktanpassung in Verbindung mit Aufwertung
- Nachfragegerechte Entwicklung des Wohnungsbestandes durch Umbauten etc.
- Sanierung soziale Infrastruktur
- kontinuierliches Monitoring



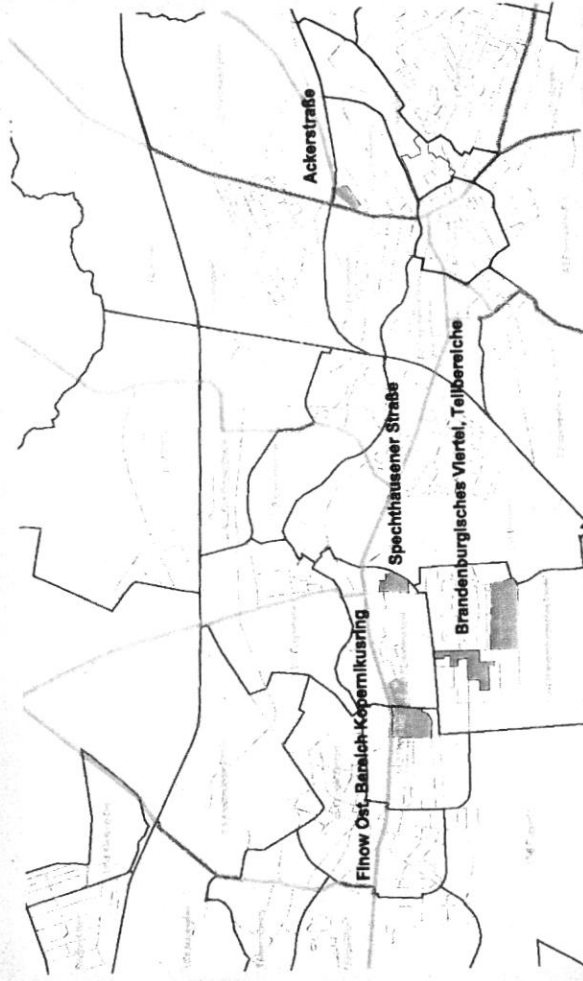
Erhaltungsgebiete mit Umstrukturierungsbedarf

- Erhaltung und Aufwertung der Wohnquartiere mit einem nachfragegerechten Wohnungsangebot
- Durchführung von punktuellen Rückbauten bzw. Teilrückbauten zur Marktanpassung in Verbindung mit Aufwertung
- Nachfragegerechte Entwicklung des Wohnungsbestandes durch Umbauten etc.
- kontinuierliches Monitoring
- Begleitung durch Programm Soziale Stadt



Umstrukturierungsgebiete

- Verhinderung von aufwendigen Aufwertungs- und Teilrückbaumaßnahmen
- Lokalisierung von geeigneten Rückbauobjekten nach städtebaulicher Situation und Sanierungsstand (im Bbg. Viertel),
- Leerstands- und Umzugsmanagement in Richtung einer Lenkung der Nachfrage auf andere Gebiete (auch innerhalb der Stadtquartiere Bbg. Viertel und Finow Ost) und
- Offenhaltung eines flächenhaften Rückbaus am Kopernikusring (440 + 230 WE)
- Begleitung durch Programm Soziale Stadt

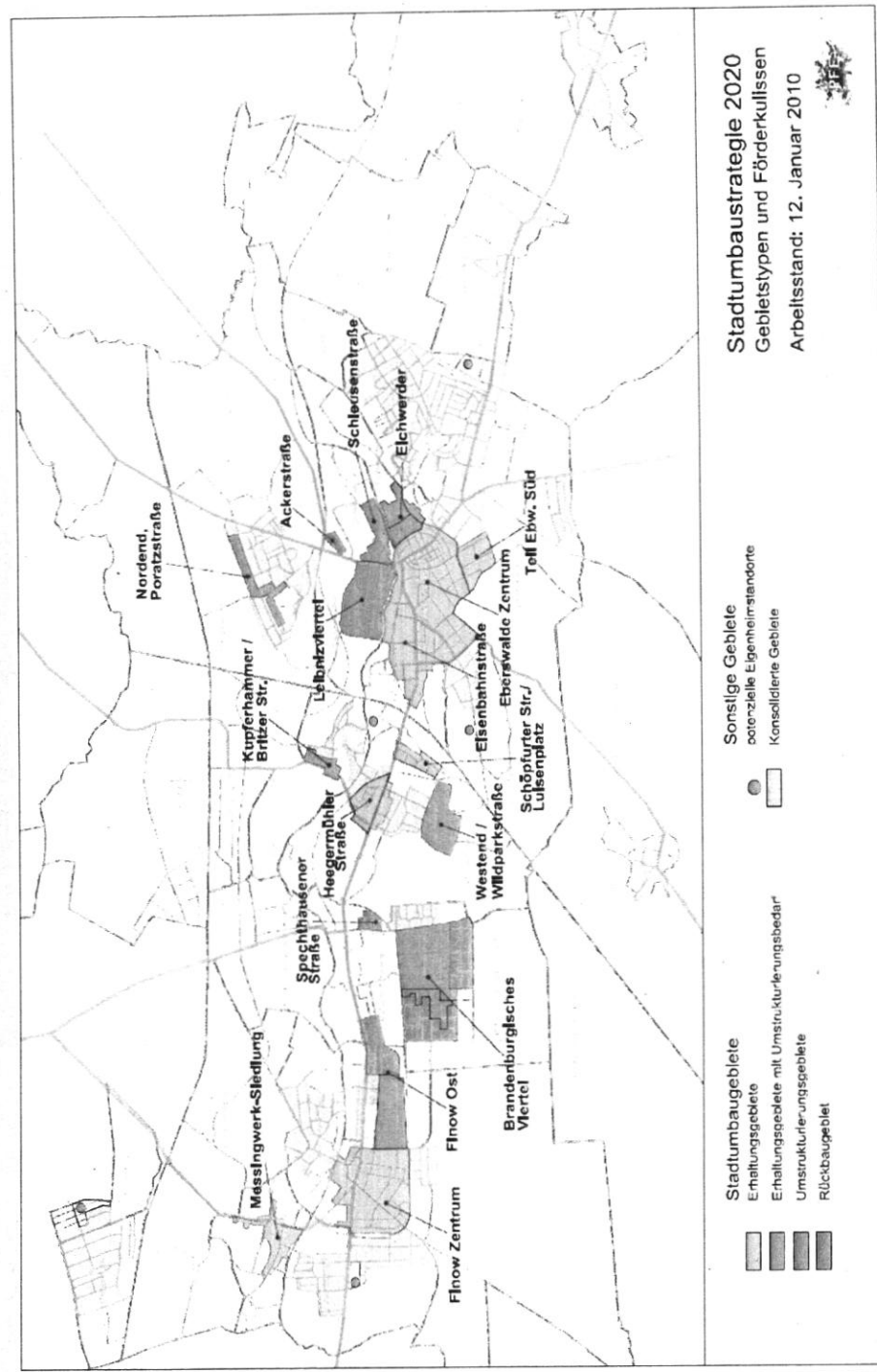


Rückbaubereich

- Rückbau der bestehenden Wohngebäude,
- Einbeziehung des privaten Eigentümers und Entwicklung von Strategien für einen Interessenausgleich und
- Nachnutzungs-/Renaturierungsstrategien für brachliegende Flächen



Förderkulisse Stadtbau II (zusammengefasst)



3. Ziele und Strategien des Stadtumbau 2020 – Rückbau

Umsetzungsstrategien der Wohnungsmarktbereinigung

- **Ohne Altschuldenentlastung** kommt der Rückbauprozess ins Stocken/ Bund hat Gutachten zu dieser Problematik beauftragt; erste Ergebnisse Herbst 2010
- **Moderierter Kooperationsprozess** der beteiligten Akteure! **Runder Tisch Stadtumbau**
- **Vollständiger Rückbau** im Rückbaubereich des Brandenburgischen Viertels nur über Erwerb der MAGNAT Blöcke realistisch möglich – hierfür:
 - **Rahmenbedingungen beeinflussen** (Attraktivität mindern, keine Investitionen/Teilrückbauten im öffentlichen Bereich, kostenintensive Aufwertungen verhindern, ggf. Stadtumbausatzung, Rückzug WBG und WHG)
 - **Beratung und Förderungen** (ggf. Förderung von Aufwertungsmaßnahmen an andere Stelle, Hilfen z.B. bei Entschuldung / Umschuldung)
- **Investitionsstopp** auch in den Umstrukturierungsgebieten um Handlungsspielräume zu erhalten, konzeptionelle Überlegungen - punktueller bzw. flächiger Rückbau von unsanierten / teilsanierten Plattenbauten - Monitoring
- **Rückbau von Altbauten** in Streulagen
- **Leerstandsmanagement und Stilllegung**

Mengengerüst Rückbau 2020

	Bestand WE 08	VAR 1	VAR 2	VAR 3
Rückbaugesamt Brandenburgisches Viertel	1.052	1.052	770	409
Umstrukturierungsgebiet Finow Ost Kopernikusring	670	0	440	670
Umstrukturierungsgebiet Bbg. Viertel	1.540	400	250	370
Umstrukturierungsgebiet Ackerstraße	(32)	20	20	20
Umstrukturierungsgebiet Spechthausener / Kl.Drehnitzstraße	(82)	20	20	20
Erhaltungs- gebiete mit Umstrukturie- rungsbedarf				
Finow Ost	1.431	30	30	30
Westend-Wildparkstraße	841	20	20	20
Leibnizviertel	2.036	40	40	40
Bbg. Viertel 1. BA (inkl. Frankf.Allee)	1.616	30	30	30
Kupferhammer / Britzer Straße	174	20	20	20
Nordend, Poratzstraße	667	20	20	20
Nicht zu erhaltende Wohnungen in Einzelgebäuden im gesamten Stadtgebiet (Schätzung)	200	100	100	100
Summe		rund 1.750 Wohnungen		

4. Ziele u. Strategien: Aufwertung (+Wohngebäudesicherung)

- NEU: Sicherung/Sanierung von (Wohn)Altbauten ohne Eigenmittel der Stadt
- Räumlicher Schwerpunkt in den „Erhaltungsgebieten“ (Innenstadt, Westend und Finow) und den „Erhaltungsgebieten mit Umstrukturierungsbedarf“ (Westend Wildparkstraße, Finow Ost ohne Kopernikusring, Brandenburgisches Viertel, 1. BA und Leibnizviertel)
- Als Folge demographischer Entwicklungstrends: Aufwertungsmaßnahmen zur Profilierung von Wohnquartieren, z.B. seniorengerecht (Finow Ost - Ringstraße) oder Neuorientierung (Westend Wildparkstraße)
- Stärkung der historischen Siedlungskerne Eberswalde und Finow als attraktive, familienfreundliche vielfältige Wohnorte, Mitteleinsatz insbesondere auch in Finow

4. Ziele u. Strategien: Aufwertung (+Wohngebäudesicherung)

Insbesondere vier inhaltliche Förderschwerpunkte

- **„Altbau-/Gründerzeitprogramm“:** Sanierung stadtbildprägender Gebäude in der Innenstadt (u. a. A.-Bebel-Str./Ruhlaer Straße, Schillerstraße), Westend Schöpfurter Straße / Luiseplatz, Arbeiterwohnhäuser in der Messingwerksiedlung; wo erforderlich Einsatz von Sicherungsmaßnahmen
- Sanierung soziale Infrastruktur von (4 **Kindertagesstätten** in Finow und Innenstadt)
- Aufwertung **öffentlicher Straßen, Wege und Plätze** unter Berücksichtigung eines gut ausgebauten Straßengrundnetzes und einer möglichst barrierefreien Fuß- und Radwegevernetzung sowie
- Aufwertung von Grünflächen
(**Spielplätze/generationsübergreifende Kommunikationsorte**)

4. Ziele u. Strategien: Aufwertung (Neue Struktur der Wohnungsbauförderung)

- Vorrang für Mod.-Inst. Darlehen der ILB
- Reicht dies nicht aus oder fehlen die Voraussetzungen für ein ILB-Darlehen, dann Zuschuss aus Städtebauförderung

Folgen für Eberswalde:

- Die meisten Wohngebäude fallen aus der Zuschussförderung heraus
- Vorschlag: Zusatzprogramm Altbau PLUS (bis 100€/m² Wohnfläche)

Aufwertung 2010 – 2015 (I) / Altbau-/Gründerzeitprogramm (Sicherung und Sanierung von Wohngebäuden)

Aufwertungsmaßnahme	Lage	Förderfähige Kosten	Eigenmittel der Stadt	Bauzeit
Sicherungsmaßnahmen an Altbauten	Innenstadt	155.000 €	0 €	2010-2015
Erich-Steinfurth-Straße 47-48	Messingwerksiedlung	191.183 €	0 €	2013-2014
Blumenwerderstraße 6	Innenstadt	30.600 €	0 €	2015
Danckelmannstraße 2	Innenstadt	46.115 €	0 €	2010
Heegermühler Straße 21	Westend	27.000 €	0 €	2015
Heegermühler Straße 28	Westend	48.600 €	0 €	2012
Heegermühler Straße 34	Westend	45.000 €	0 €	2011
Karl-Marx-Platz 4	Innenstadt	45.000 €	0 €	2010
Halle 15	Messingwerksiedlung	511.424 €	170.475 €	2010-2012
Werbelliner Straße 1	Westend	27.000 €	0 €	2014
		1.126.922 €	170.475 €	

Aufwertung 2010 – 2015 (II) / Programm Altbau Plus!

[bis 100€/m² Wohnfläche für Altbauaktivierung; in der Form noch nicht Bestandteil der neuen Städtebauförderrichtlinie]

Aufwertungsmaßnahme	Lage	geplanter Zuschus s (B/L/S)	Eigenmittel der Stadt	Bauzeit
August-Bebel-Straße 9/9a	Innenstadt	94.200 €	31.400 €	2014
Karl-Marx-Platz 10	Innenstadt	88.100 €	29.367 €	2011
Ruhlaer Straße 12	Innenstadt	32.000 €	10.667 €	2011
Schicklerstraße 21	Innenstadt	40.000 €	13.333 €	2010
Schillerstraße 4	Innenstadt	40.800 €	13.600 €	2011
Schillerstraße 5	Innenstadt	43.300 €	14.433 €	2012
Schillerstraße 6	Innenstadt	41.400 €	13.800 €	2013
Schillerstraße 7	Innenstadt	52.000 €	17.333 €	2011
Schillerstraße 10	Innenstadt	33.900 €	11.300 €	2014
Schillerstraße 18	Innenstadt	48.400 €	16.133 €	2015
		514.100 €	171.367 €	

Aufwertung 2010 - 2015 (III) / Sanierung von Kindertagesstätten

Aufwertungsmaßnahme	Lage	Förderfähige Kosten	Eigenmittel der Stadt	Bauzeit
KiTa Sonnenschein	Innenstadt	617.790 €	205.930 €	2011-2012
KiTa Puschkinstraße 13 (BBZ)	Innenstadt	1.800.000 €	180.000 €	2010-2012
KiTa Kleines Berg.	Finow	280.000 €	93.333 €	2011-2013
KiTa Nesthäkchen	Finow	200.000 €	66.667 €	2013-2014
		2.897.790 €	545.930 €	

Aufwertung 2010 – 2015 (IV) / Straßen, Wege, (Spiel)Plätze

Aufwertungsmaßnahme	Lage	Förderfähige Kosten	Eigenmittel der Stadt	Bauzeit
Erich-Mühsam-Straße	Innenstadt	396.965 €	132.322 €	2011-2012
Carl-von-Ossietzky-Straße	Innenstadt	300.000 €	100.000 €	2012-2013
Schillertreppe	Innenstadt	310.000 €	103.333 €	2013-2014
August-Bebel-Straße	Innenstadt	262.000 €	87.333 €	2013-2014
Schillerstraße	Innenstadt	300.000 €	100.000 €	2014-2015
Rudolf-Breitscheid-Straße	Innenstadt	400.000 €	133.333 €	2014-2015
Straßen Finow Zentrum	Finow	200.000 €	66.667 €	2011-2015
Spielplatz Finow	Finow	302.120 €	100.707 €	2010
Spielplatz östl. Altstadt	Innenstadt	150.000 €	50.000 €	2010-2011
Platzgestaltung Luisenplatz	Westend	80.000 €	26.667 €	2011-2012
Spielplatz westl. Altstadt	Innenstadt	150.000 €	50.000 €	2012-2013
		2.851.085 €	950.362 €	

5. Ziele und Strategien: RSI

Aufwertungsvorhaben und Rückführung städtischer Infrastruktur RSI

1. Umnutzung eines Teils der ehem. Schule **Puschkinstraße 13** zu einer KiTa (Teilprojekt des Bürger-Bildungs-Zentrums Puschkinstraße 13 – mit Kindertagesstätte, Bürgerzentrum und Stadtbibliothek, letztere gefördert mit EFRE NSE). Unterstützt die Schaffung eines vitalen, jungen und kinderfreundlichen Zentrums
2. Verlagerung eines Teils des Oberstufenzentrums II aus dem Brandenburgischen Viertel nach Finow und Umzug der Grundschule Schwärzensee in das dann freigewordene Gebäude des OSZ, **Rückbau des Gebäudes der Grundschule Schwärzensee** u. a. mit RSI
3. **Rückbau des ehemaligen Kulturhauses an der Eberswalder Straße 105**
4. Im Brandenburgischen Viertel ist stadtumbaubedingt mit weiteren **Anpassungen der technischen Infrastruktur** (insbesondere Trinkwasser und Schmutzwasser) zu rechnen.

6. Weiteres Vorgehen

- Beantragung der Änderungen der Förderkulissee beim Landesamt für Bauen für Verkehr [=LBV] (bis Ende Juni 2010)
- Abstimmung Stadtumbaustategie Eberswalde 2020 mit dem LBV und Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft [= MIL] (Juli, August 2010)
- Beratung im ABPU und Beschlussfassung in der StVW der neuen Stadtumbaustategie inklusive Förderkulissee (September/ Oktober 2010)