

## Fortschreibung der Stadtumbaustrategie für die Stadt Eberswalde

---

Redaktionsstand: 18. Juli 2018



Projektbearbeitung durch: Stadt Eberswalde  
Baudezernat  
Stadtentwicklungsamt  
Breite Straße 39  
16225 Eberswalde  
[www.eberswalde.de](http://www.eberswalde.de)

Unterstützt durch: EBP Deutschland GmbH  
Am Hamburger Bahnhof 4  
10557 Berlin  
[www.ebp.de](http://www.ebp.de)

Redaktionsstand: 18. Juli 2018

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1.</b>	<b>Eine kurze Einstimmung .....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Wo steht Eberswalde heute und was kommt? .....</b>	<b>3</b>
	<i>Wo steht Eberswalde? – Der Statusbericht.....</i>	<i>3</i>
	<i>Wo steht Eberswalde? – Die aktuellen Daten .....</i>	<i>5</i>
	<i>Was kommt?.....</i>	<i>14</i>
	<i>Schlussfolgerungen und Herausforderungen .....</i>	<i>24</i>
<b>3.</b>	<b>Welche Ziele werden künftig gesteckt, welche Strategien verfolgt? .....</b>	<b>26</b>
	<i>Die strategischen Ziele .....</i>	<i>26</i>
	<i>Die räumlichen Schwerpunkte .....</i>	<i>29</i>
	<i>Die Stadtumbaugebiete.....</i>	<i>31</i>
<b>4.</b>	<b>Was ist zu tun? .....</b>	<b>34</b>
	<i>Geplante Maßnahmen .....</i>	<i>34</i>
	<i>Bündeln, kooperieren und beobachten .....</i>	<i>36</i>

---

# Anhang

---

<b>A1</b>	<b>Statusbericht Stadtumbau</b>
<b>A2</b>	<b>Stadtumbaugebiete</b>
<b>A3</b>	<b>Maßnahmenübersicht</b>

---

# 1. Eine kurze Einstimmung

## *Bund und Land geben den Rahmen vor*

Auf Bundesebene wurden aktuell die Städtebauförderprogramme **Stadtumbau Ost** (seit 2002) und **Stadtumbau West** (seit 2004) evaluiert. Da der Koalitionsvertrag der Bundesregierung vorsieht, beide Stadtumbauprogramme zu einem einheitlichen, inhaltlich aufgewerteten und integrierten Stadtumbauprogramm zusammenzuführen, wurden im Ergebnis der **Evaluierung** die Rahmenbedingungen für das künftig bundesweit wirkende Stadtumbauprogramm (STUB III) veröffentlicht.

Evaluierung der Bundesprogramme abgeschlossen

Auf Landesebene hat das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) seine **Stadtumbaustategie weiterentwickelt** und die **Eckpunkte** Anfang Juli 2017 den Akteuren vorgestellt. Die Stadtumbaustategie bettet sich dabei in die „Strategie Stadtentwicklung und Wohnen“ des Landes ein, die wiederum mit der aktuellen Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion (LEP HR) und der Mobilitätsstrategie 2030 korrespondiert.

Landesstrategien „in Arbeit“

Nach diesen aktuellen Planungen differenziert das Land **drei Stadttypen**, die jeweils unterschiedliche Entwicklungs- und Wachstumsdynamiken aufweisen:

neue Aufgaben für die Städte

- > weiter schrumpfende Städte insbesondere im weiteren Metropolenraum,
- > sich **stabilisierende Städte** die überwiegend gut mit dem SPNV an Berlin angeschlossen sind (nach dem LEP HR sind dies die „**Städte der zweiten Reihe**“) > hierzu zählt Eberswalde und
- > Städte mit Wachstumsprognose – ausnahmslos im Berliner Umland gelegen.

Für die sich stabilisierenden Städte ergeben sich dabei besondere Herausforderungen: Sie müssen einen „**Strategiewechsel**“ einleiten – vom jahrelangen Schrumpfen zu qualitativem Wachstum. Der angespannte Wohnungsmarkt in Berlin und im Berliner Umland eröffnet diesen Städten **neue Entwicklungschancen**. Die Nachfrage nach Wohnraum und Bauland steigt, gleichermaßen müssen die sozialen und Bildungsinfrastrukturen mit der Entwicklung **Schritt halten**. Neue Herausforderungen ergeben sich auch aus der steigenden **Mobilität** zwischen Bundeshauptstadt und zentralem Ort (Stichworte: gute Verknüpfung des ÖPNV, Ausbau Park-&-Ride-Möglichkeiten, Förderung ressourcenschonender Mobilität). Die Kommunen, die diese Trendumkehr zu bewältigen haben, bewegen dabei ganz ähnliche Fragestellungen: Welche Flächen- und Wohnraumpotenziale stehen schnell für eine Aktivierung zur Verfügung? Wie gewährleisten wir dabei ein qualitativvolles Wachstum? Wie gehen wir mit dem Nebeneinander von Schrumpfung und Entwicklung um, denn nicht alle Stadtteile profitieren gleichermaßen vom Wachstum bzw. sind noch in einer Konsolidierungsphase?

besondere Herausforderungen für sich stabilisierende Städte

## *Eberswalde bewirbt sich um die Aufnahme in STUB III*

Die Stadt Eberswalde ist mitten in diesem **Stabilisierungsprozess**. Seit 2014 wachsen die Einwohnerzahlen kontinuierlich, insgesamt lebten Ende Mai 2017 rund 1 300 Menschen mehr in Eberswalde, als noch Ende 2013. Zurückzuführen ist diese positive Entwicklung auf den **Zuzug**. Neben Flüchtlingen, die in Eberswalde ihren neuen Wohnsitz gefunden haben, ziehen vermehrt auch Menschen aus Berlin, dem Berliner Umland und der Region in den zentralen Ort. Um dieser **steigenden Nachfrage** gerecht zu werden, hat die Stadt u. a. die Arbeitsgruppe „Wohnbauflächen“ ins Leben gerufen. Dort verständigen sich Verwaltung, Politik und weitere Akteure über die prioritär zu entwickelnden Flächen und Areale – die Stadt bereitet den Weg für ein **qualitätsvolles Wachstum**.

die Vorzeichen haben sich deutlich geändert: vom Schrumpfen zum Wachsen

Inmitten dieser dynamischen Entwicklungsprozesse hat das Land Brandenburg die Städte dazu aufgerufen, sich um die Aufnahme in das Programm Stadtumbau III zu **bewerben**. Zum 31. Oktober 2017 hat die Stadt Eberswalde hierzu ein „**Eckpunkte-Papier**“ vorgelegt, das die wesentlichen Punkte der künftigen Stadtumbaustategie skizziert. Mit dem vorliegenden Papier wurde das Eckpunkte-Papier ergänzt und zur gesamtstädtischen Stadtumbaustategie ausgearbeitet. Diese fortgeschriebene Stadtumbaustategie wird zum Ende des Jahres 2017 beim Land Brandenburg eingereicht.

Bewerbungsphase für die Städte läuft

### *Vorbereitende Konzepte erarbeitet*

Das **integrierte Stadtentwicklungskonzept** (INSEK, 2014) formuliert die Grundstrategie für die künftige Stadtentwicklung. In der Leitlinie 1 „Bleiben, Kommen, Mitgestalten“ wird der Weg für die **Zuzugsstrategie** bereitet, an der alle Akteure mittlerweile intensiv arbeiten – mit Erfolg. Die Leitlinie 2 „Gut Leben in Eberswalde“ spricht die weitere **Qualifizierung** des **Wohnungsangebots** und die Sicherung der **sozialen Stabilität** an – ebenso wichtige Themen für die Fortschreibung der Stadtumbaustategie. Mit der Leitlinie 5 „Nachhaltig in die Zukunft“ werden die Strategien des integrierten **Energie- und Klimaschutzkonzeptes** aufgegriffen und verankert. Auch dieser Schwerpunkt wird in der Fortschreibung der Stadtumbaustategie aufgegriffen. Insofern sind diese benannten Punkte **leitend** für den kommenden Stadtumbau in Eberswalde.

Grundstrategie im INSEK formuliert

In Vorbereitung auf dieses neue Programm Stadtumbau III hat die Stadt Eberswalde 2016 ihren **Statusbericht** zum Stadtumbau erarbeitet. In ihm werden die bisherigen Ziele im Stadtumbau auf ihre **Zielerreichung** geprüft und **Handlungsempfehlungen** formuliert. Auf **teilträumlicher Ebene** hat das **Brandenburgische Viertel** eine besondere Bedeutung im Stadtumbau. Aus diesem Grund wurde 2016/2017 ein **Stadtteilentwicklungskonzept** für dieses Quartier erarbeitet, das **Verstärkungskonzept** für das Programm Soziale Stadt wurde evaluiert. Damit liegen bereits zwei wichtige konzeptionelle Bausteine für die Fortschreibung der Stadtumbaustategie Eberswalde vor.

konzeptionell vorge-dacht

Mit Blick auf die Stadtumbaustategie 2011 haben sich insbesondere die Handlungserfordernisse im Brandenburgischen Viertel verändert. Hier besteht heute ein geringerer Rückbaubedarf, die Aufwertung und Schaffung neuer Qualitäten in Wohnquartieren und Wohnumfeldern gewinnt an Bedeutung. Darüber hinaus ergeben sich **Handlungsbedarfe** im Bereich des **Bahnhofsumfeldes**, im Bezirk Westend. Zudem wird die Gestaltung der Stadtstrukturen entsprechend der Anforderungen von **Klimaschutz und -anpassung** in die Gesamtstrategie integriert. Auch die **Revitalisierung** von **Brachen** bzw. ungenutzten, aber stadtbildprägenden Gebäuden gewinnt einen höheren Stellenwert. Besonders im Brandenburgischen Viertel – aber auch in anderen Stadtquartieren – steht auch die Zukunft des **Stadtgrüns** viel stärker im Fokus als bisher.

veränderte Handlungsbedarfe zeigen sich in den Teilräumen differenziert

### *Neue Herausforderungen wollen gemeistert werden*

Trotz der positiven Entwicklung, die sich in den vergangenen Jahren zeigte und zu einem hohem Maße auf die erfolgreichen Stadtumbaumaßnahmen zurückzuführen sind, steht Eberswalde in den kommenden Jahren weiterhin vor **großen Herausforderungen** die es zu **bewältigen** gilt:

- > der Stadtumbau wird auch weiterhin im Zeichen der **Sanierung, Aufwertung**, der **Schaffung neuer Qualitäten** stehen, auch der **Neubau** von Wohnraum gewinnt an **Gewicht**, Rückbaumaßnahmen ergänzen das Maßnahmenspektrum
- > Ziel ist, die **Aufwertung** von Wohnräumen, Gebäuden und Wohnumfeldern sowie der öffentlichen Räume weiter voranzutreiben, neue **Potenziale** für den **Wohnungsbau** zu erschließen und zu nutzen, weitere **Altbauten** zu erhalten, zu sanieren und ggf. wieder in Nutzung zu bringen,
- > neben der Aufwertung spielt auch der Rückbau von Wohnungen mit dem Ziel, die **vorhandenen Bestände aufzuwerten** eine Rolle,

- > damit ergibt sich für die Stadtumbaustategie eine „**Neujustierung**“, die ein paralleles Wachsen und Schrumpfen zu einem „Gesamtpaket“ schnürt, dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der stabilen Einwohnerentwicklung, der steigenden Nachfrage, dem Zuzug und der „neuen“ Aufgabe der Städte in der 2. Reihe, die Entlastungsfunktionen für Berlin und das Berliner Umland übernehmen sollen – hier muss sich Eberswalde neu ausrichten und selbstbewusst positionieren,
- > die Fortschreibung der Wohnungsmarktprognose geht von einem weiterhin erforderlichen Wohnungsrückbau aus – wenn auch in **deutlich geringerem Umfang** als bisher,
- > mit dem integrierten **Energie- und Klimaschutzkonzept** sind die Ziele, Strategien und Maßnahmen abgesteckt – hier gilt es diese Maßnahmen sukzessive umzusetzen und mit dem Umbau der Stadt zu verknüpfen, hierzu zählen beispielsweise Maßnahmen der **energetischen Sanierung** von Gebäuden, die Stärkung der umweltfreundlichen **Mobilität**, Maßnahmen der **Klimaanpassung** und Maßnahmen zur **Minderung** der Folgen von extremen Wetterereignissen,
- > wichtig für das weitere Gelingen des Stadtumbaus – insbesondere im Brandenburgischen Viertel – wird auch die **Verknüpfung** mit dem Programm „**Soziale Stadt**“ sein; die aktuell laufende Evaluierung des Verstetigungskonzeptes empfiehlt, eine „**Wiederaufnahme**“ in das Programm voranzutreiben, da viele der durchgeführten und laufenden Maßnahmen wie Projekte noch keine „Verstetigungsreife“ erlangt haben und zudem die Problemlagen (hohe Zahl an Leistungsempfängern von Hartz IV und Grundsicherung, Integration von geflüchteten Menschen) weiter bestehen,
- > für den gesamtstädtischen Stadtumbauprozess bleibt wichtig, die **Akteure**, die Wohnungsunternehmen „mit **an Bord**“ zu behalten, hierzu bietet das WohnFORUM als Informations-, Diskussions- und Verabredungsplattform die geeignete Basis,
- > durch die adäquate **Information** von Politik und Öffentlichkeit, die intensiven **öffentlichen Meinungsbildungs- und Diskussionsprozesse** im Zuge der Erarbeitung des Stadtteilentwicklungskonzeptes für das Brandenburgische Viertel sind bereits umfassende Teilhabemöglichkeiten realisiert – und werden in Zukunft fortgeführt.

Mit dem vorliegenden Papier legt die Stadt Eberswalde die **Gesamtstrategie** für den kommenden Stadtumbau vor.

Gesamtstrategie liegt vor

## 2. Wo steht Eberswalde heute und was kommt?

### **Wo steht Eberswalde? – Der Statusbericht**

Die Stadt Eberswalde hat im Dezember 2016 den **Statusbericht** zum Stadtumbau<sup>1</sup> erarbeitet. Ziel des Berichtes ist, rückblickend **Bilanz** zu ziehen und einen **Ausblick** auf den künftigen Stadtumbau zu geben. Die Stadt bereitet damit den Weg für das Folgeprogramm Stadtumbau III. Nachfolgend werden die **wesentlichen Ergebnisse** des Statusberichts in Stichpunkten wiedergegeben:

Evaluierung ist im Rahmen des Statusberichts zum Stadtumbau erfolgt

- > die **Bevölkerungsentwicklung** verläuft deutlich **positiver**, als noch im INSEK 2014 prognostiziert, insbesondere die positive Entwicklung der **Geburtenzahlen** und die **Zuwanderung** haben zu dieser Entwicklung geführt, Hauptquelle der Zuzüge ist das Umland, zudem konnte ab 2014 ein positiver Wanderungssaldo gegenüber Berlin erreicht werden
- > der **Wohnungsleerstand** hat sich „im Gegenzug“ deutlich **verringert**, der bisherige Stadtumbau hat wichtige Beiträge zu dieser Entwicklung geleistet, betrug die Leer-

positive Entwicklung erreicht – daran gilt es weiter anzuknüpfen

<sup>1</sup> Stadtumbau in Eberswalde – Status und Ausblick. Stadt Eberswalde. Dezember 2016

standsquote 2005 noch fast 14 Prozent, waren es 2016 noch 10 Prozent (von 23 856 Wohnungen standen 2016 2 390 Wohnungen leer)

- > die größte Zahl leerstehender Wohnungen findet sich in den Stadtbezirken Stadtmitte (884 Wohnungen, Leerstandsquote 11,5 Prozent), Brandenburgisches Viertel (758 Wohnungen, Leerstandsquote 18,8 Prozent) und Westend (350 Wohnungen, Leerstandsquote 10,6 Prozent)
- > bis 2016 wurden insgesamt 1 980 Wohneinheiten **zurückgebaut**, davon wurden 1 813 Wohneinheiten mit der Stadtumbauförderung abgerissen
- > der Erfolg des Stadtumbaus zeigt sich zum einen im Rückgang des Wohnungsleerstands (sowohl durch Abriss als auch durch Neuvermietung, zum Teil nach erfolgter Sanierung) und zum anderen in der **Aufwertung** der Stadtquartiere
- > auch die **Einwohnerentwicklung**, insbesondere im Bezirk Stadtmitte, unterstreicht die erreichten Erfolge der Stadtentwicklung: im Vergleich zu 2005 leben heute über 700 Menschen mehr in der Stadtmitte, ein Plus von fast sechs Prozent

Die erreichten Erfolge sind wesentlich für die positive Entwicklung der Stadt Eberswalde, gleichwohl verbleiben auch für die Zukunft **Handlungsbedarfe**, die der Statusbericht wie folgt zusammenfasst:

Handlungsbedarf für die kommenden Jahre

- > um die positiven Effekte bei Stadtumbau und Stadtentwicklung zu sichern, sollte die Stadt den **eingeschlagenen Weg fortsetzen**, insbesondere die **Zuzugsstrategie** weiter konsequent verfolgen
- > der Stadtumbau ist weiterhin erforderlich, um die **Wohnungsbestände qualitativ** wie **quantitativ** an die veränderte Nachfrage **anzupassen** und stärker mit den Belangen von **Klimaschutz** und **Klimaanpassung** zu verknüpfen
- > die **räumlichen Schwerpunkte** sollten **bestehen** bleiben und in Teilbereichen ergänzt werden
- > **Aufwertung** (Teilprogramm AUF)
  - » weitere qualitative Aufwertung der Wohnungsbestände (zeitgemäße Ausstattungsstandards, nachfragegerechte Wohnungszuschnitte)
  - » Berücksichtigung der sozialen Wohnraumversorgung
  - » Förderung von Anpassungsmaßnahmen zur Bereitstellung barrierearmer bzw. barrierefreier Wohnungen (Aufzüge, schwellenfreie Ausstattungen etc.)
  - » Fortsetzung der Aufwertungsmaßnahmen in den Bereichen soziale Infrastruktur und öffentliche Straßen, Wege und Plätze
  - » Umsetzung von Ordnungsmaßnahmen
- > **Sicherung, Sanierung und Erwerb von Altbauimmobilien** (Teilprogramm SSE)
  - » die Altbauaktivierungsstrategie identifizierte 2011 insgesamt 107 Gebäude mit Aktivierungspotenzial, von denen heute noch 43 Gebäude in unsaniertem Zustand sind
  - » diese sollen auch im Rahmen des künftigen Stadtumbaus weiter im Fokus bleiben
- > **Anpassung städtischer Infrastrukturen** (Teilprogramm RSI)
  - » im Blick stehen weitere infrastrukturelle Maßnahmen wie z. B. der weitere bedarfsgerechte Ausbau von Bildungseinrichtungen (Kita, Grundschule) sowie der Rückbau von nicht mehr genutzten Gebäuden (u. a. Pflegeheim Altenhofer Straße, Behördenzentrum Eberswalder Straße)
  - » gleichermaßen werden Maßnahmen an den leitungsgebundenen technischen Infrastrukturen durch die Wohnungsmarktakeure geprüft
- > **Rückbau** (Teilprogramm RB)
  - » weitere Rückbaubedarfe bestehen im Brandenburgischen Viertel und in Finow Ost/Kopernikusing
  - » im aktuell erarbeiteten Stadtteilentwicklungskonzept für das Brandenburgische Viertel (2017) haben die Wohnungsmarktakeure, insbesondere die Genossenschaft und das kommunale Wohnungsunternehmen ihre Kooperationsbereit-

schaft signalisiert, d. h. zur weiteren gemeinsamen Gestaltung des Stadtumbaus setzen Stadt und Wohnungsmarktakeure künftig verstärkt auf die Zusammenarbeit

Parallel zu den Maßnahmen, die im Rahmen des Stadtumbaus stattfinden, steht für die gesamtstädtische Entwicklung auch die weitere **Aktivierung von Neubaupotenzialen** und **Baulücken** auf der Agenda. Neubaumaßnahmen sind zur Entwicklung des gesamtstädtischen Wohnungsmarktes von Bedeutung und ein wichtiger Bestandteil der Zuzugsstrategie. Somit können die Wohnangebote nachfragegerecht ausgebaut werden, städtebauliche Missstände beseitigt und der Wohnstandort Eberswalde weiter attraktiver gestaltet werden.

Neubau ist ein wichtiger Bestandteil des Stadtumbaus

Aufgrund der Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung empfiehlt der Statusbericht eine Prüfung und **Fortschreibung** sowohl der Bevölkerungsprognose als auch der Wohnungsmarktprognose. Beides erfolgt im Abschnitt „Was kommt?“.

Fortschreibung der Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose erforderlich

Neben den genannten investiven Maßnahmen spielen in Eberswalde insbesondere auch die nicht investiven, kooperativen Maßnahmen eine wichtige Rolle im Stadtumbau. So ist das 2015 gegründete **WohnFORUM** ein wichtiges Arbeitsgremium der Wohnungsmarktakeure und der Verwaltung geworden, dem eine Schlüsselrolle im Stadtumbauprozess zukommt. Neben dem Informationsaustausch wurden bisher insbesondere Abstimmungen zur weiteren Umsetzung des Stadtumbaus durchgeführt – aktuell im Rahmen der Erarbeitung des Stadtteilentwicklungskonzepts Brandenburgisches Viertel. Auch arbeiten Wohnungsunternehmen und Stadt derzeit sehr erfolgreich an einer Image- und Marketingkampagne für den Wohnstandort Eberswalde, in deren Arbeitsprozess verschiedene Imagefilme entstanden sind.

WohnFORUM als wichtiges Gremium etabliert

Gleichermaßen gilt es, das Förderprogramm **Soziale Stadt** wieder aufzunehmen bzw. fortzuführen und noch stärker mit den Aktivitäten im Rahmen des Stadtumbaus zu verknüpfen. Dies wird für das Gelingen des Stadtumbaus weiterhin eine große Bedeutung haben.

Soziale Stadt fortführen

## Wo steht Eberswalde? – Die aktuellen Daten

### Bevölkerungsentwicklung – Gesamtstadt

- > Eberswalde verzeichnete zwischen 2005 und 2015 Bevölkerungsverluste von -1 145 Einwohnern, wobei diese Verluste seit 2013 durch eine steigende Bevölkerungszahl wieder reduziert wurde, zwischen 2013 und 2016 verzeichnete Eberswalde einen **Bevölkerungsgewinn** von 1 199 Einwohnern

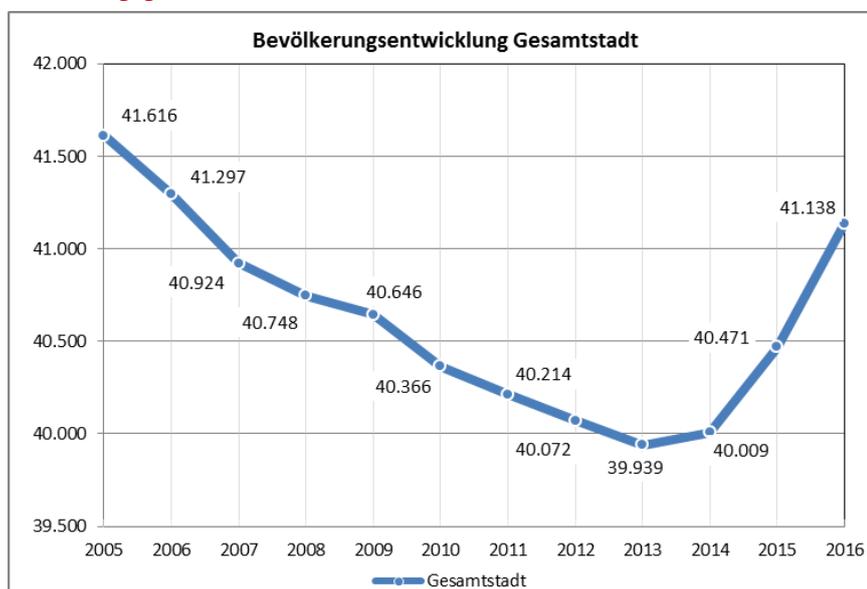


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt 2005 bis 2016 [Datenquelle: Stadt Eberswalde, eigene Darstellung]

- > damit zeigt sich gerade in den letzten vier Jahren eine deutlich positivere Entwicklung, als sie im Leitbild-Szenario im INSEK 2014 (Datenbasis: 2012) prognostiziert wurde: INSEK: 39 500 Einwohner in 2016, IST-Bevölkerungsstand 2016: 41 138 Einwohner

### Komponenten der Bevölkerungsentwicklung – Gesamtstadt

- > diese Entwicklung geht auf das seit 2012 **positive Wanderungssaldo** zurück, die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist weiterhin negativ, da einer steigenden Geburtenrate auch eine höhere Sterberate gegenübersteht

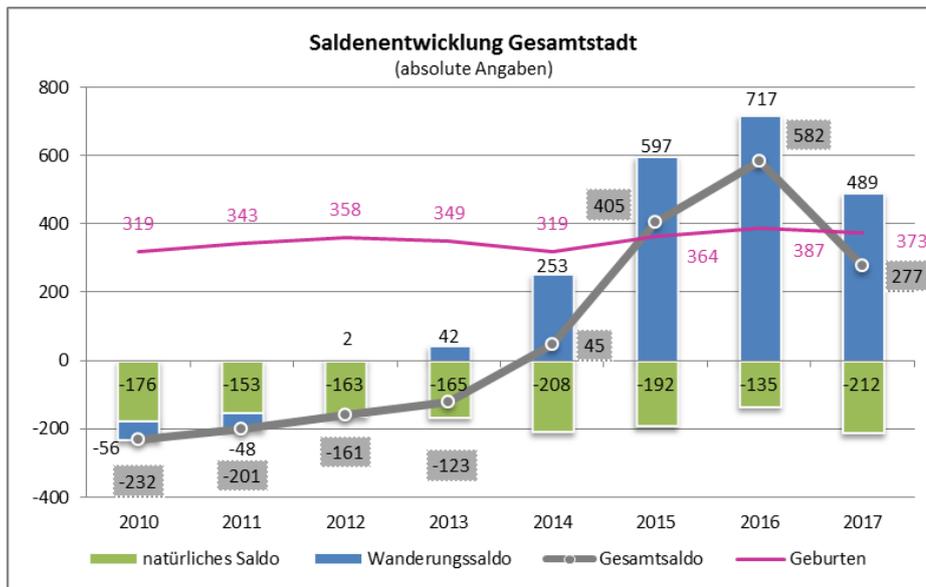


Abbildung 2: Entwicklung der Wanderungs- und natürlichen Salden 2010 bis 2017 [Datenquelle: Stadt Eberswalde, eigene Darstellung]

- > hierbei ist das seit 2014 rückläufige negative natürliche Saldo weiter dahingehend zu beobachten, ob sich hierbei ein langfristiger Trend zu einer weiter **steigenden Geburtenrate** abzeichnet
- > analog zum gesamtdeutschen Anstieg an Asylanträgen seit 2013 wurde auch in Eberswalde eine größere Anzahl an Geflüchteten aufgenommen, sodass das positive Wanderungssaldo auch einen Anteil „Flüchtlingseffekt“ enthält
- > mit Stand Mai 2017 leben 1 174 Geflüchtete in Eberswalde
- > der starke Rückgang von neu ankommenden Geflüchteten im Jahr 2017 wird sich voraussichtlich auch auf die Wanderungsstatistik in Eberswalde auswirken; aufgrund der vielschichtigen Einflussfaktoren auf die Flüchtlingsbewegungen nach Deutschland bilden sie einen entsprechend unsicheren Faktor in der Betrachtung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung

### Demographische Eckwerte – Gesamtstadt

- > der **Altersdurchschnitt** der Stadt hat sich – insbesondere durch die Zuwanderung seit 2014 – deutlich **verringert**, waren die Eberswalderinnen und Eberswalde 2014 im Schnitt noch 46,3 Jahre alt, sank der Mittelwert 2016 auf ein Alter von 45,8 Jahren
- > damit liegt der Altersdurchschnitt Eberswaldes etwas unter dem Landesdurchschnitt (Land Brandenburg 2015: 46,8 Jahre<sup>2</sup>)

<sup>2</sup> Quelle: Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft e.V. GDV, <http://www.gdv.de/2016/11/deutschlands-bevoelkerung-seit-1995-um-mehr-als-vier-jahre-gealtert/>, Abruf am 6.10.2017

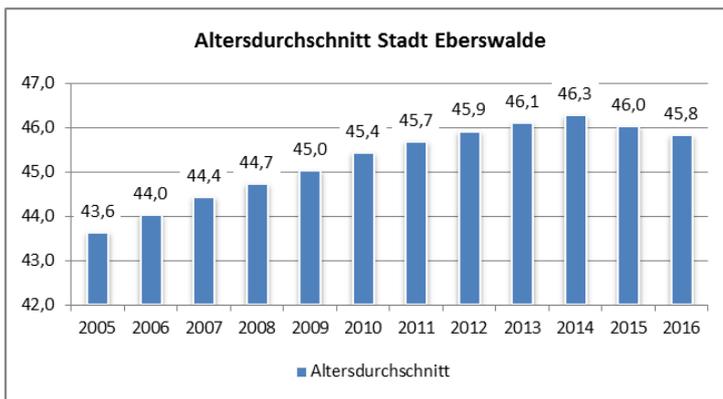


Abbildung 3:  
Entwicklung Alters-  
durchschnitt 2005 bis  
2016  
[Datenquelle: Stadt  
Eberswalde, eigene  
Darstellung]

### Bevölkerungsentwicklung – Stadtbezirke

- > in den Stadtbezirken stellt sich die Bevölkerungsentwicklung unterschiedlich dar:
  - » im einwohnerstärksten Stadtbezirk **Stadtmitte** (rd. 28 Prozent der Einwohner) setzt sich der positive Trend des **Bevölkerungswachstums** weiter deutlich fort
  - » auch in **Finow** ist ein deutlicher **Einwohnerzuwachs** zu verzeichnen, hier zeigt sich vor allem das Ergebnis der Realisierung von verschiedenen Neubauvorhaben im Ein- und Zweifamilienhaussektor
  - » in **Nordend** verläuft die Entwicklung ebenfalls sehr **stabil** – mit einer „Delle“ im Jahr 2013
  - » die Bezirke **Westend** und **Ostend** weisen eine weitgehend stabile Entwicklung auf, wenn auch mit **leichten Einwohnerrückgängen** seit 2005
  - » ein besonderes Augenmerk liegt auf dem Stadtbezirk **Brandenburgisches Viertel**: hier konnte der seit 2005 anhaltende **Einwohnerrückgang gestoppt** werden, das Viertel wächst seit 2014 wieder deutlich, Hintergrund sind zum einen die Zuzüge von geflüchteten Menschen, zum anderen sind auch Zuzüge aus dem Umland und aus anderen Regionen zu verzeichnen
  - » auch die **Ortsteile** können auf eine **stabile** Bevölkerungsentwicklung zurückblicken

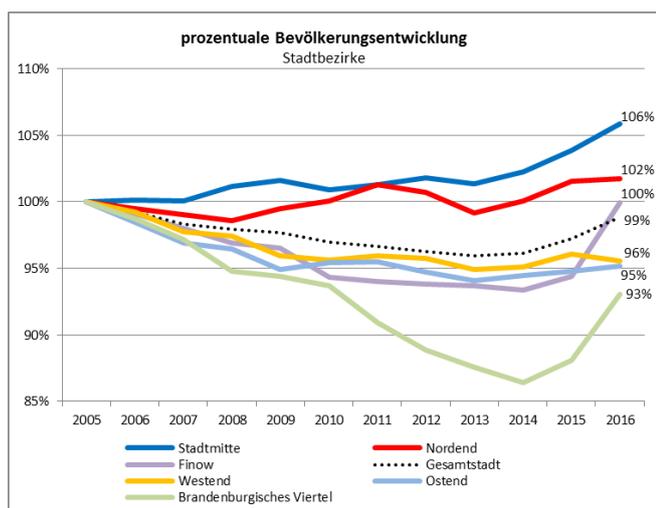


Abbildung 4:  
prozentuale Bevölke-  
rungsentwicklung in den  
Stadtbezirken 2005 bis  
2016  
[Datenquelle: Stadt  
Eberswalde, eigene  
Darstellung]

- > die Stadt Eberswalde hat sich für eine möglichst dezentrale Unterbringung Geflüchteter entschieden, der größte Anteil der Personen lebt in Wohnungen (Mai 2017 rund 59 Prozent), rund Zweidrittel der in Wohnverbänden lebenden Personen ist im Brandenburgischen zu Hause – damit trägt das Brandenburgische Viertel heute die Hauptaufgabe von Integration und Zusammenleben

### Altersstruktur – Stadtbezirke

- > der Blick auf die Altersstruktur der Stadtbezirke zeigt, dass das **Brandenburgische Viertel**, die **Stadtmitte** und der Stadtteil **Spechthausen** die **jüngsten** Stadt- bzw. Ortsteile sind, ihr Altersdurchschnitt liegt deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt

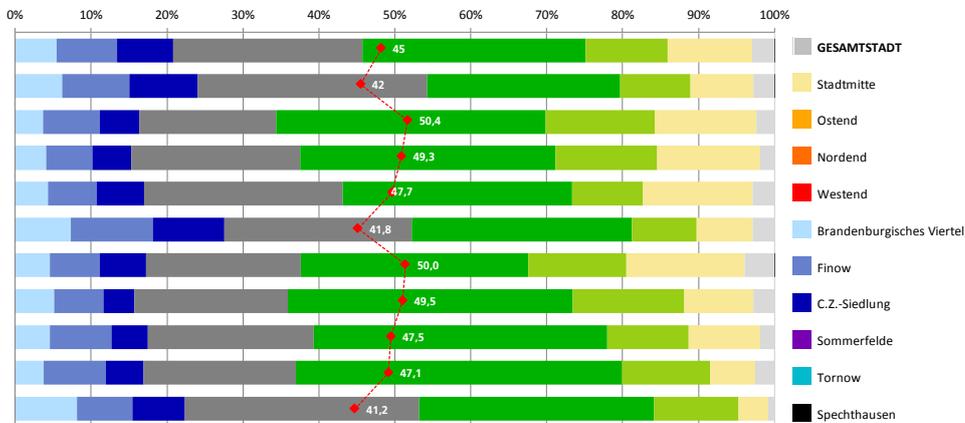


Abbildung 5: Altersstruktur 2016 Gesamtstadt und Stadtbezirke [Datenquelle: Stadt Eberswalde, eigene Darstellung]

- > für die Stadtbezirke **Ostend**, **Finow** und **Nordend**, deren Altersdurchschnitt deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt, wird in den kommenden Jahren der **Generationswechsel** anstehen, hier gilt es ein besonderes Augenmerk auf die weitere Entwicklung der Altersstrukturen und die mögliche Entwicklung von Wohnungsleerständen zu legen

### Sozioökonomische Eckdaten

- > zur weiteren Differenzierung des Stadtmonitorings wird die Stadt Eberswalde künftig **kleinräumige sozioökonomische Daten** der Bundesagentur für Arbeit (BAA) auswerten, derzeit liegt eine erste Testlieferung vor, deren Daten nachfolgend kurz ausgewertet werden
- > 2017 waren mehr Menschen in Eberswalde sozialversicherungspflichtig beschäftigt, als noch 2010: insgesamt 1 520 Menschen, in allen Teilräumen zeigt sich diese positive Entwicklung:

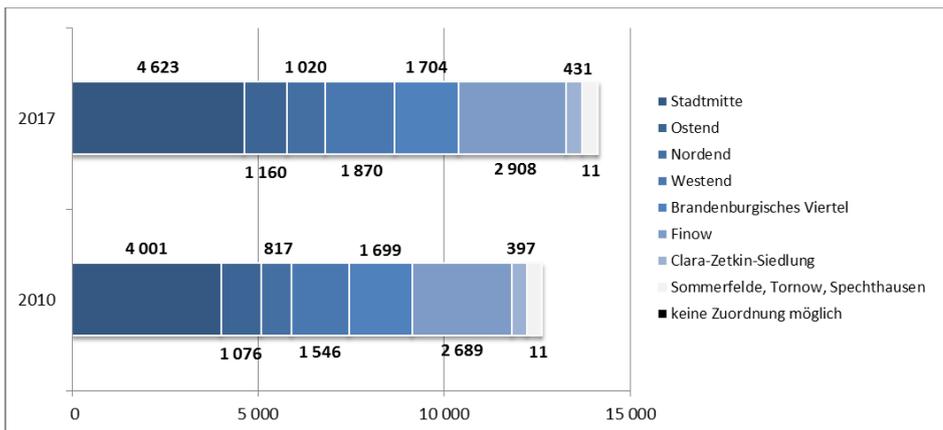


Abbildung 6: Entwicklung der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort Eberswalde 2010 bis 2017 [Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung]

- > prozentual waren die größten Zuwächse in den Bezirken Nordend, Westend und Stadtmitte zu verzeichnen
- > zur insgesamt positiven Entwicklung der Stadt korrespondieren auch die **rückläufigen Arbeitslosenzahlen**, waren 2010 noch 3 555 Menschen von Arbeitslosigkeit betroffen, hat sich die Zahl bis 2017 (Juni) auf 2 472 Menschen reduziert, insgesamt sind heute knapp 1 100 Menschen weniger von Arbeitslosigkeit betroffen, als vor sieben Jahren

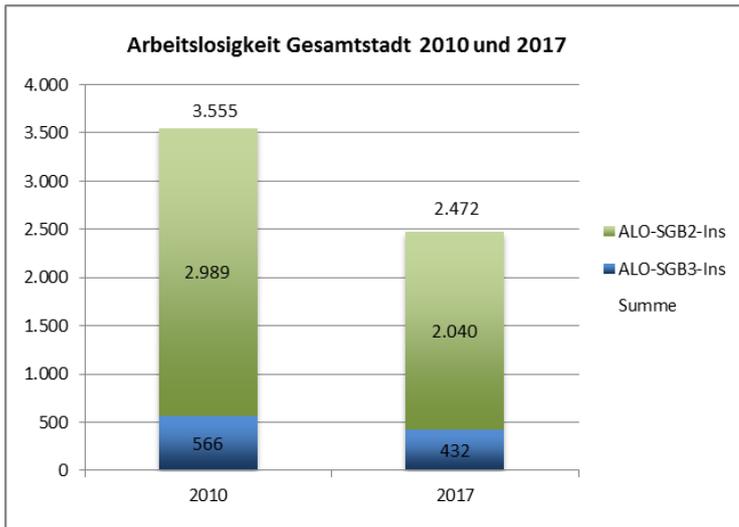


Abbildung 7: Entwicklung der Arbeitslosigkeit 2010 und 2017 [Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung]

Zur Erläuterung: ALO = Arbeitslose, SGB2 entspricht der Grundsicherung, d. h. Arbeitslosengeld II ("Hartz IV"), SGB3 entspricht der Arbeitsförderung (Arbeitslosengeld)

- > aufgrund der hohen Einwohnerzahl ist auch zahlenmäßig die Anzahl der Arbeitslosen in der Stadtmitte am größten
- > alle Stadtbezirke profitieren vom Rückgang der Menschen in Arbeitslosigkeit, der Rückgang ist jedoch im Brandenburgischen Viertel am geringsten – ein Hinweis auf den weiteren Unterstützungsbedarf des Quartiers im Hinblick auf die Entwicklung der sozialen Strukturen, auf die Integration

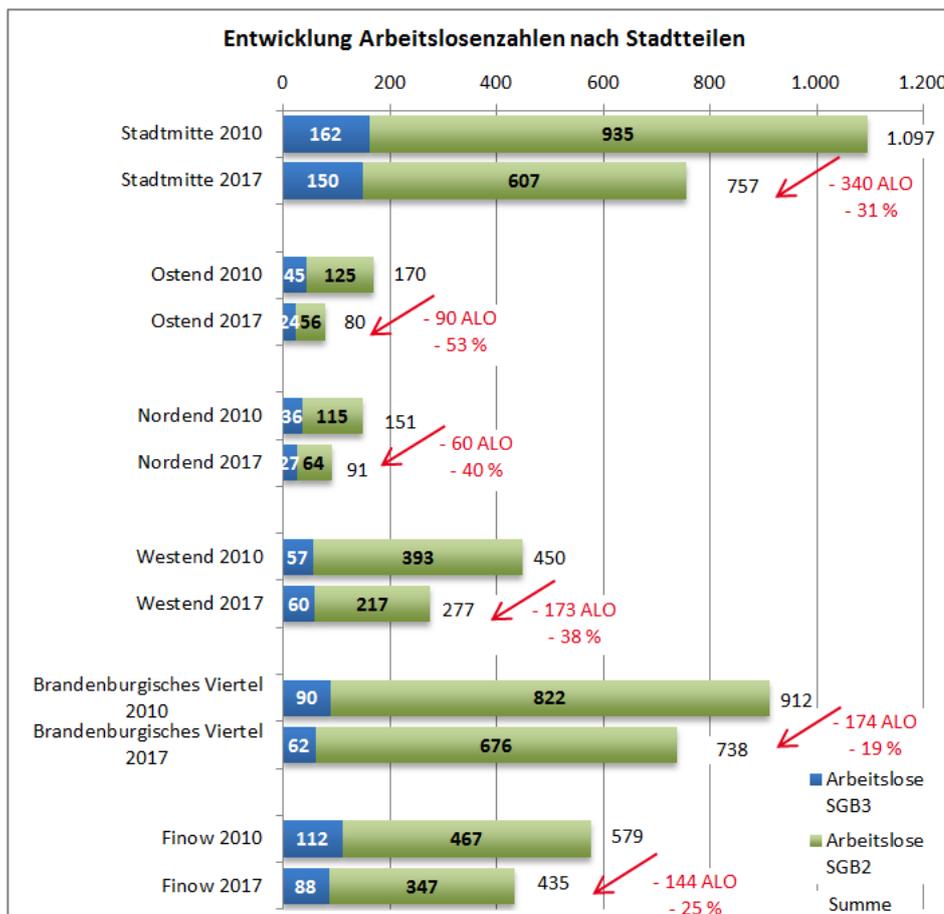


Abbildung 8: Entwicklung der Arbeitslosenzahl nach Stadtteilen [Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung]

Hinweis: die Arbeitslosenzahlen für die kleinen Stadtbezirke und Ortsteile werden aufgrund der geringen Fallzahlen in der Statistik nicht ausgewiesen

- > über alle Stadtbezirke hinweg sind Männer stärker von Arbeitslosigkeit betroffen, als Frauen
- > fast 90 Prozent der Arbeitslosen sind deutsche Staatsangehörige
- > knapp 45 Prozent der Arbeitslosen sind Langzeitarbeitslose
- > drei Prozent der Arbeitslosen sind jünger als 20 Jahre, sieben Prozent zwischen 20 und 24 Jahre alt und 23 Prozent sind älter als 55 Jahre
- > die Arbeitslosenquote hat sich von 2010 (13,4 Prozent) auf 9,6 (2017) verringert, liegt aber noch über dem Landesdurchschnitt von 6,4 Prozent<sup>3</sup>
- > ein besonderes Augenmerk verbleibt auf dem Bezirk Brandenburgisches Viertel, hier lag die Arbeitslosenquote 2017 bei 17,5 Prozent
- > neben der Arbeitslosigkeit spielt auch die geringfügige Beschäftigung eine Rolle: im Jahr 2016 waren 2 325 Menschen in Eberswalde geringfügig beschäftigt, knapp 90 Menschen weniger, als noch im Jahr 2012, insgesamt verändert sich die geringfügige Beschäftigung in den Jahren 2012 bis 2016 nur unwesentlich
- > trotz der positiven Entwicklung der Arbeitslosigkeit in Eberswalde bleibt für die Zukunft die Aufgabe, die **Menschen noch stärker in Arbeit zu bringen**; dies ist eine gemeinsame Kraftanstrengung von Bund, Land, Kommune und den Unternehmen vor Ort

### Struktur des Wohnungsbestands

- > Das kommunale Monitoring weist einen aktuellen Wohnungsbestand von 24 025 Wohneinheiten (WE) aus (Stand 31.12.2016).

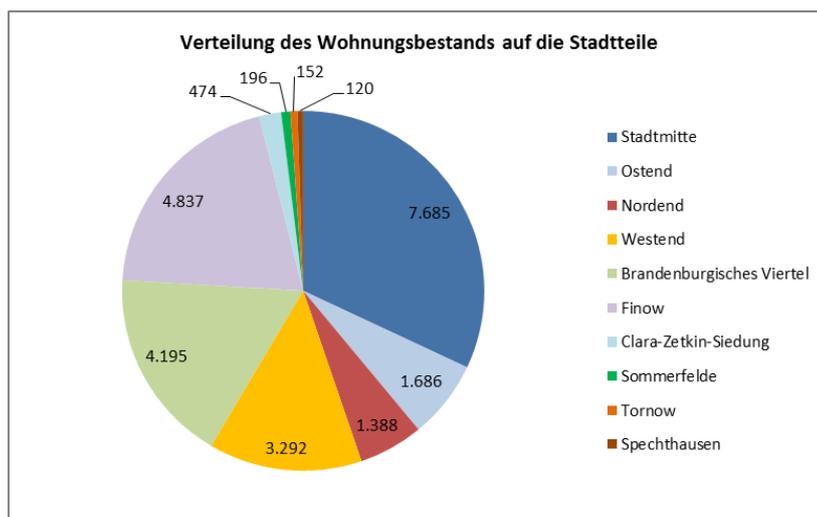


Abbildung 9:  
Verteilung des Wohnungsbestands auf die Stadtteile 2016  
[Datenquelle: Stadt Eberswalde, eigene Darstellung]

- > Die zahlenmäßig wichtigsten Wohnstadtteile sind die Stadtmitte (32,0 Prozent des Wohnungsbestandes), Finow (20,1 Prozent) und das Brandenburgische Viertel (17,5 Prozent).
- > die Sanierungsstände der Wohnungen lassen sich nur aus Daten mit Stand 31.12.2014 darstellen; die Stadt Eberswalde plant, 2018 bzw. 2019 die Daten durch eine Gesamtbegehung des Stadtgebietes zu aktualisieren; grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Sanierungsstände aktuell deutlich höher liegen, als dies die Daten von 2014 zum Ausdruck bringen:
  - » demnach waren rund 47 Prozent der Wohnungsbestände saniert, knapp 32 Prozent waren teilsaniert und 21 Prozent zu diesem Zeitpunkt noch unsaniert
  - » am weitesten fortgeschritten war die Sanierung in den Bezirken Ostend und Nordend

<sup>3</sup> Quelle: Ministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit, Frauen und Familie, Abruf am 29.11.2017

- » da seit 2014 insbesondere in der Stadtmitte zahlreiche Sanierungsmaßnahmen umgesetzt wurden, ist heute der Sanierungsstand in diesem Bezirk deutlich höher, als noch 2014
- > etwas weniger als die Hälfte des gesamten Wohnungsbestands befindet sich im Eigentum bzw. in der Verwaltung der Wohnungsunternehmen<sup>4</sup>, knapp 55 Prozent sind privaten Eigentümern zuzuordnen

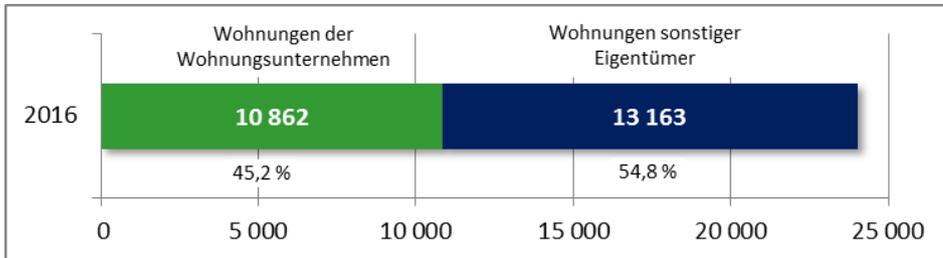


Abbildung 10: Verteilung des Wohnungsbestands 2016 nach Eigentümern [Datenquelle: Stadt Eberswalde, eigene Darstellung]

- > in der Stadtmitte, in Ostend und Nordend sowie Westend überwiegen deutlich die privaten Eigentümer, in Finow ist der Anteil zwischen privaten Eigentümern und Eigentum der Wohnungsunternehmen nahezu ausgeglichen
- > das Brandenburgische Viertel befinden sich rund 95 Prozent der Wohnungen im Eigentum der Wohnungsunternehmen
- > in der Clara-Zetkin-Siedlung und in den Ortsteilen finden sich nahezu keine Wohnungen im Eigentum der Wohnungsunternehmen, hier dominiert das private Eigentum

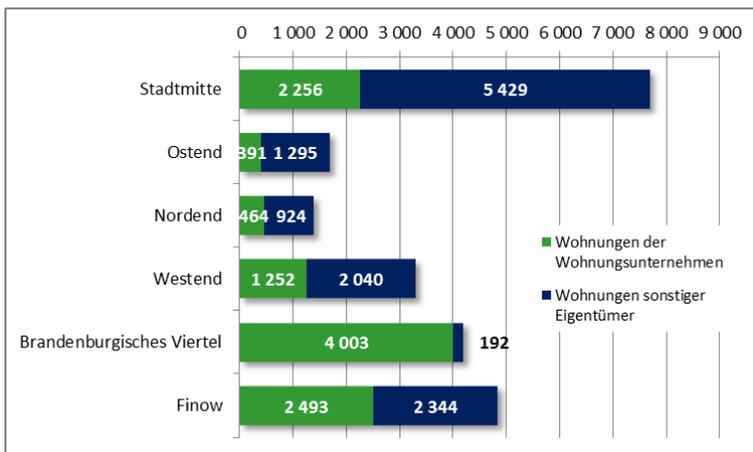


Abbildung 11: Wohnungsbestand nach Eigentümern und Stadtbezirken [Datenquelle: Stadt Eberswalde, eigene Darstellung]

### Entwicklung des Wohnungsleerstands auf Gesamtstadtebene

- > in Eberswalde stehen **2 407 WE leer** (Stand 31.12.2016), wodurch sich eine **Leerstandsquote von 10,0 Prozent** ergibt
- > der positive Trend in der Leerstandsentwicklung setzt sich somit fort: Zwischen 2005 und 2016 ging die Leerstandsquote um 4 Prozentpunkte zurück
- > vor rund 10 Jahren betrug die Leerstandsquote noch 14,2 Prozent, insgesamt standen zu diesem Zeitpunkt über 3 300 Wohnungen leer – insofern ist durch den Rückbau von Wohnungen, aber auch durch Sanierung, Aufwertung und Neuvermietung eine deutliche Reduzierung des Wohnungsleerstands erfolgt
- > knapp zwei Drittel des Wohnungsleerstands finden sich in den Wohnungen der Wohnungsunternehmen (62,8 Prozent, 1 511 Wohneinheiten), ein Drittel des Wohnungsleerstands tragen die privaten Eigentümer (37,2 Prozent, 896 Wohneinheiten)

<sup>4</sup> zu den Wohnungsunternehmen zählen das kommunale Wohnungsunternehmen WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH, die Wohnungsbaugenossenschaft Eberswalde Finow e G, die TAG Immobilien AG sowie die Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Eberswalde e. V.

Entwicklung der Leerstandsquote nach Stadtbezirken

- > der **Leerstand verortet** sich schwerpunktmäßig in den Stadtbezirken **Stadtmitte**, **Brandenburgisches Viertel** und **Westend**, wobei die Entwicklungen der Leerstandsquoten unterschiedlich verlaufen:

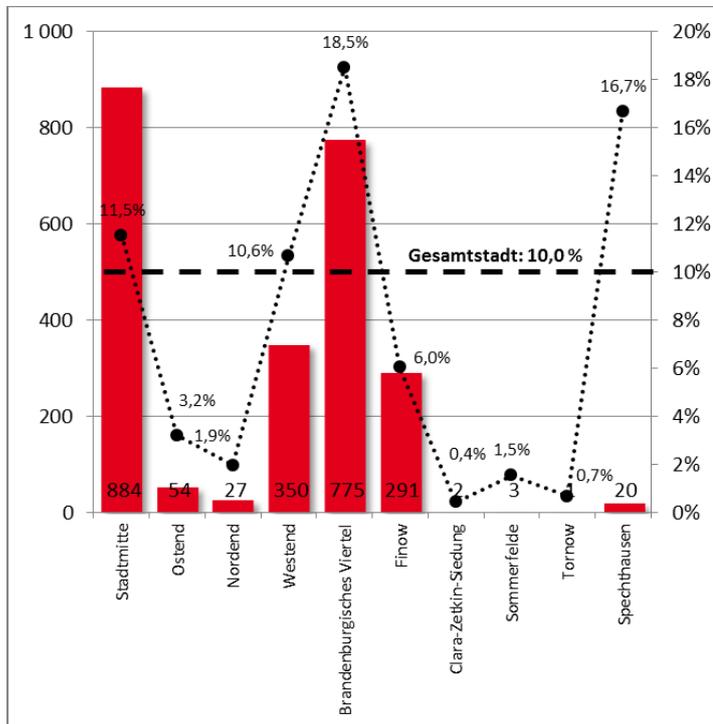


Abbildung 12: Wohnungsleerstand in den Bezirken 2016 [Datenquelle: Stadt Eberswalde, eigene Darstellung]

- » im Brandenburgischen Viertel wurde der Leerstand zwischen 2005 und 2016 um rd. 2 Prozent gesenkt, Hintergrund ist einerseits die Aufnahme von geflüchteten Menschen, die seit 2014 schwerpunktmäßig im Brandenburgischen Viertel ihren Wohnsitz haben, der Landkreis hat dort Wohnungen zur Unterbringung von geflüchteten Menschen angemietet, zudem wurden verschiedene Wohnungen zur Flüchtlingsunterbringung hergerichtet, aus diesem Grund wurden die geplanten Rückbaumaßnahmen dort in den letzten Jahren nicht fortgeführt; andererseits verzeichnet das Quartier auch Zuzug von außerhalb
- » infolge der Altbausanierung und Aufwertung in der Innenstadt ist dort der Wohnungsleerstand deutlich zurück gegangen: standen 2005 noch 19 Prozent der Wohnungen leer, sank die Leerstandsquote auf 11,5 Prozent im Jahr 2016
- » in Westend und Ostend blieb die Leerstandsquote im Zeitraum 2005 bis 2016 auf einem ähnlichen Niveau
- » ein deutlicher Rückgang des Wohnungsleerstands wurde auch im Stadtbezirk Nordend erreicht

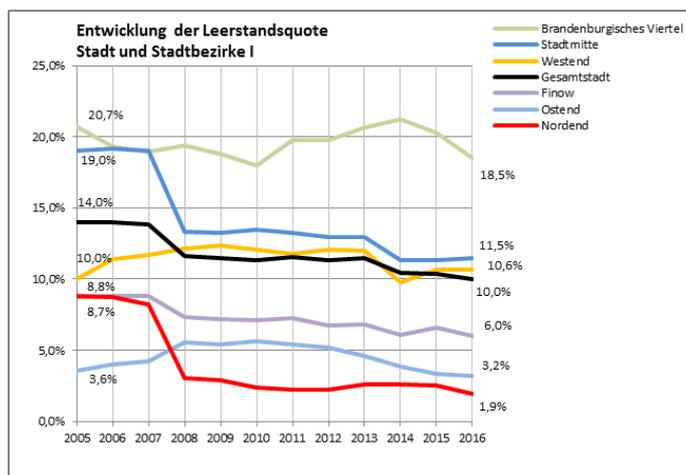


Abbildung 13: Entwicklung der Leerstandsquoten 2005 bis 2016 [Datenquelle: Stadt Eberswalde, eigene Darstellung]

- » mit Blick auf die kleineren Stadtbezirke und Ortsteile fällt vor allem der Ortsteil Spechthausen mit einer vergleichsweise hohen Leerstandsquote auf, aufgrund der geringen Anzahl an Wohnungen (120 WE) und Wohnungsleerständen (20 WE) ist dies derzeit jedoch kein akuter Handlungsschwerpunkt, sollte jedoch im Auge behalten werden

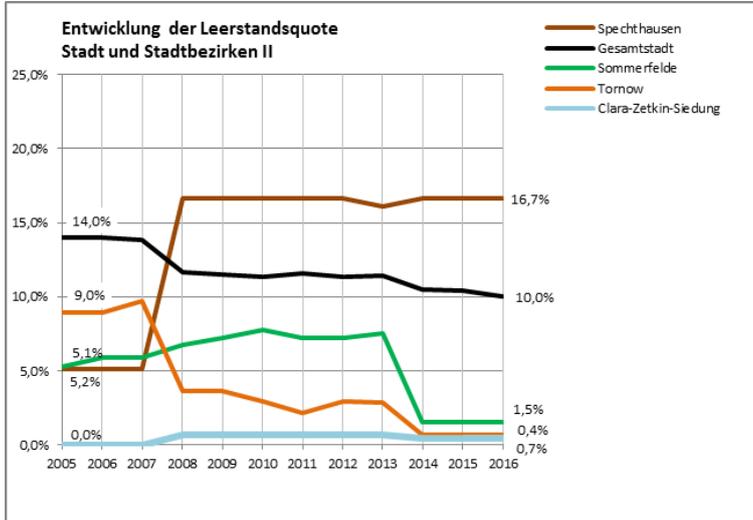


Abbildung 14: Entwicklung der Leerstandsquoten in den kleineren Stadt- und Ortsteilen 2005 bis 2016 [Datenquelle: Stadt Eberswalde, eigene Darstellung]

Wohnungsrückbau bis 2016

- > zwischen 2002 und 2016 wurden in Eberswalde **1 980 Wohnungen zurückgebaut**, rund 92 Prozent hiervon mit Mitteln des Stadtumbaus
- > über die Hälfte des Rückbaus wurde bis einschließlich 2015 umgesetzt, seit 2010 fanden nur noch vereinzelt Maßnahmen statt
- > der reduzierte Rückbau in den letzten Jahren hat mehrere Gründe, zum einen wurden seit 2014 verstärkt Wohnungen für die Unterbringung von geflüchteten Menschen benötigt, zum spielten auch die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine Rolle (z. B. zunehmend räumlich verteilter Leerstand, steigender Bedarf an günstigem teil- bzw. unsaniertem Wohnraum, teilweise fehlende Ersatzwohnungen, unterschiedliche Handlungsmöglichkeiten der Wohnungsmarktakteure)
- > **Schwerpunkt** des bisherigen Rückbaus stellt mit einem Anteil von rd. 66 Prozent der Stadtteil **Brandenburgisches Viertel** dar

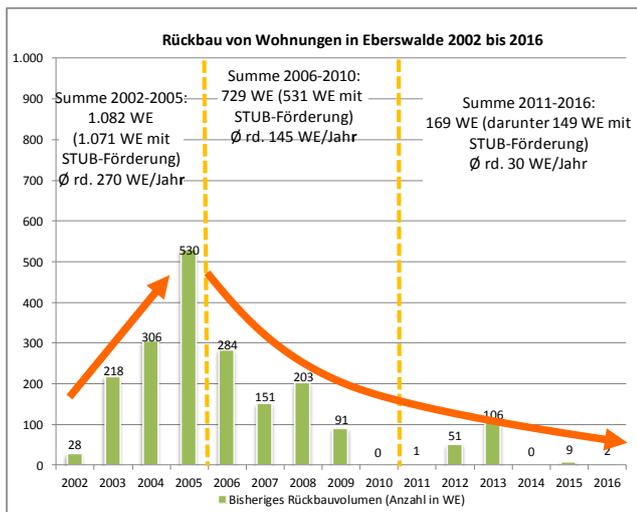


Abbildung 15: Wohnungsrückbau 2002 bis 2016 [Datenquelle: Stadt Eberswalde, eigene Darstellung]

### Was kommt?

Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt und der Stadtbezirke zeigt deutlich, dass eine **Anpassung der Bevölkerungsprognose** aus dem INSEK 2014 erforderlich ist. Weder der Zuzug von geflüchteten Menschen, noch der Zuzug aus Berlin, aus dem Umland und anderen Regionen waren zu dem damaligen Zeitpunkt absehbar. Eberswalde arbeitet zusammen mit den Wohnungsmarktakeuren intensiv an der Zuzugsstrategie, die als wichtiges Ziel im INSEK formuliert wurde – und kann heute bereits auf Erfolge blicken. Diese Entwicklungen und Tendenzen müssen sich auch in der Bevölkerungsprognose wiederfinden.

Anpassung der Bevölkerungsprognose erforderlich

Basis für die aktualisierte Bevölkerungsprognose ist der Bevölkerungsstand zum 31. Dezember 2016. Zudem wurden die Annahmen zu Geburten- und Sterbefällen der Bevölkerungsprognose des Landes (2015, Basisjahr 2013) auf Basis der aktuellen Entwicklung angepasst. Im Hinblick auf die **Zuwanderung** wurden ebenfalls neue Annahmen getroffen, die vor allem die aktuelle Situation aufgreifen.

neue Annahmen zur Zuwanderung getroffen

Analog zu den Vorgängerprognosen wurde ein **Korridor** der möglichen Entwicklung berücksichtigt. Für das Jahr 2030 geht die Prognose von einer Bevölkerungszahl zwischen 42 000 und 39 500 Menschen aus.

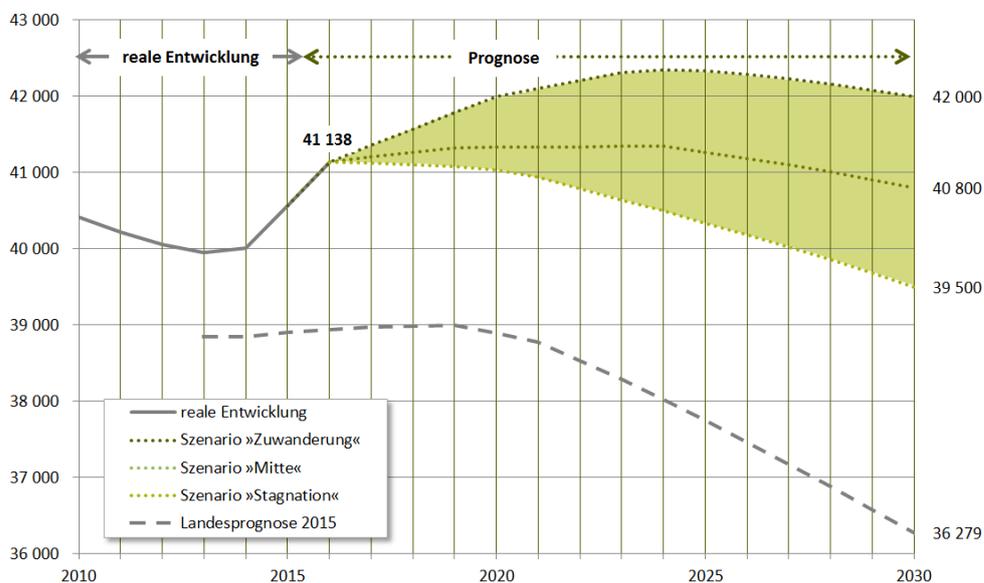


Abbildung 16: Bevölkerungsprognose bis 2030 [Datenbasis: Stadt Eberswalde, Land Brandenburg, eigene Berechnung, Darstellung]

Die Komponenten der Prognose sind in nachfolgender Grafik dargestellt. Bis 2016 ist die reale Entwicklung (gestrichelte Balken) enthalten. Selbst die – im Vergleich zu Landesprognose – deutlich erhöhten Annahmen zum Wanderungssaldo können mit Blick auf die reale Entwicklung als zurückhaltend beschrieben werden. Insofern sollte für die künftigen Planungen das Zuwanderungsszenario als Basis angesetzt werden.

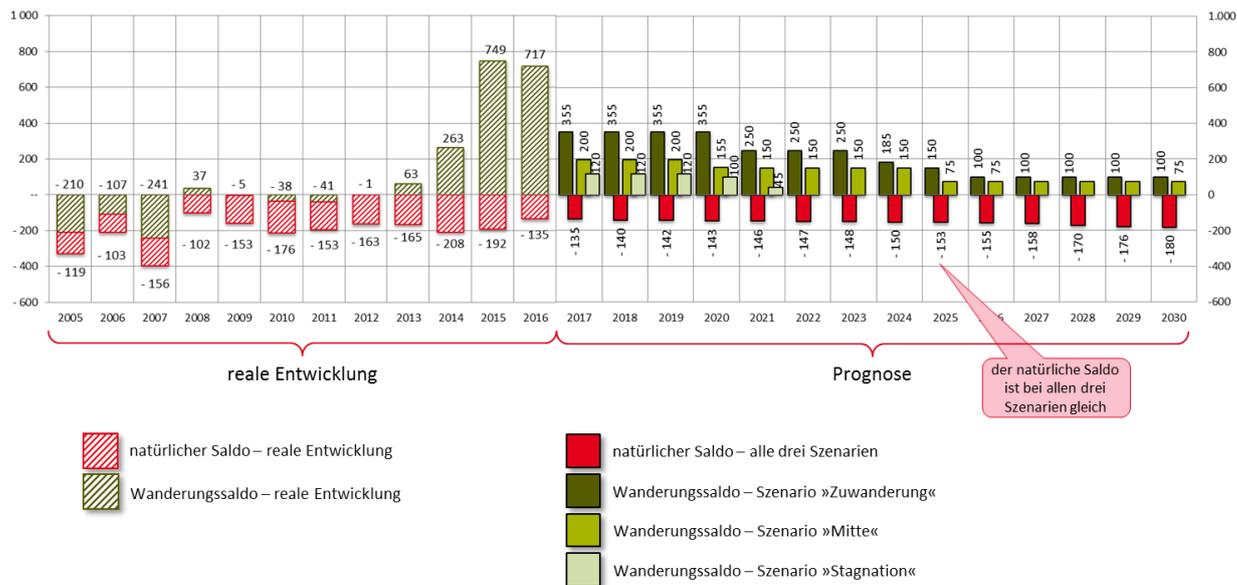


Abbildung 17: Komponenten der Bevölkerungsprognose bis 2030 [Datenbasis: Stadt Eberswalde, Land Brandenburg, eigene Berechnung, Darstellung]

Für die Stadtbezirke sieht die Bevölkerungsprognose – auf Basis der bisherigen Annahmen zu den Entwicklungsperspektiven der Teilräume – wie folgt aus:

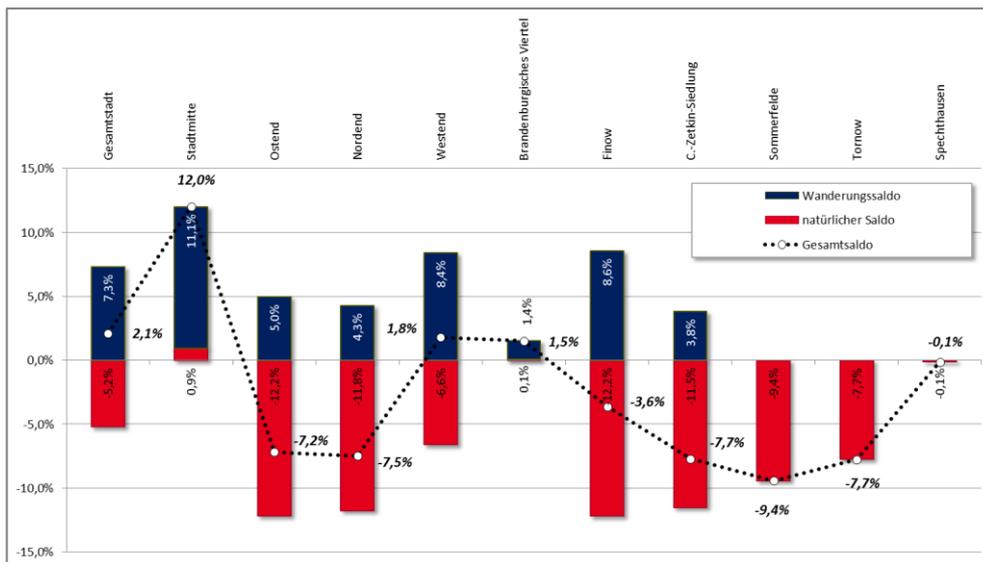


Abbildung 18: Bevölkerungsprognose 2030 Szenario „Zuwanderung“ für die Teilräume [Quelle: eigene Berechnungen]

Folgende Annahmen liegen der Projektion zugrunde:

- > die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den Bezirken folgt dem „Muster“ auf der gesamtstädtischen Ebene
- > für die **Entwicklungsperspektiven** der **Bezirke** erfolgte eine **qualitative Einschätzung** ihrer Entwicklungspotenziale (Wohnungsangebot, Angebot an sozialer Infrastruktur, Anbindung an Stadtzentrum und Bahnhof, Anbindung an Grün- und Naherholungsräume, freie Flächenpotenziale, z. B. für den individuellen Wohnungs-/Hausbau)
- > je positiver die Entwicklungsperspektiven, desto größer ist auch die angenommene Zuwanderung in den Bezirk, insgesamt wurden die für die **Gesamtstadt** angenommenen Zuwanderungsdaten auf die Bezirke – entsprechend ihrer Entwicklungsperspektiven – **verteilt**
- > aus dem natürlichen Saldo und dem Wanderungssaldo ergeben sich pro Bezirk die jeweiligen Gesamtsalden

- > für die **Stadtmitte** wurde eine vergleichsweise **hohe Zuwanderung** angenommen, ebenso für die Bezirke **Westend** und **Finow**, in der Stadtmitte trägt die vergleichsweise junge Altersstruktur dazu bei, dass auch der natürliche Saldo positiv ausfällt, im Bezirk Westend kann die Entwicklung aus dem natürlichen Saldo ausgeglichen werden, die Bevölkerung wird bis zum Jahr 2030 wachsen, in Finow kann die natürliche Entwicklung – aufgrund des vergleichsweise hohen Altersdurchschnitts der Bevölkerung nicht ganz durch die Zuzüge ausgeglichen werden
- > in allen **anderen Bezirken** dominiert weitgehend die natürliche Entwicklung die Gesamtentwicklung, so dass hier die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2030 **zurückgehen** wird, ein Ausgleich der natürlichen Entwicklung durch Zuwanderung erfolgt nicht

Folgende Daten ergeben sich aus der Projektion:

	Szenario	Zuwanderung	Mitte	Stagnation
<b>Eckdaten</b>				
<b>Einwohner Gesamtstadt</b>				
	Gesamtstadt 2016		41 138	
	Gesamtstadt 2030	42 000	40 800	39 500
	Veränderung 2016 ... 2030	+ 862	- 338	- 1 638
	Veränderung prozentual	+ 2,1 %	- 0,8 %	- 4,0 %

Tabelle 1:  
Bevölkerungsprognose  
2030  
[Quelle: eigene Berechnungen]

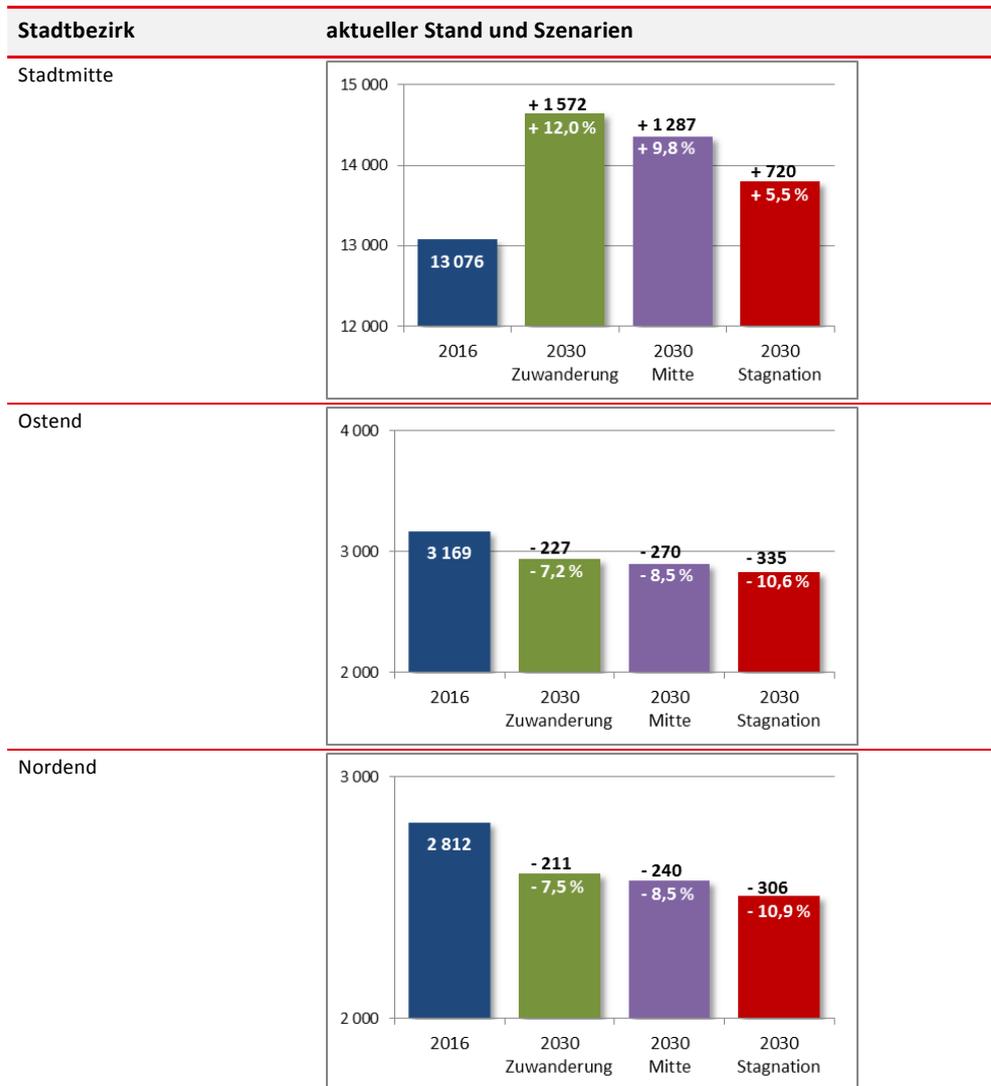


Tabelle 2:  
Bevölkerungsprognose  
auf Stadtbezirksebene  
[Quelle: eigene Berechnungen]

Stadtbezirk	aktueller Stand und Szenarien															
Westend	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>Werte</th> <th>Änderung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2016</td> <td>4 811</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>2030 Zuwanderung</td> <td>4 900</td> <td>+ 86 (+ 1,8 %)</td> </tr> <tr> <td>2030 Mitte</td> <td>4 747</td> <td>- 64 (- 1,3 %)</td> </tr> <tr> <td>2030 Stagnation</td> <td>4 658</td> <td>- 153 (- 3,2 %)</td> </tr> </tbody> </table>	Jahr	Werte	Änderung	2016	4 811	-	2030 Zuwanderung	4 900	+ 86 (+ 1,8 %)	2030 Mitte	4 747	- 64 (- 1,3 %)	2030 Stagnation	4 658	- 153 (- 3,2 %)
Jahr	Werte	Änderung														
2016	4 811	-														
2030 Zuwanderung	4 900	+ 86 (+ 1,8 %)														
2030 Mitte	4 747	- 64 (- 1,3 %)														
2030 Stagnation	4 658	- 153 (- 3,2 %)														
Brandenburgisches Viertel	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>Werte</th> <th>Änderung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2016</td> <td>6 599</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>2030 Zuwanderung</td> <td>6 700</td> <td>+ 101 (+ 1,5 %)</td> </tr> <tr> <td>2030 Mitte</td> <td>6 350</td> <td>- 249 (- 3,8 %)</td> </tr> <tr> <td>2030 Stagnation</td> <td>5 999</td> <td>- 599 (- 9,1 %)</td> </tr> </tbody> </table>	Jahr	Werte	Änderung	2016	6 599	-	2030 Zuwanderung	6 700	+ 101 (+ 1,5 %)	2030 Mitte	6 350	- 249 (- 3,8 %)	2030 Stagnation	5 999	- 599 (- 9,1 %)
Jahr	Werte	Änderung														
2016	6 599	-														
2030 Zuwanderung	6 700	+ 101 (+ 1,5 %)														
2030 Mitte	6 350	- 249 (- 3,8 %)														
2030 Stagnation	5 999	- 599 (- 9,1 %)														
Finow	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>Werte</th> <th>Änderung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2016</td> <td>8 652</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>2030 Zuwanderung</td> <td>8 338</td> <td>- 314 (- 3,6 %)</td> </tr> <tr> <td>2030 Mitte</td> <td>7 935</td> <td>- 617 (- 7,1 %)</td> </tr> <tr> <td>2030 Stagnation</td> <td>7 872</td> <td>- 780 (- 9,0 %)</td> </tr> </tbody> </table>	Jahr	Werte	Änderung	2016	8 652	-	2030 Zuwanderung	8 338	- 314 (- 3,6 %)	2030 Mitte	7 935	- 617 (- 7,1 %)	2030 Stagnation	7 872	- 780 (- 9,0 %)
Jahr	Werte	Änderung														
2016	8 652	-														
2030 Zuwanderung	8 338	- 314 (- 3,6 %)														
2030 Mitte	7 935	- 617 (- 7,1 %)														
2030 Stagnation	7 872	- 780 (- 9,0 %)														
Clara-Zetkin-Siedlung	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>Werte</th> <th>Änderung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2016</td> <td>1 050</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>2030 Zuwanderung</td> <td>969</td> <td>- 81 (- 7,7 %)</td> </tr> <tr> <td>2030 Mitte</td> <td>929</td> <td>- 121 (- 11,5 %)</td> </tr> <tr> <td>2030 Stagnation</td> <td>929</td> <td>- 121 (- 11,5 %)</td> </tr> </tbody> </table>	Jahr	Werte	Änderung	2016	1 050	-	2030 Zuwanderung	969	- 81 (- 7,7 %)	2030 Mitte	929	- 121 (- 11,5 %)	2030 Stagnation	929	- 121 (- 11,5 %)
Jahr	Werte	Änderung														
2016	1 050	-														
2030 Zuwanderung	969	- 81 (- 7,7 %)														
2030 Mitte	929	- 121 (- 11,5 %)														
2030 Stagnation	929	- 121 (- 11,5 %)														
Sommerfelde	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>Werte</th> <th>Änderung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2016</td> <td>417</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>2030 Zuwanderung</td> <td>378</td> <td>- 39 (- 9,4 %)</td> </tr> <tr> <td>2030 Mitte</td> <td>378</td> <td>- 39 (- 9,4 %)</td> </tr> <tr> <td>2030 Stagnation</td> <td>378</td> <td>- 39 (- 9,4 %)</td> </tr> </tbody> </table>	Jahr	Werte	Änderung	2016	417	-	2030 Zuwanderung	378	- 39 (- 9,4 %)	2030 Mitte	378	- 39 (- 9,4 %)	2030 Stagnation	378	- 39 (- 9,4 %)
Jahr	Werte	Änderung														
2016	417	-														
2030 Zuwanderung	378	- 39 (- 9,4 %)														
2030 Mitte	378	- 39 (- 9,4 %)														
2030 Stagnation	378	- 39 (- 9,4 %)														

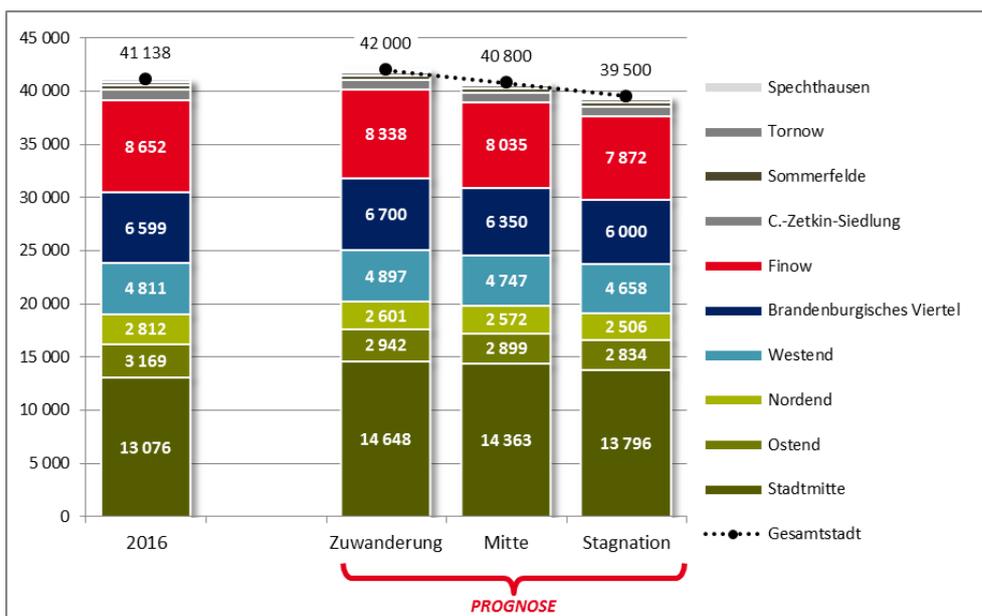
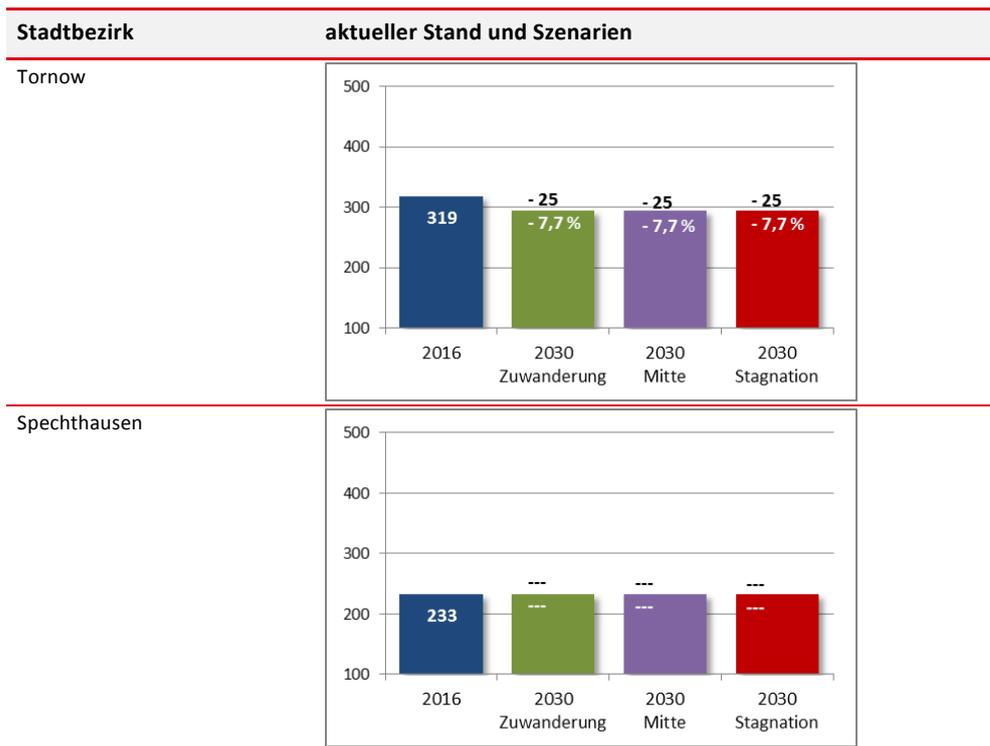


Abbildung 19. Bevölkerungsprognose Teilräume [Quelle: eigene Berechnungen]

Wesentlich bleibt, die Prognosen **kontinuierlich** mit der **realen Entwicklung abzugleichen**. Besonderes Augenmerk sollte der Entwicklung der Geburtenzahlen sowie der weiteren Zuwanderung gewidmet werden. Zeichnet sich ab, dass diese Entwicklungen einen weiteren positiven Verlauf nehmen, ist eine erneute Aktualisierung der Bevölkerungsprognose sinnvoll.

kontinuierlich beobachten und bei Bedarf anpassen

Aus der aktualisierten Bevölkerungsprognose ergibt sich auch ein neues Bild für die Wohnungsmarktprognose. Nachfolgend werden die **Eckdaten** zusammengestellt:

	Szenario	Zuwanderung	Mitte	Stagnation
<b>Eckdaten</b>				
<b>Einwohner</b>				
Einwohner 2016			41 138	
Einwohner 2030		42 000	40 800	39 500
Veränderung 2016 ... 2030		+ 862	- 338	- 1 638
Veränderung 2016 ... 2030		+ 2,1 %	- 0,8 %	- 4,0 %
<b>Wohnungen und Leerstand</b>				
Wohnungsbestand 2016		24 025 Wohneinheiten		
Wohnungsleerstand 2016		2 407 Wohneinheiten		
Leerstandsquote 2016		10,0 %		
<b>Haushalte</b>				
Haushaltsgröße 2016		1,92		
Haushaltsgröße 2030		1,87		
Anzahl Haushalte (bewohnte WE) 2016		21 618		
Anzahl Haushalte 2030		22 647	22 000	21 299
Veränderung 2016 ... 2030		+ 1 029	+ 382	- 319
<b>Neubau</b>				
Neubaupotenzial		620 WE gesamt, Aktivierung von 470 WE bis 2023 (rd. 65 WE pro Jahr)		
<b>Leerstandsentwicklung</b>				
<b>ohne weiteren Rückbau</b>				
Leerstand 2016		2 407		
Leerstandsquote 2016		10,0 %		
Leerstand 2030		1 174	1 821	2 522
Leerstandsquote 2030		4,9 %	7,6 %	10,6 %
<b>mit weiterem Rückbau</b>				
<b>Rückbau nach 2019/2020</b>		<b>560</b>	<b>560</b>	<b>560</b>
327 WE adressscharf untersetzt, 233 WE weiteres Potenzial				
Leerstand 2030		613	1 260	1 961
Leerstandsquote 2030 mit Rückbau		2,6 %	5,4 %	8,4 %
Wohnungsbestand 2030		23 260 WE		

Tabelle 3:  
Eckdaten der Wohnungsmarktprognose für die Gesamtstadt [Datenbasis: Stadt Eberswalde, eigene Berechnungen]

Die Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- > die Zahl der **Haushalte** wird im Zuwanderungsszenario durch die **Verkleinerung** der Haushaltsgrößen um rund 1 000 Haushalte **zunehmen**, im Stagnationsszenario um rund 320 Haushalte zurückgehen
- > würde kein weiterer Rückbau von Wohnungen erfolgen, würde die **Leerstandsquote** im Jahr 2030 zwischen 10,6 und 4,9 Prozent liegen, d. h. im Mittel auf heutigem Niveau **stagnieren bzw. zurückgehen**
- > dies bedeutet jedoch nicht, dass kein weiterer Rückbau von Wohnungen erforderlich ist, da die **Leerstandsquoten 2030 Prozent** einen **Mittelwert** für die **Gesamtstadt** darstellen – damit würden immer noch zwischen 1 200 und 2 500 Wohnungen leer stehen
- > insbesondere in **Teilräumen**, die bereits heute eine **höhere Leerstandsquote aufweisen** (z. B. Brandenburgisches Viertel rund 19 Prozent) besteht **weiterhin Bedarf**, den Wohnungsleerstand zu reduzieren, hier steht insbesondere die Schaffung von neuen Qualitäten durch den Rückbau im Fokus
- > mit der aktuellen Bevölkerungsentwicklung und der darauf basierenden Prognose kann die Stadt heute deutlich **optimistischer** in die **Zukunft** schauen, als es die Stadtumbaustategie 2011 skizziert hat:
  - » um das Zuwanderungsszenario zu erreichen (Zuwanderung im Mittel von 215 Menschen pro Jahr), ist die weitere Umsetzung der **Zuzugsstrategie**, die bereits im INSEK 2014 formuliert wurde, erforderlich

- » dabei wird es darauf ankommen, **ausreichende und attraktive Wohnungsangebote für diese Zuwanderung zu schaffen**, hierzu zählen z. B. Angebote im Bestand, die ohne größere Investitionen genutzt werden (Aktivierung von Leerstandsreserven), die Fortführung von Sanierung und Aufwertung (Stichwort mögliches Aktivierungstempo) sowie die Nutzung der o. g. Neubaupotenziale (auch hier steht die Frage nach dem möglichen Aktivierungstempo im Fokus)
- » ebenso erforderlich ist der weitere **barrierefreie Umbau** von Wohnungen und die Bereitstellung von **bezahlbaren Wohnungen**
- » die Stadtumbaustategie wird daher geprägt von **Aufwertung, Neubauvorhaben** und **Rückbaumaßnahmen** – für die Stadtentwicklung bedeutet diese veränderte Prognose auch eine veränderte Entwicklungspolitik: Optimistisch und verantwortungsvoll planen

Für die **Teilräume** lassen sich folgende Aussagen ableiten:

- > **Stadtmitte**: für die Realisierung des Zuwanderungsszenario müssten rund 300 Wohneinheiten zusätzlich in der Stadtmitte für den Zuzug aktiviert und realisiert werden, für das mittlere Szenario wären es rund 100 zusätzliche Wohneinheiten, und für das Stagnationsszenario wäre mit einem sehr geringen Wohnungsleerstand in Höhe von fünf Prozent zu rechnen; zur „Realisierung“ des Wanderungsszenarios stehen ausreichende Wohnbaupotenziale zur Verfügung, hier kommt es auf ihr Aktivierungstempo an
- > **Ostend** und **Nordend**: für beide Teilräume würde sich auch beim Wanderungsszenario eine Erhöhung des Wohnungsleerstands ergeben – dies hängt vor allem mit der vergleichsweise hohen Altersstruktur und dem resultierenden natürlichen Saldo zusammen, die angenommenen Zuzüge können diese Entwicklung nur zum Teil ausgleichen; beim mittleren und beim Stagnationsszenario würde in diesen Räumen die Leerstandsproblematik verstärkt auftreten; beide Teilräume sollten daher „im Auge behalten“ werden
- > **Westend**: der Teilraum Westend profitiert im Wanderungsszenario ebenfalls von der Zuwanderung, die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung kann durch Zuzug kompensiert werden, der Leerstand verringert sich bis 2030, Neubauvorhaben in moderater Größenordnung ergänzen den Wohnungsbestand (rund 50 Wohneinheiten), der Teilraum rückt insbesondere durch seine Lagegunst zur Mobilitätsdrehscheibe Bahnhof in das Interesse von Zuzüglern; beim mittleren und beim Stagnationsszenario wären auch hier Wohnungsleerstände zu erwarten, die ggf. einen entsprechenden Handlungsbedarf auslösen
- > **Brandenburgisches Viertel**: durch die vorgesehenen Rückbaumaßnahmen im Brandenburgischen Viertel kann der Leerstand bis 2030 auf rund 10 Prozent gesenkt werden, denkbar ist ebenfalls – so wie es das Stadtteilentwicklungskonzept für das Quartier formuliert – Neubauvorhaben (rund 50 Wohneinheiten) durchzuführen, um einerseits auf eine Veränderung der Sozialstrukturen hinzuwirken und andererseits die qualitätsvolle Aufwertung der Wohnungsbestände und des Quartiers zu bewirken, Flächenpotenziale sind z. B. auf den Rückbauflächen vorhanden; für das mittlere und vor allem das Stagnationsszenario wäre mit einem Anstieg des Wohnungsleerstands zu rechnen
- > **Finow**: im Teilraum Finow wird die natürliche Entwicklung im Wanderungsszenario in etwa durch die Zuzüge ausgeglichen, der heute vorhandene Wohnungsleerstand (rund 6 Prozent) bleibt auf heutigem Niveau, auch wenn Neubauvorhaben in der Größenordnung zwischen 80 und 100 Wohneinheiten hinzukommen; für das mittlere und das Stagnationsszenario ist von einem Anstieg des Wohnungsleerstands auszugehen
- > **weitere Teilräume**: für die Clara-Zetkin-Siedlung, die Ortsteile Sommerfelde, Tornow und Spechthausen ergeben sich keine Handlungsbedarfe

## Was sagen die aktuellen Konzepte?

Die Stadt Eberswalde hat verschiedene sektorale und räumliche Konzepte fortgeschrieben, deren Aussagen mit Bezug zur Stadtumbaustategie nachfolgend kurz und knapp zusammengefasst werden:

### Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK, 2014)

- > das INSEK definiert zehn strategische Leitlinien, an deren Umsetzung die Stadt konsequent arbeitet
- > Ziel der Eberswalder Stadtentwicklung ist, ein **lebendiger Wohn- und Arbeitsort**, ein Zuhause für alle zu sein, die Stadt als attraktiven und sicheren Lebensort weiterzuentwickeln, die soziale Stabilität zu sichern und das Wohnangebot nachfrageorientiert aufzuwerten und zu ergänzen
- > des Weiteren geht die Stadt nachhaltig in die Zukunft, betreibt eine **nachhaltige Stadtentwicklung**, eine **klimagerechte Mobilität** und ist auf dem Weg zur Energie ⊕ Stadt Eberswalde 2030
- > die **räumlichen Schwerpunkte** liegen im Eberswalder Stadtzentrum und in Finow, beide Stadtteile werden weiter als lebendige Stadt[teil]zentren in ihren Funktionen Wohnen, Wirtschafts- und Erlebnisraum gestärkt
- > aber auch die **Balance** zwischen Stadtmitte, den Stadtteilzentren Finow, Westend, Brandenburgisches Viertel sowie den Ortsteilen wird weiter gestärkt
- > zu den räumlichen Prioritäten zählen nach wie vor die Stadtmitte, die Stadtumbaugebiete, die Vorranggebiete Wohnen, das Brandenburgische Viertel sowie die städtischen Kernbereiche des Einzelhandels bzw. die zentralen Versorgungsbereiche
- > die Fortschreibung der Stadtumbaustategie greift diese Strategien und Schwerpunkte entsprechend auf und entwickelt die Strategien im Sinne des INSEKs weiter

INSEK als „Leitplanke“ für die Stadtumbaustategie

### Stadtteilentwicklungskonzept Brandenburgisches Viertel (STEK BV, 2017)

- > das Stadtteilentwicklungskonzept Brandenburgisches Viertel wurde am 23. November 2017 durch die Stadtverordnetenversammlung **beschlossen**
- > mit der aktuellen Fortschreibung des STEK BV wurde auch ein **Strategiewechsel** für das Quartier eingeleitet
- > entsprechend der bisherigen Planungen, der „alten“ Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognosen sollten hier konzentriert Rückbaumaßnahmen in Größenordnungen realisiert werden
- > die aktuellen Entwicklungen zeigen jedoch, dass sich die Einwohnerentwicklung im Quartier deutlich **stabilisiert** hat – zum einen durch den Zuzug von geflüchteten Menschen, zum anderen durch Zuzug aus der Region, die Wohnungsunternehmen verzeichnen eine **steigende Nachfrage** nach Wohnungen im Brandenburgischen Viertel
- > vor diesem Hintergrund wurde eine **Aufwertungs- und Stabilisierungsstrategie** für das Quartier entwickelt, im Vordergrund stehen Maßnahmen zur Qualifizierung des Wohnungsbestands, Aufwertungsmaßnahmen
- > **Rückbaumaßnahmen** sind in den Bereichen vorgesehen, die damit zu einer **Qualifizierung** der Bestände beitragen, z. B. indem Sichtachsen zu Grünflächen gestärkt werden oder Räume für Neubaupotenziale geschaffen werden
- > insbesondere mit der **Nutzung von Neubaupotenzialen** sollen wichtige Beiträge zur stärkeren **sozialen Durchmischung** im Quartier geschaffen werden
- > wichtig bleibt für das Brandenburgische Viertel die **Begleitung** durch Maßnahmen im Rahmen der **Sozialen Stadt**, um die begonnenen Aktivitäten zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts und zum Ausbau der Integration fortzuführen und ihre erreichten Erfolge nicht zu gefährden

STEK BV mit neuer Perspektive für das Stadtquartier

### *Evaluierung des Verstetigungskonzeptes Soziale Stadt (2017)*

- > im Jahr 2017 hat die Stadt Eberswalde die Evaluierung des Verstetigungskonzeptes für die Soziale Stadt (2012) durchgeführt
- > Anlass war, dass sich die Rahmenbedingungen aufgrund gesamtgesellschaftlicher Umbrüche und Neuerungen sowohl in der gesamten Stadt als auch im Brandenburgischen Viertel (BV) deutlich verändert haben, der bisher vorgesehene Ausstieg aus der Programmförderung scheint heute nicht mehr sinnvoll
- > die **Evaluierung empfiehlt** folgendes<sup>5</sup>:
  - » Auch wenn bereits einige Verstetigungserfolge v.a. im baulich-investiven Bereich zu verzeichnen sind, bleiben die Ergebnisse bei den eher „weichen“ Faktoren hinter den Erwartungen zurück. Insbesondere bei der **Bewohneraktivierung** und **-beteiligung** konnte das auch bei der Haushaltsbefragung ermittelte Potential zur Mitwirkungsbereitschaft noch nicht optimal genutzt werden. Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass der **zeitintensive Prozess** der Aktivierung bis zum Jahr 2019 erfolgt, kann zum jetzigen Zeitpunkt **kein Programmausstieg empfohlen werden**.
  - » Zudem zeigen sich im BV verfestigte **soziale Herausforderungen** und zunehmend auch Schwierigkeiten im **Zusammenleben** der Quartiersbewohner. Auch wenn das nicht alle Bauabschnitte des BV gleichermaßen betrifft, sind diese Entwicklungen im gesamten Stadtteil spürbar und finden ihren Niederschlag in den lokalen Infrastruktureinrichtungen. Aus diesem Grund wird empfohlen mit der aktuell bestehenden Gebietskulisse fortzufahren und keine Anpassung hinsichtlich des Zuschnitts vorzunehmen.
  - » Aufgrund der **Integrationsleistungen**, die das BBV im Vergleich zu anderen Teilen der Stadt Eberswalde erbringen muss, wird eine inhaltliche (Neu-)ausrichtung auf die Themen „soziale Integration“, Nachbarschaft und Zusammenleben sowie Bildung/ Qualifizierung empfohlen.
  - » Um eine erfolgreiche Integration der neu Zugezogenen zu ermöglichen, bedarf es einer Identifikation oder Neueinrichtung von **Integrationsorten** als Orte der Begegnung und Kommunikation. Dabei kann es sich um Cafés, Werkstätten oder Sportplätze handeln. Auch ein multifunktionales Quartierszentrum kann als Integrationsort entwickelt werden, der gleichzeitig im Sinne einer Verstetigungsstrategie als Ankerpunkt im Stadtteil etabliert wird.
  - » auch die Fortführung des **Quartiersmanagements** wird empfohlen
- > um die bisher erreichten Erfolge im Rahmen der Sozialen Stadt nicht zu gefährden und den Verstetigungsprozess fortzusetzen, wird sich die Stadt dafür einsetzen, das Förderprogramm **fortzuführen**, die Stadtumbaustategie greift diesen wichtigen Part in den Strategien auf
- > die Stadtverordnetenversammlung hat am 23. November 2017 einen Grundsatzbeschluss herbeigeführt, das Programm Soziale Stadt **fortzuführen**

Ergänzung des Stadtumbaus durch die Soziale Stadt erforderlich

### *Entwicklung von Wohnbauflächenpotenzialen (2017)*

- > aufgrund der **steigenden Nachfrage nach Bauflächen** hat die Stadt Eberswalde im Jahr 2017 eine **AG Wohnbauflächen** einberufen, die sich aus Vertreterinnen und Vertretern der Verwaltung sowie der Politik zusammensetzt
- > gemeinsam wurde das **Leitbild zur Wohnungsbauentwicklung** geschärft, insbesondere wurde die Entwicklung auf dem Berliner Wohnungsmarkt sowie dem Wohnungsmarkt im Berliner Umland geschaut, um daraus Strategien für die Kreisstadt abzuleiten

Blick auf die Nachfrage nach Wohnbauflächen gerichtet

<sup>5</sup> Quelle: Evaluierung Verstetigungskonzept „Soziale Stadt“ für das Brandenburgische Viertel (BBV) in Eberswalde, Oktober 2017

- > Eberswalde muss die aktuelle positive Entwicklung und die **Chancen**, die sich aus der Definition der „Städte im 2. Ring um Berlin“ (gem. Landesplanung) ergeben, jetzt **aktiv nutzen**, daraus ergeben sich folgende Kernpunkte:
  - » in der Innenstadt und in den zentralen Lagen der anderen Ortsteile ist die Priorität auf **dichteren Wohnungsneubau** (v. a. Eigentumswohnungen, Mietwohnungen) zu setzen
  - » in den übrigen Lagen sind weitere **Eigenheimstandorte** zu entwickeln
  - » die **Altbausanierung** ist konsequent voranzutreiben und
  - » der **Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen** ist zu unterstützen
- > aktuell plant das kommunale Wohnungsunternehmen WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH die **Sanierung von Altbauten im nahen und weiteren Bahnhofsumfeld**, damit erfolgen Altbauaktivierung und energetische Sanierung von stadtbildprägenden Wohngebäuden in attraktiver Nähe zur Mobilitätsdrehscheibe Hauptbahnhof Eberswalde, als kommunales Wohnungsunternehmen gewährleistet die WHG auch die Bereitstellung von bezahlbaren Wohneinheiten im Zuge dieser Aktivierungsmaßnahmen
- > ergänzend hierzu plant aktuell ein privater Investor in unmittelbarer **Bahnhofsnähe** die Errichtung von **zwei Wohngebäuden** mit zusammen rund 70 Wohneinheiten
- > im Hinblick auf die Aktivierung von **Neubaupotenzialen** hat das Stadtentwicklungsamt eine umfassende Analyse von potenziellen Standorten für Einfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit folgendem Ergebnis durchgeführt:
  - » auf verschiedenen Flächen im Stadtgebiet sind **Wohnbauflächenpotenziale für Einfamilienhäuser** vorhanden, die bereits in Realisierung bzw. Vorbereitung für eine zeitnahe Nutzung sind:
 

Stadtmitte:	105 Wohneinheiten
Finow:	101 Wohneinheiten
Westend:	50 Wohneinheiten
Ostend:	45 Wohneinheiten
Nordend:	19 Wohneinheiten
<b>Summe:</b>	<b>320 Wohneinheiten</b>
  - » für **Mehrfamilienhäuser** stehen ebenfalls Potenzialflächen zur Verfügung, die zeitnah realisiert werden können:
 

Stadtmitte:	rd. 220 Wohneinheiten
Westend:	rd. 60 Wohneinheiten
Nordend:	rd. 20 Wohneinheiten
<b>Summe:</b>	<b>rd. 300 Wohneinheiten</b>
- > mit diesen Wohnbaupotenzialen ist die Stadt gut aufgestellt, wesentlich wird sein, wie schnell diese Potenziale für eine Wohnbebauung aktiviert werden können

#### *Evaluierung des Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzeptes (2017)*

- > gemeinsam mit dem lokalen Energieversorger EWE wurde 2015 und 2016 das Forschungsvorhaben „**Wärmewende im Quartier**“ am Beispiel der Eberswalder Innenstadt durchgeführt, im Ergebnis wurden Empfehlungen für den Umbau der bestehenden Wärmeversorgung in **vier Quartieren der Innenstadt** formuliert, die Umsetzung erfolgt projektbezogen, z. B. bei der Modernisierung des Bebel-Quartiers durch die WHG oder die anstehende Sanierung des denkmalgeschützten Rathauskomplexes
- > mit der WHG wurde 2016 die **Klimaschutzvereinbarung** abgeschlossen, vorgesehen ist, weitere energieeffiziente Modernisierungsvorhaben umzusetzen, verstärkt erneuerbare Energien einzusetzen und bei der Immobilienbewirtschaftung Nachhaltigkeitsaspekte noch intensiver in den Vordergrund zu stellen
- > auch die drei im Stadtgebiet vorhandenen **Fernwärmenetze** werden vom Betreiber sukzessive modernisiert und effizienter gestaltet, im Brandenburgischen Viertel sorgt bereits seit 2013 ein **Biogas** betriebenes **BHKW** für eine umweltfreundliche Beheizung der angeschlossenen Haushalte, Nordend wird seit September 2016 durch ein neues, effizienteres **Blockheizkraftwerk** versorgt

nachhaltige Stadtentwicklung im Blick

- > zudem verfolgt die Stadt konsequent den Ausbau und die Qualifizierung von **Radwegen** zur Stärkung der Stadt der **kurzen Wege**, die Verbesserung der Serviceangebote für Radfahrer, die Entwicklung der **fußgängerfreundlichen Stadt** sowie die Stärkung der **E-Mobilität**; die Stadt möchte ihr ambitioniertes Radnutzungskonzept möglichst rasch in die Realität umsetzen, ist dabei jedoch auf die konstruktive und rasche **Mitwirkung** des **Landesbetriebs Straßenwesen** (LS) angewiesen – die bisherige Unterstützung durch den LS ist jedoch von langwierigen Abstimmungen geprägt, die Stadt wünscht sich hier schnelle und konstruktive Abstimmungs- und Realisierungsprozesse
- > auch die klimaangepasste Entwicklung des **Stadtgrüns**, der **Baumpflanzungen**, der **Freiraumgestaltungen**, **Waldumbau** ist fester Bestandteil von Planungen und Realisierungen
- > mit diversen Aktivitäten, um Bauherren und Eigentümer über die Möglichkeiten ihres spezifischen Beitrags zur Energiewende zu **informieren**, werden auch **Private motiviert**, sich hier entsprechend einzubringen
- > an **Kitas und Schulen** wird die **Bildung** für nachhaltige Entwicklung ausgebaut
- > last but not least: die Stadt setzt **Klimamanager** in der Stadtverwaltung ein, um die Aktivitäten zu koordinieren etc.

### **Schlussfolgerungen und Herausforderungen**

Für die Fortschreibung der gesamtstädtischen Stadtumbaustategie ergeben sich folgende Schlussfolgerungen und Herausforderungen:

#### *neuer Rückenwind durch neue Rahmenbedingungen – Eberswalde wächst*

- ➔ Eberswalde hat in den vergangenen Jahren **viel erreicht** (Stichworte: Aufwertung von Gebäuden und öffentlichen Räumen, Bildungsinfrastrukturen, Aktivierung von Altbauten, Schaffung von Neubauflächen, aktive Teilhabe der Öffentlichkeit), die Entwicklung der Bevölkerungszahlen unterstreicht den Erfolg, mit Blick in die Zukunft **verbleiben** noch verschiedene **Aufgaben und Herausforderungen**, die die Akteure gemeinsam anpacken wollen
- ➔ im Vergleich zur Stadtumbaustategie 2011 haben sich die **Rahmenbedingungen deutlich verändert**, ebenso die Entwicklung der Stadt, beides ist Anlass, die Stadtumbaustategie **neu** zu **justieren**
- ➔ sowohl die **Bevölkerungsprognose** des INSEK 2014 als auch die aktuelle Landesprognose der Bevölkerungsentwicklung sind bereits **deutlich übertroffen**, somit sind auch die noch 2011 prognostizierten **Wohnungsrückbaumaßnahmen zu überdenken**
- ➔ durch das vorhandene Bevölkerungswachstum, den Zuzug, die steigende Geburtenrate wird **mehr Wohnraum nachgefragt**, auf der anderen Seite sind **leerstehende Wohnungsbestände** vorhanden, die nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen
- ➔ für die Stadt Eberswalde ergibt sich damit die Herausforderung, das **parallele Wachsen** und in Teilbereichen das **Schrumpfen** bestmöglich zu organisieren, daher muss die Stadtumbaustategie beide Aspekte der nachhaltigen Stadtentwicklung abbilden und berücksichtigen

#### *Stadtteile weiter stärken*

- ➔ die konsequente Ausrichtung der **Entwicklungsschwerpunkte** auf das Stadtzentrum, das Zentrum Finow und die „umgebenden“ Ortsteilzentren hat sich als **richtig** erwiesen, trotzdem verbleiben in Teilen noch **Funktionsdefizite**, die sich aus Brachflächen, differenziert verteilten Wohnungsleerständen und unsanierten, stadtbildprägenden Gebäuden ergeben, hier setzt die fortgeschriebene Stadtumbaustategie an
- ➔ die **Zuzugsstrategie** muss weiter konsequent **umgesetzt** werden, um damit die positive Entwicklung von Stadtzentrum und Stadtquartieren weiter zu unterstützen, die

„eingeschlagenen Marketingwege“ sollen dabei weiter genutzt und ausgebaut werden

#### *Wohnungsangebote auf die veränderten Bedarfe anpassen*

- die Stadt muss weiter **attraktive Rahmenbedingungen** (u. a. nachfragegerechte Wohnungsangebote, bedarfsgerechte Kinderbetreuungseinrichtungen, attraktive Wohnumfelder) **schaffen**, um die Zuzugsstrategie zu realisieren, insbesondere die **Bildungseinrichtungen** müssen mit der Entwicklungsdynamik **Schritt halten**
- die weitere **qualitative Anpassung und Aufwertung** des **Wohnungsbestands** (Stichworte: veränderte Nachfrage, Ausstattung, Barrierefreiheit, Bezahlbarkeit) ist ebenfalls notwendig, zudem besteht Bedarf in der Fortführung der **Aktivierung** von stadtbildprägenden **Altbauten**, sowohl Wohngebäude als auch Gebäude anderer Nutzungen
- Ziel ist, den noch vorhandenen **Wohnungsleerstand** durch **Sanierung, Aufwertung** und **Wiedervermietung** deutlich zu **reduzieren**, in Teilbereichen bestehen **Rückbaupotenziale**, die vor allem zur **Qualifizierung** des verbleibenden Wohnungsbestands zurückgebaut werden sollen
- zur **Aktivierung von Wohnbaupotenzialen** in der Innenstadt und im gesamten Stadtgebiet und zur Aktivierung von Brachflächen bedarf es konkreter Umsetzungsstrategien und eine kontinuierliche Fortschreibung des kommunalen Bauflächenkaters

#### *urbane grüne Infrastrukturen stärker in den Fokus setzen*

- zum Spektrum Wohnen gehören in besonderem Maß auch die **Wohnumfelder**, hier sind die Wohnungsunternehmen im unmittelbaren Wohnumfeld bereits sehr aktiv, darüber hinaus benötigen auch die Grün- und Freiflächen in der Stadt als „**urbane grüne Infrastrukturen**“ eine weitere **Qualifizierung** und **Vernetzung**, sie leisten wichtige Beiträge zur Unterstützung des Engagements von Wohnungsunternehmen und Mietern, zur Steigerung von **Aufenthalts-** und **Lebensqualität**, als Begegnungsorte und Orte für **Teilhabe**, darüber hinaus sind sie wichtige Bestandteile zur Verbesserung des **Stadtklimas**

#### *den sozialen Zusammenhalt stärken*

- neben der „Hardware“ muss auch die „**Software**“ im Blick bleiben: die soziale Stabilisierung in den Quartieren muss erreicht werden, weitere Anstrengungen im Bereich der **Integration** sind erforderlich, aufgrund der besonderen Entwicklung im Brandenburgischen Viertel wird hier ein Schwerpunkt liegen
- hierzu gehört auch, dass ein bedarfsgerechtes Angebot an **bezahlbaren Wohnungen**, an KdU<sup>6</sup>-fähigen Wohnungen bereit steht

#### *Beiträge zum Klimaschutz forcieren – Klimaanpassung vorantreiben*

- die **energetische Gebäudesanierung** muss fortgesetzt werden, ebenso die Stärkung der **Energieeffizienz**, die Nutzung von **regenerativen Energien** im Gebäudebestand, wichtiger Part hierfür ist die Umsetzung der **energetischen Quartierskonzepte** und die vielfältigen Aktivitäten der Wohnungsunternehmen sowie privaten Eigentümer
- mit Blick auf die nachhaltige Stadtentwicklung muss das Augenmerk noch stärker als bisher auf die **Klimaanpassung** gerichtet werden, neben der Verwendung von klimaangepassten Grünbepflanzungen zählt auch die Schaffung von Retentionsräumen zur Speicherung von Oberflächenwasser zu den weiteren Aufgaben

---

<sup>6</sup> KdU: Kosten der Unterkunft, Möglichkeit für Bezieher von Arbeitslosengeld II, die Kosten für Unterkunft und Heizung durch das Jobcenter finanziert zu bekommen, dabei gelten Höchstgrenzen für die Netto-Kaltniete, derzeit findet im Landkreis Barnim die Grenze von 4,90 Euro pro Quadratmeter Anwendung

*erfolgreiche Kooperationen stärken*

→ der konstruktive Dialog mit den Wohnungsmarktakeuren im Rahmen des **WohnFORUMs** soll fortgeführt werden, daraus hat sich z. B. eine **neue Dynamik** für das Brandenburgische Viertel ergeben, zudem haben sich die Akteure gemeinsam auf den Weg für ein **Marketing** des Lebensstandortes Eberswalde gemacht, für die Zukunft wird es darauf ankommen, weitere gemeinsame Projekte zu realisieren und gemeinsam an der Umsetzung der Zuzugsstrategie zu arbeiten

### 3. Welche Ziele werden künftig gesteckt, welche Strategien verfolgt?

**Die strategischen Ziele**

Angesicht der bestehenden Herausforderungen und der aktuellen Rahmenbedingungen, die im Kapitel 2 skizziert sind, will die Stadt Eberswalde in den kommenden Jahren **fünf strategische Ziele** verfolgen. Damit reagiert die Stadt auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum, nach Wohnqualitäten, nach sozialen und nach Mobilitätsinfrastrukturen, auf die noch vorhandenen Funktionsdefizite. Somit wird die gesamtstädtische Entwicklung gestärkt, die Nachfrage nach Dienstleistungen vor Ort ausgebaut und die Attraktivität der Stadt weiter intensiviert, z. B. auch für Unternehmensansiedlungen. Für Eberswalde bietet sich die **Chance**, die **positiven Entwicklungsvorzeichen** für den Ausbau der nachhaltigen Stadtentwicklung zu **nutzen** – optimistisch und mit Augenmaß.

fünf strategische Ziele definiert



Abbildung 20: Die fünf strategischen Ziele [Quelle: eigene Darstellung]

**Eins: Funktionale Stärkung von Stadtzentrum und Stadtquartieren**

Das Stadtzentrum und die Stadtquartiere bzw. Stadtteilzentren werden in ihren Funktionen gestärkt. Im Blick sind die Funktionen Wohnen, Bildung, Dienstleistung und Zusammenleben. Durch die qualitative und bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes, die Revitalisierung von Brachflächen bzw. stadtbildprägenden leerstehenden Gebäuden, die Realisierung von Neubauvorhaben für den Wohnungsbau, den Ausbau von Bildungseinrichtungen, die Aufwertung von Dienstleistungseinrichtungen der Stadtverwaltung und die Stärkung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur werden weitere wichtige Impulse für die Zentren und damit für die Gesamtstadt geleistet. Und zudem wird die bauliche wie städtebauliche Qualität von Stadtzentrum und Stadtquartieren bewahrt, die letztlich auch zu Stärkung der Identität ihre Bewohnerinnen und Bewohner beiträgt.



**Räume:** Stadtmitte (Zentrum, Eisenbahnstraße), Finow (Zentrum, Messingwerksiedlung, Ost), Westend (Bahnhofsumfeld), Brandenburgisches Viertel

– **Maßnahmen:** Aufbereitung Areal Alte Möbeltischlerei, Nachnutzung NVA-Gelände für Wohngebäude (privat), Sicherung und Nachnutzung Eisengießerei, Sanierung Bruno-H.-Bürgel-Schule, Sanierung Barockhaus, Sanierung Rathaus, Aufwertung Halle 15 (Messingwerksiedlung), Sicherung des ehemaligen königlichen Hauptsteueramt (Eisenbahnstraße 20), Sanierung von Kitas, Aufwertung Sporteinrichtungen

– **Instrumente:** STUB AUF, STUB SSE, STUB RSI, ergänzt durch Wohnraumförderung, KfW

Mit Blick auf den Zeithorizont 2030 (und danach) rückt auch das **Areal des Bahnwerks** in die Überlegungen der künftigen Stadtentwicklung. Ein Ziel ist, die heutige **gewerbliche Nutzung am Standort zu halten**. Da die Perspektive des Bahnwerks „in Bewegung“ ist, will die Stadtumbaustategie diese Flächen „**mitdenken**“. Perspektivisch könnte geprüft werden, ob ggf. Teilflächen entwidmet werden und so der Stadtentwicklung zugeführt werden könnten.

### **Zwei: Stärkung, Qualifizierung und Diversifizierung des Wohnungsangebotes**

Das Wohnungsangebot wird auf die kommenden Bedarfe angepasst. Eberswalde will das Angebot weiter diversifizieren und qualifizieren, d. h. die Angebotspalette weiter ausbauen. So können vielfältige Angebote ein breites Nachfragespektrum ansprechen. Die Qualifizierung der Bestände durch Aufwertung, Sanierung, Modernisierung, Instandsetzung, Altbauaktivierung und Rückbau wird vorangetrieben. Barrierefreiheit und die Bereitstellung eines ausreichenden Kontingents an bezahlbaren Wohnungen bleiben dabei im Fokus. Gleichmaßen wird die energetische Gebäudesanierung umgesetzt, bei Neubauvorhaben wird auch weiterhin die energieeffiziente Stadtentwicklung im Fokus stehen. Damit trägt die Stadt der steigenden und sich verändernden Wohnungsnachfrage Rechnung und leistet damit wichtige Beiträge zu mehr Generationengerechtigkeit.

– **Räume:** Stadtmitte, Finow, Westend, Brandenburgisches Viertel

– **Maßnahmen:** weitere Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungsbeständen durch die Wohnungsunternehmen, Schaffung weiterer barrierefreier Wohnungsangebote, Aktivierung von Altbaubeständen im Stadtzentrum, in Finow, Realisierung von Neubauvorhaben auf dem Areal der alten Möbeltischlerei, dem NVA-Gelände (privat), in Finow, im Brandenburgischen Viertel, Baulückenschließungen im Stadtzentrum (z. B. Friedrich-Ebert-Straße Süd), Rückbau nicht mehr marktgängiger, leerstehender Wohnungsbestände, Umsetzung der Quartierskonzepte zur energetischen Sanierung

– **Instrumente:** STUB AUF, STUB SSE, ergänzt durch RENplus, Wohnraumförderung, KfW

### **Drei: Weitere Qualifizierung der Stadträume**

Neben der Aufwertung von Wohnungsbeständen werden auch die öffentlichen und privaten Stadträume weiter aufgewertet. Insbesondere die öffentlich zugänglichen Grün- und Freiflächen sollen qualifiziert und stärker vernetzt werden. Die „grünen Infrastrukturen“ sollen entsprechend der Bedürfnisse der Bevölkerung nachhaltig entwickelt werden. Die Aufwertung von Wohnumfeldern, die Ortsbildgestaltung, die Förderung eines ausgewogenen Innenstadtklimas sowie die Vernetzung von Lebensräumen zur Sicherung der Artenvielfalt stehen dabei im Fokus. Ergänzend werden Straßenzüge aufgewertet und saniert, die damit verbundene barrierefreie Gestaltung umgesetzt, der Rückbau von nicht mehr benötigten Infrastrukturen wie z. B. Garagenanlagen oder ruinösen Gebäuden durchgeführt. Damit leistet die Stadt wichtige Beiträge für mehr Lebensqualität



und insbesondere auch neue Impulse zur Aufwertung des Stadtbildes und zur Verbesserung des Stadtklimas. Auch der Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern sowie die Förderung ressourcenschonender Mobilitätsformen wird mit dieser Strategie Rechnung getragen.

– **Räume:** Stadtmitte, Finow, Westend, Brandenburgisches Viertel

– **Maßnahmen:** Aufwertung und Sanierung von Straßen inkl. ihrer Nebenanlagen, öffentlichen Wegen und Plätzen, Verknüpfung von Wegenetzen für Fußgänger und Radfahrer, Rückbau nicht mehr benötigter Garagenanlagen, Rückbau „Specht“ im Brandenburgischen Viertel

– **Instrumente:** STUB AUF, STUB RSI, ZUST (Zukunft Stadtgrün), ergänzt durch SUW

#### **Vier: Stärkung des Klimaschutzes und Ausbau der Klimaanpassung**

Durch die weitere energetische Sanierung des Gebäudebestandes – sowohl von Wohngebäuden als auch von öffentlichen Gebäuden – will die Stadt ihre Beiträge zur Energieeinsparung und zur Erhöhung der Energieeffizienz leisten. Ergänzt werden diese durch die Maßnahmen, die im Rahmen des integrierten Energie- und Klimaschutzkonzeptes bereits realisiert werden oder in Planung sind. Im Zusammenspiel aller Maßnahmen werden wirkungsvolle Beiträge zum Schutz des Klimas und zur Energieeinsparung geleistet. Auch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel sind in den Fokus gerückt. So werden Flächen entsiegelt, durchgängige Grünstrukturen geschaffen, Freiräume erhalten und Retentionsräume für die Oberflächenentwässerung geschaffen.

– **Räume:** Stadtmitte, Finow, Westend, Brandenburgisches Viertel

– **Maßnahmen:** energetische Gebäudesanierung im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden, Umsetzung der energetischen Quartierskonzepte, energetische Sanierung des Rathauses, Rückbau und Entsiegelung von Flächen (Garagen), Regenwasserretention und -versickerung vor Ort im Brandenburgischen Viertel (zur Minderung der Folgen von Starkregenereignissen), Erarbeitung Konzept zur Entwicklung des urbanen Grüns, sukzessive Umsetzung der resultierenden Maßnahmen

– **Instrumente:** STUB AUF, STUB RSI, ZUST, ergänzt durch RENplus, Kommunalrichtlinie innerhalb der Nationalen Klimaschutzinitiative, Wohnraumförderung, KfW



#### **Fünf: Förderung des kulturellen und sozialen Zusammenhalts in den Stadtquartieren**

Insbesondere die Qualifizierung und Diversifizierung der Wohnungsangebote in den Stadtquartieren wird dazu beitragen, dass die sozialen Schichten stärker miteinander verknüpft werden. Sowohl im Stadtzentrum als auch in Finow und im Brandenburgischen Viertel werden die Wohnungsangebote unter der Prämisse weiterentwickelt, dass sie eine stärkere soziale Durchmischung fördern. Ergänzend werden soziale Infrastrukturen, wie z. B. Kitas sowie Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen aufgewertet – sie leisten wertvolle Beiträge zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts in den Quartieren und zur Integration. Ein besonderer Fokus liegt auf dem Brandenburgischen Viertel, hier ist – ergänzend zum Stadtumbau – die Fortführung des Förderprogramms Soziale Stadt vorgesehen. Darüber hinaus fördert das Stadtteilmanagement eine stärkere Teilhabe Aller und kann so wichtige Beiträge zur mehr Partizipation leisten.

– **Räume:** Brandenburgisches Viertel, Finow (Ost), Stadtmitte (Zentrum, Eisenbahnstraße), Westend (Bahnhofsumfeld)



**Maßnahmen:** Diversifizierung des Wohnungsangebotes, Aufwertung von Bildungseinrichtungen, von Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen (z. B. Kulturbahnhof, Judohalle in Finow), Fortführung der Maßnahmen der Sozialen Stadt, Stadtteilmanagement, Partizipation, Integrationsarbeit und Öffentlichkeitsarbeit

**Instrumente:** STUB AUF, ergänzt durch Wohnraumförderung und Soziale Stadt

Die fünf Ziele dienen insbesondere zur Stärkung der urbanen Qualitäten, zur weiteren Förderung der Zuzugsstrategie und zur selbstbewussten Positionierung der Stadt im Wettbewerb. Damit ist die Stadt Eberswalde – auch mit Blick auf die Region – für die kommenden Jahre gut aufgestellt.

### Die räumlichen Schwerpunkte

Die Umsetzung der fünf Strategien erfolgt in den Teilräumen und Stadtumbaugebieten – jeweils mit unterschiedlicher Schwerpunktsetzung. Nachfolgend werden die Schwerpunkte kurz erläutert:

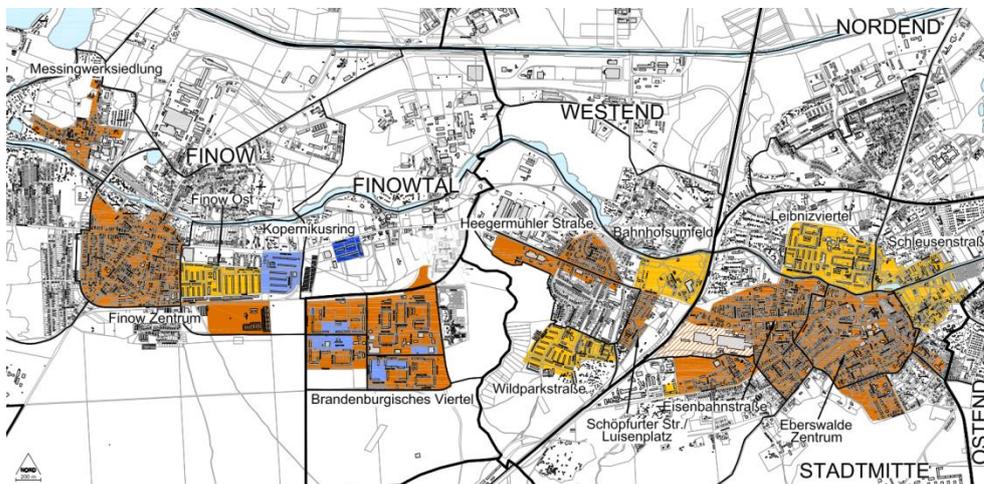


Abbildung 21: räumliche Schwerpunkte [Kartengrundlage: ALK der Stadt Eberswalde, eigene Darstellung]

Teilraum	Schwerpunkte
<b>Stadtmitte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>» Versorgungszentrum, Bildungszentrum, kulturelles Zentrum, Verwaltungszentrum, Zentrum des städtischen Lebens</li> <li>» Einwohnerschwerpunkt, junger Stadtteil</li> <li>» mit Blick auf die Szenarien der Bevölkerungsprognose der Stadtteil, mit den umfassendsten Zuzugserwartungen</li> <li>» Schwerpunkt der Entwicklung von Wohnbaupotenzialflächen</li> <li>» Aufwertungsschwerpunkt: Wohngebäude, öffentliche Gebäude, öffentliche Räume, Bildungsinfrastrukturen, energetische Sanierung, urbanes Grün</li> </ul>
<b>Finow</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>» Stadtteilzentrum mit umfassenden Funktionen Versorgung, Bildung, Kultur</li> <li>» vergleichsweise „alter“ Stadtteil mit leichten Verlusten aus der natürlichen Entwicklung bis 2030</li> <li>» durch Zuwanderung kann ein Teil der Verluste ausgeglichen werden</li> <li>» Fortführung der Aufwertungsmaßnahmen: Bildungsinfrastrukturen, kulturelle Infrastrukturen, öffentliche Räume, Grün- und Freiräume, energetische Sanierung</li> <li>» Nutzung der Bauflächenpotenziale für ergänzende</li> </ul>

Tabelle 4: Teilräume und Schwerpunkte

Teilraum	Schwerpunkte
	<p>Neubebauung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>» Stärkung der Stadtteilidentität und des Zusammenhalts</li> </ul>
<b>Brandenburgisches Viertel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>» wichtiger Stadtteil mit Wohnfunktionen, Funktionen der Nahversorgung, Bildung, Kultur, Stadtteilidentität</li> <li>» Stadtteil, der ein stärkeres „Kümmern“ um die Bewohnerinnen und Bewohner sowie eine „passende“ Partizipationskultur braucht, da dort im Stadtvergleich ein höherer Anteil an Menschen ohne Arbeit, Leistungsempfängern und Menschen mit Wanderungshintergrund lebt</li> <li>» sehr junger Stadtteil mit Zuzugspotenzialen im Bestand und im Neubau</li> <li>» Stärkung der Stadtteilqualitäten durch Aufwertung der Wohnungsbestände, der öffentlichen Räume</li> <li>» hohes Engagement der Wohnungsunternehmen zur Stärkung der Wohnqualitäten</li> <li>» Schwerpunkt der Maßnahmen im Rahmen der sozialen Stadt: Aufwertung von öffentlichen Gebäuden, Straßen und Plätzen, Sport- und Freizeitanlagen, Barrierefreiheit, Beteiligung</li> <li>» Durchführung von Rückbaumaßnahmen zur Aufwertung der Qualitäten des Bestands und des Quartiers</li> <li>» Stärkung des Zusammenhalts durch Fortführung der „weichen“ Maßnahmen im Rahmen der sozialen Stadt, insbesondere auch mit Blick auf die Integration</li> </ul>
<b>Messingwerksiedlung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>» historische Werksiedlung mit hoher baukultureller Identität</li> <li>» umfassende Maßnahmen zur Aufwertung sind bereits erfolgt, Ergänzung dieser Maßnahmen zum Erhalt der historischen Bausubstanz, zur Sicherung von historischen Gebäuden</li> </ul>
<b>Heegermühler Straße</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>» „Scharnierfunktion“ zwischen Finow, Brandenburgischem Viertel, Westend und Stadtzentrum</li> <li>» wichtiger Standort von Infrastruktureinrichtungen mit gesamtstädtischer und regionaler Bedeutung (Sport, Freizeit)</li> <li>» Aufwertung von Bildungseinrichtungen (zwei Kitas)</li> <li>» Aufwertung des Westendstadions zur Stärkung der Stadtteilfunktion und damit zur Stärkung der Einrichtung mit gesamtstädtischer Bedeutung</li> </ul>
<b>Wildparkstraße</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>» geprägt durch Geschosswohnungsbauten mit energetischen Sanierungsbedarf</li> <li>» Lagegunst durch Nähe zum Bahnhof, zum Stadtzentrum und zum umgebenden Naturraum</li> <li>» umfassende Potenziale für die energetische Gebäudesanierung aufgrund des Gebäudealters</li> </ul>
<b>Schöpfurter Straße/Luisenplatz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>» Teil des Bezirks Westend mit sehr aktiver und engagierter Bewohnerschaft, verschiedene Aufwertungsmaßnahmen sind bereits erfolgt</li> <li>» Fortführung von Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum</li> </ul>
<b>Leibnizviertel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>» stabiler Wohnstandort, der bereits umfassende Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen erfahren hat</li> <li>» Ergänzung der Aufwertungsmaßnahmen im öffentli-</li> </ul>

Teilraum	Schwerpunkte
	chen Raum und der Wohnumfelder
<b>Bahnhofsumfeld</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>» neues Quartier mit steigender Bedeutung für die Stadtentwicklung – aufgrund der Lagegunst zwischen Bahnhof, Stadtzentrum und Finowkanal</li> <li>» Realisierung von Neubauvorhaben im Wohnungsbau</li> <li>» Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen zur weiteren Entwicklung des Quartiers</li> </ul>
<b>Areal Bahnwerk</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>» Areal, das perspektivisch für die Stadtentwicklung „mitgedacht“ wird, da die Perspektive des Bahnwerkes „in Bewegung“ ist</li> <li>» in der Zukunft könnten ggf. Flächen entwidmet und für die weitere Stadtentwicklung genutzt werden</li> <li>» durch die Lage „im Herzen der Stadt“ weist das Areal besondere Stadtentwicklungspotenziale auf</li> </ul>

### Die Stadtumbauegebiete

Die räumlichen Schwerpunkte für den Stadtumbau III sind in der Karte „Stadtumbauegebiete“ (s. Anhang 2) dargestellt. Im „Weiterdenken“ des Programms Stadtumbau II wurden die Gebiete zum Teil verändert. Hinzugekommen sind Quartiere, die aufgrund ihres Status Quo einer Aufwertung bzw. einer Umstrukturierung bedürfen. Folgende Veränderungen im Vergleich zu den bisherigen Gebietsabgrenzungen sind erfolgt:

- > Ergänzungen und Abrundungen der vorhandenen **Erhaltungsgebiete**
  - » Bezirk Stadtmitte: Ergänzung beidseitig der Breiten Straße sowie das Areal der Bruno-H.-Bürgel-Schule [1]
  - » Bezirk Stadtmitte: Abrundung westliche Bergerstraße zur Eisenbahnstraße bis zum Hauptbahnhof [2]
  - » Bezirk Stadtmitte: Ergänzung Rudolf-Breitscheid-Straße inkl. des ehemaligen NVA-Geländes sowie Lesch-Stadion mit Aufwertungsbedarf [3]
  - » Bezirk Westend: Ergänzung Westendstation sowie zwei Kitas mit Aufwertungsbedarf [4]
  - » Bezirk Brandenburgisches Viertel: für das Brandenburgische Viertel wurden im Rahmen der Erarbeitung des Stadtteilentwicklungskonzeptes die Kulissen neu geordnet [5]
  - » Bezirk Finow: im Stadtunterbezirk Finow Ost wurde die Kulisse um den östlich angrenzenden Garagenkomplex ergänzt, hier besteht Neuordnungsbedarf [6]
  - » Bezirk Finow: im Stadtunterbezirk Finow Zentrum wurde das Areal zwischen Altenhofer Straße, Eberswalder Straße und Am Stadtpark ergänzt, hier besteht ebenfalls Aufwertungsbedarf [7]

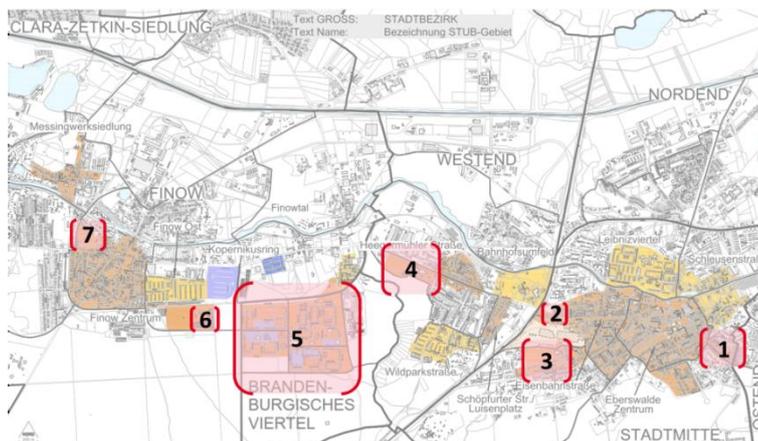


Abbildung 22:  
Ergänzungen und  
Abrundungen der  
Erhaltungsgebiete

> Ergänzung „**Beobachtungsgebiet**“

- » Bezirk Stadtmitte: Areal Bahnwerk, da die Zukunft des Bahnwerkes heute offen ist, soll dieses Areal für die Stadtentwicklung „mitgedacht“ werden, perspektivisch könnte geprüft werden, inwiefern Teilflächen entwidmet und der Stadtentwicklung zugeführt werden können [8]

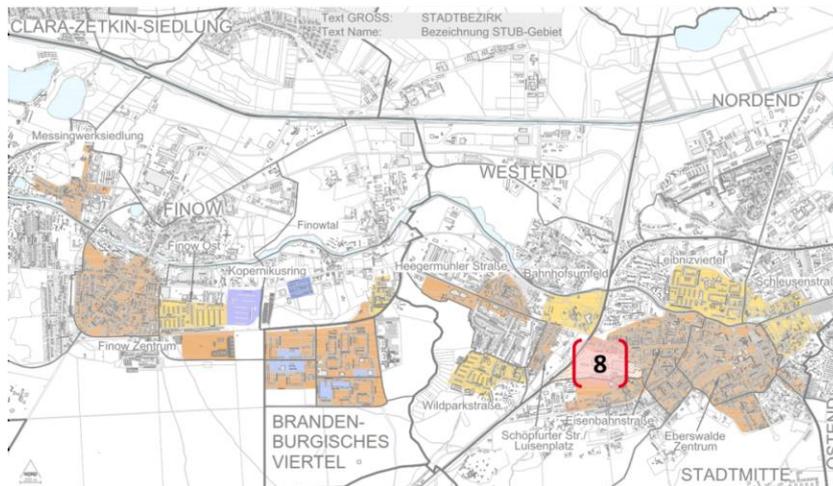


Abbildung 23:  
Ergänzung Beobachtungsgebiet

> Ergänzungen und Abrundungen der vorhandenen **Erhaltungsgebiete mit Umstrukturierungsbedarf**

- » Bezirk Westend, Bahnhofsumfeld, Hufnagelfabrik: das Areal zwischen Finowkanal und Heegermühler Straße wird Erhaltungsgebiet mit Umstrukturierungsbedarf, ist besteht städtebaulicher Neuordnungsbedarf insbesondere mit dem Blick auf die Mobilitätsdrehscheibe Hauptbahnhof Eberswalde [9]

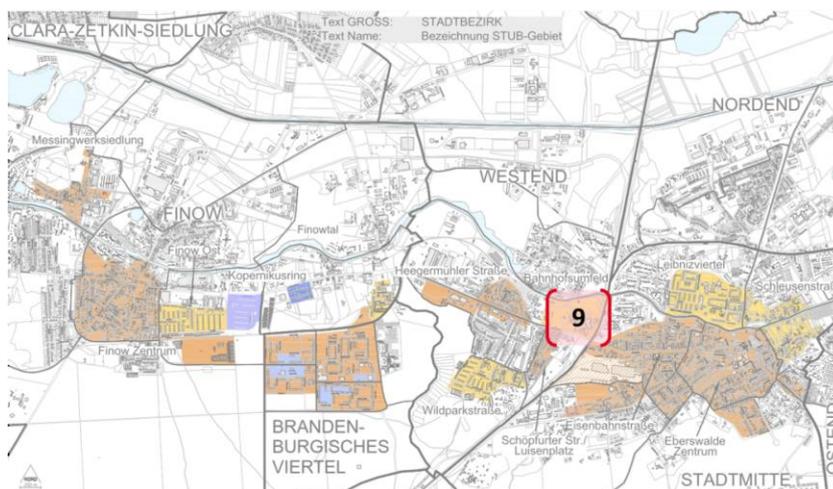


Abbildung 24:  
Ergänzungen und Abrundungen der Erhaltungsgebiete mit Umstrukturierungsbedarf

> Ergänzungen von **Rückbaugebieten**

- » Bezirk Finowtal: die leerstehenden Gebäude (ehemals Finanzamt, Arbeitsamt) sind als Rückbaugebiet ergänzt [10]

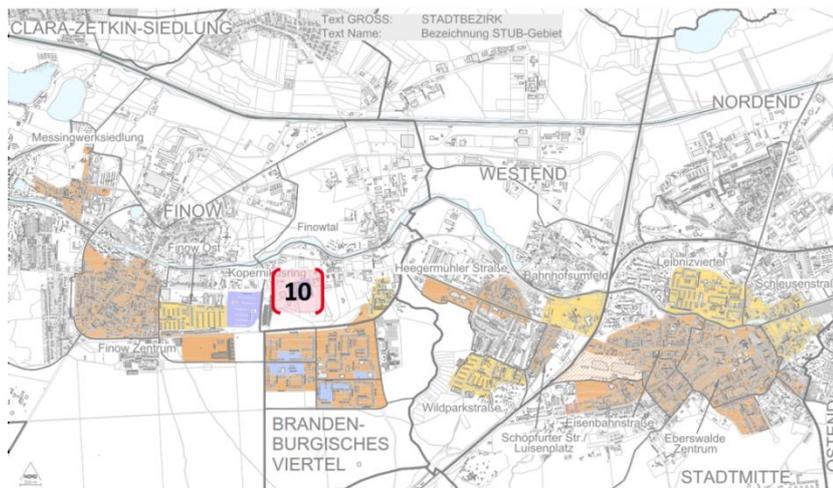


Abbildung 25: Ergänzungen von Rückbaugebieten

> **Wegfall** von Stadtumbauebenen:

- » Bezirk Nordend: das Erhaltungsgebiet entfällt [11]
- » Bezirk Westend, Kupferhammerstraße: das Erhaltungsgebiet mit Umstrukturierungsbedarf entfällt [12]

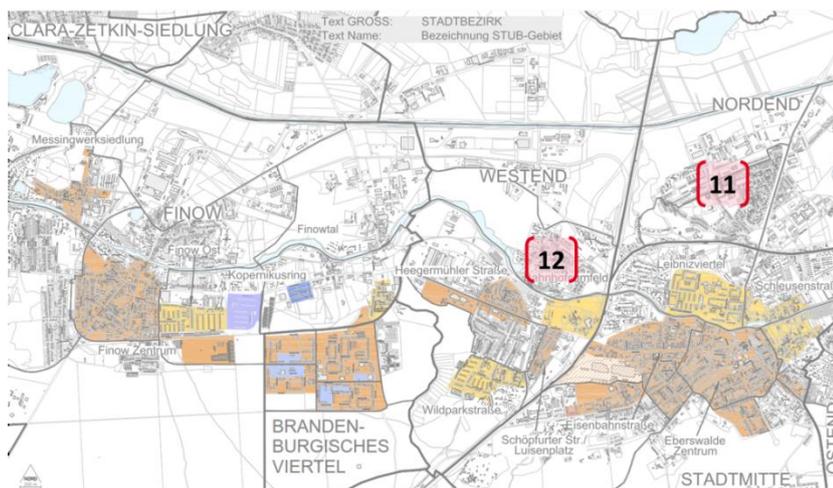


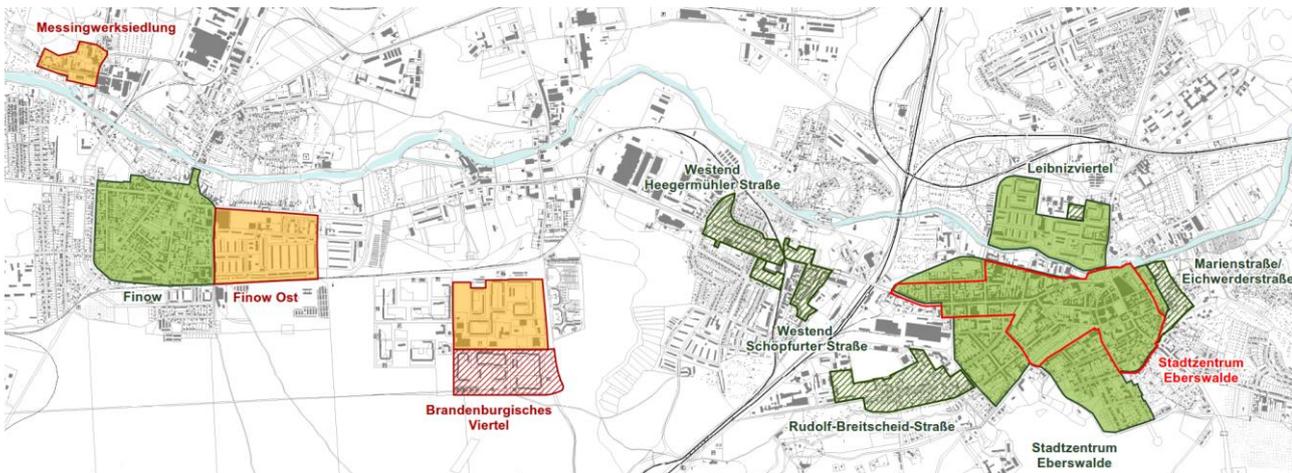
Abbildung 26: Wegfall von Stadtumbauebenen

Auf Basis dieser Stadtumbauebenen wird auch die **Kulisse für den Stadtbau** angepasst und in die **Gesamtstrategie** eingefügt.

Mit Blick auf die **Vorranggebiete Wohnen** bleiben die Kulissen im Wesentlichen entsprechend des Selbstbindungsbeschlusses der Kommune erhalten. Mit Blick auf den Strategiewechsel, der für das **Brandenburgische Viertel** eingeleitet wird, erfolgt in diesem Quartier eine maßvolle **Erweiterung** des **konsolidierten Gebietes**. Damit soll insbesondere das Ziel, für eine stärkere soziale Durchmischung im Quartier zu sorgen, unterstützt werden. So können hier z. B. neue Wohnformen (z. B. generationsübergreifend) aber auch Neubauten im Ein- und Zweifamilienhaussektor entstehen.

Anfang Februar 2018 hat das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung die Richtlinie zur **Förderung von Wohneigentum in Innenstädten** (WohneigentumInnenstadtR) überarbeitet. Demnach kann die Förderung jetzt auch in den Konsolidierungsgebieten eingesetzt werden (bisher ausschließlich in den Vorranggebieten). Die Darlehensförderung wird um Zuschusskomponenten ergänzt. Um die aktuelle **Zuzugsentwicklung** zu unterstützen, sollten die **Kulissen** zur Wohnraumförderung wie dargestellt **ergänzt** werden (schraffierte Flächen). Somit kann auch die aktuelle **Fördermöglichkeit** des MIL bei den sich abzeichnenden Bauvorhaben **in Anspruch** genommen werden. Ergänzt werden in Westend das Quartier Triftstraße/Delmenhorster Straße sowie das

Quartier Rudolf-Breitscheidstraße als Konsolidierungsgebiete. Das Vorranggebiet Wohnen Stadtzentrum Eberswalde wird im Osten zur Marienstraße abgerundet.



Gebietskulissen der Wohnraumförderung (Stand: 08.05.2018)

- Innerstädtisches Sanierungsgebiet (abgeschlossen)
- Konsolidierungsgebiet entsprechend Selbstbindungsbeschluss der Kommune
- Vorgesehenes Konsolidierungsgebiet (noch ohne Selbstbindungsbeschluss der Kommune)
- Vorranggebiet Wohnen entsprechend Selbstbindungsbeschluss der Kommune
- Abrundung Vorranggebiet Wohnen (noch ohne Selbstbindungsbeschluss der Kommune)

Abbildung 27: Gebietskulissen der Wohnraumförderung [Kartengrundlage: Stadt Eberswalde, eigene Darstellung]

## 4. Was ist zu tun?

### *Geplante Maßnahmen*

Auf Basis der Strategie wurden die unterschiedlichen Maßnahmen definiert, die die Stadt gemeinsam mit den Wohnungsmarktakteuren (und weiteren Akteuren) in den kommenden Jahren realisieren will. Die tabellarische Übersicht findet sich im Anhang. Nachfolgend sind die größten und umfassendsten Maßnahmen benannt:

- > im Bereich der **Aufwertung (STUB AUF)** stehen als umfassende Maßnahmen die umfassende Sanierung des Rathauses, die Aufwertung der Waldsportanlage (laufendes Projekt), die Sanierung der Bruno-H.-Bürgel-Schule im Teilraum Stadtmitte auf der Agenda, räumliche Schwerpunkte sind die Stadtmitte, Westend und Finow; zur Erweiterung der **Wohnbauflächen** ist die Freilegung und Altlastensanierung des Areals der **alten Möbeltischlerei**, in Zentrumsnähe und am Finowkanal gelegen, vorgesehen; darüber hinaus werden **Sportanlagen aufgewertet**: die Turnhalle der Grundschule Finow, das Lesch-Stadion, das Westend-Stadion sowie die Sporthallen im Brandenburgischen Viertel; zudem erfolgen Rückbaumaßnahmen von nicht mehr benötigten Infrastrukturen (Garagenanlagen, Parkplatzflächen); ergänzend sind verschiedene Aufwertungsmaßnahmen von öffentlichen **Straßen, Wegen** und **Plätzen** vorgesehen
- > im Rahmen des **Teilprogramms Rückführung städtischer Infrastruktur (STUB RSI)** werden verschiedene Aufwertungen und energetische Sanierungen von **Kitas** geplant, hierzu gehören die Kitas im Westend „Zwergenland e. V.“ sowie „Im Zwergenland“ und die Kita „Kinderland“ im Nordend

- > die bisher im Rahmen des **Teilprogramms Sicherung, Sanierung und Erwerb von Altbauimmobilien (STUB SSE)** vorgesehenen Maßnahmen wurden realisiert, das Ziel „Altbauaktivierung“ wurde weitgehend erreicht; mit Blick auf den Stadtumbau III sind keine weiteren Sicherungsmaßnahmen an Wohngebäuden erforderlich; stattdessen rücken wichtige **stadtbildprägende Gebäude**, die nicht vorrangig Wohnzwecken dienen, in den Fokus der künftigen Aktivitäten, vorgesehen ist, im Rahmen des Stadtumbaus III drei Gebäude in die Sicherung zu übernehmen: die Eisenbahnstraße 20 (ehemaliges königliches Hauptsteueramt) und die Eisengießerei (Bergerstraße 24/25) im Stadtzentrum sowie die Halle 15 in der Messingwerksiedlung
- > zur Qualifizierung und Aufwertung bestehender Wohnungsbestände sind **Rückbaumaßnahmen (STUB RB)** im Brandenburgischen Viertel vorgesehen, darüber hinaus sollen die ehemaligen Verwaltungsgebäude an der Eberswalder Straße (heute Ruinen), die ehemalige, heute ebenfalls ruinöse Gaststätte „Specht“ im Brandenburgischen Viertel zurückgebaut werden, der Teilraum Kopernikusring bleibt Umstrukturierungsgebiet
- > zur Aufwertung der urbanen grünen Infrastrukturen will die Stadt Eberswalde verschiedene Maßnahmen im Rahmen des **Teilprogramms Zukunft Stadtgrün (ZUST)** realisieren; hierzu ist zunächst vorgesehen, ein Aufwertungskonzept zu erarbeiten, das die verschiedenen „Aufgaben“ der grünen Infrastrukturen untersucht und ein entsprechendes Maßnahmenportfolio zur künftigen Entwicklung und stärkeren Vernetzung entwickelt, besonders stehen hierbei die Stärkung der Artenvielfalt, die Beiträge zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung sowie die Naherholungs- und Freizeitbedarfe der Bürgerinnen und Bürger im Fokus
- > das Areal „**Bahnhofsumfeld**“ bedarf einer städtebaulichen Neuordnung, aktuell ist dort die Errichtung von zwei Wohngebäuden mit rund 70 Wohneinheiten durch einen privaten Investor vorgesehen, aufgrund der Lagegunst zwischen Stadtzentrum, Bahnhof und Finowkanal, dem „Wegfall“ des alten ZOB sind hier neue Entwicklungspotenziale entstanden
- > insbesondere die Maßnahmen, die für das Brandenburgische Viertel vorgesehen sind – und im Stadtteilentwicklungskonzept für das Quartier hergeleitet wurden – sollen über das **Programm Soziale Stadt** realisiert werden; die Stadtverordnetenversammlung hat hierzu im November einen Grundsatzbeschluss zur Fortführung des Programms im Brandenburgischen Viertel getroffen – auf Basis einer vorangegangenen Evaluierung des Verstetigungskonzeptes; vorgesehen sind Machbarkeitsuntersuchungen für ein Quartierszentrum (und ggf. anschließende Realisierung), die Sanierung von zwei Sporthallen, der Ausbau der barrierefreien Wegenetzes sowie der barrierefreien Bushaltestellen, die Aufwertung des Stadteinganges aus Richtung Westen und die Einrichtung eines Hundeauslaufplatzes – ein besonderer Wunsch der Bürgerinnen und Bürger im Quartier, der im Rahmen der Beteiligungsverfahren geäußert wurde; mit Blick auf die „weichen“ Maßnahmen stehen insbesondere die Integrationsarbeit, sowie die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger, das Quartiersmanagement auf der Agenda

Mit diesem Maßnahmenportfolio ist die Stadt für die kommenden Entwicklungen gut aufgestellt. Mit Blick auf den kommunalen Haushalt zeigt sich jedoch auch, dass die geplanten Maßnahmen in dem anvisierten Umfang nicht ohne entsprechendes finanzielles Engagement durch Bund und Land umgesetzt werden können; sowohl der städtische Haushalt als auch die wohnungswirtschaftlichen Spielräume würden die Umsetzung der Maßnahmen nur in begrenztem Umfang ermöglichen. Der anvisierte Wohnungsrückbau ist aus wohnungswirtschaftlicher Sicht nicht ohne staatliche Förderung umsetzbar. Aus diesen Gründen möchten Stadt und Wohnungsmarktakeure sehr gerne die Förderung im Rahmen von Stadtumbau III in Anspruch nehmen.

Umfang der Maßnahmen erfordert Unterstützung von Bund und Land

## ***Bündeln, kooperieren und beobachten***

### *Fördermittel zusammen denken*

Die Bündelung von Ressourcen aus verschiedenen Förderprogrammen ermöglicht einen effizienteren und effektiveren Mitteleinsatz und stärkt somit die positiven Effekte für die Stadt- und Quartiersentwicklung.

- > Mit der Festlegung der Stadtumbaugebiete für das Stadtumbauprogramm III setzt Eberswalde bereits **räumliche Schwerpunkte** für die **weiteren Förderprogramme**, die in den Programmgebieten zum Einsatz kommen sollen: In den Vorranggebieten der Wohnraumförderung sowie den Konsolidierungsgebieten sollen Mittel der Wohnraumförderung und Mittel der KfW genutzt werden, um den Wohnungsbestand qualitativ weiter aufzuwerten; im Rahmen des Programms Soziale Stadt soll der soziale Zusammenhalt in den Quartieren unterstützt werden, vor dem Hintergrund der steigenden Nachfrage nach Bildungs- und sozialen Einrichtungen, nach einer gelingenden Integration sollen im Quartier entsprechende Maßnahmen gefördert werden.
- > Im Stadtumbau III sollen auch die **Schnittstellen** zu den weiteren Förderprogrammen ausgebaut werden: Die **europäischen Förderprogramme** EFRE und ELER (via SUW) stellen wichtige Ergänzungen des Stadtumbauprogramms dar, da mit ihnen neben städtebaulichen und sozialen Themen u. a. auch wirtschaftliche Projekte gefördert werden können und sie auch außerhalb der Gebietskulissen greifen können.
- > Mit dem Programm **Soziale Stadt** sollen abgestimmte Strategieansätze für das Brandenburgische Viertel verfolgt und somit städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Maßnahmen von sozialen Projekten flankiert werden.
- > Vielfältige Maßnahmen zur Umsetzung des integrierten **Energie- und Klimaschutzkonzeptes** sind ebenfalls in Umsetzung bzw. in Vorbereitung. Realisiert werden die Maßnahmen über die „Nationale Klimaschutzinitiative“ des Bundes bzw. der **REN-plus-Richtlinie** des Landes, so z. B. die Anschaffung von Elektroautos für die Verwaltung oder die energetische Sanierung von Gebäuden.
- > **Baukultur und Denkmalschutz** spielen eine wesentliche Rolle zur Pflege und zum Erhalt des baukulturellen Erbes. So wird die **Borsighalle** – als national wertvolles Kulturdenkmal klassifiziert – mit Mitteln des Bundes und des Landes Brandenburg gefördert. Mit Hilfe eines Stufenkonzeptes wird die Borsighalle so hergerichtet, dass sie als erlebbare Skulptur erhalten werden kann. Für die Realisierung werden bis zum Jahr 2019 rund 1,2 Millionen Euro in das Bauwerk am Finowkanal investiert.
- > Mit Blick auf die unterschiedlichen Zweckbindungsfristen, die den Förderprogrammen zugrunde liegen, wollen Stadt und Wohnungsunternehmen **verstärkt auf flexible Lösungen über den Nutzungszeitraum der geförderten Objekte setzen**. Die mögliche Nutzungsveränderung im Zeitverlauf wird von Beginn an „mitgedacht“, z. B. heute Kita, morgen Quartiers- oder Seniorentreff.

### *Kooperationen stärken*

- > Im Rahmen des Stadtumbaus sollen **Kooperationen weiter ausgebaut werden**. Insbesondere mit Blick auf das **Brandenburgische Viertel** und das **Leibnizviertel** sondieren Stadt und Wohnungsunternehmen derzeit den Abschluss von **Kooperationsvereinbarungen**. Darüber hinaus ist insbesondere der Zusammenschluss der großen Wohnungsunternehmen im **WohnFORUM** zu nennen, das sowohl als interne Austausch-, Informations- und Arbeitsplattform als auch mit externen Projekten (Imagefilme Eberswalde) die Entwicklung von Eberswalde seit Anfang 2015 positiv beeinflusst.
- > Die weitere **Öffentlichkeitsarbeit** wird ein wichtiger Bestandteil für den fortgesetzten gelingenden Stadtumbau sein. Hierbei hat sich der seit mehreren Jahren von der Stadtverwaltung herausgegebene report e als ein wichtiges Kommunikationsmedium erwiesen, um die Bevölkerung über aktuelle Entwicklungen im Stadtumbau und der Stadtentwicklung im Allgemeinen zu informieren. Zudem soll die **Beteiligung**

von Einwohnerinnen und Einwohnern im Rahmen von Einwohnerversammlungen, Stadt- oder Ortsteilforen weiterhin ein integraler Bestandteil des Stadtumbaus sein. Hier haben sich die Beteiligungsformate im Brandenburgischen Viertel, die im Rahmen der Erarbeitung des Stadtteilentwicklungskonzeptes durchgeführt wurden, als sehr zielführend erwiesen – sie haben „Vorbildfunktion“ für die weiteren Beteiligungsprozesse.

- > Mit dem **Stadt-Umland-Wettbewerb** hat sich die Stadt Eberswalde mit ihren vier Nachbarn für die laufende EU-Intervention erfolgreich positioniert. Gemeinsam werden die fünf Partner in den kommenden Jahren eine Reihe von Maßnahmen zur Stärkung der Zukunftsfähigkeit der Region, der Daseinsvorsorge mit einem Gesamtbudget von knapp 20 Millionen Euro realisieren.

#### *Monitoring ausbauen und verstetigen*

- > Das von der Stadt umgesetzte **Stadtmonitoring** wird weiter **vertieft** und die stärkere **Integration** von **Sozialdaten** und Planungsgrundlagen weiter gefördert (z. B. im Hinblick auf die soziale Wohnraumversorgung, Geflüchteter, Kitaplanung, Arbeitslose, demographische Entwicklung). Die Verstetigung des Monitorings dient der jeweiligen fachlichen Arbeit und ermöglicht die Umsetzung integrativer Stadtentwicklung.
- > Ebenso soll auch die Betrachtung von **kleinräumigen wohnungswirtschaftlichen Daten** sowie Daten zur sozialen Entwicklung ausgebaut werden, z. B. Wanderungsbewegungen oder gebäudebezogene energetische Angaben.



# A1 Statusbericht Stadtumbau

# 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

- > **verlangsamter 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 Schwärzesees 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 Anpassungsbedarfe 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 **Schöpfer 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)

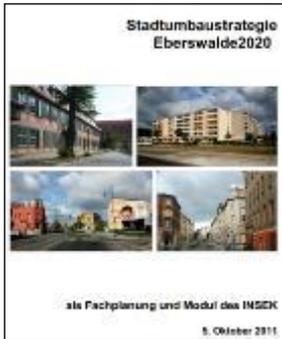


[Quelle: Ernst Basler + Partner]



Planwerkstatt Luisenplatz  
[Quelle: Stadt Eberswalde]

### 3.2.7 Planung und Steuerung



Stadtumbaustrategie  
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 Stadtumbaustrategie 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 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 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 Stadtumbaustategie

– 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 Stadtumbaustategie, 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

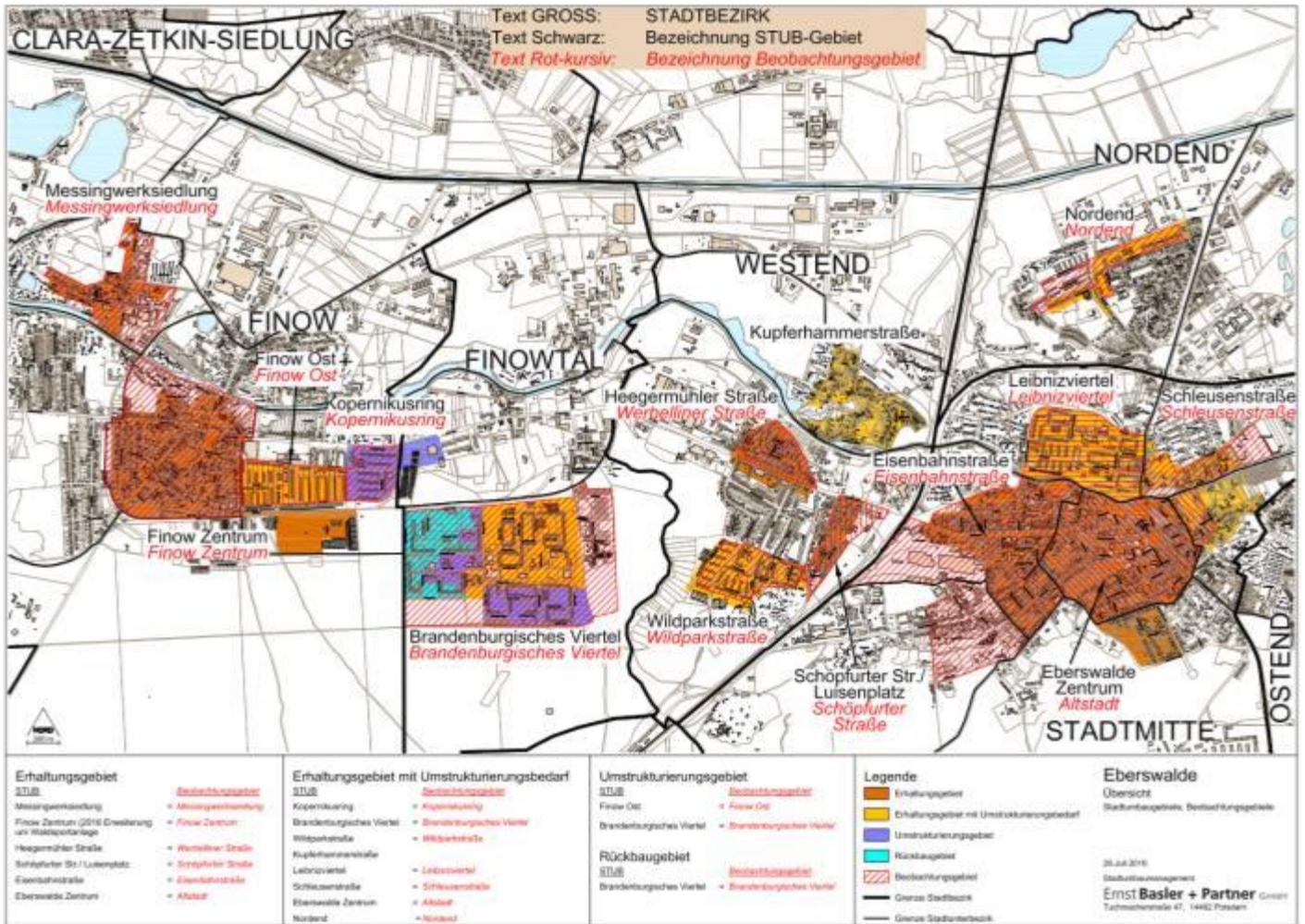
> **Übersicht Beobachtungsgebiete in Eberswalde:**

- \_ 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

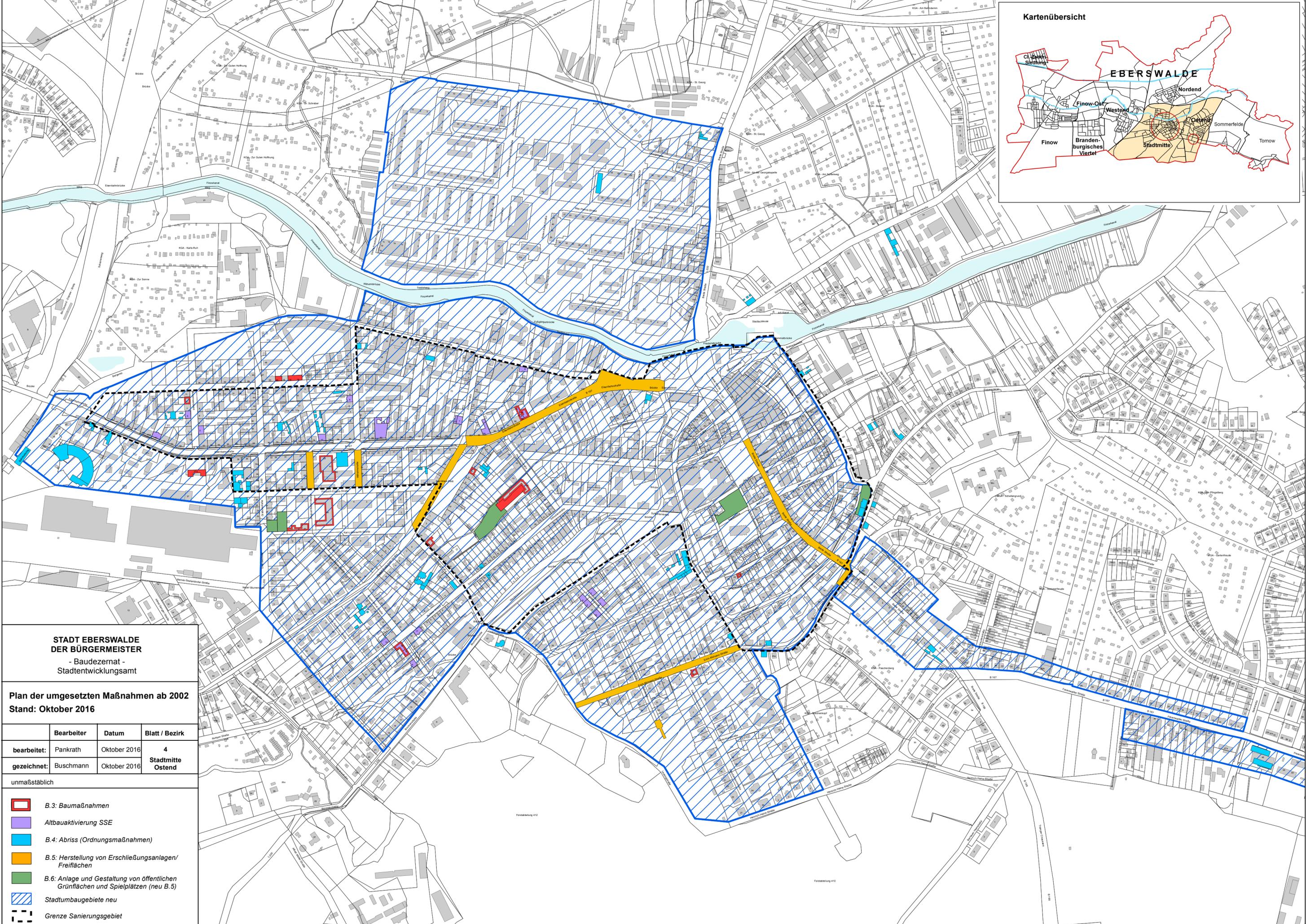
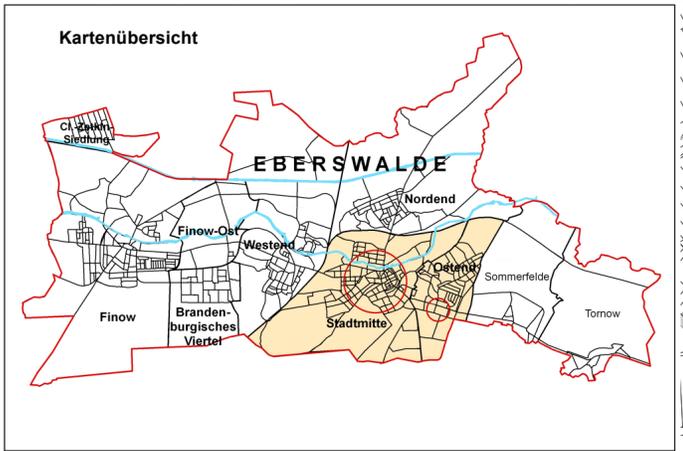
> **Übersicht der 12 Stadtumbaugebiete nach Stadtumbaukonzept (2011):**

- \_ 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)**



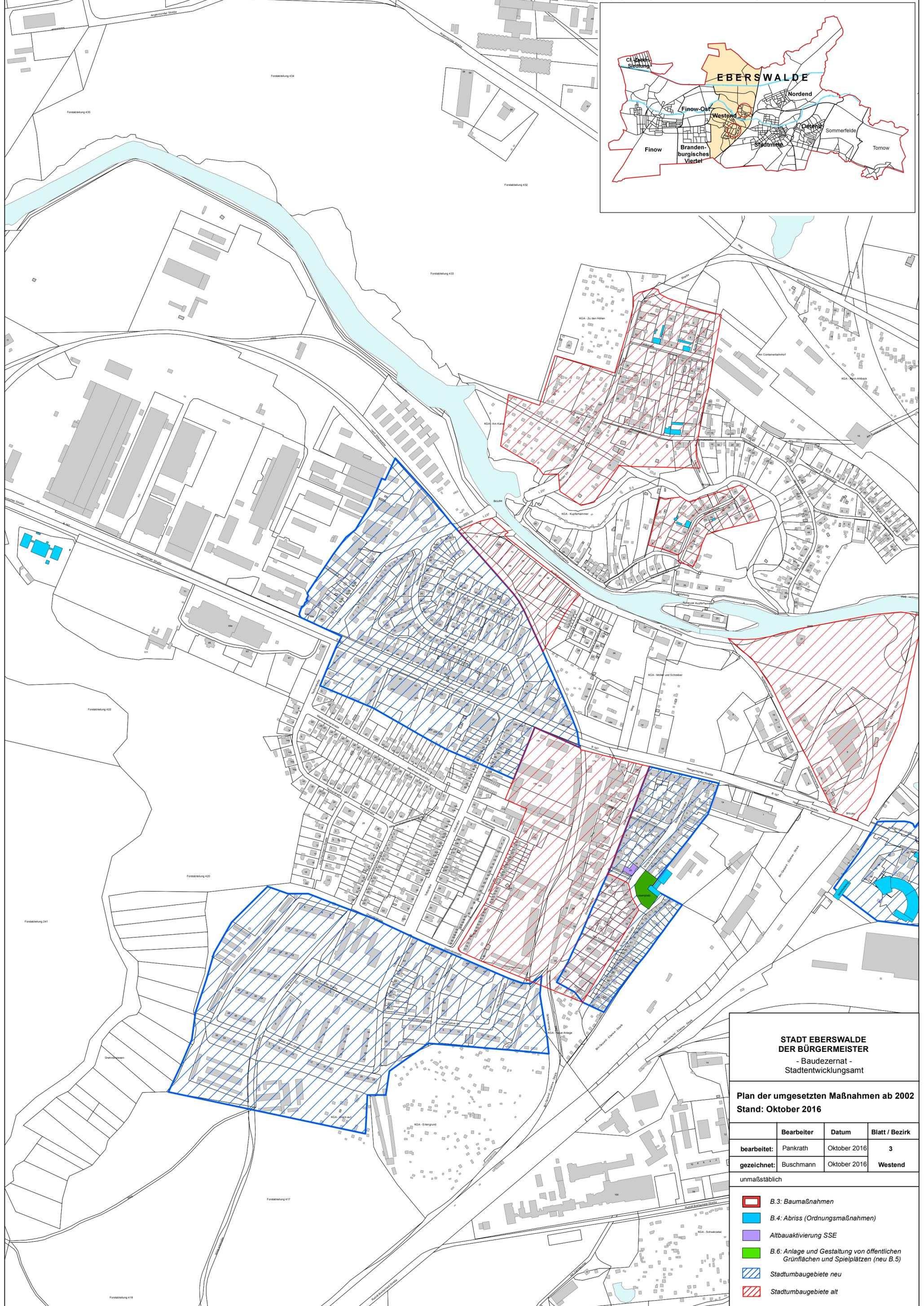
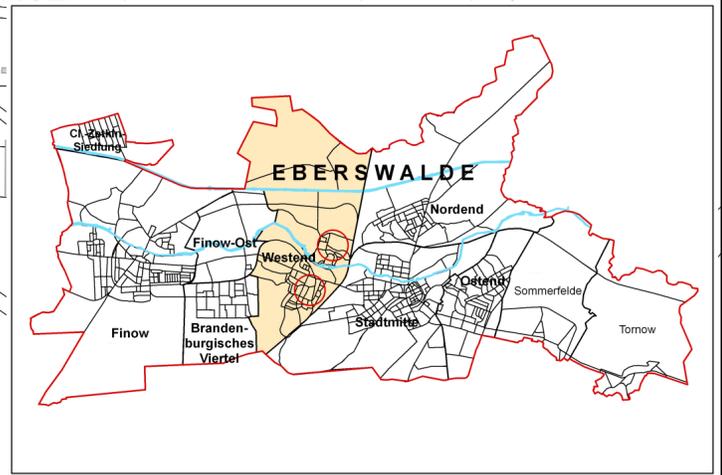
**STADT EBERSWALDE  
DER BÜRGERMEISTER**  
- Baudezernat -  
Stadtentwicklungsamt

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

	Bearbeiter	Datum	Blatt / Bezirk
bearbeitet:	Pankrath	Oktober 2016	4
gezeichnet:	Buschmann	Oktober 2016	Stadtmitte 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)
- Stadtumbaugebiete neu
- Grenze Sanierungsgebiet



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

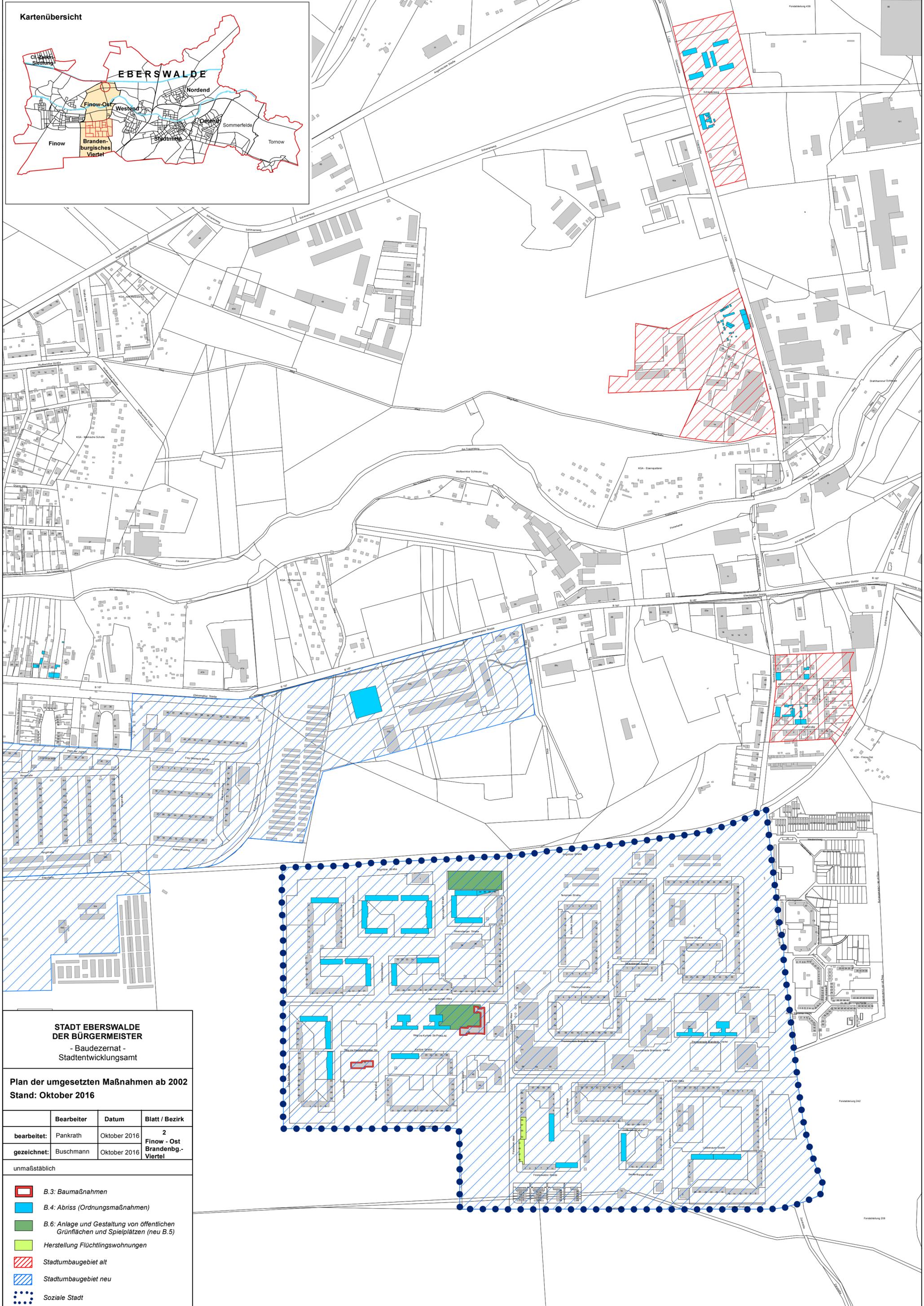
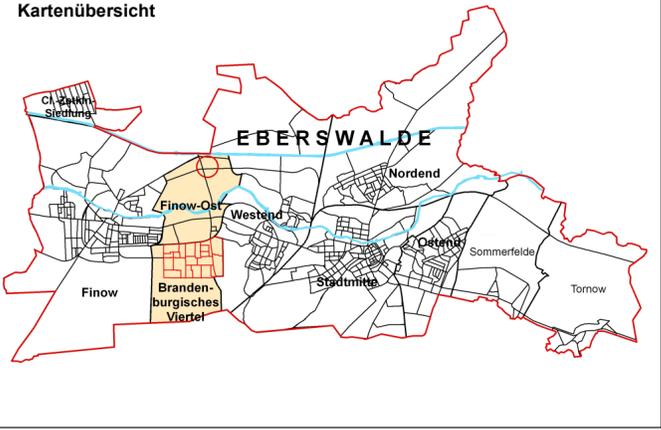
**Plan der umgesetzten Maßnahmen ab 2002**  
Stand: Oktober 2016

	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



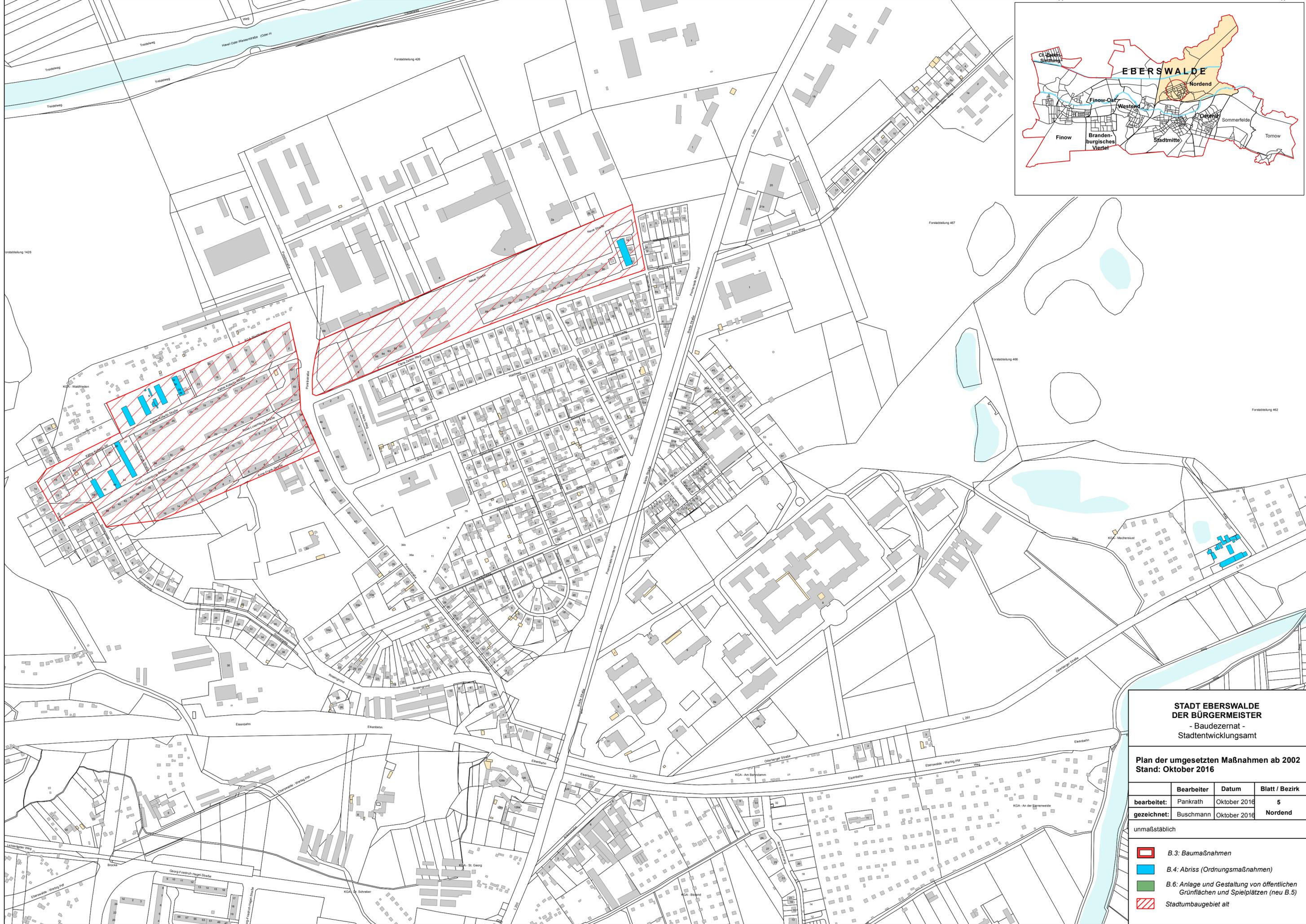
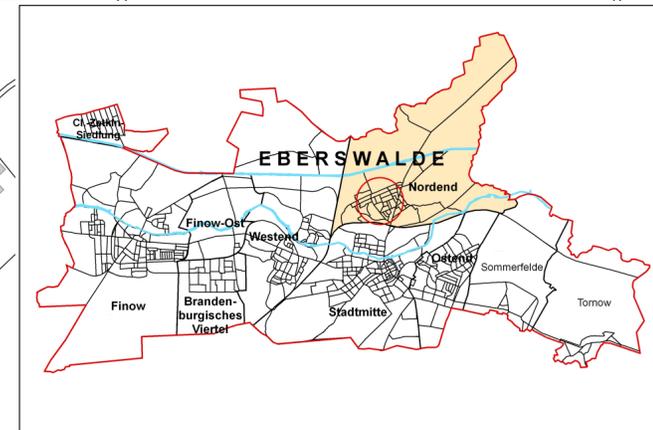
**STADT EBERSWALDE  
DER BÜRGERMEISTER**  
- Baudezernat -  
Stadtentwicklungsamt

**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



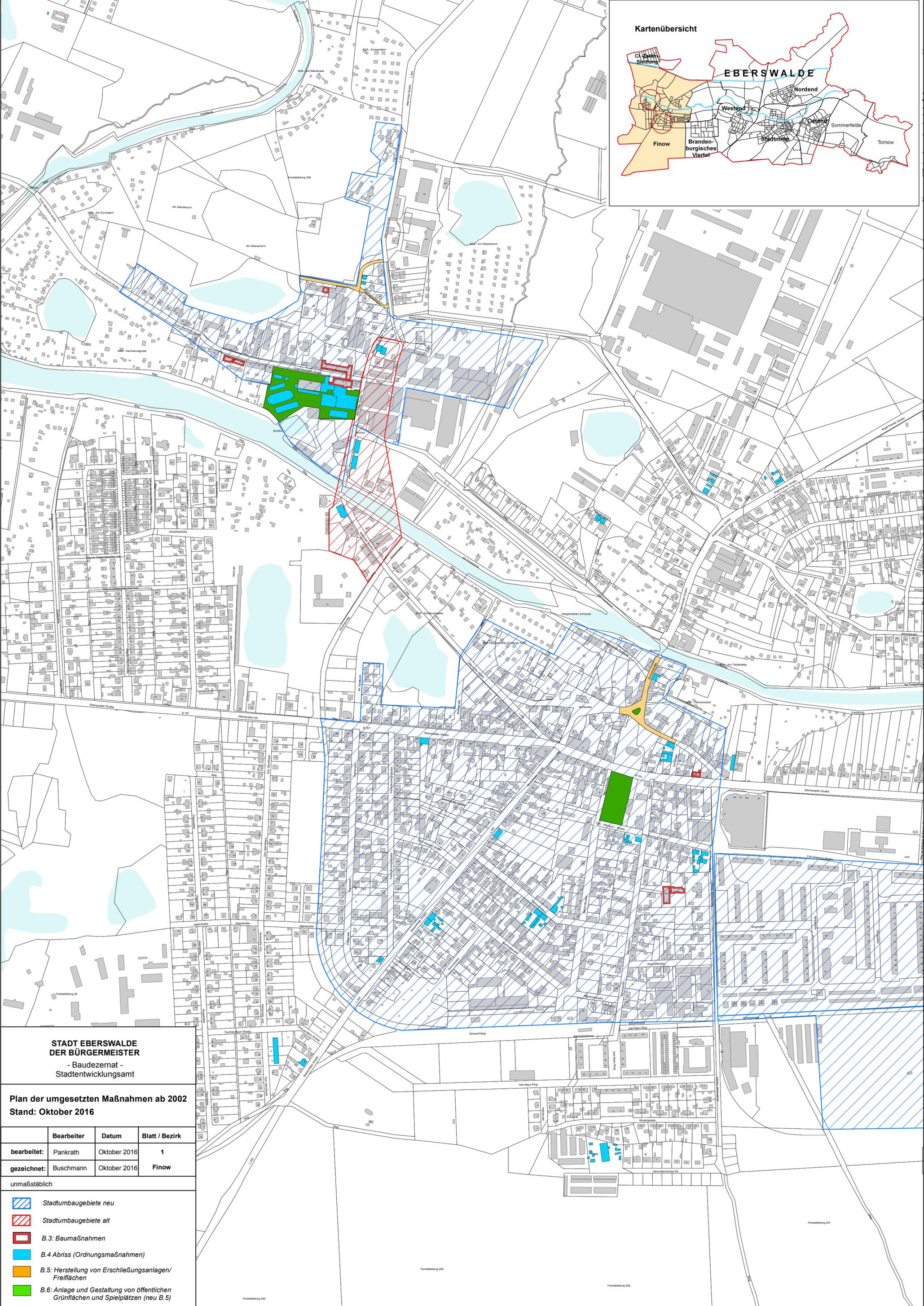
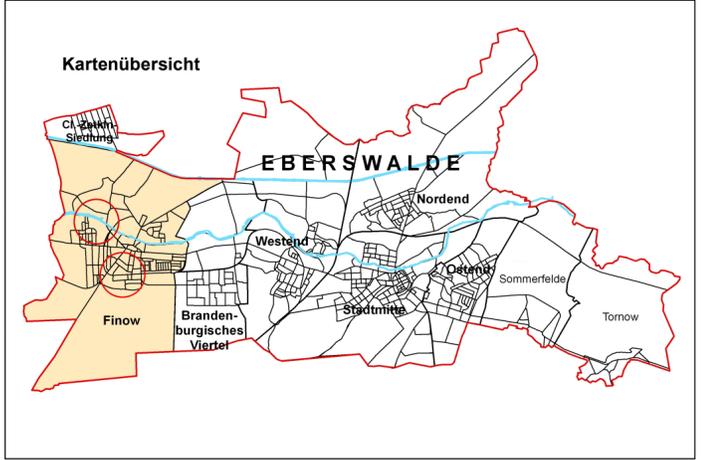
**STADT EBERSWALDE  
DER BÜRGERMEISTER**  
- Baudezernat -  
Stadtentwicklungsamt

**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

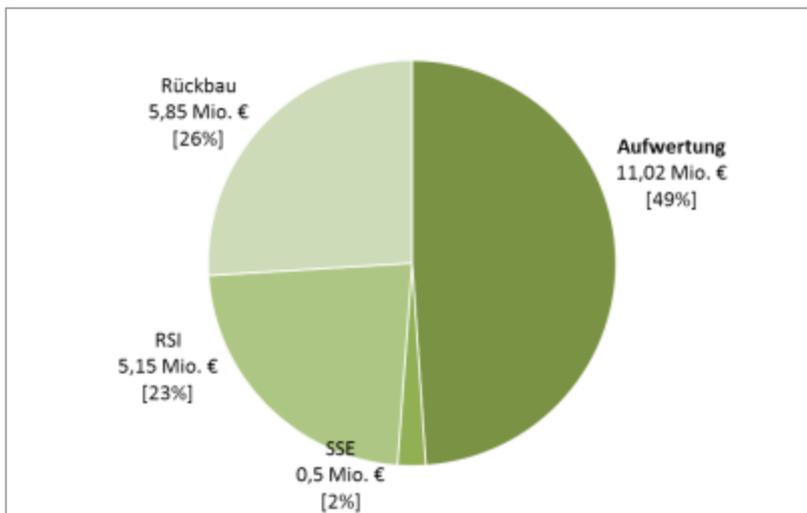
unmaßstäblich

-  Stadtumbaugebiete neu
-  Stadtumbaugebiete 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)

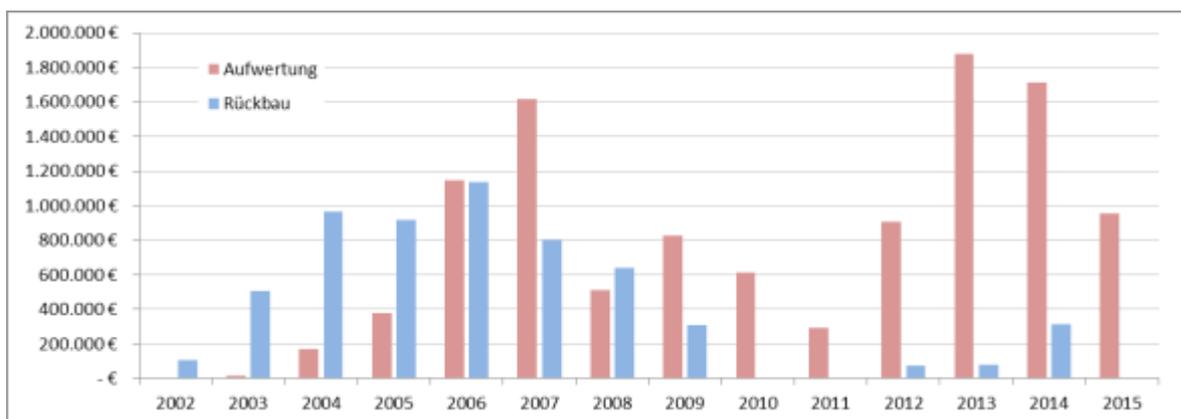
## A3 Übersicht Statistik

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

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

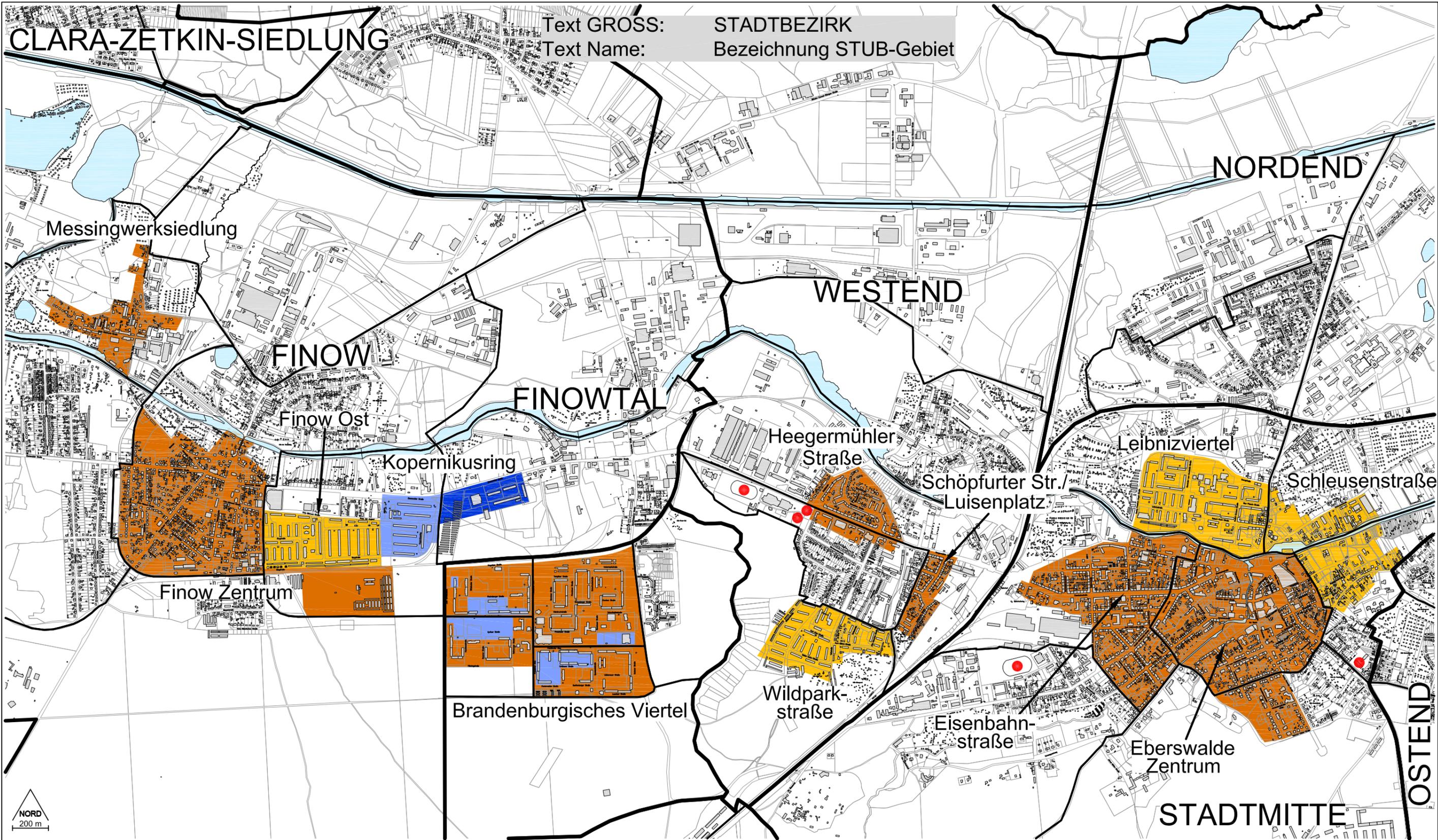


Übersicht Mittleinsatz Stadtumbau Ost 2002 bis 2015, Programmteile **Aufwertung** und **Rückbau** (Angaben in EUR; inkl. Planungsleistungen)





## A2 Stadtumbaugebiete



Text GROSS: STADTBEZIRK  
 Text Name: Bezeichnung STUB-Gebiet

- Legende**
- Erhaltungsgebiet
  - Erhaltungsgebiet mit Umstrukturierungsbedarf
  - Umstrukturierungsgebiet
  - Rückbaugesamt
  - Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die außerhalb der Kulissen realisiert werden
  - Grenze Stadtbezirk
  - Grenze Stadtunterbezirk

**Stadt Eberswalde**  
 Übersicht  
 Stadtumbauegebiete

Stadt Eberswalde  
 Breite Straße 41 - 44  
 16225 Eberswalde

03. Mai 2018

Stadtumbaumanagement  
**EBP Deutschland GmbH**  
 Am Hamburger Bahnhof 4, 10557 Berlin

## A3 Maßnahmenübersicht

**Stadtumbau Ost Eberswalde,  
Planung Einzelvorhaben**

HF	Einzelvorhaben (Stand: 31. Mai 2018)	EB /047/	Unter-sachkonto	Teilprogramm	förderfähige Gesamtkosten	Fördersumme	Fördermittel B/L	Fördermittel KMA	Bauherrenanteil	Zeitraum	Bemerkungen
<b>TEILPROGRAMM AUFWERTUNG (STUB AUF)</b>					<b>Σ</b>	<b>49.058.462,88</b>	<b>33.976.119,81</b>	<b>22.650.746,54</b>	<b>11.325.373,27</b>	<b>15.082.343,07</b>	
B.1	Städtebauliche Planungen und Untersuchungen	0119	61502.65500	STUB AUF	314.937,44	314.937,44	209.958,29	104.979,15	0,00	2017-2030	
B.2	Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit	0263	52710.40033	STUB AUF	322.754,39	322.754,39	215.169,59	107.584,80	0,00	2017-2030	
B.2	Stadtteilmanagement			STUB AUF	360.000,00	360.000,00	240.000,00	120.000,00	0,00	2019-2030	
B.2	STUB-Beauftragte(r)	0265	61502.65500	STUB AUF	816.209,95	816.209,95	544.139,97	272.069,98	0,00	2017-2030	
B.2	Verfügungsfonds Stadtteilmanagement 2019-2030		52710.40076	STUB AUF	60.000,00	60.000,00	40.000,00	20.000,00	0,00	2019-2030	
B.2	Wegeleit- und Informationssystem		09613.40028	STUB AUF	291.000,00	291.000,00	194.000,00	97.000,00	0,00	2017-2018	
B.3	Erich-Steinfurth-Straße 18 (Privat, Messingwerksiedlung)			STUB AUF	200.000,00	51.000,00	34.000,00	17.000,00	149.000,00	2018	
B.3	Altenhofer Straße 57, Sanierung Judohalle			STUB AUF	500.000,00	400.000,00	266.666,67	133.333,33	100.000,00	2026-2027	
B.3	Am Stadion 1 A, Umbau Funktionsgebäude Fritz-Lesch-Stadion			STUB AUF	520.000,00	416.000,00	277.333,33	138.666,67	104.000,00	2024-2025	
B.3	Breite Straße 41, barrierefreies Barockhaus (Einzeldenkmal)			STUB AUF	2.227.600,00	1.692.575,00	1.128.383,33	564.191,67	535.025,00	2020-2023	
B.3	Breite Straße 42-44, Rathaus	0342	09611.40066	STUB AUF	3.360.860,00	3.360.860,00	2.240.573,33	1.120.286,67	0,00	2017-2021	
B.3	Breite Straße 69, Grundschule Bruno-H.-Bürgel (Einzeldenkmal)			STUB AUF	3.500.000,00	3.500.000,00	2.333.333,33	1.166.666,67	0,00	2018-2025	
B.3	Breite Straße, Sanierung Georgskapelle (Einzeldenkmal)			STUB AUF	150.000,00	150.000,00	100.000,00	50.000,00	0,00	2024-2025	
B.3	Heegermühler Straße 71, Um- u. Neubau Funktionsgeb. Westendstadion			STUB AUF	920.000,00	736.000,00	490.666,67	245.333,33	184.000,00	2018-2020	
B.3	Potsdamer Allee 37, Sanierung Sporthalle "Heidewald"			STUB AUF	800.000,00	640.000,00	426.666,67	213.333,33	160.000,00	2027-2029	
B.3	Waldsportanlage - Funktionsgebäude	0275	09611.40065	STUB AUF	1.714.290,36	1.371.432,29	914.288,19	457.144,10	342.858,07	2017-2019	
B.4	Erwerb Grundstück ehem. Magazin Messingwerksiedlung			STUB AUF	85.000,00	85.000,00	56.666,67	28.333,33	0,00	2018	
B.4	Freilegung und Altlastensanierung ehem. Möbeltischlerei			STUB AUF	1.800.000,00	1.800.000,00	1.200.000,00	600.000,00	0,00	2029-2030	
B.4	Kontingent OM 2018 - 2030f			STUB AUF	130.000,00	130.000,00	86.666,67	43.333,33	0,00	2018-2030	
B.4	Klimaanpassung BV: Rückbau befestigter Flächen			STUB AUF	510.000,00	510.000,00	340.000,00	170.000,00	0,00	2019-2028	
B.4	Rückbau Garagen Finow Schönholzer Straße Ost			STUB AUF	200.000,00	200.000,00	133.333,33	66.666,67	0,00	2020	
B.4	Rückbau Garagen Schicklerstraße 27-29			STUB AUF	10.000,00	10.000,00	6.666,67	3.333,33	0,00	2027	
B.4	Rückbau Poratzstraße 75			STUB AUF	170.000,00	170.000,00	113.333,33	56.666,67	0,00	2024	
B.4	Rückbau "Specht" Frankfurter A. 6	0167	52110.40026	STUB AUF	180.000,00	180.000,00	120.000,00	60.000,00	0,00	2020-2021	
B.5.4	WU Rudolf-Virchow-Straße 17-25			STUB AUF	750.000,00	150.000,00	100.000,00	50.000,00	600.000,00	2020	Maßnahme der WHG im Leibnizviertel
B.5	August-Bebel-Straße (Friedrich-Engels - Brunnenstraße)			STUB AUF	1.240.200,00	508.000,00	338.666,67	169.333,33	732.200,00	2020-2021	
B.5	Bergerstraße östl. Wilhelmstraße			STUB AUF	1.202.000,00	718.000,00	478.666,67	239.333,33	484.000,00	2026-2030	
B.5	Biesenthaler Straße nur Gehwege/ Beleuchtung			STUB AUF	1.350.200,00	600.000,00	400.000,00	200.000,00	750.200,00	2023-2025	
B.5	Boldtstraße nur Gehwege/ Beleuchtung			STUB AUF	384.000,00	187.200,00	124.800,00	62.400,00	196.800,00	2021-2022	
B.5	Bollwerkstraße	0336	09612.40062	STUB AUF	272.085,91	272.085,91	181.390,61	90.695,30	0,00	2019	
B.5	Brunnenstraße (Weinbergstraße bis Grabowstraße)			STUB AUF	820.000,00	401.000,00	267.333,33	133.666,67	419.000,00	2026-2027	
B.5	Carl-von-Ossietzky-Straße			STUB AUF	1.080.000,00	458.000,00	305.333,33	152.666,67	622.000,00	2021-2022	
B.5	Drehnitzstraße			STUB AUF	1.600.000,00	750.000,00	500.000,00	250.000,00	850.000,00	2028-2030	
B.5	Frankfurter Allee, nur Fahrbahn			STUB AUF	795.000,00	387.000,00	258.000,00	129.000,00	408.000,00	2018-2020	
B.5	Fritz-Weineck-Straße (Schönholzer Straße - Bahnhofstraße)			STUB AUF	520.000,00	364.000,00	242.666,67	121.333,33	156.000,00	2024-2025	
B.5	Georgs-Friedrich-Hegel-Straße			STUB AUF	1.560.000,00	808.000,00	538.666,67	269.333,33	752.000,00	2028-2030	
B.5	Georgstraße			STUB AUF	310.000,00	170.500,00	113.666,67	56.833,33	139.500,00	2029-2030	
B.5	Gerichtsstraße		09612.40099	STUB AUF	332.000,00	110.000,00	73.333,33	36.666,67	222.000,00	2022-2025	
B.5	Gestaltung Ortskern Finow (Schwanenteich)			STUB AUF	90.000,00	90.000,00	60.000,00	30.000,00	0,00	2021-2022	
B.5	Heegermühler Straße nur Gehwege (Westend)			STUB AUF	720.000,00	346.000,00	230.666,67	115.333,33	374.000,00	2020-2022	
B.5	Kantstraße (Wilhelmstraße - Bergerstraße)			STUB AUF	1.457.100,00	582.840,00	388.560,00	194.280,00	874.260,00	2023-2026	
B.5	Marienstraße		09612.40100	STUB AUF	1.020.000,00	340.000,00	226.666,67	113.333,33	680.000,00	2018-2020	
B.5	Pfeilstraße		09612.40101	STUB AUF	1.696.000,00	715.000,00	476.666,67	238.333,33	981.000,00	2017-2020	
B.5	Poststraße			STUB AUF	1.250.000,00	575.000,00	383.333,33	191.666,67	675.000,00	2028-2030	
B.5	Ringstraße (Sammelstraße, außer 14-21)			STUB AUF	1.400.000,00	650.000,00	433.333,33	216.666,67	750.000,00	2021-2024	
B.5	Ringstraße 14-21 (Anliegerstraße)			STUB AUF	340.000,00	153.000,00	102.000,00	51.000,00	187.000,00	2020-2022	
B.5	Ruhlaer Straße (Weinbergstraße - Raumer Straße)			STUB AUF	800.000,00	490.000,00	326.666,67	163.333,33	310.000,00	2020-2022	
B.5	Schöpfungstraße 1. BA			STUB AUF	630.000,00	234.000,00	156.000,00	78.000,00	396.000,00	2022-2024	
B.5	Spechthausener Straße (Prignitzer Straße - Zoostraße)			STUB AUF	1.700.000,00	970.000,00	646.666,67	323.333,33	730.000,00	2024-2025	
B.5	Torplatz an der Goethestraße	0338	09612.40067	STUB AUF	500.000,00	500.000,00	333.333,33	166.666,67	0,00	2017-2019	
B.5	Triftstraße			STUB AUF	1.000.000,00	450.000,00	300.000,00	150.000,00	550.000,00	2028-2030	
B.5	Waldsportanlage Finow	0343	09613.40014	STUB AUF	3.141.224,83	3.141.224,83	2.094.149,89	1.047.074,94	0,00	2017-2019	
B.5	Weinbergstraße			STUB AUF	760.000,00	485.500,00	323.666,67	161.833,33	274.500,00	2018-2020	

**Stadtumbau Ost Eberswalde,  
Planung Einzelvorhaben**

HF	Einzelvorhaben (Stand: 31. Mai 2018)	EB /047/	Unter-sachkonto	Teilprogramm	förderfähige Gesamtkosten	Fördersumme	Fördermittel B/L	Fördermittel KMA	Bauherrenanteil	Zeitraum	Bemerkungen
B.5	Wilhelmstraße (Bergerstraße - Wilhelmbrücke)			STUB AUF	340.000,00	187.000,00	124.666,67	62.333,33	153.000,00	2029-2030	
B.4	Rückbau Verwaltungsgebäude Eberswalder Straße			STUB AUF	210.000,00	210.000,00	140.000,00	70.000,00	0,00	2021-2025	
B.5	Wilhelmstraße nördlich der Eisenbahnstraße			STUB AUF	646.000,00	405.000,00	270.000,00	135.000,00	241.000,00	2027-2028	
B.3	Heegermühler Straße 59, Sanierung Kita "Zwergenland e.V."			STUB AUF	700.000,00	560.000,00	504.000,00	56.000,00	140.000,00	2025-2026	
B.3	Heegermühler Straße 61, Sanierung Kita "Im Zwergenland"			STUB AUF	700.000,00	560.000,00	504.000,00	56.000,00	140.000,00	2023-2024	
B.3	Robert-Koch-Straße 13, Sanierung Kita "Kinderland"			STUB AUF	675.000,00	540.000,00	486.000,00	54.000,00	135.000,00	2021-2022	
<b>TEILPROGRAMM SICHERUNG, SANIERUNG, ERWERB VON ALTBAUIMMOBILIEN (STUB SSE)</b>					<b>Σ</b>	<b>1.154.826,52</b>	<b>300.000,00</b>	<b>300.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>854.826,52</b>	
B.3	Bergerstraße 24/25 (Eisengießerei)	0266	53180.40012	STUB SSE	675.000,00	50.000,00	50.000,00	0,00	625.000,00	2025	
B.3	Eisenbahnstraße 20 (ehemaliges königl. Hauptsteueramt)	0269	53180.40012	STUB SSE	279.826,52	50.000,00	50.000,00	0,00	229.826,52	2021	
B.3	Messingwerksiedlung, Halle 15			STUB SSE	200.000,00	200.000,00	200.000,00	0,00	0,00	2018-2020	
<b>TEILPROGRAMM RÜCKFÜHRUNG STÄDTISCHER INFRASTRUKTUR (STUB RSI)</b>					<b>Σ</b>	<b>2.300.000,00</b>	<b>1.840.000,00</b>	<b>1.656.000,00</b>	<b>184.000,00</b>	<b>460.000,00</b>	
B.3	Bahnhofstraße 21 A, energetische Sanierung Turnhalle Grundschule Finow			STUB RSI	800.000,00	640.000,00	576.000,00	64.000,00	160.000,00	2025-2027	
B.3	Bahnhofstraße 32, Sanierung Kulturbahnhof Finow			STUB RSI	1.500.000,00	1.200.000,00	1.080.000,00	120.000,00	300.000,00	2020-2022	
<b>TEILPROGRAMM RÜCKBAU (STUB RB)</b>					<b>Σ</b>	<b>2.234.848,30</b>	<b>2.234.848,30</b>	<b>2.234.848,30</b>			
B.4	Brandenburger Allee 15-21 (43 WE)			STUB RB	171.357,90	171.357,90	70 €/m²			2018-2019	
B.4	Brandenburger Allee 27-35 (54 WE)			STUB RB	219.166,50	219.166,50	70 €/m²			2018-2019	
B.4	Cottbuser Straße 25-31 (42 WE)			STUB RB	168.124,60	168.124,60	70 €/m²			2019-2020	
B.4	Kyritzer Straße 20-28 (51 WE), in Prüfung			STUB RB	213.764,60	213.764,60	70 €/m²			2019	
B.4	Potsdamer Allee 45-51 (43 WE), in Prüfung			STUB RB	179.279,80	179.279,80	70 €/m²			2022	
B.4	Potsdamer Allee 53-59 (41 WE), in Prüfung			STUB RB	166.086,20	166.086,20	70 €/m²			2022	
B.4	Zum Schwärzensee 3-9 (53 WE), in Prüfung			STUB RB	187.068,70	187.068,70	70 €/m²			2021-2022	
B.4	weiteres Rückbaupotenzial von rd. 233 WE im Kopernikusring, nicht adressscharf verortet, in Prüfung			STUB RB	930.000,00	930.000,00	70 €/m²			nach 2025	
B.4	Gesamtvolumen Rückbau (adressscharf + Potenzial): 560 WE			STUB RB							
<b>TEILPROGRAMM ZUKUNFT STADTGRÜN (ZUST)</b>					<b>Σ</b>	<b>300.000,00</b>	<b>300.000,00</b>	<b>200.000,00</b>	<b>100.000,00</b>	<b>0,00</b>	
B.5 ... B.7	Zukunft Stadtgrün (Konzept, Realisierung)			ZUST	300.000,00	300.000,00	200.000,00	100.000,00	0,00	2018-2023	
<b>PROGRAMM SOZIALE STADT (STEP)</b>					<b>Σ</b>	<b>2.745.000,00</b>	<b>2.265.000,00</b>	<b>1.510.000,00</b>	<b>755.000,00</b>	<b>480.000,00</b>	
B.3	Quartierszentrum Brandenburgisches Viertel (Machbarkeit, später Realisierung)			STEP	2.100.000,00	1.680.000,00	1.120.000,00	560.000,00	420.000,00	2019-2021	
B.3	Sanierung Sporthalle REKI e. V., Schorfheidestraße			STEP	150.000,00	120.000,00	80.000,00	40.000,00	30.000,00	2027	
B.3	Sanierung Sporthalle Motor e. V. Potsdamer Allee			STEP	150.000,00	120.000,00	80.000,00	40.000,00	30.000,00	2024	
B.5	Hundenauslaufplatz Brandenburgisches Viertel			STEP	60.000,00	60.000,00	40.000,00	20.000,00	0,00	2019-2020	
B.5	Ausbau barrierefreier Wegenetze Brandenburgisches Viertel			STEP	150.000,00	150.000,00	100.000,00	50.000,00	0,00	2019-2025	
B.5	Stadteingang West Brandenburgisches Viertel			STEP	90.000,00	90.000,00	60.000,00	30.000,00	0,00	2020-2025	
B.5	barrierefreier Ausbau Bushaltestellen Brandenburgisches Viertel			STEP	45.000,00	45.000,00	30.000,00	15.000,00	0,00	2020-2025	

<b>SUMMEN</b>	STUB AUF	33.976.119,81	22.650.746,54
	STUB RB	2.234.848,30	2.234.848,30
	STUB RSI	1.840.000,00	1.656.000,00
	STUB SSE	300.000,00	
	ZUST	300.000,00	
	STEP	2.265.000,00	
	<b>gesamt</b>	<b>40.915.968,11</b>	