

Bürgerbildungszentrum nimmt Form an

Entwurf der Berliner Architekten Numrich Albrecht Klumpp



Süd-West-Ansicht mit Anbau: Der rückseitige Anbau in Höhe des Sockelgeschosses soll Bibliothek und Kita aufnehmen. Die entstehende Dachterrasse bietet Platz für Spielfläche, Forum und Bürgertreff.

Seit Mitte 2007 steht die ehemalige Berufsschule in der Puschkinstraße leer. Erbaut wurde das Stadtbild prägende Hauptgebäude ursprünglich 1891/92 als Höhere Töchterschule. Zuletzt wurde das denkmalgeschützte Gebäude für die Erweiterung der damaligen Goethe-Realschule genutzt.

Schlüsselprojekt des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes

Seit dem Frühjahr 2008 arbeiten Stadtverwaltung und Stadtverordnetenversammlung Hand in Hand an dem Projekt. Inzwischen entwickelte sich die Idee für das Bürgerbildungszentrum, das nach seiner Fertigstellung neben der Stadtbibliothek und dem Bürgerzentrum mit Bürgertreff sowie verschiedenen Beratungs- und Bildungsangeboten auch eine Kindertagesstätte beherbergen soll, zum Schlüsselprojekt innerhalb des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes.

Für das Vorhaben stehen Mittel des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung und der Städtebauförderung von Bund und Land – jeweils

durch entsprechende Eigenmittel der Stadt kofinanziert – zur Verfügung. Im Rathaus wird derzeit das Konzept abgestimmt, um dann belastbare Zahlen für die Kostenberechnung zu erhalten, einen Finanzierungsvorschlag zu erarbeiten und diesen mit der Stadtverordnetenversammlung abzustimmen.

Planungen laufen auf Hochtouren

Unter der Leitung der Numrich Albrecht Klumpp Gesellschaft von Architekten mbH laufen die Planungen derzeit auf Hochtouren. Das Berliner Planungsbüro konnte mit seinem Realisierungskonzept, das neben der Instandsetzung und baulichen Anpassung des Gebäudebestandes die hofseitige Erweiterung des Sockelgeschosses vorsieht, im Rahmen eines europaweiten Wettbewerbs überzeugen und hat im Juli 2010 den Zuschlag für die Architektenleistungen erhalten. Weitere Leistungen konnten zwischenzeitlich auch an Barnimer Büros vergeben werden. Die Bauwerks- und Baugrunduntersuchungen wurden durch die BRB Prüflabor Bernau GmbH vorgenom-

men, während aus Eberswalde die FPG Finower Planungsgesellschaft mbH für die Elektro- und Brandschutzplanung, das Projektbüro Dörner & Partner GmbH für die Planung der Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäreinrichtungen sowie die ibe Ingenieurbüro für Bauplanung Eberswalde GmbH für die Statik verantwortlich zeichnen.

Eingehende Vorstellung durch die Planer

Die Entwurfsplanung wurde nach ausführlicher Vorstellung durch die Architekten und anschließender Diskussion in gemeinsamer Sitzung der drei zuständigen Ausschüsse durch die Stadtverordnetenversammlung im Dezember genehmigt. Als nächste Schritte stehen nun neben der Weiterführung der Planungen die Beantragung der Fördermittel und der Baugenehmigung an. Mit dem Bau soll noch im 4. Quartal 2011 begonnen werden. Bis Ende 2013 soll der Umbau abgeschlossen werden.

(Auf Seite 2 erfahren Sie mehr über den Namenswettbewerb und vor allem über modernen Denkmalschutz.)

Städtebau und Verkehr

Die Ziele im Sanierungsgebiet sind gesteckt - ein Ausblick auf die Etappen in 2011, ein Rückblick auf das Erreichte in 2010

Namenswettbewerb für Bürgerbildungszentrum

Seite 2

Stadtsanierung / Innenstadtstärkung

Bald neue Baugrundstücke im Zentrum

Ein Spaziergang entlang der Schwärze zum Finowkanal

Schicklerstraße wird saniert

Seite 3

Leben in einer lebendigen Innenstadt - Wohlfühlfaktoren im Blick

Der Kirchenhang im Wandel der Jahre

Seite 6

Einzelhandel und Wirtschaft

Wohneigentum wird aktiv gefördert

Einzelhandelsgutachten für die Innenstadt

Seite 7

Aktives Eberswalde

Spuren der Stadtgeschichte

Hinter der Hülle in der Salomon-Goldschmidt-Str. 7

Eltern-Kind-Zentrum Stadtmitte - Aktionen am Karl-Marx-Platz 4

Seite 8

Liebe Leserinnen & Leser

vielseitig war das Baugeschehen im vergangenen Jahr im Sanierungsgebiet. Insgesamt investierte die Stadt, auch dank der Städtebaufördermittel von Land und Bund, 1.198.000 Euro in unterschiedlichste Maßnahmen.

2010 konnten wir den Zustand der Altstadtstraßen weiter verbessern. Salomon-Goldschmidt-Straße, Puschkinstraße und östliche Schneiderstraße sind jeweils komplett saniert oder neu gebaut und erfreuen die Anwohner und Gäste Eberswaldes.

Ein sehr schönes Ereignis war am 4. Juni 2010 die Einweihung des neuen Schwärzeparks mit Spiel- und Freizeitmöglichkeiten, zwischen Goethe- und Michaelisstraße. Gemeinsam mit zahlreichen Kindern durchschnitten wir das Eröffnungsband.

Das Areal wurde sofort mit großer Freude von den Jüngsten angenommen und entwickelte sich zu einem der beliebtesten Aufenthaltsorte im Stadtzentrum überhaupt. Das Projekt war übrigens Teil der Spielleitplanung unserer Stadt. Kinder der Grundschule Mitte plantan das Gelände und waren sehr stolz darauf, hier ihre Spuren

hinterlassen zu haben. Eine große Erwartungshaltung bei uns allen löste auch der offizielle Baustart für das Vorhaben Salomon-Goldschmidt-Straße 7 am 8. September 2010 aus. Der historische Speicher aus dem 18. Jahrhundert hat nicht nur Denkmalwert, sondern ist auch für unser Stadtbild prägend.

Und schließlich kauften wir im vorigen Jahr Grundstücke an, um den Kirchenhang künftig gestalten zu können. Für dieses Jahr stehen, wiederum dank der Städtebauförderung, 2.358.000 Euro für die Entwicklung des Sanierungsgebietes zur Verfügung. Straßenbau ist für die Schicklerstraße, die westliche Schneiderstraße und die Michaelisstraße geplant. Der Weg am westlichen Schwärzeufer soll entstehen. Fertig gestellt werden soll auch das Objekt Salomon-Goldschmidt-Straße 7.

Ich hoffe auch sehr, dass die nun in greifbare Nähe gerückte Lösung für die alte Brauerei umgesetzt wird. Als Verwaltung haben wir alles dafür getan, dieses jahrelange Ärgernis inmitten der Stadt zu beseitigen. Die künftigen Investoren werden wir nach Kräften unterstützen. Ziel ist auch hier, die



Bürgermeister Boginski übergab am 7.7.2010 den Zuwendungsbescheid für die KMU-Förderung an den Geschäftsführer der Coiffeur Cosmetic Exclusiv GmbH, Jürgen Faust, im Beisein von Staatssekretär Rainer Bretschneider.

Eisenbahnstraße mit ihren engagierten und kreativen Händlern und Dienstleistern um ein ganzes Stück attraktiver zu gestalten.

Und schließlich bin ich optimistisch, dass wir ebenfalls noch in diesem Jahr den Startschuss geben werden für den Umbau des künftigen Bürgerbildungszentrums an der Puschkinstraße. Sie

sehen, liebe Leserinnen und Leser, es ist zwar wieder einiges geschafft und auf den Weg gebracht worden, doch wir haben auch in diesem Jahr wieder viel vor, für eine immer lebens- und liebenswertere Innenstadt.

*Ihr Friedrich Boginski
Bürgermeister der Stadt Eberswalde*

IMPRESSUM

Herausgeber:
Stadtverwaltung Eberswalde
Baudezernat
Stadtentwicklungsamt
Breite Straße 39
Telefon: 03334/64-340
ISSN 1436-235X
Redaktion/Layout:
Esther Schleidweiler
Eisenbahnstraße 92-93
16225 Eberswalde
Telefon: 03334/202023
Fax: 03334/202030
E-Mail: e.schleidweiler@
eberswalder-blitz.de

Auflage:
5000 – wird nur im
Sanierungsgebiet verteilt;
Erscheint vier Mal im Jahr
Im Internet:
www.eberswalde.de/aktuell
Druck und Vertrieb:
Eberswalder Blitz
Werbe- und Verlags GmbH
Telefon: 03334/20200
Redaktionsschluss geplant:
Report e 2/2011
April 2011

Die Erstellung des report e wurde anteilig aus Mitteln der Stadterneuerung des Landes Brandenburg sowie des Bundes gefördert.



Bürgerbildungszentrum nimmt Form an

Namenswettbewerb für das Bürgerbildungszentrum

Nachhaltigkeit auch im Denkmal möglich

Das energetische Konzept geht trotz denkmalgeschützter Fassade von einer erheblichen Verringerung der Transmissionswärmeverluste des Bestandsgebäudes aus und sieht für den Neubauteil einen besonders hohen energetischen Standard vor. Das gesamte Erdgeschoss wird mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Dadurch wird der Einsatz einer Erdwärmepumpe, deren Soleleitungen in die für die Gründung des Neubauteils erforderlichen Bohrpfähle integriert werden, ökologisch und wirtschaftlich sinnvoll. Die Wärmepumpe sorgt dann für die Erzeugung der Hälfte der benötigten Heizenergie. Dadurch wird ein jährlicher CO₂-Ausstoß von ca. 9,5 t vermieden. Ein moderner Gasbrennwertkessel soll dann hauptsächlich nur im Winter zum Einsatz kommen. Diese zukunftsorientierte Heizanlage wird in Kooperation mit der EWE Energie AG hergestellt und betrieben werden. Der Einsatz von modernen Leuchten mit Lichtsteuerung rundet das Energiekonzept für das BBZ ab. Insgesamt sollen die Vorgaben der Energieeinsparverordnung um 30% unterschritten werden.

Selbstverständlich barrierefrei

Als Haupteingang für alle Besucher des Bürgerzentrums und der Biblio-



thek wird das jahrzehntelang als Solches praktisch nicht genutzte von Säulen getragene Eingangsportal wieder belebt. Stufenlos werden mobilitätseingeschränkte Personen in das Gebäude gelangen und mit einem Aufzug alle Ebenen erreichen. Geräumige, helle und kontrastreich gestaltete Flure, schwellenlose, breite Türen sowie ein Wickelraum und behindertengerechte Toiletten werden ebenso zur Barrierefreiheit beitragen wie leicht geneigte Rampen dort, wo baulich bedingt Höhenunterschiede inner- und außerhalb des Gebäudes zu überwinden sind. Die Kita wird ebenfalls barrierefrei gestaltet und über einen separaten Eingang verfügen.

Kreativität und gute Ideen sind gefragt

Ein Name für das Bürgerbildungszentrum – so lautet der vorläufige Arbeitstitel – ist noch nicht gefunden. Baudezernentin Anne Fellner hat diesbezüglich bereits vor Weihnachten einen Wettbewerb ausgerufen. Dem Gewinner winkt eine Jahreskarte für das baff. Namensvorschläge können im Kulturamt der Stadt bis Mitte März unter s.neubacher@eberswalde.de eingereicht werden.

*A. Fellner
Baudezernentin* *B. Bessel
Liegenchaftsamt*

Bald neue Baugrundstücke im Zentrum verfügbar

Bodenordnung ermöglicht neue Grundstückszuschnitte

Die Innenstadt Eberswaldes hat sich in den letzten Jahren zu einem attraktiven Lebensraum entwickelt. Jedoch sind noch einige Bereiche zu finden, die nicht dem städtebaulichen Konzept (Rahmenplan 2004) entsprechen.

Unter anderem betrifft das das Areal zwischen Kirchstraße – Ratzeburgstraße – Goethestraße, das gegenwärtig Grünfläche ist.

Vor der Zerstörung im 2. Weltkrieg war diese Fläche dicht bebaut. Dies wurde im Rahmenplan durch die Darstellung einer geschlossenen Blockrandbebauung wieder aufgegriffen.

Die in dem oben angesprochenen Bereich befindlichen Grundstücke sind in ihrer jetzigen Form für eine wirtschaftliche und städtebaulich wünschenswerte Nutzung, wie sie auch durch die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 110/1 „Am Markt“ vorgesehen ist, unzweckmäßig geschnitten.

Um diesen Missstand im Interesse aller Beteiligten zu lösen, ist ein vereinfachtes Umliegungsverfahren gemäß §§ 80 ff. BauGB eingeleitet worden. Durchgeführt wird dieses Umliegungsverfahren vom Umliegungsausschuss der Stadt Eberswalde.

Das vereinfachte Umliegungsverfahren

ist ein Bodenordnungsverfahren, in dessen Ergebnis jeder betroffene Grundstückseigentümer ein Grundstück erhält, das

- nach Lage, Form und Größe so neu geordnet ist, dass eine Bebauung gemäß des Bebauungsplanes Nr. 110/1 „Am Markt“ erst herbeigeführt werden kann bzw. die bauliche Nutzbarkeit verbessert wird.

- mindestens den gleichen Verkehrswert hat wie das ursprüngliche Grundstück. Entstehende Wertunterschiede sind auszugleichen. Da der betroffene Bereich im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet liegt, sind die sanierungsbedingten Wertunterschiede mit zu berücksichtigen. Das bedeutet wiederum, dass nach Abschluss des Sanierungsverfahrens keine Ausgleichsbeträge mehr erhoben werden dürfen.

- katasterlich und grundbuchlich umgeschrieben ist.

Der Umliegungsausschuss hat einen Entwurf der zukünftigen Grundstückszuschnitte erarbeitet. Dieser wird gegenwärtig mit allen beteiligten Grundstückseigentümern bespro-



chen, um gegebenenfalls noch Wünsche und Anregungen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten berücksichtigen zu können.

Nach Abschluss des Umliegungsverfahrens ist der Weg frei für die Grundstückseigentümer selbst oder auch für

Interessenten, das Areal zu bebauen. In jedem Fall sollte vorher das geplante Bau- und Nutzungskonzept mit dem Stadtentwicklungsamt abgestimmt werden.

R. Lange
Stadtentwicklungsamt

Uferweg an der Schwärze

Spazieren zwischen Mikadobrücke und Friedrich-Ebert-Straße

Im Zentrum der Altstadt ist auf der westlichen Uferseite der Schwärze auf einem ca. 100m langen Abschnitt die Anlage eines Uferweges geplant.

Er soll den Grünzug zwischen Michaelisstraße und Goethestraße ab Mikadobrücke im Norden mit der Friedrich-Ebert-Straße im Süden verbinden. Der Uferweg ist das erste Teilstück des langfristig geplanten Uferweges von der Friedrich-Ebert-Straße im Süden bis zum Finowkanal im Norden. Er soll den Naturraum erlebbar machen und ein Netz aus grünen Verbindungen in der Stadt schaffen.

Der Weg wird weitgehend dicht an der Böschungsoberkante der Schwärze verlaufen, um so eine gute Erlebbarkeit des Flusslaufes zu erzielen. Hierfür ist in den Bereichen, wo keine Ufersicherung gegeben ist, der Einbau einer Spundwand geplant. Lediglich im Teilstück des Weges zum Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 14 (ehem. Dresdner Bank), verläuft der Weg in ca. 1,5 m Abstand von der Uferkante. Die Wegebreite beträgt 2,5 m.

Ähnlich wie beim Schwärzeparck soll der Uferweg sandgestrahltes Betonpflaster in gelb erhalten. Die Wegeinfassung wird aus anthrazitfarbenen Betonrandsteinen sowie einer daran angrenzenden Reihenpflasterung aus Granit-Kleinsteinen hergestellt, z. T. werden Granit-Palisaden verwendet.

Die Bepflanzung der z. T. nur 35 cm bis 1,00 m breiten Streifen erfolgt aus niedrigen Gehölzen und Bodendeckern. Darüber hinaus werden Findlinge als natürliche Gestaltungselemente in der Grünfläche wirken.

Die Beleuchtung des Uferweges wird mit 4 Mastaufsatzleuchten (LED-Technologie) gewährleistet.

Der geplante Uferweg wird auf seiner gesamten Länge durch die Installation eines Uferschutzzaunes vom Flusslauf getrennt, da eine Absturzhöhe von 1,6 m besteht.

Des Weiteren ist die Montage von Informationstafeln an einigen Zaunelementen angedacht, die Wissenswertes zum Naturraum des Schwärzetales vermitteln.

S. Irrling
Bauamt

Freude bei den Anwohnern

Die Schicklerstraße wird saniert

Die Schicklerstraße soll in diesem Jahr im 2. Bauabschnitt zwischen der Weinbergstraße und der Puschkinstraße saniert werden. Die vorhandene Fahrbahn aus unregelmäßigem Natursteingroßpflaster ist 7,00 m bis 7,10 m breit und beidseitig mit Granitborden eingefasst. Der vorhandene Oberbau ist den Achslasten des Kfz-Verkehrs nicht mehr gewachsen. Das stellt sich durch Schlaglöcher, Senken und Wellen im Pflasterbereich dar. Ein weiterer Faktor des schlechten Fahrbahnzustandes der Straße ist der wechselnde Grundwasserstand (Einfluss der Schwärze). Die bisherige Straßenentwässerung erfolgt über Quer- und Längsgefälle der Straße in Richtung Puschkinstraße. Für den gesamten Straßenabschnitt gibt es keinen Straßenablauf. Das Oberflächenwasser versickert hauptsächlich über die Fugen. Die Gehwege entlang der Fahrbahn sind ca. 3,80 m bis 4,10 m breit und dreigeteilt. Die Lauffläche besteht aus 1,00 m breiten Granitplatten, Unter- und Oberstreifen sind in unterschiedlicher Form befestigt. Höhensprünge in den Befestigungen erschweren die Begehrbarkeit.

Die Probleme sind zusammengefasst:

- Fahrbahn und Seitenbereiche sind in einem schlechten Zustand,
- die Gehwege sind schwer begehbar und die Befahrbarkeit mit Rollstühlen ist nicht gewährleistet,
- keine Oberflächenentwässerung über Straßenabläufe
- die Straßenbeleuchtung ist marode.

Entsprechend Verkehrsentwicklungsplan ist die Schicklerstraße als Anliegerstraße in einer Tempo-30-Zone eingestuft. Im Parkraumbewirtschaftungskonzept ist in der Schicklerstraße, 2. BA, zeitlich beschränktes Parken mit Anwohnerprivilegien festgelegt. In Anlehnung an die Historie der Schicklerstraße wird eine Baumallee angelegt. Am 19.10.2009 wurde die Planung den anliegenden Eigentümern vorgestellt und diskutiert. Im Haushaltsjahr 2011 der Stadt Eberswalde ist der Ausbau der Schicklerstraße im beschriebenen Abschnitt vorgesehen. Zurzeit ist die Maßnahme in der Ausschreibungsphase. Der voraussichtliche Baubeginn ist für April 2011 geplant.

K. Kroll
Bauamt



Was gehört für Sie zu einer lebendigen und attraktiven Innenstadt, zu einer unverwechselbaren City?

Es wird da nicht nur einen Aspekt geben oder nur der eine Gedanke sein, der einen bei der Beantwortung der gestellten Frage bewegt. Vielmehr wird es den persönlichen Lebensumständen entsprechend ganz unterschiedliche Dinge geben, die einem bei der Fragestellung in den Sinn kommen, es werden immer mehrere Kriterien sein und es wird ganz vielschichtig sein, was für jeden Einzelnen wichtig ist. Eben so vielschichtig und multifunktional, wie es für eine gute Stadt als urbaner Lebensraum kennzeichnend ist. Als ich vor 10 Jahren in den Altbereich zog, war für mich vor allem von Bedeutung, dass ich passenden Wohnraum fand, in (damals noch nicht besonders) attraktiver Innenstadtlage mit allen Vorteilen, wie Einkauf, Gastronomie, Schulnähe, Kultur und Arbeitsort betrifft. Daneben habe ich bis heute eine absolut interessante und spannende Entwicklung hautnah miterlebt, nicht nur durch meine Arbeit im Stadtentwicklungsamt – nein einfach beim Leben in der Stadt. In dieser Zeit habe ich erlebt, wie die Straßen saniert wurden, wie Grün- und Spielflächen angelegt, ge-

nutzt und gepflegt wurden, wie Brachflächen von minderwertiger, ungenutzter Bebauung geräumt wurden, wie attraktive Wohngebäude neu entstanden, wie Denkmale restauriert und neu belebt wurden, wie Häuser aufwändig saniert wurden, wie Leerstand verschwand, wie neue Nutzungen die Quartiere belebten, wie Kinder das Stadtbild prägten und wie Nachbarn sich trafen. Einige der genannten Aspekte waren bestimmt auch für Sie ausschlaggebend, dass Sie nun in der Eberswalder Innenstadt leben oder sie immer wieder gern besuchen möchten. Einwohnerzuwachs, steigende Nachfrage nach Kita-Plätzen, auflebendes Interesse an der wirtschaftlichen Nutzung von Brachflächen, hohes Bürgerengagement, Inbesitznahme der neuen städtischen Räume – das alles sind Indikatoren für eine erfolgreiche, nachhaltige Stadtentwicklung. Der Grundstein für diesen Prozess der Innenstadtentwicklung, bestehend aus Konzipierung, Planung, Organisation, Politik, Verwaltung, Bau, Investition, Förderung, Privatengagement, wurde bereits vor 20 Jahren gelegt und seitdem kontinuierlich und engagiert durch

die Stadtverwaltung durchgeführt. 30 Millionen Euro hat die Stadt mit großer finanzieller Unterstützung von Bund und Land (je 1/3) in den letzten Jahren in der Innenstadt investiert. Dazu kommen die Synergien durch Privatinvestitionen und die wirtschaftlichen Effekte, die aus solch einem Mitteleinsatz resultieren. Ein Geheimnis des Erfolges scheint zu sein, dass es sich bei den Sanierungsaufgaben nicht um spontane, kurzfristige Entscheidungen handelt, sondern, dass bei der Stadtsanierung programmatisch, kontinuierlich und auf Nachhaltigkeit ausgerichtet vorgegangen wird.

Die jedes Jahr ca. 1,5 Mio Euro zur Verfügung stehenden Mittel sind eine wichtige politische Entscheidung von Bund, Land und Stadt und damit eine Zukunftsinvestition.

Im gerade zu Ende gegangenen Jahr 2010 konnten so folgende Projekte durchgeführt werden:

- Puschkinstraße
- Salomon-Goldschmidt-Straße

- Östliche Schneiderstraße
- Weitere Straßenplanungen
- Spielplatz und Weg Schwarzzeperk
- Einzeldenkmal S.-Goldschmidt-Straße 7
- Grunderwerbs- und Bodenordnungsmaßnahmen
- Vorbereitende Studien und Konzepte
- Öffentlichkeitsarbeit

Bei allem offensichtlichen Erfolg – es sind noch nicht alle Sanierungsziele erreicht. Das Thema Verkehrsreduzierung auf der Breiten Straße ist essenziell für die abschließende Innenstadtervitalisierung. Eichwerderring, Hausbergstrasse sind hierfür erforderliche Maßnahmen.

Noch vorhandene Brachflächen wie z. B. Kirchenhang und Friedrich-Ebert-Straße (Süd) sind ausgewogen städtebaulich neu zu definieren und zu gestalten. Einige Straßensanierungen, wie zum Beispiel Schicklerstraße, westliche Schneiderstraße und Michaelisstraße, stehen noch aus.

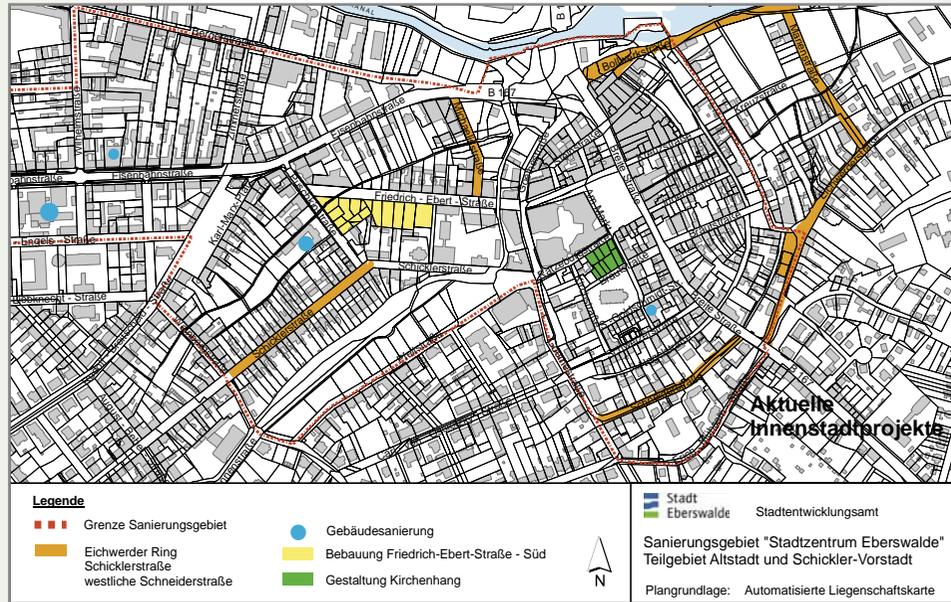
Unsanierte Baudenkmale und andere stadtbildprägende Gebäude darunter Brauerei und Passagekino bedürfen der Sanierung.

Treff- und Spielangebote für (und mit) Jugendliche(n) sollen am Schützenplatz realisiert werden.

Einen Ort für Bürger, Politik, Verwaltung, Vereine, Kinder soll es geben, das Bürgerbildungszentrum.

Die Finanzierung dieser insbesondere für 2011 anstehenden Maßnahmen und Projekte soll aus unterschiedlichen Finanzierungsquellen gefördert werden. Die Programme Stadtsanierung, Stadtbau Ost und der Europäische Fonds für regionale Entwicklung ermöglichen die Förderung dieser wichtigen Innenstadtmaßnahmen. Integrierte, nachhaltige Konzepte sind die Basis für diese konzentrierte Förderung und Finanzierung. Die Stadt Eberswalde bedient sich dieser erfolgversprechenden Arbeitsweise.

S. Leuschner
Leiterin Stadtentwicklungsamt



Der Kirchenhang im Wandel

2012 wird das Quartier neu gestaltet

Im Stadtzentrum von Eberswalde befindet sich in exponierter Lage das Gebiet des heutigen Kirchenhangs. Das Areal wird im Norden begrenzt von der Ratzeburgstraße, im Süden von der Brautstraße, im Westen von der Kirchstraße und im Osten von der Erich-Schuppan-Straße. Es liegt zwischen historischer Bausubstanz, der Pfarrkirche St. Maria Magdalena, und moderner Architektur, dem Paul-Wunderlich-Haus. Seit über sechs Jahrzehnten ist die freie Fläche Teil des Stadtbildes. Auf Beschluss der Stadtverordneten soll 2012 der Kirchenhang neu gestaltet werden. (report e 4/2010)

Aus den historischen Quellen ist bekannt, dass Eberswalde 1276 erstmalig namentlich erwähnt und 1307 erstmals als neue Stadt (Neustadt-Eberswalde ist bis 1877 Stadtname) bezeichnet wurde. Die archäologischen Untersuchungen am Pavillon- (2004) und Rummelplatz (1994/95) belegen einen Ausbau zur Stadt unter der Herrschaft Markgraf Albrecht III. zwischen 1284 – 1300. Für das Quartier am Kirchenhang kann eine Bebauung im gleichen Zeitraum angenommen werden. Allerdings könnten erst künftige Grabungen Aufschluss über die Erstbesiedlung geben. Der Stadtbrand von 1499 und der Dreißigjährige Krieg zerstörten große Teile der ursprünglichen mittelalterlichen Bebauung. Noch auf dem ältesten bekannten Stadtplan von Neustadt-Eberswalde aus dem Jahr 1721/23 sind für das Areal Kirchenhang neben Baustellen mehrere „wüste Stellen“ eingezeichnet. Ferner berichtet der Heimatforscher Rudolf Schmidt (1875-1943) in dem Bürgerverzeichnis Neustadt-Eberswalde 1724 über die Ansiedlung verschiedener Handwerker beispielsweise mehrerer Tuchmacher in den angrenzenden Straßen des Kirchenhangs. Die Tuchmacher gehörten seit der Stadtgründung zum Viergewerk und hatten Mitspracherecht bei der Bürgermeister- und Ratsherrenwahl. Von der Blütezeit des Handwerks kündigt noch heute das Alte Rathaus in der Breiten Straße 42, dass 1775 als Wohnhaus für den wohlhabenden Tuchfabrikanten Daniel Heller errichtet wurde.

Eine erste Erfassung der Eberswalder Altstadt mit allen Häusern sowie Grundstücksgrößen liefert das Lagerbuch des Bauamtes Neustadt-Eberswalde aus dem Jahre 1833. So wird für das Gebiet Kirchenhang eine zweigeschossige Bebauung mit Fachwerkhäusern, da-

zugehörigen Stallgebäuden und Brunnen dokumentiert. Überwiegend Handwerker und Gewerbetreibende waren hier ansässig wie Bäcker, Kaufmann, Schlächter, Schuhmacher und Tischler. Mit dem wirtschaftlichen Aufschwung am Ende des 19. Jh. wurden jedoch einige dieser Fachwerkhäuser durch mehrgeschossige Massivbauten ersetzt. Hierzu gehören auch die beiden heute noch vorhandenen Wohnhäuser. Bis 1939 kann anhand alter Adress- bzw. Einwohnerbücher der Stadtteil als bevorzugtes Wohnquartier für Handwerker und Gewerbetreibende nachgewiesen werden.

In den letzten Kriegstagen, am 25. und 26. April 1945, zerstörte ein deutscher Fliegerangriff und nachfolgende Brände einen Großteil der Eberswalder Innenstadt. Besonders betroffen waren Wohn- und Geschäftshäuser um den Markt und nördlich des Kirchplatzes (heute Kirchenhang). Dabei ging auch wertvolle historische Bausubstanz in der Braut-, Kirch-, Mühlen- und Ratzeburgstraße für immer verloren. Von der ursprünglichen Bebauung vor dem Krieg mit 15 Wohnhäusern blieben nur zwei Häuser (heute Kirchstraße 29 und Ratzeburgstraße 12) erhalten. Eines davon, das Eckhaus in der Ratzeburgstraße, ist zugleich das einzige Gebäude in dieser Straße, das den Krieg überstand. Es wurde bereits 1891 als dreigeschossiger Putzbau für den Schneidermeister Franz Wienicke errichtet. Er führte in diesem Haus ein Herren-Maßgeschäft zur Fertigung von Forstuniformen, Jagd- und Sportbekleidung. Sein Sohn, Schneidermeister Max Wienicke, übernahm 1919 das Grundstück. Im April 1945 fiel Max Wienicke bei den Kampfhandlungen südlich von Eberswalde.

Aufgrund des schwierigen Baugrundes und der damit verbunden hohen Baukosten wurde eine Neubebauung der Innenstadt bis zur politischen Wende nicht realisiert. Erst auf Beschluss der Stadtverordneten 1992 begann die zielgerichtete Sanierung der Eberswalder Altstadt. Mit der zukünftigen Neugestaltung des Kirchenhangs wird nun eine weitere Freifläche unter Bewahrung der noch vorhandenen historischen Bausubstanz gestaltet und zeitgemäß wiederbelebt.

B. Klitzke
Kulturamt

Quellenverzeichnis im Museum in der Adler-Apotheke erhältlich



Blick auf das zerstörte Stadtzentrum

Quelle: Mächler/Krumnow, Museum in der Adler-Apotheke



Ein Blick auf den Eberswalder Marktplatz mit der Maria-Magdalenen-Kirche im Jahr 1976,

Quelle: Museum in der Adler-Apotheke



Der Marktplatz in Eberswalde mit Blick in die Ratzeburgstraße im Jahr 1935,

Quelle: Museum in der Adler-Apotheke

Förderung von Wohneigentum nutzen

Nach wie vor ist in Eberswalde die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern und in deutlich begrenzterem Umfang nach Eigentumswohnungen festzustellen. Der Bedarf wird überwiegend durch die Nachnutzung der zur Veräußerung stehenden Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Wohnungen privater Eigentümer befriedigt. Beobachtungen haben ergeben, dass die angebotenen Objekte bei guter Lage, geeigneter Größe und wirtschaftlicher Sanierungsfähigkeit im Regelfall nicht über einen sehr langen Zeitraum ungenutzt bleiben.

Die Wahrscheinlichkeit, mit etwas Geduld und gezielter Suche im Stadtgebiet ein Einfamilienhaus zu finden, ist groß. Im Sanierungsgebiet ein geeignetes Objekt zu finden, ist aufgrund des begrenzten Bestandes entsprechender Gebäude aber eher ein Glückstreffer.

In den zurückliegenden Jahren wurden im Sanierungsgebiet Stadtzentrum viele Brachflächen bebaut. Es wurden Wohn- und Geschäftshäuser, Verwaltungsbauten, aber auch Ein- und Zweifamilienhäuser in einer dem innerstädtischen Standort angemessenen Bauweise errichtet.

Obwohl das Angebot an kurzfristig verfügbaren Flächen deutlich geringer geworden ist, gibt es noch immer ein differenziertes, auch für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern geeignetes Angebot.

Angebote und Potentiale in der Innenstadt

Für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung werden von der Stadt im Sanierungsgebiet Stadtzentrum u.a.

die Grundstücke Brautstraße 14-16 und Jüdenstraße 14-16 angeboten. Die Grundstücke liegen an erneuerten Straßen und die Erwerber werden über den Kaufpreis hinaus nicht zur Mitfinanzierung der Straßen nach dem Kommunalabgabengesetz herangezogen. Die Kaufpreise liegen je nach Lage der Flächen zwischen 70 € und 120 €/m² Grundstücksfläche. Nicht möglich ist der Erwerb eines dieser Grundstücke zur Grundstücksbevorratung, da jeder Verkauf durch die Stadt an eine Bauverpflichtung gekoppelt sein wird. Hinzuweisen ist auch darauf, dass alle Grundstücke im Denkmalsbereich liegen und Bestandteil des Bodendenkmals sind. An die Bebauung dieser Grundstücke bestehen damit aus denkmalpflegerischen Gründen und wegen der exponierten Lage der Grundstücke erhöhte gestalterische Anforderungen.

Unterstützung noch bis ins Jahr 2013

Das Land Brandenburg unterstützt auch in den Jahren 2011 bis 2013 die erstmalige Bildung von selbst genutztem Wohneigentum sowie die energetische Sanierung von bestehendem Wohneigentum durch Gewährung von Zuschüssen.

Die Fördermöglichkeiten bestehen für das gesamte Sanierungsgebiet Stadtzentrum und die innerhalb der sogenannten Stadtumbaukulisse liegenden Vorranggebiete Wohnen.

Die Wohneigentumsförderung konzentriert sich weiterhin auf die Zielgruppen „Familien“ und „Ältere Menschen“ mit dem Ziel, die Menschen an die Innenstädte zu binden und sozial stabile

Bewohner- und ausgewogene Siedlungsstrukturen zu schaffen bzw. zu erhalten.

ILB ist die zuständige Bewilligungsbehörde

Bewilligungsbehörde für die Förderung von Vorhaben nach der Richtlinie zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum in Innenstädten ist die Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB). Mit der ILB sind die für die Förderung und Gesamtfinanzierung notwendigen Abstimmungen zu führen (Infotelefon zur Vereinbarung des Erstgesprächs: 0331 660-1322).

Wichtige Grundzüge der Förderung eines Neubauvorhabens sind:

- Bezuschusst wird nur erstmalige Bildung von Wohneigentum
- Eigenleistung mindestens 15 % (da von mindestens zwei Drittel in Geld)
- Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen der Stadtentwicklung
- Die geförderte Wohnung ist mindestens weitere 10 Jahre selbst zu nutzen
- Vorhabenbeginn vor Förderzusage ist förderschädlich
- Einkommen: Summe der positiven Einkünfte in den letzten zwei Kalendern Jahren als Obergrenzen
- Bauherr 70.000 €
- (Ehe)Partner 50.000 €
- je weitere Person 30.000 €
- Grundförderung 12.000 €
- Zuschlag je Kind 5.000 €
- Mehraufwand im Denkmalsbereich 5.000 €
- Mehraufwand Bodenarchäologie bis zu 5.000 €

Beim Erwerb eines stark sanierungsbedürftigen (Instandsetzungs- und Modernisierungskosten mindestens 500 Euro/m²) Einfamilienhauses wird zur Grundförderung in Höhe von 12.000 € eine Zusatzförderung von weiteren 12.000 € gewährt.

Unterstützung können aber auch die Eigentümer erhalten, die innerhalb der genannten Gebietskulissen schon über vor 1990 errichtetes selbst genutztes Wohneigentum verfügen und dieses mit einem Kostenaufwand von mindestens 500 €/m² auf Neubau-Niveau nach den Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) bringen.

W. Bitzer
Sanierungsbeauftragter
Ansprechpartner: B. Krüger,
03334/64625

Zukunft ist heute. ILB Investitionsbank des Landes Brandenburg

Für Ihr Wohneigentum

Zuschüsse für selbst genutztes Wohneigentum in Innenstädten

www.ilb.de

Qualität des Einzelhandels verbessern

2000 m² zusätzliches Potential

„Zukunftsfähige Angebotsstrukturen für das Stadtzentrum von Eberswalde unter Beachtung der Gesamtstadt“ lautet der anspruchsvolle Titel einer im Januar 2010 beauftragten gutachterlichen Untersuchung des Einzelhandelsstandortes Eberswalde.

Das Gutachten erstellte die „BBE Handelsberatung GmbH“ und übergab das Ergebnis im Sommer 2010 an die Stadtverwaltung. Das Gutachten dient als wesentliche Arbeitsgrundlage für die Überarbeitung/ Fortschreibung des „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes“ sowie der Aufstellung des strategischen Bbauungsplanes zur Steuerung des Einzelhandels.

Neben den theoretischen Grundlagen über den gegenwärtig im Stadtgebiet vorhandenen Bestand der Einzelhandelsflächen und dessen Verteilung über das Gemeindegebiet, wurden Betrachtungen zum Kaufverhalten, zur Verteilung

der Kaufkraft und zu Kundenströmen aus dem Umland nach Eberswalde und von Eberswalde in das einzelhandelsrelevante Einzugsgebiet angestellt. Informationen für das Gutachten wurden durch eine gezielte Befragung von Kunden gewonnen.

Wesentlich wird sich auf die Entwicklung des Einzelhandels die künftige demographische Entwicklung auswirken. Der Anteil der jugendlichen Kunden wird künftig abnehmen, während der Anteil der älteren Kunden in stärkerem Maß zunimmt.

Analysiert wurden im Rahmen des Gutachtens auch das vorhandene Warenortiment und dessen Verteilung in unserer Stadt. Ermittelt wurde hierbei, dass Eberswalde derzeit bereits eine Verkaufsfläche der verschiedenen Lebensmittelbetriebsformen von 527 m² je 1.000 Einwohner verfügt, wobei der Bundesdurchschnitt bei 354 m² je

1.000 Einwohner liegt. Während durch die Waren des überwiegend kurzfristigen Bedarfes 104% der Kaufkraft der Eberswalder gebunden wird, so wird Kaufkraft bei der Deckung des Bedarfes an überwiegend mittelfristigem bzw. überwiegend langfristigen Bedarf jedoch nur mit 96% bzw. 71% an den städtischen Handel gebunden.

Kern der künftigen Entwicklung des Einzelhandels bildet zweifelsfrei der Bereich des Stadtzentrums von Eberswalde mit seinen Entwicklungsschwerpunkten „EKZ Rathauspassage“, südliche Friedrich-Ebert-Straße, Altstadt-Carree, Eisenbahnstraße und Brauerei. Wie im Ergebnis der Studie klar dargelegt wird, liegt die Chance einer Attraktivitätssteigerung darin begründet, dass jedem der zuvor genannten Quartiere, ein eigener, ganz besonderer Charakter gegeben wird. Schwerpunkte des Angebotes in den jeweiligen Quartieren liegen

in der Orientierung und Ausrichtung auf ein spezielles Kunden- und Käuferpotential. Durch diese angestrebte Funktionszuweisung, auch zwischen Teilbereichen innerhalb des innerstädtischen Hauptgeschäftszentrums, soll wiederum eine Stärkung des gesamten Zentrums erreicht werden.

So wird das Altstadtcarrée das Tor zur geplanten Uferpromenade und im Bereich der südlichen Friedrich-Ebert-Straße, mit seiner 1a-Lage, steckt ein Potential von 2.000m² für die Ansiedlung von Verkaufsflächen im mittleren und gehobenen Bekleidungsbereich. Deutlich wird durch das Gutachten aber auch, dass der Eberswalder Weg, der mit der Bebauung des Zentrums begonnen wurde, ein Weg zur erfolgreichen Revitalisierung der Stadt ist.

B. Jungnickel
Stadtentwicklungsamt

Spuren der Stadtgeschichte

Wege, Gärten und Freiraumarchitekturen

Stadtgeschichte lässt sich am augenfälligsten an den historischen Gebäuden ablesen. Allerdings reichen die Zeugnisse in der Regel nicht länger als 200 Jahre zurück.

Die mittelalterlichen Fachwerkhäuser sind mit ihren Holzkonstruktionen häufig Bränden zum Opfer gefallen oder durch alterungsbedingten Verfall zerstört. Eine Ausnahme ist die Pfarrkirche St. Maria Magdalena, die vermutlich um 1284 errichtet wurde. Die massive Bauweise mit Backstein hat sie den verheerenden Stadtbrand von 1499, bei dem fast alle Wohnhäuser vernichtet worden sind, überstehen lassen. Das älteste heute erhaltene Fachwerkhaus ist die Adler-Apotheke, die um 1665 als Wohn- und Wirtschaftsgebäude erbaut wurde.

Oftmals spiegeln die baulichen Details der Gebäude die geschichtlichen Zeugnisse unterschiedlicher Epochen wider, da im Laufe der Geschichte durch Renovierungen Teile ausgetauscht oder verändert worden sind. Nicht nur die Gebäude prägen das Gesicht einer Stadt,

ebenso sind es die Freiräume mit ihrer Vegetation und ihren baulichen Elementen, wie Wegen, Zäunen und Mauern. Auch hier kann man an den Details frühere Bauweisen und Bauformen ablesen.

Die ältesten Nachweise über die bauliche Entwicklung der Stadt liefert die Archäologie. Bei den archäologischen Grabungen in der Altstadt konnten Knüppeldämme aus Holzbohlen, Flechtzäune und Feldsteinpflaster freigelegt werden.

Überwiegend waren die Wege und Hofflächen jedoch unbefestigt. Erst ab dem 18. Jahrhundert wurden die städtischen Plätze und Straßen in größerem Umfang gepflastert. Aus dieser Phase sind noch viele der heutigen Feldsteinbeläge erhalten. Das Material ist unverwüstlich und wurde für Umpflasterungen immer wieder verwendet.

Die naturräumlich vorkommenden Baustoffe Holz, Feldstein, Ziegel aus gebranntem Ton, Lehm und Kalk sind seit jeher die Leitmaterialien, die bis heute das historische Bild der Stadt prägen, auch wenn sie größtenteils



Hofmauer in der Breiten Straße: Feldsteinarbeit und zweifarbiger Ziegel - typische Materialkombination aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts

durch moderne Baustoffe, wie Beton, Asphalt und Kunststoffe abgelöst worden sind.

In den folgenden Ausgaben von report e sollen unter Mitwirkung des Museums in der Adler-Apotheke und des Vereins für Heimatkunde e.V. Beispiele historischer Bauelemente

und Bauweisen in der Freiraumarchitektur gezeigt und ihre Bedeutung für die Stadtentwicklung erläutert werden.

Prof. J. Peters

Vorsitzender Sanierungsbeirat

Für Familien, Schüler und Kinder

Das Eltern Kind Zentrum Mitte am Karl-Marx-Platz 4



Das Eltern-Kind-Zentrum Stadtmitte ist ein Ort der Begegnung. Das gilt besonders für den Familienladen am Karl-Marx-Platz. Er ist ein Treffpunkt für Familien, Mütter, Väter und Kinder bis zu 12 Jahren. Die Kinder kommen aus dem gesamten Stadtgebiet – selbst wenn der Name Eltern-Kind-Zentrum in der Stadtmitte anderes vermuten lässt. Jane Hirt, eine der sozial-pädagogischen Leiterinnen im Familienladen, nimmt den Leistungsauftrag, den der Landkreis Barnim gestellt hat sehr ernst. „Uns geht es um

Familienbildung, um Hilfestellung für junge Mütter, um die Stärkung der Eltern“, erklärt sie. Deshalb herrscht in dem Familienladen auch das Offene-Tür-Prinzip. „Jeder der Fragen hat, Hilfe braucht, kann hierher kommen. Und wenn wir nicht helfen können, dann finden wir jemanden, der es kann“, verspricht sie. Der Familienladen wurde im Oktober 2008 eröffnet. Zurzeit arbeiten hier neben Jane Hirt auch Angela Sternberg, Manuela Stein, Ines Müller und Daniela Schiller.

ESch

Was hinter der Hülle passiert

In der Salomon-Goldschmidt-Str. 7 muss Altes Neuem weichen



Bereits in der Ausgabe 3/2010 vom 30. August 2010 haben wir ausführlich über das Baugeschehen an der Salomon-Goldschmidt-Straße berichtet.

Das ehemalige Wohnhaus Salomon-Goldschmidt-Straße 7 wird zurzeit umfangreich und behindertengerecht saniert. Eine Herausforderung für die Bauherren ist es, von dem Einzelndenkmal so viel wie möglich zu erhalten.

Das Gebäude wird nach der Sanierung u.a. betreutes Wohnen mit Ta-

gespflege beherbergen.

Das Geschehen ist für Passanten schwer zu verfolgen, da das Gebäude mit Bauplanen eingehüllt ist.

Die Fotos, die bei dem Baurapport am 19.01.2011 aufgenommen wurden, sollen Ihnen einen kleinen Eindruck vom Innenleben der Baustelle vermitteln.

Die Sanierung soll noch in diesem Jahr abgeschlossen werden.

H. Pankrath

Stadtentwicklungsamt