

### \_3.2 Reaktivierung historischer Anger als Nachbarschaftsplatz / Wegeverbindung zum Finowkanal und zur Heegermühler Schleuse

#### \_3.2.1 Voraussetzungen und Grundlagen für die Entwicklung

#### \_ 3.2.2 Konzeptansatz für die Entwicklung des Bereiches

### **Reaktivierung historischer Anger als Nachbarschaftsplatz / Wegeverbindung zum Finowkanal und zur Heegermühler Schleuse**

Entwicklungsziele für den Bereich zwischen Dorfstraße und Heegermühler Schleuse westlich der Brückenstraße sind:

- Verbesserte Verknüpfung des historischen Zentrums mit dem Finowkanalraum
- Reaktivierung des historischen Angers als Nachbarschaftsplatz
- Einrichtung einer angenehmen Fußwegeverbindung zwischen Anger und Schleusenbereich als Alternative zur Verbindung Brückenstraße
- Erschließung der Baupotentiale zwischen Anger und Heegermühler Schleuse

#### **Voraussetzungen und Grundlagen für die Entwicklung**

Detaillierte historische Pläne und Dokumentationen liegen für diesen Bereich nicht vor. Insbesondere die Topographische Karte im Maßstab 1 : 10.000 aus dem Jahr 1840 weist jedoch den Siedlungskern von Finow für den Bereich Friedenseiche und Anger nach (vgl. Kap.2).

Heute liegt der Anger nahezu brach und ist als solcher nicht mehr erkennbar. Das Gebäude Dorfstraße Nr. 13a war ursprünglich das erste ‚Rathaus‘ von Finow. Heute ist das Gebäude, das zentral zwischen Anger und Dorfstraße gelegen ist, in Privatbesitz. Zwischen Friedenseiche und Anger sowie im weiteren Verlauf der Dorfstraße bestehen noch einige historische oder ältere, den Ort charakterisierende Gebäude. Direkt am Anger besteht neben dem ursprünglichen ‚Rathausgebäude‘ lediglich noch ein historisches Haus, am westlichen Rand des Angers auf dem Flurstück 703/25. Die Flurstücke 1014 und 1007 am nördlichen Rand des Angers stehen seit einigen Jahren als Baugrundstücke für Einzelhausbebauung durch die Stadt zum Verkauf, ohne dass diese bisher veräußert werden konnten.

Die Grundstücke des Baufeldes zwischen Anger und Heegermühler Schleuse sind im Eigentum der Stadt Eberswalde, der WHG sowie in privatem Eigentum. Die bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur ist gemischt bzw. heterogen und teilweise fragmentiert. Während in den Randbereichen des Baufeldes Einzelbebauung und Baulücken bestehen, ist der mittlere Bereich durch Kleingartengrundstücke und große Hausgartenbereiche genutzt.

Durch die topographisch niedrige Lage, die Nähe zum Finowkanal sowie aufgrund einer angeblichen Verlandung der Entwässerungsgräben des Bereiches liegt das Grundwasser im Bereich des Baufeldes recht hoch und bei Starkregen tritt nach Auskunft der Nutzer eine erhebliche Vernässung der Grundstücke auf. Eine genauere Untersuchung der Baugrundverhältnisse ist hier vor einer konkreten Projektierung erforderlich.

#### **Konzeptansatz für die Entwicklung des Bereiches**

In der Nachbarschaftswerkstatt „Stadtentwicklung historischer Ortskern Finow am Finowkanal“ vom 14.11.2012 (siehe Anlage) wurden mit verschiedenen Grundstücks- und Hauseigentümern, mit Kleingärtnern sowie mit der WHG die planerischen Entwicklungsperspektiven für den Bereich diskutiert. Eine kurz- bis mittelfristige Neustrukturierung des gesamten Baufeldes als Wohnbaufläche stieß hierbei nicht auf das Interesse der betroffenen Grundstückseigentümer und –nutzer. Die Kleingärtner unterstrichen ihr Interesse, ihre Parzellen weiterhin als Kleingärten zu nutzen. Dies steht zwar im Widerspruch zu den aktuellen Abstimmungen zur Bodennutzung im Rahmen der Aufstellung des zukünftigen Flächennutzungsplanes Eberswalde mit dem Kleingartenverband und der Darstellung im Stadtteilentwicklungskonzept Finow, trotzdem wird in der vorliegenden Machbarkeitsstudie diesem Interesse gefolgt und die mittelfristige Neustrukturierung der Kleingartengrundstücke zugunsten der vorläufigen Bestandserhaltung bei Aufzeichnung der Neustrukturierung lediglich als langfristige Entwicklungsoption aufgenommen. Für die südlichen, östlichen und nördlichen Randbereiche des Baufeldes, in denen keine Gartengrundstücke bestehen, werden die Planungsziele der baulichen Ergänzung und der Integration einer zusätzlichen Wegeverbindung vom Anger Richtung Finowkanal aufrechterhalten.

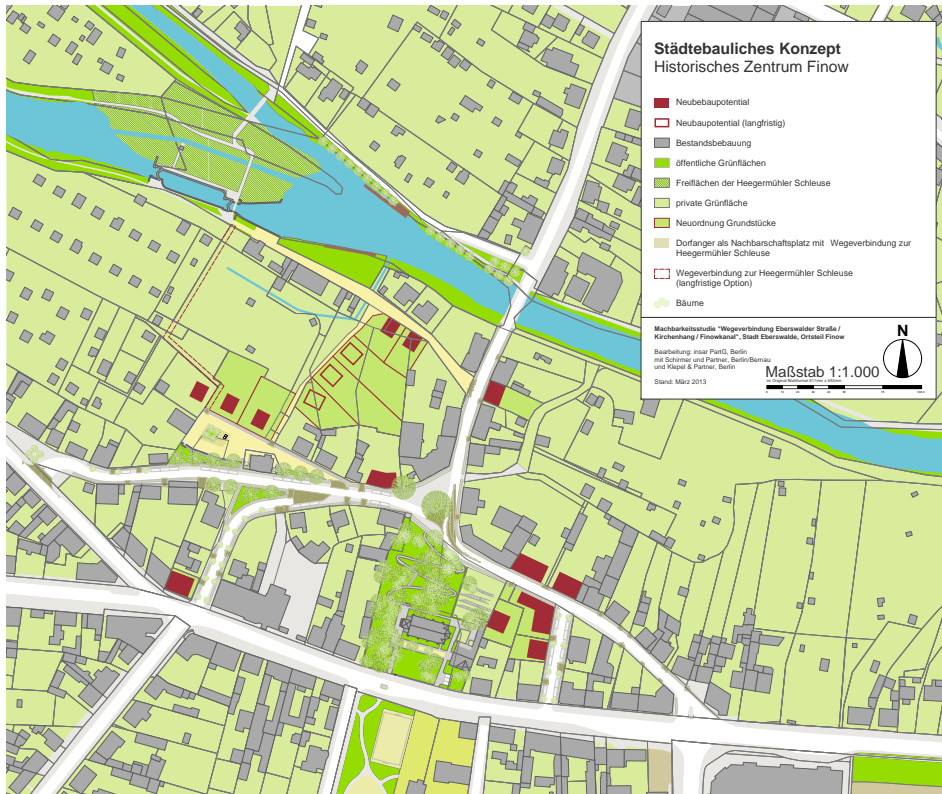


Abb. 30: Städtebauliches Konzept, Historisches Zentrum Finow (in der Anlage im Originalmaßstab 1:1.000)

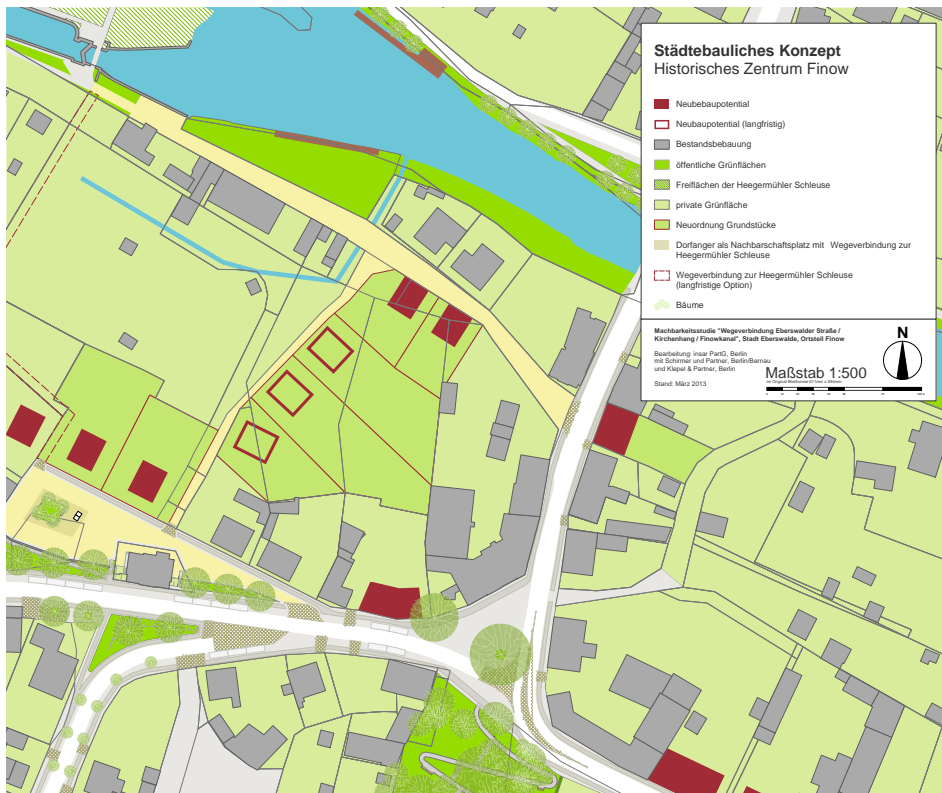


Abb. 31: Städtebauliches Konzept, Historisches Zentrum Finow, Detailausschnitt, (in der Anlage im Originalmaßstab 1:500)



**Abb. 32: Grundstücksneuordnung Bereich zwischen historischem Anger und Heegermühler Schleuse**

Diese neue Wegeverbindung befindet sich ausschließlich auf Grundstücken der Stadt Eberswalde und der WHG. Eine Neubebauung an diesem neuen Weg (einfache Erschließungsstraße mit Mischverkehrsfläche) soll kurz- und mittelfristig nur auf der östlichen Seite erfolgen. Hierfür wird eine Grundstücksneuordnung der betroffenen Grundstücke der Stadt und der WHG sowie der privaten Flurstücke 718 und 1008 erforderlich. Das zusätzliche Baupotential umfasst fünf neu zugeschnittene Einzelhausgrundstücke, plus die bestehenden drei Einzelhausgrundstücke nördlich des Angers. Für den westlichen Bereich des Baufeldes wird für eine langfristige Entwicklung die Einrichtung einer weiteren Wegeverbindung von der nordwestlichen Ecke des Angers direkt zur Heegermühler Schleuse dargestellt. Die Planungsoption in diesem Bereich in einer späteren Planungsphase heutige Kleingartengrundstücke zu Baugrundstücken umzuwidmen, sollte aufrecht gehalten werden. Hierfür spricht, dass in Finow langfristig ein Überangebot an Gartengrundstücken erwartet wird. Wenn Gartengrundstücke in Finow aufgegeben bzw. für den Wohnungsbau umstrukturiert werden, sollte dieser Bereich aufgrund seiner guten und zentralen Lage in Finow Priorität erhalten.

Der historische Anger von Finow sollte entsprechend seiner historischen Bedeutung sowie als Initial für die Entwicklung des gesamten Bereiches kurz- bis mittelfristig saniert werden. Der vorliegende Konzeptansatz sieht hierfür eine Gestaltung als Nachbarschaftsplatz vor. Die Einordnung als Nachbarschaftsplatz folgt der Einschätzung, dass dieser Platz zwar auch zukünftig nicht eine herausgehobene Rolle als zentraler Stadtteilplatz erhalten wird, gleichwohl der Raum eine wichtige Funktion für die Wohnqualität des Bereiches einnimmt, ggf. auch quartiersbezogene besondere Aktivitäten aufnehmen kann und auch für die erholungs- und tourismusbezogenen Raum- und Wegeverbindungen eine wichtige Verbesserung in Finow darstellen kann. Die Gestaltung des Angers soll kostengünstig und schlicht gehalten werden, so dass dieser multifunktional ‚beispielbar‘ ist und auch ohne besondere Aktivitäten eine Verbesserung des Stadtbildes des historischen Zentrums darstellt. Der Randbereich des Angers soll analog zur Sanierung der Gehwege im historischen Zentrum von Finow mit Kleinpflaster und Gehwegplatten befestigt werden. Die Fläche des



Abb. 33: Perspektive des neugestalteten historischen Dorfangers als Nachbarschaftsplatz

Angers soll als wassergebundene Decke (Tenne) ausgeführt werden. Im westlichen Bereich soll als besonderes, gliederndes Element eine Baumgruppe mit Sitzbänken und eine Tischtennisplatte angelegt werden. In die Hangkante zwischen Anger und Dorfstraße wird ein barrierefreier Weg mit maximal 6% Gefälle sowie eine niedrige Stützmauer zum Anger, gegliedert durch Sitzauflagen integriert. Ferner soll zur klaren räumlichen Betonung des Angers in diese Hangkante eine Reihe großkroniger Laubbäume gepflanzt werden.

Die Integration der neuen Wegeverbindung zwischen Anger und Finowkanalraum sowie die Sanierung des historischen Angers bilden die beiden wichtigsten Elemente dieses Schwerpunktbereiches der Machbarkeitsstudie.

### Öffentliche Durchwegung und Entwicklung Kirchengrundstück

Entwicklungsziele für das Grundstück der evangelischen Kirchengemeinde sind:

- Einrichtung einer barrierefreien Wegeverbindung zwischen Eberswalder Straße und Friedenseiche
- Aufwertung des Kirchengrundstückes durch neue Wege, Aufenthalts- und Veranstaltungsflächen
- Sanierung der Freiflächen entsprechend der Bedeutung als zentrales Element im historischen Zentrum

### Voraussetzungen und Grundlagen für die Entwicklung

Bis zu Beginn der 1980er Jahre bestand ein öffentlich nutzbarer Fußweg über das Grundstück der evangelischen Kirchengemeinde. Der Höhenunterschied von rund 8 m wurde über eine Treppenanlage überwunden, die aktuell einen sehr schlechten baulichen Zustand aufweist und nicht ohne entsprechende Sanierungsmaßnahmen nutzbar ist.

Die geplante Verbindung ist für die stadträumliche Verknüpfung des bereits sanierten Finow-Parks südlich der Eberswalder Straße und des kommerziellen Zentrums entlang der Eberswalder Straße mit dem historischen Kernbereichen nördlich des Kirchengrundstückes von besonderer Bedeutung. Die öffentliche Durchwegung des Kirchengrundstückes soll dabei eine barrierefreie fußläufige Verbindung aus dem Einzugsbereich von Schul- und Bahnhofstraße über die Eberswalder Straße in Richtung „Platz an der Friedenseiche“ und weiter zum Finowkanal ermöglichen und gleichzeitig der Finower Kirche ihre Bedeutung als prägendes öffentliches Gebäude im Ortszentrum zurückgeben. Zusätzlich zur geplanten Durchwegung soll mit der Sanierung des Kirchengrundstückes

### \_ 3.3 Öffentliche Durchwegung und Entwicklung Kirchengrundstück

#### \_3.3.1 Voraussetzungen und Grundlagen für die Entwicklung



Abb. 34: Bestandssituation Grundstück der evangelischen Kirchengemeinde

ein Ort mit besonderer Aufenthaltsqualität sowie Möglichkeiten zur Durchführung öffentlicher bzw. gemeindlicher Veranstaltungen (z.B. Weihnachtsmarkt, Gemeindebasar) geschaffen werden.

Voraussetzung für die Realisierbarkeit der Planungsvorstellungen war dabei die Zustimmung der Kirchengemeinde Finow, die im Ergebnis der Gespräche mit dem Kirchengemeinderat im Februar und April 2013 hergestellt wurde. Die Durchführung der geplanten Maßnahmen auf dem Kirchengrundstück sowie auf einem Teil des angrenzenden Pfarrgartens erfolgt in enger Partnerschaft mit der evangelischen Kirchengemeinde als Eigentümer der Grundstücke.

### \_3.3.2 Konzeptansatz zur Entwicklung des Kirchengrundstückes

#### **Konzeptansatz zur Entwicklung des Kirchengrundstückes Parkweg am Hang zum Finowtal**

Die ehemals vorhandene Wegebeziehung zwischen Kirche und Platz an der Friedenseiche wird als Parkweg mit hoher Aufenthaltsqualität neu gestaltet. Die Ausführung entspricht dabei den Vorgaben zur Barrierefreiheit aus DIN 18024-1 für Hauptgehwege in Grünanlagen mit einem Längsgefälle von max. 4% und einer Breite von mind. 1,50 m. Diese Ausführung kommt nicht nur Menschen mit eingeschränkter Mobilität sondern auch solchen mit Kinderwagen oder mitgeführtem Fahrrad entgegen. An ausgesuchten Stellen sind Ruhebänke mit einer Sichtbeziehung ins Finowtal vorgesehen. In den Wegeverlauf eingefügte Treppen ermöglichen Nutzern ohne Mobilitätseinschränkung einen direkten Aufstieg zur acht Meter über der Dorfstraße gelegenen Kirche. Der Weg soll aus Gründen der dauerhaften Gewährleistung der Barrierefreiheit auch bei feuchten Witterungsverhältnissen sowie wegen des im Vergleich zu wassergebundenen Wegedecken deutlich geringeren Pflege- und Instandhaltungsaufwandes einen optisch ansprechenden hellen Asphaltbelag erhalten.

Für den Bau des Weges wird der dichte Aufwuchs von Robinien und Ahornen auf dem Kirchengrundstück teilweise entfernt. Erhaltenswerter Baumbestand wurde bei der Planung des Weges



Abb. 35: Einbindung und Entwicklung des Kirchgrundstückes mit kleinem Pfarrgarten, Originalmaßstab 1:500



Abb. 36: Schnitt - Parkweg im Kirchgrundstück

berücksichtigt. Zur Bepflanzung der Freiflächen sind schattenverträgliche Sträucher, Bodendecker und Stauden vorgesehen.

## **Kirchenumfeld**

Das Umfeld der Kirche wird so gestaltet, dass sowohl eine öffentliche Freiraumnutzung als auch eine Nutzung für öffentlichkeitswirksame Aktionen der Kirchengemeinde unter freiem Himmel ermöglicht werden. Zu diesem Zweck wurde am Eingang zur Kirche ein großzügiger Vorplatz vorgesehen, der gleichzeitig als Scharnier zwischen den verschiedenen hier zusammentreffenden Wegeverbindungen dient. Der Kirchplatz wird auf der Talseite durch eine kleine, mit Bänken versehene Aussichtsterrasse mit Blick auf das Finowtal begrenzt.

Auf der der Eberswalder Straße zugewandten Kirchenseite ist eine Aktionsfläche als Kombination aus zwei gepflasterten Wegen mit dazwischen liegender wassergebundener Wegedecke geplant, die als direkte Verbindung zwischen neuem Pfarr- und Gemeindehaus und Kircheneingang dient.

## **Grundstückerschließung**

Die aktuelle sich gabelnde Erschließung des Kirchengrundstücks von der Eberswalder Straße wurde zu einer Erschließung mit zwei parallelen Wegen umgestaltet. Der westliche Weg dient dabei der direkten öffentlichen Durchwegung des Kirchengrundstücks. Er bindet im Norden an den neu zu schaffenden Fußgängerübergang über die Eberswalder Straße (siehe 3.4) an und führt direkt auf den geplanten Kirchplatz.

Die östliche Erschließung ist auch für PKW befahrbar und dient hauptsächlich der Erschließung von Pfarr- und Gemeindehaus. An der geplanten Zufahrt ist der Bau von drei Stellplätzen vorgesehen. Die Ausführung der Wege- und Stellplatzflächen soll mit einem wasser- und luftdurchlässigen Pflasterbelag erfolgen.

## **Durchführung der Sanierung des Kirchengrundstückes und Wartung**

Die evangelische Kirchengemeinde und ihr Gemeindegemeinderat haben der Maßnahme im Sinne der vorliegenden Machbarkeitsstudie zugestimmt, wenn die Kosten der Freiflächensanierung sowie der Unterhalt der öffentlich nutzbaren Freiräume durch die Stadt getragen werden und das Kirchengrundstück zwischen Sonnenuntergang und Sonnenaufgang für die Öffentlichkeit geschlossen wird. Die Realisierungsplanung ist zwischen Kirchengemeinde und Stadt abzustimmen, diesbezüglich weist der Gemeindegemeinderat insbesondere darauf hin, dass das Grabkreuz an der Südseite der Kirche zu erhalten ist und das bei einer Freilegung der Fundamentreste der alten Heegermühler Kirche am Fuß des Kirchberges die Denkmalbehörde einzubinden ist. Zwischen der evangelischen Kirchengemeinde und der Stadt Eberswalde soll ein Vertrag geschlossen werden, der die Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten für die Sanierung und Wartung der zukünftig öffentlich zugänglichen Bereiche des Kirchengrundstückes regelt.

## **\_ 3.4 Querungsmöglichkeit Eberswalder Straße**

### **Querungsmöglichkeit Eberswalder Straße**

Die Verbindung des Finow-Parkes und des Bereiches Bahnhofstraße mit dem evangelischen Kirchengrundstück und dem Bereich Friedenseiche ist nur über eine Querung der Eberswalder Straße (B 167) möglich.

Die zu verbindenden Areale liegen im zentralen Bereich des historischen Zentrums von Finow, etwa mittig zwischen den gesicherten Querungsstellen am Kleinen und Großen Stern (LSA, Abstand ca. 350 m). Um die Nutzung der Flächen beidseitig der Eberswalder Straße attraktiv zu gestalten und für die Fußgänger große Umwege zu vermeiden, wird in der Flucht des Weges vom Kirchengrundstück im Zuge der stark frequentierten Eberswalder Straße eine 2,5 m breite Mittelinsel als Querungshilfe vorgesehen. Die Aufweitung für die Herstellung der Mittelinsel soll durch eine Verschwenkung der südlichen Fahrspur unter Einbeziehung des vorhandenen Grünstreifens erfolgen. Die 4 m breite Furt für die Fußgängerquerung wird am Fahrbahnrand mit behindertengerechten Bordhöhen ausgebildet.

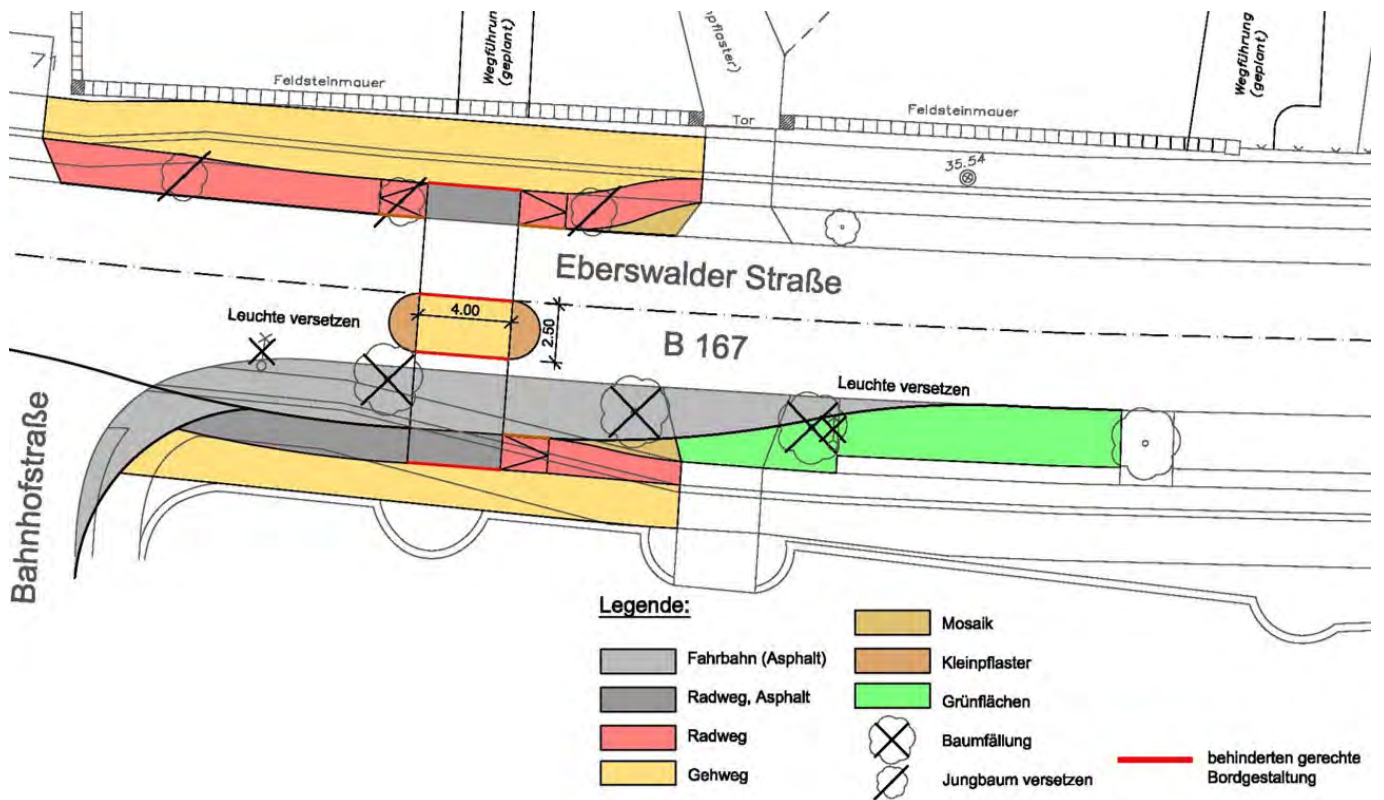


Abb. 37: Fußgängerquerung Eberswalder Straße im Bereich der ev. Kirche Finow

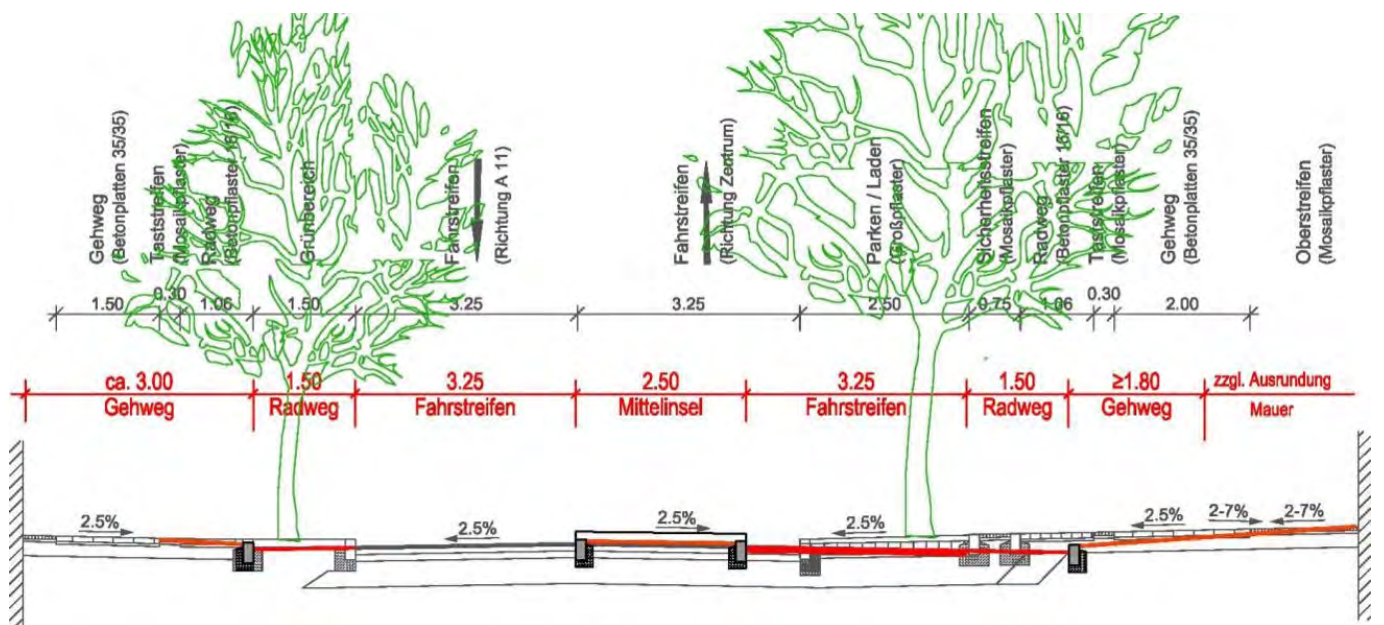


Abb. 38: Querschnitt Fußgängerquerung Eberswalder Straße im Bereich der ev. Kirche Finow



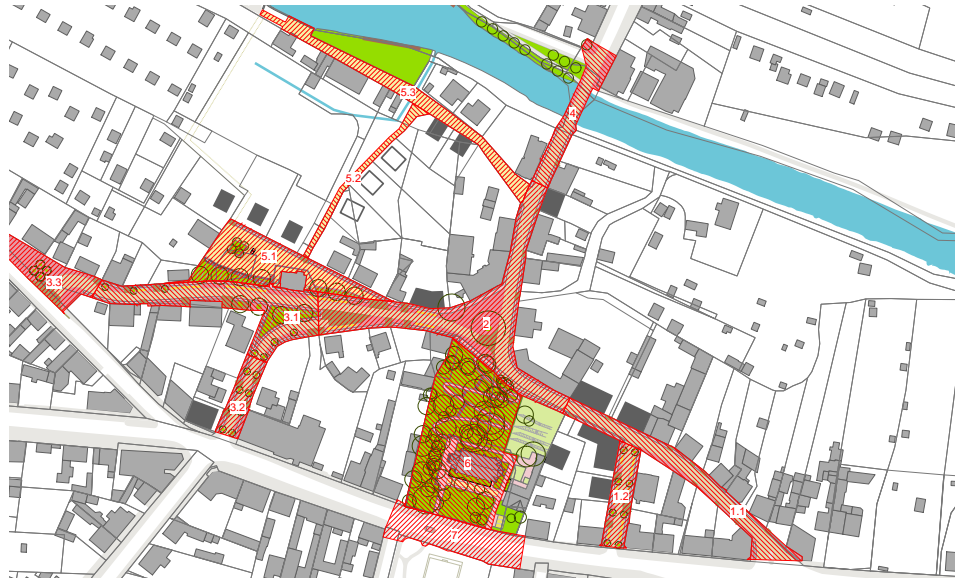


Abb. 39: räumliche Zuordnung der Maßnahmen

Eine zusätzliche Lichtsignalanlage für Fußgänger oder ein Fußgängerüberweg können hier zur Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit der Eberswalder Straße nicht eingerichtet werden. Mit der Anlage der Mittelinsel wird jedoch die Querung der Straße wesentlich erleichtert.

#### 4. Maßnahmen und Kostenschätzung für die Umsetzung

##### Beitragspflicht nach Kommunalabgabengesetz (KAG)

Beitragsfähig nach Kommunalabgabengesetz (KAG) ist in erster Linie lediglich eine selbstständige Erschließungsanlage, die grundhaft ausgebaut wird. Die geplanten Bauabschnitte erfassen jedoch nur Teilabschnitte von selbstständigen Erschließungsanlagen. Diese Teilabschnitte sind im beitragsrechtlichen Sinne nicht selbstständig und die Brücken- / Dorfstraße (östlicher Teil) wird zudem auch zukünftig unterschiedliche Funktionen als Hauptsammelstraße aufnehmen. Aus vorgenannten Gründen sind die geplanten Maßnahmen nach KAG daher nicht beitragsfähig.

**Maßnahmen und Kostenschätzung für die Umsetzung**

Kostenschätzung für die Kostengruppe 500 nach DIN 276. Die Berechnungen wurden nur teilweise auf Grundlage eines Vermesserplanes erstellt und können daher Abweichungen zur tatsächlichen Kostenhöhe aufweisen.

Flächenbezeichnung	Zustand	Kostengruppe	Leistung / Maßnahme	Einheit	€/Einheit	Menge	Gesamtpreis	Priorität, Anmerkungen
1.1 Dorfstraße (Abschnitt Ost; Eberswalder Straße bis Friedenseiche)	- Nördlicher Gehweg überwiegend als Betondeckpflaster instand gesetzt, Gehwegbreite nicht ausreichend - Südliche Gehwege größtenteils nicht vorhanden; überwiegend nur Sandstreifen mit geringer Breite	511	Aufbruch Gehwege	m <sup>2</sup>	15,00 €	499,90	7.498,50 €	keine Priorität
			Aufbruch Straßen	m <sup>2</sup>	20,00 €	1.167,40	23.348,00 €	
		521	Herstellung von Wegflächen inkl. Randstreifen in Kleinpflaster und Lauffläche mit Plattenbelag	m <sup>2</sup>	70,00 €	651,50	45.605,00 €	Maßnahme kann in späterer Planungsphase realisiert werden.
		522	Herstellung von Straßenflächen Herichtung als Asphaltstraße, inkl. Borde und Entwässerungsrinnen	m <sup>2</sup>	100,00 €	1.030,10	103.010,00 €	- Kosten für Aufbruch und Herstellung der Gehwegfläche werden sich aufgrund der bereits erfolgten Instandsetzung auf der nördlichen Straßenseite (mit bisheriger, schmaler Gehwegbreite) um ca. 1/3 reduzieren (- 17.500,00 €).
	549	sonstige technische Anlagen im Außenbereich - Straßenbeleuchtung	m <sup>2</sup>	10,00 €	1.681,60	16.816,00 €		
			<b>€ gesamt</b>			<b>196.277,50</b>		
			<b>€ gesamt nach Abzug der Reduzierung</b>			<b>116,72</b>		
						<b>178.777,50 €</b>		
1.2 Dorfstraße 39-68 (östliche Stichstraße zur Eberswalder Straße)	- Überwiegend guter Zustand der Gehwege; Betondeckpflaster bzw. Plattenbelag	511	Aufbruch Gehwege	m <sup>2</sup>	15,00 €	430,70	6.460,50 €	keine Priorität
			Aufbruch Straßen	m <sup>2</sup>	20,00 €	357,60	7.152,00 €	
		521	Herstellung von Wegflächen inkl. Randstreifen in Kleinpflaster und Lauffläche mit Plattenbelag	m <sup>2</sup>	70,00 €	393,60	27.552,00 €	Maßnahme kann in späterer Planungsphase realisiert werden.
		522	Herstellung von Straßenflächen Herichtung als Asphaltstraße, inkl. Borde und Entwässerungsrinnen	m <sup>2</sup>	100,00 €	286,70	28.670,00 €	
		524	Herstellung von Stellplätzen in Natursteinpflaster	m <sup>2</sup>	75,00 €	108	8.100,00 €	
		549	sonstige technische Anlagen im Außenbereich - Straßenbeleuchtung	m <sup>2</sup>	10,00 €	788,30	7.883,00 €	
		551	Allgemeine Einbauten in Außenanlagen, Baumscheiben	St.	3.200,00 €	8,00	25.600,00 €	
		574	Sonstige Pflanz- und Saatflächen, Straßenbäume	St.	350,00 €	8,00	2.800,00 €	
			<b>€ gesamt</b>			<b>114.217,50</b>		
						<b>144,89</b>		
2. Kreuzungsbereich Friedenseiche (Brückenstraße / Dorfstraße)	- Nord- und süd-östliche Gehwege als Betondeckpflaster instand gesetzt, Gehwegsbreite nicht ausreichend - Südlicher Gehweg größtenteils nicht vorhanden (bzw. Sand-/Rasenfläche vor Kirchengrundstück) bzw. in schlechtem Zustand (Betonplatten) - Mittelinsel um Friedenseiche nicht als Querungshilfe angelegt; unqualifizierte Grünfläche - Zustand des nord-westlichen Gehweges genügend (Betonplatten)	511	Aufbruch Gehwege	m <sup>2</sup>	15,00 €	1.424,20	21.363,00 €	Initialmaßnahme, sollte kurzfristig mit Priorität weitergeführt werden.
			Aufbruch Straßen	m <sup>2</sup>	20,00 €	2.448,20	48.964,00 €	- die teilweise einzugliedernden oder wiederzuverwertenden Bestände der instandgesetzten Gehwege in den nord- und süd- östlichen Bereichen der Maßnahme können zu einer geringfügigen Kostenreduzierung führen, die für die Gesamtmaßnahme jedoch nicht signifikant sein wird.
		521	Herstellung von Wegflächen inkl. Randstreifen in Kleinpflaster und Lauffläche mit Plattenbelag	m <sup>2</sup>	70,00 €	2.026,60	141.862,00 €	
		522	Herstellung von Straßenflächen Herichtung als Asphaltstraße, inkl. Borde und Entwässerungsrinnen	m <sup>2</sup>	100,00 €	1.366,20	136.620,00 €	
		524	Herstellung von Stellplätzen in Natursteinpflaster	m <sup>2</sup>	150,00 €	385,10	54.765,00 €	
		549	sonstige technische Anlagen im Außenbereich - Straßenbeleuchtung	m <sup>2</sup>	75,00 €	119,00	8.925,00 €	
		551	Bank und Papierkorb	m <sup>2</sup>	10,00 €	3.879,60	38.796,00 €	
				St.	1.700,00 €	2,00	3.400,00 €	
				St.	3.200,00 €	1,00	3.200,00 €	In einem ersten Schritt kann eine temporäre Neuordnung der Verkehrsführung, mit dem Zweck der Untersuchung des
				St.	450,00 €	1,00	450,00 €	

Flächenbezeichnung	Zustand	Kostengruppe	Leistung / Maßnahme	Einheit	€/ Einheit	Menge	Gesamtpreis	Priorität, Anmerkungen
3.1 Dorfstraße 13a - 18 (inkl. Einmündungsbereich westliche Stichstraße zur Eberswalder Straße)	- Nördlicher Gehweg in sehr schlechtem Zustand (Betonplatten) - Südliche Gehwege in Dorfstraße (Richtung Altenhofer Straße) nicht vorhanden; überwiegend Hecken bzw. unqualifizierte Rasenflächen; Befestigung der Gehwegüberfahrten überwiegend in schlechtem Zustand - Süd-östliche Gehwege (Verbindung zur Eberswalder Straße) mit heterogenen Belägen (Betonverbundpflaster, Plattenbelag, Kopfsteinpflaster); Zustand überwiegend schlecht bis genügend - Süd-westliche Gehwege (Verbindung zur Eberswalder Straße inkl. Mittelinsel) nicht vorhanden; unqualifizierte Rasenfläche	575	Rasenflächen	m²	25,00 €	2,70	67,50 €	Verkehrsverhaltens, zum Wohle der Allgemeinheit und Entfaltung möglicher Entwicklungspotentiale dieses Bereiches, einreichtbar
		511	Aufbruch Gehwege	m²	15,00 €	1.187,20	17.808,00 €	keine Priorität
			Aufbruch Straßen	m²	20,00 €	1.193,10	23.862,00 €	
		521	Herstellung von Wegflächen inkl. Randstreifen in Kleinpflaster und Lauffläche als Plattenbelag	m²	70,00 €	1.201,90	84.133,00 €	keine Priorität
		522	Herstellung von Straßenflächen Herrichtung als Asphaltstraße, inkl. Borde und Entwässerungsrinnen	m²	100,00 €	826,70	82.670,00 €	keine Priorität
		524	Herstellung von Stellplätzen in Natursteinpflaster	m²	75,00 €	109,3	8.197,50 €	keine Priorität
		549	sonstige technische Anlagen im Außenbereich - Straßenbeleuchtung	m²	10,00 €	2.380,60	23.806,00 €	keine Priorität
		551	Allgemeine Einbauten in Außenanlagen, Baumscheiben	St.	3.200,00 €	9,00	28.800,00 €	keine Priorität
		574	Sonstige Pflanz- und Saatflächen, Straßenbäume	St.	350,00 €	7,00	2.450,00 €	keine Priorität
			Sonstige Pflanz- und Saatflächen, Solitärbäume	St.	450,00 €	2,00	900,00 €	keine Priorität
		575	Rasenflächen	m²	25,00 €	242,70	6.067,50 €	keine Priorität
						€ gesamt	278.694,00	
						€ /m²	117,07	
3.2 Dorfstraße 23-24 (westliche Stichstraße zur Eberswalder Straße)	- Östlicher Gehweg in überwiegend genügendem Zustand; Gehwegüberfahrten mit Plattenbelag und Kopfsteinpflaster - westlicher Gehweg teilweise nicht vorhanden (unqualifizierte Rasenfläche); vorhandener Plattenbelag in genügendem Zustand	511	Aufbruch Gehwege	m²	15,00 €	280,60	4.209,00 €	keine Priorität
			Aufbruch Straßen	m²	20,00 €	329,00	6.580,00 €	keine Priorität
		521	Herstellung von Wegflächen inkl. Randstreifen in Kleinpflaster und Lauffläche als Plattenbelag	m²	70,00 €	381,70	26.719,00 €	keine Priorität
		522	Herstellung von Straßenflächen Herrichtung als Asphaltstraße, inkl. Borde und Entwässerungsrinnen	m²	100,00 €	227,90	22.790,00 €	keine Priorität
		549	sonstige technische Anlagen im Außenbereich - Straßenbeleuchtung	m²	10,00 €	609,60	6.096,00 €	keine Priorität
		551	Allgemeine Einbauten in Außenanlagen, Baumscheiben	St.	3.200,00 €	8,00	25.600,00 €	keine Priorität
		574	Sonstige Pflanz- und Saatflächen, Straßenbäume	St.	350,00 €	8,00	2.800,00 €	keine Priorität
						€ gesamt	94.794,00	
						€ /m²	155,50	
3.3 Einmündungsbereich Dorfstraße / Altenhofer Straße	- Nördlicher Gehweg in sehr schlechtem Zustand (Betonplatten) - Südliche Gehwege nicht vorhanden; unqualifizierte Rasenflächen bzw. Gehwegüberfahrt; Mittelinsel nicht als Querungshilfe angelegt; unqualifizierte Grünfläche	511	Aufbruch Gehwege	m²	15,00 €	570,60	8.559,00 €	mittlere Priorität
			Aufbruch Straßen	m²	20,00 €	618,70	12.374,00 €	keine Priorität
		521	Herstellung von Wegflächen inkl. Randstreifen in Kleinpflaster und Lauffläche als Plattenbelag	m²	70,00 €	865,50	60.585,00 €	keine Priorität
		522	Herstellung von Straßenflächen Herrichtung als Asphaltstraße, inkl. Borde und Entwässerungsrinnen	m²	100,00 €	232,10	23.210,00 €	keine Priorität
		549	sonstige technische Anlagen im Außenbereich - Straßenbeleuchtung	m²	150,00 €	91,70	13.755,00 €	keine Priorität
		m²	10,00 €	1.189,30	11.893,00 €	keine Priorität		

Flächenbezeichnung	Zustand	Kostengruppe	Leistung / Maßnahme	Einheit	€/ Einheit	Menge	Gesamtpreis	Priorität, Anmerkungen
4. Brückenstraße Bereich an der Brücke	- Plattenbeläge der Gehwege im überwiegend genügendem Zustand jedoch mit geringer Gehwegsbreite - Übergang der Fahrbahn zu Brückenrampen verursacht aufgrund von beidseitigen Fahrbahnabsenkungen insbs. durch LKW starke Erschütterungen und Lärm	551	Allgemeine Einbauten in Außenanlagen, Baumscheiben	St.	3.200,00 €	4,00	12.800,00 €	
		574	Sonstige Pflanz- und Saatflächen, Straßenbäume	St.	350,00 €	4,00	1.400,00 €	
				€ gesamt		€ /m²	144.576,00 121,56	<b>Sondermaßnahme</b> Die Maßnahme zur Verbesserung der Situation an der Brücke bedarf detaillierte Erhebungen zur Konstruktion der Brücke sowie ihrer Rampen. Da diese bei der Erstellung der Machbarkeitsstudien nicht vorliegen, ist die Sondermaßnahme nicht Gegenstand der Kostenschätzung
5.1 Dorfanger	- Unqualifizierte Sand- und Grünflächen	512	Oberflächenabtrag Sandwege	m²	5,00 €	2.030,60	10.153,00 €	<b>mittlere Priorität</b> <b>Maßnahme sollte mittelfristig realisiert werden.</b>
		521	Herstellung von Platzfläche als wassergebundene Decke (Tennelfläche)	m²	20,00 €	1.023,40	20.468,00 €	
			Herstellung von Wegflächen inkl. Randstreifen in Kleinpflaster und Lauffläche mit Plattenbelag	m²	70,00 €	561,20	39.284,00 €	
		534	Sitzmauer (Winkelmauer h=0,8m)	m	340,00 €	43,33	14.732,20 €	
		549	sonstige technische Anlagen im Außenbereich - Straßenbeleuchtung	m²	10,00 €	2.003,90	20.039,00 €	
		551	Bank und Papierkorb	St.	1.700,00 €	2,00	3.400,00 €	
			Tischtennisplatte	St.	1.500,00 €	1,00	1.500,00 €	
5.2 Wegeverbindung zur Heegermühler Schleuse	- Wegeverbindung heute nicht vorhanden	574	Sonstige Pflanz- und Saatflächen, Solitäräume	St.	450,00 €	2,00	900,00 €	<b>Maßnahme sollte mittelfristig realisiert werden.</b> Grundstücksneuordnung der betroffenen Grundstücke der Stadt Eberswalde und WHG
			Sonstige Pflanz- und Saatflächen, Bäume für Baumgruppe	St.	350,00 €	4,00	1.400,00 €	
		575	Rasenflächen	m²	25,00 €	399,80	9.995,00 €	
				€ gesamt		€ /m²	121.871,20 60,82	
		512	Oberflächenabtrag	m²	5,00 €	379,60	1.898,00 €	
5.3 Weg Heegermühler Schleuse	- Überwiegend einfache Sandfläche in schlechtem Zustand (insbs. bei Regen)	521	Herstellung von Wegfläche als wassergebundene Decke (Tennelfläche)	m²	20,00 €	379,60	7.592,00 €	<b>keine Priorität</b> <b>Maßnahme kann in späterer Planungsphase realisiert werden.</b>
		549	sonstige technische Anlagen im Außenbereich - Straßenbeleuchtung	m²	10,00 €	379,60	3.796,00 €	
				€ gesamt		€ /m²	13.286,00 35,00	
		511	Aufbruch Gehwege	m²	15,00 €	63,00	945,00 €	
			Aufbruch Straßen	m²	20,00 €	245,20	4.904,00 €	<b>Maßnahme kann in späterer Planungsphase realisiert werden.</b>
512	Oberflächenabtrag Sandwege	m²	5,00 €	934,90	4.674,50 €			
521	Herstellung von Wegflächen als wassergebundene Decke (Tennelfläche)	m²	20,00 €	1.271,80	25.436,00 €			
			sonstige technische Anlagen im Außenbereich - Straßenbeleuchtung	m²	10,00 €	1.271,80	12.718,00 €	

Flächenbezeichnung	Zustand	Kostengruppe	Leistung / Maßnahme	Einheit	€/ Einheit	Menge	Gesamtpreis	Priorität, Anmerkungen
6. Kirchengrundstück	- Insb. Nördlicher Grundstücksbereich stark zugewachsen / verwildert; Wegeverbindung heute nicht mehr existent; Treppe verrottet	511	Abbruch bestehende Treppe	St.	1.200,00 €	1,00	1.200,00 €	mit <b>Priorität</b>  Maßnahme sollte kurzfristig realisiert werden.
			Aufbruch Gehwege	m <sup>2</sup>	15,00 €	180,00	2.700,00 €	
			Bäume roden	St.	200,00 €	35,00	7.000,00 €	
			Strauchwerk roden	m <sup>2</sup>	6,00 €	1199,00	7.194,00 €	
			Bodenaushub	m <sup>2</sup>	35,00 €	420,00	14.700,00 €	
			Herstellung von Wegflächen mit Pflasterbelag	m <sup>2</sup>	70,00 €	700,00	49.000,00 €	
			Herstellung von Wegflächen als Tarmfläche	m <sup>2</sup>	21,00 €	80,00	1.680,00 €	
			Herstellung Asphaltweg (4% Stg.) am Hang	m <sup>2</sup>	210,00 €	355,00	74.550,00 €	
			Sitzmauer (Betonfertigteile h=0,5m)	m	310,00 €	16,00	4.960,00 €	
			Stützmauer (Ortbeton h max.=0,8m)	m	340,00 €	33,00	11.220,00 €	
			Durchbruch in Feldsteinmauer	St.	650,00 €	2,00	1.300,00 €	
			Einbau von Blockstufen	St.	150,00 €	35,00	5.250,00 €	
			Bank	St.	1.200,00 €	7,00	8.400,00 €	
Papierkorb	St.	500,00 €	3,00	1.500,00 €				
Baumscheiben für Bestandsbäume	St.	3.200,00 €	2,00	6.400,00 €				
Pflanzflächen	m <sup>2</sup>	25,00 €	1.093,00	27.325,00 €				
Rasenflächen	m <sup>2</sup>	5,00 €	790,00	3.950,00 €				
			<b>€ gesamt</b>			<b>€ gesamt</b>	<b>228.329,00</b>	
							<b>53,22</b>	
7. Überquerung Eberswalder Straße (Finow-Park / Kirche)	- Eine Querungshilfe ist an dieser Stelle heute nicht vorhanden							mit <b>Priorität</b>  Maßnahme sollte kurzfristig realisiert werden, wenn das Grundstück der evangelischen Kirchengemeinde saniert wird.  Für die Maßnahme wird keine Kostenschätzung vorgelegt, da es sich hierbei um eine Umbaumaßnahme der bereits erneuerten Bundesstraße handelt. Im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie ist die Fahrbahnquerung eine Zusatzmaßnahme.

Flächenbezeichnung	Zustand	Kostengruppe	Leistung / Maßnahme	Einheit	€/ Einheit	Menge	Gesamtpreis	Priorität, Anmerkungen
<b>Gesamtübersicht über Kostengruppen</b>								
		510	Geländeflächen				243.546,50 €	
		520	Befestigte Flächen				1.086.253,50 €	
		530	Baukonstruktionen in Außenanlagen				37.462,20 €	
		540	Technische Anlagen in Außenanlagen				141.843,00 €	
		550	Einbauten in Außenanlagen				120.600,00 €	
		570	Pflanz- und Saattflächen				59.987,50 €	
<b>Gesamte Baumaßnahme / netto</b>							<b>1.689.692,70 €</b>	
<b>Gesamtsumme abzüglich Reduzierungen</b>							<b>1.672.192,70 €</b>	
<b>19% MwSt.</b>							<b>317.716,61 €</b>	
<b>Gesamte Baumaßnahme / brutto</b>							<b>1.989.909,31 €</b>	

## 5. Fazit und Empfehlungen für den weiteren Planungsprozess

Mit der vorliegenden Machbarkeitsstudie wird nachgewiesen, dass durch gezielte Maßnahmen im öffentlichen Raum und mit der Sanierung und Öffnung des evangelischen Kirchengrundstückes eine wesentliche Qualitätsverbesserung des historischen Zentrums von Finow erreicht werden kann und dieses insgesamt entwicklungsfähig wird.

Initialmaßnahme hierbei soll der Umbau des Straßenraumes an der Friedenseiche zu einem städtischen Raum mit Aufenthaltsqualität sein. Der Bereich Friedenseiche steht dabei im Zusammenhang mit der Sanierung und Öffnung des evangelischen Kirchengrundstückes, dem Umbau des westlichen Bereiches der Dorfstraße als ruhigere, historische, Quartiers- und Wohnstraße sowie mit der Reaktivierung des historischen Angers von Finow.

Durch den Verbund der dargestellten Maßnahmen wird der Zentrumsbereich an der Eberswalder Straße wieder mit dem historischen Zentrum sowie mit dem Erholungsraum entlang des Finowkanals verbunden.

Die dargestellten Maßnahmen konzentrieren sich auf Investitionen durch die Stadt Eberswalde, die entsprechend der aufgezeigten Prioritäten in Schritten realisiert werden können. Die Sanierung des evangelischen Kirchengrundstückes kann und sollte hierbei auch als kommunale Investition erfolgen, da hiermit die Öffnung des Kirchengrundstückes für eine öffentliche Durchwegung verbunden ist. Für die Bereiche des Kirchengrundstückes, die mit der Sanierung öffentlich zugänglich werden, sollte daher auch eine 100% öffentliche Förderung greifen. Die Bedingungen hierfür sowie die Verantwortlichkeiten für die Pflege, Instandhaltung und für weitere laufende Kosten müssen in einem Vertrag zwischen der Stadt und der evangelischen Kirchengemeinde geregelt werden. Öffentliche Geh- und Leitungsrechte auf dem Kirchengrundstück sollen dann grundbuchrechtlich gesichert werden. Mit Vereinbarung dieser Regelungen kann dann die Realisierungsplanung sowie die Beantragung der entsprechenden Fördermittel gestartet werden.

Für die Umbaumaßnahmen der Dorf- und Brückenstraße bildet die Herabstufung des westlichen Bereiches der Dorfstraße, also des Teils zwischen Friedenseiche und Altenhofer Straße, zu einer Anliegerstraße die Voraussetzung für die Realisierung der Umbaumaßnahmen in der dargestellten Form. Nicht alle verkehrlichen Konsequenzen der damit einhergehenden Veränderung der Verkehrsführung konnten aufgrund der vorliegenden Verkehrsdaten genau quantifiziert werden. In Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt, Organisation Verkehr ist abzustimmen, inwiefern die dargelegte Abwägung der unterschiedlichen Belange und Interessen ausreichend ist oder in welchem Rahmen noch zusätzliche Verkehrsdaten und Informationen erhoben werden müssen. Nach dieser Klärung kann hierzu die Realisierungsplanung beginnen, wobei der Bereich Friedenseiche als Initialmaßnahme gestartet werden soll, da dieser ohne Umlage auf die Anwohner erfolgen kann. Dies begründet sich durch die herausgehobene öffentliche und historische Bedeutung dieses Bereiches.

Nach erfolgreichem Umbau des öffentlichen Raumes an der Friedenseiche sollte die Revitalisierung des historischen Angers sowie die damit räumlich verbundene zusätzliche Wegeverbindung zum Finowkanalraum gestartet werden. Für die neue Wegeverbindung zwischen Anger und Weg Heegermühler Schleuse ist die Neuordnung der betroffenen Grundstücke der Stadt und der WHG erforderlich. Diese Grundstücksneuordnung sollte im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Teil des betroffenen Baufeldes erfolgen.

Die vorgeschlagenen öffentlichen Investitionen werden eine erhebliche Qualitäts- und Attraktivitätssteigerung für diesen Bereich von Finow bewirken. Die damit einhergehende Stärkung des Finower Zentrums und die Schaffung neuer oder die Wiederherstellung historischer öffentlicher Räume und deren Wegeverbindungen werden jedoch allen Finowern zugutekommen. Darüber hinaus ist damit zu rechnen, dass diese öffentlichen Investitionen auch private Investitionen in diesem zentralen Bereich und den angrenzenden Bereichen nach sich ziehen werden.

### Verzeichnis zugrunde gelegter Planungen und Gutachten

- Flächennutzungsplan 2010 – Vorentwurf (2010), Stadt Eberswalde
- Verkehrsentwicklungsplan 2007, Stadt Eberswalde
- Straßenausbaukonzeption der Stadt Eberswalde, OT Finow (2008)
- Stadtteilentwicklungskonzept Finow 2011, Stadt Eberswalde

### Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt Finow-Zentrum des Leitbildplanes Stadtentwicklungskonzept Finow 2011, insar, 2011

Abb. 2: Schmettau Plan ca. 1 : 10.000, Jahr 1765, Ausschnitt Heegermühle und ‚Messingwerkshafen‘

Abb. 3: Topographische Karte, Maßstab 1 : 10.000, Jahr 1840, Ausschnitt Heegermühle und Messingwerk

Abb. 4: Topographische Karte, Maßstab 1 : 10.000, Jahr 1884, Ausschnitt Heegermühle und Messingwerk

Abb. 5: Topographische Karte, Maßstab 1 : 10.000, Jahr 1908, Ausschnitt Heegermühle und Messingwerk

Abb. 6: Parzellenstruktur und Eigentumsverhältnisse Finow-Zentrum, insar

Abb. 7: Schwarzplan Finow-Zentrum, insar

Abb. 8: Stadt- und Landschaftsstruktur Finow-Zentrum, insar

Abb. 9: Funktionsverteilung und besondere Einrichtungen Finow-Zentrum, insar

Abb. 10: Beschaffenheit und Zustand der öffentlichen Gehwege, sonstiger öffentlicher Flächen und von Potentialflächen im städtischen Eigentum in Finow-Zentrum, insar

Abb. 11: Ausschnitt Finow-Zentrum des Rahmenplanes Stadtentwicklungskonzept Finow 2011, insar

Abb. 12: Luftbild Finow-Zentrum, Google Earth, Aufnahme 2009, download 2013

Abb. 13: Regionale Anbindung – Verkehrsführung B 167n – Stadt Eberswalde, insar

Abb. 14: Verkehrsführung in Finow heute, insar 2011

Abb. 15: Auszug: Analyse Kfz-Verkehrsaufkommen, Schwerverkehrsanteile (Verkehrsentwicklungsplan 2007, Planungsbüro SVU)

Abb. 16: Auszug: Konzept Kfz-Verkehr – Straßennetzklassifizierung – langfristiges Konzept – Szenario 1 (Verkehrsentwicklungsplan 2007, Planungsbüro SVU)

Abb. 17: Auszug: Konzept Kfz-Verkehr - Verkehrsprognose – langfristiges Konzept – Szenario 1 (Verkehrsentwicklungsplan 2007, Planungsbüro SVU)

Abb. 18: Auszug: Konzept Kfz-Verkehr – Straßennetzklassifizierung – langfristiges Konzept – Szenario 2 (Verkehrsentwicklungsplan 2007, Planungsbüro SVU)

Abb. 19: Auszug: Konzept Kfz-Verkehr - Verkehrsprognose – langfristiges Konzept – Szenario 2



(Verkehrsentwicklungsplan 2007, Planungsbüro SVU)

Abb. 20: Auszug: Konzept Kfz-Verkehr – Straßennetzklassifizierung – kurz- bis mittelfristiges Konzept, Verkehrsentwicklungsplan 2007, Planungsbüro SVU

Abb. 21: Konzeptansatz - kurz- und mittelfristige Verkehrsführung im historischen Zentrum von Finow, kpi

Abb. 22: langfristige Verkehrsentwicklung historisches Zentrum Finow, Entwicklungs-Szenario mit B 167n, insar

Abb. 23: langfristige Verkehrsentwicklung historisches Zentrum Finow, Entwicklungs-Szenario ohne B 167n, jedoch mit lokaler Umfahrung, insar

Abb. 24: Fahrbahnverlauf Dorf- und Brückenstraße sowie Gestaltung Einmündung Dorf- / Brücken-straße, kpi

Abb. 25: Querschnitt Brücken- / Dorfstraße (östlicher Teil), kpi

Abb. 26: Querschnitt Dorfstraße (westlicher Teil), kpi

Abb. 27: Konzept öffentlicher Räume (in der Anlage im Originalmaßstab 1 : 1.000), insar

Abb. 28: Konzept öffentlicher Räume, Detailausschnitt ( in der Anlage im Originalmaßstab 1 : 500), insar

Abb. 29: Perspektive des neugestalteten Platz- und Kreuzungsbereiches an der Friedenseiche, insar

Abb. 30: Städtebauliches Konzept, Historisches Zentrum Finow, Originalmaßstab 1 : 1.000, insar

Abb. 31: Städtebauliches Konzept, Historisches Zentrum Finow, Detailausschnitt, Originalmaßstab 1 : 500, insar

Abb. 32: Grundstücksneuordnung Bereich zwischen historischem Anger und Heegermühler Schleuse, insar

Abb. 33: Perspektive des neugestalteten historischen Dorfangers als Nachbarschaftsplatz, insar

Abb. 34: Bestandssituation Grundstück der evangelischen Kirchengemeinde, Schirmer und Partner

Abb. 35: Einbindung und Entwicklung des Kirchengrundstückes mit kleinem Pfarrgarten, Originalmaßstab 1 : 500, Schirmer und Partner

Abb. 36: Schnitt - Parkweg im Kirchengrundstück, Schirmer und Partner

Abb. 37: Fußgängerquerung Eberswalder Straße im Bereich der ev. Kirche Finow, kpi

Abb. 38: Querschnitt Fußgängerquerung Eberswalder Straße im Bereich der ev. Kirche Finow, kpi

Abb. 39: räumliche Zuordnung der Maßnahmen, insar