

Fortschreibung der Stadtumbaustrategie für die Stadt Eberswalde

Redaktionsstand: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 1. März 2018



Projektbearbeitung durch: Stadt Eberswalde
Baudezernat
Stadtentwicklungsamt
Breite Straße 39
16225 Eberswalde
www.eberswalde.de

Unterstützt durch: EBP Deutschland GmbH
Am Hamburger Bahnhof 4
10557 Berlin
www.ebp.de

Redaktionsstand: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 1. März 2018

Inhaltsverzeichnis

1.	Eine kurze Einstimmung	1
<hr/>		
2.	Wo steht Eberswalde heute und was kommt?	3
	<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>15</i>
	<i>Schlussfolgerungen und Herausforderungen</i>	<i>25</i>
<hr/>		
3.	Welche Ziele werden künftig gesteckt, welche Strategien verfolgt?	27
	<i>Die strategischen Ziele</i>	<i>27</i>
	<i>Die räumlichen Schwerpunkte</i>	<i>30</i>
	<i>Die Stadtumbaugebiete.....</i>	<i>32</i>
<hr/>		
4.	Was ist zu tun?	36
	<i>Geplante Maßnahmen</i>	<i>36</i>
	<i>Bündeln, kooperieren und beobachten</i>	<i>37</i>

Anhang

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

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 **teilräumlicher 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 Stadtumbau¹ 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

positive Entwicklung erreicht – daran gilt es weiter anzuknüpfen

¹ Stadtumbau in Eberswalde – Status und Ausblick. Stadt Eberswalde. Dezember 2016

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 Leerstandsquote 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 Wohnungsmarktakteure geprüft

> **Rückbau** (Teilprogramm RB)

- » weitere Rückbaubedarfe bestehen im Brandenburgischen Viertel und in Finow Ost/Kopernikusring
- » im aktuell erarbeiteten Stadtteilentwicklungskonzept für das Brandenburgische Viertel (2017) haben die Wohnungsmarktakteure, insbesondere die Genossenschaft und das kommunale Wohnungsunternehmen ihre Kooperationsbereitschaft signalisiert, d. h. zur weiteren gemeinsamen Gestaltung des Stadtumbaus setzen Stadt und Wohnungsmarktakteure 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 Wohnungsmarktakteure 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

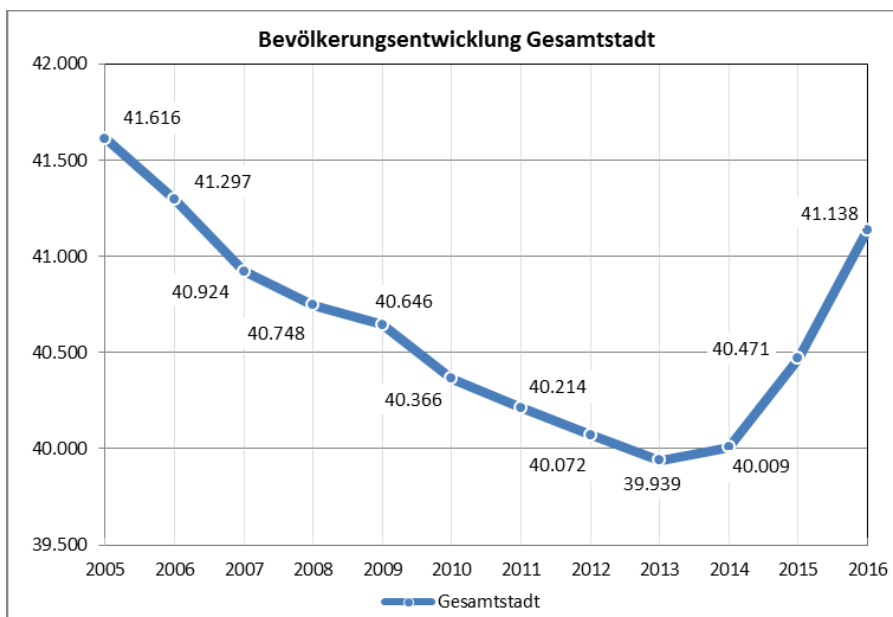


Abbildung 1:
Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt 2005 bis 2016
[Datenquelle: Stadt Eberswalde, eigene Darstellung]

- > 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

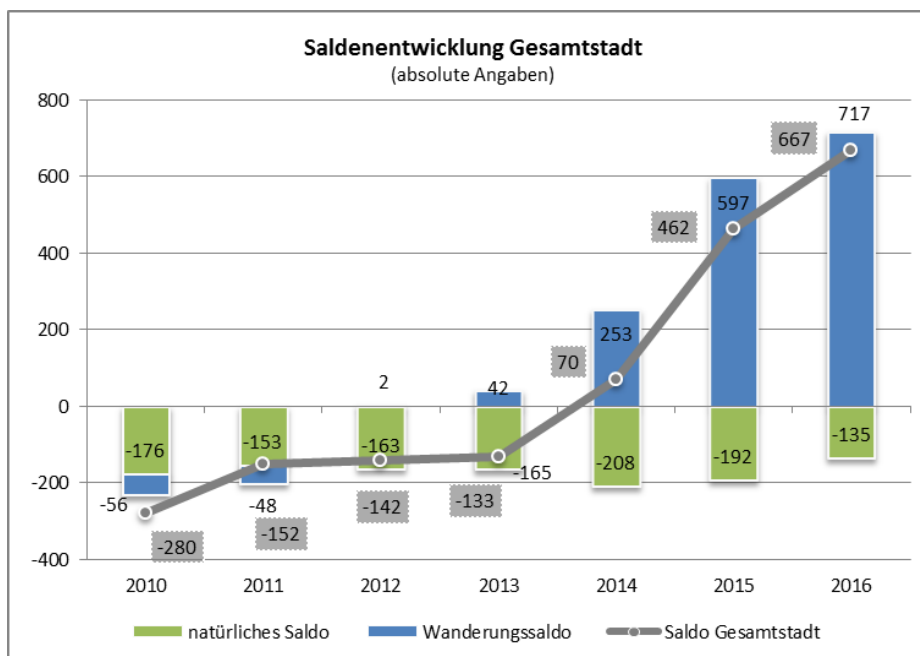


Abbildung 2:
Entwicklung der Wanderungs- und natürlichen Salden 2010 bis 2016
[Datenquelle: Stadt Eberswalde, eigene Darstellung]

- > 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 Asylantträgen 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 Jahre²)

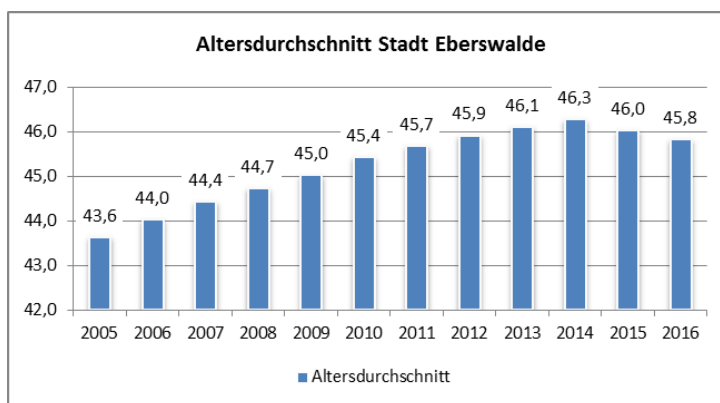


Abbildung 3:
Entwicklung Alters-
durchschnitt 2005 bis
2016
[Datenquelle: Stadt
Eberswalde, eigene
Darstellung]

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

² 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

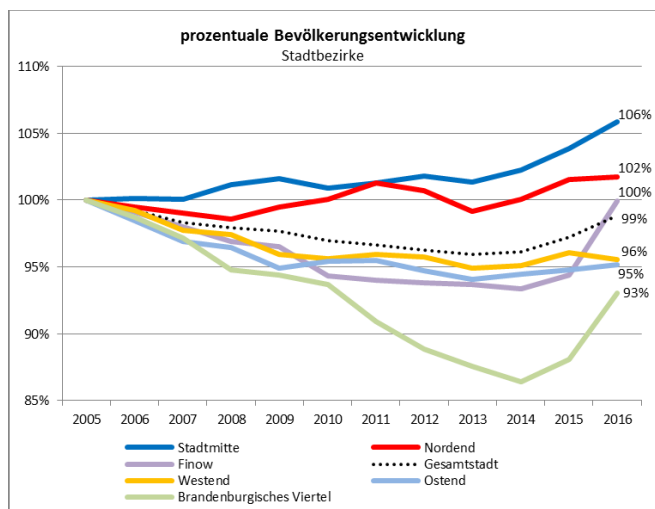


Abbildung 4: prozentuale Bevölkerungsentwicklung in den Stadtbezirken 2005 bis 2016 [Datenquelle: Stadt Eberswalde, eigene Darstellung]

- > 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

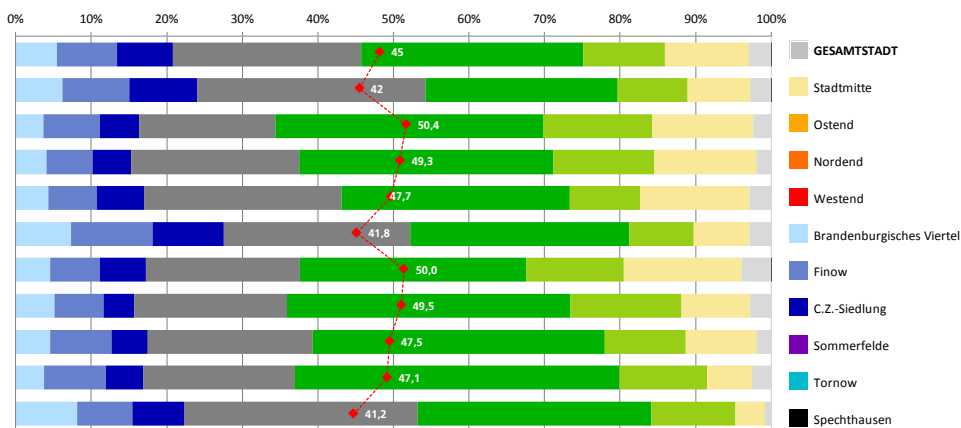


Abbildung 5: Altersstruktur 2016 Gesamtstadt und Stadtbezirke [Datenquelle: Stadt Eberswalde, eigene Darstellung]

- > 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:

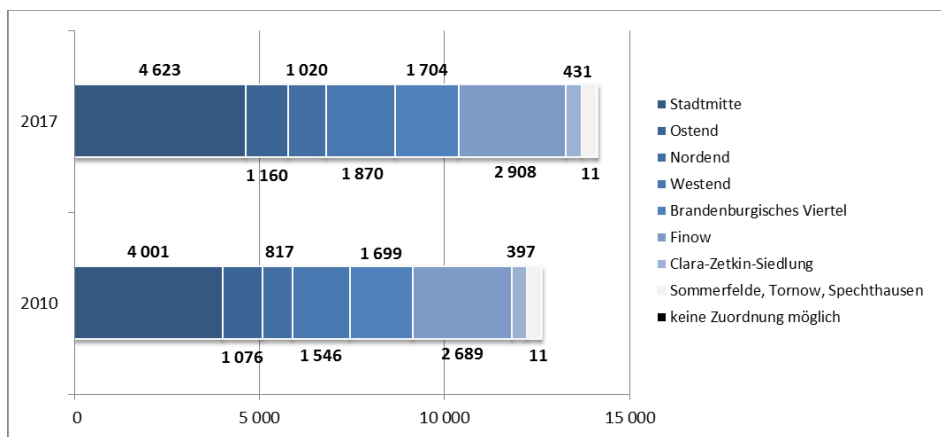


Abbildung 6:
Entwicklung der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort Eberswalde 2010 bis 2017
[Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung]

- > 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

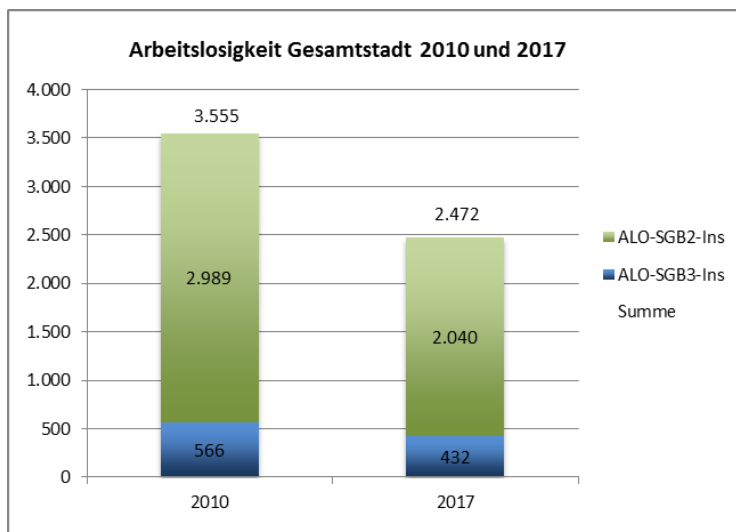


Abbildung 7:
Entwicklung der Arbeitslosigkeit 2010 und 2017
[Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung]

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

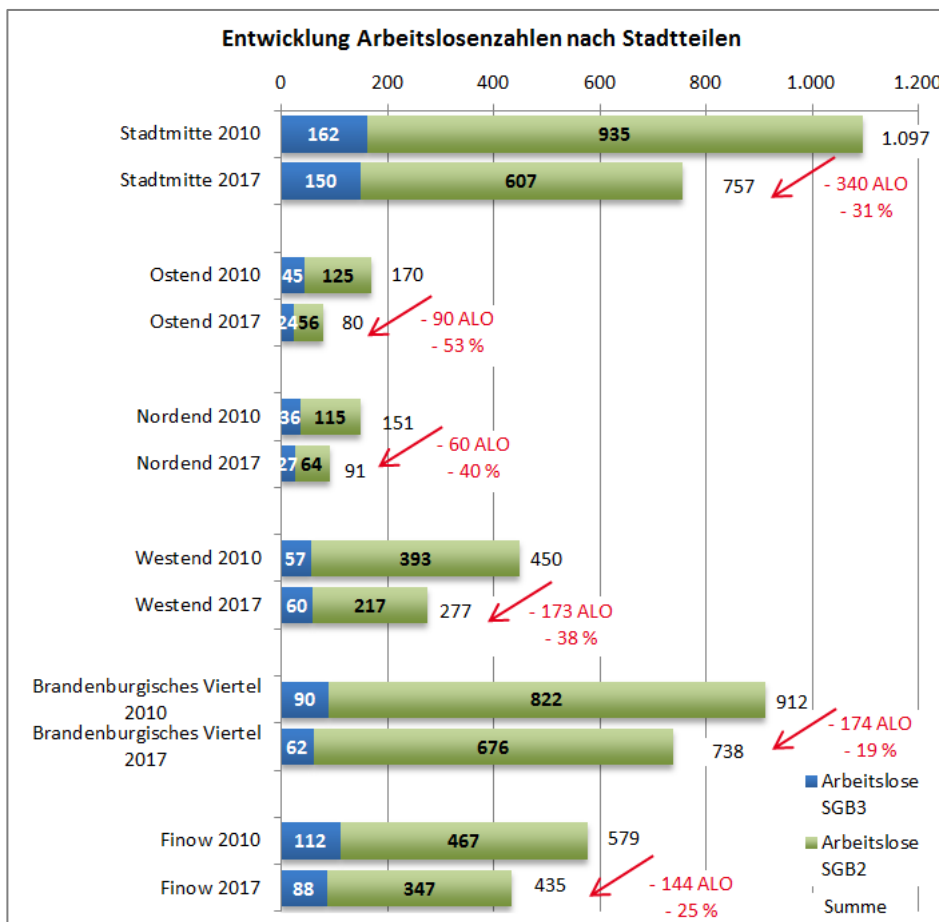


Abbildung 8: Entwicklung der Arbeitslosenzahl nach Stadtteilen [Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung]

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 Prozent³
- > 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 2016 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

³ Quelle: Ministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit, Frauen und Familie, Abruf am 29.11.2017

Struktur des Wohnungsbestands

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

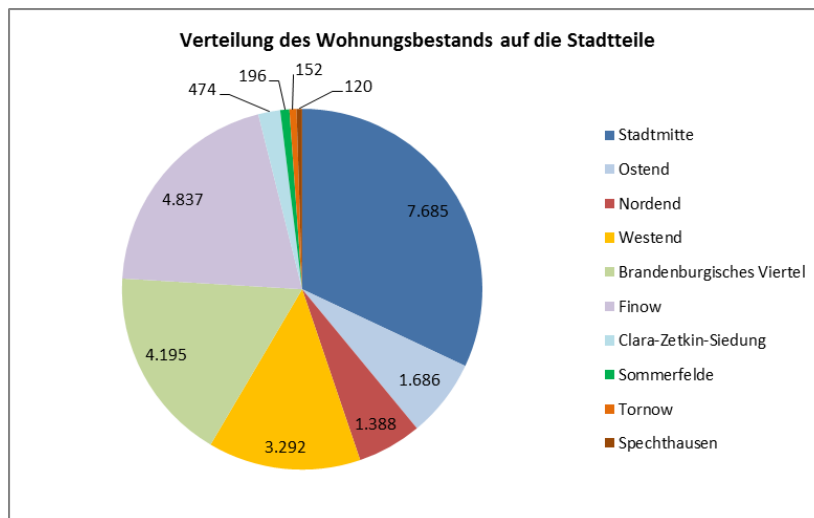


Abbildung 9: Verteilung des Wohnungsbestands auf die Stadtteile 2016 [Datenquelle: Stadt Eberswalde, eigene Darstellung]

- > 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
 - » 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 Wohnungsunternehmen⁴, knapp 55 Prozent sind privaten Eigentümern zuzuordnen

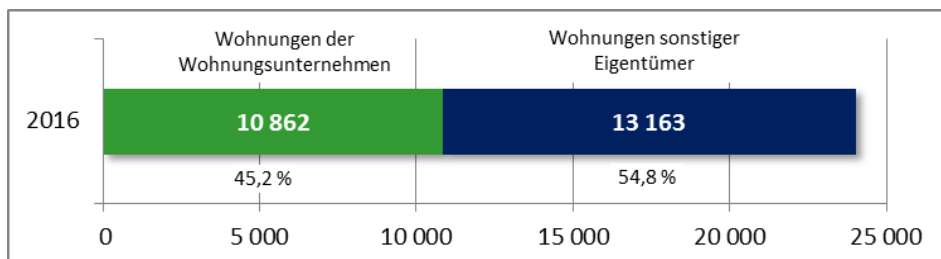


Abbildung 10: Verteilung des Wohnungsbestands 2016 nach Eigentümern [Datenquelle: Stadt Eberswalde, eigene Darstellung]

⁴ 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.

- > 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

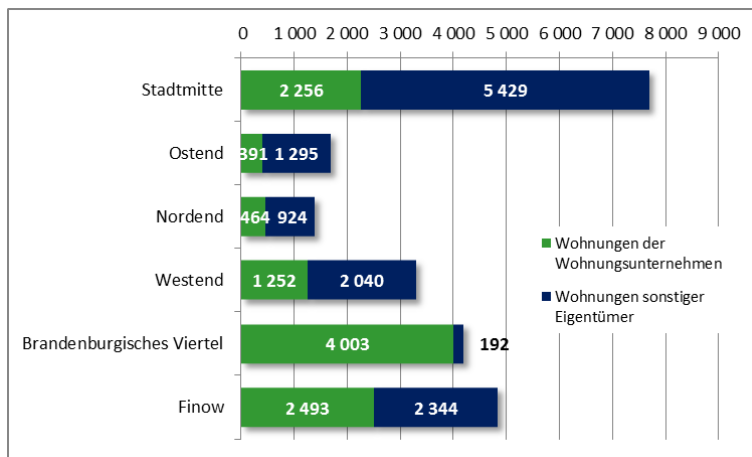


Abbildung 11:
Wohnungsbestand nach
Eigentümern und
Stadtbezirken
[Datenquelle: Stadt
Eberswalde, eigene
Darstellung]

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)

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:

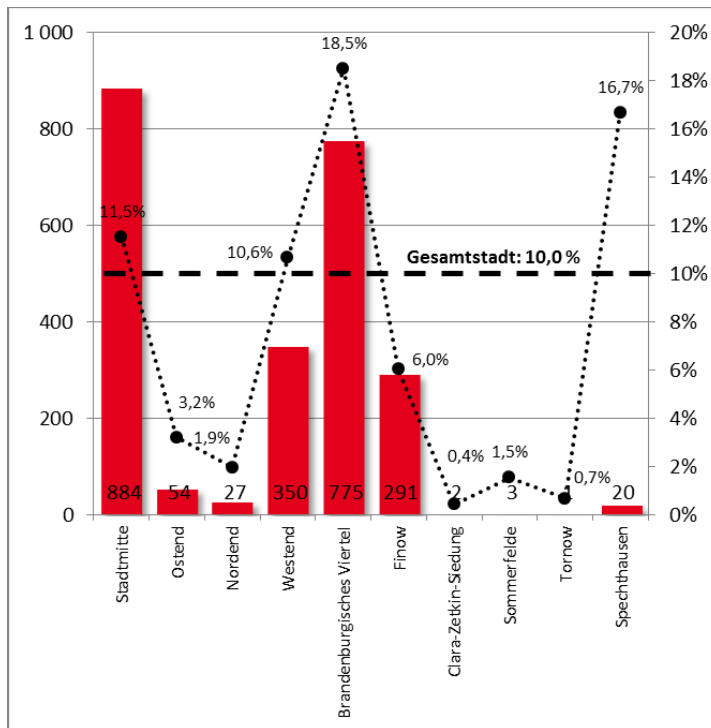


Abbildung 12:
Wohnungsleerstand in den Bezirken 2016
[Datenquelle: Stadt Eberswalde, eigene Darstellung]

- » 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

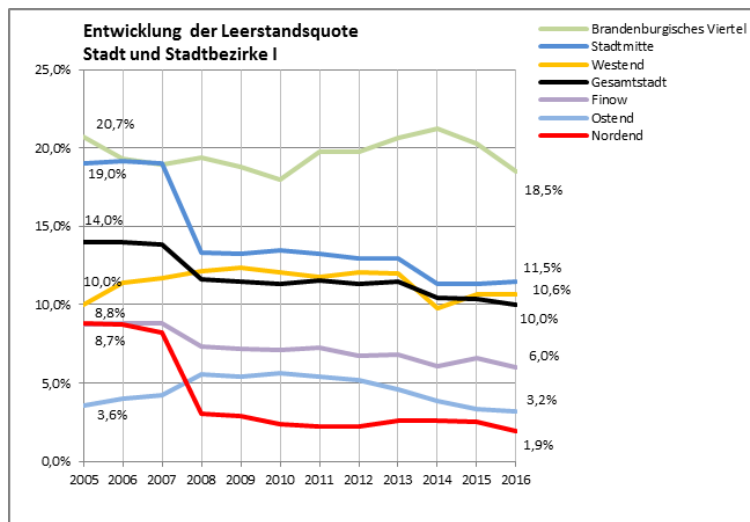


Abbildung 13:
Entwicklung der Leerstandsquoten 2005 bis 2016
[Datenquelle: Stadt Eberswalde, eigene Darstellung]

- » 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

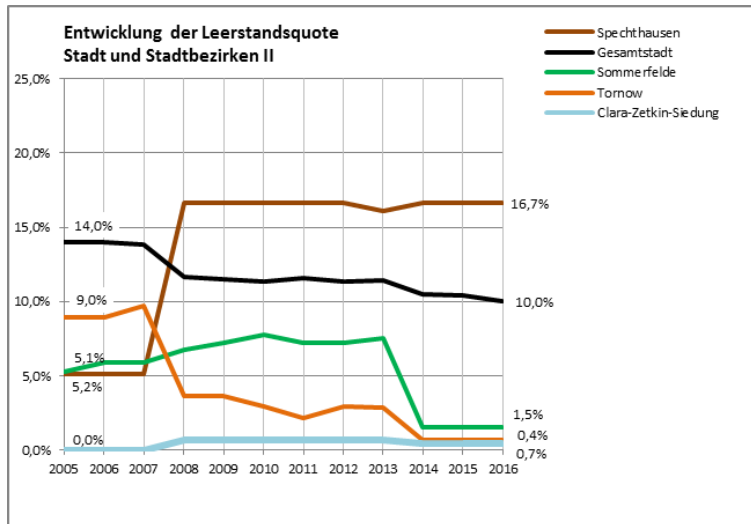


Abbildung 14: Entwicklung der Leerstandsquoten in den kleineren Stadt- und Ortsteilen 2005 bis 2016 [Datenquelle: Stadt Eberswalde, eigene Darstellung]

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

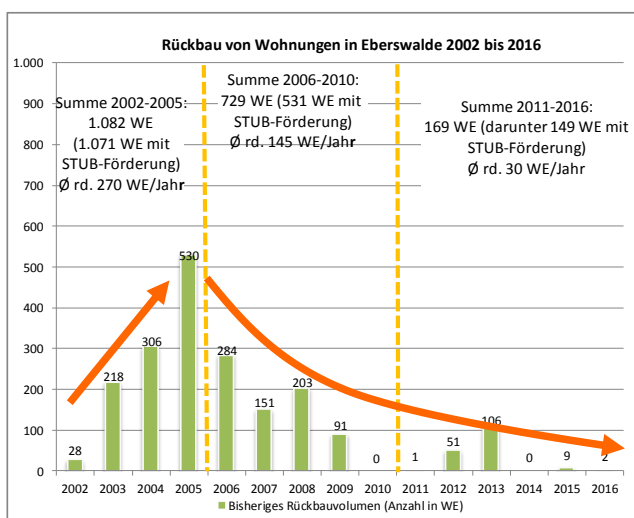


Abbildung 15: Wohnungsrückbau 2002 bis 2016 [Datenquelle: Stadt Eberswalde, eigene Darstellung]

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.

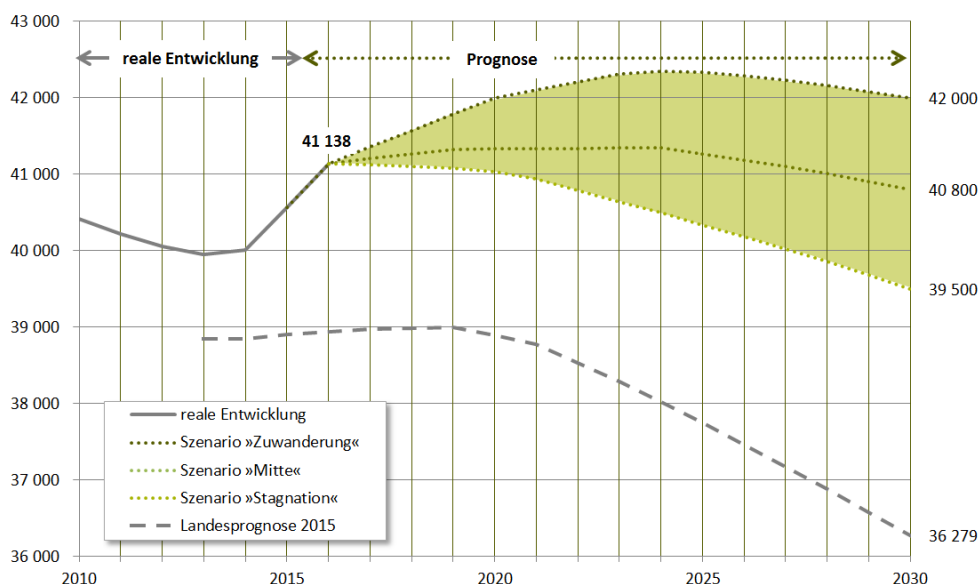


Abbildung 16: Bevölkerungsprognose bis 2030 [Datenbasis: Stadt Eberswalde, Land Brandenburg, eigene Berechnung, Darstellung]

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.

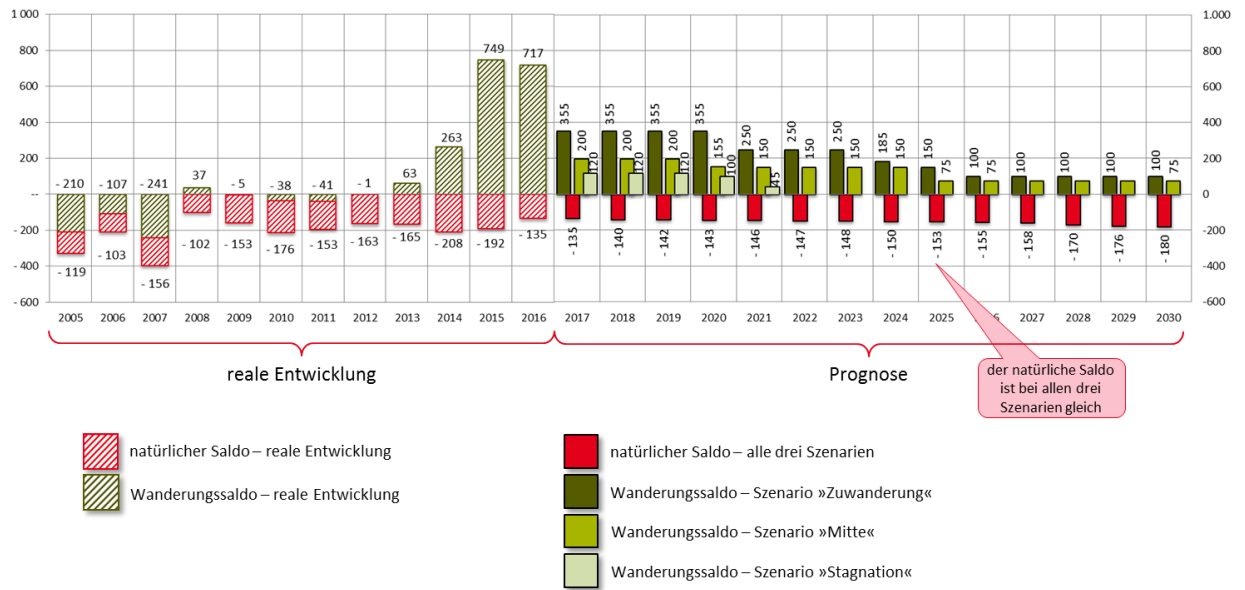


Abbildung 17: Komponenten der Bevölkerungsprognose bis 2030 [Datenbasis: Stadt Eberswalde, Land Brandenburg, eigene Berechnung, Darstellung]

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

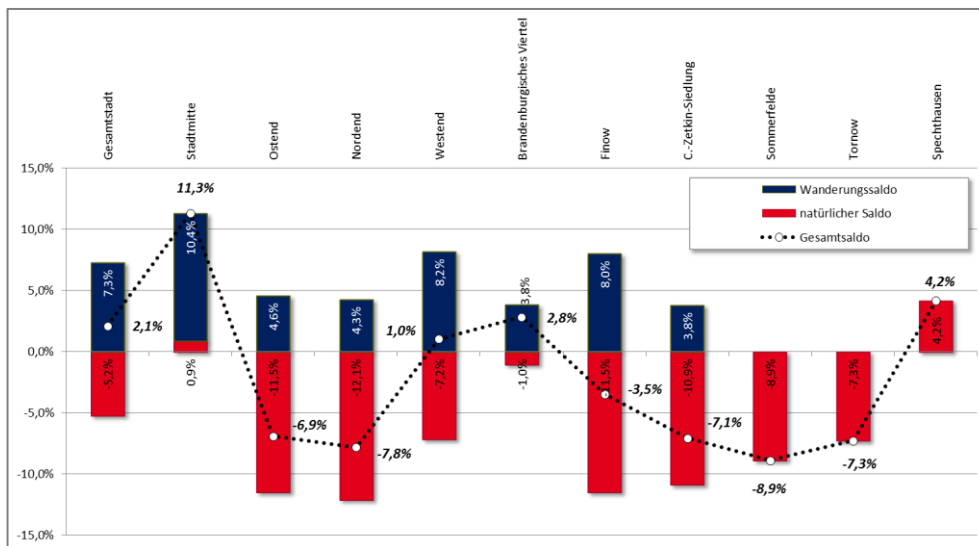


Abbildung 18: Bevölkerungsprognose Teilräume [Quelle: eigene Berechnungen]

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

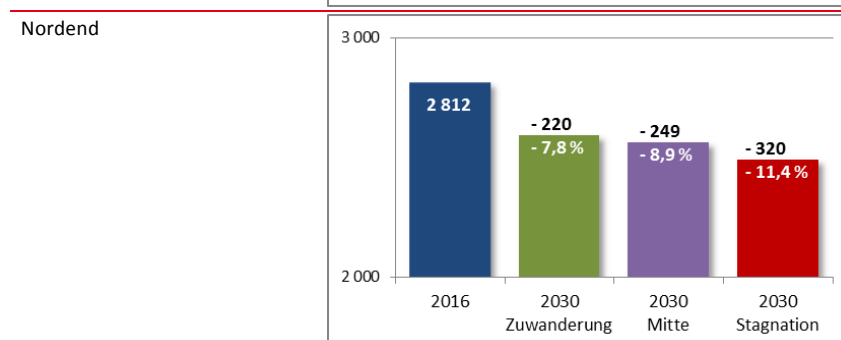
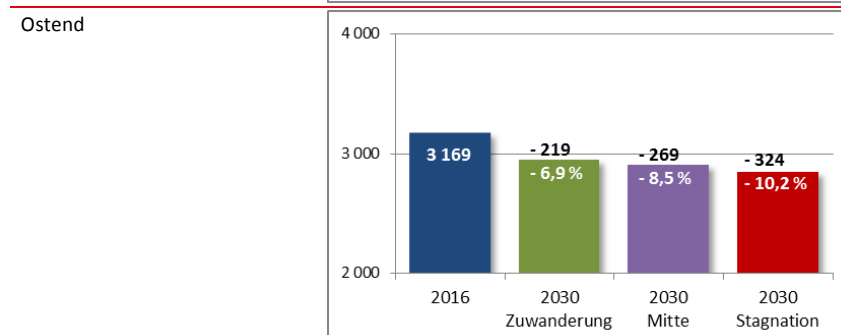
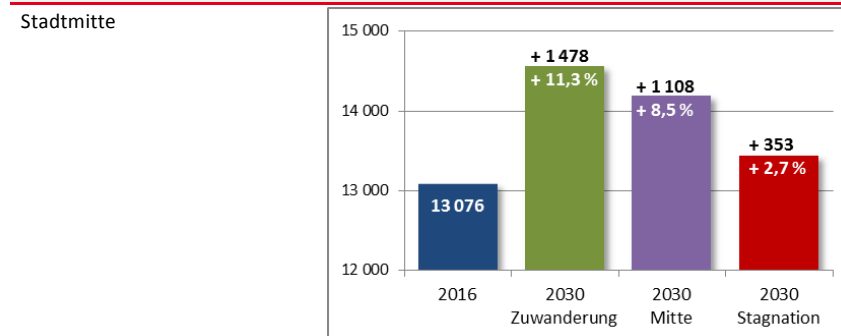
Folgende Daten ergeben sich aus der Projektion:

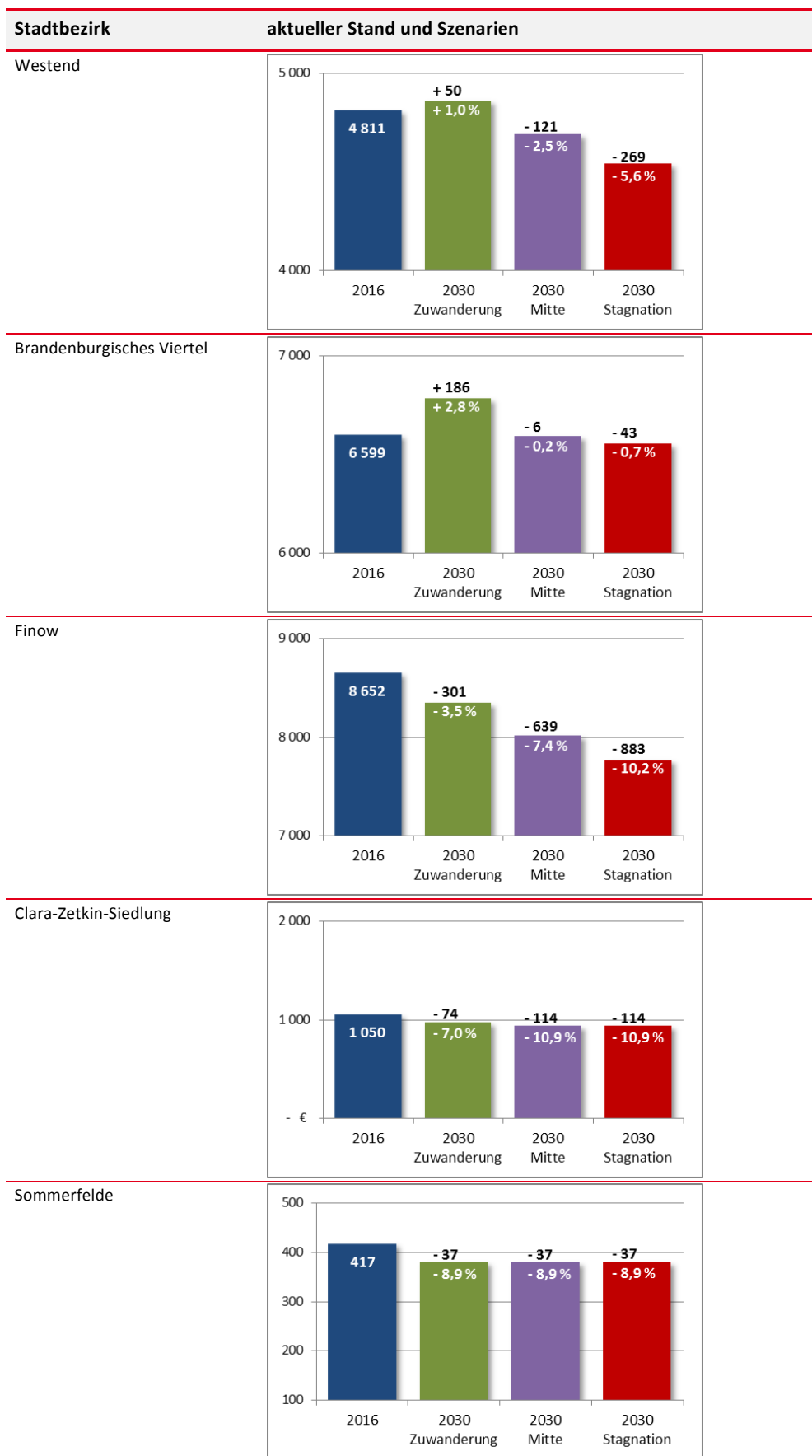
	Szenario	Zuwanderung	Mitte	Stagnation
Eckdaten				
Einwohner Gesamtstadt				
	Gesamtstadt 2016		41 138	
	Gesamtstadt 2030	42 000	40 800	39 500
	Veränderung 2016 ... 2030	+ 862	- 338	- 1 638
	Veränderung prozentual	+ 2,1 %	- 0,8 %	- 4,0 %

Tabelle 1:
Bevölkerungsprognose
2030
[Quelle: eigene Berechnungen]

Stadtbezirk	aktueller Stand und Szenarien
-------------	-------------------------------

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





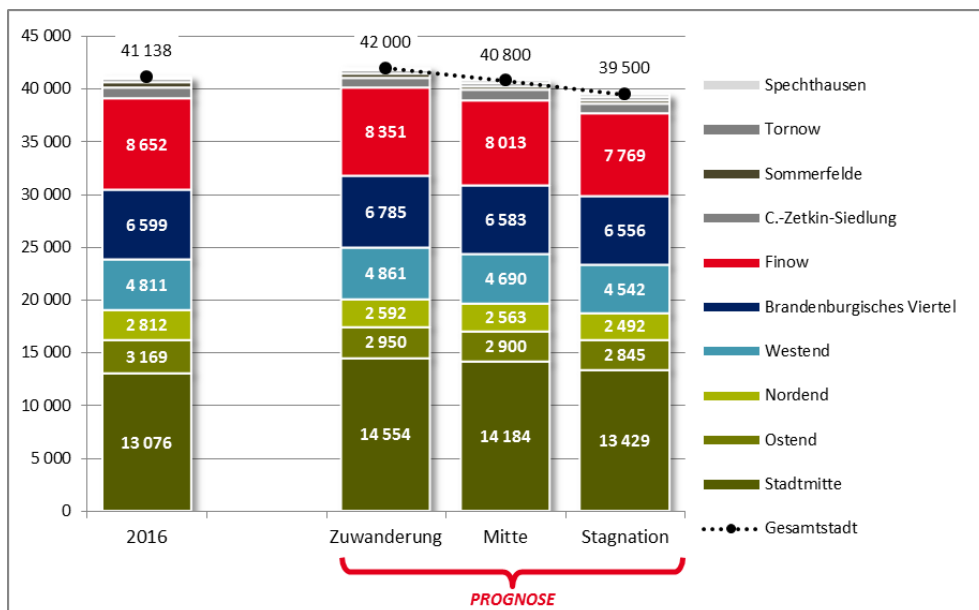
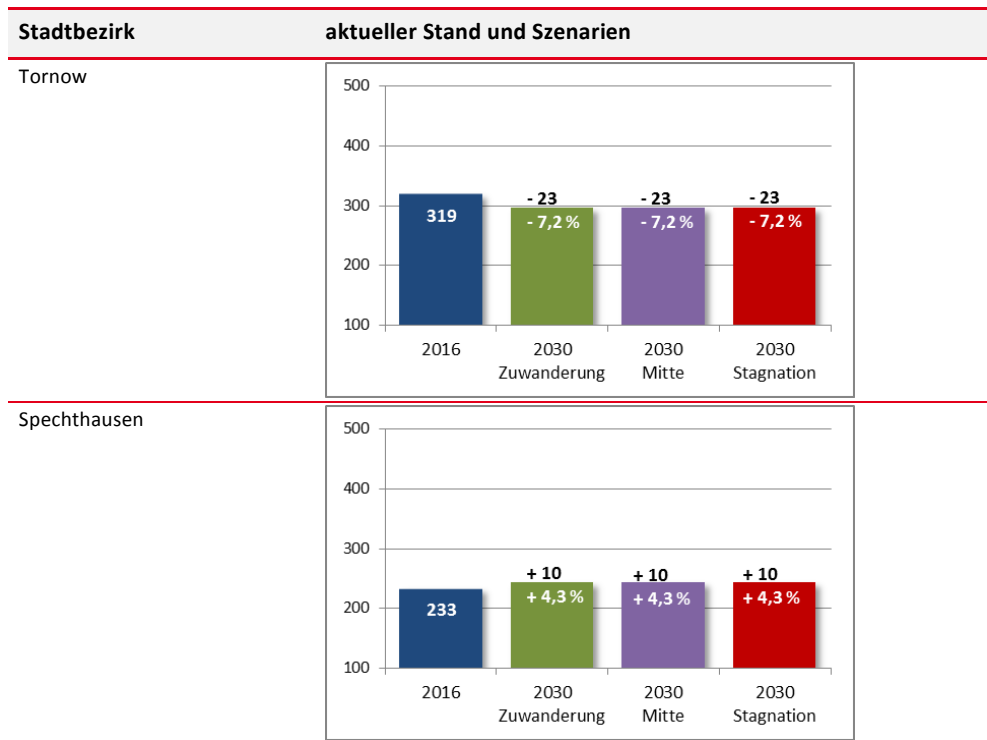


Abbildung 19.
 Bevölkerungsprognose
 Teilräume
 [Quelle: eigene Berechnungen]

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
Eckdaten				
Einwohner				
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 %
Wohnungen und Leerstand				
Wohnungsbestand 2016		24 025 Wohneinheiten		
Wohnungsleerstand 2016		2 407 Wohneinheiten		
Leerstandsquote 2016		10,0 %		
Haushalte				
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
Neubau				
Neubaupotenzial		620 WE gesamt, Aktivierung von 470 WE bis 2023 (rd. 65 WE pro Jahr)		
Leerstandsentwicklung				
ohne weiteren Rückbau				
Leerstand 2016		2 407		
Leerstandsquote 2016		10,0 %		
Leerstand 2030		1 174	1 821	2 522
Leerstandsquote 2030		4,9 %	7,6 %	10,6 %
mit weiterem Rückbau				
Rückbau nach 2019/2020		560	560	560
520 WE adressscharf untersetzt, 40 WE weiteres Potenzial				
Leerstand 2030		613	1 260	1 961
Leerstandsquote 2030 mit Rückbau		2,6 %	5,4 %	8,4 %

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** folgendes⁵:
 - » 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 Woh-

Blick auf die Nachfrage nach Wohnbauflächen gerichtet

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

- nungsmarkt im Berliner Umland geschaut, um daraus Strategien für die Kreisstadt abzuleiten
- > 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
Summe:	320 Wohneinheiten
 - » für **Mehrfamilienhäuser** stehen ebenfalls Potenzialflächen zur Verfügung, die zeitnah realisiert werden können:

Stadtmitte:	rd. 220 Wohneinheiten
Westend:	rd. 60 Wohneinheiten
Nordend:	rd. 20 Wohneinheiten
Summe:	rd. 300 Wohneinheiten
 - > 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

nachhaltige Stadtentwicklung im Blick

- > 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
- > 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 Bauflächenkatalogs

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 KdU⁶-fähigen Wohnungen bereit steht

Beiträge zum Klimaschutz forcieren – Klimaanpassung vorantreiben

⁶ 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-Kaltmiete, derzeit findet im Landkreis Barnim die Grenze von 4,90 Euro pro Quadratmeter Anwendung

- 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

erfolgreiche Kooperationen stärken

- der konstruktive Dialog mit den Wohnungsmarktakteuren 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

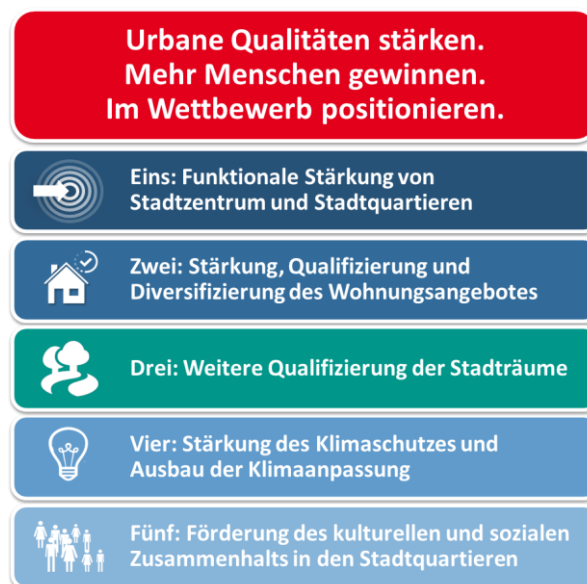


Abbildung 20: Die fünf strategischen Ziele [Quelle: eigene Darstellung]

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. Gleichermaßen 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:

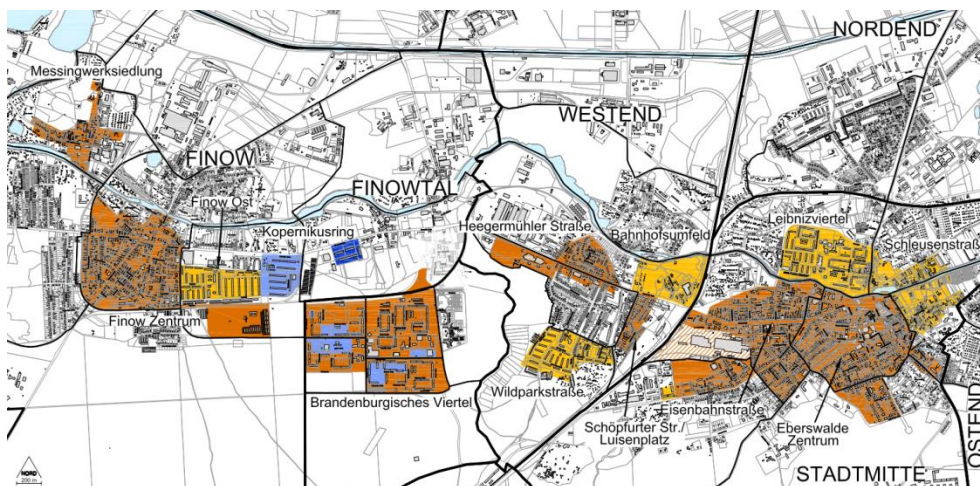


Abbildung 21: räumliche Schwerpunkte [Kartengrundlage: ALK der Stadt Eberswalde, eigene Darstellung]

Teilraum	Schwerpunkte
Stadtmitte	<ul style="list-style-type: none"> » Versorgungszentrum, Bildungszentrum, kulturelles Zentrum, Verwaltungszentrum, Zentrum des städtischen Lebens » Einwohnerschwerpunkt, junger Stadtteil » mit Blick auf die Szenarien der Bevölkerungsprognose der Stadtteil, mit den umfassendsten Zuzugserwartungen » Schwerpunkt der Entwicklung von Wohnbaupotenzialflächen » Aufwertungsschwerpunkt: Wohngebäude, öffentliche Gebäude, öffentliche Räume, Bildungsinfrastrukturen, energetische Sanierung, urbanes Grün
Finow	<ul style="list-style-type: none"> » Stadtteilzentrum mit umfassenden Funktionen Versorgung, Bildung, Kultur » vergleichsweise „alter“ Stadtteil mit leichten Verlusten aus der natürlichen Entwicklung bis 2030 » durch Zuwanderung kann ein Teil der Verluste ausgeglichen werden » Fortführung der Aufwertungsmaßnahmen: Bildungsinfrastrukturen, kulturelle Infrastrukturen, öffentliche Räume, Grün- und Freiräume, energetische Sanierung » Nutzung der Bauflächenpotenziale für ergänzende Neubebauung » Stärkung der Stadtteilidentität und des Zusammenhalts
Brandenburgisches Viertel	<ul style="list-style-type: none"> » wichtiger Stadtteil mit Wohnfunktionen, Funktionen der Nahversorgung, Bildung, Kultur, Stadtteilidentität » 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 » sehr junger Stadtteil mit Zuzugspotenzialen im Bestand und im Neubau » Stärkung der Stadtteilqualitäten durch Aufwertung der Wohnungsbestände, der öffentlichen Räume » hohes Engagement der Wohnungsunternehmen zur Stärkung der Wohnqualitäten » Schwerpunkt der Maßnahmen im Rahmen der sozialen Stadt: Aufwertung von öffentlichen Gebäuden, Straßen und Plätzen, Sport- und Freizeitanlagen, Barrierefreiheit, Beteiligung » Durchführung von Rückbaumaßnahmen zur Aufwertung der Qualitäten des Bestands und des Quartiers » Stärkung des Zusammenhalts durch Fortführung der „weichen“ Maßnahmen im Rahmen der sozialen Stadt, insbesondere auch mit Blick auf die Integration
Messingwerksiedlung	<ul style="list-style-type: none"> » historische Werksiedlung mit hoher baukultureller Identität » umfassende Maßnahmen zur Aufwertung sind bereits erfolgt, Ergänzung dieser Maßnahmen zum Erhalt der historischen Bausubstanz, zur Sicherung von historischen Gebäuden

Tabelle 4:
Teilräume und Schwerpunkte

Teilraum	Schwerpunkte
Heegermühler Straße	<ul style="list-style-type: none"> » „Scharnierfunktion“ zwischen Finow, Brandenburgischem Viertel, Westend und Stadtzentrum » wichtiger Standort von Infrastruktureinrichtungen mit gesamtstädtischer und regionaler Bedeutung (Sport, Freizeit) » Aufwertung von Bildungseinrichtungen (zwei Kitas) » Aufwertung des Westendstadions zur Stärkung der Stadtteilfunktion und damit zur Stärkung der Einrichtung mit gesamtstädtischer Bedeutung
Wildparkstraße	<ul style="list-style-type: none"> » geprägt durch Geschosswohnungsbauten mit energetischen Sanierungsbedarf » Lagegunst durch Nähe zum Bahnhof, zum Stadtzentrum und zum umgebenden Naturraum » umfassende Potenziale für die energetische Gebäudesanierung aufgrund des Gebäudealters
Schöpfurter Straße/Luisenplatz	<ul style="list-style-type: none"> » Teil des Bezirks Westend mit sehr aktiver und engagierter Bewohnerschaft, verschiedene Aufwertungsmaßnahmen sind bereits erfolgt » Fortführung von Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum
Leibnizviertel	<ul style="list-style-type: none"> » stabiler Wohnstandort, der bereits umfassende Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen erfahren hat » Ergänzung der Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum und der Wohnumfelder
Bahnhofsumfeld	<ul style="list-style-type: none"> » neues Quartier mit steigender Bedeutung für die Stadtentwicklung – aufgrund der Lagegunst zwischen Bahnhof, Stadtzentrum und Finowkanal » Realisierung von Neubauvorhaben im Wohnungsbau » Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen zur weiteren Entwicklung des Quartiers
Areal Bahnwerk	<ul style="list-style-type: none"> » Areal, das perspektivisch für die Stadtentwicklung „mitgedacht“ wird, da die Perspektive des Bahnwerkes „in Bewegung“ ist » in der Zukunft könnten ggf. Flächen entwidmet und für die weitere Stadtentwicklung genutzt werden » durch die Lage „im Herzen der Stadt“ weist das Areal besondere Stadtentwicklungspotenziale auf

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]

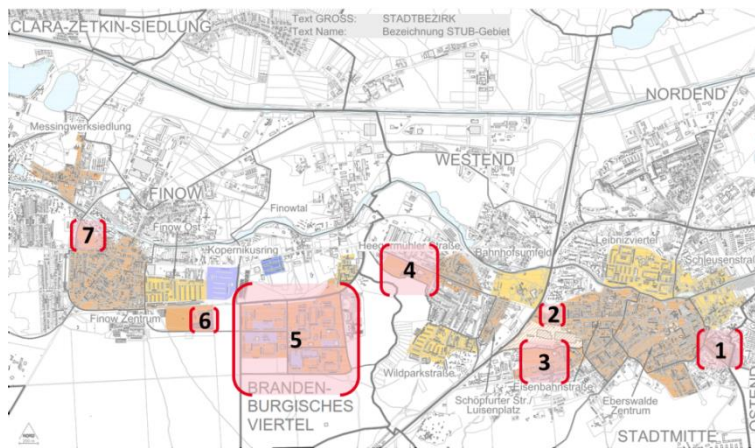


Abbildung 22:
Ergänzungen und
Abrundungen der
Erhaltungsgebiete

> Ergänzung „**Beobachtungsgebiet**“

- » Bezirk Stadtmittel: 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]

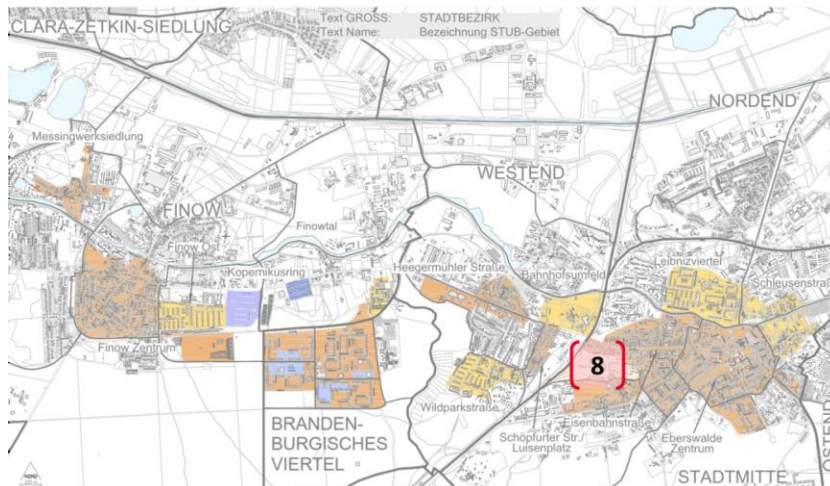


Abbildung 23:
Ergänzung Beobach-
tungsgebiet

> 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]

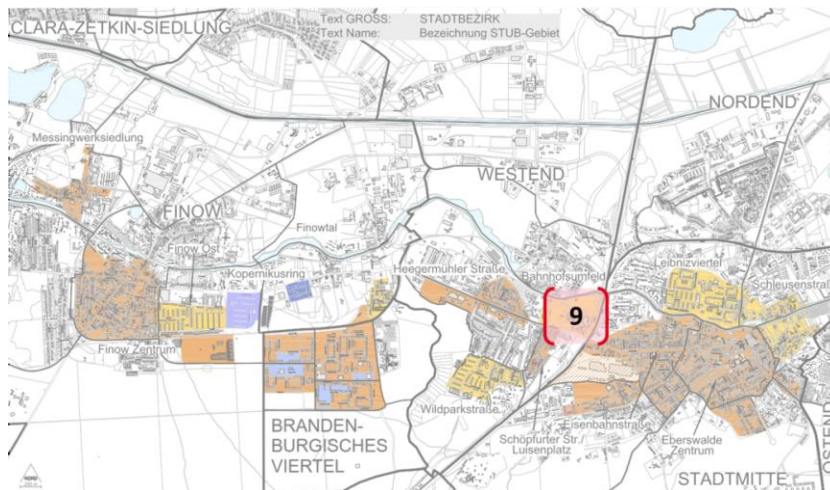


Abbildung 24:
Ergänzungen und
Abrundungen der
Erhaltungsgebiete mit
Umstrukturierungs-
bedarf

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

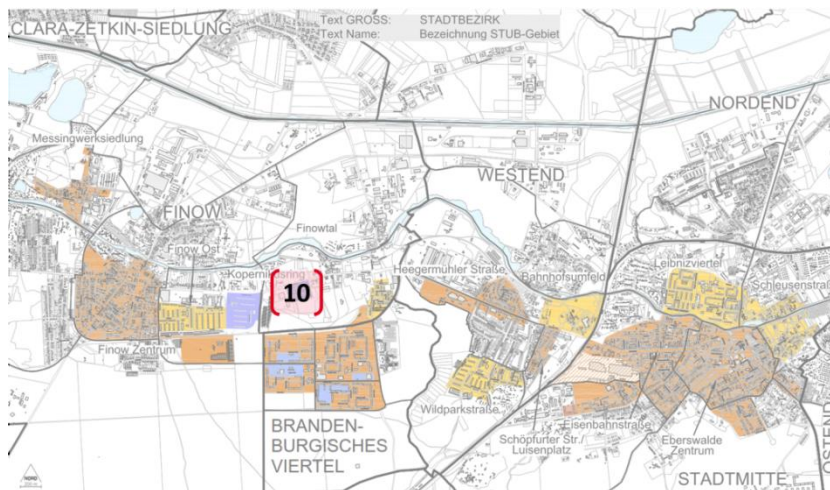


Abbildung 25:
Ergänzungen von Rück-
baugebieten

- > **Wegfall** von Stadtumbauegebieten:
 - » Bezirk Nordend: das Erhaltungsgebiet entfällt [11]
 - » Bezirk Westend, Kupferhammerstraße: das Erhaltungsgebiet mit Umstrukturierungsbedarf entfällt [12]

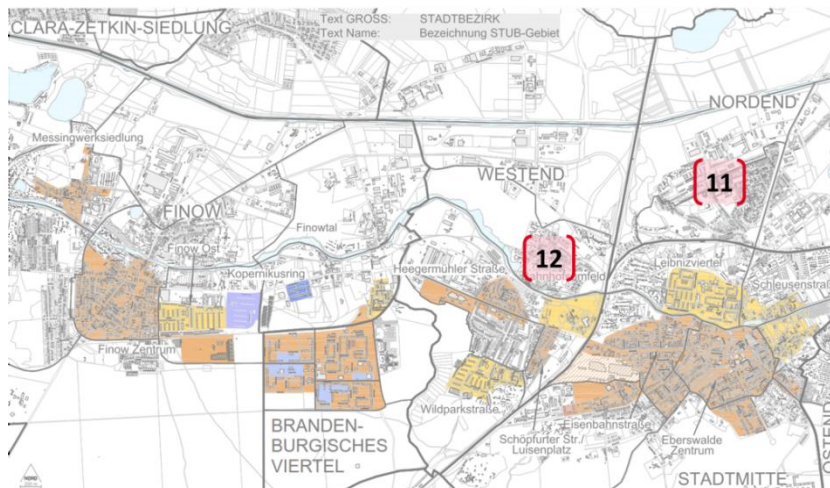
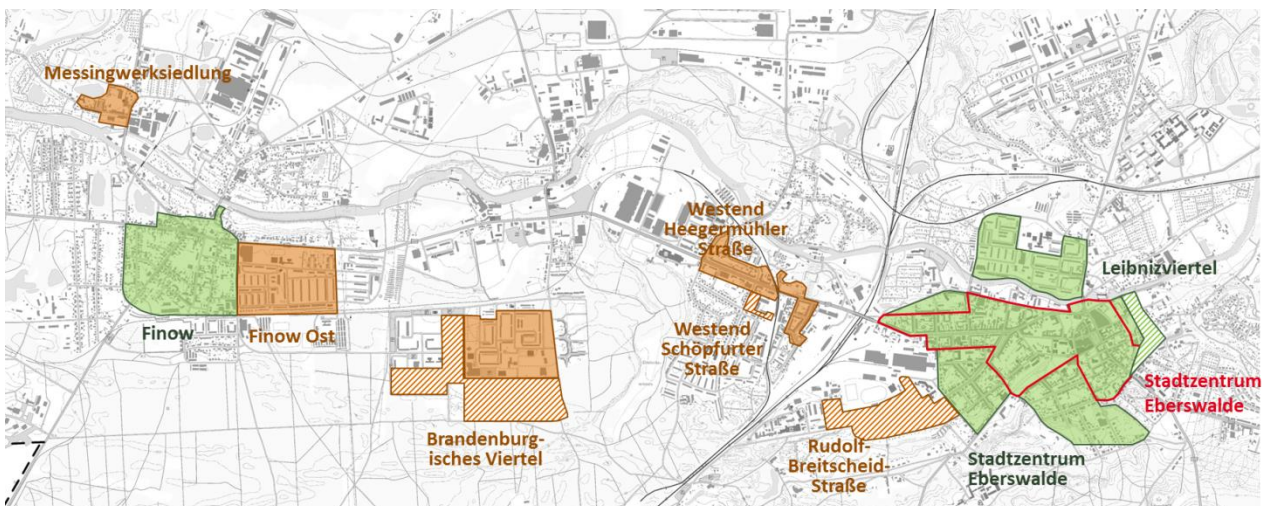


Abbildung 26:
Wegfall von Stadtum-
bauegebieten

Auf Basis dieser Stadtumbaugebiete 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 (7.2.2018)	Gebietsbezeichnungen
 Innerstädtisches Sanierungsgebiet	Abc Sanierungsgebiete
 Vorranggebiet Wohnen entsprechend Selbstbindungsbeschluss der Kommune	Abc Vorranggebiete Wohnen
 Abrundung Vorranggebiet Wohnen (noch ohne Selbstbindungsbeschluss der Kommune)	Abc Konsolidierungsgebiete
 Konsolidierungsgebiet entsprechend Selbstbindungsbeschluss der Kommune	
 Vorgesehenes Konsolidierungsgebiet (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 Wohnungsmarktakeuren (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 Wohnungsmarktakteure 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

A2 Stadtumbaugebiete

A3 Maßnahmenübersicht