

BBU und Städtekrantz
Gemeinsame Veranstaltung am 02.07.2018

Stadt Brandenburg.
Leben an der Havel

**Städte im 2. Ring
am Zug –
Wohnstrategien
und Wohnqualitäten**

www.stadt-brandenburg.de



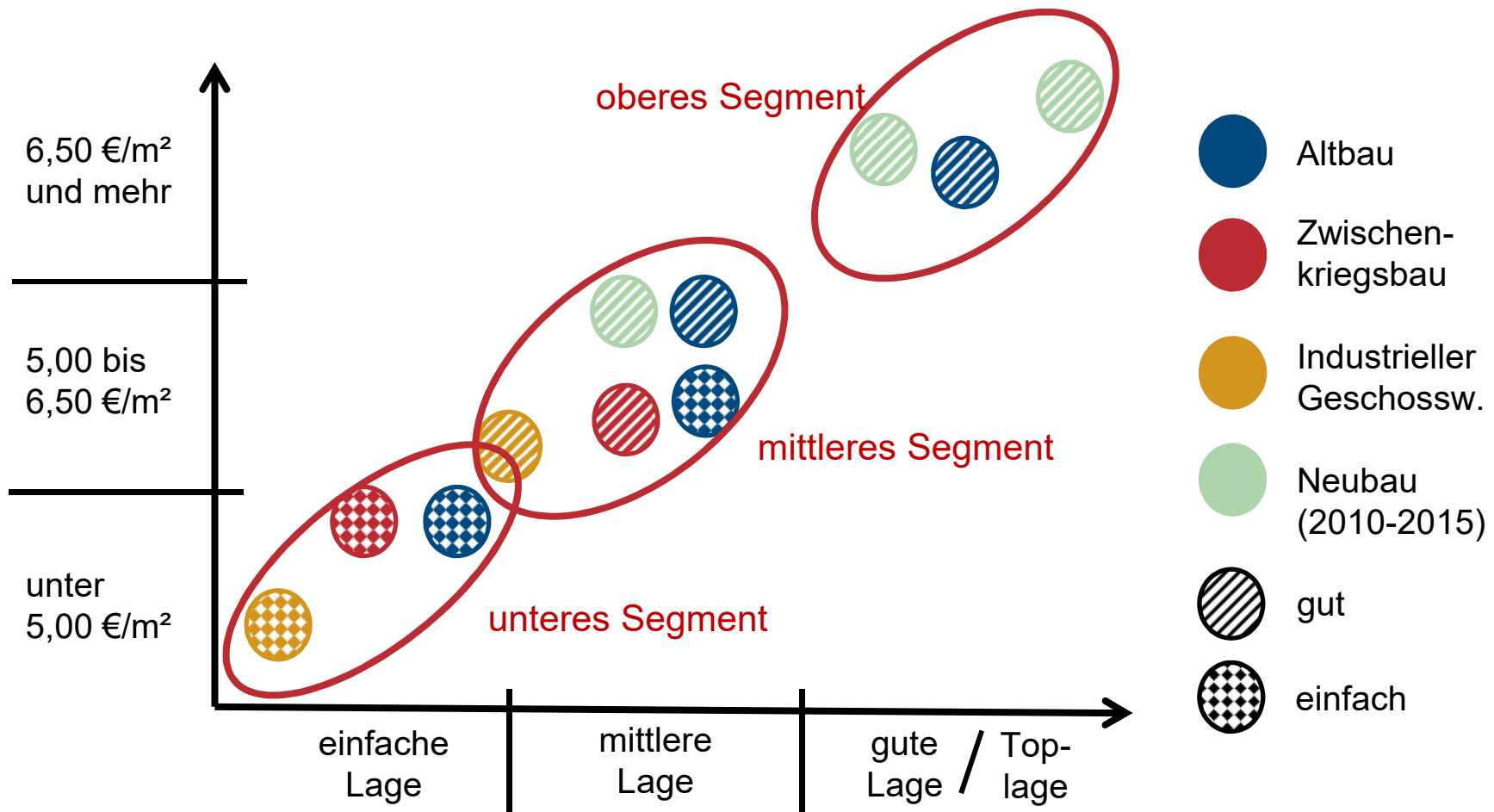
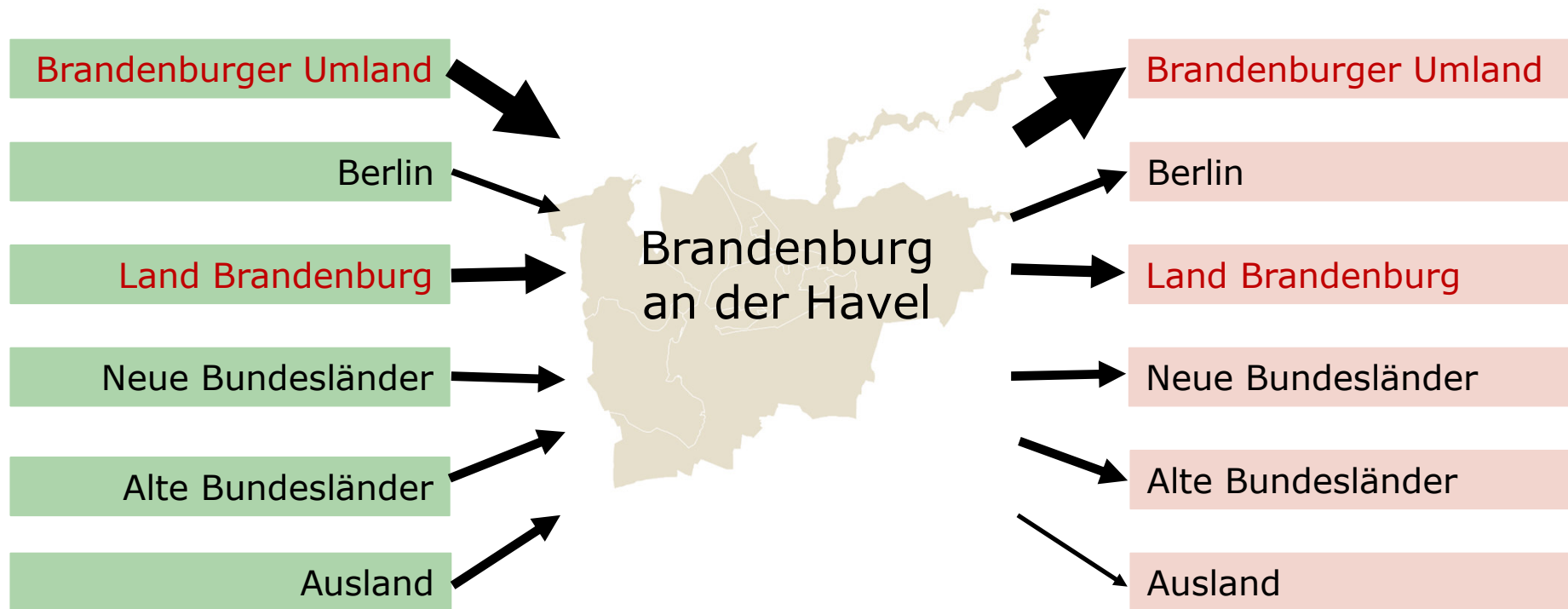


Abbildung: Marktsegmente im Mehrfamilienhaus
[Quelle: Wohnungsmarktstudie 2016, ifs und Timourou]



Schätzung (konstante Wanderungsgrößen):
bis 2030 werden ungefähr **30.000 Personen zuziehen**
und ungefähr **27.000 Personen werden wegziehen**

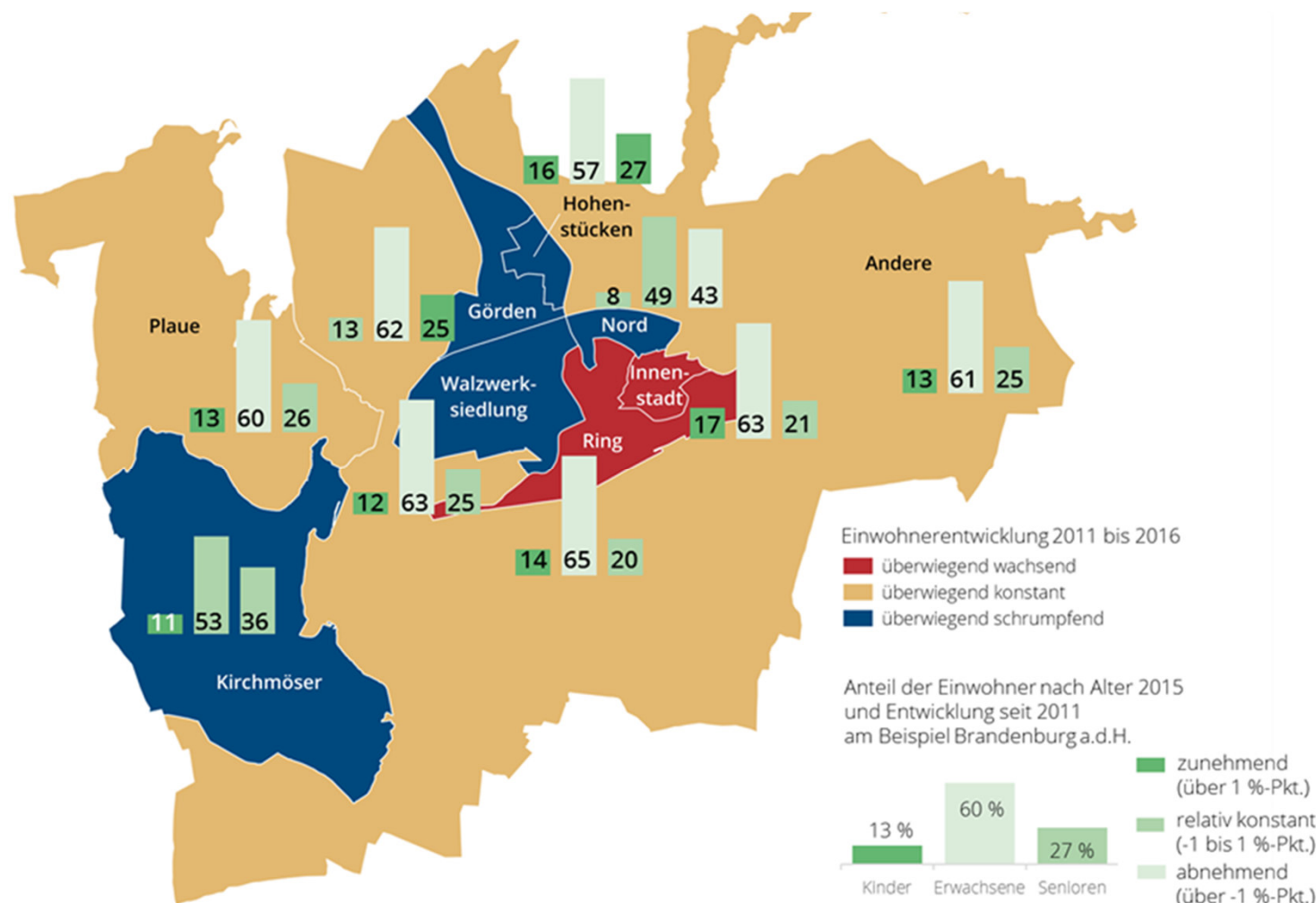
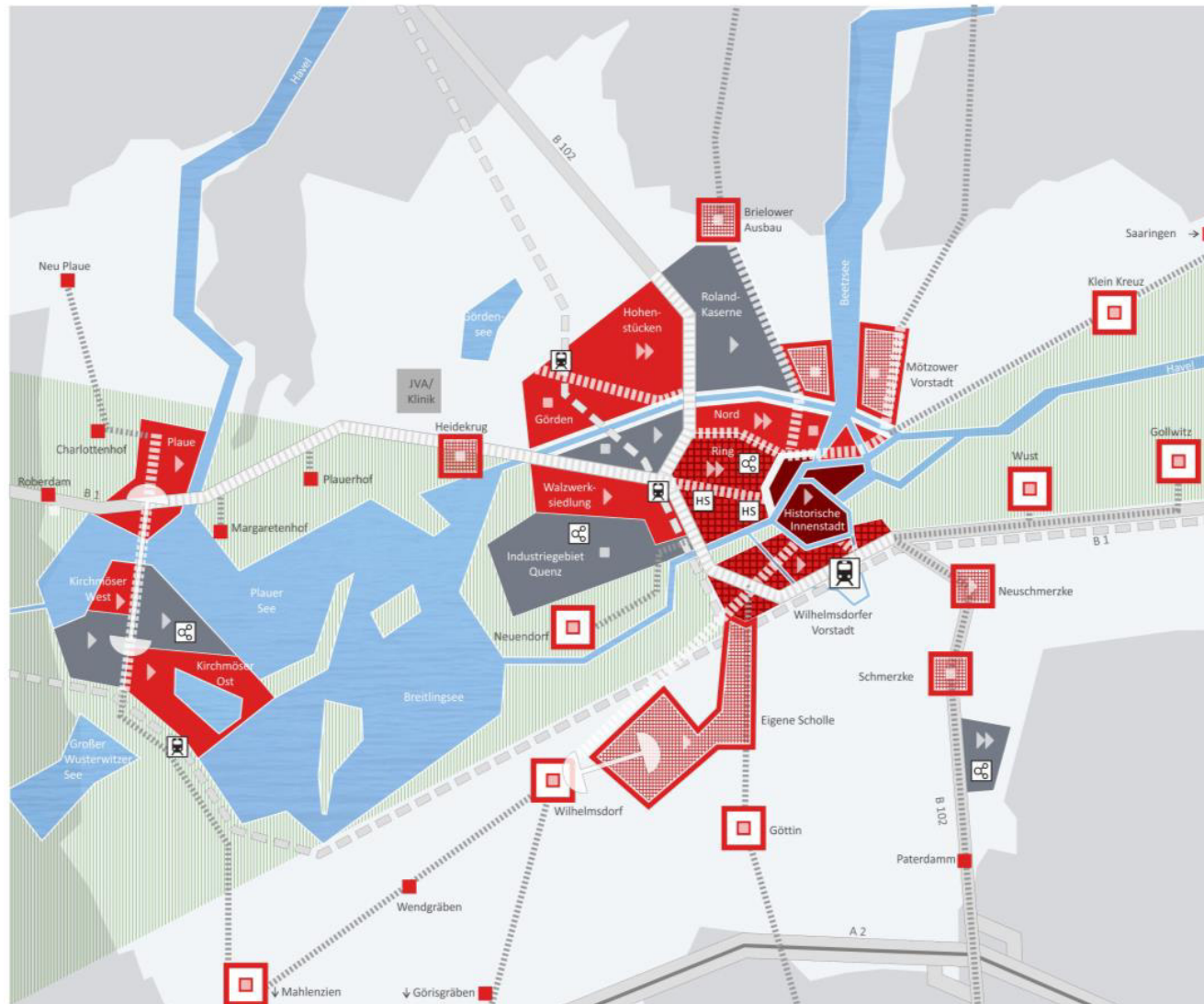
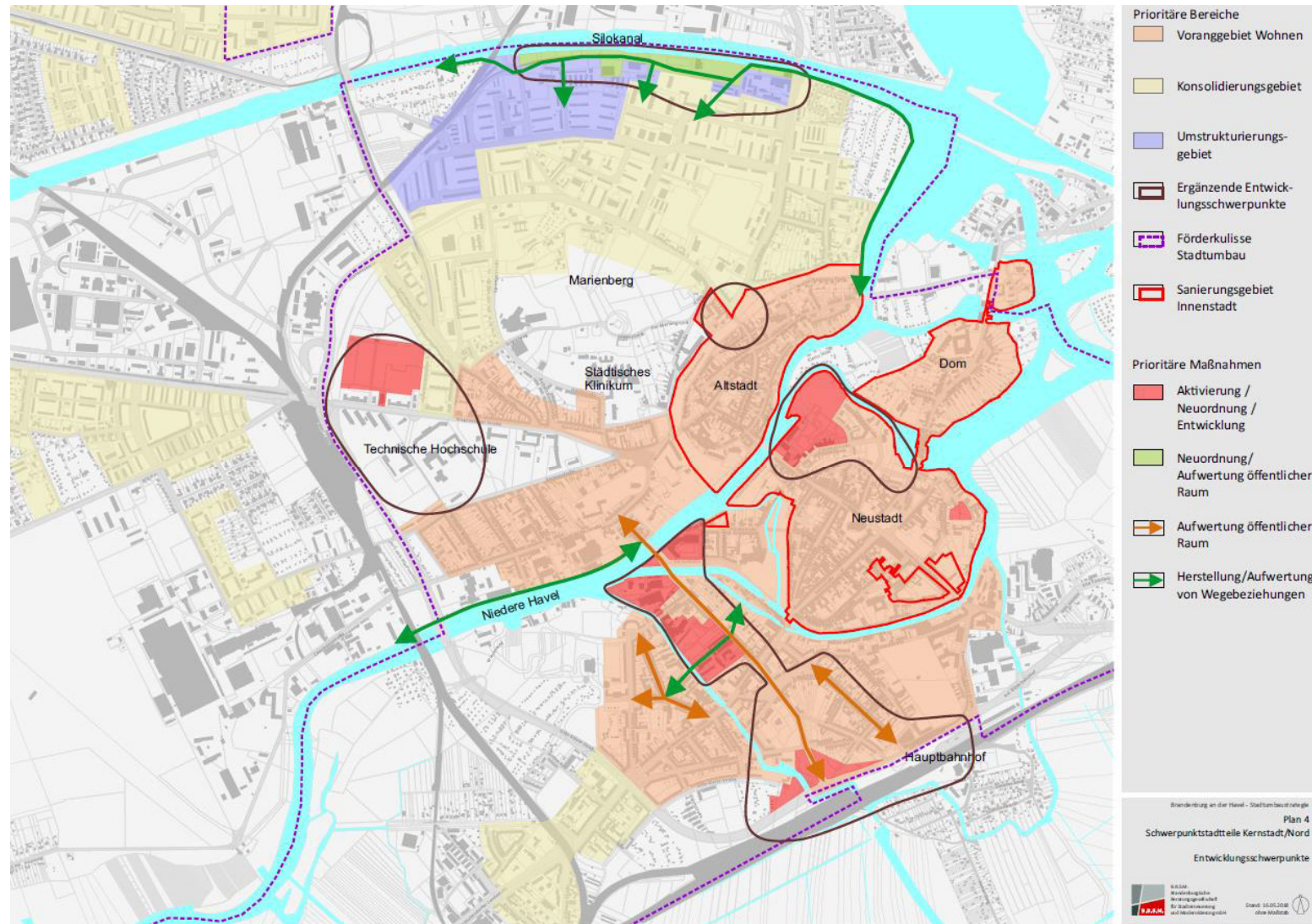


Abbildung: Situation in den Stadtteilen
[Quelle: INSEK Fortschreibung 2018, B.B.S.M. und Timourou]

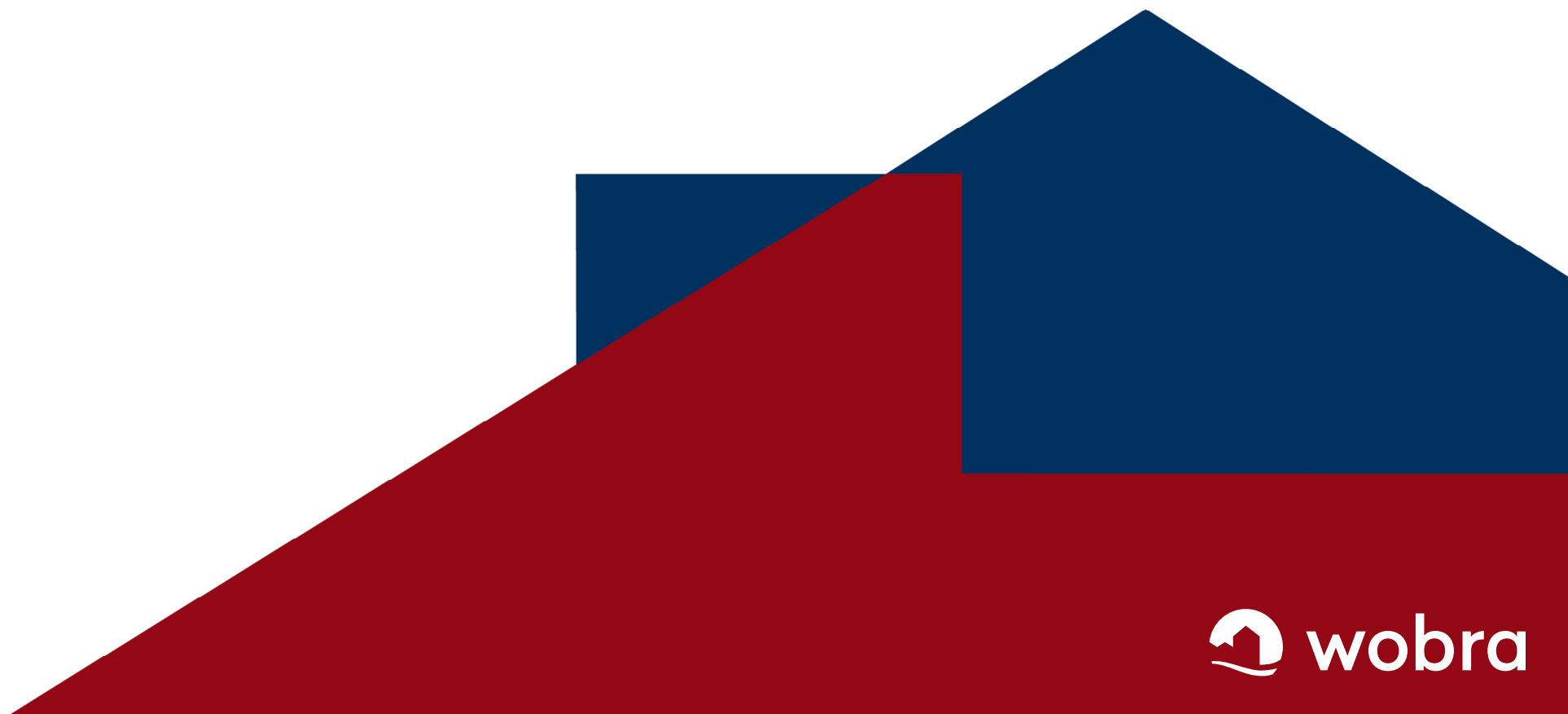
INSEK – Räumliches Leitbild

Stadt Brandenburg.
Leben an der Havel





**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

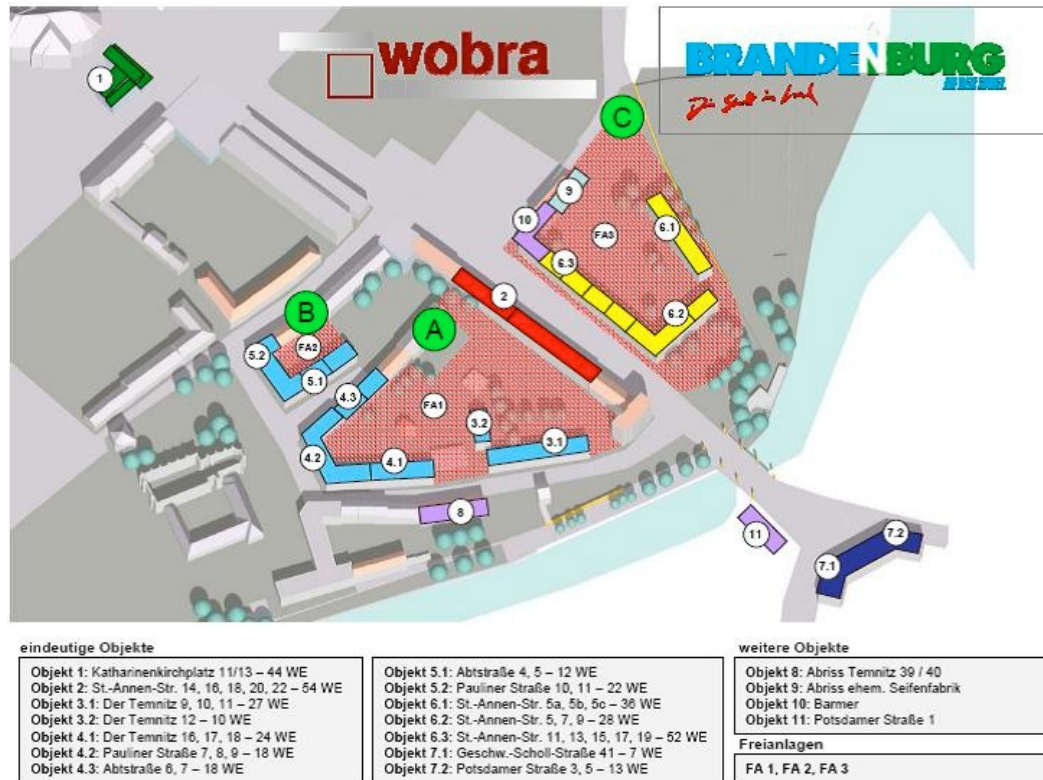


Städte im 2. Ring am Zug | Rückblick und Ausblick

Zuhause an der Havel.



Rückblick | Weichenstellungen in der Innenstadt | Jetzt wird's richtig schön!



Rückblick | wobra als Antreiber der Innenstadtsanierung | Schaffung von individuellem Wohnraum



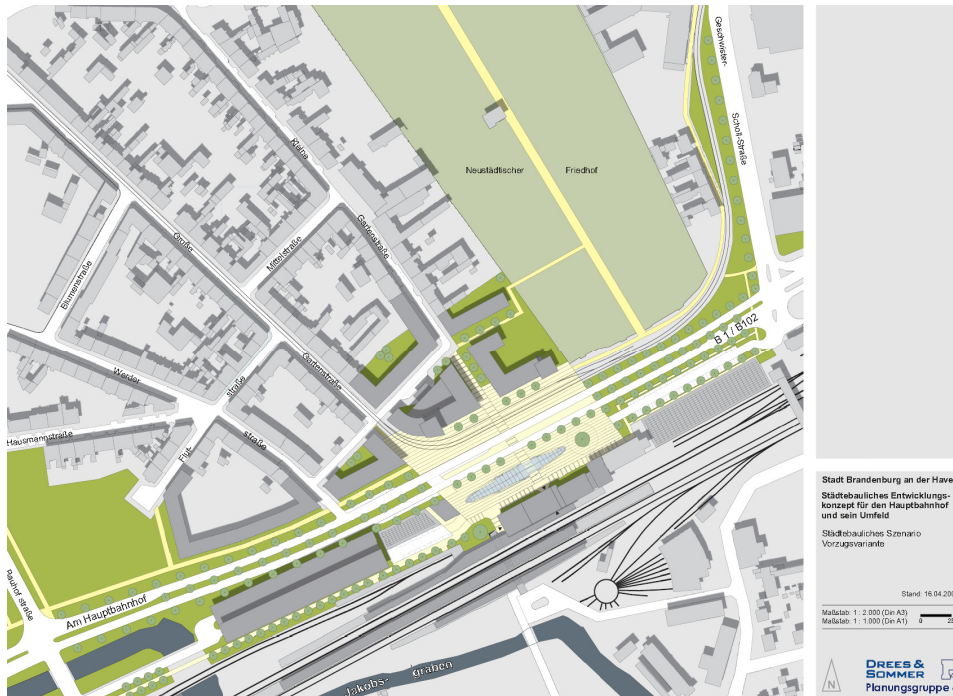
Rückblick | wobra als Antreiber der Innenstadtsanierung | Schaffung von individuellem Wohnraum



- 3-Säulen-Programm
 - Komplexsanierung und Schaffung von generationengerechtem Wohnraum
 - Rückbau von verdichteten Hinterhöfen und ruinösem Bestand
 - attraktive Freiflächengestaltung und Integration in den öffentlichen Raum
- Investitionszeitraum 2006 – 2014
- Investitionsvolumen ca. 32 Mio. €
- 438 sanierte Wohnungen im Herzen der Innenstadt



Rückblick | Die Stadt öffnet sich zum Hauptbahnhof | Impulsgeber für die Bahnhofsvorstadt



Rückblick | Die Stadt öffnet sich zum Hauptbahnhof | Impulsgeber für die Bahnhofsvorstadt



Rückblick | Die Stadt öffnet sich zum Hauptbahnhof | Impulsgeber für die Bahnhofsvorstadt



- 3 Impulse für die Bahnhofsvorstadt
 - Altbauaktivierung und nachfrageorientierte Grundrisslösungen
 - Rückbau der #Wohnscheibe und damit Startschuss am Hauptbahnhof
 - Neubau ReGenerationenhaus und Reaktivierung Hauptbahnhof
- Investitionszeitraum 2009 – 2014
- Investitionsvolumen ca. 28 Mio. €
- 232 sanierte Wohnungen (inkl. Neubau) in der Bahnhofsvorstadt
- 1.600 m² NFL im Hauptbahnhof vermietet





- Mittelfristchance für die polyzentralen Stadtteile, wenn die Innenstadt und der Ring voll sind
- Grundrissänderungen und barrierereduzierten Wohnraum schaffen
- Leuchttürme, um Monostruktur aufzubrechen
- Investitionszeitraum 2019 – 2024
- Investitionsvolumen ca. TBA



Zuhause an der Havel



Best Practice Wohnungsangebot / Bestandsanpassung

Städtekrantz Berlin-Brandenburg, 02.07.2018 in Brandenburg an der Havel



Die Wohnungsbaugenossenschaft Brandenburg stellt ihre Baustrategie auf drei Säulen:

1. Entwicklung des vorhandenen Wohnungsbestandes mit gutem Ausstattungsstandard als Priorität,
2. Neubau ggfs. auf einem Innenstadtgrundstück in guter Lage zur Abrundung des Bestandes
3. Unterstützung des Verbleibs in der eigenen Wohnung auch im Alter

Best Practice Wohnungsangebot / Bestandsanpassung

Städtekrantz Berlin-Brandenburg, 02.07.2018 in Brandenburg an der Havel



Entwicklung des vorhandenen Bestandes:

- klassische Modernisierung
- ggfs. mit Grundrissänderungen, z.B. Nikolaus-von-Halem-Str. 10-16, im Jahr 2019 Barnimstraße 1-7
- Wohnungszusammenlegungen, auch im Bestand, z.B. Prager Str. 42
- ggfs. mit Aufzugsanbau, wo möglich bis auf Geschossebene, alle Sechsgeschosser, zudem Brahmsstraße 37-51, Max-Herm-Straße 77-91, Rosa-Luxemburg-Allee 52/54, aktuell Kreyssigstraße 1-6
- einfache Sanierung des Bestandes, z.B. Gertraudenhof

Best Practice Wohnungsangebot / Bestandsanpassung

Städtekrantz Berlin-Brandenburg, 02.07.2018 in Brandenburg an der Havel



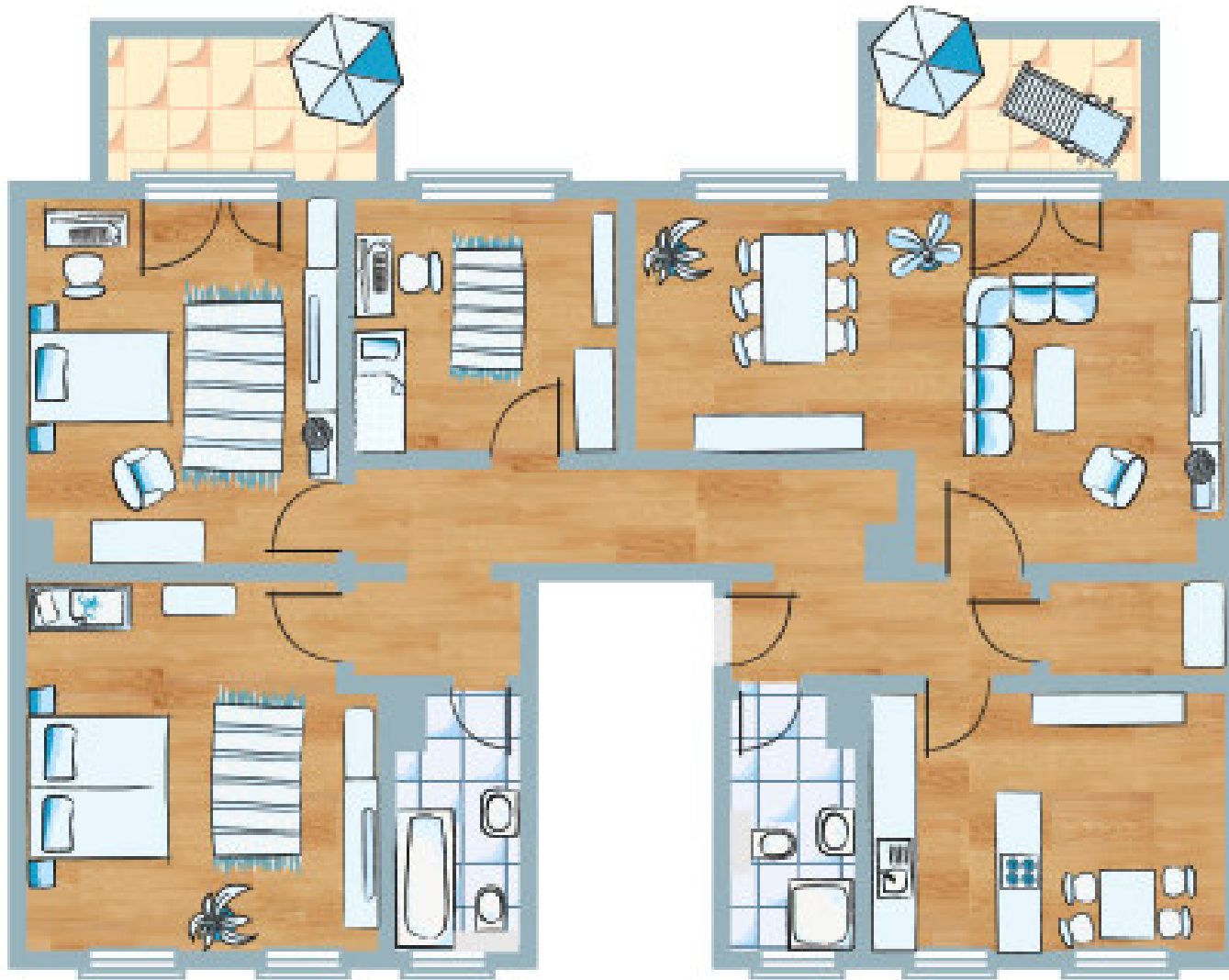
klassische Modernisierung, z.B. in der Thüringer Straße

- Wärmedämmung nach EnEV (WDVS, Kellerdecken, oberste Geschossdecken)
- Erneuerung Dächer, Balkone, Stränge, Außenanlagen



Best Practice Wohnungsangebot / Bestandsanpassung

Städtekrantz Berlin-Brandenburg, 02.07.2018 in Brandenburg an der Havel



Thüringer Straße

- zwei familienfreundliche Wohnungszusammenlegungen auf ca. 120 m²:
- hier vier Zimmer, große Wohnküche, zwei Bäder, zwei Balkone, Abstellkammer
- Zusammenlegung auch ohne Komplexmod. möglich, z.B. Prager Straße 42

Best Practice Wohnungsangebot / Bestandsanpassung

Städtekrantz Berlin-Brandenburg, 02.07.2018 in Brandenburg an der Havel



Modernisierung mit Aufzugsanbau, wo möglich bis auf
Geschossebene, z.B. Rosa-Luxemburg-Allee 52/54



- die besten WBG-Wohnungen in Hohenstücken,
- mit Aufzug, tlw. stufenlos erreichbare Wohnungen
- tlw. behindertengerechtes Bad
- alle Bäder mit Fenster
- Fußbodenheizung
- große Balkone
- Anzahl Wohnungen von 30 auf 20 verringert

Best Practice Wohnungsangebot / Bestandsanpassung

Städtekrantz Berlin-Brandenburg, 02.07.2018 in Brandenburg an der Havel



Gertraudenhof: einfache Sanierung, Balkone aufarbeiten, Stränge ertüchtigen, Dächer dicht, Hauseingangstüren und Treppenflure instandgesetzt, Wohnungen nach Bedarf herrichten, Außenanlagen gestaltet



Best Practice Wohnungsangebot / Bestandsanpassung

Städtekrantz Berlin-Brandenburg, 02.07.2018 in Brandenburg an der Havel



gute Ausstattungsstandards in allen herzurichtenden Wohnungen: Bad mit Wanne oder (bodengleicher) Dusche, Innentüren, Fußböden



Best Practice Wohnungsangebot / Bestandsanpassung

Städtekrantz Berlin-Brandenburg, 02.07.2018 in Brandenburg an der Havel



Innenstadt: vielfältige Bestände der Genossenschaft suchen moderne Ergänzung



Best Practice Wohnungsangebot / Bestandsanpassung

Städtekrantz Berlin-Brandenburg, 02.07.2018 in Brandenburg an der Havel



Errichtung einer Tagespflege mit Beratungs- und Begegnungsstätte im Stadtteil Nord im Jahr 2017





Städte im 2. Ring am Zug - Wohnstrategien und Wohnqualitäten - Chancen für eine nachhaltige Hauptstadtregion-Entwicklung

2. Juli 2018

Wohnungsmarktanalyse

Makrolage

(auf Grundlage von Wanderungsbewegungen und Preissegmenten)



Preissegmente

2011 → 2018

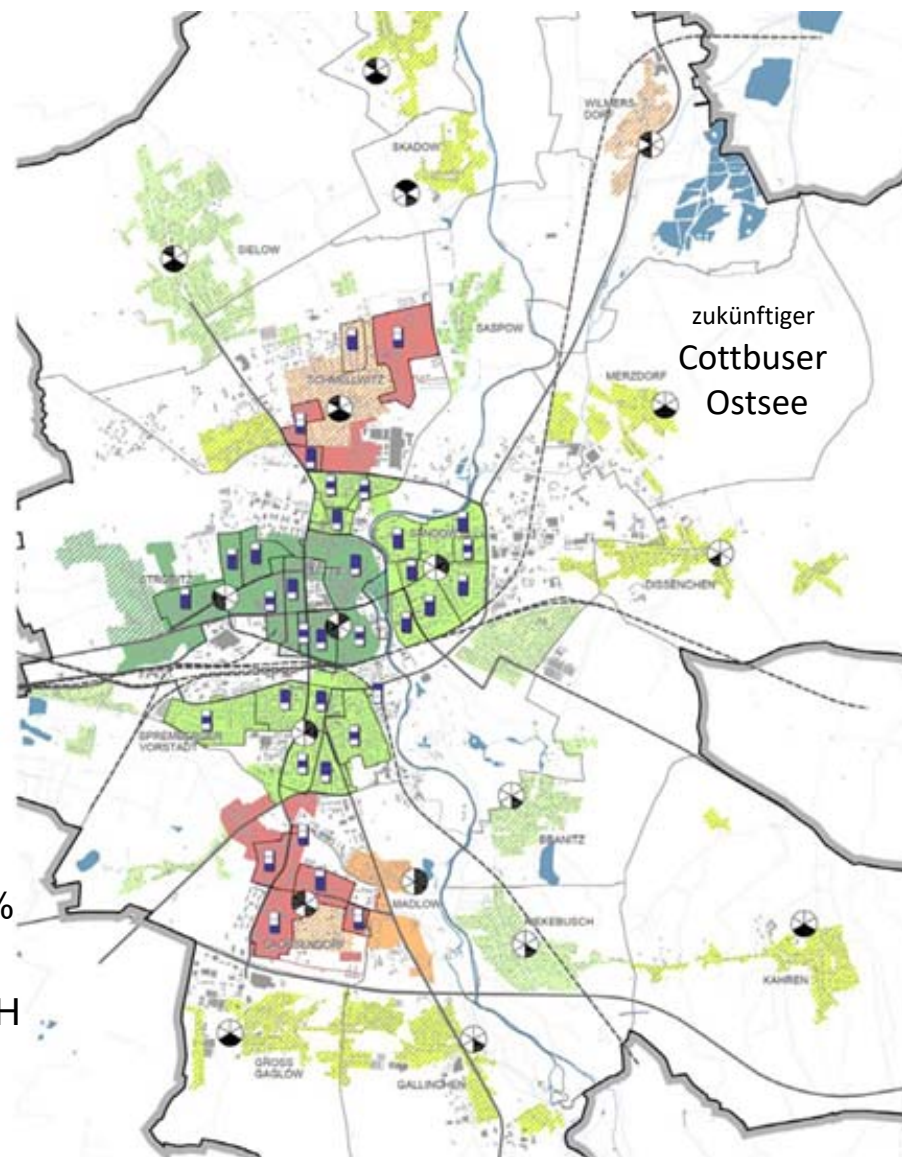
	preiswert	ab 3,20 €/m ² → ab 4,50 €/m²
	mittelpreisig	ab 4,60 €/m ² → um 5,80 €/m²
	höherpreisig	ab 5,50 €/m ² → bis ca. 9,70 €/m²

Gesamt 57.320 Wohnungen

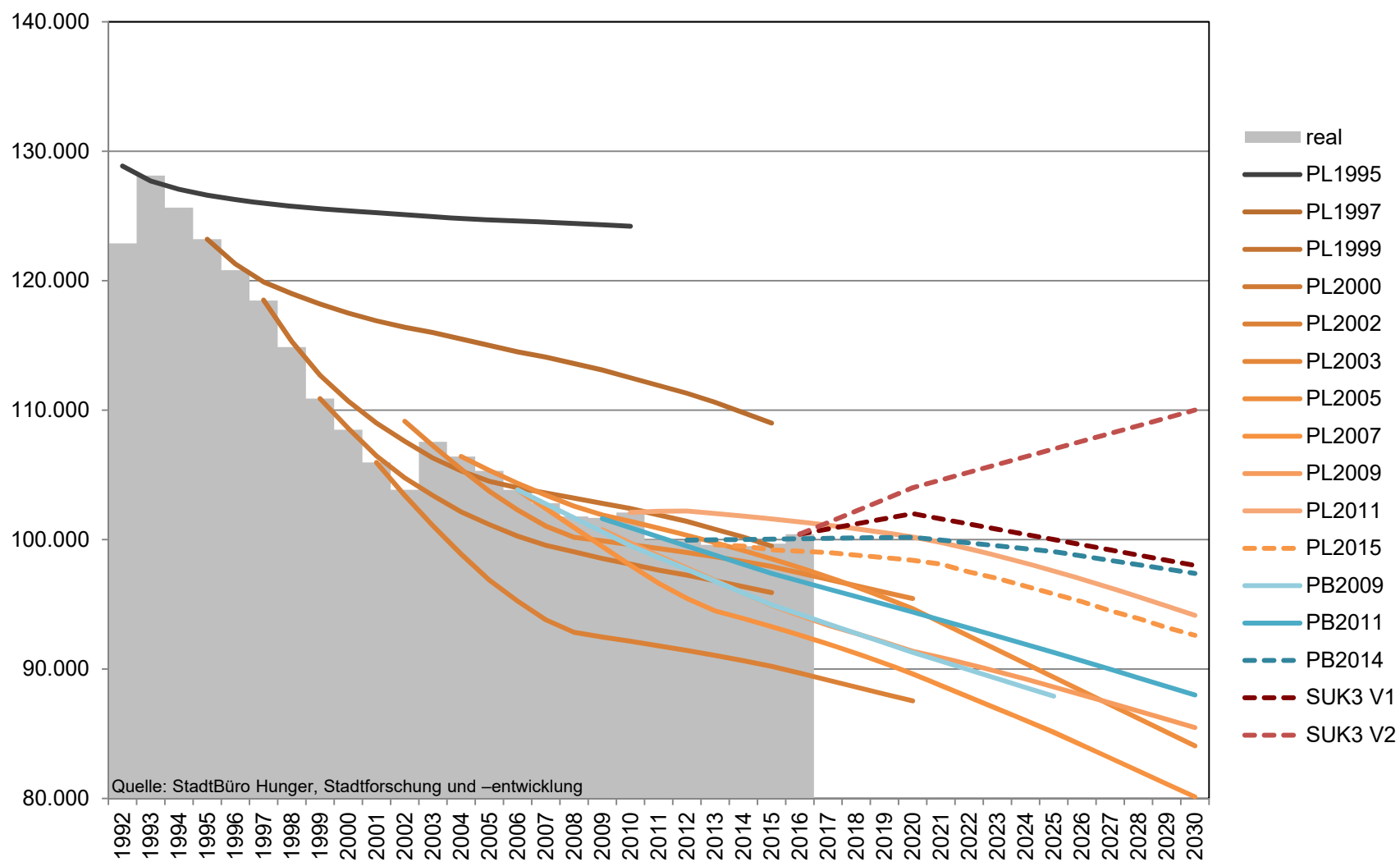
davon ~75% Mietwohnungsbestand und ~65% industriell gefertigt

Zwei große Wohnungsunternehmen GWC GmbH und eG Wohnen 1902 tragen ca. 50% des Gesamtanteils am Wohnungsbestand

Rückbau bisher etwa 10.500 Wohneinheiten



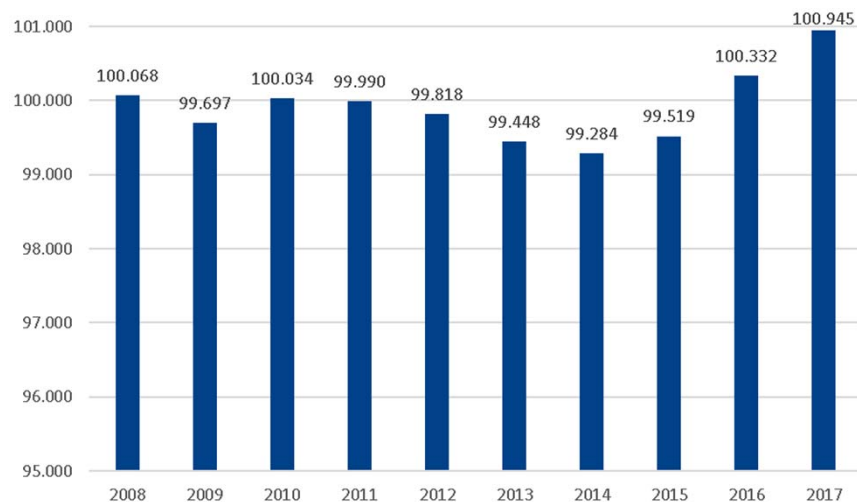
Bevölkerungsprognosen für Cottbus seit 1995



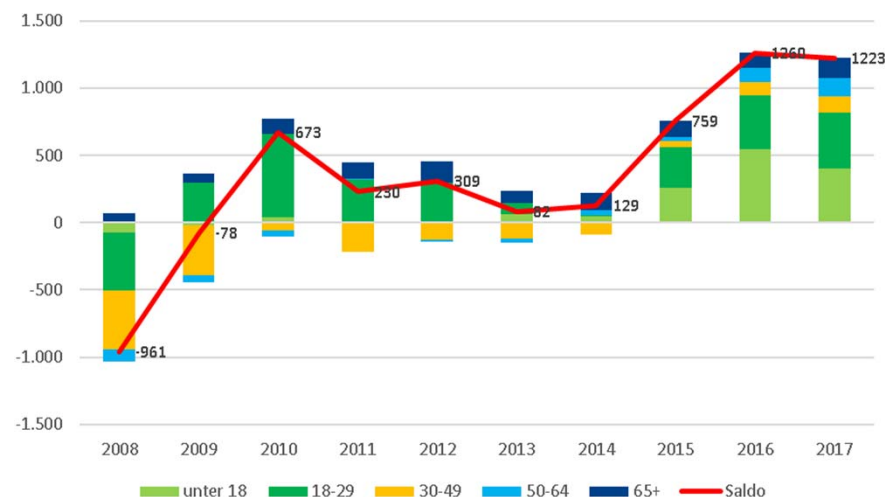
PL: Prognose des Statistischen Landesamtes,
PB: Prognose der Bertelsmannstiftung,
SUK3: Entwicklungskorridor Stadtumbaustратегiekonzept, 3. Fortschreibung

Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Cottbus

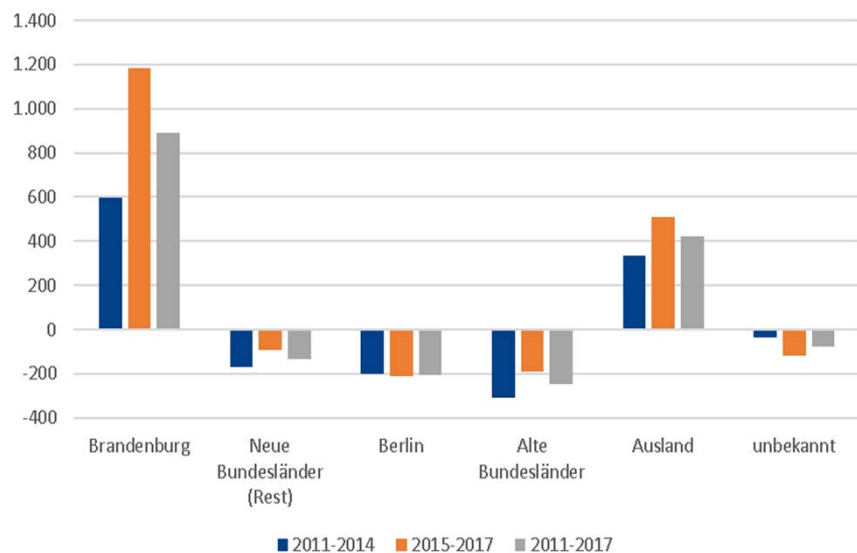
Einwohner von 2008 bis 2017



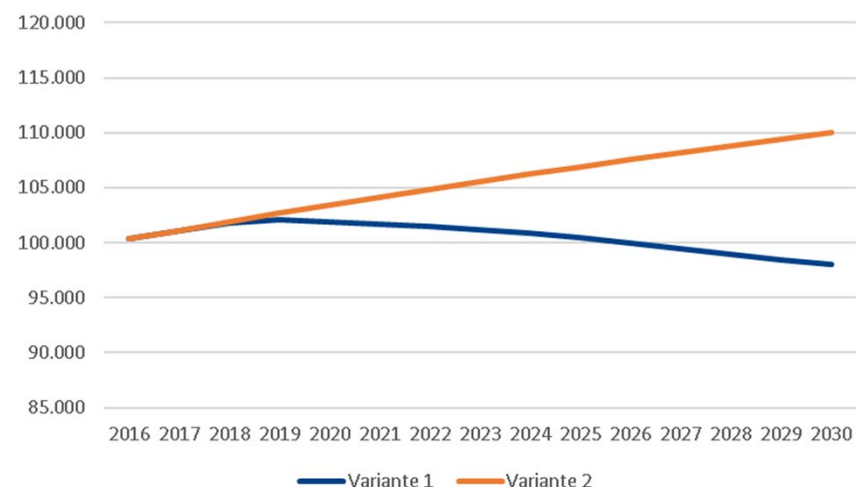
Wanderungssalden differenziert nach Altersgruppen von 2008 bis 2017



Regionale durchschnittliche Wanderungssalden 2011 bis 2017



Vorläufige Bevölkerungsschätzung bis 2030

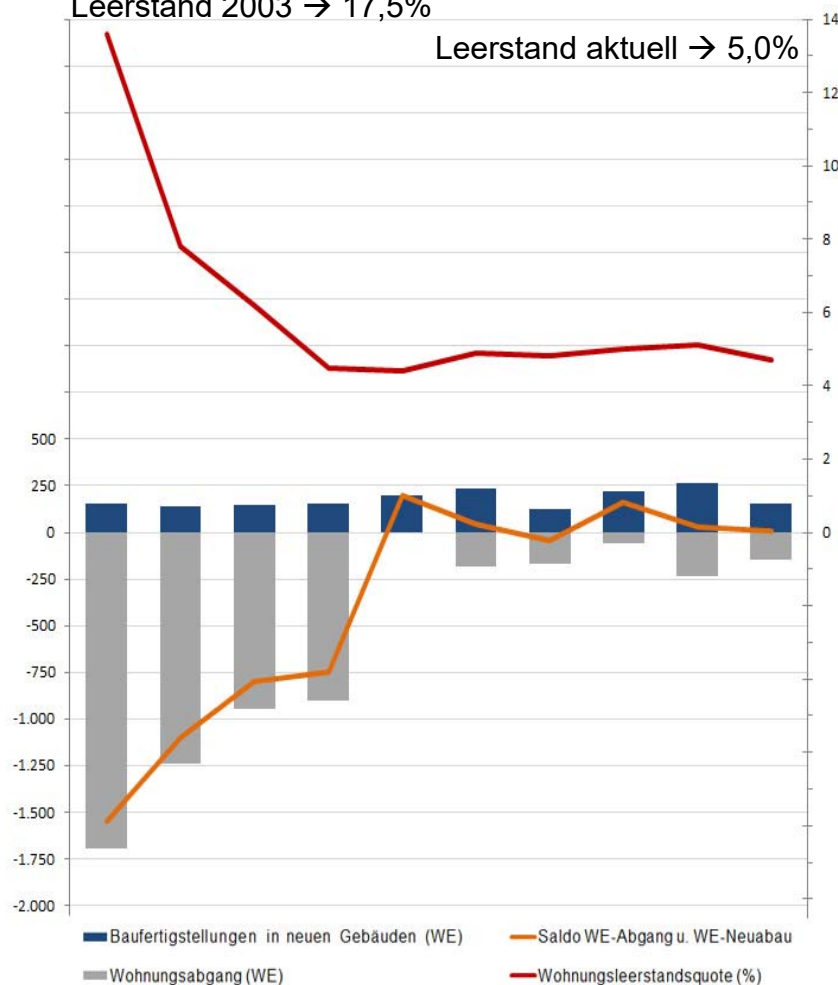


Wohnungsmarkt- und Haushaltsentwicklungen in der Stadt Cottbus

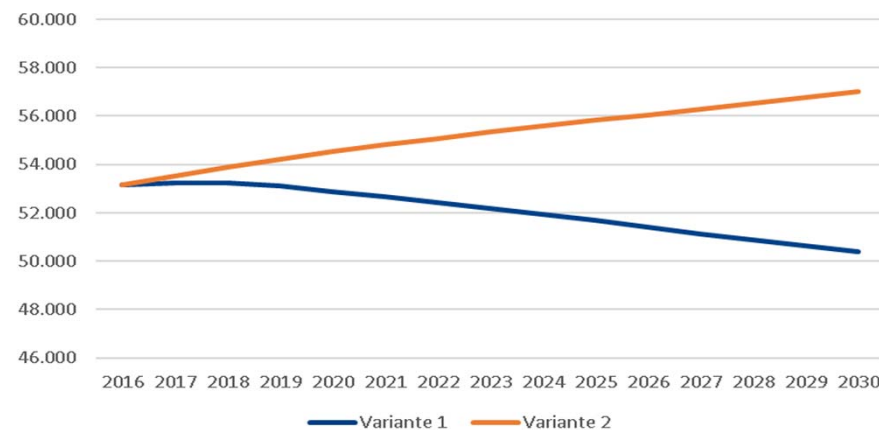
Wohnungseerstandsquote sowie Abgänge und Baufertigstellungen von Wohnungen 2007 bis 2016

Leerstand 2003 → 17,5%

Leerstand aktuell → 5,0%



Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Haushalte bis 2030



Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Haushalte bis 2030

Haushaltsgröße	Anzahl Haushalte 2016	Anzahl Haushalte 2030 (Var. 1)	Anzahl Haushalte 2030 (Var. 2)	Veränderung in % (Variante 1)	Veränderung in % (Variante 2)
Einpersonenhaushalt	24.100	23.300	26.500	-3,3	10,0
Zweipersonenhaushalt	19.000	18.000	19.900	-5,3	4,7
Dreipersonenhaushalt	6.300	5.600	6.500	-11,1	3,2
Haushalte mit mind. vier Personen	3.800	3.500	4.100	-7,9	7,9
Cottbus gesamt	53.200	50.400	57.000	-5,3	7,1

Perspektiven und Strategien

Verwaltungshandeln und Abstimmung

- Kooperationen zwischen Stadtverwaltung, Wohnungsunternehmen und weiteren Akteuren beibehalten und stärken → potentiell Kooperationsvereinbarung

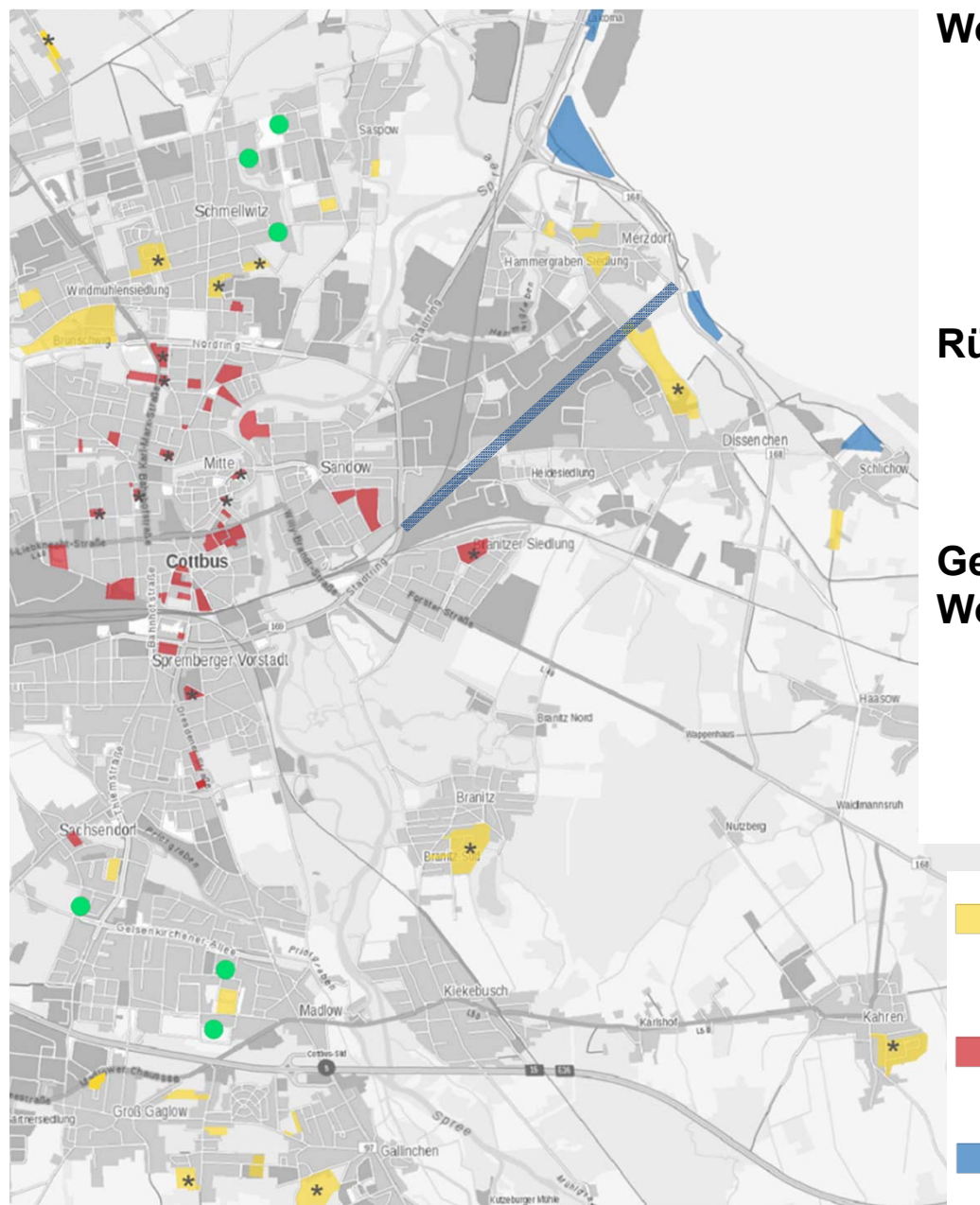
Cottbus – Ort zum Wohnen und Leben

- Anpassung und Diversifizierung des Wohnungsmarktes – Rückbau und Neubau
- sozialverträgliche Mieten ermöglichen
- Zuzug durch Möglichkeiten der Wohneigentumsbildung – Flächenbereitstellung zur Wohneigentumsbildung (innerstädtische Nachverdichtung stärken)
- Urbane Lebensqualität kommunizieren (Außendarstellung → Image und Selbstbild)
- Nachhaltiger Um- und Ausbau der sozialen Infrastruktur

Zukunftsfähige Wirtschaftsstrukturen in der Stadt verankern

- Cottbuser Ostsee als Chance zur Identitätsbildung und wirtschaftlichen Entwicklungsfaktor verstehen
- Neuausrichtung und Diversifizierung der wirtschaftlichen Strukturen im Zuge des Strukturwandels in der Lausitz → Gewerbeflächenentwicklung

Flächenpotentiale, Herausforderungen und Unterstützungsbedarf



Wohnraumförderung

- Zuschüsse für Neubau, so dass die Bindungen 4,90€ (mittelbar) und 6,00€ (unmittelbar) wirtschaftlich darstellbar sind
- Reduzierung der Bindung auf 50% auch im Neubau

Rückbau

- Weiterhin Rückbauförderung für nicht mehr marktfähiger Wohnungsbestände (potentielle Leerstandsgefährdung)

Gezielte Unterstützung der Kommune bzw. Wohnungsunternehmen

- bei der Anpassung sozialer Infrastrukturen
- „Flächenerwerbsvorrang“ für Wohnungsunternehmen als Stadtumbaupartner

Potentiale außerhalb der Innenstadt und Innenstadt nahe Lagen
(Schwerpunkt kleinteilige Wohnformen)

Potentiale Innenstadt und Innenstadt nahe Lagen
(Schwerpunkt Geschosswohnungsbau)

Sonderwohnformen Cottbuser Ostsee

Potenzielle Rückbauobjekte

Vorhaben in Umsetzung

Innenstadtentwicklung - Beispiele private Vorhaben



Innenstadtentwicklung - Beispiele private Vorhaben

d Bauvorhaben Franz-Mehring-Straße

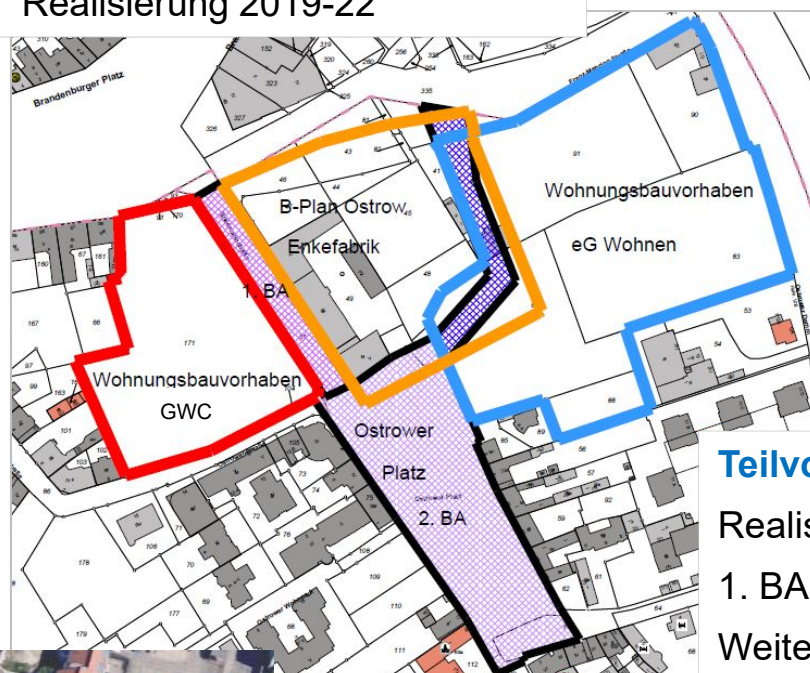


Teilvorhaben GWC GmbH

Etwa 150 WE mit städtebaulichem Wettbewerbsverfahren

Vier verschiedene Wohnformen

Realisierung 2019-22



Teilvorhaben Enkefabrik

59 WE und Einzelhandel

In Realisierung 1. und 2. BA,
3. BA folgt in kommenden Jahren



Teilvorhaben Stadt Ostrower Platz und Briesmannstraße

Realisierung 2016-18 unter
Einsatz von StBauF

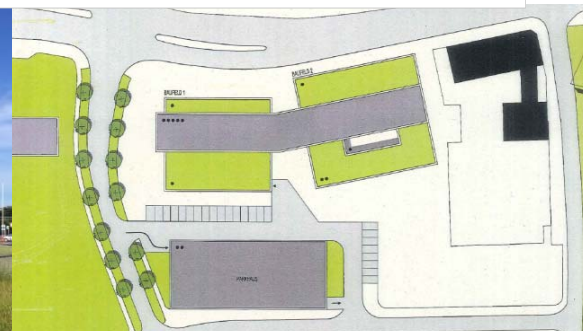


Teilvorhaben eG Wohnen 1902

Realisierung von etwa 250 WE

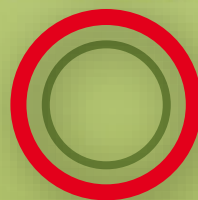
1. BA Einzelhandel 2019/ 20

Weitere BA in den Folgejahren





Natürlich Eberswalde!



Städte im 2. Ring am Zug

*Wohnstrategien und Wohnqualitäten
Chancen für eine nachhaltige Hauptstadtregion-Entwicklung*

Marketingstrategie für den Wohnstandort Eberswalde

- **Marketingziele & Zielgruppen**
 - **Instrumente:**
 - **Wohnforum Eberswalde**
 - **Rückkehrermesse & Probewohnen**
 - **Imagefilme „Eberswalde im Film“**
- 

Marketingziele & Zielgruppen

Basis: „Bleiben – Kommen – Mitgestalten“

- Erhalt bzw. Steigerung der Einwohnerzahl
 - Attraktivitätssteigerung des Wohnstandorts für Einheimische, Region, Metropolenraum Berlin
 - Erhöhung der Identifikation bei den Einheimischen
 - Hauptzielgruppen Familien, Haushaltsgründer, Senioren
 - Stärkung der Zusammenarbeit der Wohnungsmarktakeure
- 

Das Wohn.FORUM

- **Vorgespräche und Strategieklausuren 2012 bis 2014, 2014 Gründung**
- **Basis: Vertrauensvolle Gespräche und Informationen, Diskretion**
- **Themen**

Entwicklung Wohnungsnachfrage, gemeinsame Marketingaktionen, qualitative Angebotsentwicklung (barrierefrei, seniorenfreundlich, Stadtumbaustrategie, Stadtteilentwicklungskonzept Brandenburgisches Viertel)

- **AG Marketing (u. a. Imagefilme) und AG Brandenburgisches Viertel (soziale Quartiersentwicklung)**

Rückkehrermesse & Probewohnen

Quelle: www.moz.de © Foto: Thomas Burckhardt



Schnuppern

Eine Woche Eberswalde gratis

Viola Petersson // 02.05.2018, 22:30 Uhr - Aktualisiert 03.05.2018, 10:01

Eberswalde (MOZ) „Wir müssen noch mal wiederkommen. Wir schaffen einfach gar nicht alles“, sind sich Annette und Reinhard Kleimann schon mal einig. Eberswalde habe so viel zu bieten, dass das Ehepaar aus Bielefeld „total überrascht“ ist. Von der Stadt selbst, aber auch von der Umgebung, wie der Schorfheide. Die Kleimanns haben eine Woche Eberswalde gewonnen.

»WIEDER DA!«

EINE MESSE FÜR RÜCKKEHRER UND PENDLER

PAUL-WUNDERLICH-HAUS

28.12.2017

von 11 bis 15 Uhr

Wieder Da! Eine Messe für Rückkehrer und Pendler

Quelle: Stadt Eberswalde

Städte im 2. Ring am Zug | 2. Juli 2018



Imagefilme „Eberswalde im Film“



Familie Herden - die Neugewonnenen - 1. Teil



Katja Lösche - die Heimkehrerin - 2. Teil



Familie Stapel - die Überzeugten - 3. Teil



Familie Clerc: Mit Familie in die Idylle - 4. Teil



Christin: Pendlerin aus Überzeugung - 5. Teil



Familie Heindel:
glücklicher im eigenen Haus in Eberswalde - 6. Teil

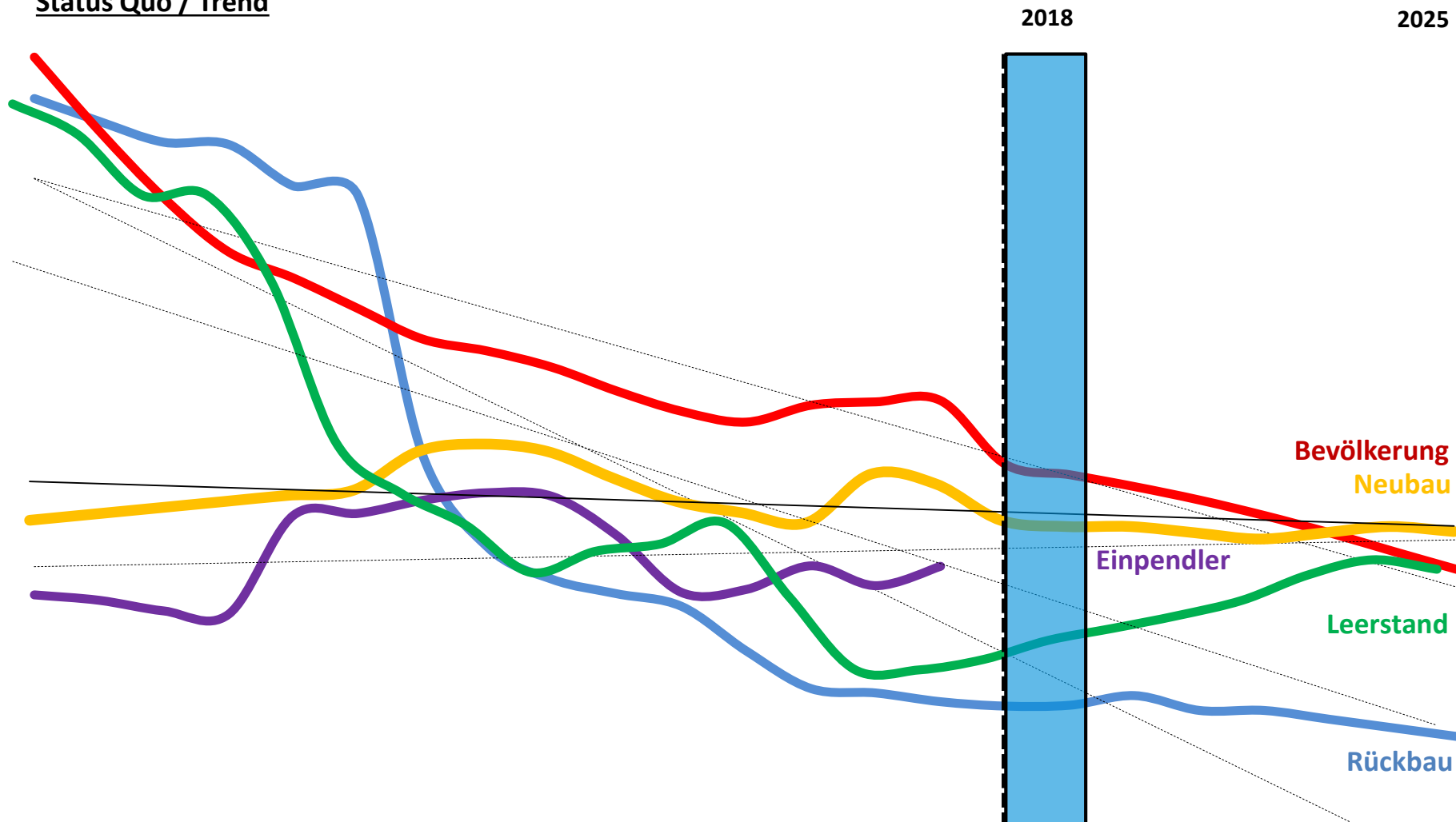




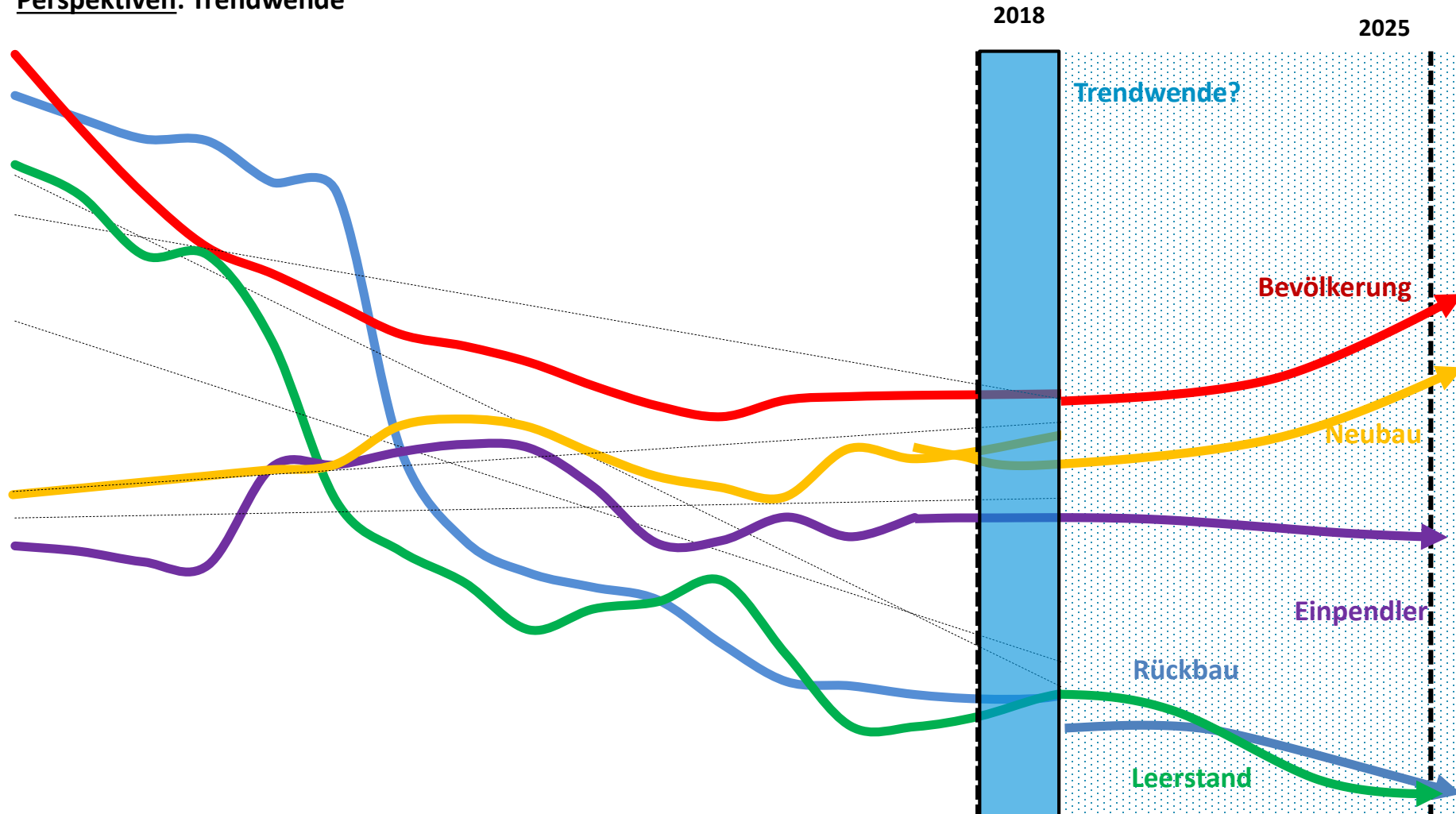
**Städte im 2. Ring am Zug - Wohnstrategien und Wohnqualitäten -
Chancen für eine nachhaltige Hauptstadtregion-Entwicklung**

Input Frankfurt (Oder)

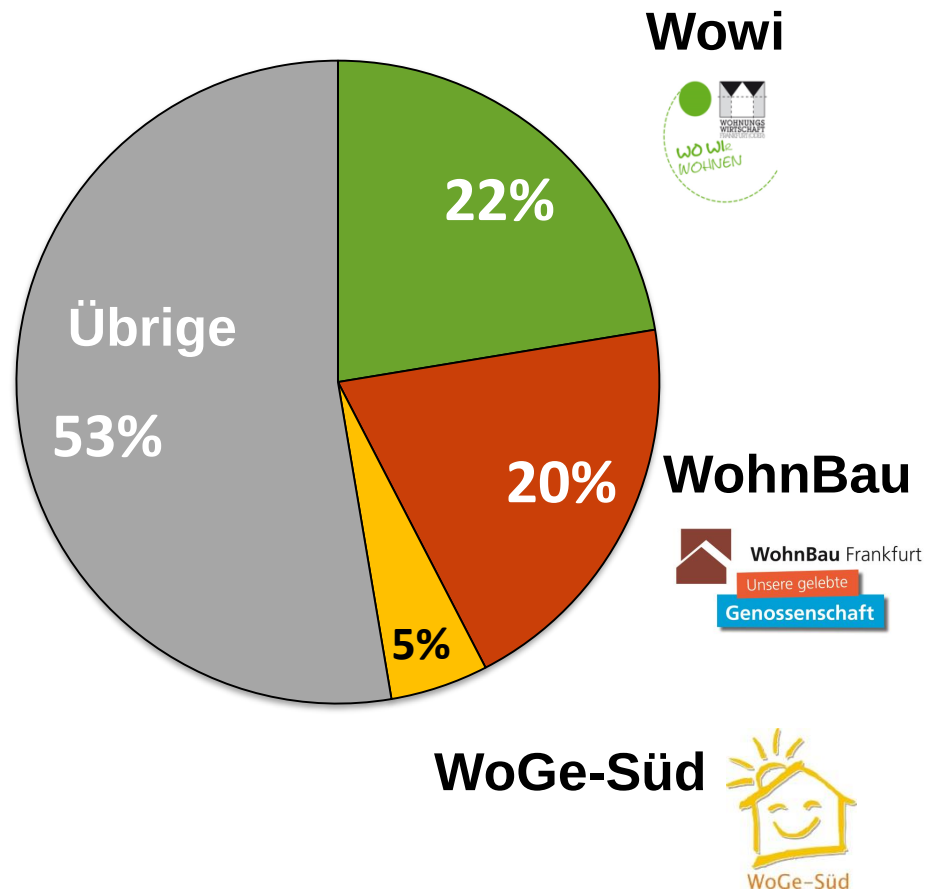
Status Quo / Trend



Perspektiven: Trendwende



Perspektiven: Wohnungsunternehmen



Wohnungsbestand (31.12.2016):
32.294 WE
davon 46 % industrielle/ Blockbauweise

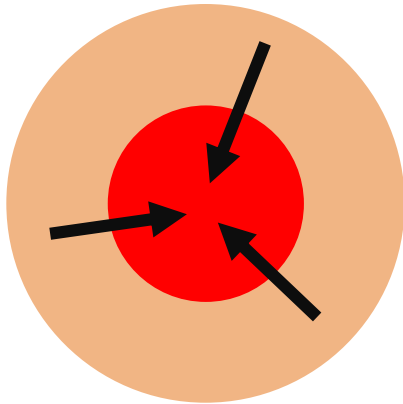
Negativ:

- Weiterhin großer Sanierungsbedarf
- Monostrukturiertes Wohnungsangebot

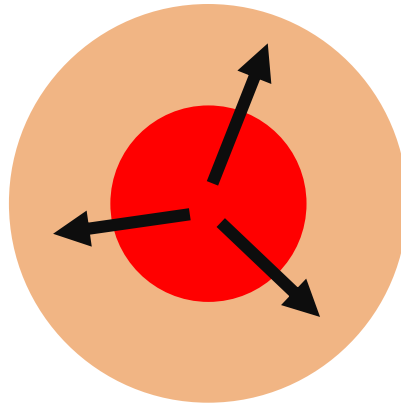
Positiv:

- Voranschreitender Konsolidierungsprozess (Altschulden, etc.)
- Große Wohnungsunternehmen können über Sanierung / Neubau nachdenken

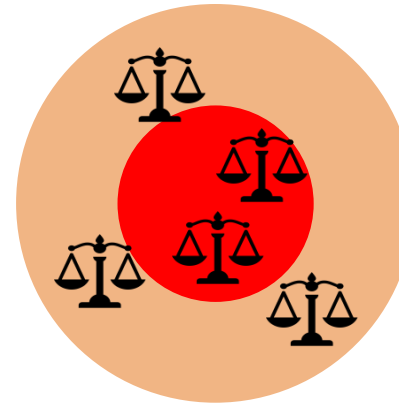
Strategie & Fahrplan: **INSEK mit 4 Grundstrategien**



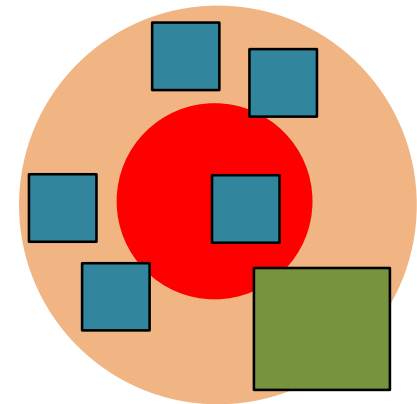
A Rückbau
von außen nach innen



B Nachverdichtung
von innen nach außen



**C Aufwertung und
Stabilisierung**
(Sanierung)



D Nachnutzung
(Diversifizierung des
Wohnungsmarktes)

→ **Paradigmenwechsel vom flächenhaften Rückbau zum dispersen Teil- und Rückbau**

Strategie & Fahrplan

Wohnungsbaupotenzialkarte: Baulücken-,
Leerstands- und Brachflächenkataster : ca.
1.800 WE Potenzial

Arbeitsgruppe Verwaarloste Grundstücke

Gemeinschaftsinitiative Wohnen:

- Erhöhung der Internetpräsenz
- Vernetzung Angebot und Nachfrage
- Stadtmarketingkampagnen
- Bewerbung der weichen Standortfaktoren (Bsp.: Infrastruktur, Aufenthaltsqualität)
- Zielgruppen: Rückkehrer, Einpendler, Studenten, Bauwillige, Familien, polnische Bürger, Berliner
- Potenziale und Freiräumen für Baugruppen und Raumpioniere

Zuzugskampagne des AStA

Strukturkonzept:

- Neue Perspektiven und Imagewandel für die Stadtumbaugebiete
- Behutsame Nachverdichtung der Rückbauflächen
- Diversifizierung des Wohnungsmarktes

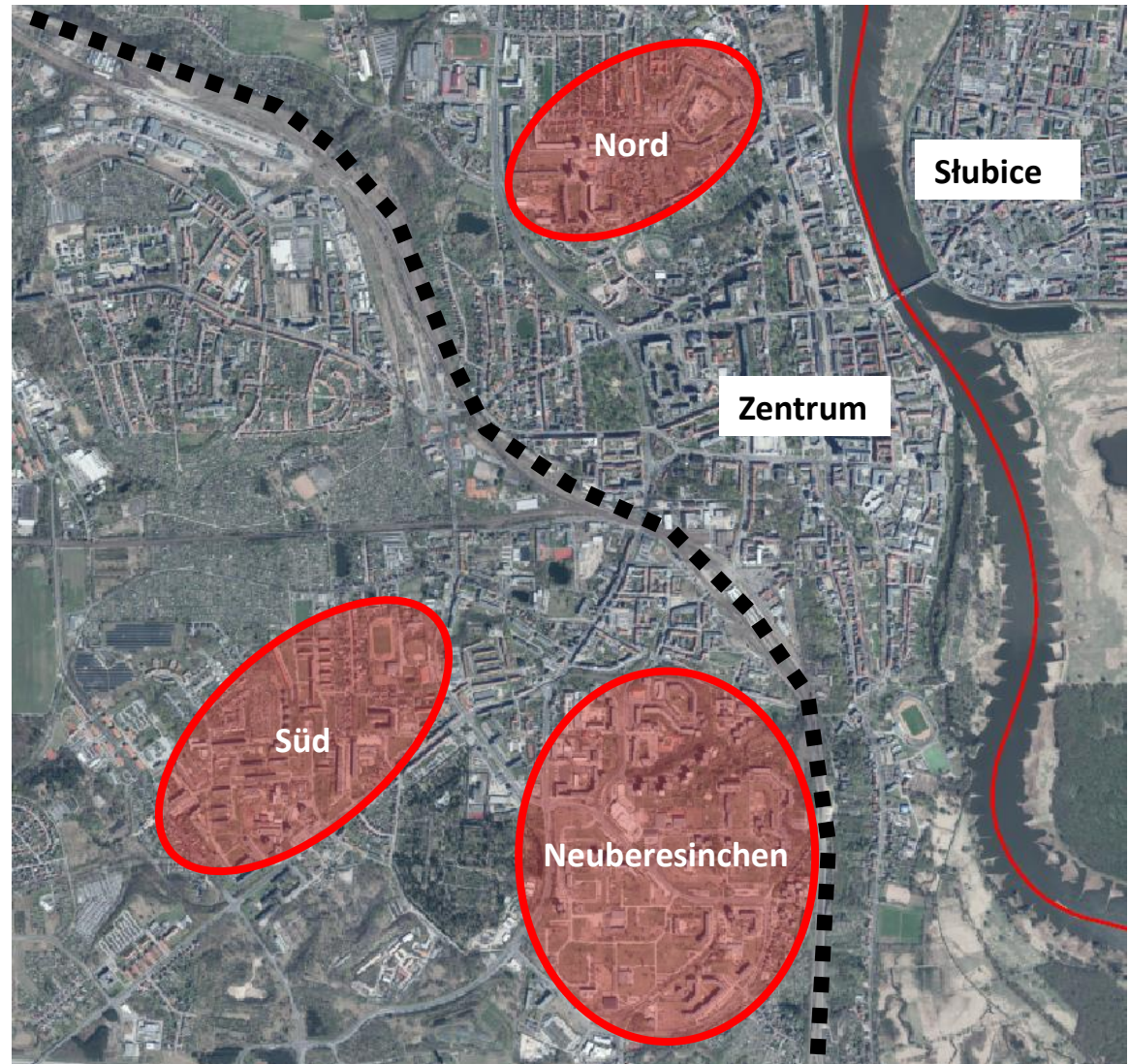
Entwicklungsvereinbarungen für innerstädtische Schlüsselgrundstücke

Slubicer Straße
Marktostseite



Beispielgebende Erfahrungen:
Auf gesamtstädtischem Maßstab

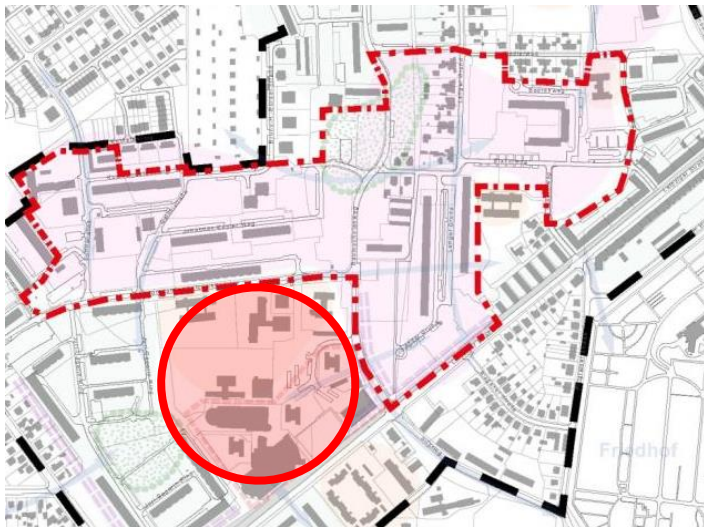
**Strukturkonzept für die äußeren
Stadtumbaugebiete**



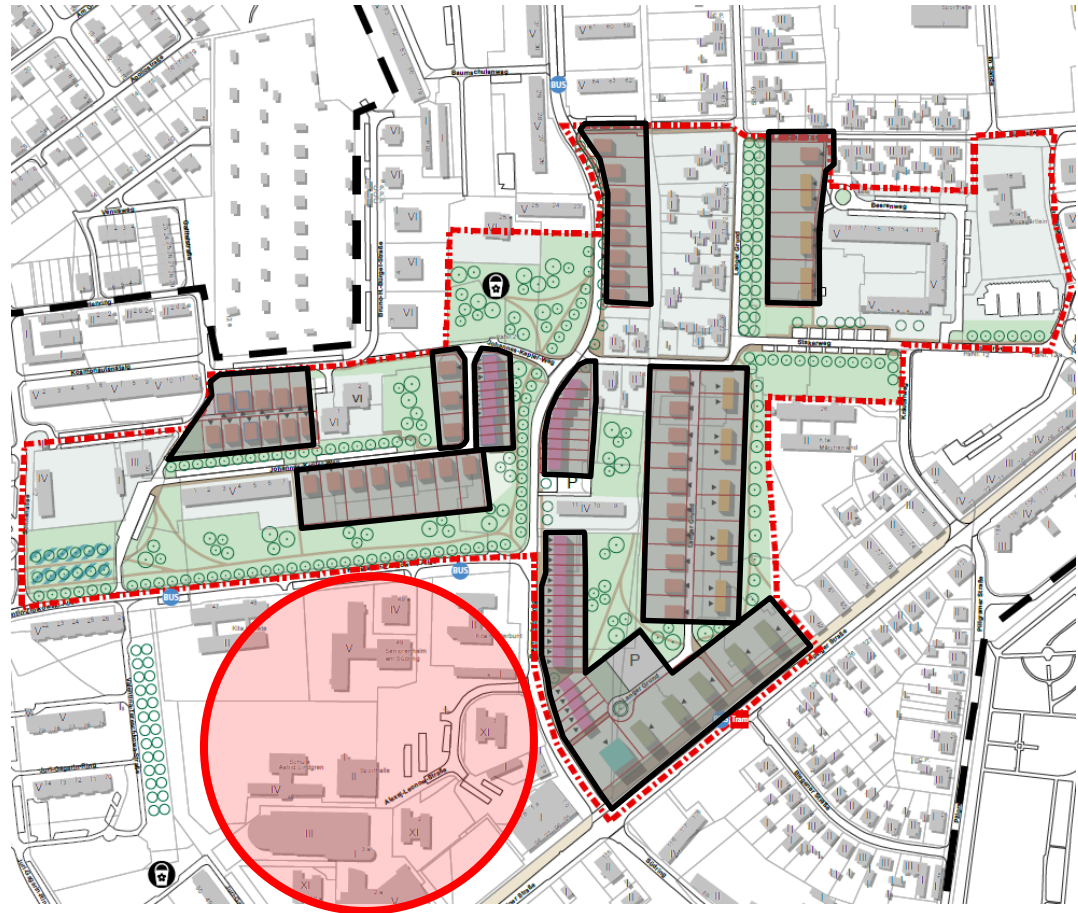
Beispielgebende Erfahrungen: Auf gesamtstädtischem Maßstab

Strukturkonzept für die äußeren Stadtumbaugebiete: Beispiel Süd

- Imagewandel
- Sicherung soziale Infrastruktur & Einzelhandel
- Kleinteilige Bebauung
- Diversifizierung Wohnungsangebot
- Aufwertung Grünflächen/
Wegeverbindungen



...vom Rückbaubereich zur neuen Gartenstadt!



Beispielgebende Erfahrungen: Maßnahme in Neuberesinchen

Nachverdichtung – Startpunkt der Nachnutzung von kommunalen Abrissflächen

Clara-Zetkin-Ring

- Im Rahmen des Stadtumbaus Kita abgerissen
- An dieser Stelle entstanden jeweils 18 barrierefreie Wohnungen in zwei Häusern
- Wichtiger Beitrag zur Aufwertung des vom Stadtumbau gekennzeichneten Stadtteil Neuberesinchen
- Bekenntnis zum Stadtteil
- Weckruf für die privaten Eigentümer in der unmittelbaren Umgebung ihren Gebäudebestand zu sanieren bzw. modernisieren



Beispielgebende Erfahrungen:

Innerstädtische Maßnahmen: **Sanierung im Bestand** – denkmalpflegerischer Anspruch!

Große Scharrnstraße

Nachteile

- Hoher Sanierungsstau
- Viele nicht nachgefragte kleine 1-Raum-Wohnungen
- Dunkle, unflexible, große Gewerbeflächen
- Keine Barrierefreiheit
- Sehr hoher Leerstand

Vorteile

- Bundesweit nur noch wenige Ensemble im Stil der DDR-Postmoderne
- Traditionelle historische Achse (Ober-/ Untermarkt)
- Zu erhaltende Kunst im Stadtraum
- Zentrale Innenstadtlage



Beispielgebende Erfahrungen:

Innerstädtische Maßnahmen: **Sanierung im Bestand** – denkmalpflegerischer Anspruch!

Große Scharrnstraße

Vorhaben

- Barrierefreie Erschließung, insbesondere durch Aufzüge
- Grundrissänderungen
- Flexible Grundrisse bei den Gewerbeeinheiten
- Denkmalpflegerische Sanierung der Fassade
- Zielmiete: 6,50 €/m² kalt
- Baukosten ca. 12 Mio €
- Etwa 1.400,00 - 1.500,00 €/m² Wohn-/Nutzfläche
- Keine geeigneten Fördermöglichkeiten für die Maßnahmen
- Kooperationsvereinbarung hinsichtlich Gebäude-sanierung, Wohnumfeld und öffentlicher Raum angestrebt



Beispielgebende Erfahrungen:

Innerstädtische Maßnahmen: **Sanierung im Bestand**

Aufwertung Quartier Wollenweberstraße

- Modellprojekt: Kooperationsvereinbarung zwischen MIL, Stadt Frankfurt (Oder) und Wowi
- Quartierskonzept – ganzheitliche Quartiersentwicklung – „alle zusammen“ (Gebäudesanierung, Wohnumfeldgestaltung, öffentlicher Raum)
- Realisierungswettbewerb Außenanlagen
- Maßnahmen:
 - energetische Sanierung der Wohngebäude
 - Aufwertung der Freiflächen
 - Sanierung der Kita „Hilde Coppi“
 - Umbau der ehemaligen Bürgerschule zum Stadtarchiv
- Preisträger beim brandenburgischen Innenstadtwettbewerb 2017 "GrünRaumStadt"
- 1. Preis beim diesjährigen Innenstadtwettbewerb des Infrastrukturministeriums



Beispielgebende Erfahrungen:

Innerstädtische Maßnahmen: **Neubau nach Rückbau**

Große Oderstraße

- INSEK: *Erlebnisraum Stadtmitte - vom Marktplatz bis zur Oder*
- Neubau in zentraler Innenstadtlage direkt neben der Marienkirche nach Rückbau der bestehenden Bebauung
- Realisierungswettbewerb 2017
- Diversifizierung des Wohnungsmarktes, Zielgruppe: Besserverdienende (großzügige Mehrraumwohnungen als Alternative zum Einfamilienhaus, barrierearm)
- Zielmiete: 9,50 - 10 € / m² kalt
- Frei finanziert
- EG: Büro- /Praxisnutzung und Gastronomie (Verwaltungsbüros der Wowi angedacht)



Foto: Bauamt FFO



Schlussfolgerung: Wir brauchen Unterstützung ... auf Stadtebene:

Fortführung Stadtumbau Ost

attraktive Konditionen für (Teil-)Rückbau und Aufwertung,
Bsp.: Barrierefreie Freiflächen, Spielplätze, Wegestruktur,
Rückbau/ Gestaltung Stellplatzanlagen, etc.

Förderkonditionen öffnen –

Förderrahmenbedingungen Verbessern

Aufzugsprogramm, energetische Sanierung,
Zuschussquote

Attraktive Wohnungsbauförderprogramme und Förderung Dritter

mit Zuschussförderung

Sanierungsprogramme

Berücksichtigung besonders erhaltenswerter
Bausubstanz

Förderung ähnlich KMU : Förderung des Mittelstandes

als Offensive gegen Leerstand in der Innenstadt,
für Gewerbesteuererinnahmen & Arbeitsplätzen

Bauverfahren vereinfachen

Bsp. Brandschutzverordnung, Richtlinien entschlacken,
vereinfachte Standards u. Förderung

Gezielte Ansiedlung von Behörden (Land/Bund)

Ausbau Universität / Ansiedlung neuer Fakultäten

Ausbau / Stärkung Berufsschulausbildung (OSZ) zur Fachkräftesicherung

Verbesserung der interkommunalen Zusammenarbeit

Plusbus, Radrouten, Zusammenarbeit LOS und
MOL, Buslinie nach Slubice

Zonenrandförderung

Schlussfolgerung: **Wir brauchen Unterstützung ... auf regionaler Ebene:**

Verbesserung der Erreichbarkeit im Raum

Zügige Umsetzung des Landesverkehrsplans (LNVP)

Takterhöhung, 3.Sprinterzug, Ausbau
Schienennetz, Tempoerhöhung, Bahnhofserhalt/-
ausbau

Zügige Umsetzung des Bundesverkehrswegeplan (BVWP)

Fertigstellung Flughafen BER

Thema LEP HR:

**Starkes, handhabbares LEP HR für die gesamte
Region mit Visionen und Strategien statt Status
Quo!**

**Fehlerkorrekturen im LEP HR:
Frankfurt (Oder) ist Stadt im 2. Ring!**

Dziękujemy Państwu za uwagę!

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Städte im 2. Ring am Zug

Wohnstrategien und Wohnqualitäten -

Chancen für eine nachhaltige Hauptstadtregion-Entwicklung

Stadt Jüterbog

Kira Wenngatz, Bauamtsleiterin

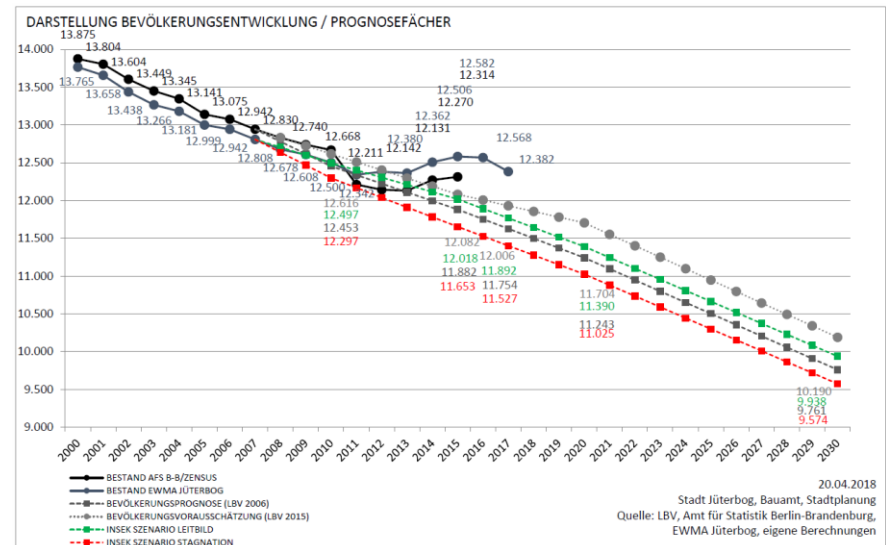
René Wolter, Amtsleiter Kämmerei

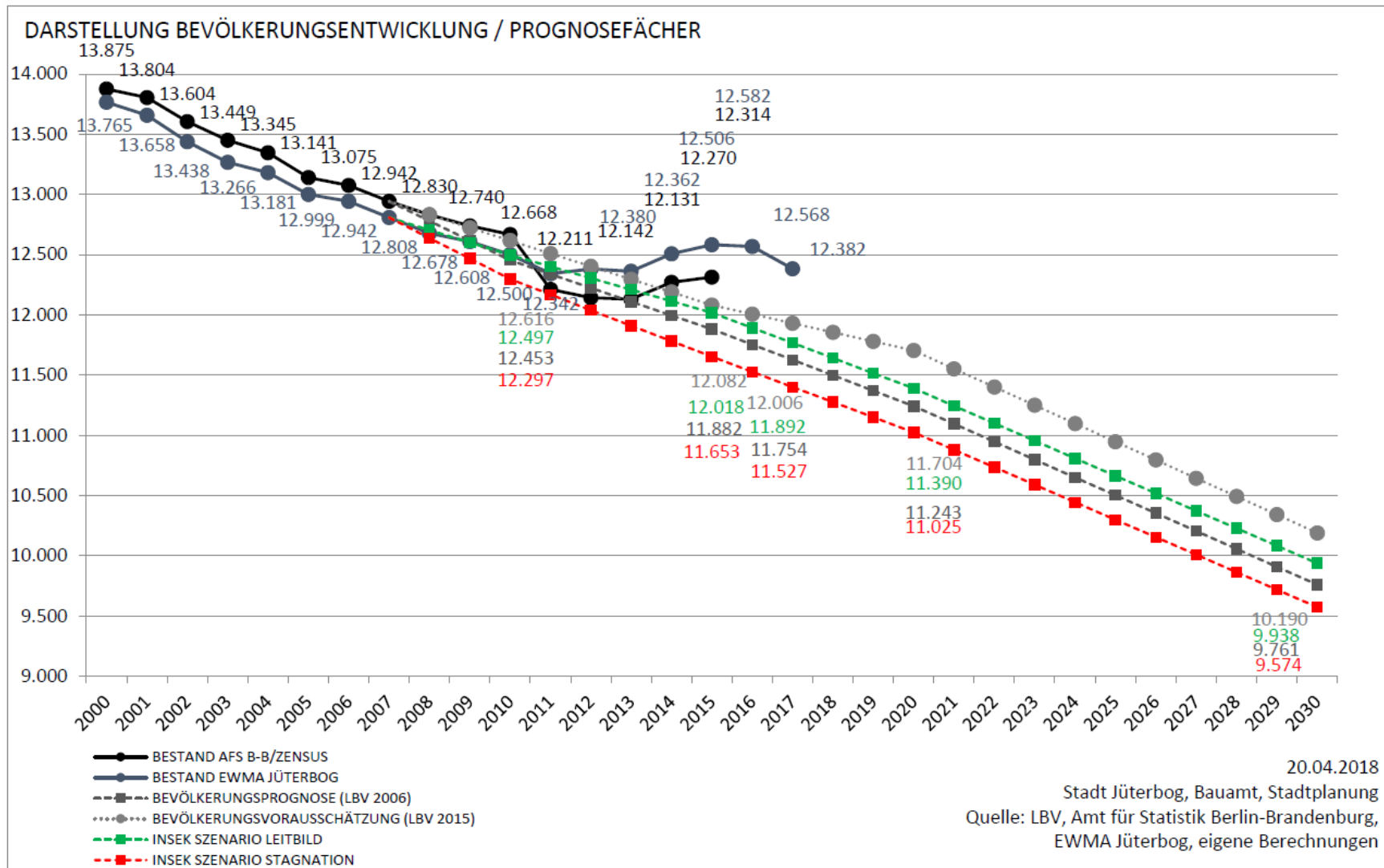


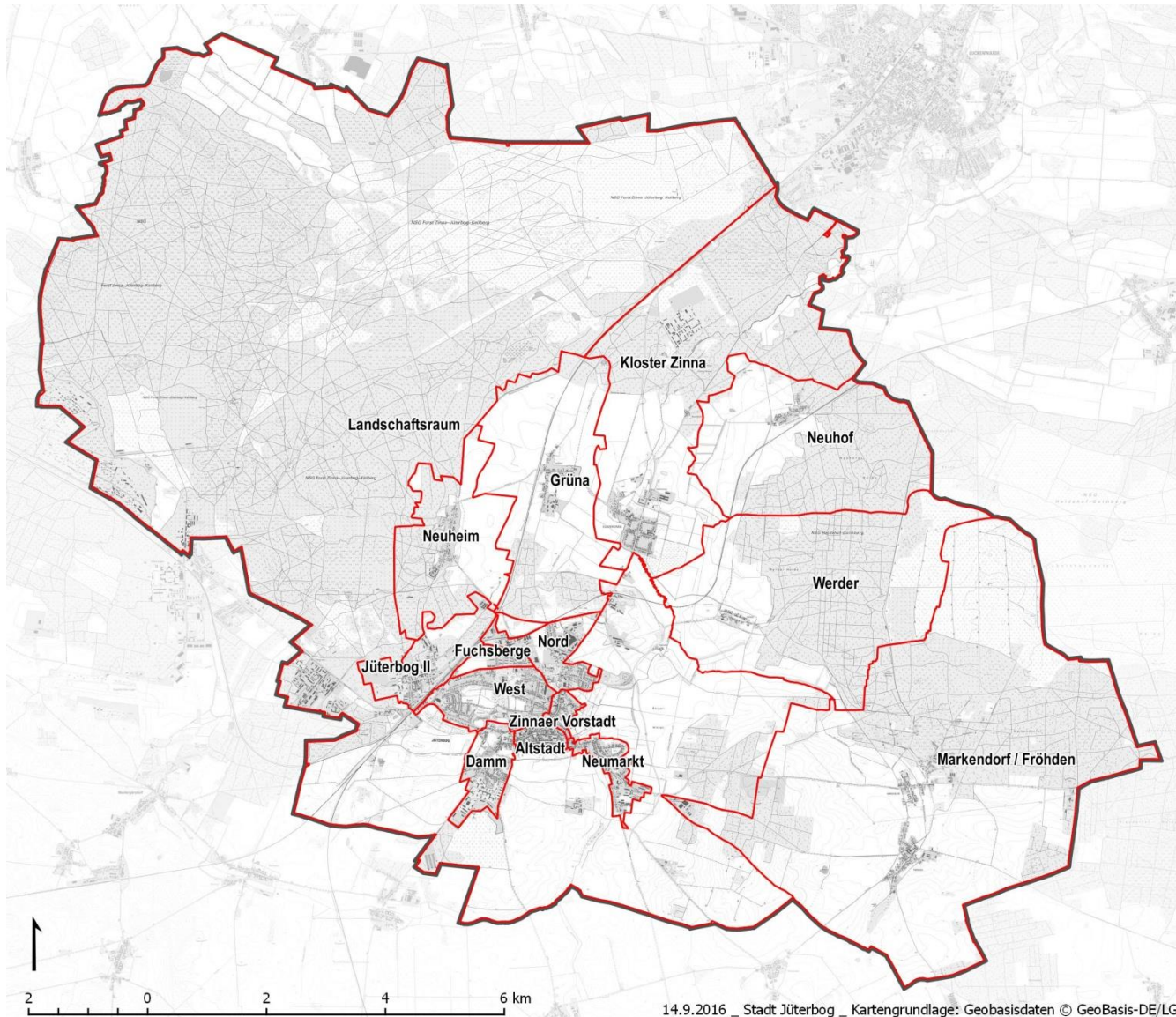


Lage und Einwohnerentwicklung

- ca. 60 km südlich von Berlin
- Mittelzentrum im LEP B-B, Mittelbereich mit der Gemeinde Niedergörsdorf und dem Amt Dahme/Mark mit 27.757 Einwohnern (2014)
- 1990 - 14.916 Einwohner
- 2017 - 12.382 Einwohner
- 2030 - 10.190 Einwohner - Bevölkerungsvorausschätzung (LBV 2015)
- 2030 - 9.938 Einwohner - INSEK Szenario Leitbild

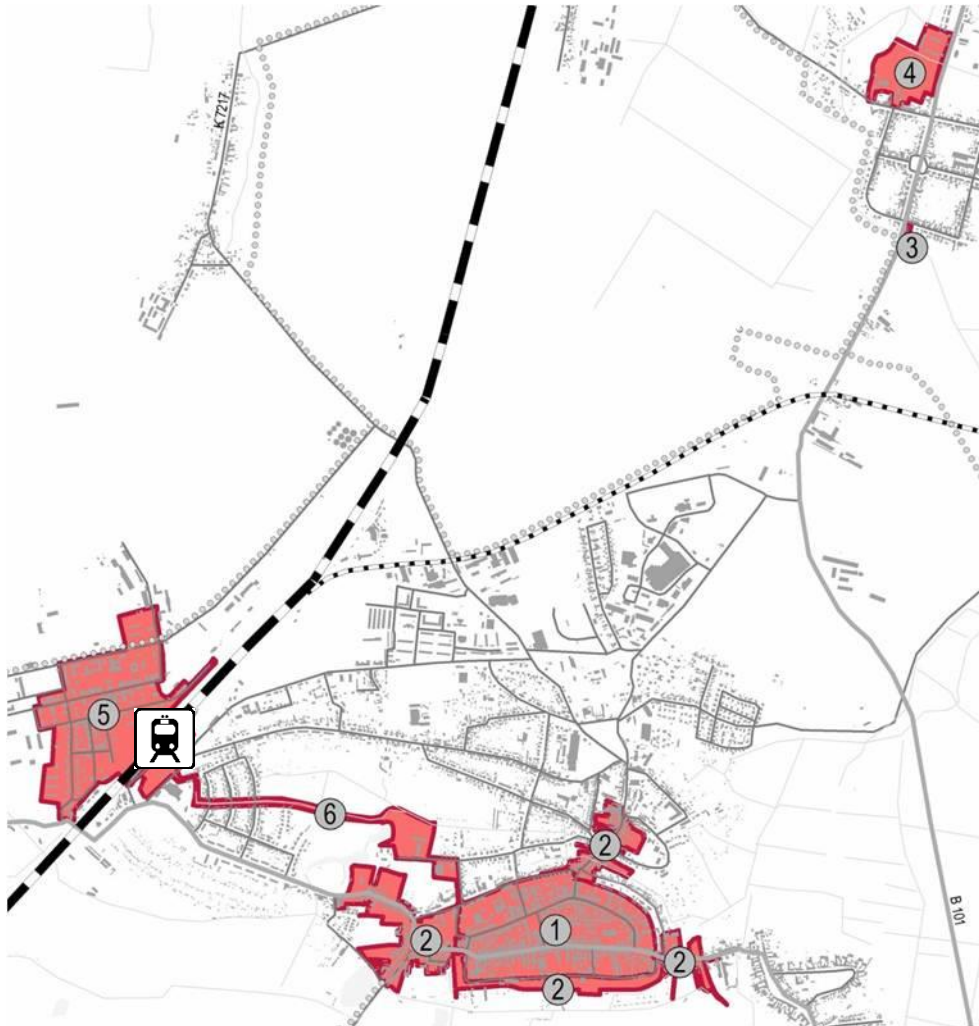






- Stadtgebiet Jüterbog mit 7 Ortsteilen

- Mittelalterlicher Stadtkern mit dichtem und bedeutsamem Denkmalbestand

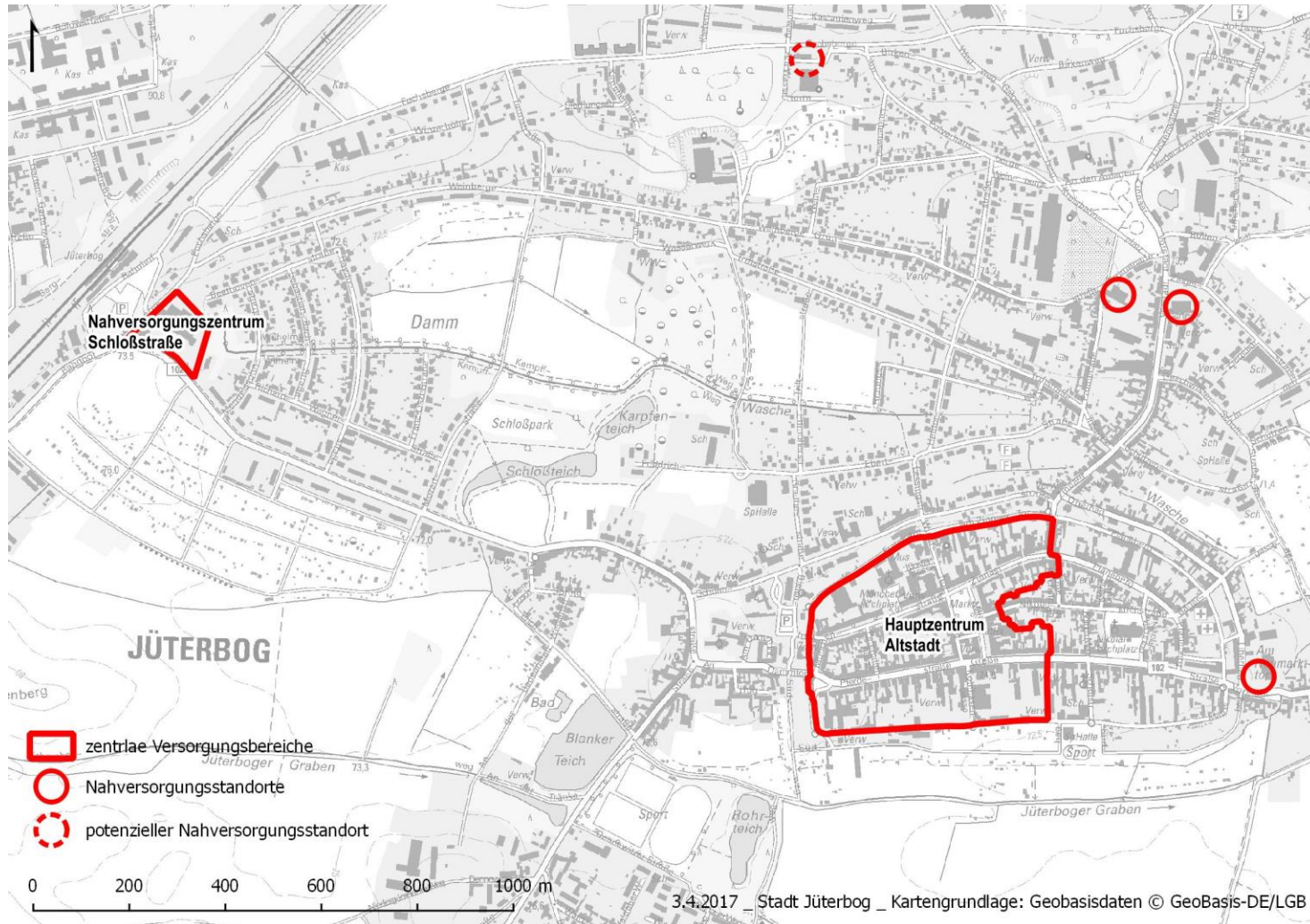


Karte: DSK

Programmgebiete

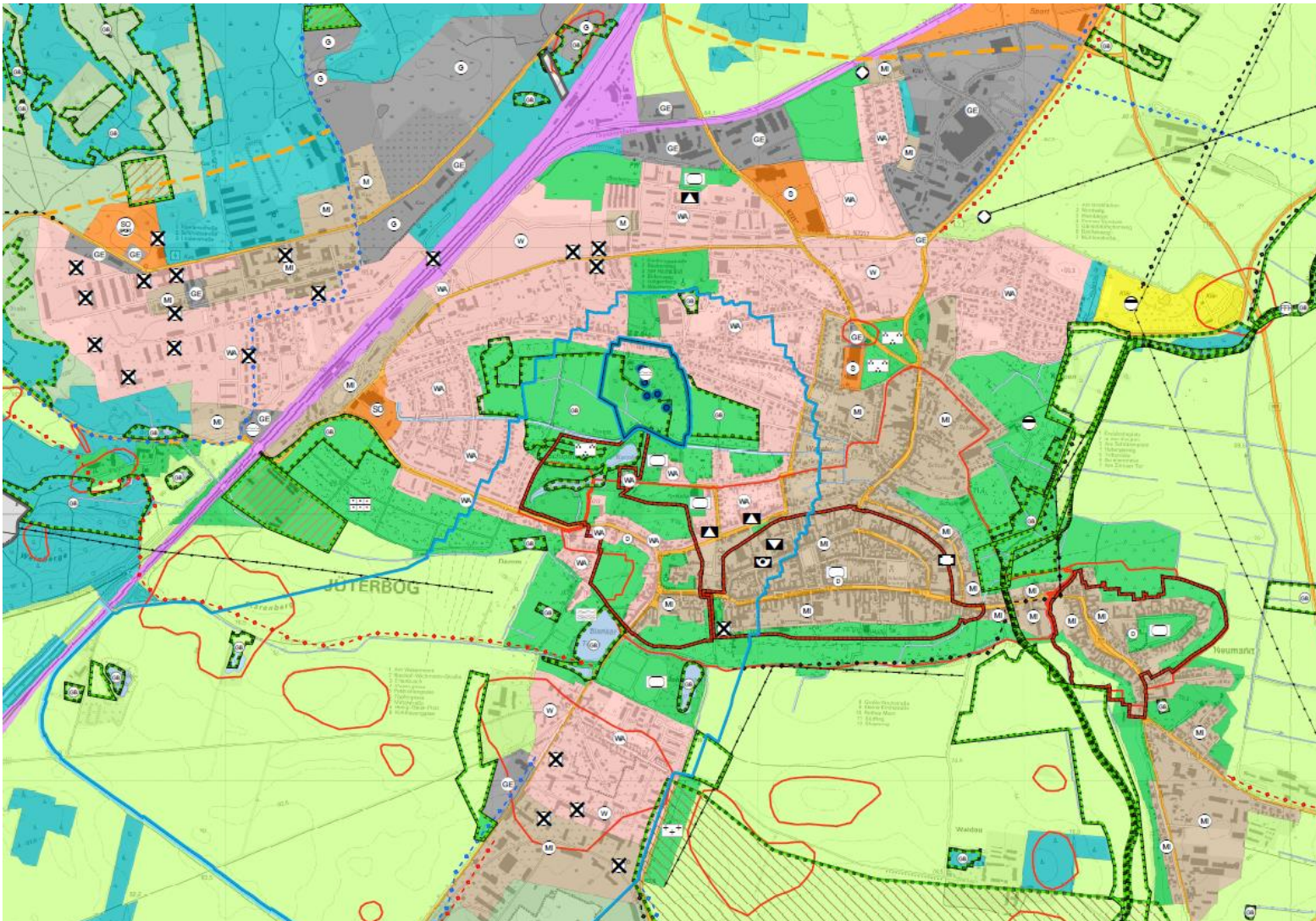
- 1) SG Altstadt:
Städtebaulicher Denkmalschutz, seit 1991
- 2) Mittelalterliche Vorstädte und Wallanlagen: Städtebaulicher Denkmalschutz, seit 2006
- 3) Kloster und Webersiedlung:
Städtebauliche Sanierung, seit 1993
- 4) Klosteranlage und Gut Kaltenhausen:
Städtebaulicher Denkmalschutz, seit 2014
- 5) Jüterbog II:
Soziale Stadt, seit 2015
- 6) AG „Niederer Fläming“:
Kleinere Städte und überörtliche Zusammenarbeit, seit 2010

Einzelhandels- und Zentrenentwicklungskonzept (EZEK) der Stadt Jüterbog, Beschluss vom 29.03.2017

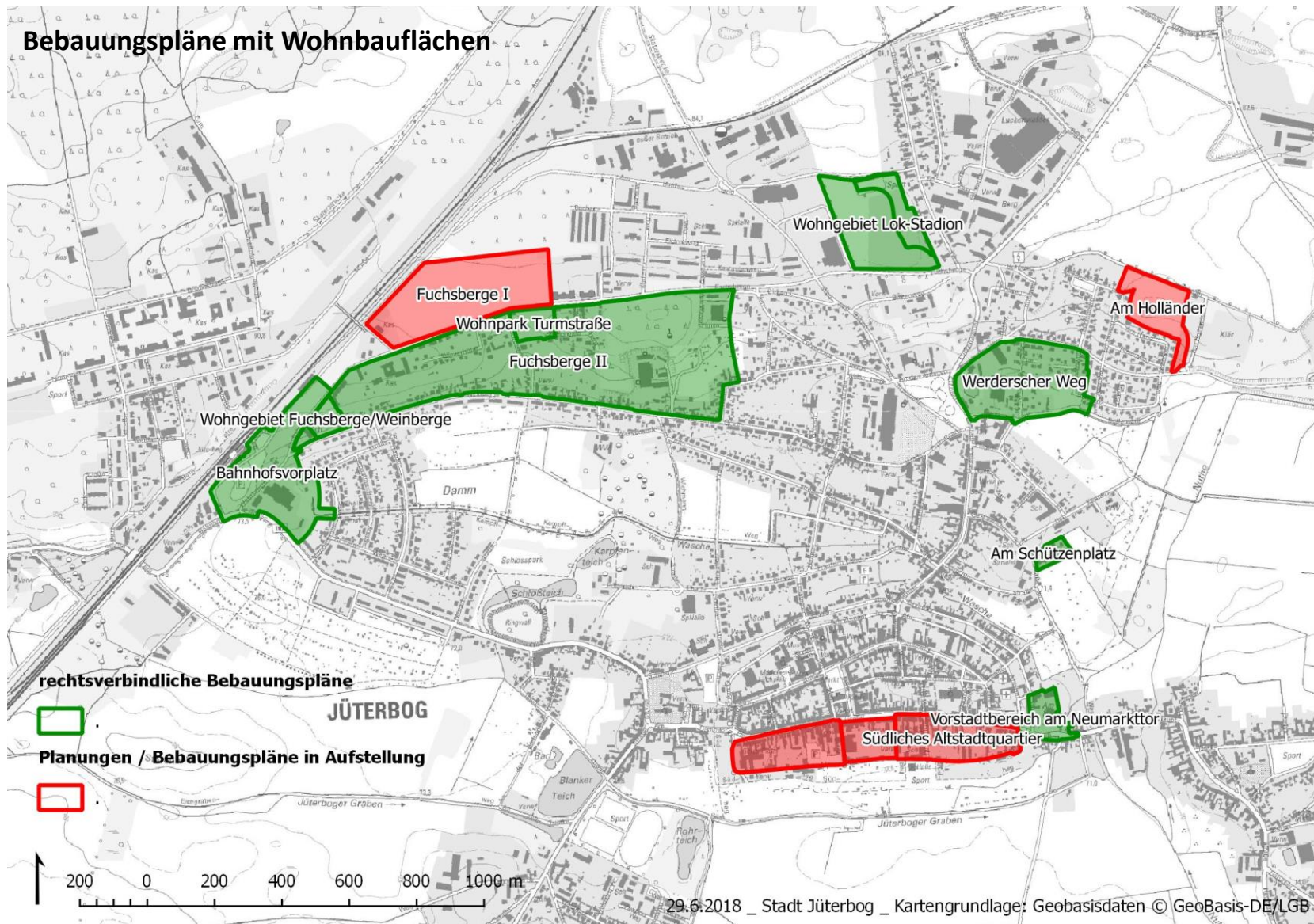


Flächennutzungsplan

DTK10 © GeoBasis-DE/LGB 2016



Bebauungspläne mit Wohnbauflächen



Haushaltsentwicklung, Wohnungsbestand und Wohnbaupotenziale in Jüterbog

- aktuell 6.885 **Haushalte**, davon 42,2 % in Ein- und Zweifamilienhäusern
- trotz sinkender Bevölkerungszahlen ist der Wohnungsbestand seit 1995 um 2,4 % gestiegen
- **Mietpreise** zwischen ca. 4,25 €/m² netto kalt (Wohnungsbaugenossenschaft) und 5,40 €/m² (freier Wohnungsmarkt)
- Entwicklung der **Baulandpreise**: 2010 bis 2014 zwischen 20 €/m² und 45 €/m²; seit 2015 ansteigend, aktuell bis zu 100 €/m² (Wohngebiet Lok-Stadion/Leopoldring)
- **verfügbare Bauflächen** in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen: ca. 8,8 ha (ca. 120 WE)
- Bauflächen in Bebauungsplänen im Aufstellungsverfahren: ca. 3 ha (ca. 24 WE)
- Baulücken im Stadtgebiet: ca. 4,2 ha; in den Ortsteilen: ca. 13,9 ha (ca. 132 WE)
- Wohnungsleerstand ca. 480 WE - Leerstandquote 7% (Leerstandstatistik 2011)



INSEK 2030

Stärken-Schwächen-Analyse und Handlungsbedarf: Wohnen

Stärken

- Potenzial entwicklungsfähiger Altbaubestände in der Innenstadt
- attraktive innerstädtische Wohnlagen mit Potenzial für Zuzüge
- Vorranggebiete Wohnen in den Sanierungsgebieten
- niedriges Mietpreisniveau
- Potenzial für weitere direkt verfügbare Wohneinheiten (auch durch rechtsverbindliche Bebauungspläne)

Schwächen

- weiterhin Wohnungsleerstand auch in der erweiterten Altstadt vorhanden
- umfassende Auflagen und Bestimmungen aus denkmalschutzrechtlichen Gründen bringen zusätzliche Herausforderungen bei der Vermarktung der Altbausubstanz
- fehlende generationenübergreifende und barrierefreie Wohnungsangebote/-projekte
- umfassende Ausweisung von Wohnbauflächen im FNP erschweren die Konzentration auf prioritäre Standorte
- fehlendes gesamtstädtisches Monitoring zur Beobachtung der Wohnungsmarktentwicklung



INSEK 2030

Stärken-Schwächen-Analyse und Handlungsbedarf: Wohnen

Handlungsbedarf

- Entwicklung eines gesamtstädtischen Konzeptes zum Umgang mit Leerstand, Erstellung und Pflege eines „Leerstandskatasters“
- Laufende Aktualisierung des Gebäude- und Bauflächenkataloges
- Definition von langfristigen Rückzugs- und potenziellen Rückbaugebieten
- keine weitere Ausweisung von Wohnbauflächen über die im FNP dargestellten Flächen hinaus, Bedarfsanpassung der vorhandenen Flächenüberangebote
- Entwicklung von prioritären Wohnstandorten für den Eigenheimbau unter Nutzung der vorhandenen Potenziale, mit dem Ziel eine breite Variation an möglichen Wohnformen zu halten und Zuzugspotenziale zu aktivieren
- offensives Marketing für die bestehenden Wohnungsangebote
- Schaffung/Bereitstellung von mehr Wohnungsangeboten für die „ältere“ Generation



Wohnungsunternehmen der Stadt Jüterbog

Wohnungsbaugesellschaft Jüterbog mbH

- am 26.11.1990 gegründet; Gesellschafter ist die Stadt Jüterbog
- die Gesellschaft verfügt über 586 Wohnungen und 9 Gewerbeeinheiten
- verwaltet 498 Wohnungen und Gewerbeeinheiten für kommunale Unternehmen als auch für private Eigentümer, darunter 130 Eigentumswohnungen
- der Gesamtbestand der Wohnungen befindet sich hauptsächlich in der Stadt Jüterbog selbst als auch in den zur Stadt Jüterbog gehörenden Gemeinden

Wohnungsbaugenossenschaft "Frohes Leben" eG Jüterbog

- Gegründet als "Arbeiterwohnungsgenossenschaft der Reichsbahn Jüterbog", Zulassungsbescheid von 1956
- Mitglieder per 31.12.2014: 831
- Wohngebäude: 31
- Wohnungen: 858, davon 705 Wohnungen in Jüterbog und 24 Wohnungen im Ortsteil Kloster Zinna
- Wohnungsgrößen: zwischen 24 m² und 82 m²

Siedlungs-, Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Jüterbog

- 1936 gegründet, Wiederaufnahme der Geschäftstätigkeit im Jahr 1992
- Hausverwaltung
- Bauplanung und Bauüberwachung von Neubauten oder Altbausanierung
- Immobilienbewertung vom qualifizierten Gutachten bis zur optimalen Verwertung
- Gebäude-Energieberatung von der Planung bis zur Durchführung von effizienten Energieeinsparmaßnahmen



NEUGESTALTUNG GEBÄUDEKOMPLEX BUCHENWEG

- Das **Erdgeschoss** wird in beiden Gebäuden **barrierefrei und behindertengerecht** umgebaut.
- die Eingangstreppen entfallen komplett. Vor die Gebäude werden Terrassenanlagen gebaut, die das Gebäude auf einen „Sockel heben“ so können die notwendigen Rampen für die barrierefrei Erschließung integriert werden. Dadurch können für die Gebäude neue Mietergruppen erschlossen werden.
- Auf einen Aufzugsanbau wird verzichtet, da hierdurch zu viel Mietfläche verloren geht. Durch die Maßnahmen im EG wird ein großes Angebot an barrierefreien Wohnungen geschaffen.
- Weiterhin entstehen im EG **Mieterräume als sozialer Treffpunkt**, z.B. Mietercafé, kleine Bibliothek.
- Zur Verbesserung des Gebäudemanagement vor Ort wird ein **Hausmeisterbereich** als dauerhaft besetzte Stelle eingerichtet (Concierge)
- Die alten **Balkone** werden abgenommen und durch neue ersetzt. Hier sind Stahl oder Betonkonstruktionen möglich. Wichtig ist eine stilbildende Gestaltung - einerseits durch die Form, andererseits durch Farben.
Schaffung einer Identität der Hauseingänge.
- **Neugestaltung der Außenanlagen mit seniorengerechtem Sportplatz und einem Kinderspielplatz.**
Aufwertung der Hofsituationen durch Sitzmöglichkeiten und ergänzende Bepflanzung. Umgestaltung der Müllplätze. Verbesserung der Platzsituation zwischen den Gebäuden

Sanierung Plattenbauten WBS 70 im Buchenweg, 14913 Jüterbog, Herstellung von Barrierefreien Wohnungen im EG

BRÜCH • KUNATH ARCHITEKTEN

Bauherr Wohnungsbaugesellschaft Jüterbog, Zinnaer Straße 17, 14913 Jüterbog

als erste Kostenschätzung auf Basis der ohne Aufmasz ermittelten BGF

Kostenschätzung gem. DIN 276

Datum

Kostengruppe der 1. Ebene
19.08.2016

Neubau					
KG	Kostengruppe der 1. Ebene	Einheit	BGF	€/Einheit	Summe
100	Grundstück				
200	Herrichten Erschließen	Abbrucharbeiten Umfeld			23.000,00
100/ 200	Zwischensumme				23.000,00 € brutto
300	Bauwerk- Baukonstruktion				
	Umbau des kompletten Erdgeschosses barrierefrei	m ²	2.081,00	350,00	728.350,00
	Vordächer, Treppenhäusgestaltung, KG Dämmung, Dach	m ²	12.486,00	75,00	936.450,00
	Bauwerk- Balkonanlagen	Stk	112,00	5.000,00	560.000,00
400	Bauwerk- Technische Anlagen	m ²	12.486,00	15,00	187.290,00
	Anpassungsarbeiten der Haus- Instalitionen barrierefreie Bäder im EG				
300/400	Zwischensumme				2.412.090,00 € brutto
100/ 200/ 300/ 400 Gesamt brutto					2.435.090,00 € brutto

KG	Kostengruppe 500, 600, 700		
500	Außenanlagen	Wohnumfeldgestaltung Rampen Terrassen, Bepflanzung, Spielplatz Müllplatz	450.000,00
600			
700	Baunebenkosten, Architekt, Statiker, TGA Vermesser, Prüfgebühren Prüfstatik und Brandschutzprüfung, Bemusterungskosten, Brandschutzgutachten, Baugrundgutachten, Versicherungen	25% von KG 300/400/500	715.522,50
500/ 600/ 700 Gesamt brutto			1.165.522,50 € brutto
Gesamtkosten			3.600.612,50 € brutto

Ausblick



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Wenn Sie noch Hinweise oder Fragen haben:

Kira Wenngatz, Bauamtsleiterin
René Wolter, Amtsleiter Kämmerei

Stadt Jüterbog

Markt 21
14913 Jüterbog
www.jueterbog.eu

Bauamt

033 72 - 463 301
bauamt@jueterbog.de

Kämmerei

03372 - 463 121
kaemmerei@jueterbog.de



INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

wesentliche Kursänderung zur Stabilisierung
bzw. leichtem Wachstum

Stadtentwicklung Luckenwalde

<https://www.luckenwalde.de/Rathaus/Stadtplanung/Informelle-Planungen/Integriertes-Stadtentwicklungskonzept-INSEK>

Luckenwalde 2030

Integriertes Stadtentwicklungskonzept [INSEK]

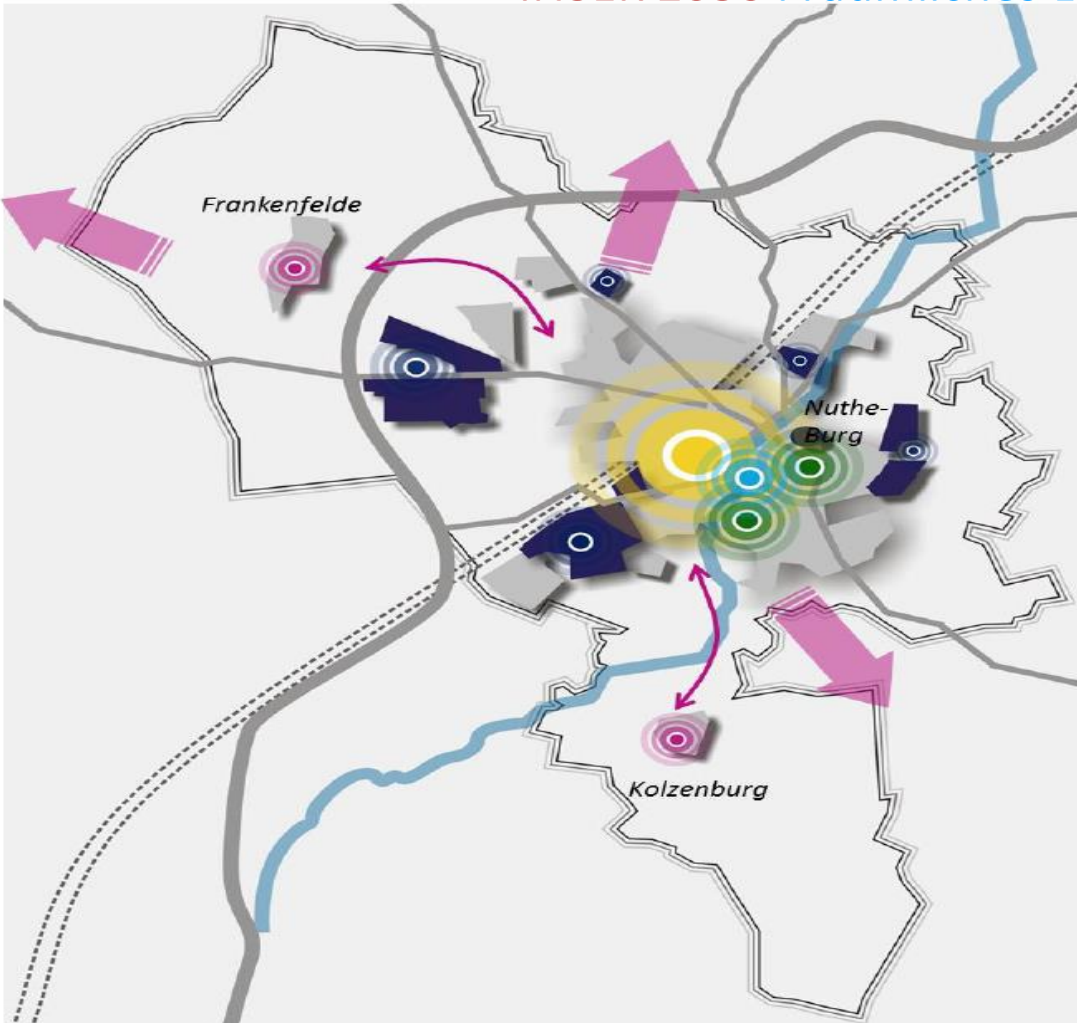
07.06.2016



INSEK 2030 | wesentliche Kursänderung

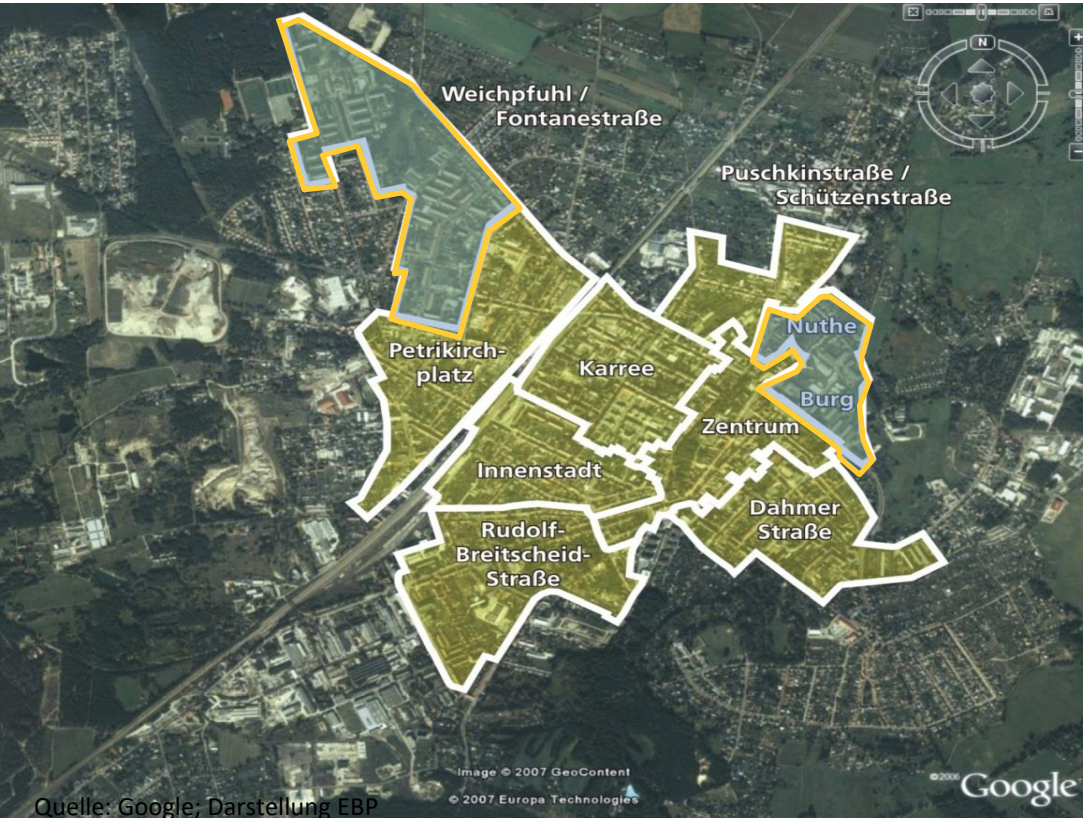
- Luckenwalde hält sich nicht mehr an die Landesprognose der Einwohnerentwicklung.
- Luckenwalde traut sich ein Zuzugssaldo von 150 Menschen pro Jahr zu. Im Fokus ist Berlin.
- Stärken im Wettbewerb
 - Luckenwalde ist – im Vergleich zu Ludwigsfelde, Teltow und Zossen – in stärkerem Maße von historischer Bausubstanz und einer urbanen Reihenbebauung (Gründerzeitquartiere) geprägt. Es ähnelt einem typischen Berliner Altbaukiez.
 - Der relativ hohe Wohnungsleerstand, der bisher eher als städtebauliche Schwäche wahrgenommen wurde, stellt ein Potential im Wettbewerb dar.

INSEK 2030 | räumliches Leitbild



-  Stärkung, Aufwertung Stadtzentrum als Wohn-, Wirtschafts-, Erlebnisraum, kulturelles und Bildungszentrum sowie touristisches Zentrum
-  Fokus Stadtumbau und Soziale Stadt
-  Energetisches Stadtsanierung
-  Sicherung der dörflichen Strukturen über Ortsteilentwicklung
-  Sicherung und Weiterentwicklung der Industrie- und Gewerbestandorte
-  Stärkung und Ausbau der Zusammenarbeit mit den Nachbarn, Vernetzung in der Region

Wohnungsmarktkonzept | Grundstrategie Wohnen



Kernstadt

(Altbau/Gründerzeit, DDR-Plattenbau)

- Fortsetzung Altbauaktivierung
- Bedarfs- und generationsgerechte Bestandsanpassung
- Beibehaltung einer dezentralen Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum
- Angebotsausweitung Seniorenwohnen
- Angebotsausweitung für Familien und Selbstnutzer
- Marktbereinigung durch Rückbau

Randgebiete

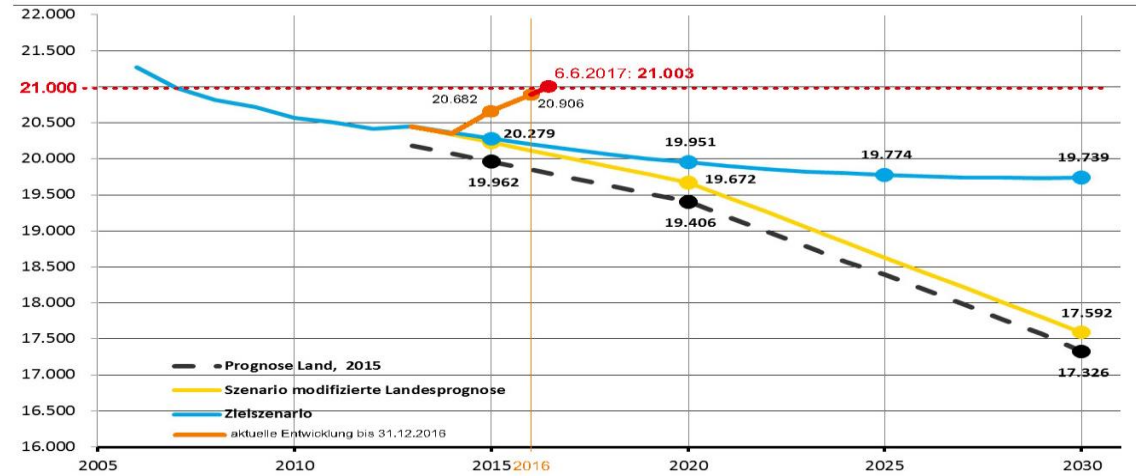
- Angebotsausweitung für Selbstnutzer

übergreifend

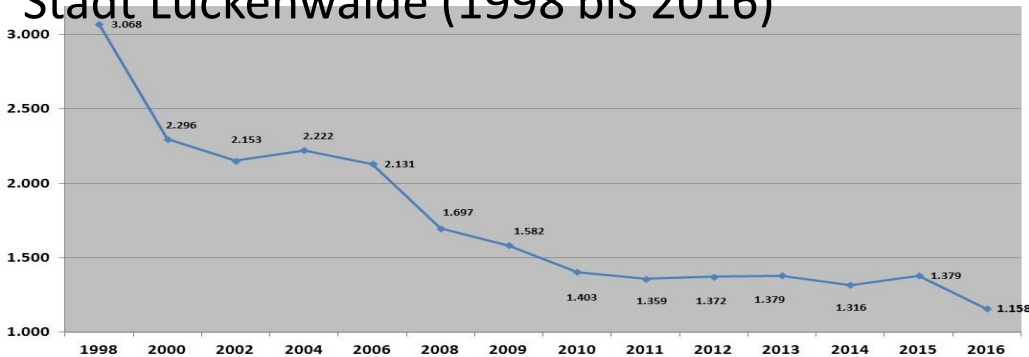
- Entwicklung einer offensiven Zuzugsstrategie und Optimierung des Wohn- und Standortmarketings

Stand der Dinge

Bevölkerungsentwicklung

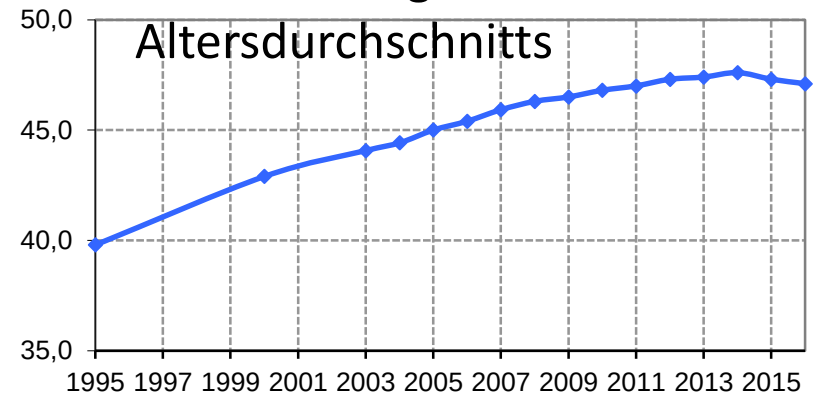


Entwicklung der Arbeitslosenzahl in der Stadt Luckenwalde (1998 bis 2016)

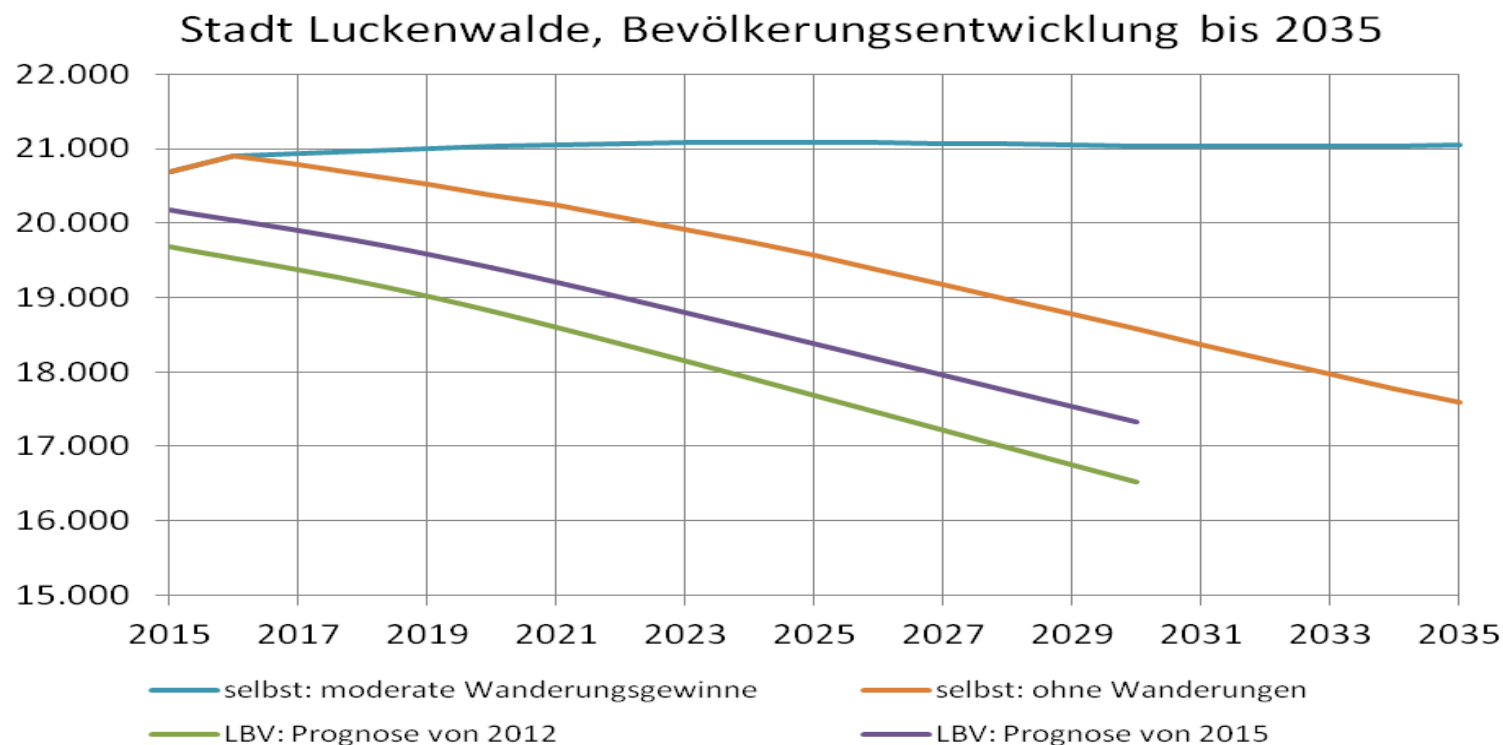


Entwicklung des

Altersdurchschnitts

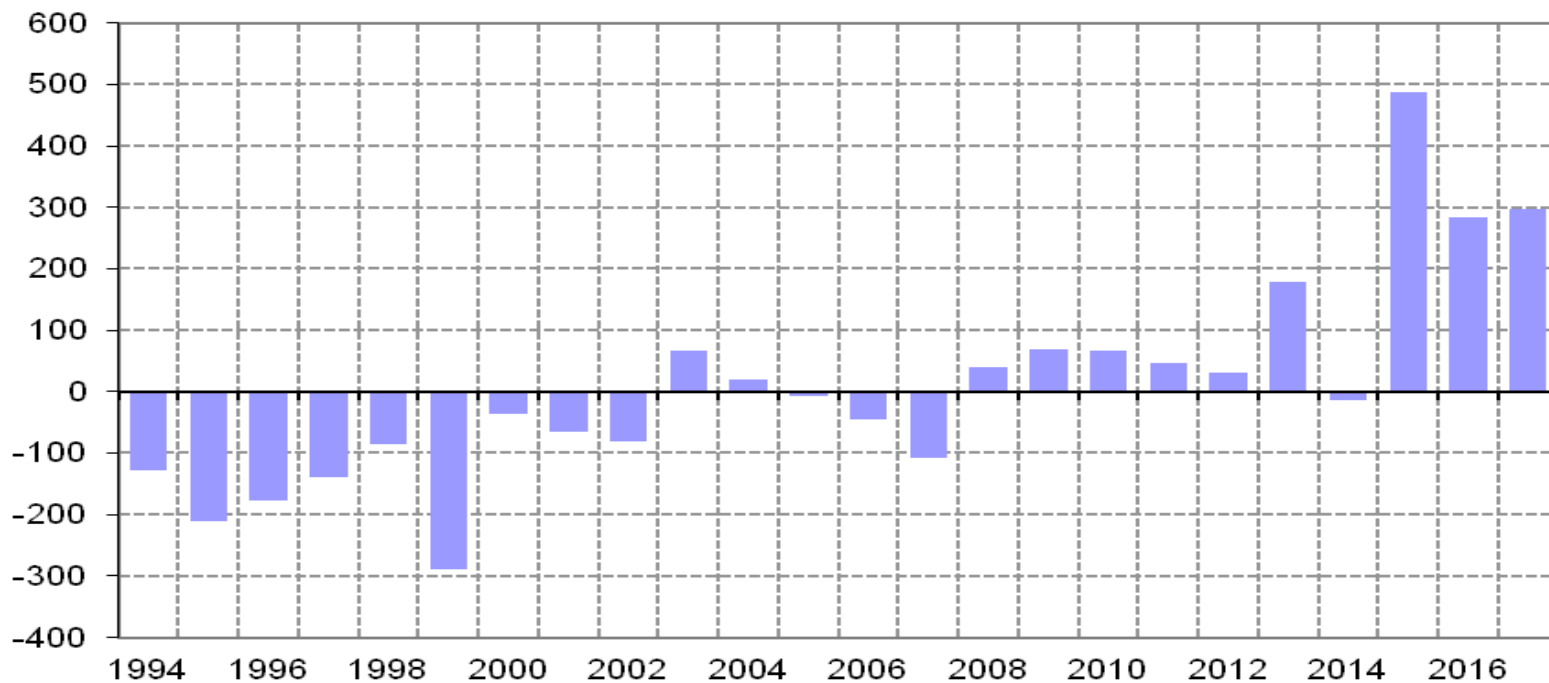


Stadtumbau III | Aktuelle Programmausrichtung des Landes und der Stadt

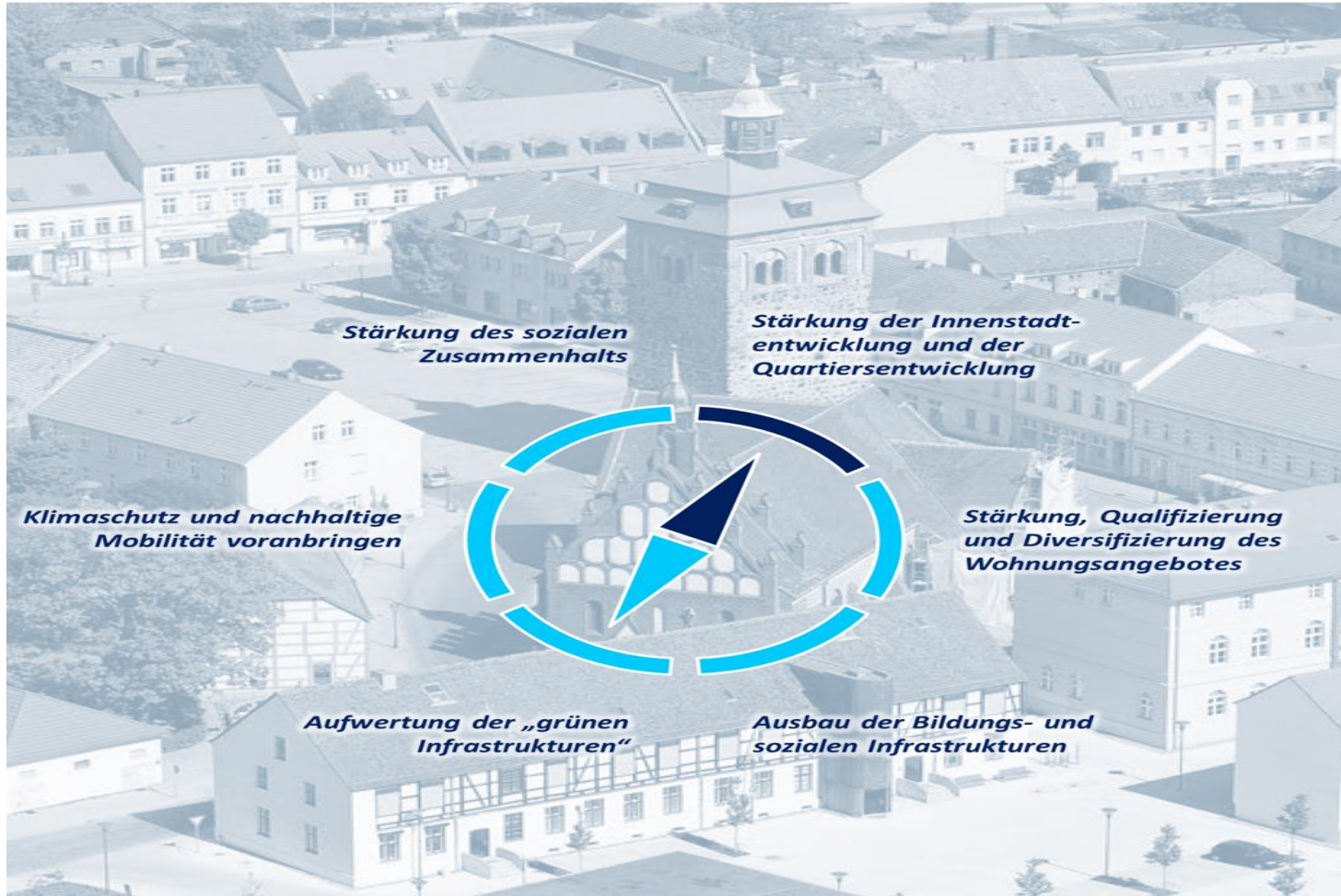


Stadtumbau III | Programmausrichtung der Stadt- Wanderungen

Wanderungssaldi Luckenwalde

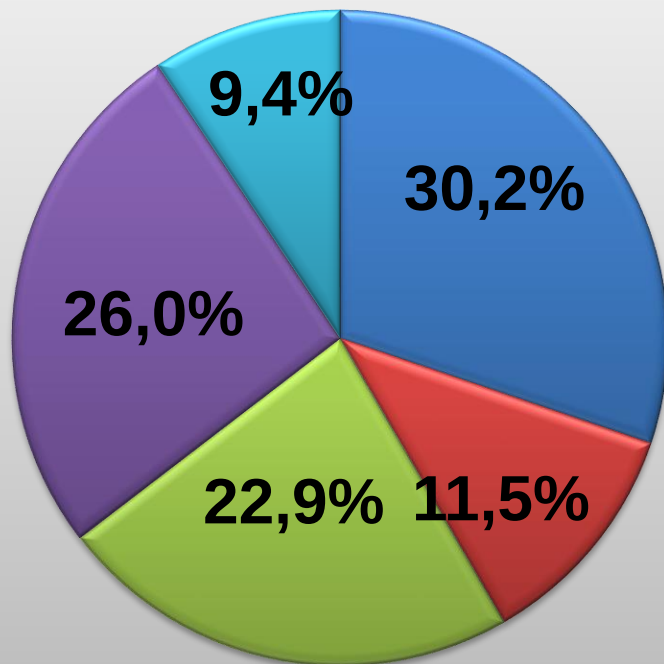


STADTUMBAUSTRATEGIE 2035 -ENTWURF



Neubürgerbefragung

Wo haben Sie gewohnt, bevor Sie nach Luckenwalde gezogen sind?



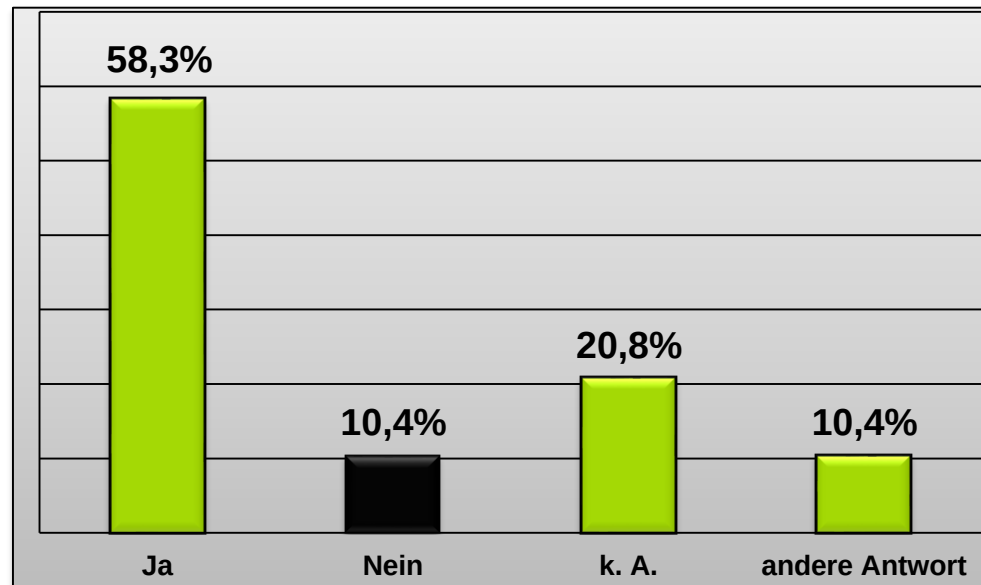
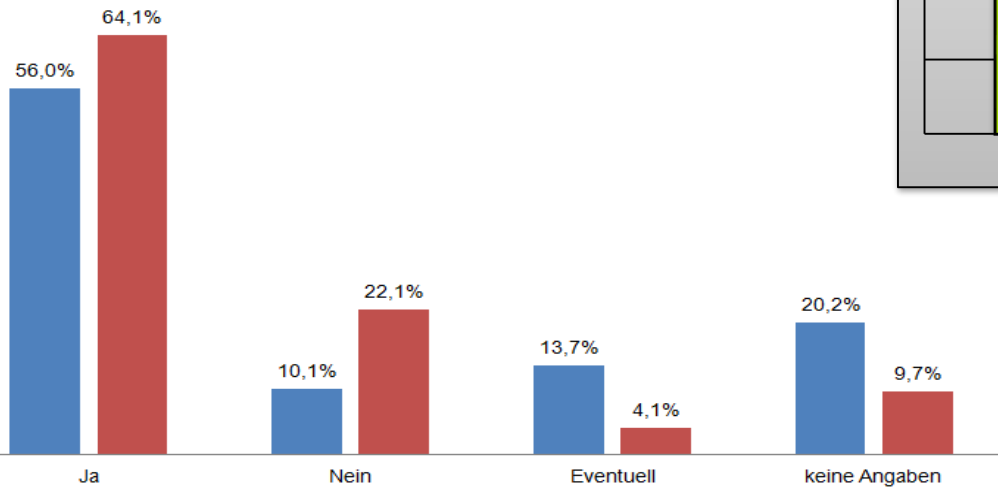
- in einem anderen Ort im Landkreis TF
- in einem anderen Landkreis in Brandenburg
- in Berlin
- in einem anderen Bundesland
- im Ausland

Befragung von Neubürgern der Stadt Luckenwalde

Würden Sie Luckenwalde weiterempfehlen?

Neubürger 2017

Neubürger 2014 Neubürger 2015



Wohnungsmarktkonzept | AG Wohnen - Anlass + Zielstellung

Rolle / Funktion der AG Wohnen

- Aktive und prozessbegleitende Mitgestaltung bei der Erstellung des Wohnungsmarktkonzeptes durch die AG Wohnen
- Sichtweisen und Know-how von Wohnungswirtschaft, Stadt und Gutachtern zusammenführen
- Handlungsbedarfe und Strategieansätze diskutieren und abstimmen

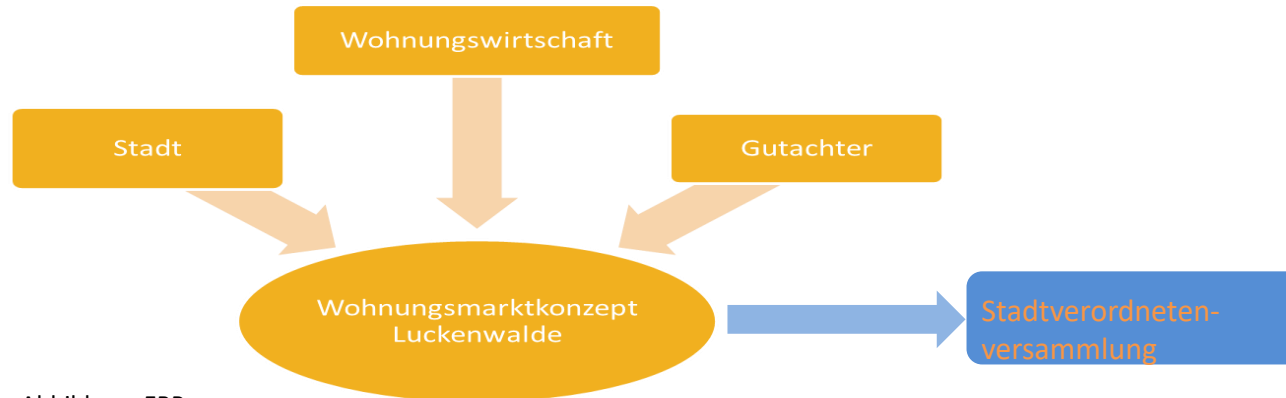


Abbildung: EBP

Marketing: Immobilienschau und Tag der Häuser



Schaffung von Wohnraum

Angebotsausweitung für Familien- und Seniorenwohnen



- Vorbereitung innerstädtischer Industriebrachen in Bahnhofsnähe für den Mietwohnungsbau (Stadtumbau-III-Programm)
- Bestandsentwicklung (z.T. Denkmalschutz) oder
- Abriss und Neubau
- Aktivierung der Privateigentümer

Aktueller Wachstumsschmerz

„fehlende Kitaplätze“

- Für eine bedarfsgerechte Versorgung müssen kurzfristig mindestens 120 weitere Kitaplätze geschaffen werden (Bestand: ca. 1.300).
- Der derzeitige Mangel zeichnet sich als Zuzugs- und Integrationshemmnis ab.
- Lösung hat höchste Priorität, bedarf der Unterstützung und verschiebt auch die Schwerpunktsetzung in der Finanzplanung.

Aktuelles Wohnungsmarkt Luckenwalde / Metropolregion

Was heißt das für Luckenwalde?!

- weiter Rückenwind für Zuzüge aus der Region und Berlin
- Prognoseunsicherheit und Konkurrenzsituation in der Metropolregion nimmt zu wieviele - wer – was - wann – wohin?
- Wohnungsmarktmonitoring ausbauen
- stetige Wohnungsangebotsanpassung/ -erweiterung weiterhin
Wachstumsvoraussetzung; „dicke Bretter“ angehen ([Zukunftsprojekt BURG](#), Gewerbebrachen in Bahnhofsnähe)
- Einklang Wachstum - Wohnungsangebote – Infrastrukturausbau sichern
- Stadt- und Wohnmarketing ausbauen



Zwischen-Resümee

- Luckenwalde ist gut aufgestellt, die Entlastungsfunktion zu erfüllen.
- Das setzt voraus:
 - Zuschussförderung für Mietwohnungsneubau
 - Förderprogramm STUB III
 - Gewährleistung einer verlässlichen Bahnanbindung – mindestens auf Basis der gegenwärtigen Vertaktung und Fahrzeiten
 - Optimierung auf durchgängigen 30-Minuten-Takt und bedarfsgerechte Verlängerung der Züge

Erwartungen der und an Investoren auf dem Wohnungsmarkt

Was bieten wir?

- Gewachsene Stadt mit Charakter
- Lagegunst zu Berlin
- Familienfreundlichkeit
- Vitales Stadtentwicklungskonzept
- Innerstädtische Baupotenziale
- Förderkulissen
- Aufgeschlossene Stadtverwaltung

Was erwarten wir?

- Akzeptanz der Entwicklungsziele
- Fokus auf Innenstadt
- Interesse an der Bestandsentwicklung und der Schaffung frei finanzierter wie auch belegungsgebundener WE
- Qualität
- Bereitschaft zum Immobilienerwerb von Dritten
- Zusammenarbeit mit der Stadt

Stärkung, Qualifizierung und Diversifizierung des Wohnungsangebotes/Beispiele

Potenzial für Neubau rund um die „Burg“



- Angestrebter Mix aus frei finanziertem und gefördertem Mietwohnungsbau
- Bei Bedarf Eigentumswohnungen
- Städtebaulicher Wettbewerb „Bauhaus 4.0“ als Grundlage eines vorhabenbezogenen Umsetzungskonzeptes in Kooperation mit Investor
- ILB Förderung für Mietwohnungsneubau dadurch Sicherung des **belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungsangebotes**

Schaffung von Wohnraum

Generationsgerechte Bestandsanpassung



am Beispiel „Burg“

- Bestandsanpassung (nachfragegerechte Grundrissänderungen, auch barrierefreie Zugänge) von innerstädtischen Plattenbaubeständen der kommunalen Wohnungs-gesellschaft (133 WE),
 - Soziale Durchmischung des Mieterklientels gewährleisten (über 30% der Luckenwalder Haushalte beziehen Transferleistungen)
 - Belegungsbindungen für mindestens die Hälfte sichern und weitere im allgemeinen Bestand
- Zuschuss-Mietwohnungsbauförderung muss sich auch auf Städte der zweiten Reihe erstrecken

Das Zukunftsprojekt



vom pragmatischen
Großtafelbau zu einem
generationsgerechten und
barrierefreien Wohnen.

Ausgangssituation – heute!

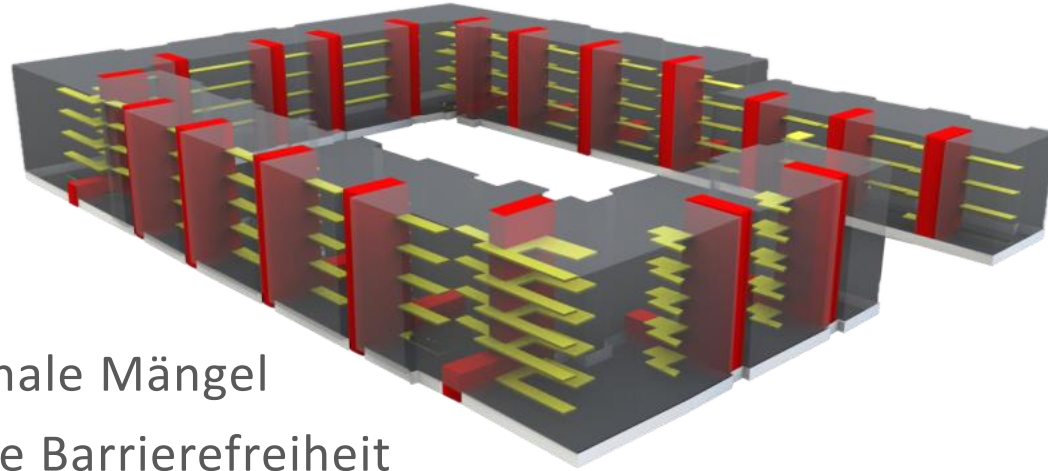


Städtebauliche
Mängel

Fehlende
Aufenthalts-
qualität im
Außenraum

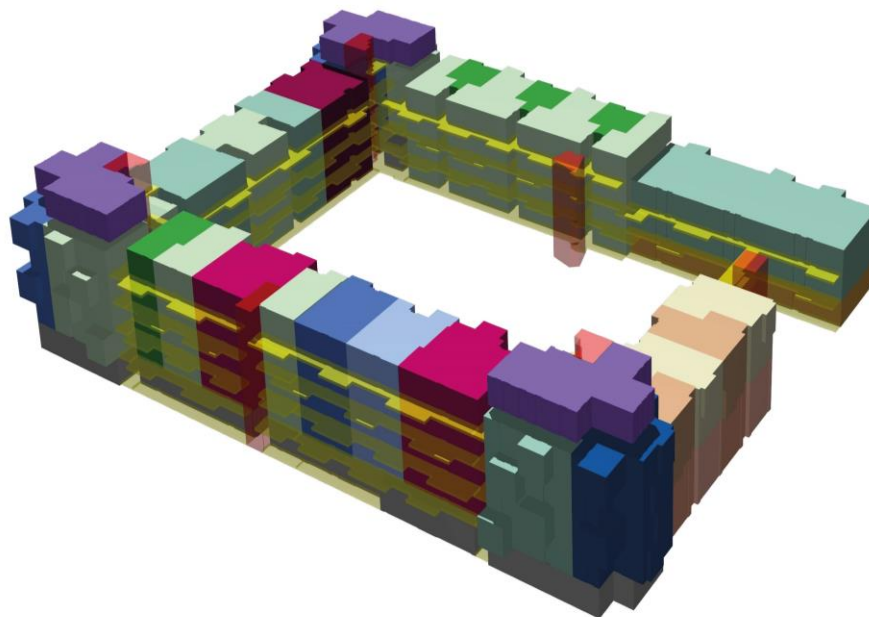
Inseldasein
beenden

Ausgangssituation



- Funktionale Mängel
- Fehlende Barrierefreiheit
- Unzeitgemäße Wohnungsgrundrisse
- Fehlende Außenraumanbindung der EG Wohnungen
- Kleinteilige, vertikale Erschließungssysteme (Spännertypen)

EBURG



-  vertikale Erschließung
-  horizontale Erschließung
-  1-2 Zimmer Wohnungen
-  1-2 Zimmer Wohnungen
-  1-2 Zimmer Wohnungen
-  3 Zimmer Wohnungen
-  3 Zimmer Wohnungen
-  3 Zimmer Wohnungen
-  4 Zimmer / WG Wohnungen
-  4 Zimmer / WG Wohnungen
-  Penthouses
-  Rollstuhl-WG
-  Ateliers
-  Maisonette
-  Gewerbe

EBURG



Wohnfläche 11.410 m²
Gewerbe 996 m²

Wohnungen
Anzahl : 139 Stk

Gewerbe
Anzahl : 8 Stk

RS-Gerecht : 50 Stk
Barrierefrei : 29 Stk
Barrierearm : 52 Stk

1. EK-Grenze: 53
2. EK-Grenze: 52
freifinanziert: 34

 Vielen Dank!




DIE LUCKENWALDER®
Wohnen ist Erleben



