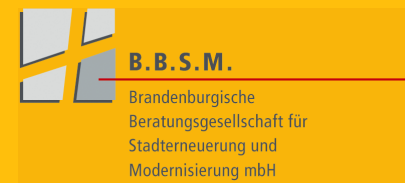


# Stadtumbaustrategie Eisenhüttenstadt 2015-2025 mit Ausblick auf 2030 (Stadtumbaukonzept – 4.Fortschreibung 2014)

April 2015





**Auftraggeber:**

Stadt Eisenhüttenstadt  
Geschäftsbereich Stadtmanagement  
Zentraler Platz 1  
15890 Eisenhüttenstadt

**Ansprechpartner/ Bearbeitung:**

Frank-Uwe Gerlach Fachbereichsleiter  
Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Kultur und Sport  
Tel. 03364 566-274

Christiane Nowak, Bereichsleiterin Stadtentwicklung/ Stadtumbau  
Tel. 03364 566-277

Gabriele Haubold, Bereich Stadtentwicklung/ Stadtumbau  
Tel. 03364 566-264

**Auftragnehmer:**

B.B.S.M. Brandenburgische Beratungsgesellschaft  
für Stadterneuerung und Modernisierung mbH  
Behlertstraße 3 a, Haus B  
14467 Potsdam

**Ansprechpartner/ Bearbeitung:**

Dr. Heike Liebmann  
Roland Fröhlich  
Tel. 0331 289 97-0

Die Fortschreibung der Stadtumbaustrategie wurde anteilig aus Städtebaufördermitteln des Bundes, des Landes Brandenburg und der Stadt Eisenhüttenstadt im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“ gefördert.

Stand: 23. April 2015

**Inhalt**

|                                                                                    |           |                                                                                    |                                                                                     |    |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>1. Anlass und Ziel.....</b>                                                     | <b>6</b>  | 6.2                                                                                | Darstellung des Wohnungsüberhangs und des notwendigen weiteren Rückbauvolumens..... | 28 |
| <b>2. Rückblick auf den Stadtumbauprozess bis 2014.....</b>                        | <b>7</b>  | 6.3                                                                                | Zukünftiges Potenzial für ModInst-Maßnahmen.....                                    | 29 |
| <b>3. Demografische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen.....</b>                 | <b>9</b>  | 6.4                                                                                | Individuelles Wohneigentum.....                                                     | 29 |
| 3.1 Demografische Entwicklung.....                                                 | 9         | <b>7. Steckbriefe für einzelne Stadtteile: Struktur, Potenziale und Ziele.....</b> | <b>30</b>                                                                           |    |
| 3.1.1 Entwicklung der Einwohnerzahl.....                                           | 9         | 7.1 WK I.....                                                                      | 30                                                                                  |    |
| 3.1.2 Natürliche und räumliche Bevölkerungsentwicklung.....                        | 10        | 7.2 WK II.....                                                                     | 32                                                                                  |    |
| 3.2 Entwicklung von Beschäftigung und Einkommen.....                               | 11        | 7.3 WK III.....                                                                    | 34                                                                                  |    |
| 3.2.1 Entwicklung der Beschäftigten- und Pendlerzahlen.....                        | 11        | 7.4 WK IV.....                                                                     | 36                                                                                  |    |
| 3.2.2 Entwicklung von Transfereinkommen und Haushalten mit geringem Einkommen..... | 12        | 7.5 WK V.....                                                                      | 38                                                                                  |    |
| 3.3 Bevölkerungsprognose.....                                                      | 13        | 7.6 Mittelschleuse.....                                                            | 40                                                                                  |    |
| 3.3.1 Landesprognose und Alternativszenarien.....                                  | 13        | 7.7 Holzwolle.....                                                                 | 42                                                                                  |    |
| 3.3.2 Prognose zur Entwicklung der Altersgruppen.....                              | 14        | 7.8 WK VI.....                                                                     | 44                                                                                  |    |
| <b>4. Haushaltsprognose.....</b>                                                   | <b>15</b> | 7.9 Fürstenberg (Oder) – Altstadt und Bahnhofsvorstadt – und Seeberge.....         | 46                                                                                  |    |
| 4.1 Entwicklung der Haushaltsgrößen.....                                           | 15        | 7.10 WK VII.....                                                                   | 48                                                                                  |    |
| 4.2 Prognose der Haushaltsgrößen.....                                              | 15        | <b>8. Zusammengefasste Ziele für die Stadtumbaustrategie.....</b>                  | <b>50</b>                                                                           |    |
| 4.3 Szenarien zur Haushaltsprognose.....                                           | 16        | 8.1 Städtebaulich-räumliches Leitbild.....                                         | 50                                                                                  |    |
| <b>5. Entwicklung des Wohnungsmarktes.....</b>                                     | <b>18</b> | 8.2 Ziele der Wohnungsunternehmen zur Entwicklung des Wohnungsbestandes.....       | 53                                                                                  |    |
| 5.1 Analyse des Wohnungsbestandes.....                                             | 18        | 8.2.1 Ziele der WU zu Sanierung und Neubau.....                                    | 53                                                                                  |    |
| 5.1.1 Wohnungsbestand insgesamt/ Diversifizierung des Wohnungsangebotes.....       | 18        | 8.2.2 Rückbauziele der Wohnungsunternehmen.....                                    | 54                                                                                  |    |
| 5.1.2 Räumliche Verteilung des Wohnungsbestandes.....                              | 19        | 8.2.3 Erhalt preisgünstigen Wohnraums.....                                         | 55                                                                                  |    |
| 5.2 Bewohnte Wohnungen, Eigentumsquote.....                                        | 20        | 8.2.4 Ergänzende Wohnungspolitische Ziele im privaten Wohnungsmarkt.....           | 56                                                                                  |    |
| 5.3 Leerstandsentwicklung.....                                                     | 21        | 8.3 Ziele für die Entwicklung der Infrastruktur und des öffentlichen Raumes.....   | 58                                                                                  |    |
| 5.3.1 Leerstandsentwicklung gesamtstädtisch und bei GeWi und EWG.....              | 21        | 8.4 Ziele für die Energetische Sanierung.....                                      | 58                                                                                  |    |
| 5.3.2 Leerstand der Wohnungsunternehmen differenziert nach Marktverfügbarkeit..... | 21        | 8.5 Ziele zur Entwicklung barrierefreien Wohnens.....                              | 59                                                                                  |    |
| 5.3.3 Leerstand in den Stadtbereichen.....                                         | 23        | <b>9. Strategische Festlegungen.....</b>                                           | <b>60</b>                                                                           |    |
| <b>6. Wohnungsmarktprognose.....</b>                                               | <b>27</b> | 9.1 Gebietskategorien des Stadtumbaus.....                                         | 60                                                                                  |    |
| 6.1 Entwicklung der Wohnungsnachfrage.....                                         | 27        | 9.2 Festlegungen für räumliche Schwerpunkte.....                                   | 60                                                                                  |    |



|            |                                                                  |           |
|------------|------------------------------------------------------------------|-----------|
| 9.3        | Gesamtübersicht zu den Festlegungen Rückbau .....                | 68        |
| <b>10.</b> | <b>Umsetzung des Stadtumbaukonzepts.....</b>                     | <b>71</b> |
| 10.1       | Funktion der Stadtumbaustrategie .....                           | 71        |
| 10.2       | Vorgesehener Fördermitteleinsatz .....                           | 72        |
| 10.2.1     | Aufwertung .....                                                 | 72        |
| 10.2.2     | Rückbau .....                                                    | 73        |
| 10.2.3     | Wohnraumförderung und Sanierung, Sicherung und Erwerb (SSE)..... | 74        |
| 10.2.4     | Rückführung technischer Infrastruktur.....                       | 74        |
| 10.3       | Finanzierungsübersicht .....                                     | 75        |
|            | <b>Abkürzungen.....</b>                                          | <b>76</b> |

## 1. Anlass und Ziel

Eisenhüttenstadt ist seit 2002 mit der Erarbeitung des Stadtumbaukonzeptes (STUK) und der Aufnahme in das Programm Stadtumbau-Ost fest im landesweiten Stadtumbauprozess verankert. Die wesentlichen Leitlinien zum Rückbau und zur Aufwertung haben seither Gültigkeit und gewährleisten einen erfolgreichen Stadtumbau. Dazu gehört in erster Linie die nachhaltige Orientierung auf die Innenstadt als zukunftsfähiger Kern der Stadt und ihre Ortsteile mit eigenen Identitäten. Im Ergebnis zeigt sich, dass durch den Stadtumbau die Leerstandsquote deutlich verringert und der Sanierungsstand von Wohn- und öffentlichen Gebäuden erhöht werden konnte.

Das Stadtumbaukonzept wurde regelmäßig fortgeschrieben. Auf der Grundlage der Stadtumbaustrategie vom Dezember 2009 wurde Eisenhüttenstadt in die neue Programmphase Stadtumbau II mit der Laufzeit bis Programmjahr 2016 aufgenommen.

Bis 2012 konnte vorwiegend flächenhafter Abriss in Randlagen erfolgen. Derzeit ist das Abrissvolumen erheblich reduziert, die GeWi hat den Abriss nach vorheriger Beschleunigung bis 2015 ganz ausgesetzt. Diese Phase wird zur Beobachtung und für strategische Überlegungen zum zukünftigen Stadtumbauprozess genutzt.

Trotz weiterem Rückgang der Bevölkerungszahl wird der Rückbauprozess zukünftig schwieriger. Absehbar ist bereits, dass der Stadtumbauprozess deutlich über das Jahr 2020 hinausgehen muss. Dabei sollen bis 2020 möglichst keine in den 1990er Jahren sanierten Bestände abgerissen werden. Prinzipiell zu vermeiden ist der Abriss von mit Fördermitteln sanierten Beständen innerhalb der Zweckbindungsfristen.

Im Bereich der Sanierung konnte Eisenhüttenstadt trotz der schwierigen Haushaltslage der letzten Jahre insbesondere durch die

Aufnahme in das Teilprogramm Sanierung-Sicherung-Erwerb (SSE) die GeWi bei der Fortsetzung des ModInst-Prozesses im Denkmalsbereich unterstützen. Zur Fortsetzung dieses Prozesses wurden Kooperationsvereinbarungen zwischen MIL, Stadt und Wohnungsunternehmen geschlossen, die eine Grundlage für die Fortschreibung der Stadtumbaustrategie bilden.

Nicht zuletzt rücken einige Themen stärker als bisher in den Focus. Dazu gehört die Sicherung eines ausreichenden Angebotes an preisgünstigem Wohnraum, der durch Abriss, Sanierung und auslaufende Belegungsbindungen Veränderungen unterworfen ist.

Für eine differenzierte Betrachtung des Wohnungsangebotes im Bestand und in der Entwicklung im Hinblick auf spezifische Zielgruppen kann neben den Monitoringdaten auch auf die Ergebnisse der Mieter- und Pendlerbefragung aus 2012/2013 zurückgegriffen werden.

Schließlich wird mit dem parallel bearbeiteten Konzept zur energetischen Sanierung der WK I bis VI der Blick stärker als bisher auf die Klimabilanz des Stadtumbaus gelenkt.

Grundlage für die Fortschreibung bilden die Evaluierung des bisherigen Stadtumbauprozesses sowie aktuelle gesamtstädtische und teilträumliche Analysen der Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung. Aus den daraus abgeleiteten Handlungsbedarfen in den Bereichen Rückbau und Aufwertung werden teilträumlich differenzierte strategische Ansätze entwickelt. Gemeinsam mit den am Stadtumbau beteiligten Akteuren wird die Strategie bis 2025 abgestimmt und mit konkreten Einzelmaßnahmen untersetzt.

Mit der vorliegenden Stadtumbaustrategie wird das mit den Wohnungsunternehmen abgestimmte erforderliche Abrissvolumen als Mengengerüst und für Stadtbereiche als Orientierungswert beschrieben.

Planungshorizont der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose ist 2030. Die notwendigen Rückbau- und Sanierungsvolumina werden für unterschiedliche Zeithorizonte mit differenzierten Konkretisierungsstufen gesehen.

Unabhängig von der Frage, inwieweit nach 2020 Fördermittel für den Stadtumbauprozess zur Verfügung stehen, dienen diese Aussagen auch der strategischen Unternehmensplanung der Wohnungsunternehmen.

Das vorliegende Papier stellt eine abgestimmte städtebauliche Strategie dar, deren Umsetzung hohe Anforderungen an die beteiligten Akteure stellt. Die Umsetzung ist somit auch von der betriebswirtschaftlichen Entwicklung der Wohnungsunternehmen und der Kooperation mit den Trägern der technischen und sozialen Infrastruktur abhängig.

Ausgehend von den festgelegten Gebietskulissen und -kategorien und dem abgestimmten Rückbau- und Modernisierungsvolumen ist die Stadtumbaustategie für Stadt, Landkreis, Land und Bund Grundlage für die Beantragung bzw. Gewährung von Fördermitteln.

Die Stadtumbaustategie unterliegt weiterhin dem laufenden Prozess der Konkretisierung unter Berücksichtigung der Monitoringergebnisse (Demografie, Leerstandsentwicklung, Kommunaler Haushalt) und der betriebswirtschaftlichen Entwicklung der Wohnungsunternehmen.

Auch zukünftig gilt es – aufgrund der Prognoseunsicherheiten - fehlertolerante Lösungen für die Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung zu finden.

## **2. Rückblick auf den Stadtumbauprozess bis 2014**

Bereits seit mehreren Jahren Geschichte sind der WK VII Süd und große Teile des WK VII Nord. Damit verblieben im WK VII lediglich die Wohnanlage Kastanienhof mit sechs Würfelhäusern und die drei Punkthochhäuser an der Fürstenberger Straße.

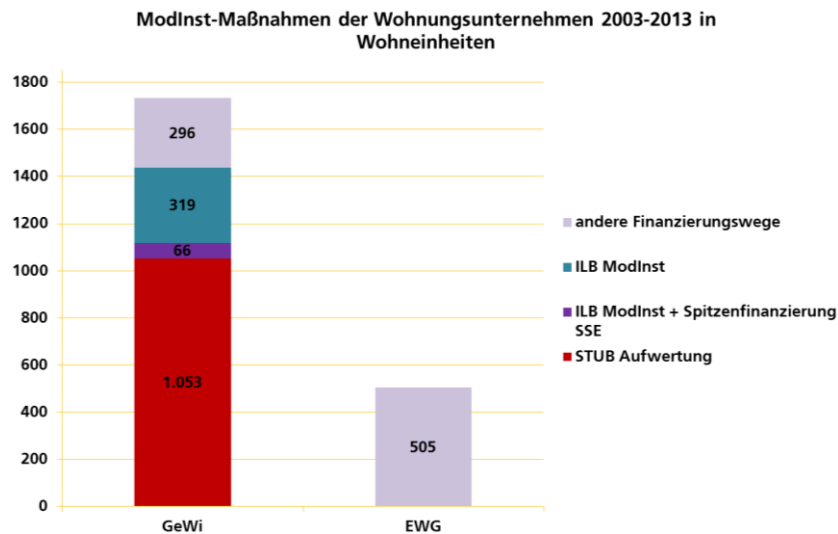
Ebenfalls flächenhaft zurückgebaut wurden die Bereiche Fährstraße und Tunnelstraße des WK VI nördlich der Straße der Republik.

Großräumige Abbrüche erfolgten darüber hinaus an den meist in Randlage befindlichen Standorten WK V/Kiefernweg/Poststraße, An der Holzwolle und Mittelschleuse. Zunehmend waren aufgrund der unternehmensspezifischen Leerstandssituation Bestände der GeWi vom Abriss betroffen.

Neben den flächenhaften Abrissen mussten ab 2005 auch die Stadtstruktur kleinräumig verändernde Einzelabrisse in den WK I, III, V, im Bereich Wilhelmstraße/ Platanenallee sowie im WK IV und WK VI durchgeführt werden.

Beide Wohnungsunternehmen haben in den Jahren 2009 bis 2012 ihre Rückbauaktivitäten beschleunigt, so dass die ursprünglich bis 2015 vorgesehenen Abrisse bereits 2012 vollzogen waren. Entsprechend waren seitens der GeWi in den Jahren 2013 bis 2015 keine weiteren Abrisse vorgesehen. Die EWG vollzieht aktuell Einzelabrisse im Rahmen der Entwicklung des Wohnparks An der Schleuse im WK VI.

Dem geförderten Abriss von insgesamt 6.089 WE seit 12/2002 stehen im gleichen Zeitraum 2.878 sanierte WE gegenüber. Mit Unterstützung durch Städtebaufördermittel und Mittel der sozialen Wohnraumsanierung konnten insbesondere in den denkmalgeschützten WK I, II und III 1.438 WE seit 2006 saniert werden.



Hervorzuheben sind dabei insbesondere die 18 WE des Modellvorhabens Junges Wohnen sowie weitere 48 WE in den langjährig leerstehenden städtebaulich und bauhistorisch bedeutenden Beständen aus der Aufbauzeit 1951/52 im WK I als Auftakt für das Projekt GenerationenWohnen der GeWi in der Innenstadt. Diese beiden Objekte wurden durch das Instrument der Spitzenfinanzierung (Baukostenzuschuss für nicht rentierliche Kosten) ermöglicht. Ebenfalls in diesem Bereich des WK I hat die EWG ein Leerstandsobjekt mit 24 familiengerechten Wohnungen reaktiviert.

Erstmals kam es hier zum Verkauf von zwei Objekten vom städtischen Wohnungsunternehmen GeWi an die Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft e. G. (EWG). Damit konnte abrisssbedrohten Beständen im unmittelbaren Stadtzentrum eine dauerhafte Perspektive gegeben werden.

Durch die mit Mitteln aus der Städtebauförderung und Wohnraumförderung unterstützten Maßnahmen im Denkmalbereich haben in den vergangenen acht Jahren

entscheidend dazu beigetragen, dass für den Abriss vorgesehene bzw. scheinbar nicht zu rettende denkmalgeschützte Wohnungsbestände in der Innenstadt für die nachhaltige und bedarfsgerechte Wohnnutzung gesichert werden konnten. Damit ist – auf die Besonderheiten der Stadtstruktur und –geschichte bezogen – ein vergleichbarer Prozess begonnen worden, wie in anderen Städten mit den Altbauaktivierungsstrategien.

Begleitet wurden die Stadtumbaumaßnahmen von einem professionellen Umzugsmanagement der Wohnungsunternehmen, in dessen Ergebnis sich der Leerstand aktuell fast ausschließlich auf geplante Abriss- und Sanierungsobjekte konzentriert (vgl. auch Kapitel 5.3.1).

Seit Mitte 2014 ist das Ensemble Alte Ladenstraße des Projektes GenerationenWohnen der GeWi im Bau. Auch hier kommt das Instrument der Spitzenfinanzierung zum Einsatz.

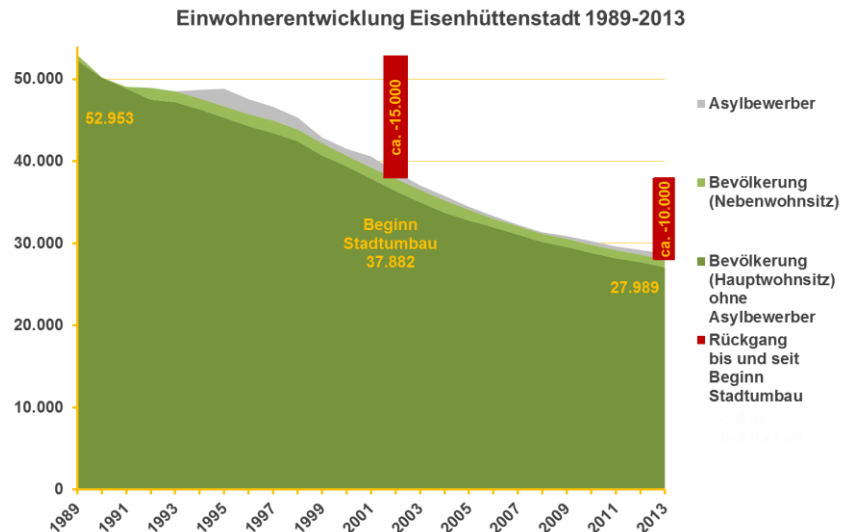
### 3. Demografische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

#### 3.1 Demografische Entwicklung

##### 3.1.1 Entwicklung der Einwohnerzahl

Mit dem Zensus 2011 wurde die amtliche Einwohnerzahl deutlich nach unten korrigiert – diese statistische Bereinigung hat allerdings keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage. Unabhängig davon ist die Entwicklung der Einwohnerzahlen weiterhin durch Verluste gekennzeichnet. Bedingt durch den demografischen Wandel, verbunden mit einer absoluten und relativen Abnahme der jüngeren – mobileren - Generation ist die Abwanderung jedoch insgesamt rückläufig. Der Prozess der nachholenden Eigentumsbildung bis Anfang der 2000er Jahre ist weitgehend abgeschlossen.

Abbildung 3-1 Gesamtstädtische Einwohnerentwicklung seit 1989 (Statistik der Stadt Eisenhüttenstadt)



Entsprechend haben sich die jährlichen Bevölkerungsverluste mit etwas über zwei Prozent in den letzten fünf Jahren gegenüber jährlich 3,5 Prozent zwischen 1999 und 2004 reduziert. Die aktuell positive Entwicklung der amtlichen Einwohnerzahlen ist in erster Linie auf die wachsende Zahl von Asylbewerbern in der Erstaufnahmestelle zurückzuführen. Für die Ermittlung der Wohnungsnachfrage im Rahmen der Stadumbaustrategie werden die Asylbewerber nicht berücksichtigt.

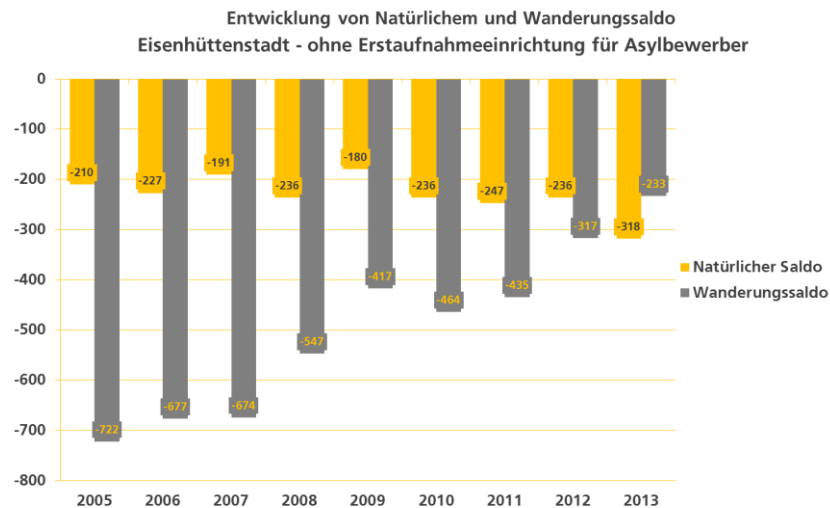
Grundlage für die Berechnungen der Wohnungsnachfrage ist die wohnberechtigte Bevölkerung (Hauptwohnsitze + Nebenwohnsitze).

### 3.1.2 Natürliche und räumliche Bevölkerungsentwicklung

In 1990 war ein Einbruch der Geburtenzahlen mit bis heute sinkender Tendenz zu verzeichnen. Die in den 1990er Jahren Geborenen haben die Schule mittlerweile verlassen und kommen in das Alter der „höheren Fertilität“. Weniger Kinder haben in der nächsten Generation noch weniger Kinder. Dieses „demografische Echo“ wird die Stadtentwicklung in den nächsten Jahren entscheidend bestimmen.

Insgesamt ist in den letzten Jahren eine geringere Geburtenziffer als im brandenburgischen Durchschnitt zu verzeichnen.

Abbildung 3-2 Entwicklung des natürlichen Saldos und des Wanderungssaldos Eisenhüttenstadt (ohne Asylbewerber)



Im Jahr 2013 war erstmals seit den frühen 1990er Jahren der Saldo aus Geburten und Sterbefällen negativer als der Wanderungssaldo. Unabhängig von Schwankungen in Einzeljahren kündigt sich damit ein Trend an, der sich in Zukunft verstärken wird. Die

demografische Entwicklung wird die Bevölkerungsentwicklung zukünftig dominieren.

## 3.2 Entwicklung von Beschäftigung und Einkommen

### 3.2.1 Entwicklung der Beschäftigten- und Pendlerzahlen

Eisenhüttenstadt kann einen stabilen Unternehmensbestand und Ansiedlungserfolge vorweisen, die zur Diversifizierung der nach wie vor vom integrierten Hüttenwerk dominierten Wirtschaftsstruktur beitragen. Die positive Beschäftigungsentwicklung hat sich von der Bevölkerungsentwicklung weitgehend abgekoppelt.

Mit dem im Vergleich zur Einwohnerzahl relativ steigenden Arbeitsplatzangebot nimmt auch die Anzahl der Einpendler zu. Dabei steigt die mittlere Pendelentfernung ebenfalls kontinuierlich an. Aus dem unmittelbaren Umland kommt zwar immer noch der größte Teil der Einpendler, der höchste Anstieg ist jedoch für Entfernungen über 25 Kilometer zu verzeichnen. (vgl. INSEK - Fortschreibung 2014)

Die hohe Zahl von Einpendlern ist besonders relevant für die Wohnungsmarktentwicklung. Wenngleich die Pendlerbefragung 2012/2013 ergab, dass die meisten Einpendler durch Wohneigentum oder Familie an ihren Wohnort gebunden sind, ergibt sich aus den ca. 7 Prozent der Befragten, die einen Wohnungswechsel geplant haben und sich Eisenhüttenstadt grundsätzlich als Wohnstandort vorstellen können, doch ein gewisses Zuzugspotenzial. Dabei handelt es sich überwiegend um jüngere Menschen bis 30 Jahre.

Abbildung 3-3 Entwicklung der Einpendlerzahlen nach Entfernung des Wohnortes

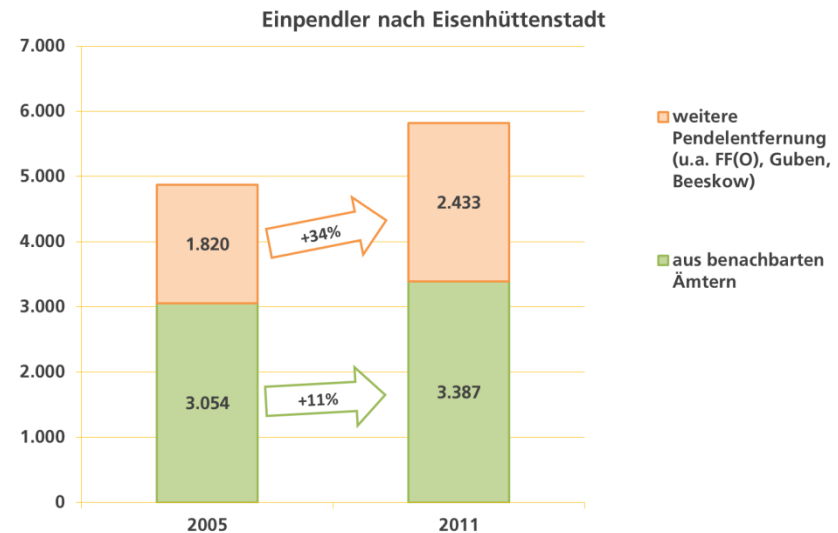
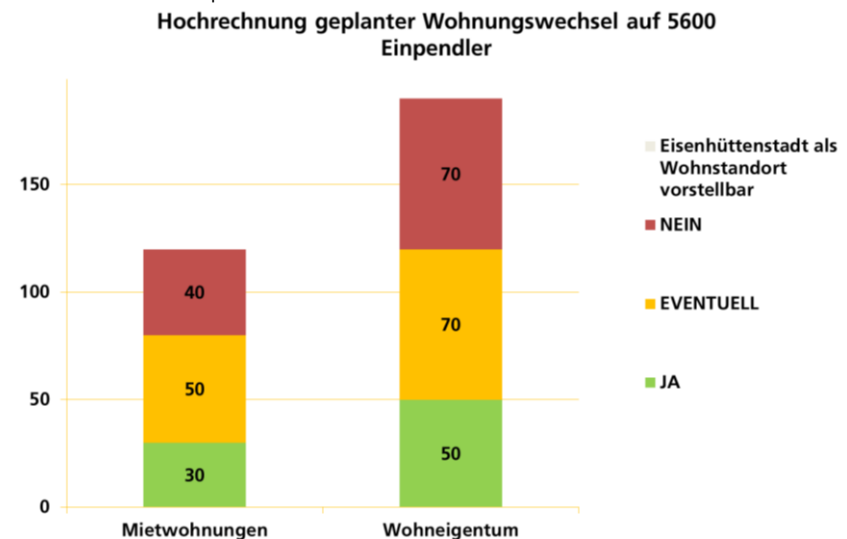


Abbildung 3-4 Auswertung Pendlerbefragung: kurzfristig aktivierbares Potenzial von Einpendlern als Bewohner Eisenhüttenstadts



### **3.2.2 Entwicklung von Transfereinkommen und Haushalten mit geringem Einkommen**

Gesamtstädtisch ist der Anteil von Bewohnern, die auf Transferleistungen angewiesen sind seit 2005 gesunken. Die Arbeitslosenzahlen liegen in Eisenhüttenstadt seit Jahren etwa 2,5 Prozentpunkte höher als im Landesdurchschnitt, jedoch niedriger als in vergleichbaren Städten.

Zu erkennen ist allerdings eine Konzentration von Haushalten mit Transfereinkommen in einigen Gebieten der Stadt (vgl. auch Kap. 7). In den WK I und II ist jeder vierte und im WK IV jeder fünfte Bewohner auf Unterstützung angewiesen. Deutlich wird, dass in den WK I, II und IV wesentlich mehr Bewohner auf Hilfe angewiesen sind, als im städtischen Durchschnitt bzw. im WK III oder V. Dies liegt teilweise auch in der Altersstruktur der WK begründet. Insbesondere im WK V ist fast die Hälfte der Einwohner älter als 65 Jahre – eine Hilfeempfängerquote von rd. 9% ist damit nur relativ.

Weibliche Bewohner sind sowohl gesamtstädtisch, als auch in bestimmten Bereichen der Innenstadt in höherem Maße auf Transferleistungen angewiesen als männliche Bewohner. Im WK I z. B. ist der Anteil der Hilfeempfängerinnen doppelt so hoch wie im gesamtstädtischen Durchschnitt.

Wenngleich mit dem demografischen Wandel („demografisches Echo“) die Anzahl von Kindern insgesamt zurückgehen wird, ist aufgrund der Attraktivität des Mittelzentrums mit seiner Infrastruktur eine weitere räumliche Konzentration von einkommensschwächeren Familien in Eisenhüttenstadt vorstellbar. Die zukünftige Entwicklung der Größe dieser Gruppe ist aufgrund der starken Abhängigkeit von Wanderungsbewegungen jedoch nur schwer abzuschätzen. Deutlich klarer stellt sich die weitere Entwicklung im Bereich der Altersarmut dar: Nach der derzeit

dominierenden Rentnergruppe mit DDR-Erwerbsbiografien und entsprechend guten Alterseinkommen wächst die Altersgruppe mit einem hohen Anteil Langzeitarbeitsloser seit den 1990er Jahren nach. Die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt sind damit auch von der perspektivischen Entwicklung der Transferleistungen für diese Gruppe abhängig. Daher muss auch bei weiterer positiver Entwicklung des Arbeitsmarktes zukünftig ausreichend preiswerter Wohnraum im Zentrum vorhanden sein, was bei der weiteren Sanierung zu beachten ist.



### 3.3 Bevölkerungsprognose

#### 3.3.1 Landesprognose und Alternativszenarien

Die letzte vorliegende Prognose des AfSBB wurde auf Basis der amtlichen Einwohnerzahlen von 2010 erstellt, also vor dem Zensus 2011, der in Eisenhüttenstadt zu einer wesentlichen Reduzierung der amtlichen (statistischen) Einwohnerzahl geführt hat.

Unabhängig davon sind in den amtlichen Einwohnerzahlen die Asylbewerber enthalten, wodurch die tatsächliche demografische Entwicklung der dauerhaften Bewohner der Stadt verzerrt wird.

Für die Prognose der Bevölkerungszahlen wird in bewährter Form mit Szenarien zur Einwohnerentwicklung gearbeitet. Dabei werden die amtlich gemeldeten Asylbewerber in der Erstaufnahmeeinrichtung der zentralen Ausländerbehörde (EAE) nicht mit betrachtet, die in der Regel Eisenhüttenstadt wieder verlassen. Inwieweit und in welcher Größenordnung die dauerhafte Ansiedlung von Flüchtlingen eine Rolle für die zukünftige Einwohner- und Stadtentwicklung spielen könnte, ist derzeit nicht absehbar. Bisher galt, dass Eisenhüttenstadt über die EAE hinaus keine Flüchtlinge aufnehmen muss.

Für die Wohnungsnachfrage relevant sind dagegen auch die mit Nebenwohnsitz gemeldeten Personen. Diese Gruppe unterliegt ebenfalls der demografischen Entwicklung. Für die Szenarien der Bevölkerungsprognose wird somit die **wohnberechtigte Bevölkerung (HWS+NWS)** zugrunde gelegt.

Für alle Szenarien gilt, dass das Defizit der natürlichen Bevölkerungsentwicklung durch das demografische Echo größer wird. Das bedeutet, dass die geburtenschwachen Jahrgänge ab 1990 derzeit in das Alter der höchsten Fertilität kommen und diese zahlenmäßig schwachen Jahrgänge die Geburtenzahlen der nächsten Jahre dominieren werden, d.h. die Anzahl der Geburten wird deutlich zurückgehen.

Da diese Entwicklung nicht allein auf Eisenhüttenstadt beschränkt ist, verringert sich das Zuzugspotenzial – gleichzeitig nimmt die interkommunale Konkurrenz um Einwohner zu.

Annahmen für die Szenarien:

1 BASISSENARIO: Die Annahmen der Bevölkerungsprognose des Landes von 2012 (Basisjahr 2010) werden anhand der aktuellen Bevölkerungszahlen nachvollzogen. Dabei wird – bis auf die Bildungswanderung - von einem mittelfristigen Ausgleich Von Zu- und Wegzügen ausgegangen.

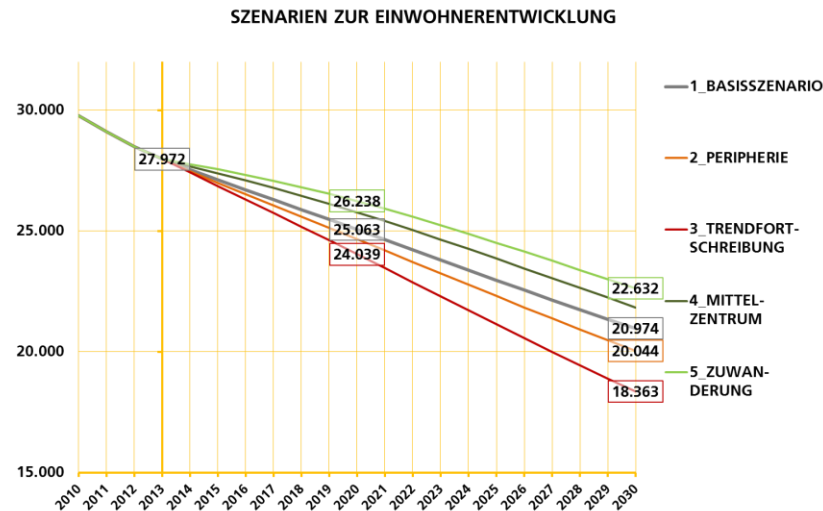
2 PERIPHERIE: Aufgrund der peripheren Lage der Stadt wird auch zukünftig von einem negativen Wanderungssaldo ausgegangen, der jedoch kontinuierlich kleiner wird.

3 TRENDFORTSCHREIBUNG: Die altersspezifischen Wanderungssalden der Jahre 2011-2013 werden in die Zukunft fortgeschrieben.

4 MITTELZENTRUM: Im Umland steigt die Altersgruppe der über 65-jährigen im Vergleich zu Eisenhüttenstadt deutlich stärker an. Dies kann zu einer verstärkten (Rück-)wanderung von Älteren in das Mittelzentrum führen. Für das Szenario wird von einem positiven Wanderungssaldo in der Altersgruppe der über 65-jährigen ausgegangen (+10 bei den 65 bis unter 75-jährigen, +40 bei den über 75jährigen) Dies entspricht ca. 20 Prozent des jährlichen Zuwachses in der Altersgruppe der über 65-jährigen in den drei Ämtern bzw. jährlich 0,6 bis 0,7 Prozent dieser Altersgruppe insgesamt.

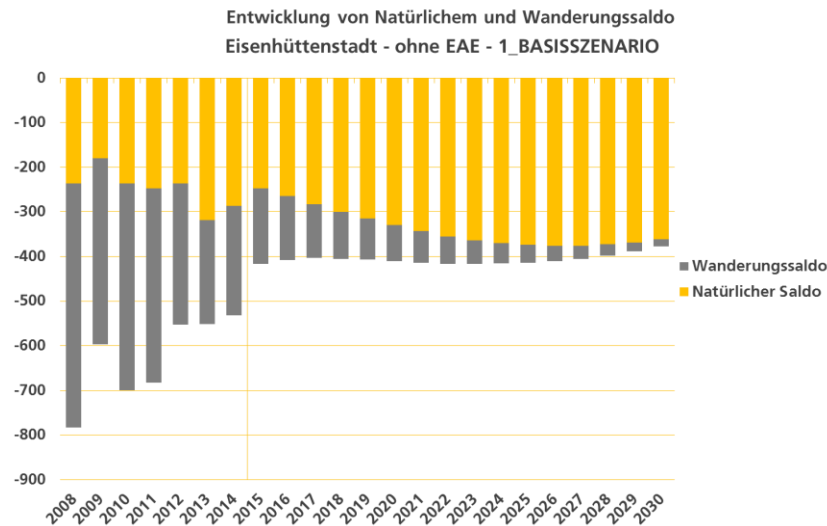
5 ZUWANDERUNG: zusätzlich zum Szenario 4\_MITTELZENTRUM werden hier Einpendler als Potenzial für Zuzüge stärker berücksichtigt. In der Altersgruppe der 25 bis unter 45-jährigen wird bis 2020 ein positiver Saldo von ca. 20 Personen jährlich angenommen. Danach sinkt dieser Wert bis 2030 auf 10 Personen p.a. In der Summe beträgt der positive Saldo der Wanderungsbewegungen jährlich 30 bis 40 Personen.

Abbildung 3-5 Szenarien zur Einwohnerentwicklung in Eisenhüttenstadt



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Einwohnerzahlen der Stadt

Abbildung 3-6 Entwicklung von natürlichem und Wanderungssaldo im Basisszenario

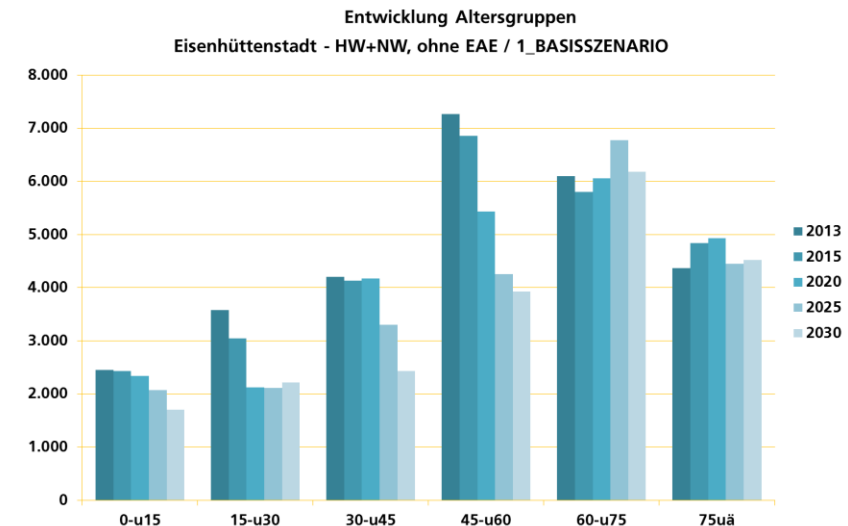


Bis auf die Trendfortschreibung gehen alle Szenarien von einer positiveren Entwicklung der Wanderungsbilanz aus, als in den vergangenen Jahren.

Gleichwohl gleicht selbst ein positiver Wanderungssaldo von 40 Personen jährlich Mitte der 2020er Jahr nur ca. 10 Prozent des negativen Saldos aus Geburten und Sterbefällen aus.

### 3.3.2 Prognose zur Entwicklung der Altersgruppen

Abbildung 3-7 Entwicklung der Altersgruppen entsprechend Basisszenario (eigene Berechnungen).



Zur besseren Vergleichbarkeit sind Gruppen mit jeweils 15 Altersjahrgängen gebildet worden, so dass sich daraus nicht nur die Entwicklung innerhalb der Altersgruppe ablesen lässt, sondern auch die Unterschiede zwischen den Altersgruppen. In den nächsten zehn Jahren wird die Altersentwicklung neben dem Aufrücken der geburtenschwachen Jahrgänge nach 1990 in das Erwachsenenalter vor allem durch die „Wanderung“ der stark vertretenen Gruppe

der 45 bis 60jährigen hin zum Rentenalter bestimmt. Anders als in anderen Städten oder im Umland von Eisenhüttenstadt verändert sich die Anzahl der Senioren weniger dramatisch. Der stärkste Anstieg der über 75-jährigen ist bis 2020 zu verzeichnen, danach bleibt diese Altersgruppe insgesamt relativ stabil. Das bedeutet für den Stadtumbau, dass das Angebote an seniorenrechtlichen/barrierefreien Wohnungen vor allem kurzfristig erhöht werden muss, und dann auf einem Niveau gehalten werden kann.

## **4. Haushaltsprognose**

### **4.1 Entwicklung der Haushaltsgrößen**

Als Haushaltgröße wird vereinfachend die durchschnittliche Anzahl von Einwohnern je bewohnter Wohnung gerechnet. Damit weicht die Definition zwar von der offiziellen Haushaltsdefinition ab, jedoch sind Veränderungen auf dieser Basis sehr gut nachvollziehbar. Die Heimbewohner wurden nicht in die Berechnung der Haushaltsgrößen einbezogen. Um aus der Anzahl der Haushalte direkte Rückschlüsse auf die Wohnungsnachfrage ziehen zu könnten, wurden die (belegten) Wohnheimplätze bei der Berechnung ausgeklammert.

Die Entwicklung der Haushaltsgrößen folgt seit 1991 prinzipiell der landesweiten Entwicklung, wobei die aus der jungen Stadtgeschichte und deren Entwicklungsdynamik herrührende vergleichsweise jüngere Altersstruktur – mit einem hohen Familienanteil in den neunziger Jahren – eine verzögerte Entwicklung in Eisenhüttenstadt bewirkte. Typisch für eine städtische Bevölkerung liegen die Haushaltgrößen dabei unter dem Durchschnitt des Landes.

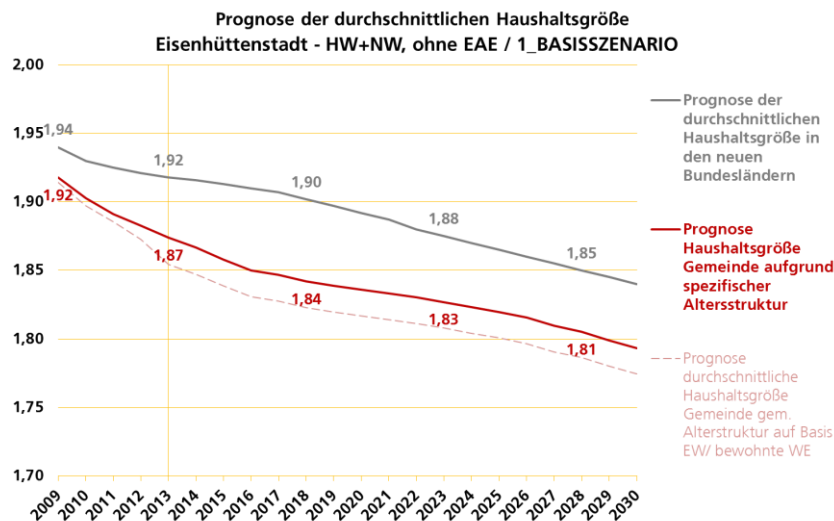
Bedingt durch quartierspezifische Baualter einerseits und (auch stadumbaubedingte) Wanderungsbewegungen andererseits verlief die Entwicklung der Haushaltsgrößen in den einzelnen Quartieren unterschiedlich (vgl. Kap. 7).

### **4.2 Prognose der Haushaltsgrößen**

Die Prognose der Haushaltsstruktur wurde auf der Grundlage der Haushaltsvorberechnung des Statistischen Bundesamtes durchgeführt, dessen Annahmen für die neuen Bundesländer auf die spezifische Altersstruktur in Eisenhüttenstadt übertragen wurde.

Die Abnahme der Haushaltsgrößen wird weiter an Dynamik verlieren, da mittlerweile die geburtenschwachen Jahrgänge ab 1990 in die Phase der Haushaltsgründung kommen. Damit werden einerseits weniger kleine Haushalte neu gegründet und andererseits gibt es weniger Familien, deren Haushalte sich durch Auszug der erwachsenen Kinder verkleinern. Im Wesentlichen wird die Haushaltsgröße durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung der älteren Generation beeinflusst.

Abbildung 4-1 Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße für die Gesamtstadt gemäß Basisszenario



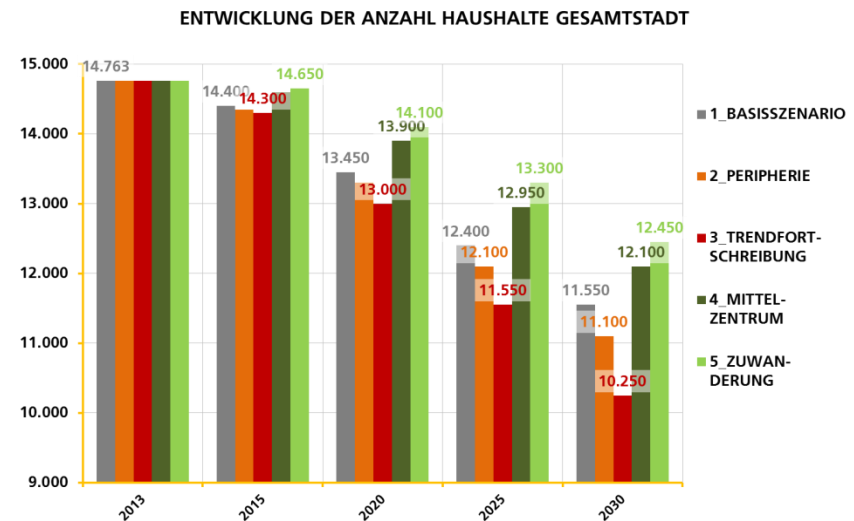
Quelle: eigene Berechnungen

### 4.3 Szenarien zur Haushaltsprognose

Aus den Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung und der Haushaltsgrößen ergeben sich die Entwicklungsszenarien zur Anzahl der Haushalte. Damit wird eine Bandbreite von wahrscheinlichen Entwicklungen dargestellt. Bei günstigerer Entwicklung (mehr Zuwanderung von jüngeren Familien wird auch

von einer stärker steigenden Wohneigentumsquote ausgegangen. Für das Szenario 4\_MITTELZENTRUM werden dagegen eher Mietwohnungen für Ältere nachgefragt.

Abbildung 4-2 Haushaltsprognose basierend auf den Bevölkerungsszenarien



Aus der Kombination der Szenarien zu Bevölkerungsentwicklung und Haushaltsgrößen ergibt sich eine Bandbreite von Haushaltszahlen, die zwischen 13.000 und 14.000 für 2020 bzw. 10.000 und 12.500 in 2030 liegt. Innerhalb dieser Grenzen werden Mindest- und Maximalbedarfe für Rückbau und Sanierung dargestellt. Für die Darstellung der Mittelbedarfe wird das Basisszenario zugrunde gelegt.

Aufgrund der stadtspezifischen demografischen Entwicklung wird der Anteil von Ein- und Zweipersonenhaushalten von Älteren – im Vergleich zu anderen Städten – vor allem kurzfristig und nur moderat ansteigen. Etwas stärker und vor allem nachhaltiger ist dieser Anstieg in den Szenarien 4\_MITTELZENTRUM und 5\_ZUWANDERUNG.

Abbildung 4-3 Mögliche Entwicklung von Haushalten nach Haushaltsgröße - Basisszenario

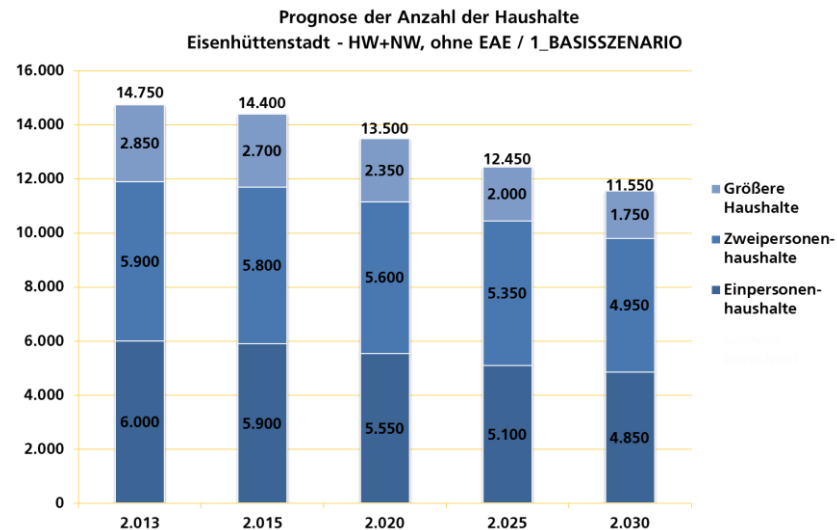


Abbildung 4-4 Mögliche Entwicklung von Ein- und Zweipersonenhaushalten nach Altersgruppen - Basisszenario

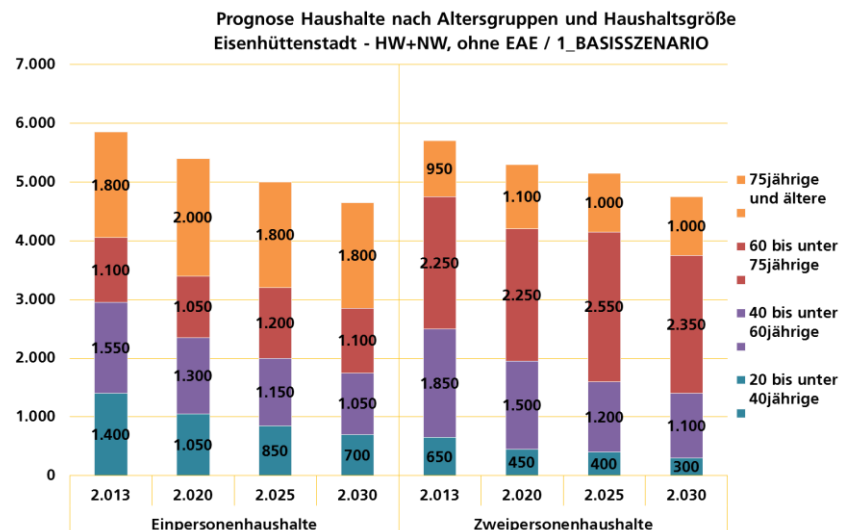
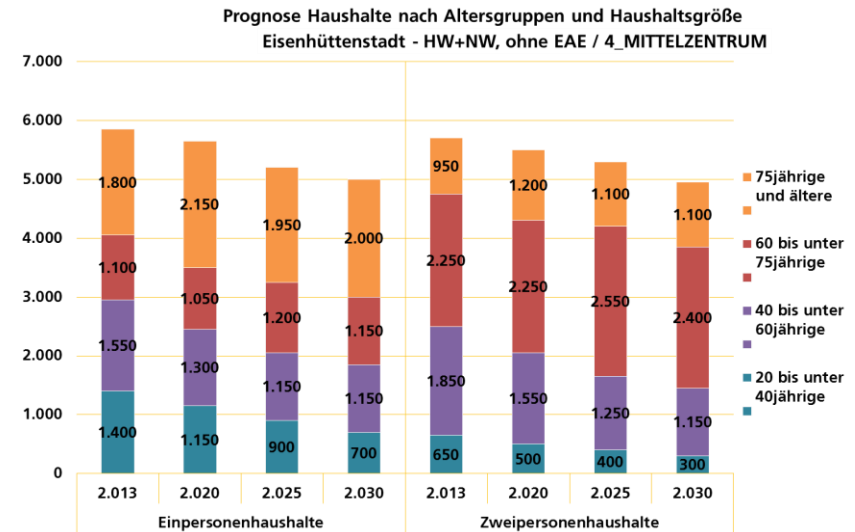


Abbildung 4-5 Mögliche Entwicklung von Ein- und Zweipersonenhaushalten nach Altersgruppen - Szenario 4\_MITTELZENTRUM



Schwer prognostizierbar ist der zukünftige Anteil von Haushalten, die preisgünstige Wohnungen nachfragen (vgl. Kap. 3.2.2). Es wird davon ausgegangen, dass die Anzahl preisgünstiger Wohnungen in der derzeit verfügbaren Größenordnung beibehalten werden sollte.

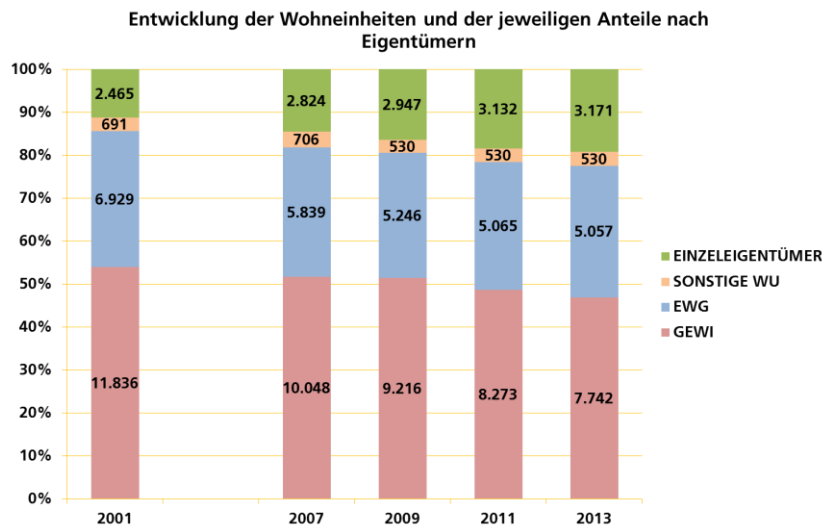
## 5. Entwicklung des Wohnungsmarktes

### 5.1 Analyse des Wohnungsbestandes

#### 5.1.1 Wohnungsbestand insgesamt/ Diversifizierung des Wohnungsangebotes

Der Stadtumbauprozess mit den umfangreichen Abrissaktivitäten hat zu einem langsam zurückgehenden Anteil der beiden großen Wohnungsunternehmen am Wohnungsbestand auf mittlerweile unter 80 Prozent geführt.

Abbildung 5-1 Gesamtstädtisches Wohnungsangebot nach Eigentum ausgewählten Jahren

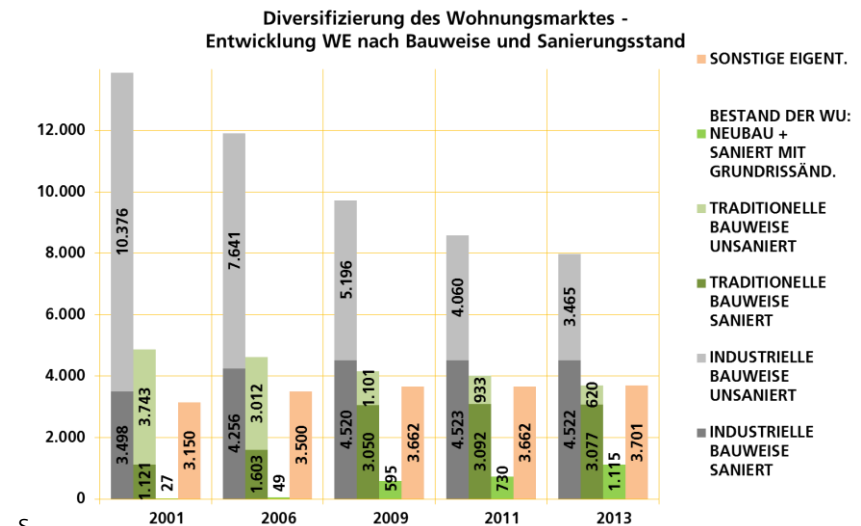


Insbesondere ist der Anteil des standardisierten Wohnungsbaus (ab 1960) zurückgegangen.

In den letzten Jahren machen sich zudem die Bemühungen von GeWi und EWG bemerkbar, mit Sanierungsvorhaben und einzelnen

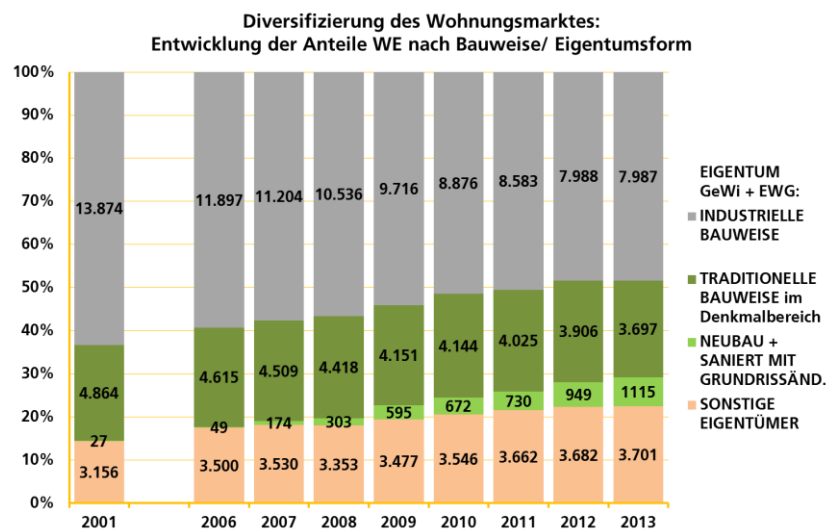
Neubauten individuelle, zielgruppenorientierte Wohnungsangebote zu schaffen und damit den Wohnungsmarkt weiter zu differenzieren.

Abbildung 5-2 Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Bauweise und Sanierungsstand



Der Einfluss des Umbauprozesses auf den Umfang, den Zustand und die räumlichen Schwerpunkte des Mietwohnangebotes ist mittlerweile deutlich spürbar, und weitere graduelle Veränderungen durch Einfamilienhausbau sind zu verzeichnen. Obwohl der Anteil des Wohnungsangebotes in industrieller Bauweise von fast zwei Drittel auf weniger als 50 Prozent gefallen ist, ist der Anteil standardisierter Mietwohnungsangebote immer noch überdurchschnittlich hoch.

Abbildung 5-3 Entwicklung des der Anteile Wohnungsbestandes nach Bauweise



Stadtzentrum (WK I-IV). Erfreulich ist die Einwohner- und Wohnungsbestandsentwicklung im Ortsteil Fürstenberg (Oder). Seit 2002 ist hier ein Bewohnerzuwachs zu verzeichnen, was auch auf die zahlreichen privaten Investitionen in die vorhandene Bausubstanz bzw. den Neubau zurück zu führen ist.

### 5.1.2 Räumliche Verteilung des Wohnungsbestandes

In 2005 befanden sich rd. 31% des gesamtstädtischen Wohnungsbestandes in den WK I-IV, rd. 23% im WK VI und rd. 11% im ORTSTEIL Fürstenberg (Oder)<sup>1</sup>

Bei einem gesamtstädtischen Bestand von rd. 16.500 WE in 2013 ist der WK VI mit einem Anteil von rd. 21% nach wie vor der größte Wohnkomplex. In den WK I-IV zusammen befinden sich rd. 38% und im Ortsteil Fürstenberg (Oder) rd. 14% des Gesamtwohnungsbestandes der Stadt. Die Innenstadt und Fürstenberg (Oder) haben ihre Funktion als Wohnstandorte gefestigt. Jeder dritte Eisenhüttenstädter wohnt inzwischen im

<sup>1</sup> Ohne WK VII!

## 5.2 Bewohnte Wohnungen, Eigentumsquote

Die aus den Bestands- und Leerstandszahlen der Wohnungsunternehmen sowie der privaten Wohnungsbesitzer resultierende Zahl der bewohnten Wohnungen erlaubt Rückschlüsse auf die tatsächliche Verteilung der Haushalte und die Eigentumsquote. Die Zahl der **bewohnten** Wohnungen insgesamt sank zwischen 2002 und 2013 von 17.516 auf 14.763. Der Anteil der GeWi und der EWG daran betrug im Jahr 2013 75,7%. Der Anteil bewohnter Wohnungen im Wohneigentum (Eigentumsquote) stieg von ca. 13% auf 21%.

Abbildung 5-4 Bewohnte und leerstehende Wohnungen nach Eigentümern

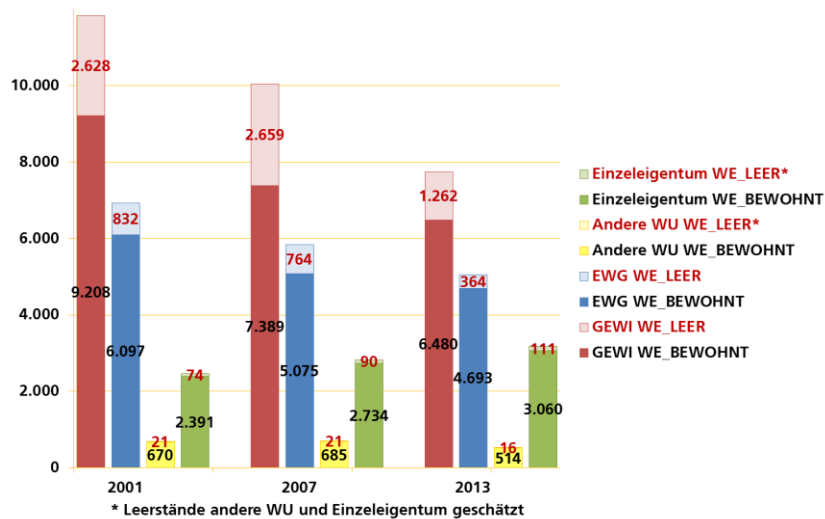
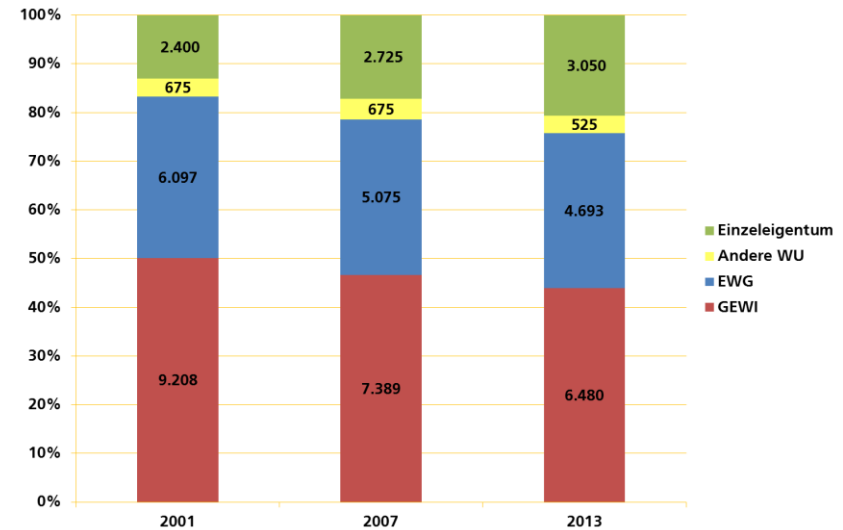


Abbildung 5-5 Anteil der bewohnten Wohnungen nach Eigentümern





## 5.3 Leerstandsentwicklung

### 5.3.1 Leerstandsentwicklung gesamtstädtisch und bei GeWi und EWG

Aus dem Wohnungsbestand und den tatsächlich nachgefragten bzw. bewohnten Wohnungen ergibt sich der Leerstand.

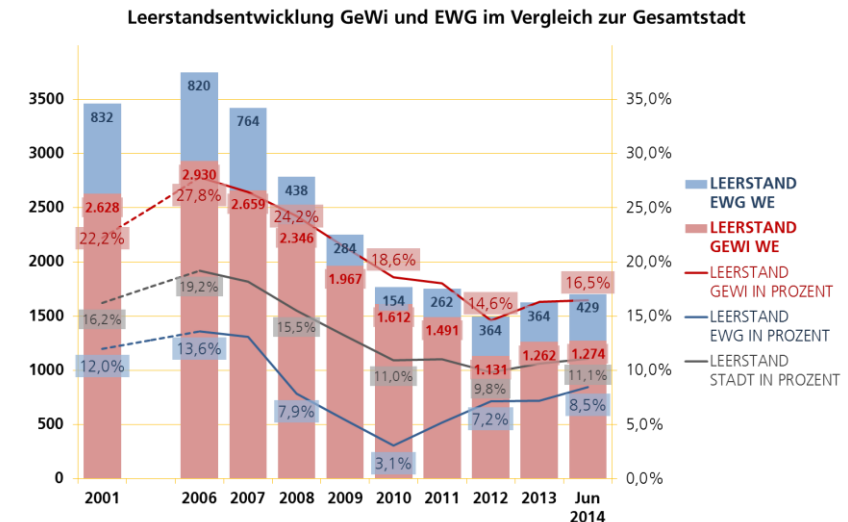
Erwartungsgemäß erreichte die Leerstandquote in 2012 einen Tiefpunkt mit unter 10 Prozent in der Gesamtstadt.

Dominiert wird die gesamtstädtische Leerstandsquote durch die GeWi, die ebenfalls in 2012 mit 1.131 WE Leerstand eine Quote unter 15 Prozent erreichte. Die EWG hatte bereits im Jahre 2010 mit ca. 3 Prozent den vorläufig niedrigsten Leerstand erreicht. Für beide Wohnungsunternehmen zusammengerechnet sank der Leerstand bis 2010 auf 11,6 % und steigt seitdem (überwiegend sanierungsbedingt) wieder leicht an. Die Leerstandsentwicklung der beiden WU korrespondiert mit der Dynamik der Rückbauaktivitäten, die bis 2010 (EWG) bzw. 2012 (GeWi) beschleunigt in mit großen Mengeneffekten umgesetzt wurden.

Im Rahmen des Monitoring wird die Annahme getroffen, dass bei den sonstigen Vermietern und Privateigentümern ein durchschnittlicher Leerstand von 3% besteht.

Die tatsächliche Marktverfügbarkeit bzw. der Wohnungsüberhang ergibt sich aus einer differenzierteren Betrachtung (vgl. Kap. 5.3.2).

Abbildung 5-6: Leerstandsentwicklung 2001-2014



### 5.3.2 Leerstand der Wohnungsunternehmen differenziert nach Marktverfügbarkeit

Der Wohnungsleerstand der beiden Wohnungsunternehmen in den vergangenen Jahren bestand nur zu einem Teil in einem tatsächlichen Wohnungsüberhang. Ein Teil der Wohnungen stand bereits in Vorbereitung auf den Abriss leer, für weitere betroffene Mieter waren noch Umsetzwohnungen vorzuhalten, die dem allgemeinen Wohnungsmarkt ebenfalls nicht zur Verfügung standen. Gleiches galt für Wohnungen, die im Zuge von Komplexsanierungsmaßnahmen freigezogen wurden. In den folgenden Diagrammen sind die Leerstände differenziert nach den genannten Faktoren betrachtet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die notwendige Wohnungsanzahl für Umsetzmieter im Rahmen des Umzugsmanagements hier nur im Verhältnis 1:1 dargestellt wurden, also nur eine rechnerische Verfügbarkeit ermittelt wurde. In der Praxis ist es für ein von den Stadtumbaubetroffenen akzeptiertes Umzugsmanagement notwendig, mehrere alternative

Wohnungsangebote vorzuhalten. Damit ergab sich insbesondere für die EWG in den letzten Jahren kein marktrelevanter Leerstand. Die GeWi hatte einen rechnerisch verfügbaren Leerstand von 7 bis 9 Prozent. In die folgenden Abbildungen sind auch die in Kap. 8.2 dargestellten Abriss- und Sanierungspläne eingeflossen. Um diese ambitionierten Pläne umzusetzen sind noch für eine Reihe von Mietern Umsetzwohnungen erforderlich. Der marktrelevante Leerstand bewegt sich daher aktuell rechnerisch gegen Null.

Abbildung 5-7: Entwicklung des Leerstandes differenziert nach Verfügbarkeit am Markt

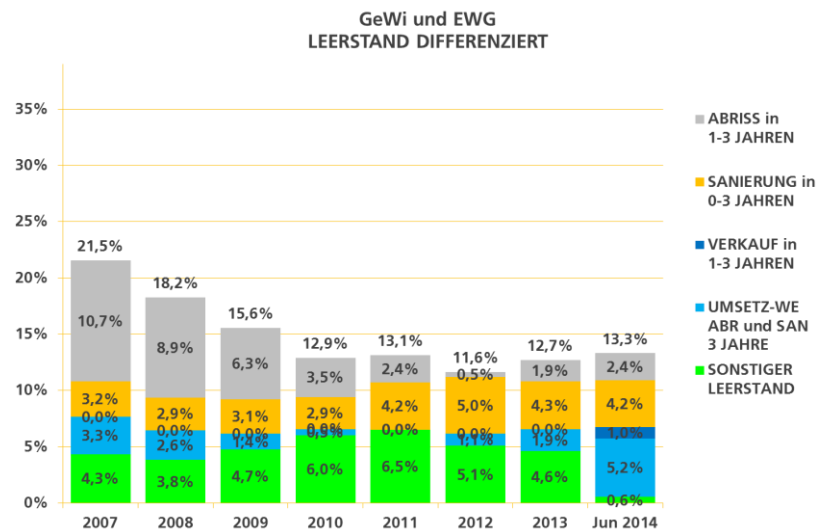


Abbildung 5-8: Entwicklung des Leerstandes der GeWi differenziert nach Verfügbarkeit am Markt

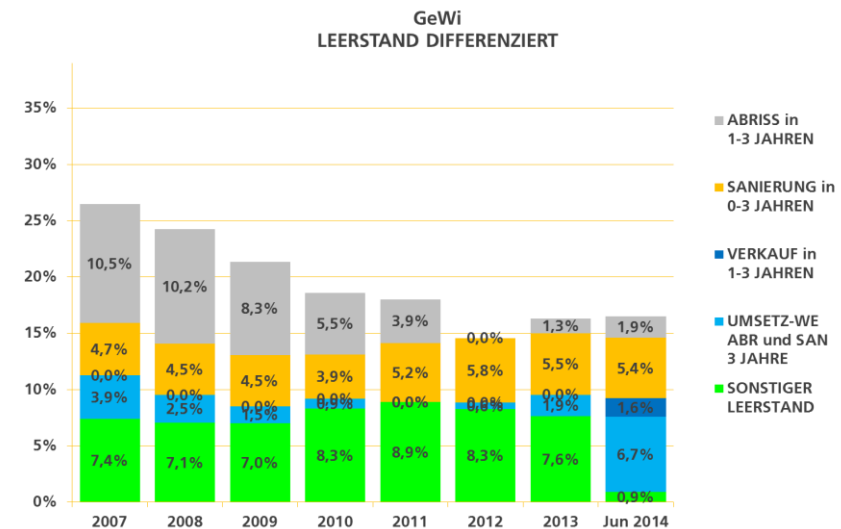
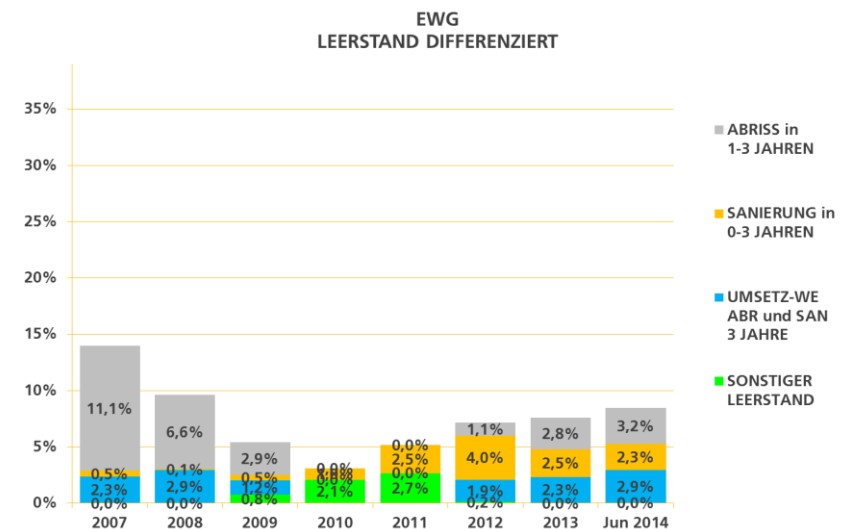


Abbildung 5-9: Entwicklung des Leerstandes der EWG differenziert nach Verfügbarkeit am Markt



### **5.3.3 Leerstand in den Stadtbereichen**

Zu Beginn des Stadtumbaus bis 2005/06 waren die höchsten Leerstände in den WK I-III (Sanierungsrückstand) und im WK VII (Abwanderung) zu verzeichnen.

Mit der Entscheidung, den WK VII flächenhaft zurückzubauen und gleichzeitig die Sanierung in den WK I-III voranzutreiben, setzte bei weiter sinkender Einwohnerzahl eine Umzugsbewegung ein, von der vor allem das Stadtzentrum profitiert. Deutlich wird in 2013 sowohl die Leerstandsverringering im WK II (9%) als auch im WK III (15%). In 2005 waren hier noch sanierungsbedingte Leerstände von 27% bzw. 34% zu verzeichnen

Abriss- und Sanierungsaktivitäten werden deutlich im Leerstand in den einzelnen Wohngebieten (vgl. Kap. 7). Die Entwicklung der räumlichen Verteilung des Leerstandes ergibt sich aus den folgenden Leerstandskarten.

Abbildung 5-10: Leerstandsituation 12/2001 – prozentualer Leerstand gebäudebezogen

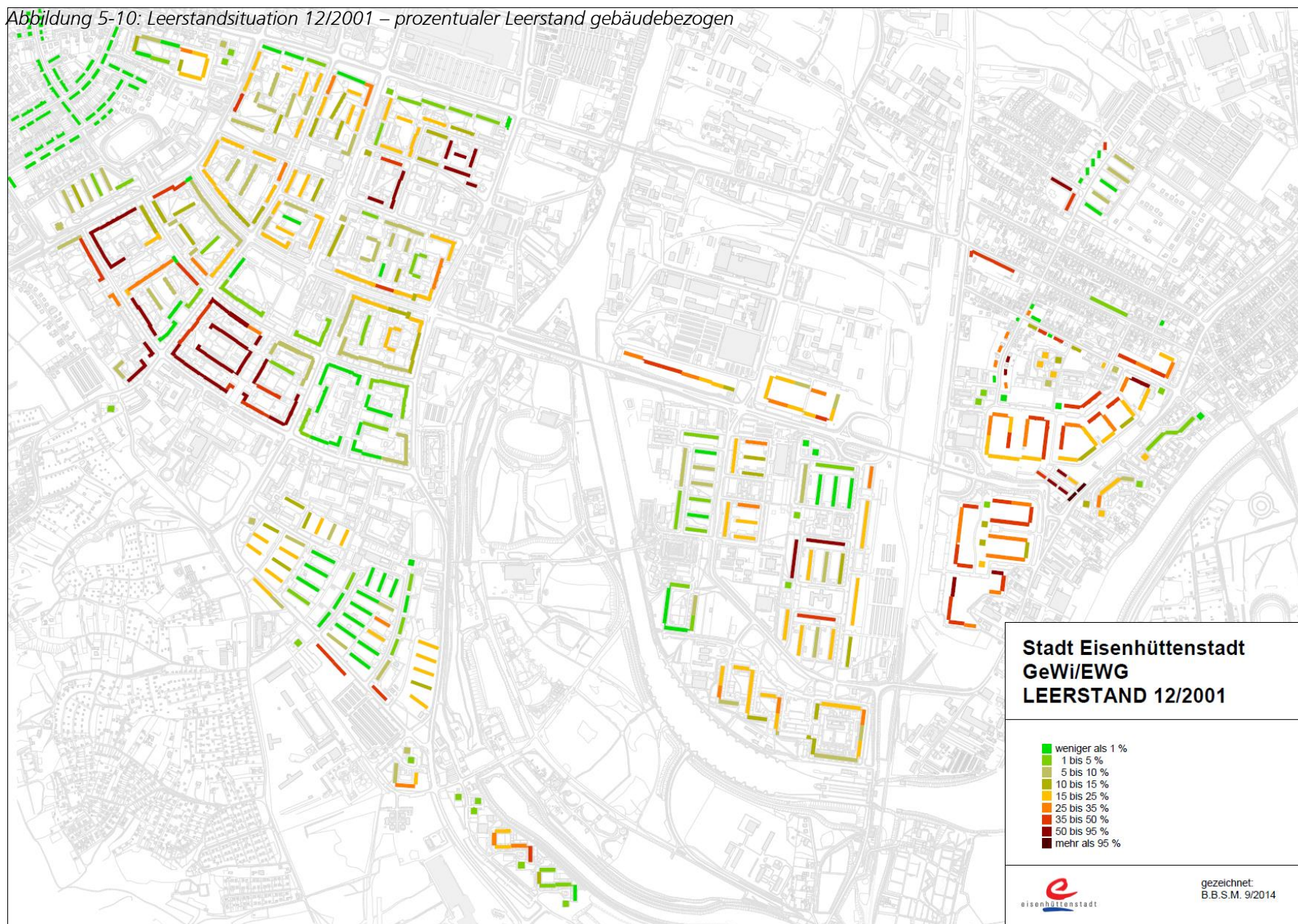




Abbildung 5-11: Leerstandsituation 12/2008 – prozentualer Leerstand gebäudebezogen

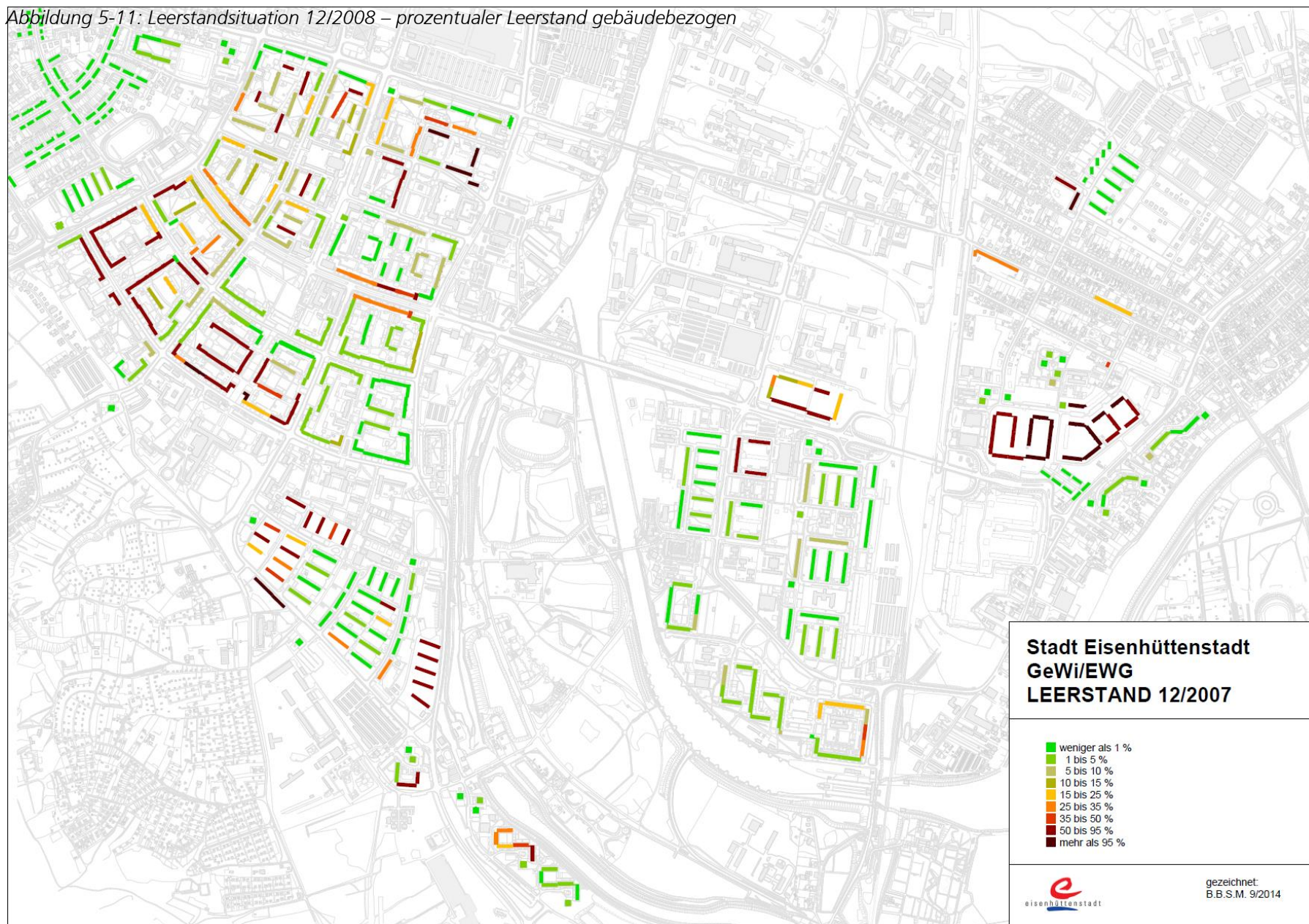
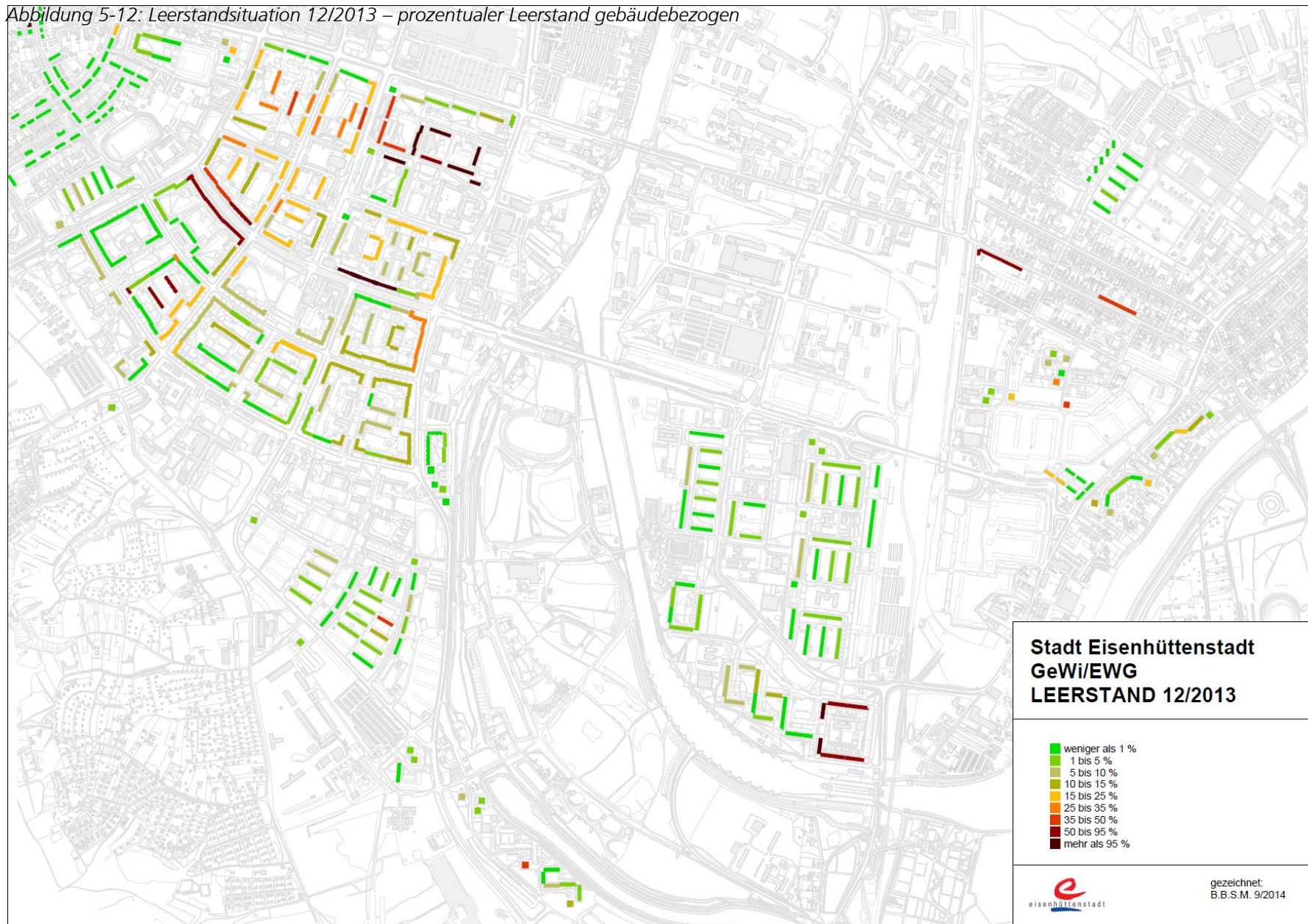




Abbildung 5-12: Leerstandsituation 12/2013 – prozentualer Leerstand gebäudebezogen



## 6. Wohnungsmarktprognose

### 6.1 Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Die zukünftige zahlenmäßige Entwicklung der Wohnungsnachfrage ergibt sich aus der Haushaltsprognose (vgl. Kap. 4.3).

Um marktgerechte Wohnungen für einzelne Nachfragegruppen anbieten zu können, sind weitere – vor allem qualitative Kriterien – zu berücksichtigen.

Für Senioren werden wohnungsnahe Infrastrukturangebote wichtiger – auch vor dem Hintergrund der mit der Schrumpfung schwieriger aufrechtzuerhaltenden Mobilität. Entsprechende Angebote dürften sich zudem positiv auf die Entwicklung der Nachfrage von Älteren aus dem Umland auswirken.

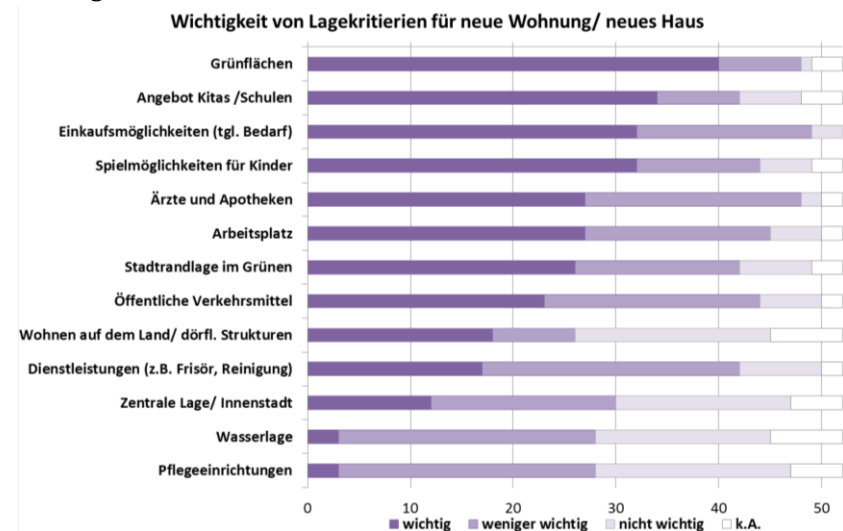
Bei insgesamt zurückgehender Zahl von Haushaltsgründern besteht in Eisenhüttenstadt als Ausbildungsstandort mit einem positiven Wanderungssaldo bei den Ausbildungsanfängern auch weiterhin ein Potenzial, die jungen Menschen durch entsprechende Wohnungsangebote an Eisenhüttenstadt zu binden.

Weitere Zuzugspotenziale ergeben sich aus den Einpendlern. Ähnliche Kriterien wie für diese Gruppe dürften auch für junge Familien aus Eisenhüttenstadt selbst gelten, die bei Überlegungen zu Wohnungsveränderungen vor der Standortentscheidung stehen.

Um neue Einwohner zu gewinnen und mobile Einwohner in der Stadt zu halten, sind also attraktive – individuelle – Wohnungsangebote in einem ansprechenden Wohnumfeld mit bestimmten Infrastrukturmerkmalen erforderlich.

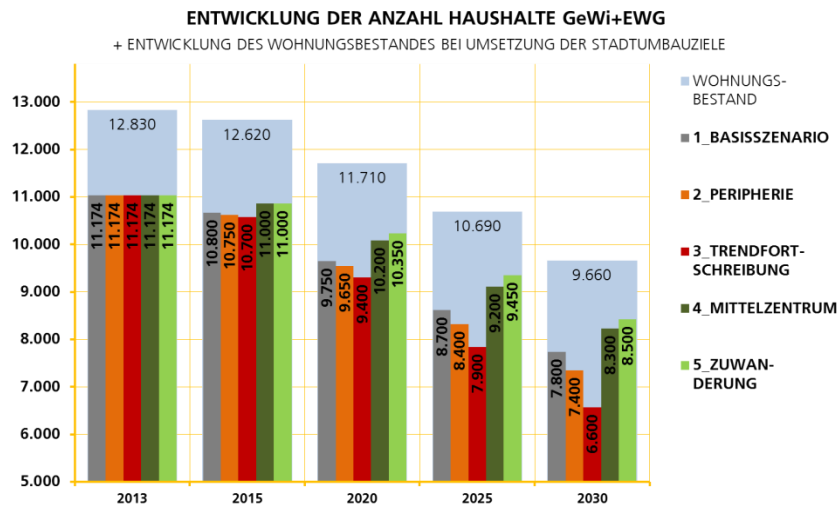
Neben den beschriebenen potenziell mobilen Gruppen von Haushalten sind selbstverständlich auch die weniger Mobilen mit bedarfsgerechten und günstigen Wohnangeboten zu versorgen.

Abbildung 6-1: Auswertung der Pendlerumfrage 2012/2013: Wichtigkeit von Lagekriterien



Für den Stadtumbauprozess besonders relevant ist die Nachfrageentwicklung bei den beiden Wohnungsunternehmen GeWi und EWG. Diese ergibt sich aus der Differenz der gesamtstädtischen Entwicklung und der Entwicklung bei den übrigen Eigentümern. In die Szenarien zur Haushaltsprognose sind differenzierte Annahmen zur Entwicklung des übrigen Wohnungsmarktes eingegangen. Beispielsweise wird im Zuwanderungsszenario auch von mehr Einfamilienhausneubauten ausgegangen, während im Szenario 4\_MITTELZENTRUM die Nachfrage der Älteren eher im Mietbereich liegen wird. Aus diesen Annahmen ergeben sich für die Wohnungsunternehmen folgende Szenarien zur Nachfrageentwicklung. In der Abbildung mit dargestellt ist auch die geplante Entwicklung des Wohnungsbestandes.

Abbildung 6-2: Prognose der Haushaltsanzahl für die Wohnungsunternehmen



## 6.2 Darstellung des Wohnungsüberhangs und des notwendigen weiteren Rückbauvolumens

Die Anzahl der Haushalte verringert sich in Eisenhüttenstadt zukünftig pro Jahr zwischen etwa 150 und 250 (Basisszenario ca. -200). Die Wohnungsunternehmen sind etwa in der gleichen Größenordnung betroffen. Ohne weiteren Rückbau würde demnach der Leerstand jährlich um ca. 200 Wohnungen anwachsen.

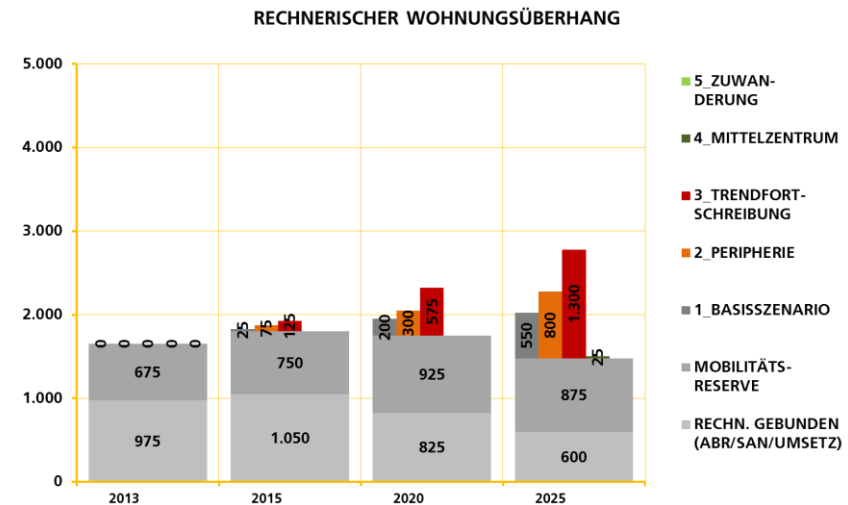
Für die Berechnung des Wohnungsüberhangs werden sanierungsbedingter und abrissbedingter Leerstand sowie eine Mobilitätsreserve vom Wohnungsleerstand abgezogen. Auf einem Wohnungsmarkt, auf dem die Wohnungssuchenden zwischen Angeboten auswählen können, ist es auch für die Wohnungsunternehmen wichtig, unterschiedliche Wohnungen und

Wohnlagen anbieten zu können. Entsprechend wird die Leerstandsquote, die als Mobilitätsreserve im weiteren Sinne dient und wirtschaftlich noch verkraftbar sein muss, bei 10% (GeWi) bzw. 7% (EWG) angesetzt.

Um den Leerstand in der Höhe von 2013 zu halten, ist der Abriss von 200 WE pro Jahr notwendig. Von 2015 bis 2020 sind das 1.200, bis 2025 2.200 und bis 2030 3.200 Wohnungen.

Mit den in dieser Stadtumbaustrategie dargestellten Maßnahmen ergibt sich folgender Leerstand, der – je nach Szenario nur zu einem kleinen Teil als weiterer Wohnungsüberhang in Erscheinung tritt, da auch zukünftig sanierungsbedingte Leerstände auftreten und der notwendige Leerzug von Abrissobjekten (bzw. die dafür notwendigen Umsetzwohnungen) berücksichtigt werden.

Abbildung 6-3: Prognose rechnerischer Wohnungsüberhang unter Berücksichtigung der in Kap. 8.2 dargestellten Maßnahmen





### 6.3 Zukünftiges Potenzial für ModInst-Maßnahmen

Trotz der anhaltenden Schrumpfung und der Fortführung des Rückbaus ist die weitere Sanierung von Wohnungen notwendig. Das Potenzial dafür ist aus der Bedarfsentwicklung, aber auch aus stadtstrukturellen Überlegungen herzuleiten. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass bis 2020 keine nach 1990 sanierten Wohnungen abgerissen werden sollen und auch danach keine mit Fördermitteln sanierten Wohnungen innerhalb der Zweckbindungsfristen.

Gemäß der Zielstellung des INSEK ist für die Stärkung der Innenstadt die Sanierung im WK I und IV unabdingbar. Dabei ist darauf zu achten, dass dieser für das Segment der preisgünstigen Angebote wichtige Bereich diese Funktion auch nach der Sanierung erfüllen kann.

Verfolgt wird die Strategie, den innerstädtischen denkmalgeschützten Bestand für die nachhaltige Stadtentwicklung zu sichern und - für den bislang leerstehenden Teil – wieder zu aktivieren. In diesem Sinne ist die Strategie für die Innenstadt mit den Altbauaktivierungsstrategien anderer Städte vergleichbar und rechtfertigt den Einsatz von Mitteln aus dem Teilprogramm Sanierung-Sicherung-Erwerb für die Spitzenfinanzierung der unrentierlichen Kosten der Sanierung.

Für das preisgünstige Wohnungsmarktsegment sanierte Bestände sind auch eine wichtige Voraussetzung für ein funktionierendes Umzugsmanagement, um auch weiterhin den Rückbau vom Rand durchführen und die Innenstadt nachhaltig stabilisieren zu können.

Neben den Sanierungen in der Innenstadt ist als attraktives und stark nachgefragtes barrierefreies Angebot auch die Sanierung von einzelnen Punkthochhäusern denkbar (vgl. Kap. 8.5).

### 6.4 Individuelles Wohneigentum

Insbesondere vor dem Hintergrund des nach wie vor deutlich überdurchschnittlichen Anteils an Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau ist für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung der weitere Ausbau von Angeboten für die Wohneigentumsbildung insbesondere im Bereich Ein- und Zweifamilienhäusern notwendig. Je nach Szenario wird von einem jährlichen Bedarf von ca. 15 bis 20 neuen Wohneinheiten ausgegangen.

Ebenso wie im Mietwohnungsmarkt gilt auch hier, dass in der gegebenen Marktsituation attraktive Angebote erforderlich sind, die den Interessenten die Wahl zwischen verschiedene Optionen ermöglichen.

Im städtischen Fokus liegt auf der Entwicklung von Wohnungsbaustandorten in städtebaulich integrierten Lagen, um auch dieses Marktsegment in die nachhaltige Entwicklung der Stadtstruktur einzubinden.

Da davon auszugehen ist, dass Entscheidung zu Bildung von Wohneigentum in erster Linie von individuellen Faktoren abhängt, steht die Entwicklung individuellen Wohneigentums in Eisenhüttenstadt nicht in Konkurrenz zum Mietwohnungsmarkt, Vielmehr besteht in der Ausweisung und Entwicklung von Wohnungsbaustandorten für Einfamilienhäuser die Chance, Eigentumsbildner an die Stadt zu binden.

## 7. Steckbriefe für einzelne Stadtteile: Struktur, Potenziale und Ziele

### 7.1 WK I

Abbildung 7-1 Entwicklung der Einwohnerzahl und des Wohnungsbestandes

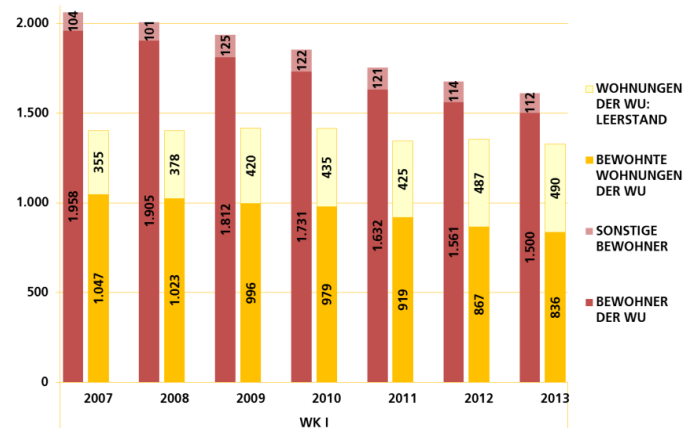


Abbildung 7-2 Entwicklung des Durchschnittsalters und der Haushaltsgrößen (Personen je bewohnter Wohnung)

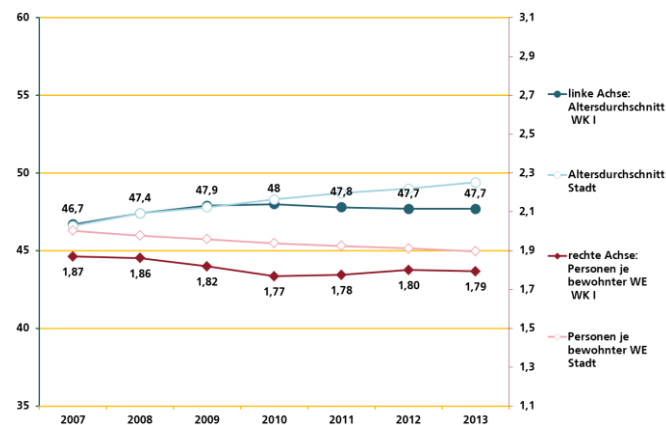


Abbildung 7-3 Entwicklung der Altersgruppen - Durchschnittlicher Anteil je Jahrgang in der jeweiligen Altersgruppe

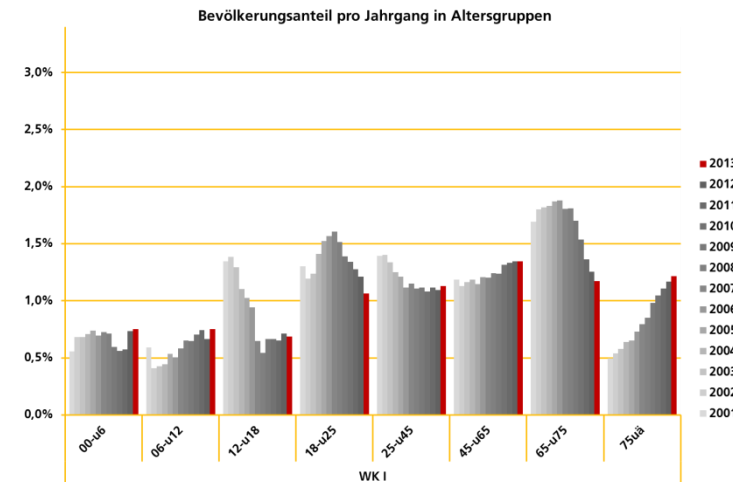


Abbildung 7-4 Entwicklung der Sozialstruktur: Sozialgeldempfänger und ALGII-Empfänger bezogen auf die jeweils relevanten Altersgruppen

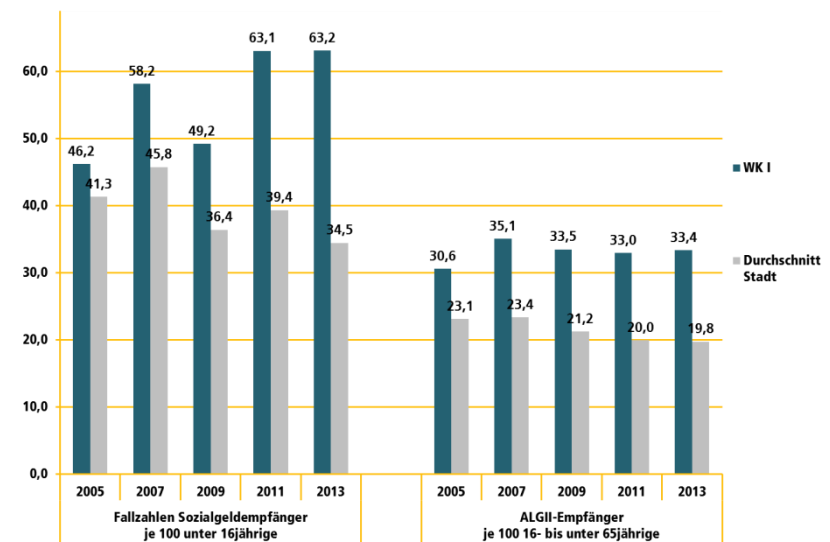
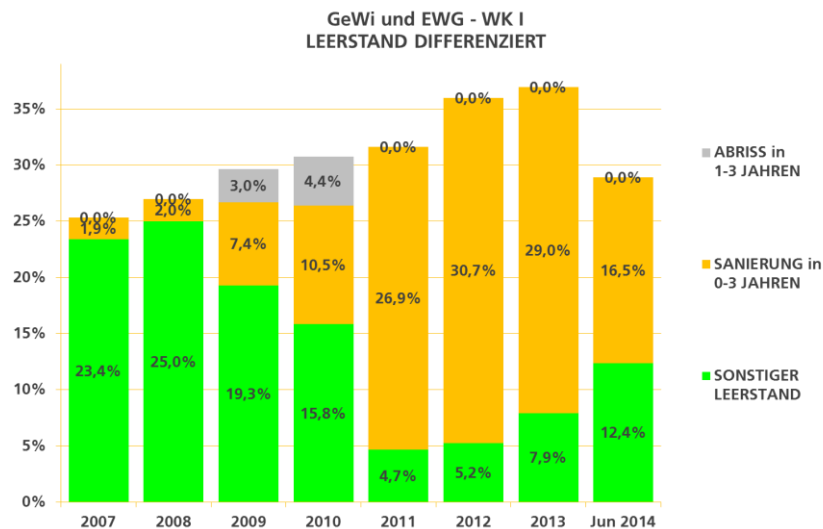


Abbildung 7-5 Entwicklung des Wohnungsleerstandes - differenziert



Der WK I ist seit 2012 der Schwerpunkt der Sanierung bei der GeWi. Besonders erfreulich ist der begonnene Prozess der Reaktivierung der teilweise stillgelegten Bestände im nördlichen Teil des WK I. Durch den Erwerb von zwei Objekten in der Rosa-Luxemburg-Straße durch die EWG konnte auch der seit 2006 in Abstimmung mit der oberen Denkmalbehörde vorgesehene Abriss von zwei Objekten verhindert werden und das nach den Abrissen 2005/ 2006 noch erhaltene Ensemble aus der Aufbauzeit 1951/52 erhalten werden.

Insofern ist der WK I aktuell von einem hohen - überwiegend sanierungsbedingten – Leerstand betroffen. In 2013 hatte der WK I sanierungsbedingt mit 36,5% den höchsten Leerstand. Bereits in 06/2014 hat sich hier der Leerstand durch Zuzüge in nun sanierten Wohnungen auf 28% reduziert. Allerdings ist auch eine leichte Zunahme des Leerstands in sanierten Objekten zu verzeichnen.

Die in den letzten Jahren sanierten Wohnungen in der Straße der Republik und in der Rosa-Luxemburg-Straße (GeWi und EWG) konnten dagegen schnell belegt werden. Dabei konnten auch Zuzüge von außerhalb registriert werden.

Derzeit in Umsetzung ist das Ensemble Alte Ladenstraße als Wohnen für Ältere. Im in das Vorhaben einbezogenen ersten Ladengebäude der Planstadt werden u.a. Begegnungsräume für die Bewohner des Ensembles geschaffen.

Für die kommenden Jahre sind die Sanierung des zweiten von der EWG erworbenen Objekts in der Rosa-Luxemburg-Straße sowie des Objektes Karl-Liebknecht-Straße 2-4 für Familienwohnen durch die GeWi geplant.

Im Zusammenhang mit der Sanierung der Wohngebäude erhält der Bereich Rosa-Luxemburg-Straße/ Karl-Liebknecht-Straße/ Alte Ladenstraße auch ein attraktives Wohnumfeld.

Im Stadtteil schlägt sich der Zuzug junger Familien bereits in der Entwicklung der Altersstruktur und der Haushaltsgrößen nieder. Zu beobachten ist allerdings auch eine überdurchschnittliche Entwicklung des Anteils von Transferleistungsempfängern, die auch zukünftig Maßnahmen der Sozialen Stadt erfordern.

Mit dem Projekt GenerationenWohnen der GeWi und den ergänzenden Sanierungen der EWG im WK I wird ein wichtiger Beitrag für die Belebung geleistet und die soziale und generationelle Durchmischung der Innenstadt gefördert.

## 7.2 WK II

Abbildung 7-6 Entwicklung der Einwohnerzahl und des Wohnungsbestandes

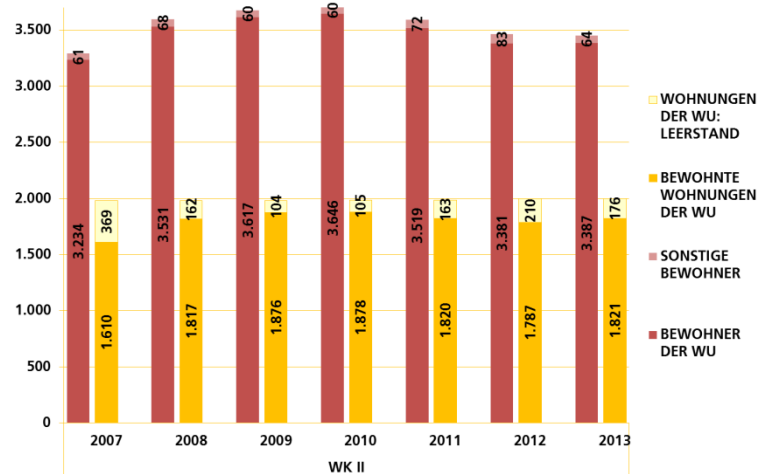


Abbildung 7-7 Entwicklung des Durchschnittsalters und der Haushaltsgrößen (Personen je bewohnter Wohnung)

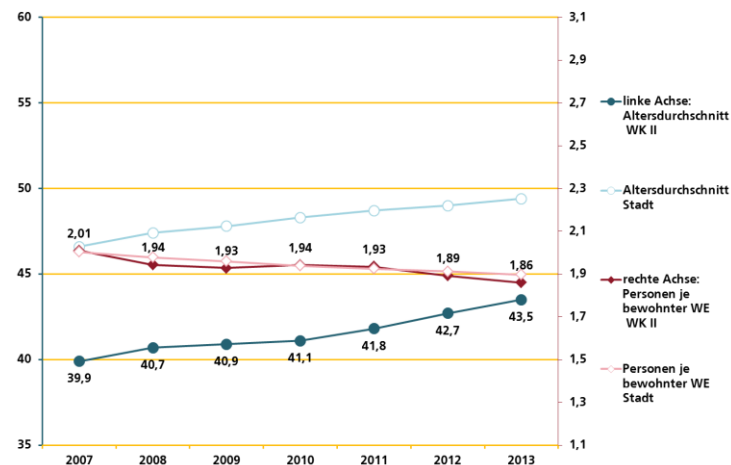


Abbildung 7-8 Entwicklung der Altersgruppen - Durchschnittlicher Anteil je Jahrgang in der jeweiligen Altersgruppe

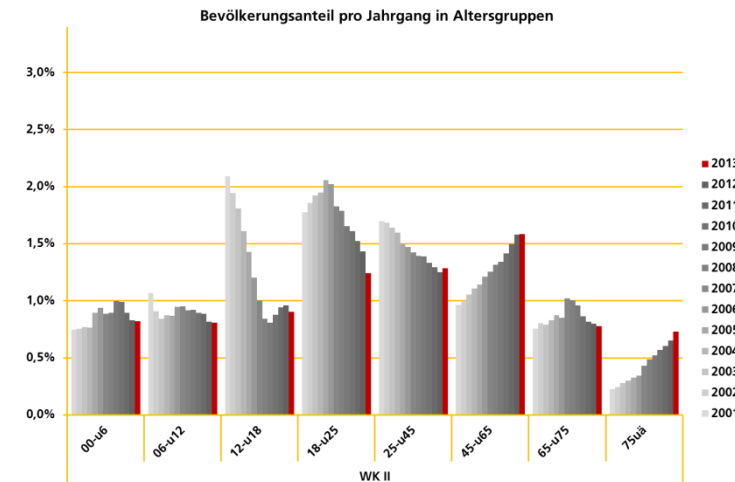


Abbildung 7-9 Entwicklung der Sozialstruktur: Sozialgeldempfänger und ALGII-Empfänger bezogen auf die jeweils relevanten Altersgruppen

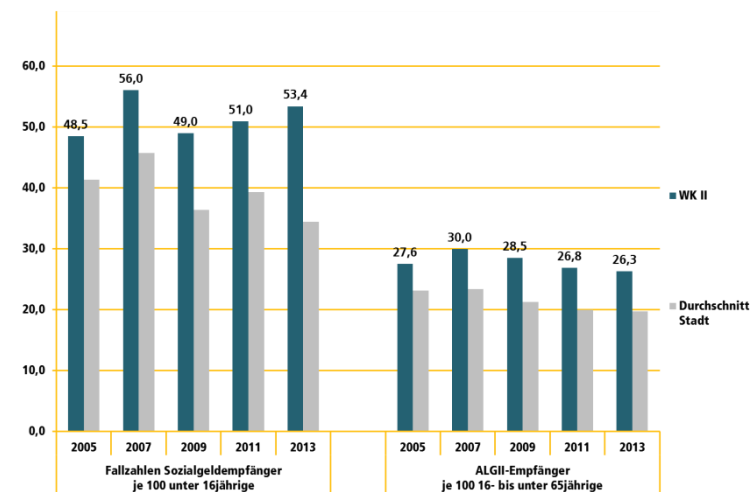
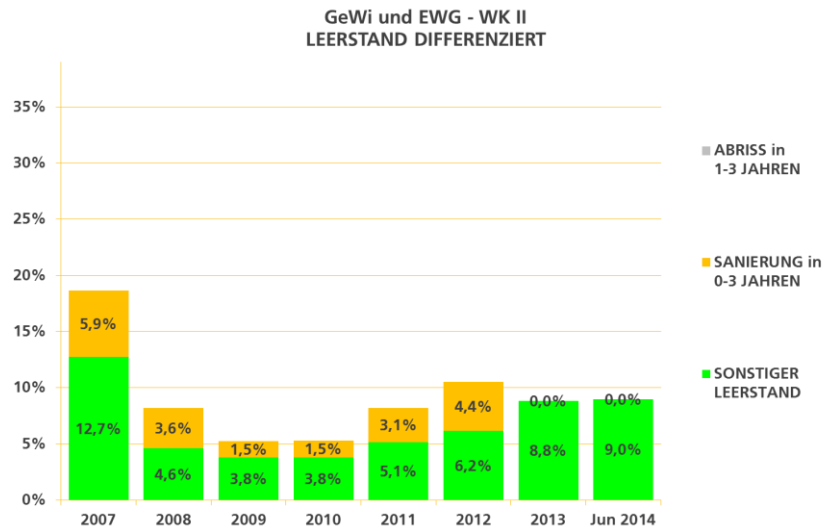


Abbildung 7-10 Entwicklung des Wohnungsleerstandes - differenziert



Mit der in 2012 erfolgten Sanierung der Objekte in der Straße der Republik ist der Sanierungsprozess der Wohngebäude im WK II abgeschlossen.

Die Entwicklung im WK II seit der komplexen Sanierung ist positiv zu bewerten. Die Alters- und Geschlechtsstruktur ist relativ ausgewogen. Im Gebiet leben relativ viele Kinder und Jugendliche bzw. Familien, was sich in der durchschnittlichen Haushaltsgröße niederschlägt.

Allerdings ist im WK II auch jeder vierte Bewohner im arbeitsfähigen Alter auf ALG II angewiesen. Auch hier fungiert das Wohngebiet für diesen Personenkreis als „Kommunikations- und überwiegender Lebensmittelpunkt“.

Die Gruppe der Senioren ist nach wie vor eher „unterrepräsentiert“. Für die Gestaltung und Nutzung des Wohnumfelds ergeben sich daraus andere Erfordernisse und Möglichkeiten als z. B. im WK IV, wo der Anteil älterer Bewohner wesentlich höher ist.

Seit einigen Jahren ist ein leicht ansteigender Leerstand insbesondere bei großen Wohnungen zu verzeichnen, der vor allem auf Differenzen zwischen der durch die Sozialgesetzgebung determinierten Nachfrage und dem Angebot bei belegungsgebundenen Wohnungen zurückzuführen ist.

Künftiger Handlungsbedarf für den WK II liegt neben der sozialen Integration aller Bewohner in der energetischen Quartiersentwicklung (Fernwärmeanschluss) sowie in der weiteren Aufwertung des Freiraumes.

Nicht mehr alle südlich der Friedrich-Engels-Straße liegenden Infrastruktureinrichtungen werden dauerhaft für ihre bisherige Nutzung benötigt. Hier gilt es nachhaltig Nachnutzungskonzepte zu entwickeln.

### 7.3 WK III

Abbildung 7-11 Entwicklung der Einwohnerzahl und des Wohnungsbestandes

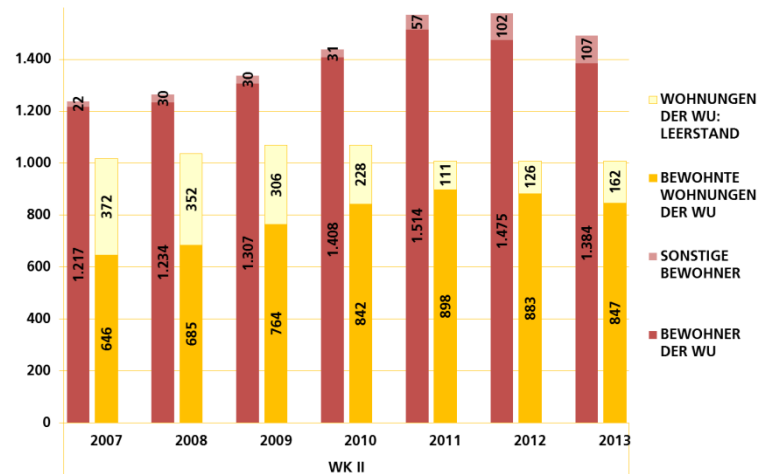


Abbildung 7-12 Entwicklung des Durchschnittsalters und der Haushaltsgrößen (Personen je bewohnter Wohnung)

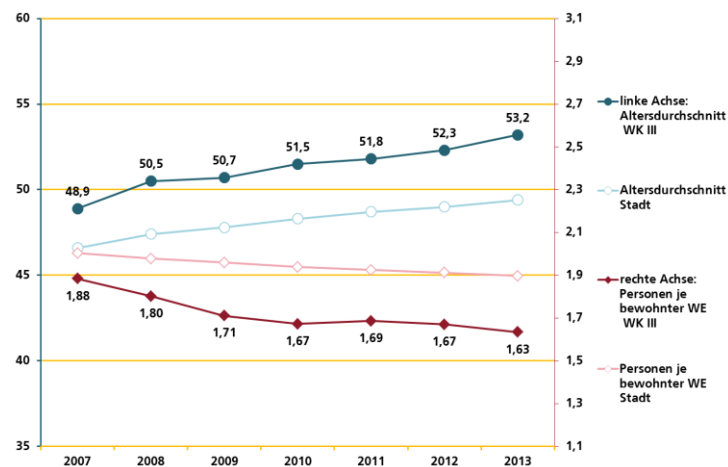


Abbildung 7-13 Entwicklung der Altersgruppen - Durchschnittlicher Anteil je Jahrgang in der jeweiligen Altersgruppe

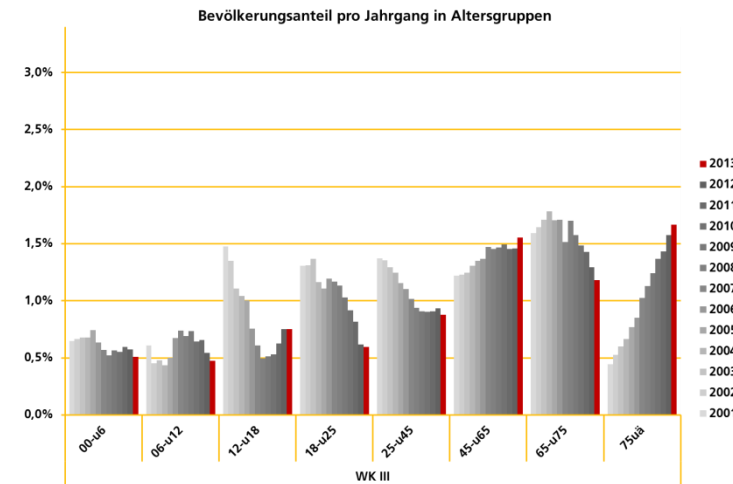


Abbildung 7-14 Entwicklung der Sozialstruktur: Sozialgeldempfänger und ALGII-Empfänger bezogen auf die jeweils relevanten Altersgruppen

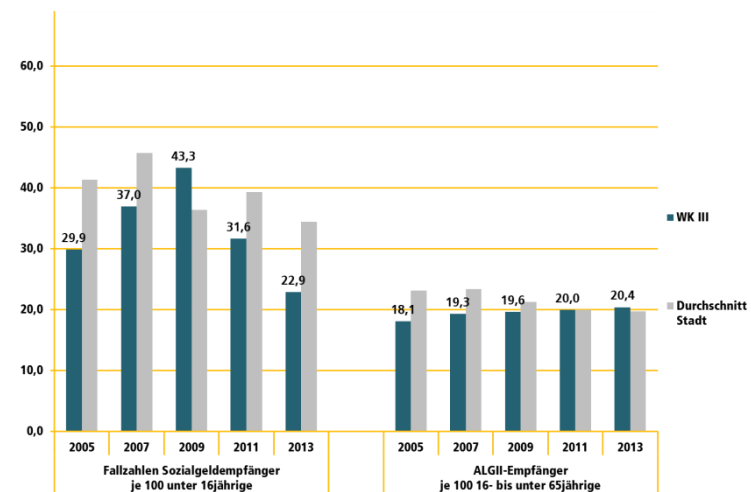
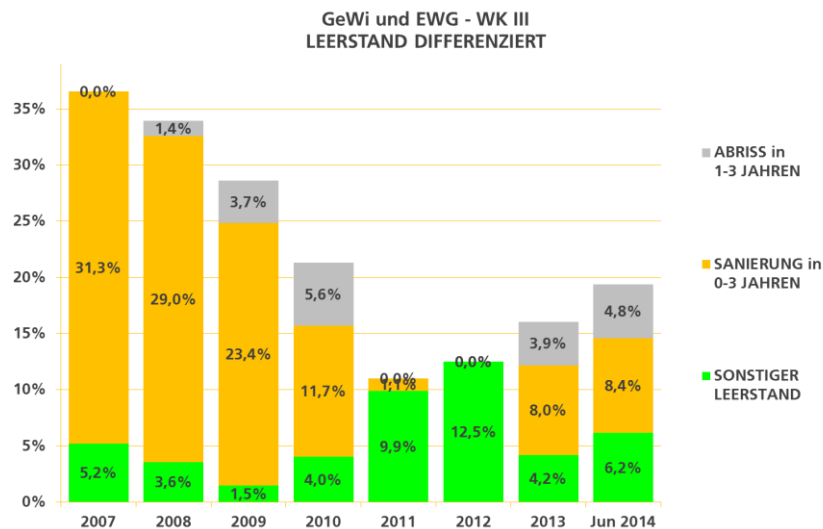




Abbildung 7-15 Entwicklung des Wohnungsleerstandes - differenziert



Der WK III weist nach der mit der Schaffung von Wohnungsangeboten für Ältere verbundenen Sanierung auch eine entsprechende Altersstruktur auf. Dabei verfügt der Stadtteil jedoch über eine vergleichsweise günstige Sozialstruktur. Die seit 2011 zu beobachtende Leerstandsentwicklung hat ihren Schwerpunkt im Bereich der Straße der Republik. Diese Objekte wurden im letzten Jahr in die Sanierungsplanung aufgenommen und werden damit den Sanierungsprozess der Wohngebäude im Denkmalbereich abschließen.

Im WK III ist mit den im Blockinnenbereich liegenden Objekten Fritz-Heckert-Straße 10a-e und 14a-d letztmalig der Abriss von Wohngebäuden im Denkmalbereich vorgesehen.

Der WK III hat eine hohe Priorität bei der Aufwertung öffentlicher Flächen im Denkmalbereich. Zunächst vorgesehen ist die Sanierung des Grünzuges Heinrich-Heine-Allee sowie der Maxim-Gorki-Straße.

## 7.4 WK IV

Abbildung 7-16 Entwicklung der Einwohnerzahl und des Wohnungsbestandes

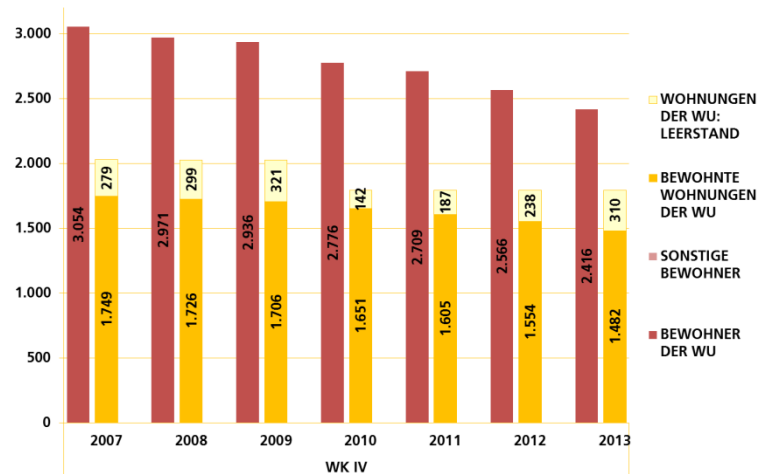


Abbildung 7-17 Entwicklung des Durchschnittsalters und der Haushaltsgrößen (Personen je bewohnter Wohnung)

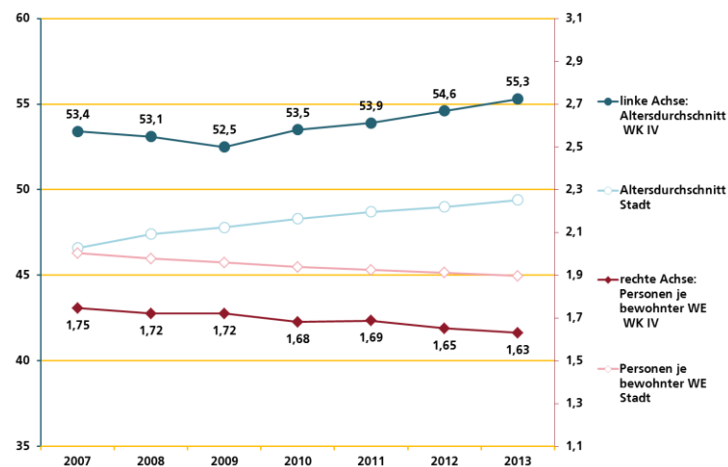


Abbildung 7-18 Entwicklung der Altersgruppen - Durchschnittlicher Anteil je Jahrgang in der jeweiligen Altersgruppe

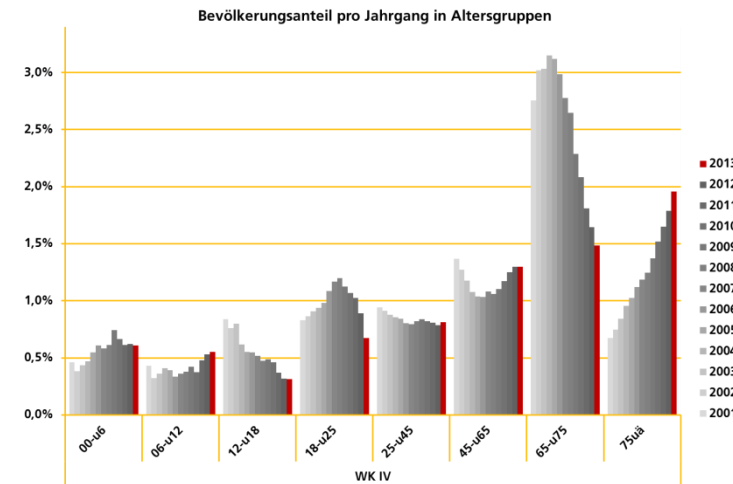


Abbildung 7-19 Entwicklung der Sozialstruktur: Sozialgeldempfänger und ALGII-Empfänger bezogen auf die jeweils relevanten Altersgruppen

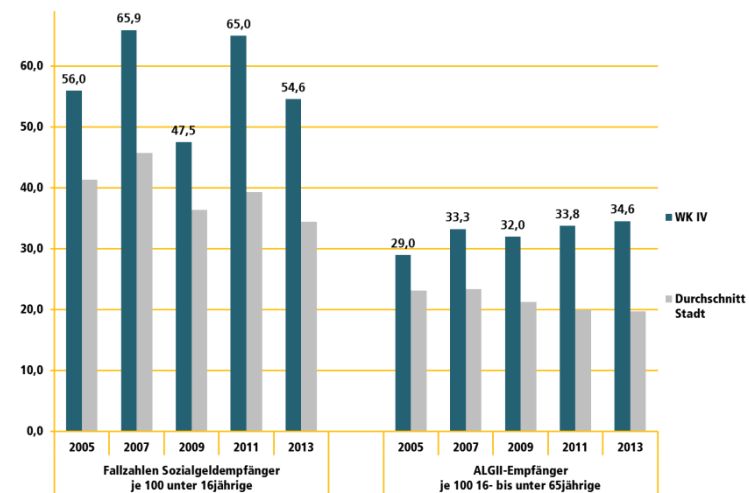
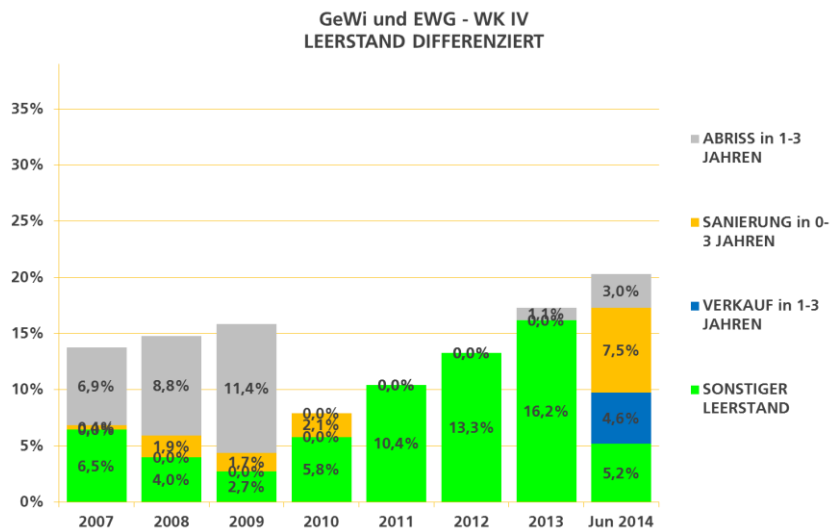


Abbildung 7-20 Entwicklung des Wohnungsleerstandes - differenziert



Der WK IV ist das Gebiet mit dem zweithöchsten Altersdurchschnitt der Bevölkerung in der Stadt. Mehr als jeder 4. Bewohner ist älter als 75 Jahre (2013 29%; Ø Stadt 15%). Verbunden mit der spezifischen Altersstruktur ist mit fast 55% ein hoher Frauenanteil. Deutlich überdurchschnittlich und gegen den allgemeinen Trend steigend ist der Anteil von Bewohnern, die auf Transferleistungen (ALG II, Sozialgeld) angewiesen sind.

Im WK IV sind eher kleine, überwiegend unsanierte Wohnungen (Ø 57m<sup>2</sup> Wohnfläche.) vorhanden. Das Wohnumfeld bedarf der Neugestaltung, da es für eine große Bewohnergruppe (insgesamt 88% Kinder/Jugendliche, Ältere, arbeitslose Bewohner; Ø Stadt 60% in 2013) den überwiegenden Lebens- und Kommunikationsmittelpunkt darstellt. In Anbetracht der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist zu erwarten, dass es im WK IV verstärkt zu „altersbedingten“ Leerständen kommt. Diese können durch Familien nur bedingt kompensiert werden, da die

Wohnungen sehr klein sind. Um zukünftig eine soziale „Durchmischung“ zu erhalten, muss das Wohnungsangebot mittelfristig qualifiziert werden.

Die Vorbereitung des Abbruchs von vier Wohnblöcken im WK IV bis 2017, der generelle Sanierungsrückstand und die demografische Entwicklung machen sich hier in zunehmendem Leerstand bemerkbar. Der WK IV wird bis 2020 und darüber hinaus der räumliche Schwerpunkt für Sanierungen beider Wohnungsunternehmen sein. Insofern wird der Leerstand zunächst noch weiter ansteigen.

Mit den Kooperationsvereinbarungen ist der Verkauf von neun Objekten der GeWi an die EWG und deren anschließende Sanierung geplant. Seitens der GeWi ist ausgehend von den Objekten in der Straße der Republik ein umfangreicher Sanierungsprozess geplant. Ziel ist in beiden Fällen, die Bestände für eine nachhaltige Nutzung im Segment des preisgünstigen Wohnraums verfügbar zu halten.

In diesem Zusammenhang ist ein umfangreiches Umzugsmanagement unter Einbeziehung beider Wohnungsunternehmen erforderlich. Zu berücksichtigen ist dabei, dass der WK IV in der Vergangenheit bereits viele Abrissbetroffene aufgenommen hat, ein Teil der Bewohner im Zuge der geplanten Sanierungen (bei Leerzug der Objekte) erneut stadumbaubedingt umziehen muss. Besondere Sensibilität im Rahmen des Umzugsmanagements verlangt auch der hohe Anteil von alten Menschen.

Gleichwohl wird der WK IV mit der Umsetzung der Kooperationsvereinbarungen ein wichtiger Baustein für die von beiden Wohnungsunternehmen kooperativ vorangetriebene Innenstadtentwicklung in den nächsten Jahren. Die Sanierung des WK IV ist auch eine wichtige Voraussetzung, um den Rückbauprozess in Randlagen weiterführen zu können.

## 7.5 WK V

Abbildung 7-21 Entwicklung der Einwohnerzahl und des Wohnungsbestandes

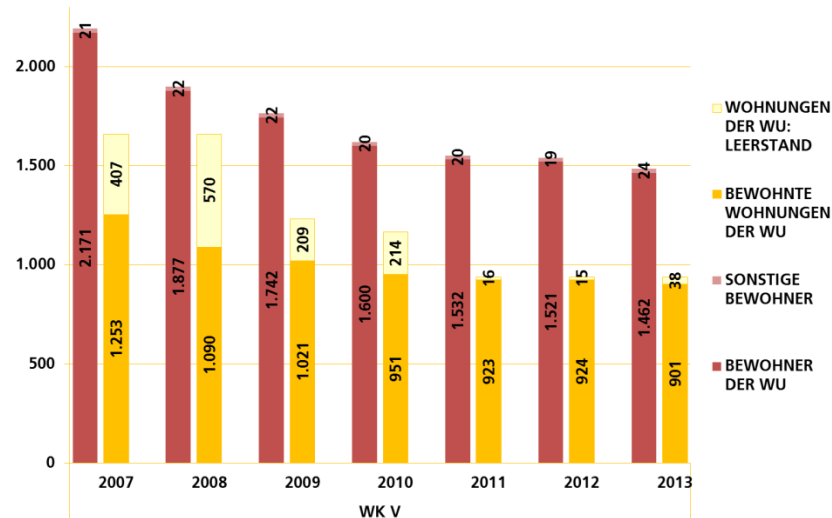


Abbildung 7-22 Entwicklung des Durchschnittsalters und der Haushaltsgrößen (Personen je bewohnter Wohnung)

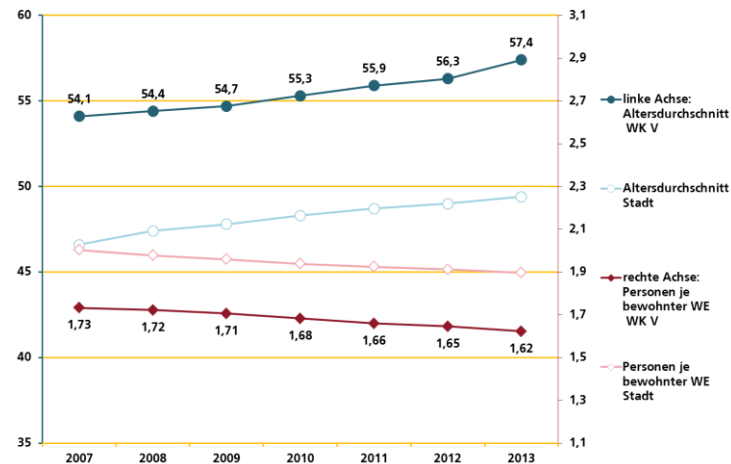


Abbildung 7-23 Entwicklung der Altersgruppen - Durchschnittlicher Anteil je Jahrgang in der jeweiligen Altersgruppe

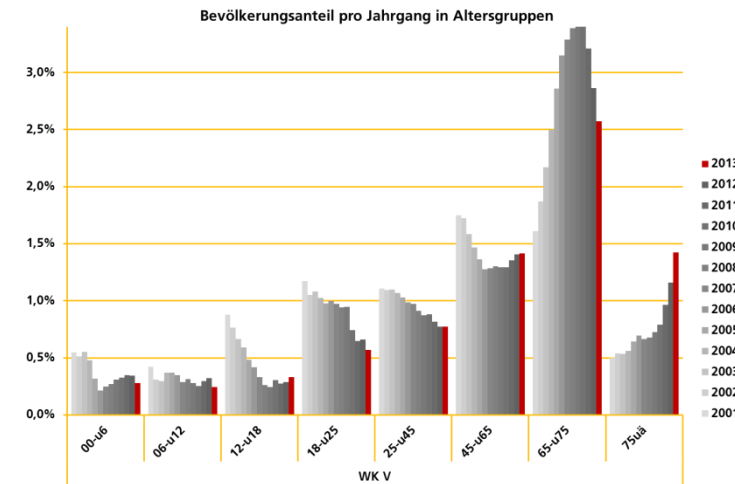


Abbildung 7-24 Entwicklung der Sozialstruktur: Sozialgeldempfänger und ALGII-Empfänger bezogen auf die jeweils relevanten Altersgruppen

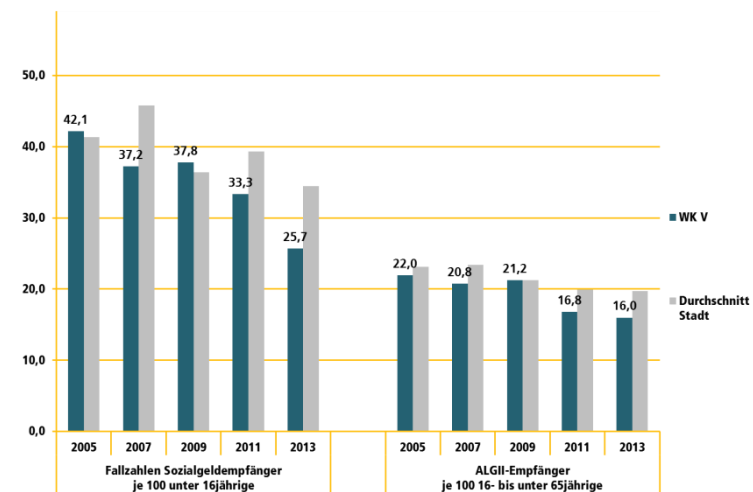
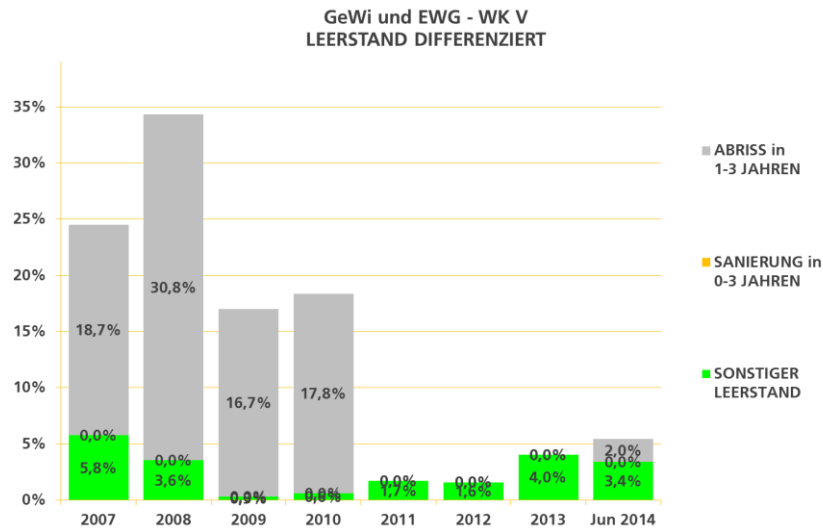


Abbildung 7-25 Entwicklung des Wohnungsleerstandes - differenziert



Nach den flächenhaften Abrissen der GeWi-Bestände bis 2011 und den für noch vorgesehenen Einzelabrissen wird die Gewi bis auf die nicht zum Kern des WK zählenden Punkthochhäuser an der Poststraße und der Robert-Koch-Straße hier keine Bestände haben.

Der WK V wird dann im Wesentlichen vom Ende der 1990er Jahre sanierte Bestand der EWG geprägt. Mit der derzeit geringen Leerstandsquote ist der Stadtteil als stabil zu bezeichnen. Jedoch weist er mit einem hohen Anteil Erstmieter auch einen sehr hohen Anteil älterer Bewohner auf. Ähnlich wie im WK III ist diese Altersstruktur mit einer vergleichsweise günstigen Sozialstruktur verbunden.

Unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen wird der WK V als Beobachtungsgebiet in Bezug auf den vorhandenen Bestand dargestellt.

Als unmittelbar an die Innenstadt angrenzender Bereich bietet er jedoch auf den Abrissflächen auch wichtige Potenziale für innovative Wohnungsbauvorhaben und andere Nutzungen.

## 7.6 Mittelschleuse

Abbildung 7-26 Entwicklung der Einwohnerzahl und des Wohnungsbestandes

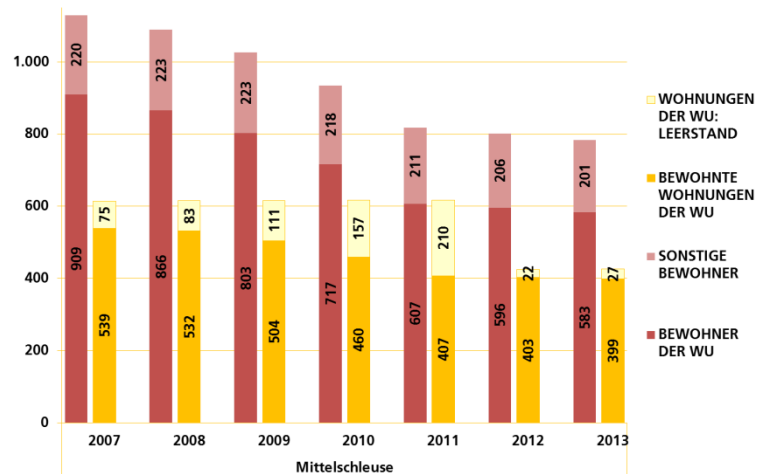


Abbildung 7-27 Entwicklung des Durchschnittsalters und der Haushaltsgrößen (Personen je bewohnter Wohnung – nur WU)

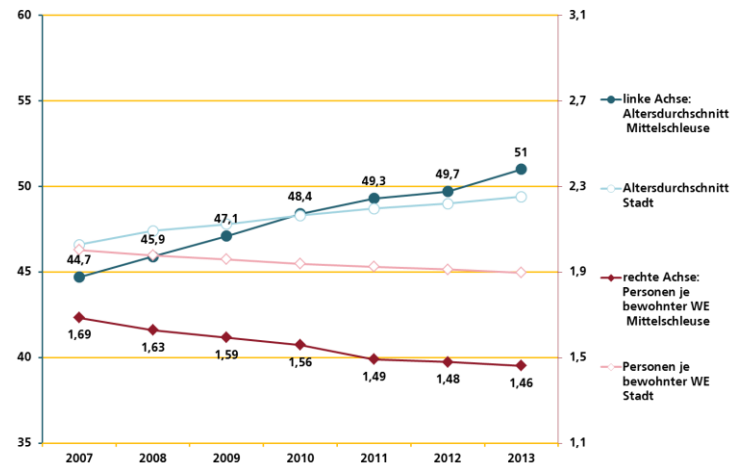


Abbildung 7-28 Entwicklung der Altersgruppen - Durchschnittlicher Anteil je Jahrgang in der jeweiligen Altersgruppe

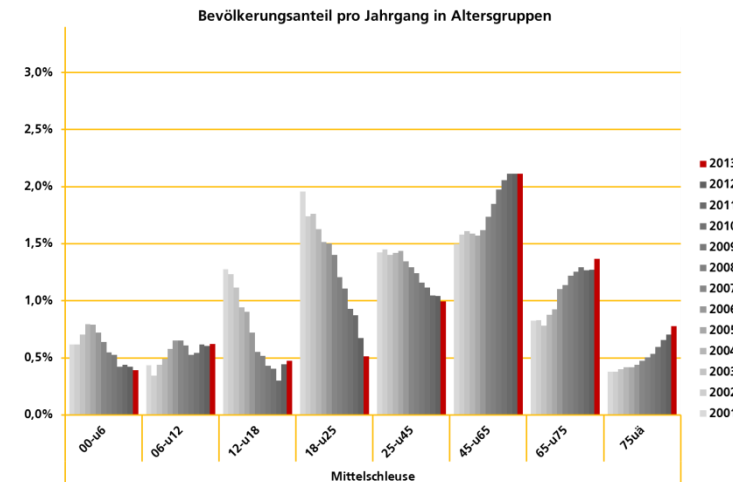


Abbildung 7-29 Entwicklung der Sozialstruktur: Sozialgeldempfänger und ALGII-Empfänger bezogen auf die jeweils relevanten Altersgruppen

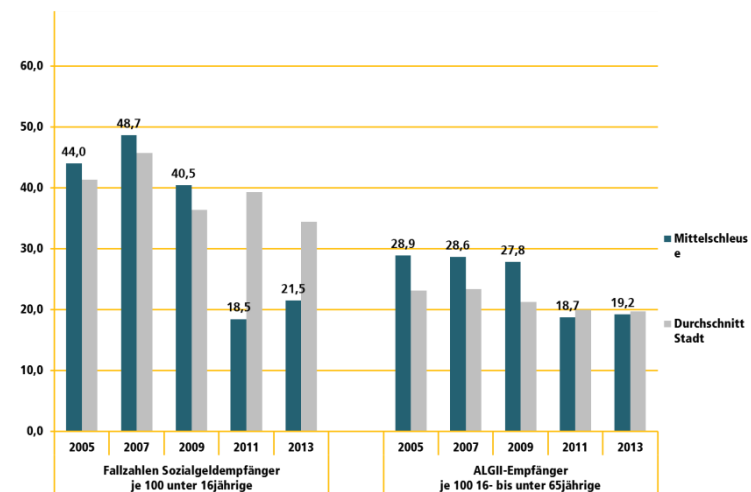
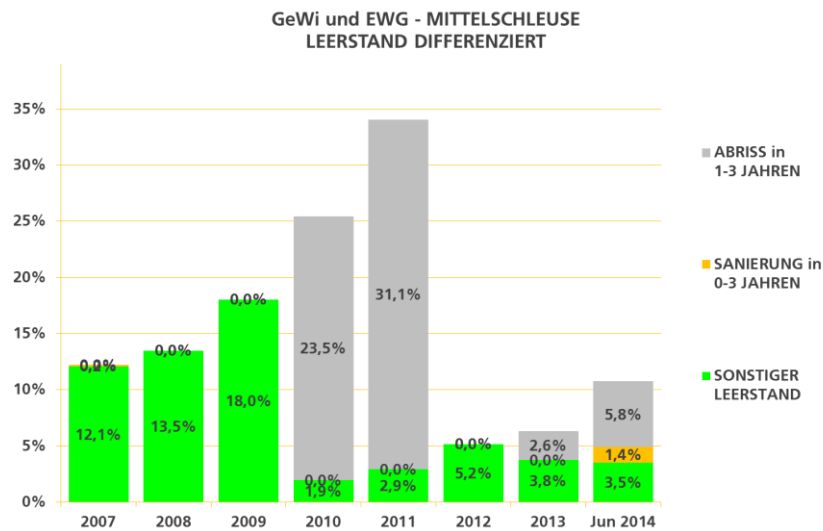




Abbildung 7-30 Entwicklung des Wohnungsleerstandes - differenziert



Seitens der GeWi erfolgte 2012 in diesem randstädtischen Bereich der vorerst letzte flächenhafte Abriss.

Die verbliebenen Bestände (überwiegend EWG) sind unsaniert und gut vermietet (Zum statistischen Bezirk Mittelschleuse zählt darüber hinaus die durch Einfamilienhäuser geprägte Waldsiedlung).

Mit den Stadtumbauaktivitäten hat sich die Bevölkerungsstruktur in der Mittelschleuse verändert (Abnahme der jüngeren Bevölkerung, Rückgang des Anteils von Transferleistungsempfängern).

Im Zuge der geplanten Entwicklung in der Innenstadt (Erwerb und Sanierung von Objekten im WK IV) sollen mit Ausnahme der Punkthochhäuser die Bestände in der Mittelschleuse bis 2020/21 flächenhaft abgerissen werden. Dieser Prozess erfordert große Anstrengungen zur Entwicklung der Innenstadt und eine hohe Sensibilität im Umzugsmanagement, um den betroffenen Mietern preisgünstigen Wohnraum in Innenstadt zur Verfügung stellen zu können.

## 7.7 Holzwohle

Abbildung 7-31 Entwicklung der Einwohnerzahl und des Wohnungsbestandes

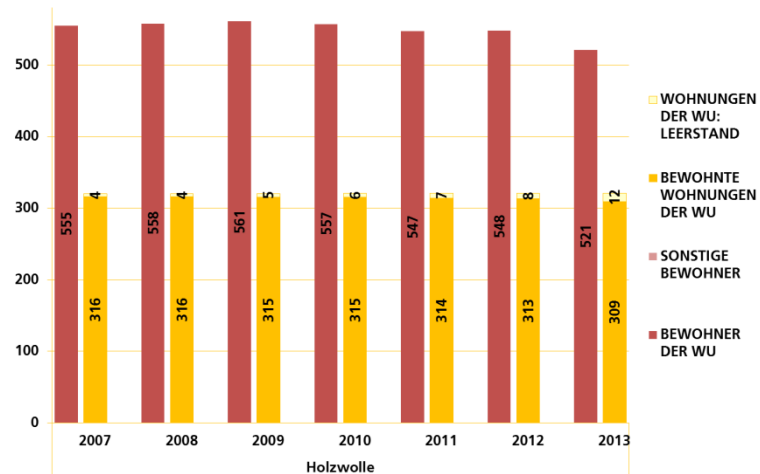


Abbildung 7-32 Entwicklung des Durchschnittsalters und der Haushaltsgrößen (Personen je bewohnter Wohnung)

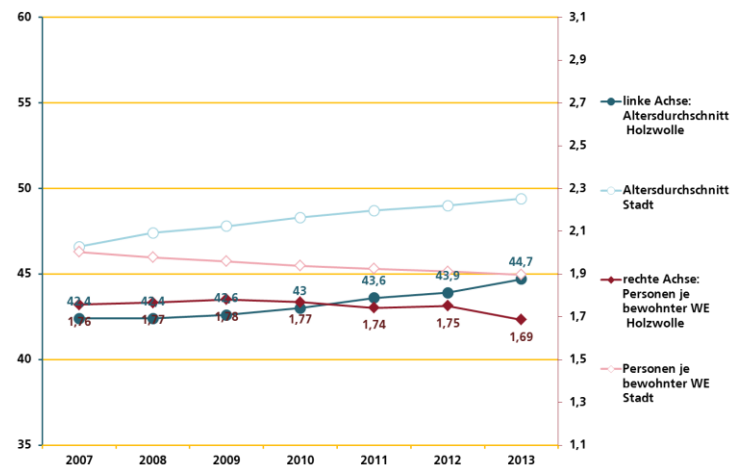


Abbildung 7-33 Entwicklung der Altersgruppen - Durchschnittlicher Anteil je Jahrgang in der jeweiligen Altersgruppe

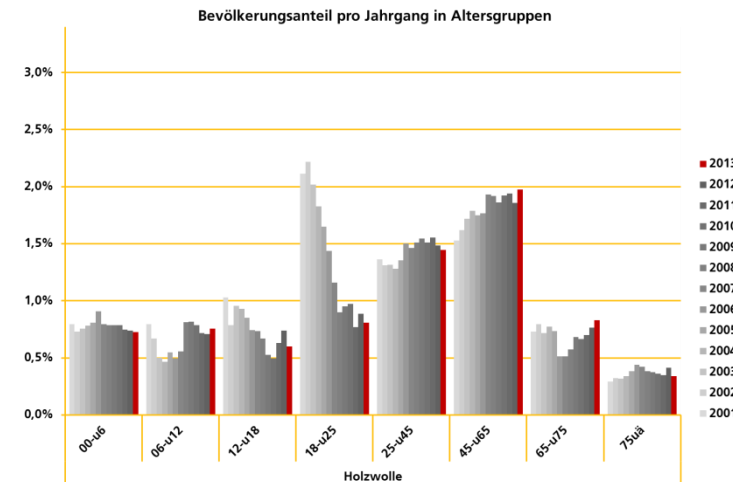


Abbildung 7-34 Entwicklung der Sozialstruktur: Sozialgeldempfänger und ALGII-Empfänger bezogen auf die jeweils relevanten Altersgruppen

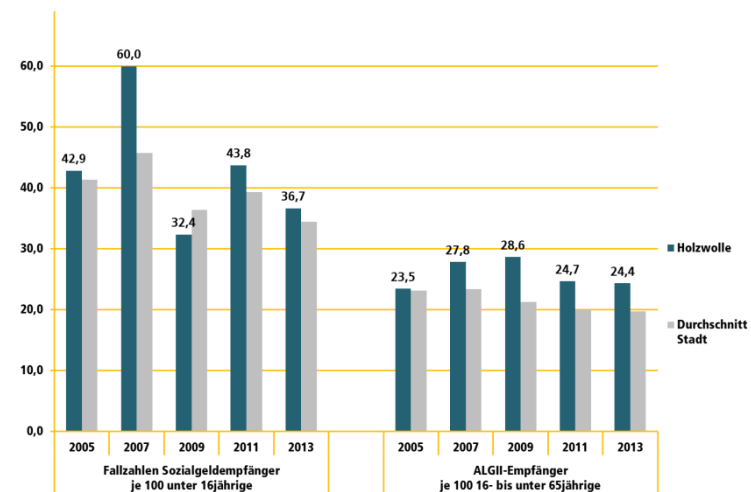
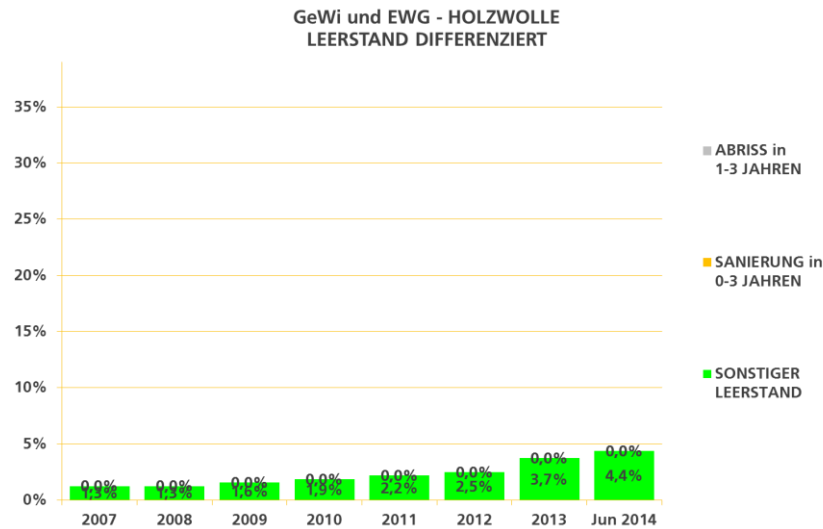


Abbildung 7-35 Entwicklung des Wohnungsleerstandes - differenziert



Ebenso wie der Bereich Mittelschleuse wird die Holzwolke nach flächenhaftem Abriss seitens der GeWi fast ausschließlich durch Bestände der EWG geprägt. Der Bereich verfügt aktuell über einen hohen Vermietungsstand. Jedoch steigt auch hier nachfragebedingt der Leerstand – vorläufig noch auf einem niedrigen Niveau.

Der Bereich Holzwolke ist durch einen vergleichsweise hohen Anteil von Haushalten mit Kindern geprägt – gleichzeitig jedoch auch von einer überdurchschnittlichen Anzahl von Transferleistungsempfängern.

Im Zuge der geplanten Entwicklung in der Innenstadt (Erwerb und Sanierung von Objekten im WK IV) sollen mit Ausnahme der Würfelhäuser die Bestände in der Holzwolke bis 2023 flächenhaft abgerissen werden. Dieser Prozess erfordert große Anstrengungen zur Entwicklung der Innenstadt und eine hohe Sensibilität im Umzugsmanagement, insbesondere vor dem Hintergrund mehrfach vom stadumbaubedingten Umzug betroffener. Zudem müssen für die größeren Haushalte mit Kindern angemessene Wohnungen verfügbar sein.

Trotz der innenstadtnahen Lage der Holzwolke stellt der Bereich mit dem industriellen Geschosswohnungsbau einen städtebaulichen Fremdkörper dar, der mit seinen teilsanierten Beständen (Fenster, tlw. Aufzug) bereits seit mehreren Jahren als Beobachtungsgebiet (Stand 2007) bzw. Suchbereich für den Rückbau (Stand 2011) als grundsätzliches Rückbaupotenzial in der Stadumbaustrategie berücksichtigt ist.

Am Standort ist eine Nachnutzung für individuelles Wohneigentum denkbar.

## 7.8 WK VI

Abbildung 7-36 Entwicklung der Einwohnerzahl und des Wohnungsbestandes

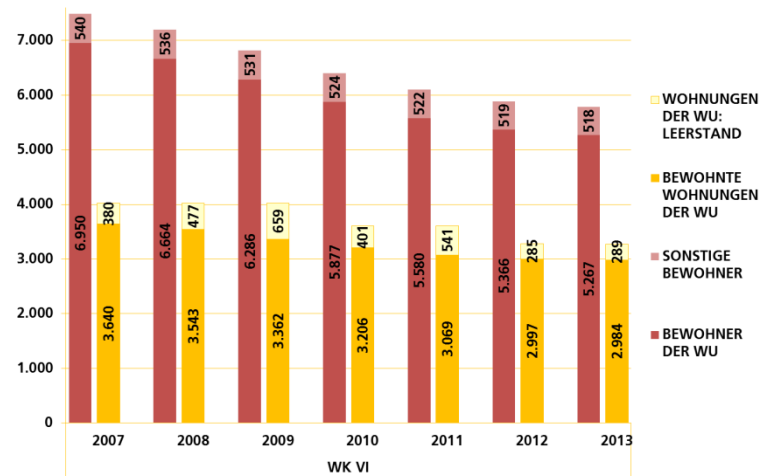


Abbildung 7-37 Entwicklung des Durchschnittsalters und der Haushaltsgrößen (Personen je bewohnter Wohnung)

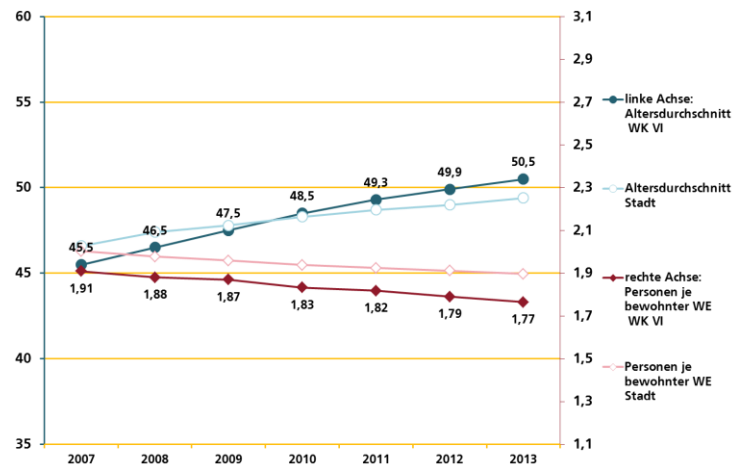


Abbildung 7-38 Entwicklung der Altersgruppen - Durchschnittlicher Anteil je Jahrgang in der jeweiligen Altersgruppe

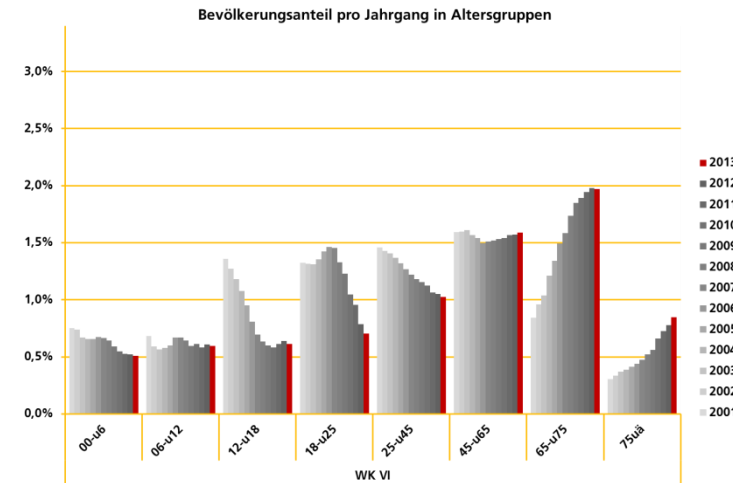


Abbildung 7-39 Entwicklung der Sozialstruktur: Sozialgeldempfänger und ALGII-Empfänger bezogen auf die jeweils relevanten Altersgruppen

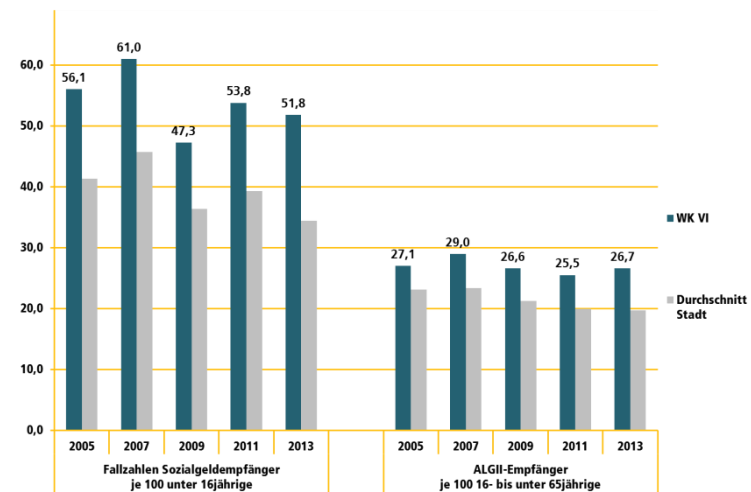
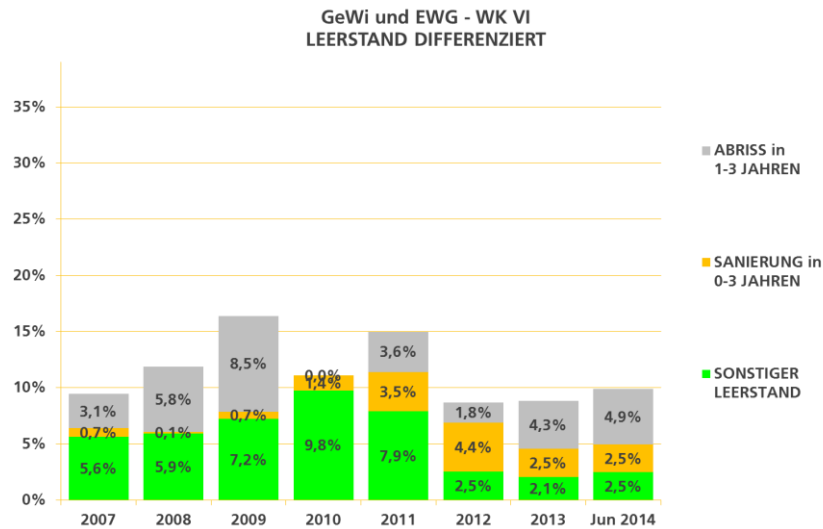


Abbildung 7-40 Entwicklung des Wohnungsleerstandes - differenziert



Der WK VI als in sich abgeschlossener Stadtteil zwischen Innenstadt und Fürstenberg (Oder) hat sich bislang stabil entwickelt. Die Sanierung zukunftsfähiger Bestände wurde weitgehend zum Abschluss gebracht oder ist Gegenstand laufender Baumaßnahmen. Einzelabrisse erfolgten bzw. erfolgen hier vornehmlich in den Randbereichen bzw. als Teilabbrüche im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen. Aktuelle Leerstände sind fast stadtumbaubedingt.

Der Stadtteil zeichnet sich durch eine für das Mietwohnungssegment noch günstige Altersstruktur aus. Allerdings ist der WK VI von stärkeren Alterungsprozessen betroffen. Aktuell hat der Stadtteil einen überdurchschnittlichen Anteil an Transferleistungsempfängern. Mittelfristig wird sich die Funktion als Stadtteil mit einem Angebot an preisgünstigem Wohnraum noch verstärken.

Die landschaftlich attraktiven Lagen am Kanal bleiben Konsolidierungsgebiet, während die übrigen Bereiche als Beobachtungsgebiet dargestellt werden. Das bedeutet, dass hier zukünftig keine wertsteigernden Investitionen vorgenommen werden. Die nicht mehr genutzten Gebäude der sozialen Infrastruktur sollen perspektivisch zurückgebaut werden.

## 7.9 Fürstenberg (Oder) – Altstadt und Bahnhofsvorstadt – und Seeberge

Abbildung 7-41 Entwicklung der Einwohnerzahl und des Wohnungsbestandes

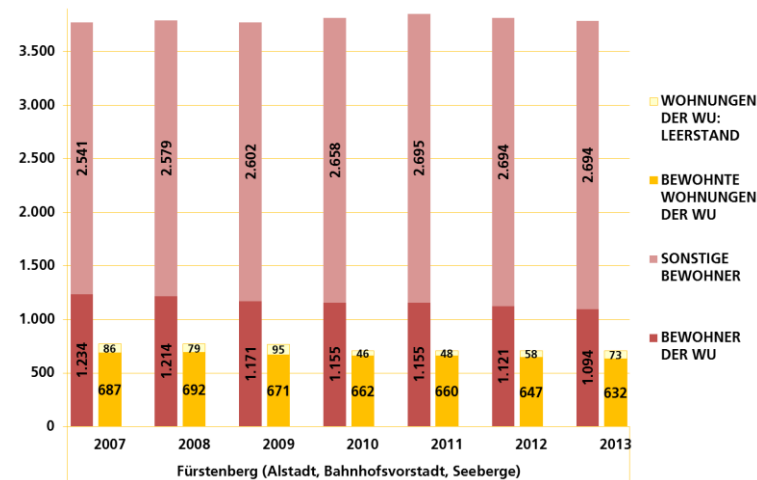


Abbildung 7-42 Entwicklung des Durchschnittsalters und der Haushaltsgrößen (Personen je bewohnter Wohnung)

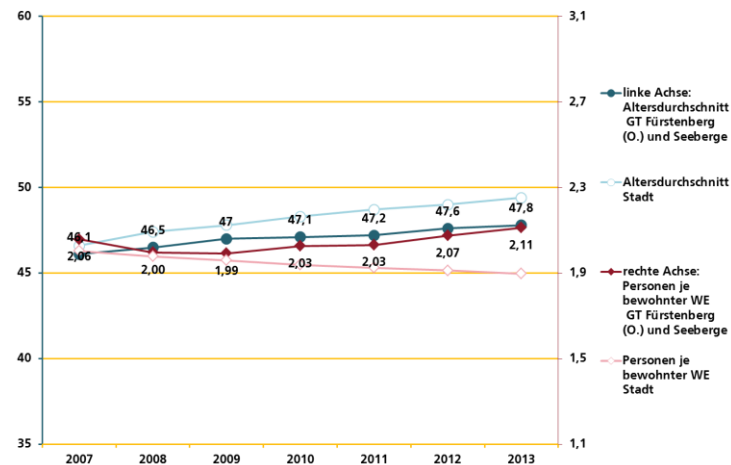


Abbildung 7-43 Entwicklung der Altersgruppen - Durchschnittlicher Anteil je Jahrgang in der jeweiligen Altersgruppe

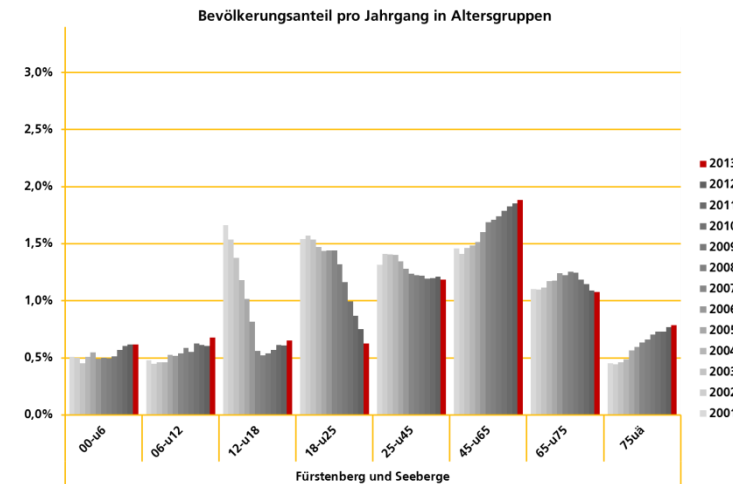


Abbildung 7-44 Entwicklung der Sozialstruktur: Sozialgeldempfänger und ALGII-Empfänger bezogen auf die jeweils relevanten Altersgruppen

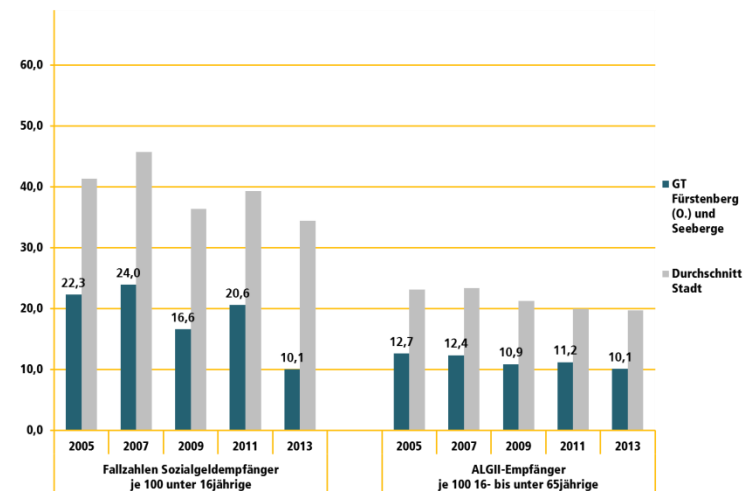
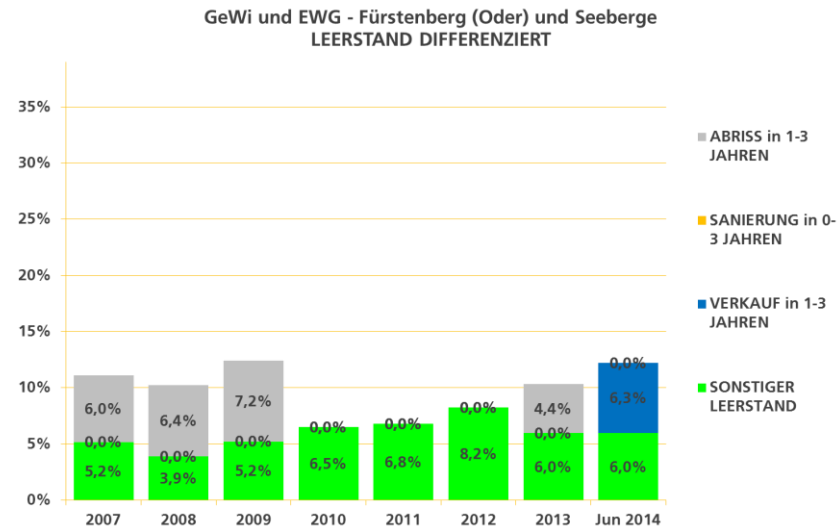


Abbildung 7-45 Entwicklung des Wohnungsleerstandes - differenziert



Der Stadtteil Fürstenberg (Oder) hat mit seinem Kleinstadtcharakter eine wichtige Funktion für die Entwicklung eines differenzierten Wohnungsangebotes in Eisenhüttenstadt. Der Bestand der Wohnungsunternehmen spielt hier nur eine untergeordnete Rolle. Neben den als konsolidiert zu bezeichnenden Beständen der EWG im Bereich Wilhelmstraße gehören dazu die überwiegend unsanierten Gebäude in Seeberge und zwei Objekte in der Fellertstraße.

Die günstige Alters- und Sozialstruktur wird durch das individuelle Wohneigentum im Stadtteil geprägt.

Für die weitere Entwicklung des Stadtteils sind auch zukünftig die Unterstützung von Einzeleigentümern bei der Sanierung sowie die Förderung der Eigentumsbildung notwendig. Die GeWi strebt für die beiden Objekte in der denkmalgeschützten Bahnhofsvorstadt den Verkauf bzw. die eigene Sanierung an.

Für die Bestände des industriellen Wohnungsbaus in Seeberge werden im weiteren Prozess differenzierte Strategien erarbeitet. Je nach Bedarfsentwicklung ist hier sowohl Sanierung als auch Bestandsreduzierung vorstellbar.



## 7.10 WK VII

Abbildung 7-46 Entwicklung der Einwohnerzahl und des Wohnungsbestandes

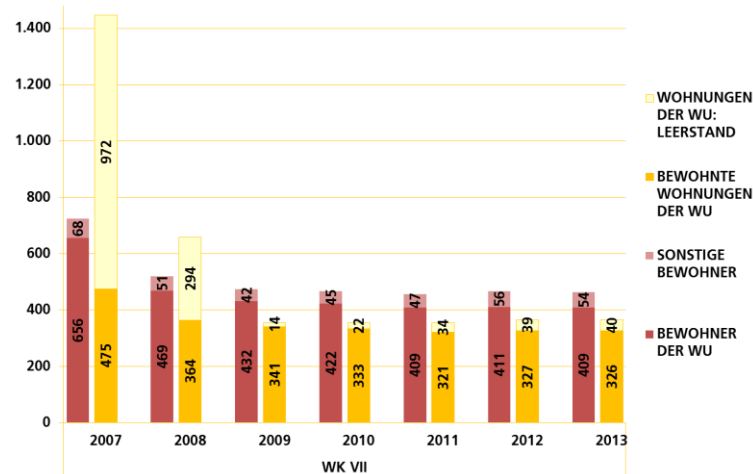


Abbildung 7-47 Entwicklung des Durchschnittsalters und der Haushaltsgrößen (Personen je bewohnter Wohnung)

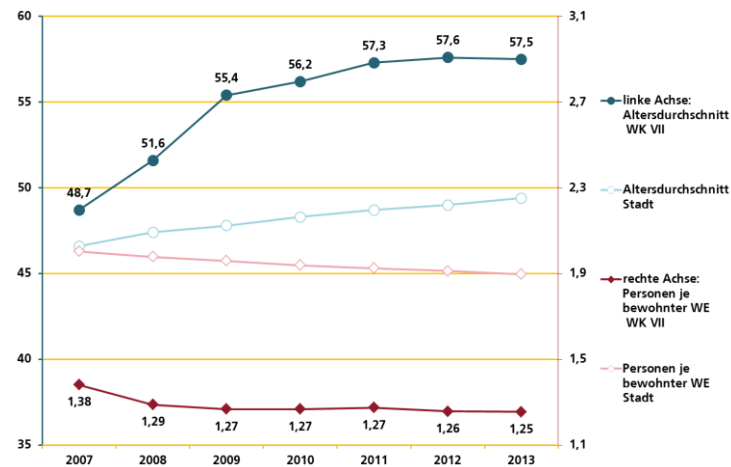


Abbildung 7-48 Entwicklung der Altersgruppen - Durchschnittlicher Anteil je Jahrgang in der jeweiligen Altersgruppe

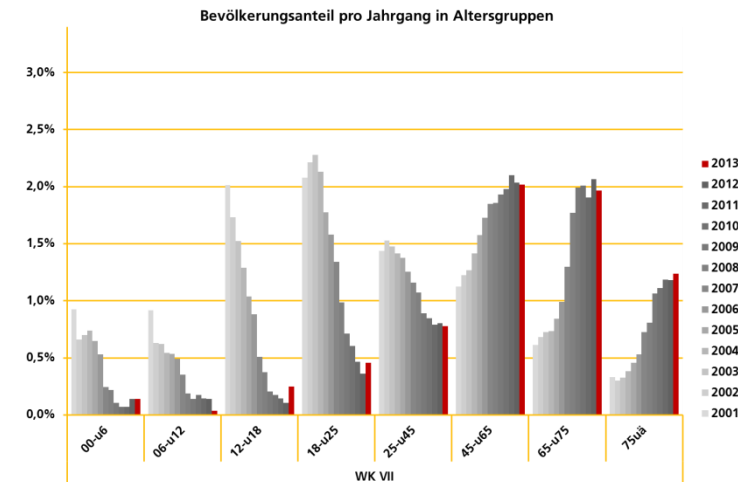


Abbildung 7-49 Entwicklung der Sozialstruktur: Sozialgeldempfänger und ALGII-Empfänger bezogen auf die jeweils relevanten Altersgruppen

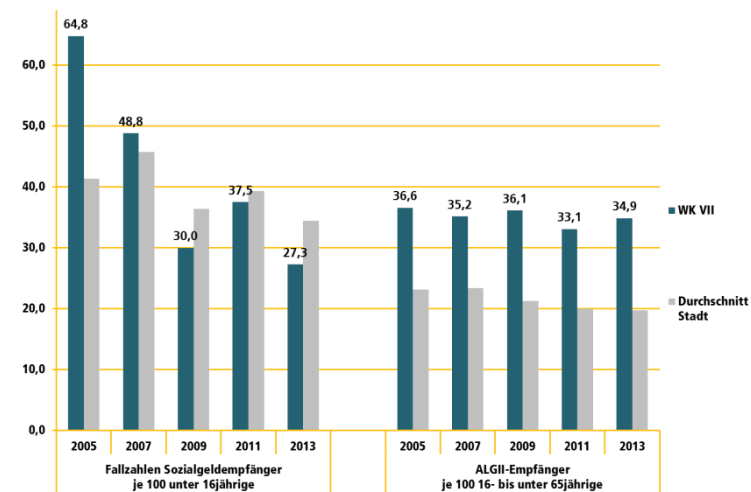
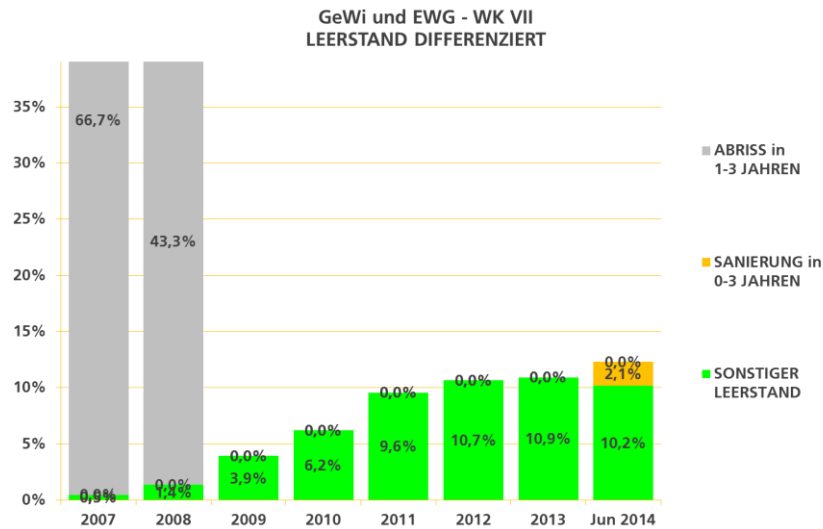


Abbildung 7-50 Entwicklung des Wohnungsleerstandes - differenziert



Der WK VII war bis 2009 der erste und größte Rückbauschwerpunkt des Stadtumbaus in Eisenhüttenstadt. Der Stadtteil befindet sich nach wie vor in der Umstrukturierung. Auf einem Teil der Abrissflächen soll ein neues Einfamilienhausgebiet das Wohneigentum in Fürstenberg (Oder) und Eisenhüttenstadt insgesamt stärken. Die EWG hat Teile des Kastanienhofes erfolgreich als städtebaulich integrierten Standort für betreutes Wohnen aufgebaut. Von den seniorengerechten Angeboten wird auch die Altersstruktur der Bewohner im WK VII bestimmt. Jedoch findet sich hier auch bei den Bewohnern im arbeitsfähigen Alter ein überdurchschnittlich hoher Anteil von ALG II-Empfängern.

Für die verbliebenen Bestände (Punkthochhäuser und Würfelhäuser) werden im weiteren Prozess differenzierte Strategien erarbeitet. Je nach Bedarfsentwicklung ist hier sowohl Sanierung als auch Bestandsreduzierung vorstellbar.

## **8. Zusammengefasste Ziele für die Stadtumbaustrategie**

### **8.1 Städtebaulich-räumliches Leitbild**

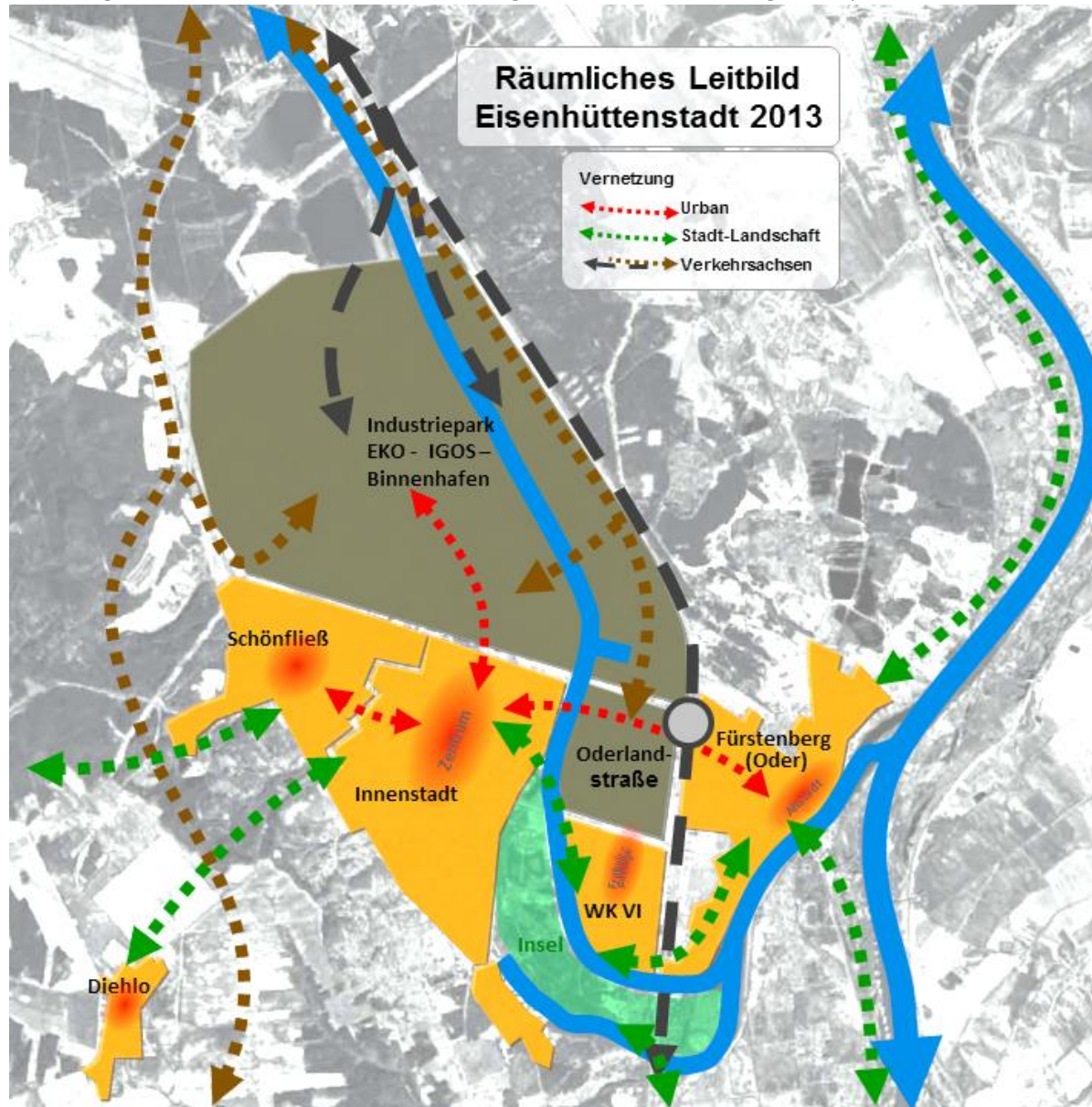
Das städtebaulich-räumliche Leitbild für Eisenhüttenstadt ist im INSEK erarbeitet und wird von dort für die Stadtumbaustrategie übernommen.

Heruntergebrochen auf den Stadtumbau bedeutet das die Fortsetzung des Prozesses der Konzentration auf die Innenstadt und die Fortsetzung des Rückbaus möglichst von außen nach innen.

Die Innenstadt verfügt darüber hinaus insbesondere in Richtung Kanal auch über Potenziale für weitere Entwicklung individueller Wohnungsangebote.

Die Umsetzung des städtebaulich-räumlichen Leitbildes ist angesichts der nur noch begrenzt vorhandenen unsanierten Bestände in Randlagen, des sich dispers entwickelnden Leerstandes und von Abrissplanungen mehrfach Betroffener besonders schwierig und nur durch ein kooperatives Handeln von Stadt und beiden Wohnungsunternehmen sowie eine intensive Öffentlichkeitsarbeit möglich.

Abbildung 8-1: Räumliches Leitbild aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept INSEK der Stadt Eisenhüttenstadt 2014

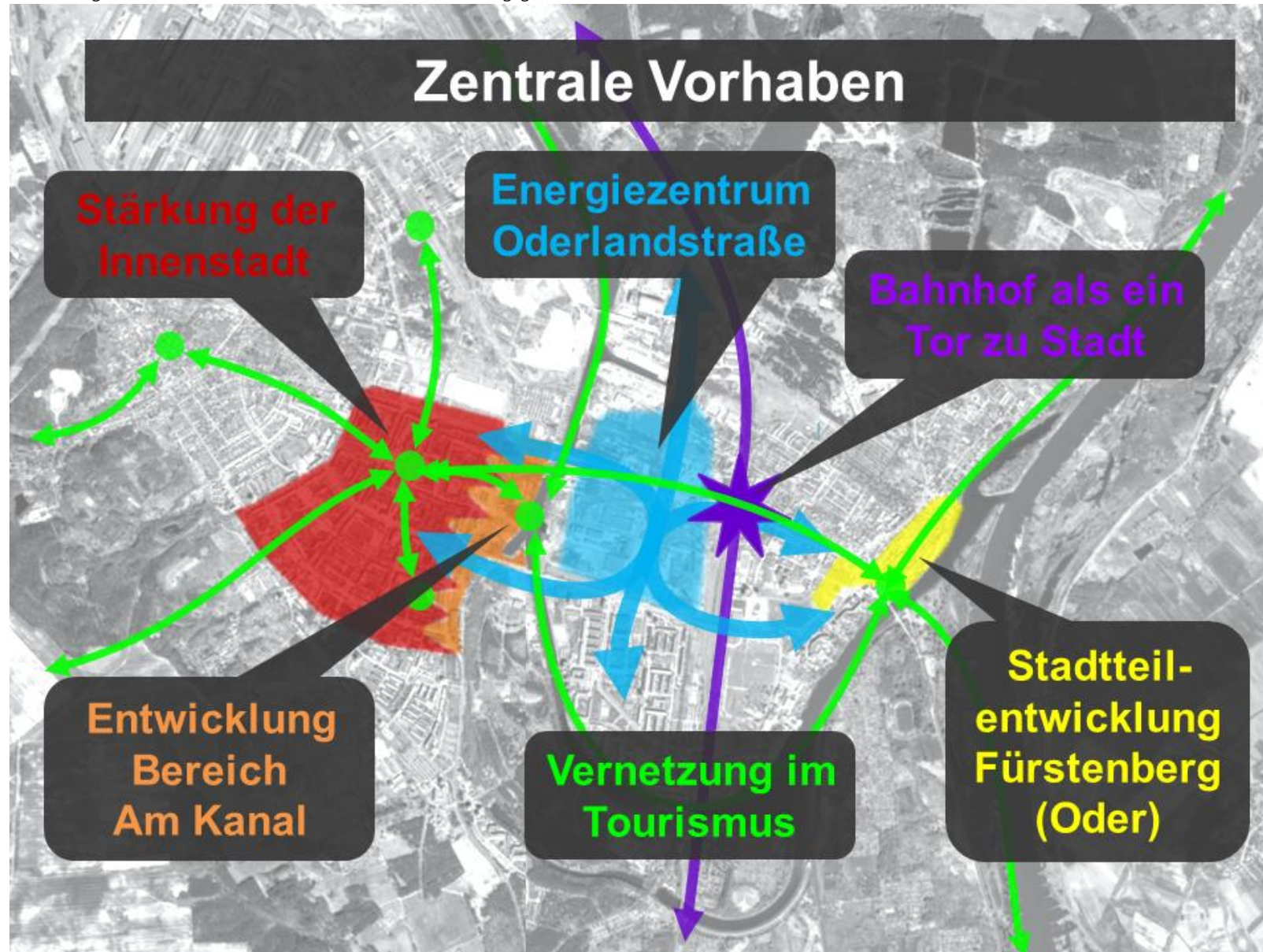


Räum-  
liches  
Leitbild

Eisen-  
hütten-  
stadt



Abbildung 8-2: Zentrale Vorhaben der Stadtentwicklung gemäß INSEK



## **8.2 Ziele der Wohnungsunternehmen zur Entwicklung des Wohnungsbestandes**

### **8.2.1 Ziele der WU zu Sanierung und Neubau**

#### **GeWi**

Die GeWi plant, den Sanierungsprozess im Denkmalbereich unter Einsatz von Fördermitteln (Wohnungsbauförderung + Spitzenfinanzierung aus SSE) fortzuführen. Nach Umsetzung des Projektes GenerationenWohnen im nördlichen WK I soll in diesem Rahmen noch der westliche Teil der Straße der Republik (242 WE in WK III und WK IV) saniert werden. Mit dem Einsatz der Fördermittel kann auch ein hoher Anteil preisgünstiger Wohnungen in diesem Bereich gesichert werden.

Parallel strebt die GeWi einen Sanierungsprozess im WK IV an, um dort den Sanierungsrückstand aufzuholen und die Vermietbarkeit dieser Innenstadtbestände zu sichern. Auch nach der Sanierung unter Einsatz von Wohnraumförderung sollen diese ca. 665 WE als preisgünstiger Wohnraum in der Innenstadt vermietet werden.

Insgesamt neun Objekte mit ca. 300 WE wird die GeWi in den nächsten Jahren an die EWG veräußern, die somit einen Teil der Sanierungsaufgaben übernehmen kann.

In der denkmalgeschützten Bahnhofsvorstadt plant die GeWi, das Objekt Fellertstraße 68-75 unter Reduzierung der Anzahl der derzeit 36 Wohnungen zu sanieren. Das Objekt Eisenbahnstraße 16/ Fellertstraße 37-43 mit derzeit 49 WE soll veräußert werden.

Priorität hat der Abbau des Sanierungsrückstandes bei den Wohngebäuden. Bei aktuellen und zukünftigen Maßnahmen wird der grundstücksbezogene Freiraum in die Sanierungsplanungen einbezogen. Darüber hinaus sollen die Defizite der Freiflächengestaltung aus früheren Gebäudesanierungen im Denkmalbereich sukzessive nach den wirtschaftlichen Möglichkeiten der GeWi abgebaut werden.

Um auf dem Nachfragemarkt eigenen Mietern mit Umzugsplänen und potenziellen Neumieter mehr Alternativen bieten zu können, rechnet die GeWi mit einer notwendigen – und wirtschaftlich verkraftbaren Mobilitätsreserve von 10%.

#### **EWG**

Die EWG erwirbt in den nächsten Jahren 9 Objekte mit ca. 300 WE von der GeWi, um den Anteil ihres Wohnungsbestandes in der zukunftsfähigen Innenstadt zu erhöhen. Im Anschluss an den Erwerb ist die Sanierung unter Einsatz von Wohnraumförderung geplant, um auch hier preisgünstige Wohnungen anbieten zu können. Diese Wohnungen werden in erster Linie als Umsetzwohnungen für Mieter aus den Bereichen Mittelschleuse und Holzwohle benötigt.

Die EWG, die im Unterschied zur GeWi ihren Bestand überwiegend außerhalb der Innenstadt und zu einem großen Teil im Plattenbau hat, wird ihren Wohnungsbestand weiterentwickeln, um auch andere Zielgruppen anzusprechen. Dazu gehören neben Angeboten für betreutes Wohnen Älterer auch solche für Familien und jüngere Haushalte, die individuell gestaltete Wohnungen nachfragen.

In diesem Sinne ist die Fertigstellung des Projektes „Wohnpark An der Schleuse“ bis 2016 geplant. Dieses Projekt (Sanierung Plattenbau mit neuen – individuellen – Wohnungsgrundrissen) ist in der Größenordnung gegenüber ursprünglichen Planungen deutlich reduziert worden.

Weitere Sanierungsvorhaben mit deutlich geringeren Eingriffen sind an vier Punkthochhäusern zur Sicherung sehr gut nachgefragter barrierefrei erschlossener Objekte vorgesehen (2 Mittelschleuse, 2 WK VII). Dabei werden die weniger nachgefragten Einraumwohnungen zu Zweiraumwohnungen umgebaut und damit der Wohnungsbestand um jeweils 11 WE reduziert.

Schließlich plant die EWG den Neubau von individuellen Wohnungsangeboten (150-160 WE) auf dem Grundstück der

ehemaligen Schule Karl-Marx-Straße/ Straße der Republik. Dieses Grundstück gehört gemäß INSEK zum Zentralen Vorhaben Entwicklung des Bereiches Am Kanal und ist damit Bestandteil der Innenstadterweiterung zum Kanal hin. Darüber hinaus hält die EWG weitere Grundstücke mit Neubaupotenzial in attraktiven Lagen am Kanal vor, die voraussichtlich ab 2020 bedarfsweise aktiviert werden können.

Für die Ausweitung des am Standort Kastanienhof erfolgreich angebotenen betreuten Wohnens auf die Innenstadt hat die EWG Interesse an der Übernahme einer anderweitig nicht mehr benötigten Immobilie.

Um auf dem Nachfragemarkt eigenen Mietern mit Umzugsplänen und potenziellen Neumieter mehr Alternativen anbieten zu können, rechnet die EWG mit einer notwendigen – und wirtschaftlich verkraftbaren Mobilitätsreserve von 7%.

### 8.2.2 Rückbauziele der Wohnungsunternehmen

Erwartungsgemäß erreichte die Leerstandsquote im Jahr 2012 einen Tiefpunkt (vgl. Kap. 5.3) – bedingt durch die teilweise vorgezogenen Abrisse einerseits und die demografische Entwicklung andererseits. Seitdem steigt die Leerstandsquote wieder an – bedingt auch durch die „Pause“ bei den Abrissaktivitäten.

Trotz auch zukünftig schwieriger werdendem Umzugsmanagement (ältere Bewohner, mehrfach von Abriss Betroffene) wollen GeWi und EWG ihre Rückbauaktivitäten fortführen.

#### GeWi

Die GeWi plant von 2015 bis 2020 den Abriss von 853 WE aus unsanierten Beständen. Aufgrund der in den nächsten Jahren angedachten Sanierungstätigkeiten im WK IV stehen preisgünstige zukunftsfähige Wohnungen vermehrt zum Ende des Jahrzehnts als Umsetzwohnungen zur Verfügung, so dass die aktuelle Planung einen großen Teil des Abrisses für das Jahr 2020 vorsieht.

Bis 2017 sind die Abrisse objektkonkret verortet.

Nach 2017 bis 2020 werden ausschließlich unsanierte Wohnungen außerhalb der Innenstadt abgerissen. Durch die Veräußerung von neun Objekten an die EWG kann der nach 2017 verbleibende Bestand im WK IV gesichert werden.

Nach 2020 rechnet die GeWi auf der Grundlage der heute verfügbaren Informationen mit einem Abriss von jährlich ca. 100 Wohnungen.

#### EWG

Die EWG reißt 2015/2016 noch 196 WE im Rahmen der Entwicklung des Projektes „Wohnpark An der Schleuse“ ab.

Mit dem Abschluss der Kooperationsvereinbarungen und dem Erwerb von Beständen im WK IV legt sich die EWG darüber hinaus auf den flächenhaften Abriss von weiteren unsanierten 474 WE in den Gebieten Mittelschleuse und Holzwohle von voraussichtlich 2019 bis spätestens 2023 fest.

Nach 2023 rechnet die EWG auf der Grundlage der heute verfügbaren Informationen mit einem Abriss von jährlich ca. 100 Wohnungen.

Bis 2020 ist durch die Sanierungstätigkeiten (die im unbewohnten Zustand vorgesehen sind) sowie durch die geplante Reduzierung im o.g. Rahmen von insgesamt ca. 1.250 WE kein weiterer Wohnungsüberhang zu erwarten. Dabei wird von einer Mobilitätsreserve von 10% bei der GeWi und 7% bei der EWG ausgegangen.

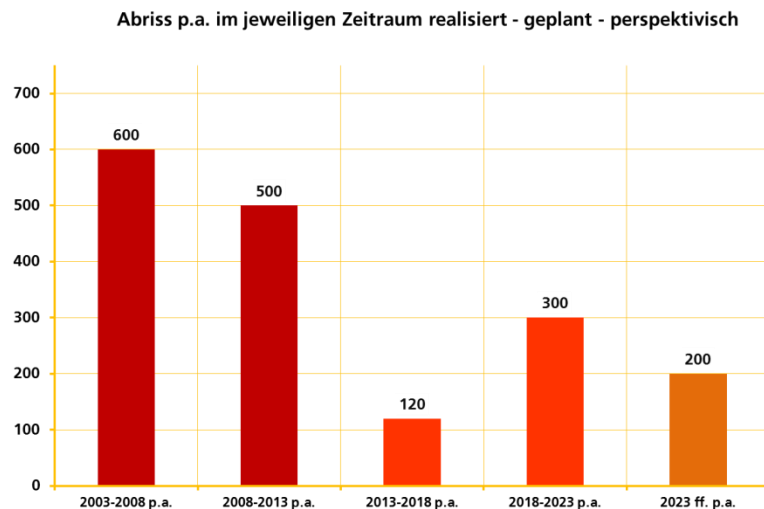
Perspektivisch wird bei GeWi und EWG auf der Grundlage der heute verfügbaren Informationen nach 2020 mit einem Abriss von jeweils ca. 100 WE p.a. gerechnet.

Für beide Wohnungsunternehmen gilt, Mehrfachumzüge von Stadtumbaubetroffenen möglichst weitgehend zu vermeiden.



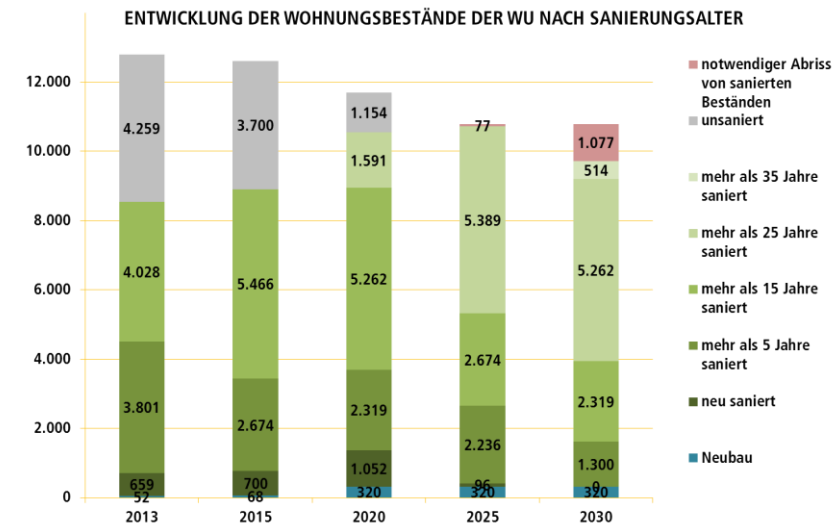
Die folgende Abbildung zeigt die realisierten und geplanten Größenordnungen des Abrisses im Verlauf des Stadtumbauprozesses.

Abbildung 8-3: Einordnung der Größenordnung Rückbau im Stadtumbauprozess seit 2003



Mit Umsetzung der Sanierungs- und Abrisspläne wird sich der Gesamtbestand der beiden Wohnungsunternehmen gemäß folgender Abbildung entwickeln.

Abbildung 8-4: Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Sanierungsstand



### 8.2.3 Erhalt preisgünstigen Wohnraums

Unsanierete Bestände mit potenziell preisgünstigen Wohnungen nehmen durch Abriss und Sanierung im Zusammenhang mit der Konzentration der Stadtentwicklung auf die Innenstadt weiter ab.

Die verbliebenen unsanierten Bestände insbesondere in der Innenstadt sind durch einen Sanierungsrückstau gekennzeichnet und ohne Sanierungsmaßnahmen zukünftig kaum zu vermieten.

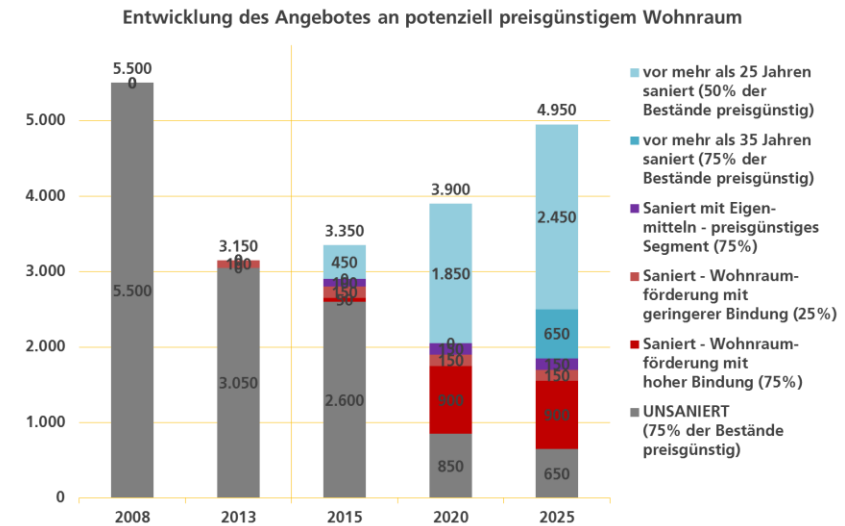
Daher sind Stadt und Wohnungsunternehmen bemüht, Sanierungstätigkeiten finanziell so darzustellen, dass preisgünstige sanierte Wohnungen zur Verfügung gestellt werden können. Bereits mit den Bauabschnitten der Sanierung im Denkmalbereich seit 2011 kamen Fördermittel der sozialen Wohnraumförderung der ILB zum Einsatz. Mit dieser Förderung (Darlehen) verbunden war eine Mietpreis- und Belegungsbindung von mindestens 25% (seit 2014 mindestens 50%) der sanierten Wohnungen über 15 Jahre. Die maximale Höhe der Kaltmiete für diese Wohnungen beträgt 4,60 Euro pro Quadratmeter. Mit dem Abschluss der

Kooperationsvereinbarungen für die weitere Sanierung im Denkmalbereich sowie im WK IV wird explizit der weitgehende Erhalt preisgünstiger Wohnungsangebote nach Sanierung angestrebt. Für die Berechnung des zukünftig zur Verfügung stehenden preisgünstigen Wohnraums werden aus diesem Segment 75 Prozent herangezogen. Zukünftig werden für das Angebot an preisgünstigem Wohnraum auch Wohnungsbestände eine stärkere Rolle spielen, die vor längerer Zeit saniert wurden. Für die Berechnung wird angenommen, dass 50 Prozent der vor mehr als 25 Jahren sanierten Bestände bzw. 75 Prozent der vor mehr als 35 Jahren sanierten Bestände zur Verfügung stehen.

In der folgenden Abbildung wurden die beschriebenen Quoten bereits berücksichtigt. Unabhängig davon finden sich aktuell auch in anderen Beständen der Wohnungsunternehmen Wohnungen mit preisgünstigen Mieten (Kaltmiete unter 4,60 Euro je Quadratmeter). Insbesondere in den WK I, II und VI wohnen überdurchschnittlich viele Empfänger von Transferleistungen (vgl. Kap. 7).

Mit der hier vollzogenen Berechnung wird lediglich dargestellt, dass unter Berücksichtigung von Abriss- und Sanierungsvolumina bis 2025 auch zukünftig ein ausreichendes Angebot Wohnungen mit preisgünstigen Mieten vorgehalten werden kann.

Abbildung 8-5: Entwicklung von Wohnungsmarktsegmenten (Sanierungsstand, Mietpreis- und Belegungsbindungen), die für preisgünstige Angebote stehen



#### 8.2.4 Ergänzende Wohnungspolitische Ziele im privaten Wohnungsmarkt

Trotz der Anstrengungen von GeWi und EWG, differenzierte Wohnungsangebote insbesondere in der Innenstadt sowie an weiteren attraktiven zukunftsfähigen Wohnlagen zur Verfügung zu stellen, bleibt der Wohnungsmarkt in Eisenhüttenstadt überdurchschnittlich von Geschosswohnungsbau mit standardisierten Wohnungstypen geprägt. Insofern besteht – von einer langfristigen Angleichung an durchschnittliche Brandenburgische Verhältnisse ausgehend – weiterhin ein Bedarf an Eigentumsformen im Ein- und Zweifamilienhausbereich. Das ist auch im Hinblick auf die nach wie vor zu beobachtende Abwanderung junger Familien ins Umland einerseits und das bislang nur ungenügend erschlossene Potenzial von Einpendlern dringend notwendig.

Wie in Kapitel 3.2 dargestellt, haben die wirtschaftlichen Erfolge der Stadt bisher nicht zu grundlegenden Änderungen des Wanderungsverhaltens geführt. Insbesondere im Zusammenhang mit Industrie- und Gewerbebetrieben (z. B. ArcelorMittal, Papierfabrik) aber zunehmend auch für die medizinischen und sozialen Einrichtungen werden insbesondere für hochqualifizierte Mitarbeiter und Führungskräfte Angebote im hochwertigen Wohnungsmarktsegment benötigt. Die sich in den letzten Jahren öffnende Schere zwischen Arbeitsplatz- und Einwohnerentwicklung kann offensichtlich kaum durch Wohnungsangebote im Mietsegment geschlossen werden. Insofern ist die großzügige Vorhaltung von Einfamilienhaus-Potenzialflächen im städtebaulichen Zusammenhang (insbesondere Nachnutzung Abrissflächen) unschädlich für den Stadtumbau. Hinsichtlich der nach wie vor vergleichsweise geringen Quote an Einzeleigentum und der Tatsache, dass Eigentumsbildung in vergleichbaren regionalen Zusammenhängen nahezu ausschließlich im Einfamilienhaussegment realisiert wird, ist die Schaffung entsprechender Angebote für Bleibe- und Zuzugswillige im Sinne der nachhaltigen Stadtentwicklung unverzichtbar.

Dies schließt auf der anderen Seite die Entwicklung der denkmalgeschützten Innenstadt als Wohnstandort für einkommensstarke Bevölkerungsgruppen nicht aus.

### 8.3 Ziele für die Entwicklung der Infrastruktur und des öffentlichen Raumes

Das Ziel der Konzentration von sozialer und kultureller Infrastruktur in der Innenstadt ist weitgehend umgesetzt. Neben der Sanierung der Kita Heinrich-Heine-Allee (in Umsetzung, Abschluss 2015 und des Rathauses (in Umsetzung) geht es zukünftig vor allem darum, die Angebote der sozialen und kulturellen Infrastruktur in ihrer Funktion und am Standort Innenstadt zu sichern. Die Sanierung des Rathauses steht dabei auch als Impulsprojekt für die Entwicklung des Zentralen Platzes. Für einzelne frei werdende Objekte (mittelfristig eine Kita) ist eine Nachnutzung zu finden (z.B. betreutes Wohnen).

Wesentliche Defizite gibt es noch im öffentlichen Raum. Ziel ist hier die Aufwertung der öffentlichen Freiflächen im Denkmalbereich sowie des Wohnumfeldes der Wohnungsunternehmen. Um die mit der Modernisierung der Wohnungen erreichte Attraktivität zu erhalten und weiterzuentwickeln sind in allen drei denkmalgeschützten WK Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum notwendig. Als Identifikationsorte und Aufenthaltsräume sind die Grünzüge in den WK II und III (Erich-Weinert-Allee, Pawlowallee, Heinrich-Heine-Allee) besonders wichtig. Die Prioritätensetzung richtet sich dabei nach Zustand, Denkmalwert und (bei den Straßen) erforderlichem Lärmschutz für die Anlieger. Priorität haben Straßen und Grünzüge in den WK II und III (u.a. Maxim-Gorki-Straße und Saarlouiser Straße, Heinrich-Heine-Allee). Bei der Sanierung des Freiraumes – insbesondere der Grünzüge – soll auch das Programm Soziale Stadt zum Einsatz kommen.

Wichtigstes Projekt im Bereich der technischen Infrastruktur ist der Ausbau der Fernwärmeversorgung in der Innenstadt.

Im Zusammenhang mit dem weiteren flächenhaften Wohnungsrückbau ist auch die technische Infrastruktur in den Bereichen Mittelschleuse und Holzwolle zurückzubauen.

In Fürstenberg (Oder) sollen mit Stadtbaumitteln Maßnahmen zur Beendigung der Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden.

### 8.4 Ziele für die Energetische Sanierung

Bedeutend für die Zukunftsfähigkeit der Innenstadt und der hier vorhandenen Wohnungsangebote ist die energetische Optimierung, um langfristig verträgliche Wohnnebenkosten zu sichern. Dabei geht es in Eisenhüttenstadt aufgrund der vorhandenen Abwärme des Industriekraftwerkes nicht in erster Linie um eine möglichst starke Dämmung, sondern um die Ausweitung der Fernwärmeversorgung: *„Wenn das Fernwärmesystem ausgebaut und die Fernwärme insbesondere für die historische Bausubstanz als CO<sub>2</sub>-neutrale Energie zu konkurrenzfähigen Preisen angeboten wird, wären wesentliche Ziele für die energetische Stadtentwicklung erreicht. (...) Will die kommunale Verwaltung das Fernwärmeangebot im „Schulterschluss“ mit ihren kommunalen Stadtwerken nutzen, um den Denkmalbestand auch zukünftig als attraktives Mietangebot auszubauen, wäre hinsichtlich der Fernwärmeversorgung ein „Denkmaltarif“ sinnvoll. Diesbezüglich sind aber die strukturellen Haushaltsprobleme von Eisenhüttenstadt und die damit geringen finanziellen Spielräume ausreichend zu berücksichtigen. (...) Unter Klimaschutzgesichtspunkten ist dem Anschluss eines bisher über Erdgas beheizten Gebäudes an das Fernwärmenetz der SWE eindeutig die Priorität gegenüber der Verbesserung des bautechnischen Wärmeschutzes einzuräumen. (...) Der Anschluss eines solchen Gebäudes an das Fernwärmenetz, das die sowieso vorhandene und bisher ungenutzte Abwärme des Industriekraftwerkes verteilt, stellt unter dem Gesichtspunkt des Klimaschutzes einfach die bessere Lösung dar, da (...) die mit der notwendigen Verbrennung des Gicht- und Konvertergases anfallenden CO<sub>2</sub>-Emissionen unvermeidlich sind und sowieso anfallen.“* (Zwischenbericht Energetisches Quartierskonzept Eisenhüttenstadt)

Im energetischen Quartierskonzept wird auch ein städtebaulicher Ideenwettbewerb für weitere Modellvorhaben für neue Wohnangebote im Bestand und in energieeffizienten Neubauten vorgeschlagen.

## 8.5 Ziele zur Entwicklung barrierefreien Wohnens

Ein wesentlicher Aspekt für den Abbau von Barrieren ist die Konzentration auf die Innenstadt, die kurze Wege ermöglicht und die Teilhabe am städtischen Leben auch bei einer weiteren Reduzierung des ÖPNV-Angebotes ermöglicht. Gleichwohl befinden sich ca. 750 Wohnungen in barrierefrei erschlossenen, jedoch unsanierten Punkthochhäusern und Würfelhäusern außerhalb der Innenstadt. Durch die barrierefreie Gestaltung und das Angebot von „kleinen“ Wohnungen stellten diese Bestände ein attraktives Wohnungssegment für ältere Bewohner und einkommensschwacher Singlehaushalte dar. Aktuell übersteigt die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum mit Aufzügen das Angebot in der Stadt. Nach 2020 wird die Altersgruppe der über 75jährigen zwar wieder kleiner. Während die zahlenmäßig schwächeren Jahrgänge der heute Anfang Sechzigjährigen in diese Altersgruppe aufrücken, steigt die Anzahl der Hochbetagten bis Ende der 2020er Jahre.

Da die zukünftige Modernisierung von Wohnungen im Stadtzentrum insbesondere im WK IV nachfragegerecht preisgünstigen Wohnraum ohne Aufzug zum Ziel hat, bleiben die Punkthochhäuser sowie die Würfelhäuser mit Aufzug ein wichtiges Angebot für barrierefreien Wohnraum, allerdings mit den entsprechenden Einschränkungen bezüglich des Infrastrukturangebotes.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte ist nur ein Teil dieser unsanierten Bestände der GeWi als Rückbaupotenzial im Planungszeitraum zu betrachten. Die EWG geht dagegen von einem längerfristigen Nutzungszeitraum der noch unsanierten Punkthochhäuser aus und plant die Sanierung verbunden mit einer Reduzierung der Wohnungsanzahl um 20 Prozent.

## 9. Strategische Festlegungen

### 9.1 Gebietskategorien des Stadtumbaus

Angesichts der Prognoseunsicherheiten muss es ein Ziel sein, fehlertolerante Konzepte für die Stadtteile und die Gesamtstadt zu entwickeln, die entwicklungsabhängige Korrekturen zulassen und Fehlinvestitionen vermeiden. Die räumliche Untersetzung der strategischen Festlegungen schlägt sich in den Gebietskategorien des Stadtumbaus nieder.

Seitens des Landes sind folgende Gebietskategorien vorgegeben:

- **Konsolidierungsgebiete:** Gebiete mit positiver und nachhaltiger Entwicklung stabiler Bereiche mit langfristiger realistischer Perspektive - entweder direkt als Selbstläufer oder bei Durchführung von punktuellen ergänzenden Aufwertungsmaßnahmen.
- **Beobachtungsgebiete:** Das Gebiet ist derzeit stabil, aber die Nachhaltigkeit als Wohnstandort ist fraglich.
- **Umstrukturierungsgebiete:** Gebiete, in denen ein intensiver Rückbau von Wohnungen erfolgt. Wohngebäude und Infrastruktur werden aufgrund der rückläufigen Bevölkerung angepasst und umstrukturiert
- **Rückbauggebiete:** Gebiete mit flächenhaftem Rückbau von Wohnungen.

Kulissen der **Wohnraumförderung: Konsolidierungsgebiete** gemäß Stadtumbaustrategie und Wohnraumförderung müssen einander entsprechen. Damit lässt sich die Kulisse für den Einsatz der Mietwohnungsbauförderungs-Richtlinie und Aufzugs-Richtlinie aus der Darstellung der Gebietskategorien der Stadtumbaustrategie ableiten.

In den als **Vorranggebiet Wohnen** festgelegten Bereichen kann zusätzlich das Programm WohneigentumInnenstadtR (Richtlinie zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum in Innenstädten) zum Einsatz kommen.

## 9.2 Festlegungen für räumliche Schwerpunkte

### Entwicklung der Innenstadt

Stadtentwicklungspolitisch fest verankert (INSEK) ist die weitere Stärkung und Aufwertung der Innenstadt mit dem Denkmalbereich WK I bis III sowie des WK IV und der Lindenallee als Zentrum. Entsprechend sind die WK I bis IV – ergänzt um östlich angrenzende Bereich Am Kanal/ An der Insel als Konsolidierungsgebiet darzustellen.

Im WK I wird das Projekt GenerationenWohnen für junge, ältere und Familienhaushalte unter Beteiligung beider Wohnungsunternehmen mit dem Ensemble Alte Ladenstraße (in Umsetzung) und den Objekten Karl-Liebknecht-Straße 2-4 (GeWi) und Rosa-Luxemburg-Straße 14-16a (EWG) zum Abschluss gebracht.

Durch die GeWi wird im Anschluss an den WK I mit der Sanierung im westlichen Teil der Straße der Republik (WK III und WK IV) der umfassende Sanierungsprozess im Denkmalbereich den Hochbau betreffend im Wesentlichen zum Abschluss gebracht.

Sowohl für den WK I als auch für die Straße der Republik sollen gemäß der Kooperationsvereinbarungen Mittel der Wohnraumförderung mit Spitzenfinanzierung im Teilprogramm SSE zum Einsatz kommen.

Mit der Sanierung im WK I und in der Straße der Republik wird der seit 2006 mit Unterstützung durch Mittel aus der Städtebau- und Wohnraumförderung durchgeführte Prozess der zukunftsfähigen Sicherung und Sanierung von denkmalgeschützten Beständen in der Innenstadt fortgesetzt und abgeschlossen. Die vollständige Sanierung der Wohngebäude im Denkmalbereich und die damit verbundene Rettung von abrisgefährdeten Beständen in erheblichem Umfang waren und sind nur durch intensive Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen möglich. In diesem Sinne kann eine – auf Eisenhüttenstädter Verhältnisse



übertragene – „Altbauaktivierungsstrategie“ als Erfolg betrachtet werden.

Fortgesetzt wird die Innenstadtentwicklung unter Beteiligung beider Wohnungsunternehmen im WK IV, der ebenfalls zur Innenstadt gehört und bis Anfang der 2020er Jahre saniert werden soll. Dieser Prozess ist erforderlich, um die vorhandenen Bestände auch zukünftig vermieten zu können. Bedingung und Ziel ist hier, auch nach der Sanierung preisgünstigen Wohnraum anbieten zu können. Dies erfordert den Einsatz von Mitteln der Wohnungsbauförderung und den Verzicht auf (betriebs)kostentreibende Ausführungen (z.B. Aufzüge).

Die Einbeziehung der EWG in den Sanierungsprozess im WK IV durch den Erwerb von neun Objekten mit insgesamt ca. 300 Wohnungen ermöglicht die bessere Verteilung der Lasten des Stadtumbaus. Das betrifft sowohl den Sanierungsaufwand in der Innenstadt als auch den weiteren Rückbau an Randlagen, der durch die Erweiterung des Portfolios der EWG in der Innenstadt überhaupt erst wieder denkbar wurde. Mit den in den Kooperationsvereinbarungen getroffenen Festlegungen wird der Abriss von unsanierten EWG-Beständen in den Bereichen Mittelschleuse und Holzwohle zugunsten der Innenstadtentwicklung möglich.

Die Innenstadt mit Teilen des Bereiches Am Kanal und ergänzt um Abrissflächen im WK V sowie des Bereiches Kirschplantage werden als Vorranggebiet Wohnen festgelegt. Insbesondere die Brachflächen Am Kanal, die Kirschplantage und die Abrissflächen im WK V bieten ein Potenzial zur Erhöhung des Anteils an individuellem Wohneigentum in der Innenstadt. Mit der Aktivierung dieses Potenzials wird ein wichtiger Beitrag zur Stärkung der Innenstadt allgemein sowie zur nachhaltigen Entwicklung der sozialen Mischung der Einwohnerschaft geleistet. Damit trägt die Entwicklung dieser Flächen auch dazu bei, die Identifikation mit der Innenstadt zu stärken.

Zu berücksichtigen ist, dass im Rahmen der Sanierung die Anzahl der Wohnungen durch Grundrissänderungen reduziert werden kann.

Die Innenstadt (auch große Teile der sanierten Bestände im Denkmalbereich) ist auch energetisch durch die Umstellung der Wärmeversorgung und der Warmwasserbereitung auf Fernwärme zu optimieren. Dies ist eine Aufgabe der Stadtwerke in Kooperation mit den Wohnungsunternehmen und anderen Eigentümern.

Beginnend mit der Maxim-Gorki-Straße soll nach Verfügbarkeit von Fördermitteln sowie Haushaltsmitteln zur Darstellung des kommunalen Miteleistungsanteils ab ca. 2017 der Sanierungsprozess der öffentlichen Flächen im Denkmalbereich fortgesetzt werden. Für das Programm Stadtumbau geht es dabei in erster Linie um die Straßen mit Nebenanlagen.

Im Bereich der sozialen und kulturellen Infrastruktur wird die denkmalgerechte Sanierung des Rathauses fortgeführt. Dieser Sanierungsprozess erfordert noch weitergehende Aufwendungen, um eine umfängliche denkmalgerechte Sanierung unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit und des Klimaschutzes zu erreichen.

In der Innenstadt erfolgt noch bis einschließlich 2017 der Abriss von 191 Wohnungen in Objekten der Blockinnenbereiche Puschkinstraße, Querstraße und Fritz-Heckert-Straße. Bislang ebenfalls unter Beobachtung stehende weitere Objekte im WK IV können im Zuge der Kooperationsvereinbarungen langfristig für die Entwicklung der Innenstadt gesichert werden.

Tabelle 9-1: Übersicht der geplanten Sanierungen der GeWi und EWG in der Innenstadt bis 2020

| Sanierungs-<br>jahr     | Eigentümer | OBJEKT                                                      | ANZAHL WE mit Finanzierungsvorstellungen               |                       |        |
|-------------------------|------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------|--------|
|                         |            |                                                             | Wohnraumförderu<br>ng +<br>Spitzenfinanzierun<br>g SSE | Wohnraumförderu<br>ng | Andere |
| 2014<br>(nachrichtlich) | GEWI       | Alte Ladenstraße 7,8,9,10                                   | 64                                                     |                       |        |
|                         |            | Karl-Liebknecht-Straße 10,11,12,13                          | 48                                                     |                       |        |
|                         |            | Rosa-Luxemburg-Straße 10,11,12,13                           | 48                                                     |                       |        |
|                         | EWG        | Glogower Ring 1,2,3,4                                       |                                                        |                       | 40     |
|                         |            | Glogower Ring 38,39,40,41                                   |                                                        |                       | 41     |
| 2015                    | GEWI       | Beeskower Straße 79/ Lindenallee 45,47,49,51                |                                                        |                       | 40     |
|                         |            | Fritz-Heckert-Straße 61,63,65,67                            |                                                        | 32                    |        |
|                         |            | Fritz-Heckert-Straße 69,71,73,75                            |                                                        | 32                    |        |
|                         |            | Karl-Liebknecht-Straße 2,3,4                                | 36                                                     |                       |        |
|                         |            | Lindenallee 29,31,33,35                                     |                                                        |                       | 28     |
|                         |            | Lindenallee 3,5,7,9,11/Puschkinstraße 1,2                   |                                                        |                       | 45     |
|                         |            | Lindenallee 37,39,41,43                                     |                                                        |                       | 32     |
|                         | EWG        | Fürstenberger Straße 5                                      |                                                        |                       | 55     |
|                         |            | Fürstenberger Straße 7                                      |                                                        |                       | 55     |
| 2016                    | GEWI       | Diehloer Straße 39                                          | 10                                                     |                       |        |
|                         |            | Fritz-Heckert-Straße 36/ Straße der Republik 30,32,34,36,38 | 48                                                     |                       |        |
|                         |            | Fritz-Heckert-Straße 47,49,51,53,55                         |                                                        | 39                    |        |
|                         |            | Fritz-Heckert-Straße 77,79,81,83                            |                                                        | 32                    |        |
|                         |            | Straße der Republik 40,42,44,46,48                          | 40                                                     |                       |        |
|                         |            | Straße der Republik 50,52,54,56                             | 32                                                     |                       |        |
|                         | EWG        | Mittelschleuse 8                                            |                                                        |                       | 55     |
|                         |            | Mittelschleuse 9                                            |                                                        |                       | 55     |
| 2017                    | GEWI       | Eisenbahnstraße 16/ Fellertstraße 37,38,39,40,41,42,43      |                                                        |                       | 49     |
|                         |            | Fellertstraße 68,69,70,71,72,73,74,75                       | 36                                                     |                       |        |
|                         |            | Fritz-Heckert-Straße 35,37,39                               |                                                        | 24                    |        |
|                         |            | Fritz-Heckert-Straße 41,43,45                               |                                                        | 24                    |        |
|                         |            | Puschkinstraße 3,4,5,6,7                                    |                                                        | 41                    |        |
|                         |            | Straße der Republik 49,51,53,55,57,59                       | 48                                                     |                       |        |
|                         |            | Straße der Republik 61,63,65,67                             | 32                                                     |                       |        |

|               |             |                                    |            |            |            |
|---------------|-------------|------------------------------------|------------|------------|------------|
|               |             | Straße der Republik 69,71,73,75    | 32         |            |            |
|               | EWG         | Rosa-Luxemburg-Straße 14,15,16,16a |            |            | 42         |
| 2018          | GEWI        | Diehloer Straße 44,46,48,50        |            |            | 24         |
|               |             | Friedensweg 1,2,3,4,5,6,7          |            | 57         |            |
|               |             | Straße des 8.Mai 13,14,15,16,17    |            | 40         |            |
|               |             | Straße des 8.Mai 6,7,8,9,10,11,12  |            | 56         |            |
|               | EWG         | Friedensweg 12,13,14,16            |            | 38         |            |
|               |             | Friedensweg 24,25,26,27,28         |            | 40         |            |
|               |             | Friedensweg 31,32,33,34            |            | 33         |            |
| 2019          | GEWI        | Fritz-Heckert-Straße 38,40,42,44   |            | 32         |            |
|               |             | Fritz-Heckert-Straße 46,48,50,52   |            | 32         |            |
|               |             | Fritz-Heckert-Straße 54,56,58,60   |            | 32         |            |
|               |             | Straße des 8.Mai 1,2,3,4,5         |            | 40         |            |
|               | EWG         | Fritz-Heckert-Straße 64,66,68,70   |            | 32         |            |
|               |             | Fritz-Heckert-Straße 72,74,76,78   |            | 32         |            |
|               |             | Fritz-Heckert-Straße 80,82,84,86   |            | 32         |            |
| 2020-2021     | GEWI        | Diehloer Straße 41,43,45,47,49,51  |            | 48         |            |
|               |             | Lindenallee 38,40,42,44            |            | 32         |            |
|               |             | Lindenallee 46,48,50,52            |            | 32         |            |
|               |             | Straße des 8.Mai 18,19,20,21,22    |            | 40         |            |
|               | EWG         | Diehloer Straße 53,55,57,59        |            | 31         |            |
|               |             | Diehloer Straße 61,63,65,67        |            | 32         |            |
|               |             | Diehloer Straße 69,71,73,75        |            | 33         |            |
| <b>SUMME</b>  | <b>GEWI</b> |                                    | <b>474</b> | <b>665</b> | <b>218</b> |
| <b>SUMME</b>  | <b>EWG</b>  |                                    |            | <b>303</b> | <b>343</b> |
| <b>GESAMT</b> |             |                                    | <b>474</b> | <b>968</b> | <b>561</b> |



Abbildung 9-1: Maßnahmen der Teilprogramme Aufwertung und SSE / Wohnraumförderung

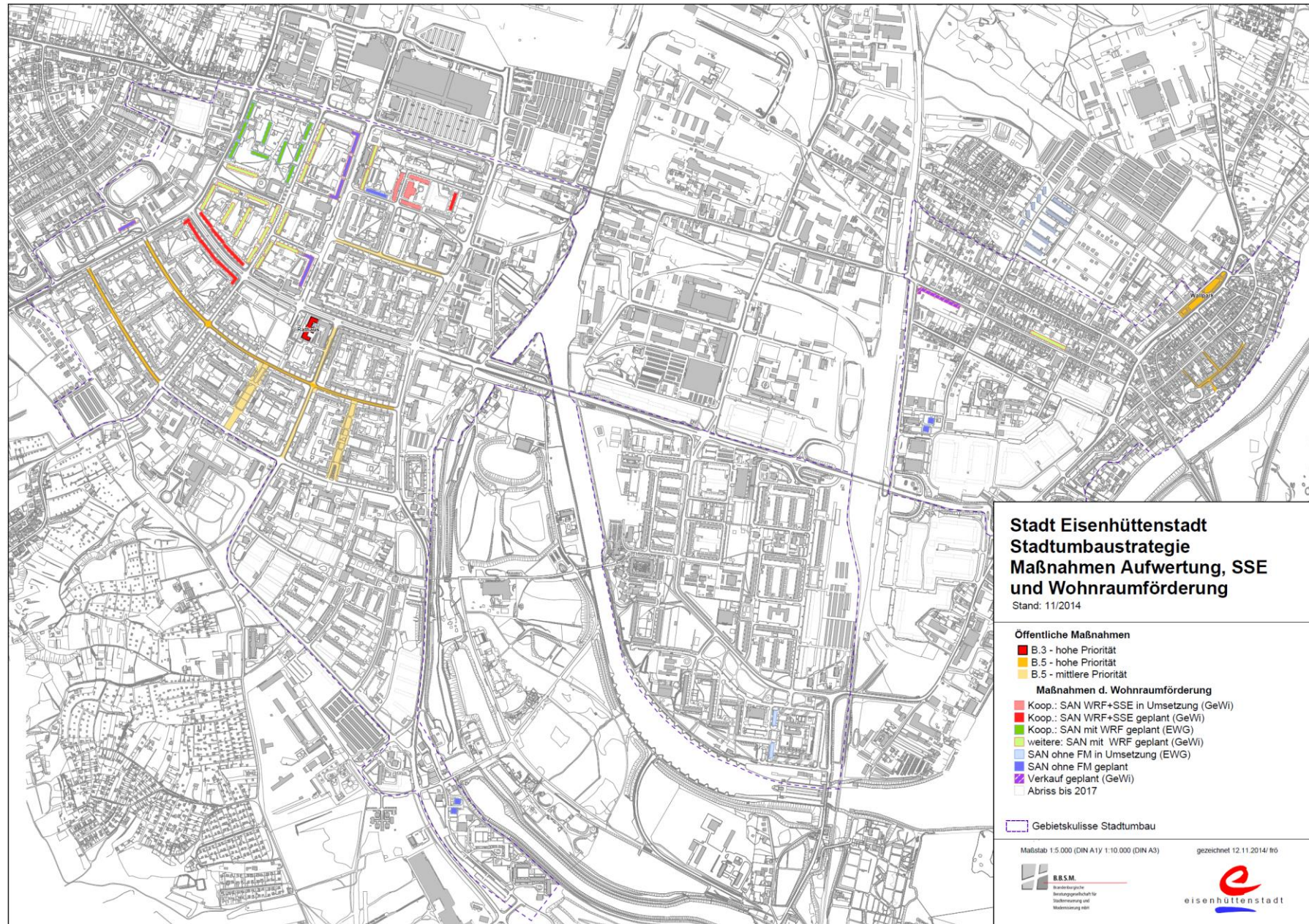
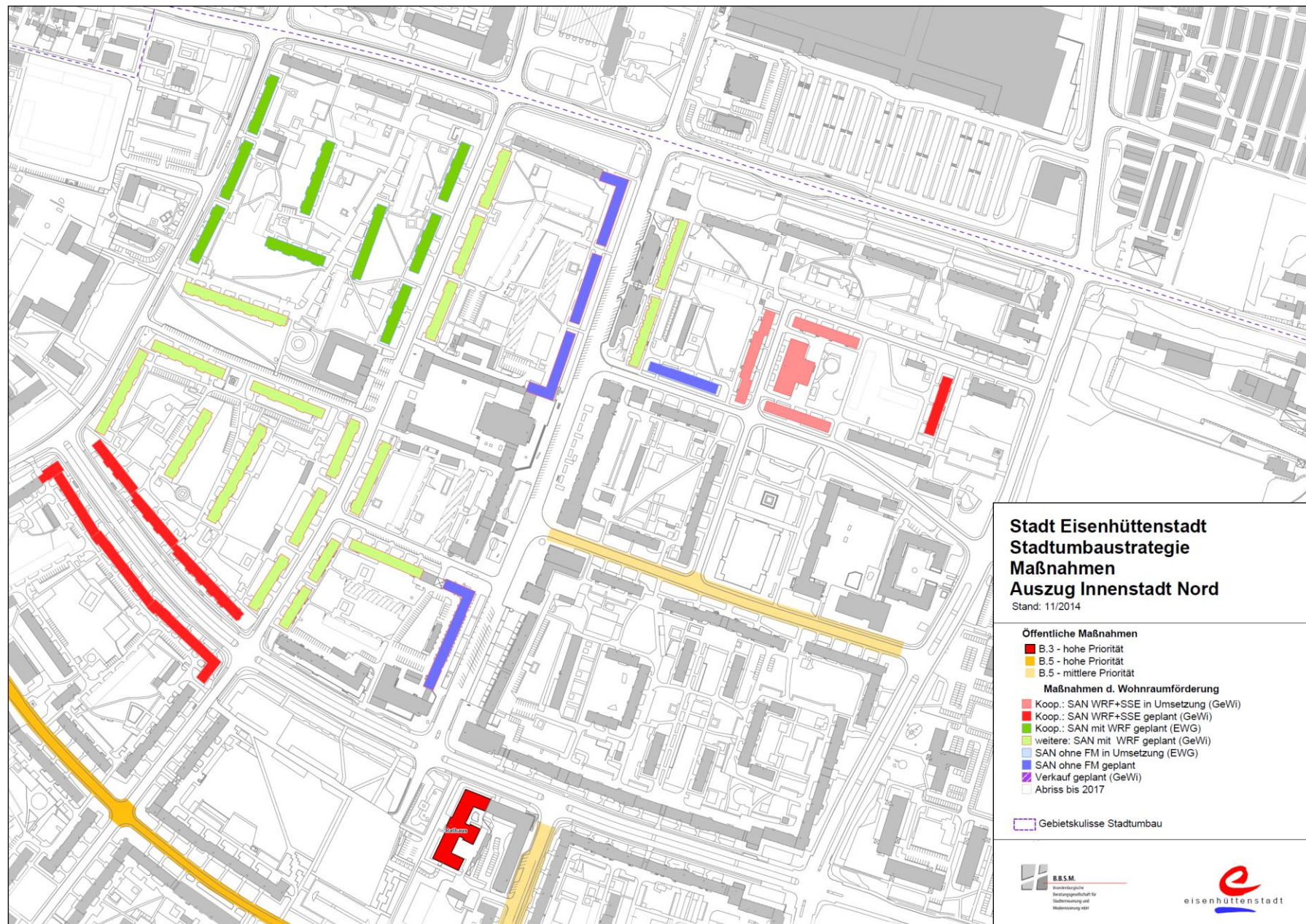




Abbildung 9-2: Maßnahmen der Teilprogramme Aufwertung und SSE / Wohnraumförderung – Auszug Innenstadt Nord



### **Entwicklung des Ortsteils Fürstenberg (Oder)**

Ebenfalls aus dem INSEK abgeleitet ist der historische Kern von Fürstenberg (Oder) ergänzt um die ebenfalls denkmalgeschützte Bahnhofsvorstadt als wichtiges Konsolidierungsgebiet festgelegt. Im Vordergrund steht die nachhaltige Entwicklung des historischen Bestandes insbesondere in der denkmalgeschützten Altstadt und Bahnhofsvorstadt. Mit einzelnen Aufwertungsmaßnahmen des öffentlichen Raumes wird die Attraktivität des Ortsteils weiter gestärkt (Löwenstraße, Schulstraße, Oderstraße, Wallpark mit Spielplatz).

Seitens der Wohnungsunternehmen sind Sanierungen in der denkmalgeschützten Bahnhofsvorstadt (Fellertstraße 68-75 durch die GeWi) bzw. unmittelbar angrenzend im ehem. WK VII Nord (zwei Punkthochhäuser durch die EWG) geplant.

Potenziele für neue Wohnungsangebote im Rahmen der Eigenentwicklung des Ortsteils, aber auch als attraktive Baufläche für Eisenhüttenstadt insgesamt werden auf den Abrissflächen des WK VII Nord erschlossen.

Um die Ziele für Fürstenberg (Oder) zu erreichen, sollen auch Mittel der Wohnraumförderung zum Einsatz kommen. Eine besondere Rolle spielt hier die Wohneigentumsförderung sowohl im Bestand als auch für die Steigerung der Eigentumsquote durch Neubauten auf Abrissflächen. Entsprechend wird auch hier eine Kulisse als Vorranggebiet Wohnen festgelegt, die sowohl Bestands- als auch Neubaupotenziele umfasst

### **Lagen am Kanal im WK VI**

Neben der Innenstadt und Fürstenberg (Oder) bilden im WK VI die Wohnlagen am Kanal mit Landschaftsbezug ein Konsolidierungsgebiet. Hier ist durch die EWG die Fertigstellung des Wohnparks An der Schleuse geplant. Potenziale für die Entwicklung neuer kleinteilige Wohnungsangebote befinden sich im Bereich des früheren Stadthafens.

### **Umstrukturierungsgebiete**

Mit dem weitgehenden Abriss der EWG-Bestände in der Holzwohle (Ausnahme Würfelhaus) bis 2023 ist dieses Gebiet als Umstrukturierungsgebiet zu bezeichnen.

Der Übergangsbereich Diehloer Berge/ Mittelschleuse, der WK VII Nord (Fürstenberger Straße und Kastanienhof) sowie der Bereich Seeberge werden ebenfalls als Umstrukturierungsgebiet dargestellt - hier erfolgt die zielgruppen- und bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes, die sowohl einzelne Sanierungsmaßnahmen als auch möglichen Rückbau umfasst.

Innerhalb des Ensembles am „Stadteingang“ Mittelschleuse/ Übergang zum WK VI/ Am Kanal ist die Sanierung von zwei Punkthochhäusern durch die EWG geplant.

### **Flächenhafter Rückbau an peripheren Lagen**

Mit den Kooperationsvereinbarungen verbunden ist der flächenhafte Abriss des Bereiches Mittelschleuse mit Ausnahme der Punkthochhäuser (s.o.). Ebenfalls flächenhaft wird der östliche Bereich des Glogower Rings abgerissen.

### **Weitere Bereiche unter Beobachtung**

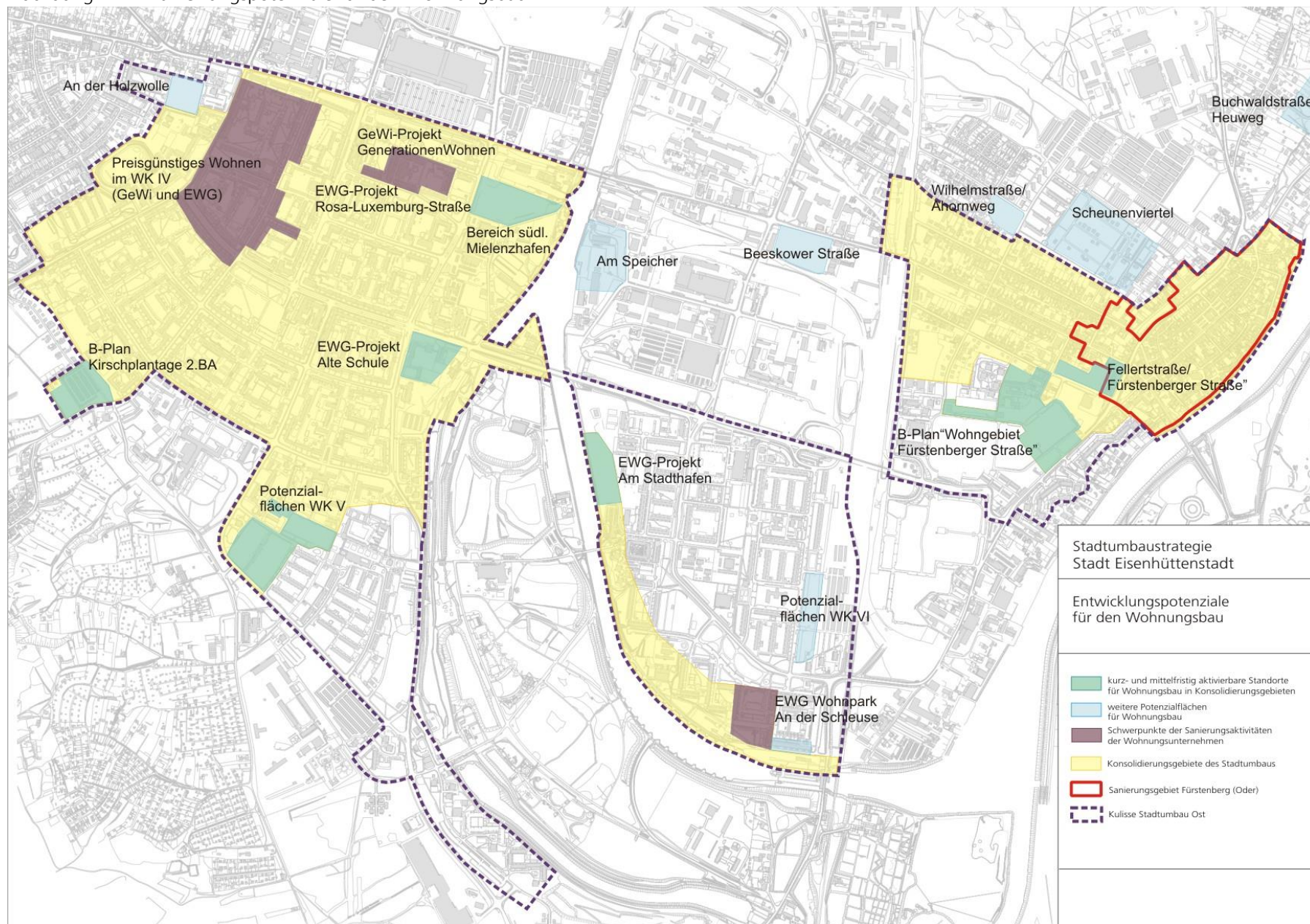
Der WK V sowie große Teile des WK VI sind derzeit stabil mit geringen Leerstandsquoten. Insbesondere die in den 1990er Jahren sanierten Bestände des WK VI werden mittelfristig eine wichtige Rolle für das Segment des preisgünstigen Wohnraums übernehmen. Die langfristige Perspektive ist derzeit nicht absehbar. Daher werden diese Bereiche als Beobachtungsgebiet dargestellt.

### **Wohneigentumsbildung außerhalb der Stadtumbaukulisse**

Möglichkeiten der Wohneigentumsbildung finden sich neben den genannten Standorten innerhalb der Konsolidierungsgebiete des Stadtumbaus auch außerhalb der Stadtumbaukulisse. Insbesondere im Bereich Oderlandstraße zwischen Innenstadt und Fürstenberg ist perspektivisch die weitere Aktivierung von Wohnungsbaustandorten geplant.



Abbildung 9-3: Entwicklungspotenziale für den Wohnungsbau



### 9.3 Gesamtübersicht zu den Festlegungen Rückbau

Im Rahmen der Kooperationsvereinbarungen sind Abrisse bis 2017 (GeWi) bzw. 2023 (EWG) objektscharf dargestellt. Darüber hinaus plant die GeWi bis 2020 den Abriss von weiteren 575 WE. Insgesamt werden von 2015 bis 2020 ca. 1.250 Wohnungen durch die beiden Wohnungsunternehmen abgerissen. Weitere Abrisse in diesem Zeitraum sind unter den genannten Rahmenbedingungen nicht notwendig und auch nicht sinnvoll. Durch die EWG werden im Rahmen der Kooperationsvereinbarungen von 2021 bis 2023 noch ca. 285 WE abgerissen. Der nach 2020 weiterhin notwendige Abriss soll auf beide Wohnungsunternehmen gleichmäßig verteilt werden.

Potenzial für noch nicht verorteten Rückbau unsanierter Bestände bis 2020 ist zunächst in den Umstrukturierungsgebieten zu suchen. Grundsätzlich ist es nicht auszuschließen, dass nach 2020 auch sanierte Objekte aus den derzeit als Beobachtungsgebiet dargestellten Bereichen für den Abriss in Betracht gezogen werden, deren Sanierung dann jedoch auch mehr als 25 bis 30 Jahre zurückliegen kann.

Konkrete Abrissobjekte werden jeweils mit 3 Jahren Vorlauf von den Wohnungsunternehmen mit der Stadt abgestimmt und festgelegt.

Um potentielle Eigenheiminteressenten an die Stadt zu binden, werden die frei gewordenen Flächen im WK VII Nord und WK V nachfragebezogen für die Eigenheimbebauung erschlossen. Damit verbunden wird die Lenkung der Nachfrage an Bauplätzen für Eigenheime auf dem Stadtumbau Rechnung tragende Standorte (Vorranggebiete Wohnen bzw. Grundstücke innerhalb der Stadtumbaukulisse).

Tabelle 9-2: Abgestimmte Rückbaupotenziale in Wohneinheiten bei GeWi und EWG

| ABRISSJAHR | EIGENTÜMER | OBJEKTE - soweit festgelegt                                                                                                                                                                            | ANZAHL WE   |
|------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 2015       | GeWi       | Fritz-Heckert-Straße 10 a-e,<br>Fritz-Heckert-Straße 14 a-d                                                                                                                                            | 54          |
|            | EWG        | Glogower Ring 27,28,29,30,31,<br>Glogower Ring 32,33,34,35,36,37                                                                                                                                       | 103         |
| 2016       | GeWi       | Mittelschleuse 31,<br>Querstraße 13,14,15,16,<br>Querstraße 9,10,11,12                                                                                                                                 | 93          |
|            | EWG        | Glogower Ring 10,11,12,13,14,<br>Glogower Ring 5,6,7,8,9                                                                                                                                               | 104         |
| 2017       | GeWi       | Puschkinstraße 16,17,18,19,20,<br>Puschkinstraße 8,9,10,11,<br>Rosenstraße 11,12,13,14,<br>Rosenstraße 15,16,17                                                                                        | 131         |
| 2018-2020  | GeWi       | unsanierte Objekte<br>außerhalb Konsolidierungsgebiete                                                                                                                                                 | 575         |
| 2019-2020  | EWG        | Mittelschleuse 36,37,38,<br>Mittelschleuse 39,40,41,42,<br>Mittelschleuse 43,44,45,46,<br>Mittelschleuse 51<br>Mittelschleuse 47,48,49,50                                                              | 191         |
| 2021-2023  | EWG        | An der Holzwolle 32,33,34,35,<br>An der Holzwolle 36,37,38,39,<br>An der Holzwolle 40,41,42,43,44,<br>An der Holzwolle 27,28,29,30,31<br>An der Holzwolle 22,23,24,25,26<br>Mittelschleuse 32,33,34,35 | 283         |
| 2021-2025  |            |                                                                                                                                                                                                        | 700         |
| 2026-2030  |            |                                                                                                                                                                                                        | 1.000       |
|            |            |                                                                                                                                                                                                        |             |
| 2015-2020  | ca.        |                                                                                                                                                                                                        | <b>1251</b> |
| 2021-2025  | ca.        |                                                                                                                                                                                                        | <b>983</b>  |
| 2026-2030  | ca.        |                                                                                                                                                                                                        | <b>1000</b> |



Abbildung 9-4: Kulissen der Städtebau- und Wohnraumförderung

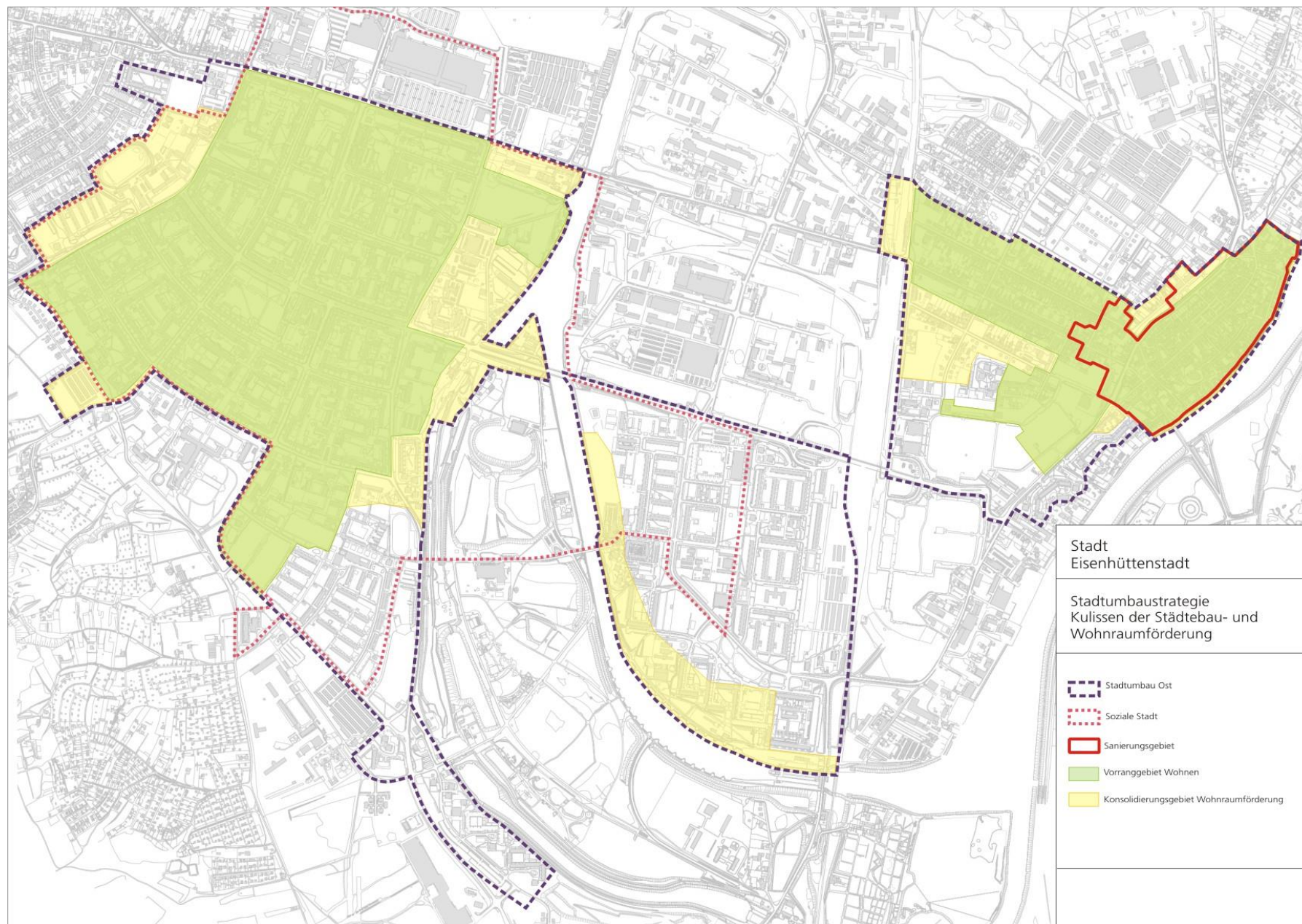
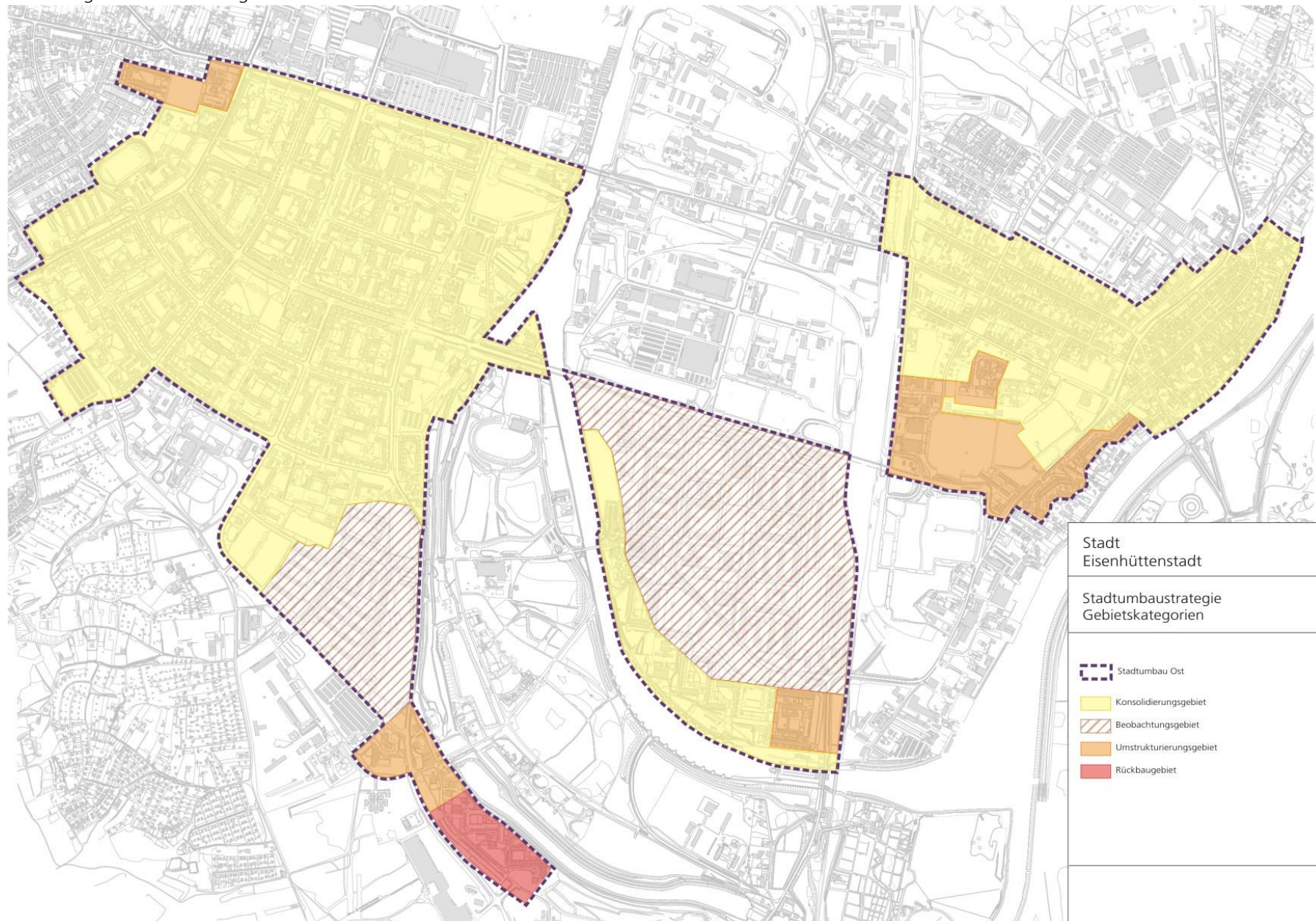




Abbildung 9-5: Gebietskategorien des Stadtumbaus



## **10. Umsetzung der Stadtumbaustrategie**

### **10.1 Funktion der Stadtumbaustrategie**

Als informeller Planung kommt dem fortgeschriebenen Stadtumbaukonzept eine wichtige Steuerungsfunktion für das Handeln der Stadtverwaltung zu. Weiter stellt das Konzept die Basis für die weitere Fördermittelbeantragung und -vergabe bezüglich des Stadtumbaus dar. Neben der verwaltungsinternen Wirkung dient das Stadtumbaukonzept auch als Koordinierungsinstrument für ein abgestimmtes Handeln aller am Stadtumbauprozess Beteiligten. Der öffentliche Beteiligungsprozess zur Fortschreibung des INSEK 2013 hat dazu beigetragen, dass die Ziele zur Stadtentwicklung einen breiten Konsens finden.

Durch den langjährigen intensiven Kommunikationsprozess insbesondere mit den Wohnungsunternehmen ist es gelungen, die städtebaulichen Ziele, die unternehmensbezogenen Ziele und die wohnungspolitischen Ziele zu einer weitgehenden Deckung zu bringen. Dies schlägt sich u.a. nieder in den Kooperationsvereinbarungen zwischen Land, Stadt und Wohnungsunternehmen, die einerseits eine wichtige Grundlage für die aktuelle Fortschreibung der Stadtumbaustrategie darstellen, andererseits durch die wechselseitigen Bindungen auch die Umsetzung sicherstellen.

Die Ziele, Kulissen und die Gebietskategorien der Stadtumbaustrategie werden der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt. Auf dieser Basis werden die förderrelevanten Inhalte mit dem Fachressort des Landes abgestimmt.

Ein die Umsetzung begleitender Monitoringprozess dient der erforderlichen Feinsteuerung insbesondere hinsichtlich der zeitlichen Abfolge der Umsetzung und der Ermittlung des weiteren Fortschreibungsbedarfes.

## 10.2 Vorgesehener Fördermitteleinsatz

### 10.2.1 Aufwertung

Tabelle 10-1: Schätzung Fördermittelbedarf Teilprogramm Aufwertung

|                                                                                          | Gesamt-<br>kosten | Städtebau-<br>förderung | davon<br>Fördermittel | davon KMA   |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|-----------------------|-------------|
| Städtebauliche Planungen, Monitoring bis 2020                                            | 30.000 €          | 30.000 €                | 19.980 €              | 10.020 €    |
| Öffentlichkeitsarbeit bis 2020                                                           | 56.200 €          | 56.200 €                | 37.429 €              | 18.771 €    |
| STUB Programmanagement bis 2020                                                          | 450.000 €         | 450.000 €               | 299.700 €             | 150.300 €   |
| Rathaus (B.3)                                                                            | 6.930.000 €       | 6.930.000 €             | 4.615.380 €           | 2.314.620 € |
| B.5 - Maßnahmen bis 2020 (Maxim-Gorki-Straße, Saarlouiser Straße)                        | 4.000.000 €       | 2.000.000 €             | 1.332.000 €           | 668.000 €   |
| B.5 - Maßnahmen ab 2021 (Poststraße, Eichendorffstraße, Pawlowallee, Erich-Weinert-Allee | 3.000.000 €       | 1.800.000 €             | 1.198.800 €           | 601.200 €   |
|                                                                                          |                   |                         |                       |             |
| Summe bis 2020                                                                           | 11.466.200 €      | 9.466.200 €             | 6.304.489 €           | 3.161.711 € |
| Vorausschau 2021 ff.                                                                     | 3.000.000 €       | 1.800.000 €             | 1.198.800 €           | 601.200 €   |



### 10.2.2 Rückbau

Tabelle 10-2: Fördermittelbedarf Rückbau entsprechend der abgestimmten Rückbaupotenziale und der notwendigen Rückbauvolumen

| JAHR                  | Abriss gemäß<br>Kooperationsvereinbarung |              | weiterer Abriss |              | SUMME        |
|-----------------------|------------------------------------------|--------------|-----------------|--------------|--------------|
|                       | WE                                       | Mittelbedarf | WE              | Mittelbedarf | Mittelbedarf |
| 2015                  | 157                                      | 656.867 €    |                 |              | 656.867 €    |
| 2016                  | 197                                      | 745.154 €    |                 |              | 745.154 €    |
| 2017                  | 131                                      | 564.400 €    |                 |              | 564.400 €    |
| 2018-2020             | 191                                      | 749.762 €    | 575             | 1.953.218 €  | 2.702.979 €  |
| 2021-2023             | 283                                      | 1.175.035 €  | 300             | 1.155.000 €  | 2.330.035 €  |
| 2024-2025             |                                          |              | 400             | 1.540.000 €  | 1.540.000 €  |
| 2026-2030             |                                          |              | 1.000           | 3.850.000 €  | 3.850.000 €  |
|                       |                                          |              |                 |              |              |
| 2015-2020             | 959                                      | 2.716.182 €  | 575             | 1.953.218 €  | 4.669.400 €  |
| 2021-2025             | 283                                      | 1.175.035 €  | 700             | 2.695.000 €  | 3.870.035 €  |
| Vorausschau 2026-2030 | 0                                        | - €          | 1.000           | 3.850.000 €  | 3.850.000 €  |

### 10.2.3 Wohnraumförderung und Sanierung, Sicherung und Erwerb (SSE)

Aus den Kooperationsvereinbarungen ergeben sich darüber hinaus Bedarfe in der Wohnraumförderung, für die teilweise eine Spitzenfinanzierung mit SSE-Mitteln erforderlich ist.

Tabelle 10-3: Schätzung Fördermittelbedarf Wohnraumförderung und Spitzenfinanzierung

|                                  | <b>Wohnraum-<br/>förderung + SSE</b>                  | <b>Wohnraumförderung</b> |              | Andere Finanzierung |           |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------|---------------------|-----------|
| Eigentümer                       | <b>GeWi</b>                                           | <b>EWG</b>               | GeWi         | GeWi                | EWG       |
|                                  | <b>ergibt sich aus<br/>Kooperationsvereinbarungen</b> |                          | -            | -                   | -         |
| Zeitraum                         | <b>2014-2017</b>                                      | <b>2017-2021</b>         | 2015-2020    | 2015-2018           | 2014-2017 |
| Wohneinheiten                    | <b>474</b>                                            | <b>303</b>               | 665          | 218                 | 343       |
| Wohnfläche                       | <b>27.000</b>                                         | <b>17.950</b>            | 39.900       | 13.350              | 17.650    |
| Kosten                           | <b>38.500.000 €</b>                                   | <b>17.950.000 €</b>      | 39.250.000 € |                     |           |
| Eigenmittel                      | <b>17.700.000 €</b>                                   | <b>8.250.000 €</b>       | 16.950.000 € |                     |           |
| Darlehen<br>Wohnungsbauförderung | <b>20.800.000 €</b>                                   | <b>9.700.000 €</b>       | 21.550.000 € |                     |           |
| Baukostenzuschuss SSE            | <b>7.150.000 €</b>                                    |                          | 750.000 €    |                     |           |
| ca. Kosten/ qm Wohnfläche        | <b>1.426 €</b>                                        | <b>1.000 €</b>           | 984 €        |                     |           |

### 10.2.4 Rückführung technischer Infrastruktur

Der Bedarf für die Rückführung technischer Infrastruktur lässt sich noch nicht beziffern.

### 10.3 Finanzierungsübersicht

Tabelle 10-4: Finanzierungsübersicht über alle Teilprogramme

| Teilprogramm | Mittelbedarf Städtebauförderung<br>2015-2020 |                                    |                                 |                     |              | Vorausschau<br>Bedarf<br>2020-2025<br>(B/L/K) |
|--------------|----------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------|--------------|-----------------------------------------------|
|              |                                              | davon bewilligte<br>VE bis PJ 2014 | davon weiterer Bedarf 2015-2020 |                     |              |                                               |
|              |                                              |                                    |                                 | davon<br>Anteil B/L | davon<br>KMA |                                               |
| AUFWERTUNG   | 9.991.200 €                                  | 2.866.117 €                        | 7.125.083 €                     | 4.745.305 €         | 2.379.778 €  | 1.800.000 €                                   |
| RÜCKBAU      | 4.669.400 €                                  | 1.140.000 €                        | 3.529.400 €                     | 3.529.400 €         | 0 €          | 3.870.035 €                                   |
| SSE          | 4.270.309 €                                  | 2.105.300 €                        | 2.165.009 €                     | 2.165.009 €         | 0 €          | 0 €                                           |
|              |                                              |                                    |                                 |                     |              |                                               |
| SUMME        | 18.930.909 €                                 | 6.111.417 €                        | 12.819.491 €                    | 10.439.714 €        | 2.379.778 €  | 5.670.035 €                                   |

**Abkürzungen**

|         |                                                                                    |      |                                                                                       |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| €       | Euro                                                                               | NWS  | Nebenwohnsitze                                                                        |
| ABR     | Abriss                                                                             | ÖPNV | Öffentlicher Personennahverkehr                                                       |
| ALG II  | Arbeitslosengeld II                                                                | p.a. | per annum (pro Jahr)                                                                  |
| B.3     | Hochbaumaßnahmen gemäß Städtebauförderrichtlinie                                   | qm   | Quadratmeter                                                                          |
| B.5     | Maßnahmen im Freiraum gemäß Städtebauförderrichtlinie                              | SAN  | Sanierung                                                                             |
| B/L/K   | Bund/Land/Kommune – Anteilsträger der Finanzierung gemäß Städtebauförderrichtlinie | SSE  | Sanierung-Sicherung-Erwerb (Teilprogramm des Städtebauförderprogramms Stadtumbau Ost) |
| ca.     | zirka                                                                              | STUB | Stadtumbau                                                                            |
| EAE     | Erstaufnahmeeinrichtung für Asylbewerber                                           | STUK | Stadtumbaukonzept (Vorläufer der Stadtumbaustrategie)                                 |
| EW      | Einwohner                                                                          | tgl. | täglich(er)                                                                           |
| EWG     | Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft eG                                    | u.a. | unter anderem                                                                         |
| FF(O)   | Frankfurt (Oder)                                                                   | vgl. | vergleiche                                                                            |
| ff.     | fortfolgende                                                                       | WE   | Wohneinheit                                                                           |
| GeWi    | Eisenhüttenstädter Gebäudewirtschaft GmbH                                          | WK   | Wohnkomplex                                                                           |
| HWS     | Hauptwohnsitze                                                                     | WU   | Wohnungsunternehmen                                                                   |
| ILB     | Investitionsbank des Landes Brandenburg                                            | z.B. | zum Beispiel                                                                          |
| INSEK   | Integriertes Stadtentwicklungskonzept                                              |      |                                                                                       |
| Kap.    | Kapitel                                                                            |      |                                                                                       |
| KMA     | Kommunaler Miteleistungsanteil gemäß Städtebauförderrichtlinie                     |      |                                                                                       |
| MIL     | Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung                                    |      |                                                                                       |
| ModInst | Modernisierung und Instandsetzung                                                  |      |                                                                                       |

**Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung  
Eisenhüttenstadt am 30.06.2015**

Öffentlicher Teil

**zu 6.6      Stadtumbaustrategie 2015-2025 (4. Fortschreibung Stadtumbaukonzept)  
Vorlage: BV 076-2015**

**Beschluss:**

1. Die Stadtverordneten beschließen die Ziele der Stadtumbaustrategie 2015-2025 (4. Fortschreibung Stadtumbaukonzept)
  - Sanierung weiterer ca. 1.450 Wohnungen in der Innenstadt in den Bereichen der WK I, WK III und WK IV,
  - Sicherung des überwiegenden Anteils dieser sanierten Wohnungen in der Innenstadt als preisgünstiger Wohnraum durch Inanspruchnahme von Mitteln der sozialen Wohnraumförderung mit bedarfsweiser Spitzenfinanzierung aus dem Teilprogramm Sanierung-Sicherung-Erwerb (ohne Kommunalen Miteleistungsanteil),
  - Beschränkung des zukünftigen Abrisses in der Innenstadt auf die bis 2017 noch abzureißenden 191 Wohnungen (Fritz-Heckert-Straße 10 a-e und 14 a-d, Querstraße 9-12 und 13-16, Puschkinstraße 8-11 und 16-20),
  - Fortsetzung des notwendigen Wohnungsabrisses von weiteren ca. 1.000 Wohnungen bis 2020 (ca. 2.000 bis 2025) an mit den Wohnungsunternehmen und den Versorgungsträgern abgestimmten Standorten außerhalb der Innenstadt und der Konsolidierungsgebiete vorwiegend flächenhaft und soweit möglich aus unsanierten Beständen.
  - Konzentration von öffentlichen Aufwertungsmaßnahmen aus dem Stadtumbauprogramm auf die Innenstadt sowie das Sanierungsgebiet Fürstenberg (Oder).
2. Die Stadtverordneten beschließen die Stadtumbaukulisse, die Kulissen der Wohnraumförderung sowie die Gebietskategorien des Stadtumbaus (S. 69, S. 70).

**Abstimmung:**

Mehrheitlich angenommen

---

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Eintragungen in der Niederschrift wird bestätigt.

Die Sitzung der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Eisenhüttenstadt am 30.06.2015 war beschlussfähig.

*(vorbehaltlich der Bestätigung der Niederschrift)*

Eisenhüttenstadt, 2. Juli 2015  
(Ort, Datum)

  
Stadt Eisenhüttenstadt  
Büro der Stadtverordnetenversammlung  
Zentraler Platz 1  
15890 Eisenhüttenstadt