

Stadtumbau Frankfurt (Oder) Integriertes Teilräumliches Konzept Neuberesinchen

Erläuterungsbericht

Stand: Dezember 2007



rg Neumann Gusenburger
Landschaftsarchitekten

in Kooperation mit

Ernst Basler + Partner GmbH

Überarbeitung :

Stadt Frankfurt (Oder), Dezer-
nat Wirtschaft, Stadtentwick-
lung, Bauen und Umwelt-
schutz, Bauamt

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Datengrundlage	2
1.3	Übergeordnete Planungen und Planungsvorgaben	3
2	Bestandsanalyse	4
2.1	Lage im Stadtraum und Topographie	4
2.2	Historische Entwicklung	4
2.3	Städtebauliche Situation und Denkmalschutz	5
2.4	Eigentumsstruktur	6
2.5	Wohnungsbestand	7
2.5.1	Bisheriger Rückbau von Wohnungen	8
2.5.2	Baualter	8
2.5.3	Modernisierungsstand	8
2.5.4	Wohnformen und Wohnungsgrößen	10
2.5.5	Leerstand	11
2.6	Bevölkerung	12
2.6.1	Einwohner, Haushalte und Altersstruktur	12
2.6.2	Soziale Situation	15
2.7	Soziale und Freizeitinfrastruktur	16
2.8	Handel und Dienstleistungen	20
2.9	Verkehrsinfrastruktur	21
2.10	Grün- und Freiflächen	22
2.11	Technische Infrastruktur	25
3	Entwicklungskonzept	27
3.1	Qualitäten und Defizite	27
3.2	Leitbild und Entwicklungsziele	30
3.3	Entwicklungskonzept bis 2020	31
3.4	Konzept für die Zeithorizonte 2010 und 2015	33
4	Rückbaumaßnahmen	34
4.1	Rückbau von Wohnbeständen	34
4.2	Rückbau sonstiger Einrichtungen und Anlagen	41
4.3	Auswirkungen auf die technische und verkehrl. Infrastruktur	42
4.3.1	Technische Infrastruktur	42
4.3.2	Verkehrsinfrastruktur	44
4.4	Auswirkungen auf die soziale und Freizeitinfrastruktur	45
4.5	Auswirkungen auf Handel und Dienstleistungen	46
5	Aufwertungsmaßnahmen	48
5.1	Sanierungsziele und bedarfsgerechtes Wohnraumangebot	49
5.2	Ziele und Maßnahmen für einzelne Wohnquartiere	52
5.3	Aufwertungsmaßnahmen im Gebäudebestand	53
5.4	Aufwertung im Wohnumfeld	54
5.5	Nachnutzung freigelegter Flächen	54

5.5.1	Beschreibung möglicher Nach- und Freiflächennutzungen	56
5.5.2	Bewertung der Aufwertungsmaßnahmen im Hinblick auf die technische und verkehrliche Infrastruktur.....	60
6	Maßnahmen- und Kostenübersicht	62
7	Beteiligungsprozess.....	63
8	Notwendige Schritte zum Erreichen der Planungsziele	64
9	Abkürzungsverzeichnis	66

Verzeichnis der Pläne

- Plan 1: Übersichtskarte Lage im Stadtgebiet (M 1:10.000)
- Plan 2: Karte Eigentumsstruktur (M 1:2.000)
- Plan 3: Karte Wohnungsleerstandssituation (M 1:2.000)
- Plan 4: Karte Sanierungsstand (M 1:2.000)
- Plan 5: Plan Wohnungsbestandsentwicklung (M 1:2.000)
- Plan 6: Entwicklungskonzept (M 1:2.000)
- Plan 7: Freiraumkonzept mit Aufwertungsmaßnahmen (M 1:2.000)

Anmerkung:

Aus sprachlich-stilistischen Gründen wird in den folgenden Darstellungen bei Personenbezeichnungen weitestgehend auf die Ergänzung der weiblichen Form verzichtet. An dieser Stelle sei ausdrücklich betont, dass i. d. R. dennoch beide Geschlechter gemeint sind.

Herausgeber / Überarbeitung :

Stadt Frankfurt (Oder)

Dezernat Wirtschaft, Stadtentwicklung,
Bauen und Umweltschutz

Goepelstraße 38

15234 Frankfurt (Oder)

Tel (0335) 552 61 00

Fax (0335) 552 61 99

E-Mail bauamt@frankfurt-oder.de

Web www.frankfurt-oder.de

Bearbeitung:

Neumann Gusenburger

Landschaftsarchitekten BDLA, Biologen,
Ingenieure, Sachverständige

Heerstraße 90

14055 Berlin

Tel (030) 859 42 55

Fax (030) 859 48 55

E-Mail mail@ng-landschaftsarchitekten.com

Web www.ng-landschaftsarchitekten.com

Ernst Basler + Partner GmbH

Tuchmacherstraße 47

14482 Potsdam

Tel (0331) 74 75 9-0

Fax (0331) 74 75 9-90

E-Mail info@ebp.de

Web www.ebp.de

1 Vorbemerkungen

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Beauftragung und Auftragsgegenstand

Mit Unterzeichnung des Vertrags vom 4. November 2005 wurde das Landschaftsarchitekturbüro NeumannGusenburger mit der Erarbeitung eines »Integrierten teilräumlichen Konzepts für das Stadtumbaugebiet Neuberesinchen« beauftragt. Die Erarbeitung des Konzeptentwurfs wurde in Zusammenarbeit mit dem Unternehmen Ernst Basler + Partner GmbH durchgeführt. Die Überarbeitung des Entwurfs erfolgte durch die Stadtverwaltung Frankfurt (Oder), Bauamt.

Weitere Konzepte parallel in Bearbeitung

Parallel zur Erarbeitung des Entwurfs wurde im November 2005 mit der Erarbeitung weiterer integrierter Teilräumlicher Konzepte (ITK) sowie der 2. Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes (STUK III), der Erarbeitung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK) und eines Infrastrukturkonzepts (1. Fortschreibung) begonnen. Diesbezüglich waren während des Erarbeitungszeitraums Abstimmungen zwischen den einzelnen Bearbeitern notwendig.

Leistungsbausteine

Die Aufgabenstellung für die Erarbeitung des ITK Neuberesinchen umfasst die Darstellung konkreter Ziele des Stadtumbaus (Rückbau und Aufwertung) mit detaillierten Aussagen zur Entwicklung des Gebiets und der Benennung quartiersbezogener Handlungsstrategien. Damit soll die gesamtstädtische Stadtumbaustrategie für das Stadtumbaugebiet Neuberesinchen konkretisiert werden. Folgende Punkte stellen Leistungsbausteine dar:

- Prüfung der bisherigen städtebaulichen Entwicklungsziele
- Entwicklung eines städtebaulichen Leitbilds
- Ermittlung von Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen
- Nachnutzungs- bzw. Freiraumkonzept
- Benennung von Anpassungserfordernissen verschiedener Infrastrukturbereiche

Großflächige Nachnutzung von Rückbauflächen

Im Zuge der Bearbeitung änderte sich die Aufgabenstellung aus gebietsbezogenen und gesamtstädtischen Erkenntnissen einer veränderten Stadtumbaustrategie dahingehend, dass insbesondere der Wohnkomplex IV als flächenhaftes Rückbaubaugebiet definiert wurde und damit die Frage einer großflächigen Nachnutzung der Rückbauflächen in den Vordergrund rückte. Hierbei sollten beispielhaft mögliche Nachnutzungen aufgezeigt werden und die Potenziale intensiver Nutzungsstrukturen beurteilt werden.

Überarbeitung Nachnutzungsvorschläge WK IV-Rückbauflächen

Im Rahmen der Beschlussfassung über den Entwurf des Konzepts und dessen öffentlicher Auslegung bzw. der Beteiligung der Behörden wurde die Stadtverwaltung von den Stadtverordneten beauftragt, die Nachnutzungsvorschläge für den vierten Wohnkomplex (insb. „Seenlandschaft“) hinsichtlich einer angemessenen Größenordnung und reduzierter Kosten bis zur Offenlegung des Konzepts zu überarbeiten. Im Rahmen eines Abstimmungsgesprächs zwischen Stadtverwaltung, den mit der

Erarbeitung des ITK Neuberesinchen beauftragten Unternehmen, Vertretern des externen Stadtumbaumanagements plan + sowie der Stadtteilkonferenz Neuberesinchen wurden Festlegungen hinsichtlich des Überarbeitungs- bzw. Konkretisierungsumfangs getroffen und hierbei die grundsätzlichen Nutzungsvorstellungen der im WK IV durch den Rückbau von Gebäuden freiwerdenden Flächen neu definiert (u. a. andere Verortung der Flächen für die Ansiedlung eines Solarparks).

Aktualisierung des Entwurfs auf Grundlage des beschlossenen STUK III vom 10.05.2007

Auf der Grundlage des am 10.05.2007 beschlossenen STUK III und der damit durch die Stadtverordnetenversammlung Frankfurt (Oder) vollzogenen Abwägung der zu den verschiedenen Entwürfen der ITK's eingegangenen Stellungnahmen, ist der am 12.10.2006 beschlossene Entwurf des ITK Neuberesinchen zur Sitzung der 34. Stadtverordnetenversammlung im Dezember 2007 durch das Bauamt überarbeitet und angepasst worden. Die wesentlichen Veränderungen beziehen sich insbesondere auf zeitliche Verschiebungen im Rahmen der Wohnungsbestandsentwicklung, **eine leichte Reduzierung des Rückbaupotentials** und auf ein deutlicher bausteinorientiertes Entwicklungskonzept, welches auf der Basis vorhandener und zu stabilisierender Grundstrukturen eine hohe Flexibilität für verschiedene Nutzungsvorstellungen zulässt. Im Zuge der Überarbeitung wurden auch die wesentlichen Zahlen und Daten auf den aktuellen Stand gebracht. Dieser bezieht sich i.d.R. auf den 31.12.2006.

1.2 Datengrundlage

Vorliegende Planungskonzepte

Folgende Planungskonzepte der Stadt Frankfurt (Oder) wurden bei der Erarbeitung des ITK berücksichtigt:

- Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder)
- gesamtstädtisches Stadtumbaukonzept STUK I (2002)
- gesamtstädtisches Stadtumbaukonzept STUK II (Gesamtfortschreibung 2004)
- 2. Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes STUK III (in der Überarbeitung des Entwurfs nach dem 10.05.2007)
- Umbauleitplanung Neuberesinchen mit Planungen für den Wohnkomplex IV (2005)
- gesamtstädtisches Infrastrukturkonzept
- Nahverkehrsplan der Stadt Frankfurt (Oder)
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) (in der Überarbeitung des Entwurfs nach dem 10.05.2007)

Berücksichtigung sektoraler Belange unterschiedlicher Akteure

Darüber hinaus sind in die Konzepterarbeitung verschiedene sektorale Grundlagen aus schriftlichen Zuarbeiten, Arbeitsgesprächen sowie bilateralen Abstimmungen mit betroffenen Fachämtern, den Wohnungsunternehmen sowie Versorgungsunternehmen, aber auch über die Stadtteilkonferenz eingeflossen.

Statistische Daten Stadt Frankfurt (Oder)

Für die Bestandsanalyse wurde auf Daten der Stadt Frankfurt (Oder) und der Wohnungsunternehmen zurückgegriffen. Für die Entwurfserarbeitung wurde i.d.R. der Datenstand 31.12.2005 zu Grunde gelegt.

Rückbaubedarf aus
beschlossenem STUK III

Bei der Ermittlung des Rückbaubedarfs in der Überarbeitung des Entwurfs galt als wesentliche und zu berücksichtigende Grundlage das am 10.05.2007 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene STUK III.

1.3 Übergeordnete Planungen und Planungsvorgaben

Gesamtstädtische
Zielvorgaben maßgebend

Neben den in Kapitel 1.2 benannten Planungskonzepten der Stadt Frankfurt (Oder) gelten im Besonderen die parallel erarbeiteten Analyseergebnisse und Aussagen des INSEK und des STUK III als zu berücksichtigende übergeordnete Planungen. Die hierbei ermittelten gesamtstädtischen Handlungsnotwendigkeiten und daraus abgeleiteten Entwicklungsstrategien waren grundlegend für die Erarbeitung teilräumlicher Entwicklungsstrategien, indem die hier getroffenen Aussagen als Planungsvorgabe für die Leitbildentwicklung, die Entwicklung von Zielen bis hin zur Maßnahmeebene anzusehen waren.

2 Bestandsanalyse

2.1 Lage im Stadtraum und Topographie

Im Süden der Stadt
gelegener Stadtteil mit Nähe
zu Hauptbahnhof

Historisch gesehen erstreckt sich das Gebiet des Stadtteils Neuberesinchen über die Flächen südwestlich der ehemaligen ummauerten Stadt, welche durch zahlreiche Weinberge, den Eichbusch, Finkenheerd und Goltzhorn geprägt waren. Im heutigen Frankfurter Stadtraum liegt Neuberesinchen südlich des Stadtzentrums und wird räumlich weitestgehend eingefasst durch das Stadtgebiet Altberesinchen im Norden, die Eisenbahnlinie im Osten und Südosten, die Autobahn BAB 12 im Süden sowie eine gesamtstädtisch bedeutende vierspurige Hauptverkehrsstraße (Am Goltzhorn / Heinrich-Hildebrandt-Straße), welche die Innenstadt mit der Autobahn verbindet. Daran anschließend erstreckt sich das Areal des Neuen Friedhofs sowie weiter westlich der Stadtteil Süd (siehe Plan 1).

Verkehrstrassen als Barrieren,
aber auch unmittelbare
BAB-Anbindung

Am östlichen und westlichen Gebietsrand des rd. 130 ha großen Areals (Stadtumbaugebiet Neuberesinchen¹) entstehen durch die zwei Verkehrstrassen stadträumliche Barrierewirkungen. Die südlich gelegene Autobahn hat eine ähnliche Wirkung. Lediglich die Verbindung nach Norden in Richtung Altberesinchen und Hauptbahnhof kann als gut angesehen werden. Vom Stadtteilzentrum Neuberesinchen ist der Hauptbahnhof innerhalb von fünf Minuten (MIV, Straßenbahn, Fahrrad) erreichbar. Die BAB-Anschlussstelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Das Naherholungsgebiet Helenensee südlich der Stadt ist von hier aus in ca. einer halben Stunde per Fahrrad zu erreichen.

Höhenbewegte Topografie

Neuberesinchen liegt auf einer plateauartigen Hochfläche, die nach Norden, Osten und Süden teilweise stufenförmig abfällt. Hierdurch bilden sich insb. im Norden und Osten deutliche Hanglagen heraus. Im Rahmen der Erbauung des Wohngebiets mussten erhebliche Erdbewegungen durchgeführt werden, um Plateaus für Wohnquartiere sowie eine geordnete Erschließung schaffen zu können. Aus der Standortentwicklung heraus sind Teile des Gebiets durch landschaftlich reizvolle Freiräume geprägt, die auch im Zusammenhang mit der Errichtung des Wohngebiets erhalten und genutzt wurden (z. B. Arboretum, Tal der Kuhäue, Aurora-hügel).

2.2 Historische Entwicklung

Historisch
landschaftsbezogene
Nutzungen

Mit der Eröffnung der Bahnstrecke nach Berlin entwickelte sich ab Mitte des 19. Jhd. ein neues Stadtviertel, das heutige Altberesinchen. Das Gelände südlich davon wurde zunehmend für Ausflugszwecke bzw. Freizeitaktivitäten genutzt. Darüber hinaus etablierten sich hier große Gärtnerei-

¹ Das Stadtumbaugebiet Neuberesinchen entspricht in seiner räumlichen Ausdehnung nicht dem statistischen Stadtgebiet Neuberesinchen. Im Stadtumbaugebiet sind zusätzlich kleine Flächen nördlich der Großen Müllroser Straße sowie westlich der Straße Am Goltzhorn enthalten, die Flächen südlich des Mühlenwegs sowie das Areal der Feuerwehr und des Krankenhauses des Lutherstifts sind dafür nicht enthalten.

Großwohnsiedlung zwischen
1977 und 1990 entstanden

en und Baumschulen. Mitte der 1920er Jahre dehnte sich der Siedlungsbau weiter nach Süden aus.

Zwischen 1977 und 1990 entstand auf den ehemaligen Garten-, Landwirtschafts- und Freiflächen in Neuberesinchen die drittgrößte Großwohnsiedlung im Land Brandenburg; zugleich der größte neu errichtete und jüngste Stadtteil in Frankfurt (Oder). Dabei wurden über 8.500 Wohnungen in industrieller Großplattenbauweise erreicht, die für rd. 24.000 Einwohner ausgelegt waren (rd. 25 % der Frankfurter Bevölkerung). Das Wohngebiet besteht dabei aus vier Wohnkomplexen (WK). Die Wohngebäude im nördlich gelegenen WK I sind als erstes zwischen 1978 und 1980 entstanden. Ende der 1980er Jahre wurden ergänzende Wohnbauten entlang der Großen und Kleinen Müllroser Straße errichtet. Der südlich angrenzende WK II ist im Zeitraum zwischen 1979 und 1980 nahezu parallel zum WK I gebaut worden. Der östlich im Wohngebiet gelegene WK III ist in den Jahren 1981 und 1982 errichtet worden. Auch hier erfolgten 1989 ergänzende Bauten auf dem Areal am Wasserturm. Die Errichtung des westlich gelegenen WK IV erstreckte sich über den Zeitraum 1982 bis 1986.

Ab 1993 war das Gebiet Neuberesinchen 11 Jahre lang Fördergebiet im Rahmen des Programms „Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete“. In dieser Zeit wurden vornehmlich öffentliche Anlagen in einem Gesamtumfang von mehr als 10 Mio. € hergestellt oder erneuert. Trotz dieser – im Vergleich zu den anderen Stadtumbaugebieten – immensen Investitionen gelang es jedoch nicht, den Rückgang der Bewohnerzahl im Gebiet zu stoppen.

Infrastrukturversorgung

Neuberesinchen (sorbisch: neues Birkenwäldchen) ist als monofunktionaler Wohnstandort mit einer großen Anzahl an Bildungs- und Sozialeinrichtungen, die größtenteils Ende der 1970er bzw. Anfang der 1980er Jahre errichtet wurden, konzipiert worden. Anfang der 1980er Jahre erhielt das Stadtgebiet einen Anschluss an das städtische Straßenbahnnetz. Das heutige Stadtteilzentrum mit diversen Versorgungseinrichtungen ist erst nach der Wiedervereinigung beider deutscher Staaten erbaut worden.

2.3 Städtebauliche Situation und Denkmalschutz

Hohe Bebauungsdichte,
einfache / mittlere
Wohnlagenqualität

Das Wohngebiet Neuberesinchen war nach seiner Fertigstellung Ende der 1980er Jahre durch eine hohe Bebauungsdichte geprägt. Die Wohnlagenqualität ist als einfach bis mittel einzuschätzen.

Monotone Architektur,
Abgrenzung Wohnen /
Freiraumnutzung

Die Wohnhäuser hinterlassen zum jetzigen Zeitpunkt einen monotonen städtebaulichen Eindruck, auch aufgrund des hohen Grads an unsanierten Wohnungen. Ein Großteil der Erdgeschosse ist weder durch Wohn-, noch andere Nutzungen besetzt, so dass der Übergang zwischen Wohnen und öffentlichem Raum ungestaltet wirkt bzw. sich als Barriere darstellen kann und sich insofern hier keine einladenden Situationen ergeben. Hierzu tragen auch die im Gebiet vorhandenen geschlossenen Blockbebauungen bzw. langen Zeilenbauten bei, die zwar durch niedrige tunnelartige Verbindungen im Erdgeschoss einen Zugang zu den Innenhöfen ermöglichen, aber dennoch grundsätzlich einen geschlossenen Eindruck hinterlassen. In einer Vielzahl der Innenhöfe wird dieser

<p>Topografie und Landschaftsräume prägen Wohngebietscharakter positiv</p>	<p>Charakter nicht für eine intensive wohnungsnahe Freiraumnutzung der Mieter in Anspruch genommen. Vielmehr sind die Flächen kaum gestaltet und wirken in Teilbereichen öde.</p>
<p>Naturnahe Freizeitflächen und urbane Begegnungsräume</p>	<p>So sind es insbesondere die höhenbewegte Topografie und die öffentlichen, z. T. naturnahen Freiräume, die dem Gebiet eine besondere städtebauliche Note geben und es in seiner Gestaltung immer wieder auflockern. Bei der Gestaltung der Grundstruktur des Wohngebiets und damit seiner städtebaulichen Gestaltung wurde auf eine sinnvolle Einbindung in das bestehende Freiraumgefüge und die Nutzung der topografischen Ausgangssituation viel Wert gelegt. Dabei wurde versucht, möglichst viele der bestehenden Großgehölze zu erhalten.</p>
<p>Teilung und Vernetzung des Wohngebiets durch Verkehrerschließung</p>	<p>Aus diesen städtebaulichen Lösungen heraus ergeben sich in Neuberesinchen zwei Arten von Freiflächen bzw. auch Begegnungsräumen. Während Areale wie z. B. entlang der Kuhau, des Aurorahügels und am Arboretum eine sehr naturnahe Ausstrahlung und entsprechenden Erholungscharakter haben, weisen Freiflächen wie z. B. der Platz der Begegnung oder das Stadtteilzentrum rund um den Hedwigs-Einkaufspark (HEP) einen vergleichsweise urbanen Charakter auf, die – auch aufgrund ihrer zentralen Lage – vorrangig für Begegnungen genutzt werden.</p>
<p>Bodendenkmalpflege</p>	<p>Die Haupteerschließungsstraße Birkenallee im Wohngebiet Neuberesinchen liegt auf der Gefällescheide des Hochplateaus und gliedert den Stadtteil in einen nördlichen und südlichen Teilraum. Das Fußwegesystem, welches in weiten Teilen unabhängig vom Fahrverkehr geführt wird, ermöglicht eine nahezu optimale Durchwegung des gesamten Stadtteils sowie Verbindungen zwischen den vier Wohnkomplexen.</p>
	<p>Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal ("bronzezeitliches Gräberfeld, ") i.S.v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 BbgDschG. Die Realisierung von Bodeneingriffen (z.B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4, BbgDschG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDschG).</p>

2.4 Eigentumsstruktur

Das Stadtumbaugebiet Neuberesinchen ist überwiegend durch Wohngebäude geprägt, die größtenteils im Besitz von Wohnungsgesellschaften / -genossenschaften sind (siehe Plan 2). Die Eigentümerstruktur der industriell errichteten Wohnungen stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 1:
Aktuelle Eigentümerstruktur
Wohnungen
[Stand: 31.12.2006]²

Eigentümer	Neu- beresi- nchen	WK I	WK II	WK III	WK IV
WohnBau	3.444 WE	1.109 WE	894 WE	475 WE	966 WE
WoWi	1.956 WE	684 WE	145 WE	274 WE	853 WE
WoGe Süd	1.230 WE	32 WE	392 WE	587 WE	219 WE
Privat	56 WE	56 WE	0 WE	0 WE	0 WE
Gesamt	6.686 WE	1.881 WE	1.431 WE	1.336 WE	2.038 WE

Eigentümer Wohnangebote

Der Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) e. G. (WohnBau) gehören damit zum aktuellen Zeitpunkt über die Hälfte (51,5%) der insg. 6.686 Wohnungen. Die verbleibenden Bestände teilen sich auf die Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH (WoWi) mit 29% aller Wohnungen sowie die Wohnungsgenossenschaft Frankfurt (Oder) Süd e. G. (WoGe Süd) mit 18,4 % der Wohnungen auf. Durch den Verkauf von 56 Wohnungen der WoWi sind knapp 1 % der Wohnungen im Besitz eines privaten Eigentümers. Darüber hinaus sind weitere Gebäude mit anderen Wohnformen (siehe Kapitel 2.5) im Eigentum der Stadt Frankfurt (Oder) bzw. des Studentenwerks Frankfurt (Oder). Hinsichtlich der räumlichen Verteilung im Stadtteil waren Ende 2005 die Bestände der WohnBau jeweils mit rd. 30 % auf die WK I, II und IV aufgeteilt. Allerdings reduzieren sich im WK II, III und IV die Anteile der WohnBau im Zuge der Rückbaustategie des Unternehmens wesentlich. Die WoWi hat mit 35 bzw. 44 % den Großteil ihrer WE-Bestände in den WK I und IV. Die räumlichen Schwerpunkte der WE-Bestände der WoGeSüd liegen in den WK II und III.

Eigentümer sonstige Gebäude

Die Schul- und Kita-Infrastruktur ist im Eigentum der Stadt Frankfurt (Oder), ebenso wie einige kulturelle und soziale Einrichtungen, wobei deren Angebote teilweise durch Vereine getragen werden. Im Eigentum der Kirche ist das Evangelische Gemeindezentrum. Reine Gewerbe- bzw. Handelseinrichtungen befinden sich in Privatbesitz.

Eigentümer nach Grundstücksflächen

Hinsichtlich der Grundstücksflächen verfügt die Stadt Frankfurt (Oder) über den Hauptanteil der Flächen. Dabei handelt es sich überwiegend um Freiflächen bzw. Verkehrsanlagen. Daneben sind die Wohnungsunternehmen zu großen Teilen Eigentümer der Grundstücke. Gewerbe- und sonstige Nutzungen verfügen i. d. R. nur über kleine, kaum über die Bebauung hinausgehende Flächen.

2.5 Wohnungsbestand

Wie bereits in Kapitel 2.2 dargestellt, wird das Wohnungsangebot in Neuberesinchen durch Wohngebäude in industrieller Plattenbauweise abgedeckt. Bevor auf das aktuelle Angebot im Einzelnen eingegangen wird, erfolgt eine kurze Darstellung zu bisherigen Rückbaumaßnahmen bzw. zur Reduzierung des Wohnungsbestandes im Rahmen des Stadtbauprozesses.

² Die Daten berücksichtigen bereits den bis Ende 2006 durchgeführten Rückbau von Wohnbeständen im Rahmen des Stadtbaus.

2.5.1 Bisheriger Rückbau von Wohnungen

In den Jahren 2002 bis 2006 wurden insg. 2.536 Wohnungen durch Komplettückbau in Neuberesinchen vom Markt genommen. Die Rückbaumaßnahmen in Neuberesinchen wurden zu 56,5% durch die WohnBau sowie zu 43,5% durch die WoWi getragen. Räumlich gesehen entfallen rd. 22,5 % auf den WK I, wo Rückbauten insb. aus städtebaulichen Gründen (Dichte, Umgebung) vorgenommen worden sind. Der Großteil der Rückbauten entfällt auf den WK IV, welcher als erster WK von massiven Bevölkerungsabwanderungen betroffen war und den größten Leerstand aufweist. Damit wurde der Gesamtwohnungsbestand in Neuberesinchen bislang um 27,5 % reduziert.

Tabelle 2:
Wohnungsbestandsveränderung durch bisher erfolgten Rückbau

	Neuberesinchen	WK I	WK II	WK III	WK IV
Bestand 2000	9.222 WE	2.451 WE	1.695 WE	1.336 WE	3.740 WE
erfolgter Rückbau	2.536 WE	570 WE	264 WE	0 WE	1.702 WE
davon WohnBau	1.433 WE	226 WE	264 WE	0 WE	943 WE
davon WoWi	1.103 WE	344 WE	0 WE	0 WE	759 WE
2002	140 WE	0 WE	0 WE	0 WE	140 WE
2003	640 WE	107 WE	0 WE	0 WE	533 WE
2004	463 WE	0 WE	0 WE	0 WE	463 WE
2005	872 WE	463 WE	0 WE	0 WE	409 WE
2006	421 WE	0 WE	264 WE	0 WE	157 WE
Bestand 31.12.2006	6.686 WE	1.881 WE	1.431 WE	1.336 WE	2.038 WE

2.5.2 Baualter

Großwohnsiedlung mit Beständen im Alter von 16 bis 28 Jahren

Wie bereits in Kapitel 2.2 dargestellt, ist das Wohngebiet Neuberesinchen zwischen 1977 und 1990 als geplante Großwohnsiedlung entstanden. Die Wohngebäude sind zwischen 16 und 28 Jahren alt. Die bestehenden unsanierten Bestände aus den 1970er Jahren weisen dementsprechend inzwischen einen Sanierungsrückstau auf, der zu deutlich geminderter Wohnqualität und starken Imageverlusten führt.

2.5.3 Modernisierungsstand

Unterschiedliche Sanierungsstrategien bei den Wohnungsanbietern

Die Wohnungsanbieter in Neuberesinchen haben in den vergangenen Jahren teils deutlich konträre Strategien hinsichtlich der Sanierung ihrer Bestände verfolgt. Die WoGe Süd hat alle ihre Wohnungen im Zeitraum 1998 bis 2001 vollständig saniert, wohingegen die WohnBau lediglich im WK I einige Bestände saniert hat und der Großteil weiterhin unsaniert ist.

Die WoWi hingegen hat knapp in der Hälfte ihrer Bestände in Neuberesinchen Teilsanierungen³ durchgeführt, bis auf ein Gebäude im WK I sind die restlichen Bestände weiterhin unsaniert.

Die zurückhaltenden Sanierungsstrategien der beiden großen Wohnungsunternehmen sind in einem verstärkten Engagement in anderen Wohnungsbeständen begründet (WohnBau vornehmlich in den Stadtgebieten West und Süd, WoWi vornehmlich in der Innenstadt).

60 % der Wohnungen
unsaniert

Zum Stand Ende 2005 waren in Neuberesinchen rd. ein Viertel aller Wohnungen in vollsanierterem Zustand. Dem gegenüber waren rd. 60 % der Wohnungen unsaniert (siehe Tabelle 3 und Plan 4).

Tabelle 3:
Modernisierungsstand nach
Eigentümern
(31.12.2005)

	Neu-beresin-chen	WohnBau	WoWi	WoGe Süd	Privat
vollsaniert	1.791 WE	518 WE	43 WE	1.230 WE	k. A.
teilsaniert	981 WE	0 WE	981 WE	0 WE	k. A.
unsaniert	4.279 WE	3.347 WE	932 WE	0 WE	k. A.
gesamt	7.107 WE	3.865 WE	1.956 WE	1.230 WE	56 WE
vollsaniert	25,2 %	13,4 %	2,2 %	100 %	-
teilsaniert	13,8 %	0 %	50,2 %	0 %	-
unsaniert	60,2 %	86,6 %	47,6 %	0 %	-

In den WK II und IV
über 2/3 unsanierte WE

In ihrer räumlichen Verortung auf die einzelnen Wohnkomplexe in Neuberesinchen ergibt sich ebenso ein differenziertes Bild beim Modernisierungsstand, was u. a. auf die Eigentumsverhältnisse in den WK zurückzuführen ist, z. T. aber auch auf die durch die Unternehmen beurteilte Zukunftsfähigkeit der Bestände bei der Entscheidung für Sanierungsmaßnahmen. Demnach sind in den WK II und IV mehr als zwei Drittel aller Wohnungen unsaniert. Aber auch die WK I und III weisen Ende 2005 noch einen Anteil von knapp unter 50 % an unsanierten Beständen auf.

Tabelle 4:
Modernisierungsstand nach
Wohnkomplexen
(31.12.2005)

	Neu-beresin-chen	WK I	WK II	WK III	WK IV
vollsaniert	1.791 WE	593 WE	392 WE	587 WE	319 WE
teilsaniert	981 WE	351 WE	145 WE	110 WE	375 WE
unsaniert	4.279 WE	881 WE	1.158 WE	639 WE	1.601 WE
keine An-gabe	56 WE	56 WE	0 WE	0 WE	0 WE

³ Eine einheitliche Definition von Teilsanierungen liegt seitens der Stadt bzw. der Wohnungsunternehmen nicht vor, sodass darunter verschiedene Formen von Teilmodernisierungen verstanden werden.

	Neuberesinchen	WK I	WK II	WK III	WK IV
gesamt	7.107 WE	1.881 WE	1.695 WE	1.336 WE	2.195 WE
vollsaniiert	25,2 %	31,5 %	23,1 %	43,9 %	10,0 %
teilsaniert	13,8 %	18,7 %	8,6 %	8,2 %	17,1 %
unsaniert	60,2 %	46,8 %	68,3 %	47,8 %	72,9 %

2.5.4 Wohnformen und Wohnungsgrößen

Drei Gebäudetypen und
uniformes
Wohnraumangebot

In Neuberesinchen sind folgende Gebäudetypen, alle erbaut in industrieller Plattenbauweise, anzutreffen:

- 6-geschossige Blockbauten,
- 6-geschossige Würfelhäuser und
- 12-geschossige Hochhäuser.

Die Grundstrukturen der Wohnbebauung sowie Größe, Schnitt und Ausstattung der Wohnungen bedingen einen vergleichsweise uniformen Wohnraumstandard, der nur bedingt verschiedene Ansprüche unterschiedlicher Nachfragegruppen befriedigt.

Erdgeschosse ohne
Wohnnutzung

Als Besonderheit kann in Neuberesinchen angesehen werden, dass die Erdgeschosse weitestgehend nicht als Wohnraum genutzt werden, da hier Versorgungsleitungen verlaufen, d. h. diese nicht unterirdisch verlegt worden sind bzw. die Erdgeschosse für Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen sind.

Altersgerechter Wohnraum
nur bedingt vorhanden

Altersgerechter Wohnraum außerhalb von Seniorenheimen steht in Neuberesinchen nur bedingt zur Verfügung. Wenngleich die Würfelhäuser in der Blankenfeldstraße, im Mühlenweg und Spartakusring sowie die Hochhäuser über Fahrstühle verfügen und sich daher insb. unter den Senioren großer Beliebtheit erfreuen, entsprechen sie dennoch nicht den heutigen und künftigen Anforderungen an barrierefreie Wohnungen (Wohnungszuschnitte und -ausstattung für häusliche Pflege).

3-Raum-WE anteilig häufigste
Wohnform

Gemessen an der Raumanzahl ergibt sich in Neuberesinchen Ende 2006 folgendes Bild hinsichtlich des Wohnraumangebots nach Wohnungsgrößen:

- 1-Raum-WE: 1.586 WE / 23,7 %
- 2-Raum-WE: 1.863 WE / 27,9 %
- 3-Raum-WE: 2.385 WE / 35,7 %
- 4+x-Raum-WE: 852 WE / 12,7 %

durchschnittliche
Wohnungsgröße: 53 qm

Insgesamt stehen Wohnungen mit einer Wohnfläche von rd. 354.184 qm zur Verfügung, d. h. in Neuberesinchen ist eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 53 qm Wohnfläche anzutreffen.

Besondere Wohnformen
in Neuberesinchen

Neben „klassischen“ Wohnungsangeboten sind in Neuberesinchen auch andere Wohnformen anzutreffen:

- Studentenwohnheim des Studentenwerks Frankfurt (Oder) im WK IV,
- Wohn- und Pflegezentrum (Eigenbetrieb der Stadt Frankfurt (Oder)) im WK I,
- Seniorenhaus der Stadt Frankfurt (Oder) Jungclaussenweg (Eigenbetrieb der Stadt Frankfurt (Oder)) im WK II sowie
- Kinder- und Jugendwohnhaus in Trägerschaft der AWO Bezirksverband Brandenburg Ost e. V. im WK I.

2.5.5 Leerstand

Leerstand Neuberesinchen insgesamt weist einen Leerstand von 21% auf (31.12.2006). Gesamtstädtisch am schwersten vom Leerstand betroffen sind die beiden größten Vermieter der Stadt, die WohnBau sowie die WoWi. Dieses Bild spiegelt sich auch in Neuberesinchen wider (siehe Plan 3).

Konträre
Leerstandsentwicklung in
den Wohnungsunternehmen

Obwohl in Neuberesinchen bislang 2.536 WE rückgebaut worden sind (Näheres siehe Kapitel 2.5.1), konnte die Leerstandsquote seit 2001 (vor dem Start der Rückbaumaßnahmen) nur um 3,9 %-Punkte reduziert werden. Ursache dafür ist der weiterhin anhaltende Bevölkerungsrückgang im Gebiet.

In der Betrachtung der Leerstandsquoten der betroffenen Wohnungsunternehmen ist jedoch festzustellen, dass die WoGeSüd mit ihren attraktiven sanierten Beständen seit 2001 ihren Leerstand um 7,5 %-Punkte erheblich reduzieren konnte, während sich der Leerstand bei der WohnBau im gleichen Zeitraum trotz der Rückbaumaßnahmen nur leicht um 1,8% Punkte verringerte. Die WoWi konnte ihren Leerstand um 2,5% %-Punkte reduzieren.

Tabelle 5:
Aktueller Wohnungsleerstand
(31.12.2006)

	Gesamt	WohnBau	WoWi	WoGeSüd	Privat
Bestand 31.12.2006	6.686 WE	3.444 WE	1.956 WE	1.230 WE	56 WE
Leerstand	1.408 WE	929 WE	393 WE	86	k. A.
2006	21 %*	27 %	20,1 %	7 %	k. A.
2001	24,9 %	28,8 %	22,6 %	14,8 %	-

* ohne privaten Bestand

Tabelle 6:
Aktueller Wohnungsleerstand
nach Eigentümern und
Wohnkomplexen
(31.12.2006)

Eigentümer	Neu- beresi- nchen	WK I	WK II	WK III	WK IV
WohnBau	929 WE	158 WE	201 WE	206 WE	361 WE
WoWi	393 WE	128 WE	30 WE	5 WE	230 WE
WoGe Süd	86 WE	2 WE	18 WE	43 WE	23 WE
Privat	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Gesamt	1.408 WE	288 WE	249 WE	254 WE	614 WE

WK IV mit höchstem Leerstand

Detaillierte Aussagen zu Wohnungsleerständen aufgrund fehlender Daten nicht möglich

Der WK IV weist mit Abstand den höchsten Leerstand auf. Die relativ hohe Zahl im WK III ist auf den Leerzug von Gebäuden zurückzuführen, die im Laufe des Jahres 2007 durch die Wohnbau zurückgebaut werden.

Hinsichtlich des Modernisierungsstandes ist festzustellen, dass vollsanierte und teilsanierte Wohnungen einen Leerstand von rd. 6 % aufweisen, während die unsanierten Bestände zu rd. 37% leer stehen. Aussagen zu Wohnungsleerständen in Neuberesinchen bezogen auf die Wohnungsgröße (nach Raumanzahl) oder die Geschosslage sind nur teilweise möglich, da entsprechende Datengrundlagen nicht von allen Wohnungsunternehmen vorliegen. Entsprechend dem allgemeinen Trend kann jedoch auch für Neuberesinchen angenommen werden, dass der Leerstand mit steigender Geschosslage der Wohnung zunimmt, sofern keine Fahrstühle vorhanden sind.

2.6 Bevölkerung

2.6.1 Einwohner, Haushalte und Altersstruktur

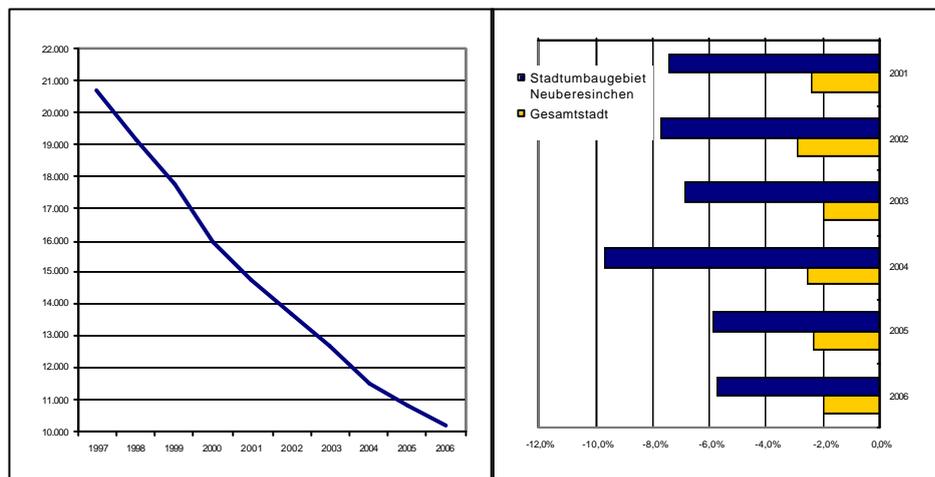
Einwohner in den letzten zehn Jahren halbiert – bislang keine Stabilisierungszeichen erkennbar

Im Stadtumbaugebiet Neuberesinchen hat sich die Bevölkerungszahl in den letzten zehn Jahren nahezu halbiert und lag am 31.12.2006 bei rd. 10.200 Personen. Dennoch ist Neuberesinchen noch der bevölkerungsreichste Stadtteil von Frankfurt (Oder). Ende des Jahres 2006 hatte das Wohngebiet einen Bevölkerungsrückgang von rd. 5.800 Personen bzw. rd. 36 % gegenüber Ende 2000 zu verzeichnen. Dieser ist im Besonderen auf hohe Wanderungsverluste zurückzuführen. Rd. ein Drittel der Bevölkerung am Jahresende 2000 hat demnach zwischenzeitlich das Wohngebiet bzw. Stadtumbaugebiet verlassen. Abbildung 1 verdeutlicht, dass die negative Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren dabei nahezu linear verlaufen ist, d. h. sich bislang keine Stabilisierungstendenzen abzeichnen. In vergleichbaren Großwohnsiedlungen des Landes Brandenburg in den Städten Cottbus und Brandenburg an der Havel sind demgegenüber bereits degressive Entwicklungen feststellbar. Während der natürliche Bevölkerungssaldo Ende der 1990er Jahre noch positiv ausgefallen ist, ist er in den letzten fünf Jahren auch ins negative Saldo gefallen und dabei ansteigend.

Abbildung 1:
Bevölkerungsentwicklung
Neuberesinchen (1997 bis
2006)

Abbildung 2:
Bevölkerungsentwicklung
Neuberesinchen und
Gesamtstadt im Vergleich
(2001 bis 2006)

Überdurchschnittlich hohe
Wanderungsverluste, auch in
der Binnenwanderung

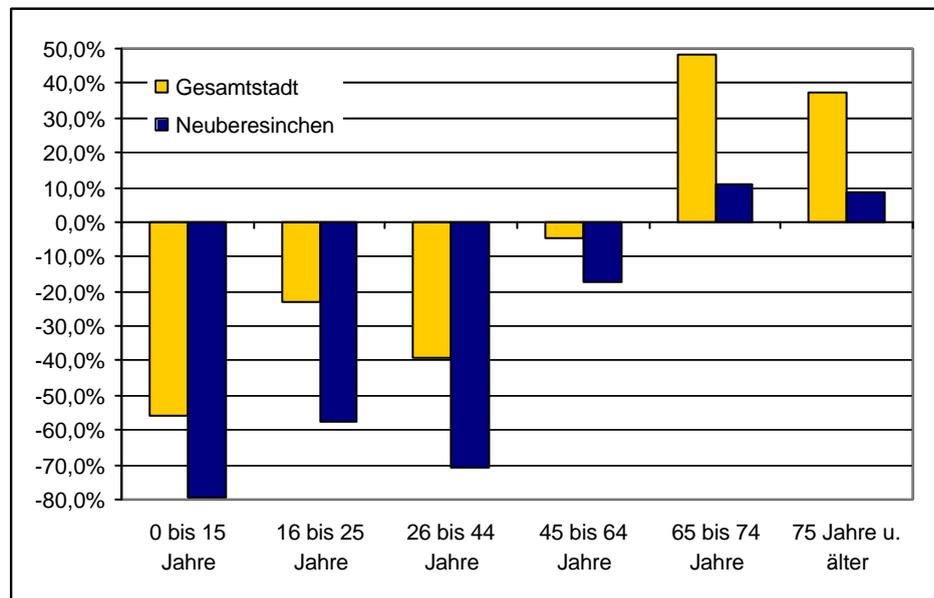


Im Vergleich mit der Gesamtstadtentwicklung fällt auf, dass Neuberesinchen überdurchschnittlich hohe Bevölkerungsverluste in den letzten Jahren zu verzeichnen hatte, die im Durchschnitt prozentual dreimal so hoch waren. Der Stadtteil Neuberesinchen wies im Jahr 2004 einen Binnenwanderungssaldo von rd. -570 Personen auf, der sowohl über dem Außenwanderungssaldo lag als auch im Gesamtstadtvergleich überdurchschnittlich hoch ist. Neuberesinchen konnte gegenüber keinem anderen Stadtteil positive Wanderungssalden verzeichnen.

Deutlicher Rückgang der Einwohnerzahlen in den Altersgruppen bis 44 Jahre

Die Altersstrukturentwicklung der Bevölkerung ist – wie auch in der Gesamtstadt – in den letzten Jahren deutlich von Überalterungstendenzen geprägt. Besonders dramatisch sind die rückläufigen Bevölkerungszahlen der Kinder und Jugendlichen bis 15 Jahre. Gegenüber 1996 hat diese Zahl um über 3.700 Personen auf nunmehr nur noch unter 1.000 Personen abgenommen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Kita- und Schulinfrastruktur (siehe Kapitel 2.7) sowie die potenziellen Haushaltsgründer. Hierdurch reduziert sich der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung Neuberesinchens von 21 % im Jahr 1996 auf unter 10 % Ende 2006. Vergleichbare Entwicklungen sind in den Altersgruppen der jungen Erwachsenen (16 bis 25 Jahre) sowie der 26- bis 44-Jährigen festzustellen. Machten die Personen im Alter bis 44 Jahre 1997 noch drei Viertel der Einwohner Neuberesinchens aus, so sind es nunmehr nur noch die Hälfte.

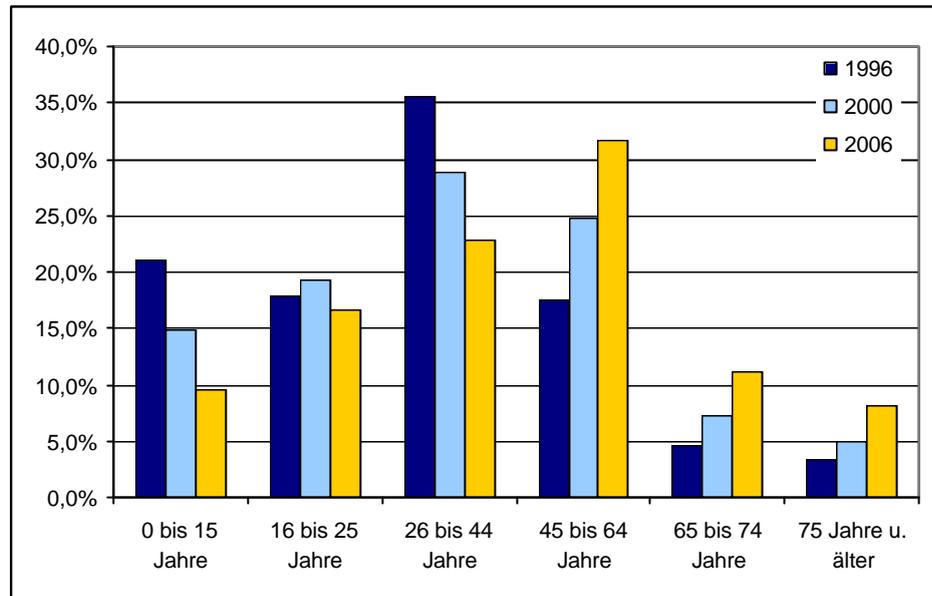
Abbildung 3:
Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen 2006 gegenüber 1996 – Vergleich Stadtumbaugebiet Neuberesinchen und Gesamtstadt



überdurchschnittliche Verluste in jungen, unterdurchschnittliche Gewinne in älteren Altersgruppen

Demgegenüber ist die Zahl der Senioren (65 Jahre und älter) im Zeitraum 1996 bis 2006 im Vergleich zu den Verlusten in den jungen Altersgruppen relativ gering um 10 % angestiegen. Im Vergleich zum Anstieg dieser Altersgruppen auf Gesamtstadtebene (43 %) ist dies in Neuberesinchen unterdurchschnittlich. Demgegenüber liegen die Bevölkerungsverluste in den Altersgruppen bis 64 Jahre in Neuberesinchen deutlich über dem Gesamstadtdurchschnitt.

Abbildung 4:
Anteil der einzelnen
Altersgruppen an der
Gesamtbevölkerung im
Stadtumbaugebiet
Neuberesinchen 1996 bis
2006



unterdurchschnittliche HH-
Größe und niedriger Anteil
von HH mit Kindern

Die Haushaltsgröße des Stadtteils Neuberesinchens liegt bei 1,83 Personen pro Haushalt (31.12.2006) und damit unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 1,99 Pers./HH. Dies drückt sich auch in dem hohen Anteil von 1-Pers.-HH aus. Rd. 53 % der Einwohner Neuberesinchens leben in dieser HH-Form. Im Gesamtstadtdurchschnitt sind dies 43 %. Der Anteil der 4+x-Pers.-HH ist mit rd. 5% gegenüber stadtweit 7,5% demgegenüber geringer. Der Anteil der Haushalte mit Kindern ist im Gesamtstadtvergleich in Neuberesinchen entsprechend mit 14,5% deutlich unterdurchschnittlich (18,5%).

Kleinerer, altersgerechter
Wohnraum gefragt

Die Entwicklung der HH-Größen sowie der Altersstruktur der Bevölkerung machen deutlich, dass künftig der Bedarf an kleineren Wohneinheiten sowie altersgerechtem Wohnraum steigen wird. Hierbei gilt jedoch zu berücksichtigen, dass die durchschnittliche Wohnfläche je HH steigt und somit Kleinstwohnungen auch kaum noch den Nachfragen auf dem Wohnungsmarkt entsprechen.

Referenzprognose Stadtumbaugebiet Neuberesinchen

Gesamtstadtprognose
vorliegend,
Teilraumprognosen nicht

Für das Aufzeigen möglicher künftiger Bevölkerungsentwicklungen im Stadtumbaugebiet Neuberesinchen bestehen folgende Rahmenbedingungen:

- Zum jetzigen Zeitpunkt liegt eine aktuelle Gesamtstadtprognose (Szenario F06) der kommunalen Statistikstelle vor, welche auch die Prognose-Grundlage für das STUK III darstellt und auf die zurückgegriffen wird.
- Eine teilräumliche Bevölkerungsprognose kann relativ belastbare Aussagen nur treffen, wenn diese im Gesamten für alle Stadtteile einer Stadt unter Abgleich mit der prognostizierten Gesamtstadtentwicklung und detaillierter Annahmen zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung und zum Wanderungsverhalten erstellt wird. Entsprechende Teilraumprognosen wurden durch die kommunale Statistikstelle erst im Spätherbst 2006 erstellt.

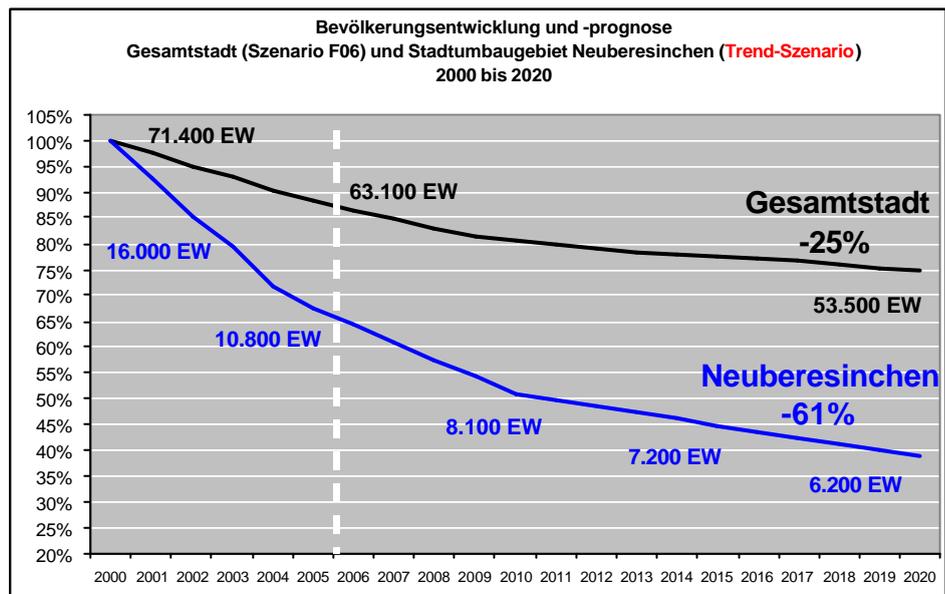
Künstlich generierte
Referenzprognose für
Neuberesinchen

Vor diesem Hintergrund wird an dieser Stelle durch die beauftragten Planer eine künstlich generierte Bevölkerungsprognose für das Stadtumbaugebiet Neuberesinchen erstellt, die keine natürlichen und wanderungsbedingten Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung trifft. Unter Bezug auf die gesamtstädtische Prognose (städtisches Szenario F06) werden folgende Annahmen getroffen: Die Bevölkerungsentwicklung in Neuberesinchen wird weiterhin durch im Gesamtstadtvergleich überproportional hohe Einwohnerverluste gekennzeichnet sein. Ein Teil der bisherigen Entwicklung kann sicherlich auch auf stadtumbaubedingt „erzwungene“ Migrationen zurückgeführt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass dies auch weiterhin der Fall sein wird.

„Trend-Szenario“ ermittelt
weiteren Rückgang auf
rd. 6.200 EW im Jahr 2020

Nach einer Referenzprognose zur gesamtstädtischen Entwicklung, welche eine Verteilung des gesamtstädtischen Bevölkerungsrückgangs analog zur bisherigen Stadtteilentwicklung im Zeitraum 2000 bis 2005 annimmt („Trend-Szenario“), würde sich die Bevölkerungszahl im Stadtumbaugebiet Neuberesinchen im Jahr 2020 weiter auf rd. 6.200 Einwohner bzw. um weitere rd. 42 % reduzieren.

Abbildung 5:
Bevölkerungsentwicklung
und
-prognose Gesamtstadt und
Stadtumbaugebiet
Neuberesinchen



2.6.2 Soziale Situation

Wohnungsangebot und
Mietpreise beeinflussen
Sozialstruktur

Einer von sicherlich mehreren Einflussfaktoren auf die Sozialstruktur des Stadtumbaugebiets ist das Wohnraumangebot, welches durch eine hohe Anzahl unsanierter Wohnungen mit entsprechenden Mieten im niedrigen Marktsegment bestimmt ist.

Hoher Anteil alleinlebender
Personen

Neuberesinchen weist einen vergleichsweise hohen Anteil an Geschiedenen, erwachsenen Ledigen und Verwitweten auf, was sich auch in einem hohen Anteil an 1Pers.-HH ausdrückt (siehe Kapitel 2.6.1). Vergleichsweise gering ist der Anteil der Verheirateten.

Niedrige
Beschäftigtenquote, hohe
Erwerbslosigkeit

Der Anteil der in Neuberesinchen wohnhaften beschäftigten Personen ist im Gesamtstadtvergleich gering. Die Erwerbslosigkeit ist im Zeitraum von 2000 bis 2004 von rd. 20 % auf knapp unter 25 % angestiegen und liegt damit im Stadtteilvergleich am höchsten. Der Anteil der Bezieher von

Transferleistungen (Arbeitslosengeld, Wohngeld etc.) ist dementsprechend hoch. Der Anteil der Sozialhilfeempfänger ist im Zeitraum von 1997 bis 2004 von rd. 2,5 % auf rd. 5,5 % angestiegen (Gesamtstadt: rd. 3,5 %) und stadtweit am höchsten. Im Jahr 2004 wurden 64% der Bewohner der Kategorie „Sozial Schwächere“ zugeordnet.

Sozialstruktur bedingt soziale Probleme

Aus dieser Sozialstruktur heraus können in Neuberesinchen soziale Probleme wie Spannungen innerhalb von Familien, das Erstarren nachbarschaftlicher Beziehungen sowie Kommunikationsprobleme, rückläufige Hilfsbereitschaft und gegenseitige Achtung zunehmen. Die Identifikation der Bewohner mit dem Stadtteil kann zunehmend nachlassen.

2.7 Soziale und Freizeitinfrastruktur

Stärkung des Infrastrukturstandorts in den letzten Jahren

Der Standort Neuberesinchen ist in den vergangenen Jahren durch die Verlagerung bzw. Ansiedlung gesamtstädtisch bedeutender Infrastruktureinrichtungen gestärkt worden. Dabei sind hohe Investitionen getätigt worden. Gleichwohl sind in Teilbereichen Defizite festzustellen, die sich aus der unzureichenden Nachfrage aus dem Stadtteil heraus ergeben.

Kindertagesstätten

Aktuell drei Kita-Standorte

Zum aktuellen Zeitpunkt sind in Neuberesinchen drei Kita-Standorte in Nutzung, welche alle in freier Trägerschaft (jeweils verschiedene Träger) sind:

- *Kita „Am Pfingstberg“* im WK II (Clara-Zetkin-Ring 37/38) mit einer Kapazität von 90 Plätzen, sanierungsbedürftig (außer Fenster und Türen)
- *Kita „Spatzenhaus“* im WK IV (Willichstr. 37/38) mit einer Kapazität von 250 Plätzen, sehr guter Bauzustand
- *Kita „Am Mühlental“* im WK III (Gottfried-Benn-Str. 26) mit einer Kapazität von 100 Plätzen (nach Kapazitätsveränderung gemäß Kinderbetreuungsplanung (KBP) WK I ohne eigenen Kita-Standort
- WK I ohne eigenen Kita-Standort

Das als am deutlichsten zukunftsfähig geltende Wohnquartier WK I verfügt demnach über keinen eigenen Kita-Standort. Entsprechende Angebote sind in der Umgebung – neben den anderen WK auch in den angrenzenden Stadtteilen – zu finden.

4 Kita-Standorte bereits geschlossen: 2 in Nachnutzung, 2 abgerissen

Bereits 2003 abgerissen wurde eine Kindertagesstätte im WK I (Kommunardenweg 14/15). Auf der Fläche ist zwischenzeitlich ein Wohn- und Pflegezentrum in Trägerschaft der gemeinnützigen Pflege- und Betreuungsgesellschaft Stadt Frankfurt (Oder) mbH entstanden. Die ehem. Kita „Sonnentau“ im WK III (Martin-Opitz-Str. 6-7) wurde in ihrer Funktion aufgegeben. Hier bestehen konkrete Nachnutzungsabsichten des Vereins „Unter einem Dach“ (Näheres hierzu siehe Kapitel 4.4) Die ehem. Kita „Kinderparadies“ im WK II (Am Arboretum 5-6) stand lange Zeit nur noch als Ruine. Der teilweise Rückbau wurde im Sommer 2006 vollzogen. Der verbleibende Gebäudeteil wurde als Wohnstätte für chronisch mehrfach geschädigte Abhängigkeitskranke mit 20 Plätzen umgebaut. Die ehem.

Kita in der Baumgartenstraße 10/11 befindet sich in Nachnutzung als „Lebenshaus“ mit verschiedenen Angeboten in verschiedenen Trägerschaften (u. a. Jugendclub, Tanztreff, Kindertreff, Kontakt- und Beratungsstelle sowie Tagesstätte für chronisch psychisch Kranke).

Mittelfristig Bestand von 2
Kitas

Es wird für Neuberesinchen angestrebt, dass mittelfristig nur noch zwei Kita- Standorte (als Objekte zu sehen, nicht automatisch als Träger) vorhanden sein werden. Gegenwärtig zeichnet sich diesbezüglich eine einvernehmliche Lösung ab, für deren abschließende Entscheidung jedoch noch konkreter Abstimmungsbedarf besteht.

Schulstandorte

Aktuell drei eigenständige
Schulstandorte

Zu Beginn des Schuljahres 2006/2007 verfügt der Stadtteil Neuberesinchen über drei eigenständige Schulstandorte:

- die *Gesamtschule „Ulrich von Hutten“* im WK I (Haus I Große Müllroser Straße 16, Haus II Kleine Müllroser Str. 1), behindertengerechte Sanierung Haus I ist Anfang Juli 2006 fertig gestellt worden, langfristig besteht nur Bedarf für ein Gebäude, Nutzung Haus II bis 2010 gesichert (hier sehr schlechter Bauzustand), hohe gesamtstädtische und Umland-Nachfrage aufgrund Bildungsangebot, welches künftig verstärkt praxisbetont und berufsorientiert ausgerichtet wird, Sekundarstufe I soll langfristig gesichert werden, über langfristige Fortführung gymnasialer Oberstufe wird Nachfrage entscheiden; langfristige Sicherung der Flächen Haus II, um im künftigen Bedarfsfall eine Grundschule oder eine Schule anderer Schulform an dieser räumlichen Schnittstelle zwischen Altberesinchen und Neuberesinchen errichten zu können
- die *Allgemeine Förderschule „Lessingschule“* im WK IV (Sabinusstr. 1), vorgenommene Teilsanierung, Fördermittelbindung (Gebäude bis 2012, Schulhof bis 2022), Planung ab Schuljahr 2006/2007 auch die Schüler der Allgemeinen Förderschule „Käthe Kollwitz“ (aus dem Stadtteil Nord) am Standort Sabinusstraße zu beschulen, Bauzustand gut;
- die *Förderschule für geistig Behinderte „Hansaschule“* (Spartakusring 21) im WK I, Neubau 1999, optimale Lern- und Arbeitsbedingungen, langfristige Sicherung, in den letzten Jahren zu 100 % ausgelastet und Auslastung auch weithin als sicher angesehen (im Planungszeitraum).

OSZ- und
Grundschulangebote bis
Sommer 2007

Darüber hinaus waren (allerdings zeitlich begrenzt) zwei weitere Schulformen in Neuberesinchen zu Beginn des Schuljahres 2006/2007 anzutreffen,:

- das *Oberstufenzentrum I* im WK IV (Sabinusstraße 4), Zwischennutzung des Gebäudes aufgrund Sanierung des eigentlichen Gebäudes in der Potsdamer Straße 6, Umzug erfolgte 2007, Gebäude ist in schlechtem baulichen Zustand;
- eine Außenstelle der *Grundschule „Mitte“* im WK IV (Sabinusstraße 2), mit Auflösung der „Birkengrundschule“ (Juli 2006) an diesem Standort bis Ende Schuljahr 2006/2007 Beschulung Jahrgangsstufen 3 bis 6,

dann Verlegung an Hauptstandort der Grundschule „Mitte“ sowie Aufgabe dieses Standorts, schlechter baulicher Zustand.

Schließung von 4 Schulstandorten erfolgt

Aufgrund der bisherigen Bevölkerungsentwicklung und der damit einhergegangenen rückläufigen Schülerzahlen wurden in den vergangenen Jahren vier Schulstandorte geschlossen (1 Gesamtschule, 1 Realschule, 2 Grundschulen). Insbesondere der Verlust des letzten Grundschulstandortes „Birkenschule“ mit Ende des Schuljahres 2005/2006 bzw. durch Außenstellenfunktion der Grundschule „Mitte“ Ende des Schuljahres 2006/2007 ist für die künftige Stadtteilentwicklung im Hinblick auf eine quartiersbezogene Schulinfrastruktur in der Primarstufe und als wichtiger Standortfaktor für den Zuzug von Familien als nachteilig zu bewerten. Alternative Lösungen zur Sicherung des Grundschulstandortes, wie z. B. die Beibehaltung einer Grundschulfiliale, sind aus verschiedenen Gründen nicht möglich bzw. tragfähig, würden zudem den langfristig zu sichernden Grundschulstandort „Mitte“ – auch im Hinblick auf die weiter prognostizierten Bevölkerungsrückgänge – in Auslastungsprobleme bringen.

2 Schulgebäude abgerissen

Im Rahmen des Stadtumbauprozesses wurden bereits zwei Schulgebäude (Konrad-Wachsmann-Straße 40 sowie 41 im WK II) im Jahr 2004 bzw. 2007 vollständig abgerissen. Die vorgesehenen Standortverlagerungen aus zwei der drei Schulgebäude am Standort Sabinusstraße im WK IV (OSZ, Grundschule) haben zur Folge, dass diese Gebäude seit Mitte / Ende 2007 leer stehen und abgerissen werden. Mitte 2010 stellt sich zudem die Frage, inwieweit die Nutzung des Haus II der Gesamtschule „Ulrich von Hutten“ aufrechterhalten werden kann.

Grundschulversorgung deutlich verschlechtert; Stadtteilattraktivität durch Förderschul- und Gesamtschulstandorte

Zusammenfassend stellt sich das Bild der Schulversorgung wie folgt dar: Mit der Verlagerung der letzten Schulklassen an den Standort der Grundschule „Mitte“ Ende des Schuljahres 2006/2007 verschlechtert sich die Grundschulversorgung im Stadtteil Neuberesinchen deutlich. Die verbleibenden Schulen haben zwar eine gesamtstädtische Bedeutung, sodass deren Bestand mittel- bis langfristig als sicher gelten kann, können damit aber auch nur bedingt zur Stabilisierung der Stadtteilentwicklung Neuberesinchens beitragen.

Freizeit- und Sozialeinrichtungen

Breites Netz an Freizeit- und Sozialeinrichtungen

Neuberesinchen verfügt über ein breites Netz an verschiedenen Freizeit- und Sozialeinrichtungen, die z. T einen gesamtstädtischen Einzugsbereich haben. Ein erheblicher Teil davon wurde im Rahmen des Förderprogramms „Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete“ hergestellt oder erneuert. Folgende Angebote stehen derzeit im Stadtumbauegebiet zur Verfügung:

- Freizeitsportanlagen am Mühlenweg (im WK IV) mit der derzeit einzigen Wettkampfsportthalle der Stadt Frankfurt (Oder), Skater-Bahn und Sportplatz,
- Sporthallen und -flächen im WK I und II
- Skater-Bahn an der Feuerwache (WK I), die im Winter als Spritzeisbahn genutzt werden kann,
- Freizeit-, Spiel- und Sportpark (WK I)

- Jugendhaus „ragbag“ (WK III), eine Einrichtung der offenen Jugendarbeit in der Trägerschaft des Internationalen Bundes für Sozialarbeit,
- Kindertreff Hoppla im „Alten Wasserturm“
- Kinder- und Jugendwohnhaus der AWO (WK I) mit Erziehungsangeboten
- „Haus der Begegnung“ (WK III) mit diversen Freizeit, Bildungs- und Beratungsangeboten für verschiedene Zielgruppen sowie über 60 Selbsthilfegruppen,
- Evangelisches Gemeindezentrum (WK IV)
- „Lebenshaus“ (Baumgartenstr. 11)
- Kontakt- und Beratungsstelle für chronisch psychisch Kranke (Baumgartenstr. 11)
- Tagesstätte für chronisch psychisch Kranke (Baumgartenstr. 11)
- Schwerpunktträger für ambulante Hilfen zur Erziehung „Flexible Jugendarbeit Frankfurt (Oder) e.V.“ mit Sitz im Lebenshaus
- Ärztehaus im WK II
- Wohn- und Pflegezentrum (WK I),
- Seniorenhaus der Stadt Frankfurt (Oder) (WK II),
- Altenpflegeheim "Theodor Flieder" des Vereins Lutherstiftung zu Frankfurt an der Oder
- Wohnprojekt "Meurerhof" des Vereins "Miteinander leben" in der Heinrich-Hildebrand-Str.15a,15b und 16
- Nachbarschaftstreff in der Heinrich-Hildebrand-Str.15a
- Frankfurter Tafel

Innerhalb des Stadtteils Neuberesinchen (Höhe WK I) ist zudem das Krankenhaus des Lutherstifts (Klinik für Geriatrie) angesiedelt.

Stadtteilkonferenz

Institutionalisierte
Zusammenarbeit
verschiedener Akteure über
Stadtteilkonferenz

Im Rahmen der Wohngebietsentwicklung über das Förderprogramm „Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete“, in welches der Stadtteil 1993 aufgenommen wurde und dessen Zielstellung die Verbesserung der Lebensqualität über die Gestaltung der Freiräume und kommunikative Prozesse zwischen verschiedenen Stadtteilakteuren und Bewohnern war, wurde eine Stadtteilkonferenz gebildet, die auch über das Ablaufen des Programms 2004 weiterhin stark aktiv ist. Die Stadtteilkonferenz ist eine regelmäßige (etwa alle 6 Wochen) Zusammenkunft von sozial engagierten Bürgern, die in Verbänden, Vereinen, Selbsthilfegruppen, Schulen, Kitas etc. tätig sind. Über den gemeinsamen Austausch und Aktivitäten werden Beiträge zur Steigerung der Lebensqualität in Neuberesinchen geleistet.

2.8 Handel und Dienstleistungen

Die Versorgung mit Handels- und Dienstleistungsangeboten erfolgt im Stadtumbaugebiet grundsätzlich über folgende Einrichtungen:

- der zentral gelegene Hedwigs-Einkaufspark (HEP),
- Einzelhandelseinrichtungen (Lebensmittel-Discounter) in den einzelnen Wohnkomplexen sowie
- kleinteilige Dienstleistungseinrichtungen, teilweise in Erdgeschossen von Wohngebäuden.

Stadtteilzentrum HEP bietet breites Angebotsspektrum

Mit der Errichtung der zentralen Versorgungseinrichtung Hedwigs-Einkaufspark (HEP) ist 1997 im Stadtteil Neuberesinchen ein moderner Einkaufspark mit diversen Angeboten (Sparkasse, Post, Lebensmittel, Drogerie, Textilien, Imbiss, Floristik etc.) entstanden, welcher aufgrund der guten Parkplatzsituation und Nähe zum Stadtzentrum auch von Bewohnern anderer Stadtteile und aus dem Umland frequentiert wird. Er ist demnach kein rein lokal orientierter Standort. Das HEP weist aufgrund seines breiten Angebotsspektrums den Branchenbesatz eines Stadtteilzentrums auf. Das Angebot ist auf eine kurz- bis mittelfristige Bedarfsdeckung ausgerichtet. Im mittelfristigen Bereich bestehen z. T. Konkurrenzen zur Innenstadt.

Teilweise Leerstand von Discountern wegen Konkurrenz zu HEP und Bevölkerungsrückgang

Weitere Versorgungsangebote im Warenangebot des kurzfristigen Bedarfs werden insb. über Lebensmittel-Discounter in den einzelnen Wohnkomplexen bereitgestellt. Diese haben Verkaufsflächen in der Größenordnung von 500 bis 1.600 qm. Während sich die beiden Discounter am nördlichen Gebietsrand des WK I sowie in unmittelbarer Nähe zum Stadtteilzentrum weiterhin halten können, mussten die Discounter im WK III und WK IV aufgrund des Konkurrenzdrucks durch das HEP sowie der rückläufigen Bevölkerungszahlen mittlerweile schließen. Die Gebäude stehen leer bzw. weisen Teilleerstand auf. Hier sind z. T. Verwahrlosungstendenzen sowie negative Imageeffekte feststellbar. Dies trifft insb. auf die Areale am Platz der Begegnung im WK III sowie die Handels- und Dienstleistungsgebäude entlang der Fröbelpromenade im WK IV zu.

Kleinteilige Dienstleistungsangebote in Erdgeschossen der Wohngebäude

Darüber hinaus gibt es in Neuberesinchen zahlreiche kleinteilige Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen, die sich größtenteils in den Erdgeschossen der Wohngebäude befinden. Dies sind u. a. mehrere Fahrschulen, Bäcker, Versicherungen, Vereine, Friseur- und Beautysalons, Partyservice, Babyfachmarkt, Technikläden. Gastronomische Einrichtungen bewegen sich vorrangig im Imbiss- sowie Café-/Kneipenbereich. Vor allem im WK IV stehen viele dieser Ladeneinheiten leer, wodurch die Leerstandssituation noch deutlicher wahrgenommen wird als ausschließlicher Wohnungsleerstand.

Abbildung 6:
Leerstehende Handels- und
Dienstleistungseinrichtungen
an der Fröbelpromenade
[eigene Aufnahme, 3.7.2006]



Abbildung 7:
Leere Räume entlang der
Fröbelpromenade durch
Nutzungsaufgabe von
Infrastruktureinrichtungen
[eigene Aufnahme,
4.11.2005]
Verkaufsflächenüberhang



Wie die Leerstände in den Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen unterlegen, ist zum jetzigen Zeitpunkt bereits ein Verkaufsflächenüberhang in Neuberesinchen festzustellen. Dies ist insbesondere auf den hohen Bevölkerungsrückgang zurückzuführen sowie die Stärkung des HEP. Hinzu kommen einrichtungsbezogene sowie lagebedingte Gründe.

2.9 Verkehrsinfrastruktur

Straßengebundene
gesamtstädtische
Anbindung und
Verkehrssystem

Neuberesinchen verfügt über eine optimale regionale Verkehrsanbindung, da die BAB-Anschlussstelle in unmittelbarer Nähe ist, eine wichtige innerstädtische Hauptstraße den Stadtteil westlich begrenzt und die Nähe zum Hauptbahnhof gegeben ist. Die straßengebundene Verkehrerschließung im Stadtteil wird dominiert durch die Birkenallee, welche als vierspurige Hauptsammelstraße alle vier Wohnkomplexe verbindet. Weitere Anbindungen an andere Stadtteile werden durch die Johann-Eichhorn-Straße, die Güldendorfer Straße und den Mühlenweg sichergestellt. In einem hierarchisch aufgebauten Straßensystem werden die einzelnen Wohnkomplexe über Anliegerstraßen, die als Durchgangs-, Ring- oder Stichstraßen konzipiert sind, erschlossen.

Abbildung 8:
Straßenraum Birkenallee
[eigene Aufnahme,
4.11.2005]



Birkenallee:
überdimensioniert und mit
Gestaltungsmängeln

Die Birkenallee bildet den städtebaulich dominierenden Straßenraum in Neuberesinchen. Dem ursprünglich geplanten Alleencharakter wird die Straße nicht gerecht. Stadtgestalterisch wirkt sie deutlich vernachlässigt. Die Aufenthaltsqualität ist entsprechend gering. Die entlang der Straße verlaufenden Straßenbahngleise stellen zudem Barrieren für den Langsamverkehr (Fußgänger, Radfahrer etc.) dar. Zudem ist die vierspurige Straße bereits für die heutigen Verkehrsmengen, welche in den letzten Jahren aufgrund des Bevölkerungsrückgangs rückläufig sind, überdimensioniert. Durch die Breite der Straße wird der Stadtteil Neuberesinchen an

	dieser Stelle regelrecht in einen nördlichen und südlichen Teil zerschnitten.
Ruhender Verkehr	Pkw-Stellflächen sind aufgrund des Bevölkerungsrückgangs in Neuberesinchen grundsätzlich in ausreichendem Maße vorhanden. In Quartieren, wo bereits Rückbauten von Wohnungen vorgenommen worden bzw. hohe Leerstände im Wohnungsbestand zu verzeichnen sind, können diesbezüglich Überkapazitäten festgestellt werden.
Optimale ÖPNV-Anbindung	Zwei Straßenbahnlinien sorgen für eine optimale ÖPNV-Anbindung des Stadtteils an das Stadtzentrum, andere Stadtteilen bzw. wichtige Verkehrsknotenpunkte. Durch die im Jahr 2001 erfolgte Einrichtung eines SPNV-Haltepunktes Neuberesinchen bestehen optimale Anbindungen an den Hauptbahnhof Frankfurt (Oder) sowie eine direkte Anbindung in Richtung Berlin-Lichtenberg über Königs-Wusterhausen. Da diese Linien lediglich die Hauptverkehrsstraßen befahren (Johann-Eichhorn-Straße, Birkenallee, Mühlenweg) kann die ÖPNV-Erschließung innerhalb der einzelnen Wohngebiete damit nicht als optimal bezeichnet werden.
Fuß- und Radwegesystem sehr gut, wegebegleitende Verweilmöglichkeiten	Das Fuß- und Radwegesystem in Neuberesinchen kann als sehr gut angesehen werden, insofern zum einen eine nahezu optimale innere Erschließung des Wohngebiets erfolgt, die durch zahlreiche Wege abseits der Straßen geprägt ist. und die somit zu einer Aufenthaltsqualität beitragen. Lediglich im Bereich der Straßenbahnlinien ergeben sich diesbezüglich Barrieren. Darüber hinaus sind die Verbindungen zum Stadtteilzentrum, zu anderen Stadtteilen bzw. ÖV-Haltestellen ebenso sehr gut ausgeprägt. Im Zusammenhang mit dem steigenden Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung in Neuberesinchen ist die derzeitige Ausstattung mit wegebegleitenden Rastmöglichkeiten (Bänke etc.) unzureichend.
Rückbau von Gehwegen	Im Zuge der bisherigen Stadtumbaumaßnahmen sind straßenbegleitende Gehwege mit den Gebäudeabrissen z. T. ebenfalls rückgebaut worden. Dies hat zur Folge, dass in Teilabschnitten der Straßen außerhalb von Wohnbereichen keine Gehwege mehr vorhanden sind, ein Laufen auf der Straße für Passanten notwendig ist. Vor Abrissgeschehen von Wohnblöcken erfolgt eine Überprüfung der Funktionalität und Verkehrssicherheit der Fußwegebeziehungen, deren Erhalt bzw. Optimierung im Rahmen der Stadtumbauverträge der Stadt mit den Wohnungsunternehmen verbindlich zu vereinbaren ist.

2.10 Grün- und Freiflächen

Vier markante Freiräume gliedern Stadtgebiet	Aus der historischen Entwicklung sowie der Topografie heraus stellt sich Neuberesinchen grundsätzlich als sehr grüner Stadtteil dar. Das Stadtgebiet wird dabei durch vier markante Freiräume gegliedert: <ul style="list-style-type: none"> • das Tal der Kuhaue im WK I, • die Freiflächenanlagen am Aurorahügel als Abgrenzung zwischen den Wohnkomplexen I und II, • das Arboretum inmitten des WK II sowie
---	--

- die Allee der Alten Güldendorfer Straße mit dem Platz der Begegnung als Schnittstelle zwischen den Wohnkomplexen III und IV.

Abbildung 9:
Naturnahe Erholungsflächen
Areal Aurorahügel
[eigene Aufnahme,
29.05.2006]



Abbildung 10:
Grünflächen am Arboretum
[eigene Aufnahme,
3.07.2006]



zentraler öffentlicher
Stadtteilraum und wichtige
Stadtteilachse

Der zentrale öffentliche Stadtteilraum wird durch die Platzanlagen am HEP gebildet. Eine wichtige stadträumliche Achse stellt zudem die Verbindung vom HEP zum Schulareal an der südlichen Grenze des WK IV dar, welcher u. a. die Fröbelpromenade beinhaltet. Der im Stadtteil gelegene nördliche Freiflächenbereich mit seiner Hang- und Talsituation entwickelt sich zu einem Freizeitzentrum und Wohngebietspark mit entsprechenden Erholungsfunktionen. Das Stadtgebiet wird westlich vom städtischen Hauptfriedhof mit seinen parkartigen Anlagen und östlich von der Hangkante zur Oder eingefasst.

Abbildung 11:
Stadtteilzentrum mit HEP
[eigene Aufnahme,
29.05.2006]



Durch Stadtumbau im WK IV
große Freiflächen
entstanden

Während die Wohnkomplexe I bis III eine vergleichsweise hohe Ausstattung mit öffentlichen Grün- und Freiflächen aufweisen, war der WK IV zu Beginn der 1990er Jahre durch eine hohe Bebauungsdichte mit entsprechend wenigen öffentlichen und privaten Freiflächen gekennzeichnet. Im Ergebnis der bislang vorgenommenen Rückbaumaßnahmen im Stadtumbauprozess stellt sich diese Situation inzwischen anders dar, insofern insbesondere in den südlichen Teilen des WK IV großflächige – zum jetzigen Zeitpunkt extensiv gestaltete – Grünflächen anzutreffen sind.

Abbildung 12:
Ecke Willichstraße / G.-Adolf-
Straße im WK IV vor Rückbau
Wohnbebauung
[eigene Aufnahme,
4.11.2005]



Abbildung 13:
Ecke Willichstraße / G.-Adolf-
Straße im WK IV nach
Rückbau Wohnbebauung
[eigene Aufnahme,
29.05.2006]
Hohe Investitionen in
Wohnumfeld und
Freiflächenanlagen



Über das Förderprogramm „Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete“ wurden seit 1993 insg. ca. 10 Mio. EUR für Maßnahmen der Wohnumfeld- und Freiflächengestaltung ausgegeben. Hierzu zählen u. a. folgende Maßnahmen:

- Fröbelpromenade,
- Schluchtwegpark,
- Haus der Begegnung,
- Bolzplatz und Skater-Anlage Mühlenweg,
- Umgestaltung Birkenallee,
- Zentrale Platzgestaltung HEP,
- Freizeit-, Spiel- und Sportpark,
- Platzgestaltung Platz der Begegnung,
- Wohnhof Baumgartenstraße sowie
- Schulhof Sabinusstraße.

Förderbedingte
Bindungsfristen

Für diese Maßnahmen bestehen förderbedingte Bindungsfristen, was zur Folge hat, dass die Erhaltung und Pflege dieser Areale im Rahmen des Stadtumbauprozesses berücksichtigt werden müssen und sollen. Sie stellen das funktionale Grundgerüst auch für die zukünftige Freiraumstruktur dar.

Sanierungsbedürftige
Freiflächen

Der Zustand von Freiflächen, Wegen, Treppen und Spielplätzen, die nicht im Rahmen des o. g. Förderprogramms neu gestaltet werden konnten, ist nach durchschnittlicher Nutzungsdauer von 20 Jahren teilweise sanierungsbedürftig. Aber auch bei bereits gestalteten Flächen (z. B. Fröbelpromenade) treten Vernachlässigungen auf, die aus mangelnder Pflege vor dem Hintergrund deren Lage im Rückbaubereich herrühren.

Abbildung 14:
Vernachlässigte Flächen
Nähe Schule K.-Wachsmann-
Straße
[eigene Aufnahme,
29.05.2006]



Abbildung 15:
Sanierungsbedürftige
Treppenanlage Areal
Aurorahügel
[eigene Aufnahme,
29.05.2006]



2.11 Technische Infrastruktur

Komplette Ausstattung mit
Ver- und Entsorgungsmedien

Im Rahmen der 1978 begonnenen technischen Erschließung wurde das Wohngebiet komplett mit Ver- und Entsorgungsmedien ausgestattet. Im WK III und IV ist jedoch keine Versorgung mit Gas eingerichtet worden. In den einzelnen Wohnkomplexen befinden sich Umformerstationen, Trafostationen sowie Gasreglerstationen, die eine entsprechende Last- bzw. Druckverteilung etc. ermöglichen. Ausgehend von Kollektorbauwerken erfolgt je nach Medium eine netzförmige, z. T. ringförmige Erschließung der Ver- und Entsorgungsleitungen.

Fernwärmeversorgungssystem

Das gesamte Wohngebiet ist über ein Fernwärmeversorgungssystem erschlossen. Die Fernwärmeversorgung für die WK I bis III erfolgt über ein Dreileiternetz, im WK IV über ein Vierleiternetz. Die Fernwärmeleitungen werden in Heizkanälen zu den einzelnen Wohngebäuden geführt, wo sie im Erdgeschoss der Gebäude verlaufen. Bei bereits im Stadtumbau realisierten Neuverlegungen wurden mit dem Ziel einer Netzoptimierung Zweileiterstränge verlegt.

Wasserver- und-entsorgung

Bei der Planung und Realisierung der Abwasser- und Regenwasserentsorgung wurde sich der Geländetopografie bedient, indem Freigefälle- netze in einem Trennsystem umgesetzt wurden. Die Trinkwasserleitungen sind ausgehend von Hauptsträngen über eine Ringnetzausbildung (z. T. Stichleitungen) mit den Wohngebäuden verbunden. Hier erfolgt z. T. eine Verteilung über Leitungen, die im Erdgeschoss der Wohngebäude verlegt sind.

Telekommunikation und
Strom

Die Telekommunikationsinfrastruktur ist nach 1990 durch die Verlegung von Telekommunikationskabeln (Telefon, Breitbandkabel) verdichtet worden. Die Elektroversorgung erfolgt über ein vermaschtes Mittelspannungsnetz mit Zuleitung zu den Trafostationen, von denen wiederum die einzelnen Wohngebäude erschlossen werden.

Versorgungssicherheit und
Qualität

Derzeit ist die Versorgungssicherheit und Qualität der Ver- und Entsorgung grundsätzlich sichergestellt. Die Wirtschaftlichkeit lässt jedoch mit sinkenden Anschlussgraden bzw. mit sinkender Versorgungsmenge erheblich nach, u. a. auch da die Aufwendungen der Betreiber, wie z. B. Kanalreinigung, Wartungen, der Betreiber steigen. Insbesondere beim Medium Trinkwasser besteht bei zunehmendem Entnahmerückgang die Gefahr, dass sich die Wasserqualität in weniger ausgelasteten Leitungsbereichen verschlechtert. Im Rahmen des Stadtumbaus bzw. des Rück-

baus von Wohngebäuden stellen sich insbesondere zwei Herausforderungen für die Sicherstellung der technischen Infrastruktur: die ring- und netzförmigen Erschließungssysteme sowie die innerhalb der Erdgeschosse (quasi über der Erdoberfläche) verlaufenden Leitungen. Sofern nicht am Endstrang mit Gebäudeabrissen begonnen wird, müssen neue Leitungen verlegt werden, z. T. auch nur als Zwischenlösungen. Um diese Aufwendungen zu minimieren, wurde das Infrastrukturkonzept parallel zum Stadtumbaukonzept erarbeitet und mit dem STUK III fortgeschrieben.

3 Entwicklungskonzept

Gesamtstädtische Vorgaben maßgeblich für ITK

Das Entwicklungskonzept, das darin enthaltene Leitbild sowie die Entwicklungsziele für das Stadtumbaugebiet Neuberesinchen werden maßgeblich durch die bisherige und auch zukünftig zu erwartende Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil und durch gesamtstädtische Vorgaben bzw. Stadtumbau-Strategien bestimmt. Wie im bisherigen Stadtumbauprozess soll Neuberesinchen auch nach dem STUK III einen Großteil des gesamtstädtisch ermittelten Rückbaubedarfs über eine umfangreiche Reduzierung des Wohnungsbestands bis zum Jahr 2020 tragen und damit einen wesentlichen Beitrag zur Konsolidierung des Wohnungsmarkts mit gesamtstädtischen Auswirkungen leisten. Damit verbunden ist die Entstehung großflächiger Freiräume, für die im Rahmen des ITK Neuberesinchen Nachnutzungsvorschläge gemacht werden sollen. Hierbei sind die Möglichkeiten intensiver Freiflächennutzungen, die zudem eine gebiets- bis stadtübergreifende Ausstrahlung haben, hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit und Verortung zu prüfen. Dabei ist für deren Realisierung ein möglichst geringer Kostenansatz hinsichtlich des Einsatzes öffentlicher Finanzmittel zugrunde zu legen.

Rückbauvolumen und -verortung unter Berücksichtigung endogener Potenziale und Verträglichkeiten

Die Nutzung endogener Potenziale des Stadtteils sowie die Beseitigung bestehender bzw. künftig absehbarer Defizite / Schwächen (Beschreibung siehe Bestandsanalyse im Kapitel 2 sowie zusammengefasst in nachfolgendem Kapitel 3.1) fließen in das Entwicklungskonzept Neuberesinchen insofern ein, dass das Rückbauvolumen und die -verortung auch unter Berücksichtigung der Funktionsfähigkeit und städtebaulichen Verträglichkeit der verbleibenden Bestände zukunftsfähig ist. Zudem werden solche stadtteilbezogenen Potenziale / Schwächen bei der Herausbildung quartiersspezifischer Stadtteilprofile zugrunde gelegt.

3.1 Qualitäten und Defizite

SWOT-Analyse

Auf der Grundlage der vorausgehenden Bestandsanalyse sollen in Anlehnung an die SWOT-Analyse⁴ für die vorab betrachteten sektoralen Handlungsfelder Stärken und Schwächen aufgezeigt werden. Im Anschluss daran werden die Chancen und Risiken der Stadtteilentwicklung kurz skizziert.

Tabelle 7:
Stärken und Schwächen
Wohngebiet
Neuberesinchen nach
Handlungsfeldern

	+ Stärken +	- Schwächen -
Lage im Stadtraum / Topografie	<ul style="list-style-type: none"> • City-Nähe WK I und II: Anbindung an stadtzentrale Bereiche • Stadtrandlage: Anbindung an Autobahn und Naturräume • Höhenbewegte Geländetopografie 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Bindung zum sonstigen Stadtraum
Historische Entwicklung / Stadtteilimage	<ul style="list-style-type: none"> • Aufgreifen der früheren landschaftsbezogenen Stadtgebietsstruktur in Wohnbietsentwicklung: 	<ul style="list-style-type: none"> • Junger Stadtteil und keine allmählich gewachsene Struktur: Auswirkungen auf Identitätsbildung, Bevölkerungs-

⁴ englisches Akronym für Strengths, Weaknesses, Opportunities und Threats; Darstellung von Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken

	+ Stärken +	- Schwächen -
	grüner Stadtteil	struktur (Alter) und Stadtteilverbundenheit der Bevölkerung (Heimatgefühl) • Schlechtes Image / Stigmatisierung von außen
Städtebauliche Situation und Denkmalschutz	• Auflockerung durch naturnahe Freiräume und höhenbewegte Topografie	• Monotone Architektur • fehlende Verbindung Wohnfunktionen und wohnungsnaher Freiraumnutzung • Nutzungsmöglichkeiten und Außenwahrnehmung Erdgeschoss in Wohngebäuden
Eigentumsstruktur		• z. T. sehr unterschiedliche Entwicklungsstrategien der drei Wohnungsunternehmen im Gebiet
Wohnungsbestand	• Angebot besonderer Wohnformen (Studenten, Seniorenhaus, Kinder- und Jugendwohnhaus etc.) • Angebot Wohnungen im niedrigen Marktsegment	• uniformes Wohnungsangebot und Wohnraumstandard • minimale Wohnungsleerstandsreduzierung trotz umfangreicher Rückbauten • altersgerechter Wohnraum • räumliche Verteilung sanierter / unsanierter Wohnungen im Stadtteil
Bevölkerung	• unterdurchschnittlicher Anstieg älterer Bewohner an Gesamtbevölkerung des Stadtteils	• weiterhin höchste Bevölkerungsverluste im Stadtteilvergleich • drastischer Rückgang Kinder und Jugendlicher • hoher Anteil sozial Schwächerer
Soziale und Freizeitinfrastruktur	• Schulstandorte mit gesamtstädtischer / regionaler Bedeutung • Großes Freizeit- und Sozialangebot für verschiedene Nachfragergruppen • Zusammenarbeit verschiedener Schlüsselakteure in Stadtteilkonferenz	• Verlust des Grundschulstandortes
Handel und Dienstleistungen	• Funktionierendes Stadtteilzentrum mit Ausstrahlung, die über Stadtteilgrenzen hinausgeht • Wohnungsnaher Dienstleistungsflächen in Erdgeschossen von Wohngebäuden	• Leerstand und Verwahrlosung von leerstehenden Handelseinrichtungen
Verkehrsinfrastruktur	• schnelle Anbindung über alle Verkehrsarten an Stadtzentrum und Umland / Autobahn • Straßenbahn-anbindung • • Erschließungssystem Langsamverkehr	• Für jetzige und künftige Verkehrsmengen überdimensionierte Straßen- und Abstellflächen ruhender Verkehr • Barriere- bzw. trennende Wirkung der Straßenbahntrasse sowie angrenzender Bahnlinien und überörtlicher Verkehrsachsen von Umgebung

Grün- und Freiflächen	<ul style="list-style-type: none"> • hoher Grünanteil (auch alte Bestände Großgehölze) • Übergangsmöglichkeiten zum Landschaftsraum 	<ul style="list-style-type: none"> • Kaum gestaltete wohnungsnaher Freiflächen, die intensive Nutzung ermöglichen • Verwahrlosungserscheinungen öffentlicher Flächen aufgrund reduzierter Pflege in Gebieten mit hohem Leerstand bzw. aufgegebenen Nutzungen
Technische Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Komplette Ausstattung mit Ver- und Entsorgungsmedien 	<ul style="list-style-type: none"> • Drohende Abnahme Versorgungssicherheit und -qualität durch rückläufige Nachfrage • Versorgungsleitungen laufen an der Decke des Erdgeschosses von Gebäuden

Chancen und Risiken für künftige Stadtteilentwicklung

Aus den in der Bestandsanalyse (siehe Kapitel 2) und den vorausgehend in komprimierter Form dargestellten Qualitäten und Defiziten des Stadtumbaugebiets Neuberesinchen ergeben sich in Zusammenhang mit künftigen Entwicklungsstrategien sowohl Chancen, als auch Risiken, die es zu berücksichtigen gilt. Diese sind im Folgenden bewusst im Sinne von best- bzw. worst-case-Szenarien entworfen worden, um die Potenziale, aber ebenso Gefahren darzustellen, die sich aus künftigen Handlungen oder eben auch Nicht-Handlungen ergeben können.

Chancen – best-case-Szenarien

Best-case-Szenarien für Neuberesinchen

Positive Entwicklungsperspektiven im Sinne von best-case-Szenarien lassen sich für Neuberesinchen wie folgt darstellen:

- Durch die Umsetzung der geplanten Rückbaumaßnahmen gelingt eine Stabilisierung des Wohnungsmarkts und damit auch des Stadtgebiets auf einem geringeren Dichteniveau.
- Die Herausbildung differenzierter Wohnungsangebote trägt zur Akzeptanz des Wohngebiets und zur Profilbildung der einzelnen Wohnquartiere bei.
- Durch die Sicherung der bestehenden Bildungs-, Freizeit- und Sozialangebotsstruktur sowie die Aufrechterhaltung eines angemessenen ÖPNV-Angebots können wesentliche Standortfaktoren bereitgestellt werden, welche die Attraktivität des Stadtteils als Wohn- und Freizeitstandort befördern.
- Für die durch den Rückbau von Gebäuden freiwerdenden Flächen können geeignete Nachnutzungen gefunden werden, welche die Stadtteilattraktivität und den Wohnwert erhöhen. Dabei kann es sich sowohl um extensive, als auch intensive Nutzungen handeln.

Risiken – worst-case-Szenarien

Worst-case-Szenarien für Neuberesinchen

Demgegenüber können für die künftige Stadtteilentwicklung ebenso Risiken im Sinne von worst-case-Szenarien aufgezeigt werden, die sich insbesondere aus folgenden Annahmen herleiten lassen:

- Die Wohnungsunternehmen führen keine angemessenen Sanierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen in den Wohngebäuden durch. Al-

tersgerechter Wohnraum, individuelle Mieterwünsche werden nicht befriedigt, sodass die entsprechende Mieterklientel das Gebiet verlässt. Zurück bleiben und hinzu ziehen sozial schwächere Haushalte. Die Sozialstruktur in Neuberesinchen verschlechtert sich deutlich. Soziale Probleme im Stadtteil häufen sich und hinterlassen im Stadtteilbild Spuren. Neuberesinchen erfährt eine negative Außenwahrnehmung. Seine Bewohner erfahren soziale Ablehnung bzw. Stigmatisierung.

- Es gelingt nicht, attraktive und individuelle Wohnadressen zu schaffen, die auf dem gesamtstädtischen Wohnungsmarkt konkurrenzfähig sind. Infolgedessen prägen leerstehende Wohnungen und monotoner Städtebau das Gesamtbild des Stadtteils weiterhin. Der Stadtteil erfährt in der Außenwahrnehmung ein negatives Image.
- Der vergleichsweise große Bestand an öffentlichen Grünflächen wird in der Pflege vernachlässigt. Teilbereiche verwahrlosen zunehmend. Darüber hinaus konnten keine bei den Bewohnern akzeptieren und mitgetragenen Nachnutzungen der Rückbauflächen gefunden werden, sodass auch diese Flächen veröden und verwahrlosen.
- Der in den letzten Jahren zu verzeichnende rapide Bevölkerungsrückgang kann auch aufgrund von nicht durch gebietsbezogenen Aktivitäten beeinflussbare Entwicklungen nicht stabilisiert werden, sodass der Stadtteil in seinem funktionalen Bestehen mit entsprechenden infrastrukturellen Auswirkungen gefährdet ist. Die Abwärtsspirale kann nicht aufgefangen werden.
- ÖPNV-Angebote werden ausgedünnt sowie Bildungs-, Freizeit- und Sozialeinrichtungen in andere Stadtteile verlagert. Die Gewährleistung wohnungsnaher Dienstleistungen kann nicht aufrecht erhalten werden. Die Anbindung an die Innenstadt über entsprechende öffentliche Verkehrsangebote ist mangelhaft. Die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben verschlechtert sich für viele Stadtteilbewohner. Die Entwicklungschancen insb. für Kinder und Jugendliche werden zunehmend schlechter.

3.2 Leitbild und Entwicklungsziele

Nutzung bestehender und sich aus Rückbau ergebener Potenziale

Unter Bezug auf die gesamtstädtische Entwicklungsstrategie wird Neuberesinchen den Großteil des ermittelten gesamtstädtischen Wohnungsrückbaubedarfs bis 2020 tragen. Der Stadtteil Neuberesinchen wird dennoch auch künftig als Wohngebiet von Bedeutung für die Gesamtstadt Frankfurt (Oder) sein. Für die weitere Entwicklung sind zum einen die bereits bestehenden Potenziale (insb. Infrastruktur, Landschaft) zu nutzen. Darüber hinaus sollen nach Möglichkeit die durch den Rückbau von Gebäuden entstehenden Freiflächen für Nachnutzungen mit gebietsübergreifender bzw. stadtübergreifender Ausstrahlung zur Verfügung gestellt werden, insofern eine Nachfrage vorhanden ist und die wirtschaftliche Tragfähigkeit gegeben ist. Hierbei sind keine Nutzungen zu etablieren, die vorhandene Angebote durch Konkurrenzsituationen destabilisieren würden, was insbesondere für Einzelhandelsansiedlungen zutrifft.

„Grüner Wohnpark am
Stadteingang“

In diesem Sinne soll sich Neuberesinchen zu einem „Grünen Wohnpark am Stadteingang“ entwickeln. Hierbei ist eine (Neu-)Profilierung als verkleinerte grüne Wohnsiedlung anzustreben, was sich nach Möglichkeit auch in den baulichen Strukturen bzw. im Städtebau der Gebäude niederschlagen soll. Wichtig ist die Herausbildung verschiedener Angebote und die Aufhebung des uniformen Charakters, welcher den Stadtteil hinsichtlich des Gebäudebestands in großen Teilen prägt.

Wohnungspolitische Zielsetzungen

Gesamtstädtische
Zielstellungen und
Handlungsnotwendigkeit
maßgeblich für
Entwicklungskonzept
Neuberesinchen

Die gesamtstädtischen Strategien zur Konsolidierung des Wohnungsmarktes gelten als wesentliche Grundlage für die wohnungspolitischen Zielstellungen und das Entwicklungskonzept Neuberesinchen, die sich in Bezug auf den Stadtteil folgendermaßen darstellen: Basierend auf dem Grundsatz, möglichst wenige Gebiete durch flächenhaften Rückbau zu destabilisieren, sollen Rückbaumaßnahmen in großem Umfang auf einen Stadtteil, das Stadtumbaugebiet Neuberesinchen, konzentriert werden, welches den höchsten Anteil unsanierter Wohnbestände aufweist und in der Einwohnerentwicklung die negativste Tendenz verzeichnet. Die Entwicklungsziele und Maßnahmen für Neuberesinchen resultieren daher nur z. T. aus isoliert betrachteten teilräumlichen Analysen, sondern sind maßgeblich durch gesamtstädtische Handlungsnotwendigkeiten bestimmt. Eine nicht unwesentliche Auswirkung auf die Entwicklungsstrategie des Stadtteils hat auch die Tatsache, dass die nach 1990 neugegründete WoGeSüd mit ihren vollsanierten Wohnbeständen trotz der strukturell ungünstigen Lage im WK III erhalten bleiben muss. In Neuberesinchen bestehen folgende wohnungspolitische Zielsetzungen:

- Beitrag zur gesamtstädtischen Konsolidierung des Wohnungsmarkts über umfangreiche Reduzierung des überwiegend unsanierten Wohnungsbestands,
- Schaffung eines breiten Wohnungsangebots für unterschiedliche Nachfragergruppen bei weitestgehendem Erhalt des Preisniveaus sowie
- Schaffung attraktiver Wohnadressen.

Teilräumliche Zielstellungen

Auf die einzelnen Wohngebiete heruntergebrochen bestehen folgende grundsätzliche Zielstellungen bis zum Jahr 2020:

- WK I: dauerhafte Bestandssicherung (inkl. Wohngebäude Aurorahügel)
- WK II: flächenhafter Rückbau ausgenommen einzelner, überwiegend sanierter Bestände im nord-östlichen Bereich
- WK III: Sicherung der Wohngebietsstruktur bei gleichzeitigem Rückbau einzelner nicht nachfragegerechter, unsanierter Wohngebäude
- WK IV: flächenhafter Rückbau der Wohnbebauung

3.3 Entwicklungskonzept bis 2020

Darstellung Grundlinien
Entwicklungskonzept

Im Folgenden werden die Grundlinien des Entwicklungskonzepts für Neuberesinchen bis zum Jahr 2020 in kurzer Form für die städtebauliche Struktur

tur sowie das Nachnutzungs- und Freiraumkonzept dargestellt. Nähere Ausführungen hierzu finden sich in den folgenden Kapiteln.

Städtebauliche Struktur

Zusammenhängende
Wohnquartiere mit eigenem
Profil

Trotz der vorgesehenen umfangreichen Rückbaumaßnahmen im Wohnungsbestand soll in Neuberesinchen eine städtebauliche Struktur erhalten bleiben, in welcher die Zusammenhänge der einzelnen Wohngebiete weiterhin erlebbar sind und – auch im Hinblick auf die infrastrukturelle Versorgung – keine isolierten Wohninseln entstehen. Zugleich soll im Rahmen der Stadtumbauaktivitäten die Möglichkeit wahrgenommen werden, um in den einzelnen Quartieren eigene Profile herauszubilden und so die bisher bestehende Monotonie aufzuheben. In diesem Sinne sind individuelle Gestaltungen der städtebaulichen Struktur, im Wohnungsbestand und in den Freiflächen vorzunehmen.

Wohnbebauungsschwerpunkte
im nördlichen Bereich und
(süd)östlichen Gebietsrand

Im Jahr 2020 wird Neuberesinchen nach derzeitiger Rückbauplanung eine städtebauliche Struktur aufweisen, in welcher die Wohnbebauungsschwerpunkte im nördlichen Bereich (WK I mit 51,8 % des Wohnungsbestands) sowie am östlichen Gebietsrand (WK II mit 17,6% des Wohnungsbestands) bzw. am südöstlichen Gebietsrand (WK III+IV⁵ mit 30,6 % des Wohnungsbestands) liegen.

WK IV und II
Freiflächenschwerpunkte

Freiflächenschwerpunkte entstehen im WK IV und in Teilbereichen des WK II, die durch einzelne infrastrukturelle Einrichtungen (Schule, Sporthalle, Kindertagesstätte, Freizeit- und Sozialeinrichtungen), die es wiederum in die Gestaltung zu integrieren gilt, unterbrochen werden.

Nachnutzungs-/Freiraumkonzept

Attraktive selbsttragende
Freiflächennutzungen mit
stadt(teil)übergreifender
Ausstrahlung

In Neuberesinchen werden durch die umfangreichen Rückbaumaßnahmen Freiräume in hohem Umfang entstehen. Die Zielstellungen für deren Nachnutzung bestehen darin:

- Die Struktur und Nutzbarkeit der in den vergangenen Jahren entstandenen Wegesysteme, Platz-, Grün- und Sportanlagen zu erhalten
- sie als Grundgerüst der zukünftigen Freiraumstruktur und verbindende Elemente der späteren Wohnstruktur zu entwickeln
- den Stadtteil im Gesamten durch die Entwicklung zusammenhängender Grünflächen aufzuwerten und damit
- die Qualität des Wohnumfelds als „Aushängeschild“ für den Stadtteil hinsichtlich der Vermarktungspotenziale des verbleibenden Wohnraums zu nutzen,
- zunächst vorrangig extensive Freiflächen mit der Option für einzelne intensive attraktive Nutzungen zu schaffen, die eine stadt(teil)übergreifende Ausstrahlung haben sowie

⁵ Im WK IV werden bei vollständiger Umsetzung der Rückbaupotenziale neben den Wohnungen des Studentenwerks lediglich zwei Wohngebäude der WoGeSüd an der Wallensteinsraße stehen bleiben, die stadträumlich auch dem WK III zugeordnet werden können, was an dieser und folgenden Stellen, wo eine Betrachtung nach Wohnkomplexen erfolgt, getan wird.

- ITK legt flexible Grundlagen für Nachnutzungen

 - weitestgehend selbsttragende Nachnutzungen zu schaffen.

Von welchen Faktoren deren Realisierung abhängig ist, wird in den folgenden Kapiteln an geeigneter Stelle erläutert. Grundsätzlich müssen durch planerische Vorarbeiten, die nur bis zu einem gewissen Grad über die Umsetzung spezifischer Vorhaben in diesem großflächigen Gebiet entscheiden können und sollen, **flexible** Grundlagen geschaffen werden, in deren Rahmen verschiedene Möglichkeiten der Nachnutzung bausteinhaft umsetzbar sind. In diesem Sinne sind die in diesem Konzept enthaltenen Aussagen nur bis zu einer bestimmten Abstraktionsebene darstellbar und – insb. in den Plandarstellungen – nur beispielhafter Natur. Dennoch bestehen für einzelne Projektvorstellungen erst Ansätze, die im Sinne von Starterprojekten gefördert werden sollten.
- Zwischennutzung: extensive Freiflächengestaltung

Bis zur Umsetzung geeigneter langfristiger intensiver Nachnutzungen der Rückbauflächen sollten die durch Gebäude- und Infrastrukturrückbau entstandenen Freiflächen einen gewissen Grad an extensiver Gestaltung aufweisen, der in der Regel mit den Gestaltungsverpflichtungen aus den Rückbauverträgen erfüllt wird. Auch solche Zwischennutzungen sollen eine negative Gebietsentwicklung vermeiden und bedürfen daher eines gewissen Pflegeaufwandes, der durch die Eigentümer zu erbringen ist.

3.4 Konzept für die Zeithorizonte 2010 und 2015

- Sicherung extensiver Gestaltungen, Aufwertung Gebäudebestand

Im Zeitraum zwischen 2010 und 2015 werden laut STUK III in Neuberesinchen noch einmal erhebliche Wohnungsbestände vom Markt genommen. In diesem Zeitfenster sollte zum einen die adäquate extensive Gestaltung von Rückbauflächen sichergestellt werden. Vertiefende Untersuchungen zu möglichen intensiven Flächennutzungen sind ebenso denkbar. Darüber hinaus sind parallel im sicheren Gebäudebestand Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, die zum Erreichen der beabsichtigten Zielsetzung eines zukunftsfähigen und vielfältigen Wohnungsangebots beitragen.

4 Rückbaumaßnahmen

Rückbauplanungen und deren Auswirkungen auf Infrastrukturangebote

Im Folgenden werden zunächst Rückbauplanungen von Wohngebäuden sowie sonstiger Einrichtungen und Anlagen insbesondere infrastruktureller Natur dargestellt. Im Anschluss daran folgen Einschätzungen zu Auswirkungen der Rückbaumaßnahmen auf verschiedene infrastrukturelle Angebote in Neuberesinchen.

4.1 Rückbau von Wohnbeständen

Gesamtstädtische Strategie der Ermittlung und Benennung von Rückbaupotenzialen

Für alle Stadtumbaugebiete einheitlich wurde hinsichtlich der Benennung von Rückbauoptionen folgende Vorgehensweise beschlossen:

- Gebäudekonkret festzulegende Ziele der Wohnungsbestandsentwicklung mit dem Ziel, für jedes Wohngebäude eine Entwicklungsperspektive bis zum Jahr 2020 zu ermitteln und darzustellen,
- Verbesserung der Planungs- und Entscheidungssicherheit für Mieter, Wohnungs- und Versorgungsunternehmen,
- Herausstellung langfristig sicherer Bestände auf der einen Seite und Benennung von Gebäuden mit zeitlich begrenzter Bestandssicherheit in verschiedenen Zeitkategorien von Rückbaupotenzialen auf der anderen Seite
- Einordnung der potenziellen Rückbaumaßnahmen in 5-Jahres-Zeiträume, wobei ab 2015 sogenannte Beobachtungspotenziale definiert werden, in welchen je nach tatsächlich eintretender Entwicklung (insb. Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsleerstand) zu einem späteren Zeitpunkt über Erhalt oder Rückbau zu entscheiden ist
-
- Turnusmäßige Überprüfung der vorliegenden Rückbaustrategie im Rahmen eines Monitorings, um anhand der tatsächlichen Entwicklung bei Bedarf Korrekturen vornehmen zu können, die jedoch keinen Einfluss auf die als dauerhaft bestandssicher ausgewiesenen Bestände haben

Rückbaupotenziale = von Stadt mitgetragene bzw. bestätigte Abrissmöglichkeit; Zielstellung: Herausnahme aus dem Wohnungsmarkt

Die Einordnung in eine Kategorie der Rückbaupotenziale bedeutet, dass die Stadt Frankfurt (Oder) auf der Grundlage im Anschluss benannter Kriterien sowie unter Abwägung verschiedener Interessen mit dem STUK III die rechtlichen Grundlagen für die Wohnungsunternehmen legt, die benannten Objekte in diesem Zeitraum rückbauen zu können. Dies darf nicht als Abrisszwang verstanden werden, da die letztliche Entscheidung bei den Unternehmen verbleibt. Über die konkrete Umsetzbarkeit der Rückbauten wird in jedem Einzelfall zu entscheiden sein, da dies wiederum von verschiedenen Faktoren abhängig ist (z. B. Freizug der Gebäude, Fördermittelverfügbarkeit für den Rückbau etc.). Grundsätzlich stellen die nachfolgend benannten Rückbauzahlen das Ziel dar, diese Bestände aufgrund der gesamtstädtischen wohnungspolitischen Zielsetzungen aus dem Wohnungsmarkt herauszunehmen, wobei der Abriss hierbei zu favorisieren ist. Alternative Lösungen (z. B. Stilllegung, Umnutzung von Ge-

bäuden) werden im Bedarfsfall aber ebenso in Betracht zu ziehen und zu prüfen sein.

Rückbau = vollständiger
Abriss von Gebäuden

In den folgenden Darstellungen wird unter Rückbau der vollständige Abriss von Wohn- bzw. anderen Gebäuden verstanden. Andere Strategien der Wohnungsbestandsreduzierung (Geschoss- oder Segmentrückbauten, Stilllegung, Umnutzung, Zusammenlegung von Wohnungen) können hierbei – insb. von Seiten der Wohnungsunternehmen – aus finanziellen Gründen nicht umgesetzt werden. Gründe hierfür werden insb. in damit verbundenen Kosten sowie der vergleichsweise niedrigen Erfolgsquote, was die quantitative Reduzierung des Wohnungsbestands betrifft, gesehen. In den folgenden Darstellungen zum Stand 2020 (insb. das in Kapitel 3.3 beschriebene Entwicklungskonzept 2020 sowie die damit einhergehenden Aufwertungsmaßnahmen in Kapitel 5) wird angenommen, dass die benannten Potenziale vollständig rückgebaut werden – insofern gehen diese konzeptionellen Vorschläge von den Rückbau-Maximalwerten aus.

Alternative Möglichkeiten
der Bestandsreduzierung
künftig verstärkt in Betracht
ziehen

Vor dem Hintergrund der künftig zu erwartenden abnehmenden Handlungsspielräume hinsichtlich des flächenhaften Rückbaus von Gebäuden, da z. B. Wohngebäude aufgrund einer abnehmenden Anzahl bereitstehender Ausweichwohnungen nicht mehr so zügig freigezogen werden können, sollten Alternativen zur derzeitigen Form der Wohnungsbestandsreduzierung künftig auch berücksichtigt werden, sofern sie finanzierbar sind. Für eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnungsangeboten in Verbindung mit geplanten Aufwertungsmaßnahmen im Gebäudebestand (siehe Kapitel 5) können sich hierdurch ebenso zusätzliche Potenziale zur Wohnqualitätssteigerung ergeben. Genannt seien an dieser Stelle stichpunktartig

- Geschossrückbauten als Alternative zu Fahrstuhlanbauten und als Mittel zur Aufhebung der monotonen Bebauungsstruktur sowie zur Unterstreichung der künftigen verkleinerten durchgrüneten Wohnquartiere,
- Segmentrückbauten an Gebäuden, wodurch z. B. der in einigen Quartieren bestehende Stadtvillen-Charakter der Würfelhäuser verstärkt hervorgehoben bzw. ausgeweitet werden kann,
- Umnutzung oberer Geschosse z. B. als Hobby-/Abstellräume bzw. die Stilllegung von Geschossen mit entsprechender Außenfassadengestaltung, die einen Wohnungsleerstand nicht mehr kenntlich macht,
- Zusammenlegung von Wohnungen (u. a. Maisonette-Wohnungen) als Mittel zur Vervielfältigung und Individualisierung des Wohnungsangebots neben der Reduzierung der Anzahl von Wohnungen.

Kriterien für die Auswahl von Rückbauobjekten

Wohn-, Gebäude- und
Lagequalität als
Entscheidungskriterien

Folgende objektive Kriterien wurden – wie auch in den anderen Stadtumbauebenen – bei der Entscheidung über die Einstufung in die Rückbau- bzw. Bestandspotenzialkategorien zugrunde gelegt:

- Wohnraumqualität (Sanierungsgrad, Wohnungszuschnitte, Innen- bzw. Außenküche oder -bad, Balkon etc.),

- Gebäudequalität (Sanierungsgrad, ggf. Fahrstuhl oder altersgerechte Ausstattung und Gestaltung, Orientierung / Himmelsrichtung etc.),
- Lagequalität (Nähe zu Infrastruktureinrichtungen, Nähe zu Grün- und Freiräumen, Lärmbelastung, Aussicht, Wohnumfeld etc.)

Weitere Einflussfaktoren bei Entscheidungsfindung

In die Entscheidungen hinsichtlich der Einstufung der einzelnen Gebäude sind zudem in erheblichem Maße auch die wohnungspolitischen Zielsetzungen der Wohnungsunternehmen, die Anforderungen von Seiten der Versorgungsunternehmen (stadttechnische Infrastruktur), sektorale Planungen anderer Fachbereiche der Stadtverwaltung, aber auch die Erkenntnisse des bisherigen Stadtumbauprozesses eingeflossen.

Rückbau- und Bestandspotenziale Neuberesinchen

Ermittelte Rückbaupotenziale

In Abstimmungen mit den Wohnungsunternehmen wurden mit dem Entwurf des ITK und dem STUK III folgende Rückbaupotenziale im Stadtumbauegebiet Neuberesinchen ermittelt (gebäudescharfe Darstellung siehe Plan 5):

- Rückbaupotenzial im Zeitraum 2006 bis 2010: 2.030 WE
- Rückbaupotenzial im Zeitraum 2011 bis 2015: 1.441 WE
- Beobachtungspotenzial ab 2015: 211 WE
(danach Entscheidung über Weiterbestand oder Rückbau)
- Sicheres Bestandspotenzial: 3.437 WE
(im Planungshorizont bis 2020)

Weiterhin knapp über die Hälfte des gesamtstädtischen Rückbauvolumens

Im bisherigen Stadtumbauprozess hat Neuberesinchen rd. 51 % des gesamtstädtischen Rückbauvolumens getragen. Mit der hier vorliegenden künftigen Stadtumbaustrategie entfallen bis 2020 rd. 55 % der Rückbaupotenziale auf das Stadtumbauegebiet Neuberesinchen.

Wohnungsbestandsreduzierung auf fast 1/3

Bei vollständiger Umsetzung der Rückbauplanung würde im Jahr 2020 nur noch 36 % des ursprünglichen Wohnungsbestands vor Beginn des Stadtumbauprozesses verbleiben.

Rückbau nach räumlicher Verteilung im Stadtgebiet

Über die Hälfte des Rückbauvolumens im WK IV verortet

Die für den Stadtteil benannten Rückbaupotenziale verteilen sich auf die einzelnen Wohnkomplexe wie in Tabelle 8 dargestellt. Mit rd. 55 % ist der Hauptanteil des Rückbauvolumens im WK IV verortet. Rd. ein Drittel des gesamten Rückbauvolumens fällt auf den WK II.

Tabelle 8:
Rückbau- und
Bestandspotenziale
Wohnungen nach
Wohnkomplexen

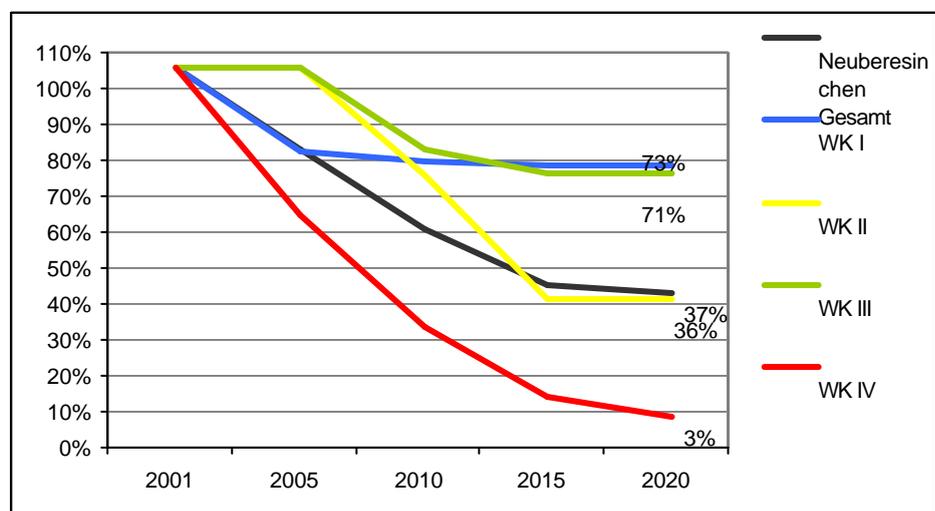
	Neu- bere- sinchen	WK I	WK II	WK III	WK IV
Bestand 2001	9.222 WE	2.451 WE	1.695 WE	1.336 WE	3.740 WE
Erfolfter Rückbau bis 2005	2.115 WE	570 WE	0 WE	0 WE	1.545 WE
Bestand 2005	7.107 WE	1.881 WE	1.695 WE	1.336 WE	2.195 WE
Rückbaupotenzial bis 2010	2.030 WE	71 WE	504 WE	308 WE	1.147 WE
Rückbaupotenzial 2011 bis 2015	1.441 WE	28 WE	585 WE	84 WE	732 WE
Rückbaupotenzial 2006 bis 2015 gesamt	3.459 WE	99 WE	1.089 WE	392 WE	1.879 WE
Beobachtungspotenzial ab 2015	211 WE	0 WE	0 WE	0 WE	211 WE
Sicheres Bestandspotenzial (im Planungshorizont bis 2020)	3.437 WE	1.782 WE	606 WE	944 WE	105 WE

Jahresangaben beziehen sich jeweils auf den Stand 31.12.

WK III und IV erfahren massive Eingriffe durch Rückbau

Hinsichtlich der einzelnen Wohnkomplexe stellt sich die Entwicklung des jeweiligen Wohnungsbestands von 2001 bis 2020 demnach wie in Abbildung 16 beschrieben dar. Während die WK I und III eine Reduzierung ihres Bestands um rd. 30 % erfahren, sind die WK II und IV entsprechend der wohnungspolitischen Zielsetzung (siehe Kapitel 3.2) überdurchschnittlich stark vom Rückbau betroffen bzw. werden es sein. Hier wird erkennbar, dass es sich um massive Eingriffe in die städtebaulichen und funktionellen Strukturen der Wohnkomplexe handelt, die einen entsprechenden Infrastrukturanpassungsbedarf sowie die Nachnutzung der freigelegten Flächen nach sich ziehen. Dies muss ggf. auch Maßnahmen umfassen, welche die durch den Rückbau von Gebäuden im WK IV möglicherweise entstehenden Verkehrslärmbelastungen (Autobahn) für die anderen Wohnquartiere mindern.

Abbildung 16:
Wohnungsbestandsentwicklung nach Wohnkomplexen 2001 bis 2020



Rückbau nach Wohnungsunternehmen

WohnBau trägt künftig Hauptlast des Rückbaus

Für die WohnBau wurde ein Rückbaupotenzial von insg. 2.530 WE ermittelt. Dies entspricht einem Anteil von fast 69% des gesamten Rückbaupotenzials in Neuberesinchen, sodass das Unternehmen – allerdings entsprechend seiner eigenen Entwicklungsstrategie - stärker als bisher den Stadtumbauprozess im Gebiet Neuberesinchen tragen wird.

Reduzierung des künftigen Rückbauvolumens im Vergleich zum bisherigen

Die WoWi wird in den kommenden Jahren insg. 1.038 WE in Neuberesinchen zurückbauen. Ihr Anteil am gesamten Rückbauvolumen des Stadtumbaubereiches wird damit künftig rd. 28 % betragen.

„Rückbau“ der WoGe Süd

Die benannten Rückbaupotenziale der WoGe Süd rühren aus der von den übrigen Beständen des Unternehmens isolierten Lage der Gebäude im WK IV (Thomasiusstraße) her, in welchem ein flächenhafter Rückbau erfolgen soll. Grundsätzlich stellt sich ein Wohnungsrückbau im Fall der WoGe Süd als schwierig dar, da keine AHG-Berechtigungen zum Rückbau vorliegen und die Gebäude durch die erfolgten Sanierungsmaßnahmen mit entsprechenden finanziellen Verpflichtungen belegt sind. Insofern liegt die Betonung des Wortes Rückbaupotenzial im Zusammenhang mit Beständen der WoGe Süd deutlich auf dem zweiten Teilwort. Dennoch soll diese Zielstellung (u.a. auch durch die Möglichkeiten eines Gebäudetauschs mit einem anderen Unternehmen) weiter verfolgt werden, da nach dem Rückbau der umliegenden Bestände die Vermietbarkeit der Gebäude erheblich in Frage stehen dürfte.

Abbildung 17: Rückbau- und Bestandspotenziale Wohnungen nach Eigentümern

	Neuberesinchen*	WohnBau	WoWi	WoGe Süd
Bestand 2001	9.222 WE	4.877 WE	3.059 WE	1.230 WE
Erfolgter Rückbau bis 2005	2.115 WE	1.012 WE	1.103 WE	0 WE
Bestand 2005	7.107 WE	3.865 WE	1.956 WE	1.230 WE
Rückbaupotenzial bis 2010	2.030 WE	1.453 WE	577 WE	0 WE
Rückbaupotenzial 2011 bis 2015	1.441 WE	866 WE	461 WE	114 WE
Rückbaupotenzial 2006 bis 2015 gesamt	3.471 WE	2.319 WE	1.038 WE	114 WE
Beobachtungspotenzial ab 2015	211 WE	211 WE	0 WE	0 WE
Sicheres Bestandspotenzial (im Planungshorizont bis 2020)	3.425 WE	1.335 WE	918 WE	1.116 WE

* diese summerische Darstellung umfasst auch die Bestände sonstiger EigentümerErsatzwohnungen in großem Umfang erforderlich

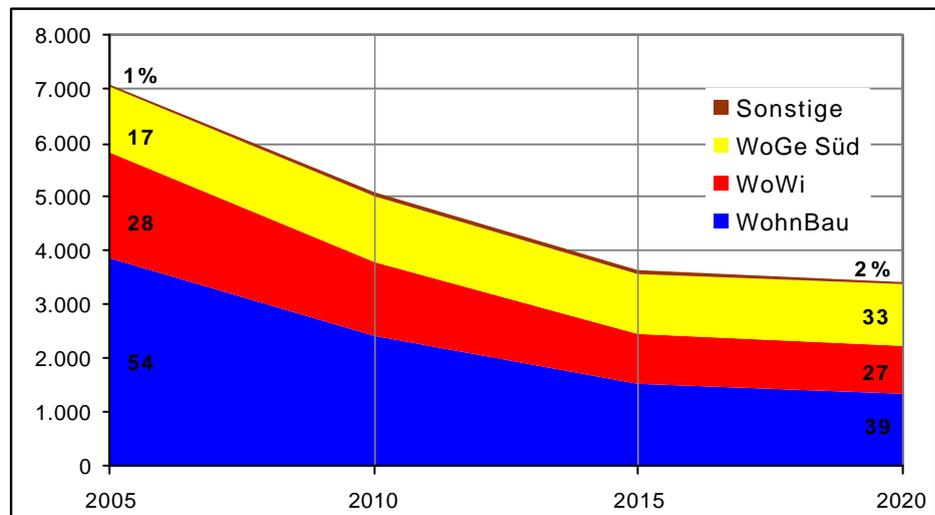
Soll die Umsetzung der Rückbaustrategie vollständig durchgeführt werden, müssen allein bis 2010 – wie aus o. g. Darstellungen erkenntlich wird – demnach für mehrere Hundert Haushalte adäquate Ersatzwohnungen gefunden werden. Dies ist eine erhebliche Herausforderung für die Wohnungsunternehmen und erfordert ein qualifiziertes Wohnungs- und Umzugsmanagement.

Veränderung der Eigentumsstruktur durch Rückbau

Nahezu gleiche Anteile der drei WU am Gesamtwohnungsbestand

Bei Umsetzung der geplanten Rückbaumaßnahmen bzw. sonstiger Maßnahmen zur Reduzierung des Wohnungsbestands werden sich die Eigentumsstrukturen von Wohnungen in Neuberesinchen bis zum Jahr 2020 – ohne Berücksichtigung ggf. geplanter weiterer Reduzierungen durch Stilllegungen, Zusammenlegungen etc. – wie folgt verändern: Während die WohnBau derzeit noch über die Hälfte aller Wohnungen verfügt, reduziert sich der Anteil bis zum Jahr 2020 auf rd. 37 %. Die WohnBau wird demnach zwar weiterhin über den größten Wohnungsbestand in Neuberesinchen verfügen, jedoch auf annähernd ähnlichem Niveau wie die beiden anderen großen Wohnungsanbieter in Neuberesinchen.

Abbildung 18: Wohnungsbestandsentwicklung durch Rückbau nach Eigentümern (Veränderung Anteile):



WoGe Süd setzt sich für Stabilsierung und Entwicklung, insb. des WK II und III ein

Da die WoGe Süd nahezu keine Rückbaupotenziale aufweist, wird sich deren Anteil am Gesamtwohnungsbestand bei Umsetzung der Rückbaustrategie bis 2020 nahezu verdoppeln. In den WK II und III wird das Unternehmen den mit Abstand höchsten Anteil des künftigen Wohnungsbestands haben. Dieser Verantwortung für die Stabilisierung und zukunftsfähige Entwicklung der beiden WK, aber auch des Stadtteils im Gesamten ist sich die WoGe Süd durchaus bewusst und entwickelt diesbezüglich bereits verschiedene Strategien (siehe Kapitel 5).

Künftiges Wohnungsangebot und Bevölkerungspotenziale⁶

Für das künftige Wohnungsangebot im Stadtumbaugebiet Neuberesinchen lassen sich bei Inanspruchnahme aller o. g. Rückbaupotenziale hinsichtlich der Bevölkerungspotenziale folgende Annahmen treffen:

Tabelle 9:
Künftiges Einwohnerpotenzial
Neuberesinchen

	2010	2015	2020
WE-Bestand	5.077 WE	3.636 WE	3.425 WE
Hauhaltsgröße (analog zu Gesamtstadtannahmen)	1,93	1,90	1,88
Rechnerisches EW -Potenzial bei Vollvermietung	9.799 EW	6.908 EW	6.439 EW
Rechnerisches EW -Potenzial bei 10 % Leerstand (3 % Fluktuationsreserve, 7 % nicht konzentrierbarer Leerstand)	8.818 EW	6.217 EW	5.794 EW
Fiktive EW -Zahl nach Bevölkerungsprognose (Referenzprognose)	8.100 EW	7.200 EW	6.200 EW
Fazit	WE-Überhang	WE-Defizit	ausgeglichen

Berechnungsmethodik

Bei der Berechnung des künftigen Einwohnerpotenzials wird von einem Wohnungsleerstand von 10 % ausgegangen, der eine grundsätzliche Fluktuationsreserve von 3 % und einen stadumbaubedingt erhöhten Leerstand von 7 %⁷ beinhaltet. Daneben sind in Tabelle 9 auch die ermittelten Einwohnerpotenziale bei Vollvermietung – sozusagen als oberster, zugleich aber unrealistischer Wert – angegeben. Für die Berechnung der Einwohnerpotenziale wurde auf die gesamtstädtisch verwendete HH-Größe zurückgegriffen, um Vergleichbarkeiten zu anderen Berechnungen herstellen zu können. Würde man die tatsächliche, bereits heute deutlich niedrigere HH-Größe (siehe Kapitel 2.6.1) den Berechnungen zugrunde legen, wäre von niedrigeren Einwohnerpotenzialen auszugehen.

Alternative Wohnraumangebote auch in anderen Stadtteilen notwendig

Das so ermittelte Einwohnerpotenzial liegt damit temporär (um 2015) unter den ermittelten Bevölkerungszahlen der Referenzprognose. Hieraus lässt sich schlussfolgern, dass im Zeitraum 2010 bis 2015 ein größerer Bedarf an alternativen Wohnraumangeboten in anderen Stadtteilen (z.B. Altberesinchen und Süd) für Teile der Einwohner Neuberesinchens besteht, soll die Rückbaustrategie in den geplanten Zeiträumen und Quanten umgesetzt werden. Aufgrund der umfangreichen Rückbaumaßnahmen ist ein professionelles, unternehmensübergreifendes Umzugsmanagement erforderlich.

⁶ Hinsichtlich den im Folgenden dargestellten Berechnungen, Annahmen und daraus abgeleiteten Schlussfolgerungen ist an dieser Stelle wiederum der Verweis auf die Notwendigkeit teilräumlicher Prognoseverfahren, welche im Gesamtstadtcontext erstellt werden, notwendig.

4.2 Rückbau sonstiger Einrichtungen und Anlagen

Bevölkerungsentwicklung
und wohnungswirtschaftliche
Strategien erfordern
Aufgabe von
Infrastrukturbauten

Die sich in den letzten Jahren, aber auch künftig abzeichnende Bevölkerungsentwicklung sowie die wohnungswirtschaftlichen Zielstellungen für die künftige Entwicklung des Wohngebiets Neuberesinchen und seiner Wohnkomplexe haben zur Folge, dass aufgrund rückläufiger Nachfrage und damit zwangsläufig verbundenem Leerstand über die Umnutzung oder Aufgabe von infrastrukturellen Gebäuden nachgedacht werden muss. Dies betrifft zum einen soziale, kulturelle und Bildungseinrichtungen, zum anderen aber auch Handelseinrichtungen (insb. Verbrauchermärkte). Aufgrund der abnehmenden Nutzerdichte im Gebiet, der z. T. baulich bedingten Einschränkungen für ggf. entstehende Nachnutzungsoptionen sowie der Lage im Gebiet und damit notwendigen infrastrukturellen Versorgung (siehe Kapitel 4.3) werden – gegliedert nach ihrer räumlichen Verortung – für die bestehenden Einrichtungen nachfolgend dargestellte Vorschläge hinsichtlich einer künftigen Nutzung bzw. Rückbau gemacht.

WK I

Keine Rückbauten geplant,
Entscheidung Haus II
Gesamtschule ggf. ab 2010
notwendig

Für die im WK I gelegenen Infrastruktureinrichtungen wird zum jetzigen Zeitpunkt bis zum Jahr 2020 kein Rückbau in Betracht gezogen. Mit der ggf. im Jahr 2010 erfolgenden Nutzungsaufgabe des Gebäudes II der Gesamtschule „Ulrich von Hutten“ in der Kleinen Müllroser Straße stellt sich jedoch die Frage nach einer Weiternutzung als Schulstandort (ggf. andere Schulform), einer Nutzungsänderung oder aber des Rückbaus.

WK II

Rückbau Kita und Schule
geplant

Nach der im Juli 2006 erfolgten Beendigung der Zwischennutzung durch die Gesamtschule „Ulrich von Hutten“ ist das Schulgebäude in der Konrad-Wachsmann-Straße – wie bereits das benachbarte Schulgebäude – abgerissen worden. Für die Kita „Am Pfingstberg“ (Clara-Zetkin-Ring) bietet sich ebenso die Rückbauvariante an, da die Einrichtung nach derzeitigem Planungsstand -in Abhängigkeit des Projektes "Unter einem Dach" am Standort Martin-Opitz-str. 6/7- in das Gebäude in der Willichstraße (WK IV) ziehen wird und eine Nachnutzung nicht absehbar ist. Etwas soziale oder Freizeitnutzungen lassen sich im WK II künftig auch direkt in Wohngebäude oder die Einrichtungen am Arboretum integrieren.

WK III

Rückbau mindestens einer
Kita und des
Verbrauchermarktes

Eine abschließende Entscheidung, welche der drei in den Wohnkomplexen III und IV vorhandenen Kitas aufgrund des prognostizierten Bedarfsrückgangs aufgegeben und abgerissen werden muss, ist derzeit noch nicht gefallen. Daher sind in den Plänen 6 und 7 noch alle drei Einrichtungen mit entsprechenden Anmerkungen dargestellt. Aufgrund des schlechten Bauzustandes und der deutlichen Verwahrlosungserscheinungen bietet sich der Rückbau des Verbrauchermarktes an der Martin-

⁷ Leerzug von Wohnungen im Zuge von geplanten Rückbaumaßnahmen, nicht konzentrierbarer Leerstand (insb. in oberen Geschossen ohne Fahrstuhl)

Opitz-Str. an, wozu bereits Gespräche mit dem Eigentümer aufgenommen wurden. Im Hinblick auf die angestrebte Stärkung dieses Areals als zentraler Treffpunkt mit unterschiedlichsten Angeboten (siehe Kapitel 5.2) erscheint dies notwendig zu sein. Eine anstelle der Versorgungseinrichtung entstehende attraktive Freiraumgestaltung kann die städtebauliche Situation des Areals aufwerten.

WK IV

Rückbau von
Schulgebäuden und
Verbrauchermarkt

Die geplante flächenhafte Aufgabe des WK IV als Wohnstandort bedingt aufgrund der damit fehlenden Nachfrager wohnungsnaher Infrastrukturangebote und der technischen sowie verkehrlichen Erschließungsanforderungen den vorzugsweisen Rückbau von Einrichtungen bei Nutzungsaufgabe. Im WK IV sollen vor diesem Hintergrund zwei der drei Schulgebäude an der Sabinusstr. abgerissen werden. Auch für den Verbrauchermarkt in unmittelbarer Nähe dieser Schulgebäude ist ein Abriss zu favorisieren. Hinsichtlich der restlichen Gebäude sind Entscheidungen in kommenden Jahren notwendig, die wiederum von der Nachfrage nach den bestehenden Angeboten, der künftigen Nachnutzungen der freigelegten Flächen sowie deren Integrierbarkeit in diese abhängig sind (siehe Kapitel 4.4 sowie 5.2).

4.3 Auswirkungen auf die technische⁸ und verkehrliche Infrastruktur

Erhöhter finanzieller
Aufwand, unwirtschaftlich,
Funktionsausfälle

Bevölkerungsrückgang, rückläufige Nutzermengen und -dichten sowie die künftige Rückbaustrategien haben z. T. umfangreiche Auswirkungen auf technische und verkehrliche Infrastruktursysteme. Diese reichen von erhöhten finanziellen Aufwänden, über nicht mehr wirtschaftlich vertretbare Kosten-Nutzen-Aspekte bis hin zu Funktionsausfällen aufgrund fehlender Mindestabnahmemengen.

4.3.1 Technische Infrastruktur

Teils erhebliche
Anpassungen und
Zwischenlösungen
notwendig

Die im WK II und IV in Neuberesinchen vorgesehenen umfangreichen Rückbaumaßnahmen erfordern erhebliche Anpassungen bezüglich der technischen Infrastruktur. Insbesondere die zeitliche Abfolge des Gebäuderückbaus bis zum Jahr 2020 wird von erheblicher Bedeutung für Zwischenlösungen und entsprechendem finanziellen Aufwand sein. Im Folgenden einige allgemeine Erläuterungen zu den einzelnen Versorgungsmedien, zunächst für die WK I bis III, anschließend für den WK IV.

⁸ Die mit dem Stadtumbauprozess in Neuberesinchen verbundenen Auswirkungen und Maßnahmen der technischen Infrastruktur werden detailliert im Infrastrukturkonzept II, Teil A „Zeitnahe Anpassungsmaßnahmen“ und Teil B „Folgemaßnahmen“ dargestellt (Fertigstellung September 2006).

WK I bis III

<p>WK I geringe Veränderungen, WK II und III Anpassungsmaßnahmen notwendig</p>	<p>Der WK I Neuberesinchen hat weitestgehend Bestand, damit sind für alle Medien geringe Beeinträchtigungen und Veränderungen zu erwarten. In den WK II und III werden Anpassungsmaßnahmen durch Rückbau der Gebäude zur Versorgung verbleibender Gebäude notwendig. Nach abgeschlossenem Rückbau stellt sich die Situation folgendermaßen dar.</p>
<p>Abwasserableitung</p>	<p>Die Ableitung des Abwassers kann weiterhin in den vorhandenen Sammelern erfolgen. Es sind jedoch weite Abschnitte ohne Anschluss. Damit entsteht für das Versorgungsunternehmen ein erhöhter Betriebsaufwand (Spülen der Kanäle in kürzeren Zeitintervallen). Für Einzelobjekte ist ggf. Druckentwässerung als Alternative zu prüfen. Bei eventuell späterem Rückbau von Straßen etc. können Regenwasserkanäle stillgelegt werden. Es ist dann über den Rückbau von Leitungen im unterirdischen Bau-raum zu entscheiden.</p>
<p>Fernwärme</p>	<p>Die Fernwärmeversorgung kann weiter über die Wärmeübergabestelle (Wüst) 0.1, Wüst 02 und Wüst 0.3 erfolgen (ohne Bewertung, ob andere Alternativ-Versorgungsmöglichkeiten gesucht werden).</p>
<p>Trinkwasserversorgung</p>	<p>Teilversorgungsringe werden außer Betrieb genommen. Durch die abschnittsweise geringen Abnahmen entsteht für das Versorgungsunternehmen ein erhöhter Betriebsaufwand (Spülen der Leitungen in kürzeren Zeitintervallen). Der WK III wird bis dato im Ringschluss über die Kollektorleitung des WK IV versorgt. Mit dem Komplettrückbau und der aufgezeigten Nachnutzung des Gebietes wird eine Neuerschließung erforderlich.</p>
<p>Gasversorgung</p>	<p>Die Gasversorgung der verbleibenden Gebäude im WK II ist gesichert. Die entsprechenden Stilllegungen und Sicherungen von Leitungsabschnitten werden von den Stadtwerken zum gegebenen Zeitpunkt vorgenommen. Im WK III ist ebenso wie im WK IV kein Gasnetz vorhanden.</p>
<p>Stromversorgung</p>	<p>Die Stromversorgung ist gesichert. Die entsprechenden Stilllegungen werden von den Stadtwerken zum gegebenen Zeitpunkt vorgenommen. Die Trafostationen sind zurückzubauen.</p>
<p>Telekommunikation</p>	<p>Die Anlagen der Telekommunikation sind zum gegebenen Zeitpunkt stillzulegen etc.</p>

WK IV

<p>Abwasser</p>	<p>Für die im Jahr 2020 verbleibenden Einzelgebäude sind Einzellösungen zu organisieren (Pumpwerk / ADL, Abwassersammelgrube). Kanäle sind entsprechend dem Nachnutzungskonzept zurückzubauen.</p>
<p>Fernwärme</p>	<p>Für die verbleibenden Objekte ist eine Einzelversorgung notwendig. Kanäle, Kollektoren, die Wüst 04 sind entsprechend dem Nachnutzungskonzept zurückzubauen bzw. anzupassen.</p>
<p>Trinkwasser</p>	<p>Die Trinkwasserversorgung ist aus den Umnetzen zu sichern, ggf. werden Stichleitungen verlegt. Die Druckerhöhungsanlage geht außer Betrieb. Leitungen und Anlagen sind entsprechend dem Nachnutzungskonzept zurückzubauen bzw. anzupassen.</p>

Stromversorgung /
Telekommunikation

Die grundsätzliche Stromversorgung der verbleibenden Objekte ist gegeben. Kabel und Anlagen (Stationen, Kabelverteiler) sind entsprechend dem Nachnutzungskonzept zurückzubauen.

4.3.2 Verkehrsinfrastruktur

Überdimensionierung und
Funktionsverluste von
Straßenflächen

Grundsätzlich wird aufgrund der Tatsache, dass mit dem ITK noch keine feststehenden Nutzungsabsichten für einzelne Teilbereiche begründet werden können und sollen empfohlen, die bestehende Verkehrsinfrastruktur an Straßenverkehrsflächen vorerst bis auf Ausnahmen zu erhalten und damit Flexibilität für künftige Nutzungsvarianten zu wahren, sowie Kosten zu sparen. Die Anpassungen (Neubau /Rückbau) der Verkehrsanlagen werden im Nachgang zu den ITK-Planungen und in Abhängigkeit von der tatsächlichen Entwicklung gesondert betrachtet.

Folgende grundsätzliche Aussagen können für diese Betrachtungen benannt werden. Durch den Rückbau von Wohngebäuden wird sich aus funktionaler Sicht an einigen Stellen die Aufrechterhaltung bestehender verkehrlicher Infrastruktursysteme, insb. von Straßen, die lediglich der konkreten Erschließung rückzubauender Gebäude dienen und keine Verbindungsfunktion haben erübrigen. Vor dem Hintergrund der weiterhin vorhandenen Kosten für Reinigung und Instandhaltung sollte dann darüber nachgedacht werden, an Stellen, wo langfristig kein Bedarf mehr besteht, Rückbauten vorzunehmen. Hierfür stehen verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung, u. a. kompletter Abriss und Renaturierung, Erdaufschüttungen, Umbau in Wege. Insgesamt sollte das Straßensystem langfristig auf das funktionell erforderliche Maß reduziert werden. Dies umfasst auch, dass der durch sich künftig weiter reduzierende Verkehrsmengen auftretenden Überdimensionierung von Verkehrsflächen durch bauliche Maßnahmen entgegengewirkt wird.

Probleme Verkehrssicherheit

Ein Problem, was sich im Zusammenhang mit dem Rückbau von Wohngebäuden bereits in Folge schon durchgeführter Abrisse z. B. im Bereich der Willichstraße im WK IV darstellt, ist im Bereich Verkehrssicherheit für Fußgänger zu finden. Mit dem Abriss der Wohngebäude wurden auch die Gehwege rückgebaut, sodass streckenweise keine straßenbegleitenden Gehwege zur Verfügung stehen. Insbesondere für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen können sich hierdurch besondere Gefahren im Straßenverkehr ergeben. Vor Abrissgeschehen von Wohnblöcken erfolgt eine Überprüfung der Funktionalität und Verkehrssicherheit der Fußwegebeziehungen, deren Erhalt bzw. Optimierung im Rahmen der Stadtumbauverträge der Stadt mit den Wohnungsunternehmen verbindlich zu vereinbaren ist.

Rückläufige Fahrgastzahlen,
Ausdünnung Angebote im
ÖPNV

Durch die Bevölkerungsrückgänge und die in Kapitel 4.1 dargestellte forcierte Rückbaustrategie sind rückläufige Fahrgastzahlen auf den das Gebiet Neuberesinchen berührenden Linien bereits in den letzten Jahren registrierbar und werden auch künftig abzusehen sein. Der Erhalt der Straßenbahnstrecken ist aus Gründen der Anbindung an den Betriebshof der Straßenverkehrsgesellschaft Frankfurt (Oder) jedoch erforderlich. Die Einzugsbereiche der Haltestellen werden die notwendigen potenziellen Fahrgastaufkommen künftig nicht mehr aus der Wohngebietsfunktion

Neuberesinchens abdecken können. Inwieweit Nachnutzungen der freigelegten Flächen diese Defizite auffangen können, ist aktuell nicht darstellbar. Angebotsreduzierungen und größere Taktabstände werden die Folge sein. Für die künftige ÖPNV-Versorgung sind flexible Systeme (z. B. Rufbus mit flexibler Streckenführung) gefragt.

4.4 Auswirkungen auf die soziale und Freizeitinfrastruktur

Schließung, Rückbau
Schulen;
Standortfrage Allg.
Förderschule

In Neuberesinchen mussten bereits mehrere Schulstandorte aufgrund der rückläufigen Bevölkerungszahlen insb. in den Altersgruppen Kinder und Jugendlicher geschlossen werden. Der letzte Grundschulstandort im Stadtteil wurde zum Ende des Schuljahres 2005/2006 geschlossen. Einige leerstehende Schulgebäude sollen abgerissen werden (siehe Kapitel 4.2). Die verbliebenen Schulen haben eine deutlich stadtteilübergreifende bis hin zu regionale Ausrichtung bzw. Einzugsbereiche, sodass sie hinsichtlich ihrer zukünftigen Entwicklung nur bedingt durch weitere Bevölkerungsrückgänge im Stadtteil beeinflusst werden. Gebäude und Ausstattung der Förderschule für geistig Behinderte entsprechen modernsten Standards, ebenso wie das kürzlich sanierte Haus I der Gesamtschule „Ulrich von Hutten“, die sich zudem mit hohem Engagement einer berufsvorbereitenden Profilbildung widmet.

Überdimensioniertes
Platzangebot für künftigen
Bedarf: Zusammenlegung
von Kitas

Die bestehende Kita-Infrastruktur in Neuberesinchen wird demgegenüber wesentlich stärker von künftigen demografischen Entwicklungen sowie den umfangreichen Planungen zur Wohnungsbestandsreduzierung beeinflusst. Das derzeitige Platzangebot, welches sich auf drei Standorte verteilt, ist für den künftigen Bedarf überdimensioniert. Aufgrund des guten Bauzustandes der jetzigen Kita „Spatzenhaus“ an der Willichstraße wird empfohlen, dieses Objekt auch künftig als Kita-Standort zu nutzen. Die Lage des Gebäudes im WK IV kann als vertretbar eingeschätzt werden, wenn es gelingt, die infrastrukturelle Anbindung – auch unter Berücksichtigung der Kosten – sicherzustellen. Verkehrsgünstig in Nähe zur Birkenallee gelegen sowie ein noch bestehender städtebaulicher Bezug zur Wohnbebauung am östlichen Rand des WK IV können hierfür ebenso als Gründe benannt werden, wie die Option, dass die Kita in einigen Jahren innerhalb eines attraktiven Grünraums gelegen sein könnte, sofern die Umsetzung entsprechender konzeptioneller Ideen (siehe Kapitel 5.5) gelingt.

Kommunikations- und
Informationszentrum im WK III
geplant

Der Träger der Kita „Spatzenhaus“ (nach Fusion mit der Kita "Am Pflingstberg") plant den Umzug der Einrichtung in die ehemalige Kita in der Martin-Opitz-Str. 6/7 im WK III, die z.Zt. leersteht. Zusammen mit der WoGe Süd soll in der Kita ein stadtteilbezogenes Kommunikations- und Informationszentrum „Unter einem Dach“ mit Angeboten für soziale und wohnungsnaher Dienstleistungen entstehen, dessen Kernnutzung vom Geschäftssitz der WoGe Süd sowie der Kita „Spatzenhaus“ (nach Fusion mit der Kita "Am Pflingstberg") gebildet werden soll. Darüber hinaus sind verschiedenste Beratungs- und Kommunikationsangebote, Versorgungs- und Betreuungsangebote sowie Leistungen, die mit betreutem Wohnen in Verbindung gebracht werden können, vorgesehen.

Konzentration, Vernetzung,
Multifunktionalität und
Flexibilität künftig verstärkt
gefragt

Dieses Vorhaben entspricht in besonderem Maße den künftigen Anforderungen nach integrierten Einrichtungen, die sich durch Konzentration, Vernetzung, Multifunktionalität und Flexibilität auszeichnen. Hierdurch lassen sich attraktive Angebote im sozialen, kulturellen, Bildungs-, Dienstleistungs- und Freizeitbereich schaffen, die den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechen und zur Stabilisierung bzw. Aufwertung des Stadtteils beitragen. Durch die räumliche Nähe zu anderen wichtigen, stadtteilübergreifenden Angeboten im Sozial- und Freizeitbereich (Jugendclub „ragbag“ sowie „Haus der Begegnung“) können wiederum Synergieeffekte erzielt werden und der Dienstleistungsstandort an sich gestärkt werden. Damit die hier angesiedelten Einrichtungen für den gesamten Stadtteil Neuberesinchen entsprechende Versorgungsfunktionen übernehmen können, sind entsprechende räumliche Vernetzungen (durch Wegebeziehungen etc.) mit den anderen Wohnkomplexen aufrechtzuerhalten bzw. zu stärken.

Standortfrage
Freizeiteinrichtung
Baumgartenstraße

Für die im WK IV angesiedelte Freizeiteinrichtung für Kinder und Jugendliche sowie Kontakt- und Beratungsstelle für chronisch psychisch Kranke in der Baumgartenstraße ist spätestens im Zusammenhang mit dem Rückbau der letzten Wohngebäude in diesem Quartier konkret zu prüfen, ob der Standort aufrechterhalten werden kann. Während das Gebäude selbst in einem schlechten baulichen Zustand ist, wurden in die Freiflächen und Spielanlagen hohe Investitionen über die Inanspruchnahme von Fördermitteln getätigt. Zu überlegen wäre, inwieweit die Angebote an anderen Standorten, z. B. in den Einrichtungen im WK III, integrierbar wären. Sofern das Gebäude langfristig nicht im Zusammenhang mit intensiven Nachnutzungen der freiwerdenden Flächen verbunden werden kann, ist hier – auch vor dem Hintergrund infrastruktureller Versorgungsanforderungen – von einem Rückbau auszugehen.

Im Lebenshaus hat der Träger "Flexible Jugendarbeit - Frankfurt(Oder) seinen Sitz, der als Schwerpunktträger für ambulante Hilfen der Erziehung für das Gebiet Beresinchen zuständig ist. Dieses Angebot ist nicht zu verwechseln mit Freizeiteinrichtungen, von denen dieser Träger ebenfalls eine betreibt.

Standortfrage
Gemeindezentrum im WK IV

Ebenfalls noch im nördlichen Teilbereich des WK IV gelegen ist das Evangelische Gemeindezentrum. Sofern dieses in seiner jetzigen Funktion aufgegeben werden sollte, würde sich dieses Gebäude ebenso gut im Zusammenhang mit etwaigen Nachnutzungen freiwerdender Flächen anbieten (z. B. Solarpark siehe Kapitel 5.5).

Ärzteversorgung

Die Ärzteversorgung verteilt sich im Stadtumbaugebiet Neuberesinchen zurzeit im Wesentlichen auf drei Standorte, die in Nähe zueinander im Stadtteilzentrum sowie im WK II (Umgebung Seniorenhaus sowie Am Arboretum) angesiedelt sind. Hier ist zu prüfen, inwieweit aufgrund der künftigen Bevölkerungsentwicklung eine Reduzierung, Zusammenlegung, räumliche Verlagerung oder dergleichen notwendig sein wird.

4.5 Auswirkungen auf Handel und Dienstleistungen

Die folgenden Ausführungen sind dem durch die Stadt Frankfurt (Oder) in Auftrag gegebenen „Konzept zur zukunftsfähigen Ausrichtung der Ver-

<p>Unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer in Bereshinchen</p>	<p>sorgungsstrukturen in den Stadtumbaugebieten der Stadt Frankfurt (Oder)"⁹ entnommen.</p>
<p>Nachfrage sinkt auf ca. 60% des aktuellen Niveaus</p>	<p>Der Stadtteil Bereshinchen (kleinräumige Kaufkraftziffern ausschließlich für das Stadtgebiet Neubereshinchen liegen nicht vor) verfügt insgesamt über eine unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer. Innerhalb Bereshinchens bestehen zudem Kaufkraftunterschiede zwischen Alt- und Neubereshinchen. Dabei ist davon auszugehen, dass die Kaufkraftkennziffer Neubereshinchens noch unter dem Gesamtwert für Bereshinchen liegt.</p> <p>Bis zum Jahr 2020 wird die einzelhandelsrelevante Nachfrage im Stadtumbaugebiet auf ca. 60% des aktuellen Niveaus abschmelzen. Die Hauptursache liegt in der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung.</p>
<p>Kennziffer erhöht sich durch Bevölkerungsrückgang</p>	<p>Zur Zeit besteht in Neubereshinchen eine Einzelhandelsfläche von 18.736m², dies entspricht einer Ausstattung von 1,73m² pro Einwohner. Für eine vorrangige Stadtteilversorgung ist dies ein sehr hoher Wert. Diese Kennziffer wird sich in den nächsten Jahren durch den prognostizierten Bevölkerungsrückgang sukzessive erhöhen. Standortsschwerpunkte sind neben dem HEP mit benachbartem Discounter Plus und einem Babyfachmarkt weiterhin die Darjesstraße mit dem Toom Baumarkt und ATU sowie der Discounterstandort Netto in der Johann-Eichhorn-Straße. Die gute Standortverteilung in Bereshinchen ist mit einem Flächenüberbesatz verbunden.</p>
<p>Szenarien für Stabilisierung des HEP</p>	<p>Der Schwerpunkt der Einzelhandelsumsätze entfällt mit 60% auf den kurzfristigen Bedarfsbereich, ein weiteres Drittel ist dem mittelfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen. Lediglich 7% der Umsätze werden mit langfristigen Warengruppen erzielt.</p> <p>Insbesondere das Stadtteilzentrum HEP ist bei einem zu erwartenden Nachfragerückgang von über 40% wirtschaftlich schwer betroffen. Als Reaktion auf diese Nachfrageentwicklung bietet das Konzept nachfolgende 4 Szenarien für die Entwicklung des Centers an :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umstrukturierung des HEP-Centers als regionales Einkaufszentrum ▪ Aufgabe oder deutlicher Rückbau des Stadtteilzentrums ▪ Sicherung einer abgeschwächten Bevölkerungsentwicklung im Stadtgebiet Neubereshinchen ▪ Starke Funktionsbündelung im HEP-Center über bisherige Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen hinaus

⁹ „Konzept zur zukunftsfähigen Ausrichtung der Versorgungsstrukturen in den Stadtumbaugebieten der Stadt Frankfurt (Oder)“, BBE Unternehmensberatung GmbH, August / September 2006

5 Aufwertungsmaßnahmen

Aufwertungsmaßnahmen zur
Sicherung und Verbesserung
bestandssicherer Quartiere

Im Zusammenhang mit geplanten Aufwertungsmaßnahmen muss grundsätzlich differenziert werden zwischen Maßnahmen, die konkret auf die Sicherung und Verbesserung der als bestandssicher eingestuften Wohngebäude bzw. Quartiere ausgerichtet sind, und Maßnahmen, die als Folge von Rückbauten von Wohngebäuden die Nachnutzung der freierwerdenden Flächen zum Inhalt haben. Alle demonstrieren, dass Stadtumbauprozesse nicht nur als der Verlust von gebauten Strukturen zu verstehen ist, sondern auch als Chance für Neues angesehen werden kann. Erstgenannte Maßnahmen bewegen sich insbesondere in den Bereichen Sanierung von Wohngebäuden und Schaffung bedarfsgerechter Wohnraumangebote sowie Aufwertungen im Wohnumfeld durch die Wohnungsunternehmen, können aber auch infrastruktureller Art sein, insofern hierdurch die Standortqualitäten erhöht werden können.

Maßnahmen zur
Nachnutzung von
Rückbauflächen
grundsätzlich extensiv in
peripheren Stadtgebieten
angelegt

Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Nachnutzung von Rückbauflächen stehen, können sowohl einen extensiven, als auch einen intensiven Charakter haben. Grundsätzlich ist hier davon auszugehen, dass ein Bevölkerungsrückgang mit rückläufigen Nachfragen nach intensiven, sich aus der Nachfrage finanzierbaren Nutzungen verbunden ist. Auch unter dem Aspekt der Stärkung innerstädtischer Flächen ist in peripheren Stadtteilen daher eher eine extensive Nutzung vorzuziehen.

Prüfung und beispielhafte
Darstellung intensiver
Nachnutzungen von
Rückbauflächen

In Neuberesinchen sollen gemäß dem Auftrag für die Erarbeitung des ITK dennoch vorrangig die Möglichkeiten einer intensiven Nachnutzung geprüft werden. Dies begründet sich darin, dass der Stadtteil über infrastrukturelle Vorteile insb. verkehrstechnischer Art verfügt, die für eine gesamtstädtisch bedeutende Nachnutzung genutzt werden sollen. Darüber hinaus wird in einer intensiven Gestaltung der Freiflächen eine zusätzliche Aufwertung der verbleibenden Wohnungsbestände bzw. Wohnquartiere gesehen. Hierbei gilt es folgende Aspekte zu berücksichtigen:

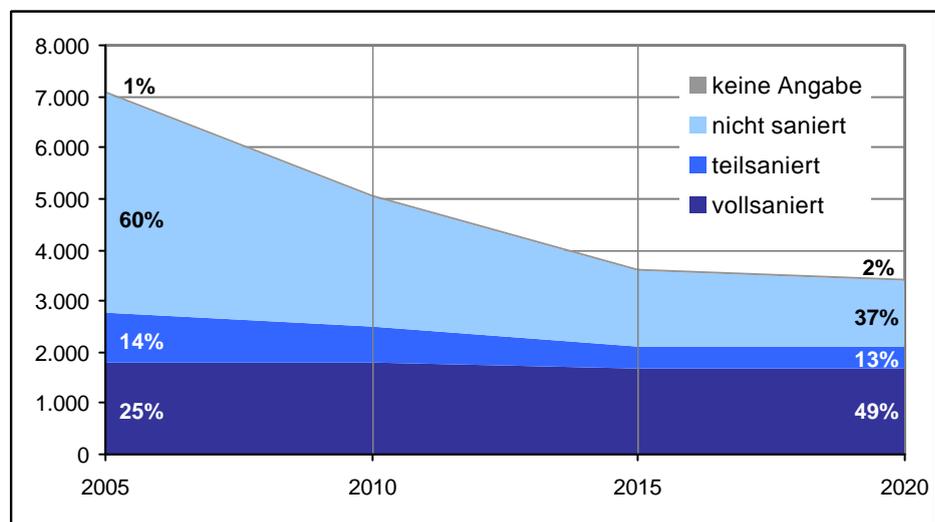
- In peripheren Gebieten (Areale WK IV) sind weitestgehend extensive Nachnutzungsformen vorzusehen, während insb. wohnungsnaher Grünflächen in Bestandsgebieten eine intensivere Aufwertung erfahren sollen.
- Bei der Realisierung von Nachnutzungen ist auf die vorhandene Topografie Bezug zu nehmen.
- Leitungsumverlegungen im Bereich der technischen Infrastrukturversorgung sind bei der Realisierung von Nachnutzungen weitestgehend zu vermeiden.
- Bei der Realisierung von Aufwertungsmaßnahmen im Freiflächenbereich sind Kostenaspekte zu berücksichtigen, insb. vor dem Hintergrund, dass die der Stadt künftig zur Verfügung stehenden Finanzmittel für Aufwertungsmaßnahmen weitestgehend in der Innenstadt eingesetzt werden.

5.1 Sanierungsziele und bedarfsgerechtes Wohnraumangebot

Anteil vollsanierter WE von 25 % auf 50 % durch Rückbau

Bei vollständiger Wahrnehmung der ermittelten Rückbaupotenziale bei der Reduzierung des Wohnungsbestands wird sich die Zusammensetzung der Wohnraumangebote nach Sanierungsstand wie folgt verändern, wenn keine zusätzlichen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden: Während unsanierte Wohnungen aktuell einen Anteil von rd. 60 % am Gesamtwohnungsbestand in Neuberesinchen ausmachen, werden es im Jahr 2020 nur noch 37 % sein. Demgegenüber steigt der Anteil vollsanierter Wohnungen von derzeit rd. 25 % auf 49 % an. Bei etwaigen Sanierungsstrategien von Wohnungen gilt es somit zu berücksichtigen, dass der Anteil vollsanierter Wohnungen im Jahr 2020 bereits die Hälfte des Wohnungsbestands umfassen wird.

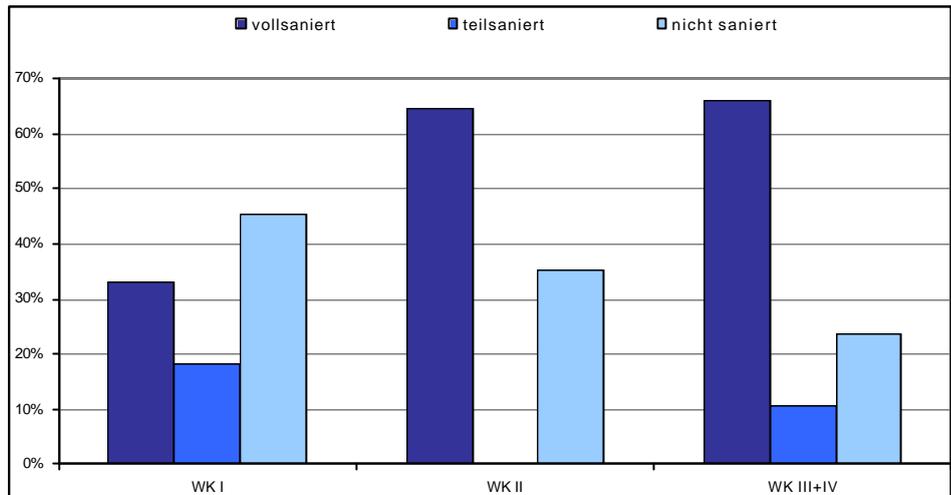
Abbildung 18:
Wohnungs-
Bestandsentwicklung durch
Rückbau nach
Sanierungsstand
(Veränderung Anteile)



WK I im Jahr 2020 mit deutlich niedrigstem Sanierungsgrad im WK-Vergleich

Der Sanierungsgrad ist dabei über die Wohnkomplexe deutlich ungleich verteilt. Während im WK I im Jahr 2020 ohne zusätzliche Sanierungsmaßnahmen bei Umsetzung aller Rückbaupotenziale lediglich ein Drittel aller Wohnungen vollsaniert sind, beläuft sich dieser Anteil im WK II auf knapp über 60 % und in den WK III+IV auf über zwei Drittel der Wohnungen. Dies resultiert aus den dort vorhandenen sanierten Beständen der WoGesüd. Der Anteil unsanierter Wohnungen ist im WK I dementsprechend mit rd. 46 % sehr hoch. Soll der derzeit stabilste WK I auch künftig eine stabile Entwicklung vollziehen und nicht zum neuen Problemquartier in Neuberesinchen werden, müssen hier zeitnah geeignete Sanierungsstrategien umgesetzt werden.

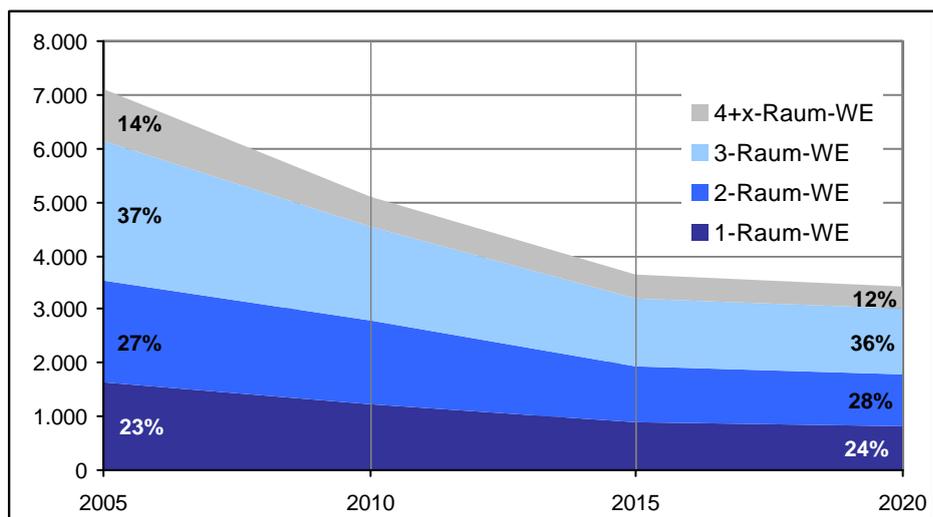
Abbildung 19:
Sanierungsgrad nach
Wohnkomplexen im Jahr
2020 bei Umsetzung
Rückbauplanung



minimale Verschiebungen
Wohnungsangebot nach
Raumanzahl durch Rückbau;
steigender Bedarf an kleinen
Wohnungen

Hinsichtlich des Wohnungsangebots nach Wohngröße gemessen an der Raumanzahl verschieben sich die Anteile der Wohnungsgrößen durch die geplanten Rückbauten nur minimal. Unter Bezug auf die in Kapitel 2.6 aufgezeigte Bevölkerungsentwicklung gilt es bei künftigen Sanierungsstrategien zu berücksichtigen, dass die Nachfrage nach kleineren Wohnungen, gemessen an der Raumanzahl, künftig tendenziell steigen wird. Mit durchschnittlich rd. 53 qm Wohnfläche sind die Wohnungen in Neuberesinchen jedoch vergleichsweise klein, sodass im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen auch über die Zusammenlegung von Räumen nachgedacht werden kann. Andererseits muss parallel auch über die Angebotsverbesserung für Familien nachgedacht werden, die u. a. durch großzügige Wohnungsgrößen gefördert werden kann.

Abbildung 19:
Wohnungs-
Bestandsentwicklung durch
Rückbau nach
Wohnungsgröße gemessen
an Raumanzahl
(Veränderung Anteile)



Preiswerten Wohnraum
sichern

Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum wird in Frankfurt (Oder) auch künftig von breiten Bevölkerungsgruppen getragen. Neuberesinchen bedient heute dieses Marktsegment zu großen Teilen. Im Gesamtstadtkontext muss die Bereitstellung entsprechender Wohnraumangebote am Standort Neuberesinchen auch künftig gesichert werden. Bei der Verbesserung der Wohnverhältnisse ist dies zu berücksichtigen. Für ein-

<p>Differenzierte Sanierungsstrategie, Individualität des Wohnungsangebots fördern</p>	<p>kommensschwächere Haushalte lassen sich Wohnwertverbesserungen über Instandsetzungen und Teilmodernisierung bei Beibehaltung moderater Mietpreise erreichen.</p>
<p>Altersgerechten Wohnraum schaffen</p>	<p>Grundsätzlich ist in Neuberesinchen eine differenzierte Sanierungsstrategie des Wohnraums anzustreben, um unterschiedliche Nachfragegruppen am Wohnungsmarkt anzusprechen und hiermit einen wesentlichen Beitrag zur Entwicklung einer ausgeglichenen Sozialstruktur der Bewohner zu leisten. Altersgerechter Wohnraum, verschiedene preisliche Wohnungsmarktsegmente, aber vor allem auch eine zunehmende Individualität von Wohnungsangeboten sind wesentliche Bausteine künftiger Sanierungsstrategien. Durch individuelle, den Mieterwünschen entsprechende Grundrissveränderungen sowie verschiedene Außenfassadengestaltungen lassen sich attraktive Wohnungsangebote schaffen, die zu einer emotionalen Bindung an die eigene Wohnung sowie deren Umgebung bei den Mietern beitragen. Insbesondere Stamm-Mieter sowie Familien können so für eine längerfristige Wohndauer gewonnen werden.</p> <p>Der Anteil von Senioren an der Bevölkerung in Neuberesinchen wird sich langfristig erhöhen. Künftige Modernisierungsmaßnahmen sollten sich daher an deren Bedürfnissen nach altersgerechtem Wohnraum, der z. T. auch für häusliche Pflege geeignet sein sollte, sowie barrierefreien Zugängen (u. a. über Fahrstuhlanbauten) orientieren. Die Verbesserung des Angebots zentraler wohnungsnaher Dienstleistungen (z. B. in den Bereichen Reparatur, Haushaltspflege, Einkaufsservice) sowie die Vernetzung mit den im Stadtteil vorhandenen umfangreichen Sozial- und Freizeitangeboten kann einen zusätzlichen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung leisten. Alternative Wohnformen (z. B. betreutes Wohnen, gemeinschaftliches Wohnen, ambulant betreute Wohnpflegegruppen) gewinnen hierbei an Bedeutung.</p>
<p>Pilotprojekt im WK I für altersgerechte Wohnraum- und -zusatzangebote</p>	<p>Sowohl die im WK I vorhandenen Lagevorteile (insb. Nähe zu Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen, ÖPNV-Anbindung) als auch der Tatbestand, dass es sich hierbei um den ältesten WK in Neuberesinchen handelt mit einem entsprechend hohen Anteil älterer Mieter, bedingt eine prioritäre Umsetzung altersgerechter Modernisierungsstrategien im Wohnungsbestand. Das von Seiten der WoGe Süd angedachte Vorhaben zur Schaffung von besseren Altersvorsorgeangeboten für ihre Mitglieder durch den Erwerb und entsprechende Umgestaltung des derzeit leerstehenden Wohngebäudes Friedenseck 10-14 in unmittelbarer Nähe zum Krankenhaus Lutherstift sowie mit direkter Straßenbahnanbindung könnte hier als Pilotprojekt angesehen und entsprechend gefördert werden.</p>
<p>Wohnungsumfeld als wichtiger Baustein einer „guten Adresse“</p>	<p>Im Zusammenhang mit künftigen Sanierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand ist die Gestaltung des Wohnumfelds stärker einzubeziehen, da der Zustand von Hauseingängen, den Wegeverbindungen und Freiflächen ebenso für eine „gute Wohnadresse“ ausschlaggebend ist. Hier ist flächendeckend ein bestimmtes Gestaltungsniveau zu erreichen, welches langfristig auch erhalten werden kann und zur Verbesserung des Gebietsimage beiträgt. Darüber hinaus sind intensive Nutzungen von Wohnhöfen zu fördern, die zudem dazu beitragen, die z. T. bestehenden</p>

Übergangsdefizite zwischen Wohnen und Freiflächenstrukturen zu beseitigen.

5.2 Ziele und Maßnahmen für einzelne Wohnquartiere

Komprimierte Darstellung
wesentlicher
Aufwertungsziele und -
maßnahmen

In den vorausgehenden Darstellungen sind für die einzelnen Wohnquartiere bzw. Wohnkomplexe bereits an verschiedenen Stellen und unterschiedlichen sektoralen Bereichen Ziele und Maßnahmenbereiche mit unterschiedlicher Detaillierung benannt worden. An dieser Stelle sollen noch einmal zusammenfassend die wesentlichen Zielstellungen und Maßnahmenbereiche im Aufwertungsbereich dargestellt werden.

WK I

Folgende Ziele und Maßnahmen im Aufwertungsbereich lassen sich für den WK I formulieren:

- Sanierung und Modernisierung von Wohnungen unter Berücksichtigung eines ausreichend verbleibenden Anteils von Wohnungen im niedrigen Mietpreisniveau
- Schaffung individueller Wohnraumangebote durch andere Wohnungsgrundrisse, Gebäudestrukturen, Zugänge zum Wohnumfeld und dessen Nutzung
- Schaffung altersgerechter Wohnformen (Barrierefreiheit, Möglichkeit häuslicher Pflege etc.)
- Punktuelle Intensivierung Wohnumfeldnutzung (auf privat orientierten Flächen bzw. Wohninnenhöfen)
- Langfristige Verbesserung der öffentlichen und wohnumfeldbezogenen privaten Flächen im Straßenraumbereich

WK II

Folgende Ziel und Maßnahmen im Aufwertungsbereich lassen sich für den WK II formulieren:

- Verbesserung der Wohnqualitäten durch Maßnahmen am Gebäude (Anbau Fahrstühle, Veränderung Wohnungsgrundrisse, Raumanzahl etc.)
- Unterstreichung des Wohncharakters „Wohnen im Grünen“ durch Ermöglichung wohnungsnaher intensiver Freiflächennutzungen (z. B. Mietergärten, Obstgärten)
- Rückbau im Sinne von Renaturierung bzw. Umwidmung und Umgestaltung zu Geh- und Radwegen
- Aufgreifen und Ausdehnen des Arboretum-Gedankens in diesem Quartier, womit auch das Wohnumfeld des Seniorenhauses eine deutliche Verbesserung erfährt

WK III

Folgende Ziel und Maßnahmen im Aufwertungsbereich lassen sich für den WK III formulieren:

- Verbesserung der Wohnqualitäten durch Maßnahmen am Gebäude (Anbau Fahrstühle, Veränderung Wohnungsgrundrisse, Raumanzahl etc.)
- Gestaltung wohnungsnaher Grünflächen, u. a. mit Pocket-Park-Charakter
- Städtebauliche Aufwertung und Gestaltung Areal Platz der Begegnung / Martin-Opitz-Straße / Haus der Begegnung, u. a. durch Abriss des leerstehenden Verbrauchermarktes und Gestaltung als zentraler Begegnungs- und Kommunikationsraum
- Umbau der ehem. Kita Martin-Opitz-Str. 6/7 zum Kommunikations- und Informationszentrum
- Vernetzung und gesamtstädtische Etablierung der Angebote im sozialen, kulturellen, Bildungs- und Dienstleistungsbereich

WK IV

Folgende Ziel und Maßnahmen im Aufwertungsbereich lassen sich für den WK IV formulieren:

- Mittelfristige adäquate extensive Gestaltung der Rückbauflächen mit der Option intensiver Nachnutzungsmöglichkeiten in den Bausteinbereichen innerhalb des strukturellen Grundgerüsts öffentlicher Anlagen
- Einbeziehung der bereits – unter Einsatz von Fördermitteln – gestalteten Freiflächen in die Nachnutzungen (u. a. Fröbelpromenade)
- Mittel- bis langfristig Rückbau bzw. Umwidmung von Straßen, die keine Erschließungsfunktion mehr übernehmen
- Langfristig partieller Rückbau der Birkenallee (Anpassung an Verkehrsmengen, Beseitigung der südlich gelegenen Straßenflächen)
- Sicherstellung einer adäquaten Erschließung des WK IV mit Fuß- und Radwegen
- Begrünung und Aufforstung östlich der Straße am Goltzhorn (u.a. Lärm- und Immissionsschutz)
-

5.3 Aufwertungsmaßnahmen im Gebäudebestand

Grundsätzlich können die bereits an anderer Stelle festgehaltenen Zielstellungen hinsichtlich

- einer Erhöhung des Modernisierungsgrads,
- einer Verbesserung des Wohnungsangebots durch individuelle Wohnungsgrundrisse etc. sowie
- der Schaffung altersgerechter Wohnformen

wiederholt werden.

Keine konkreten
Maßnahmen WoWi und
WohnBau bekannt

Vorgesehene Maßnahmen
der WoGe Süd

Von Seiten der Wohnungsunternehmen WohnBau und WoWi liegen derzeit keine benannten konkreten Aufwertungsmaßnahmen in ihren Gebäudebeständen vor.

Die WoGe Süd strebt folgende Aufwertungsmaßnahmen im Gebäudebestand an:

- Verbesserung des nachfrageorientierten Angebotes an kleineren und mittleren Wohnungen durch Zuschnittsveränderungen der derzeit vorhandenen 5-Raum-Wohnungen
- Nachrüstung der Wohngebäude in Neuberesinchen (außer Thomasiusstraße 16-26) mit Fahrstühlen bei entsprechender Förderfähigkeit
- Nutzung der Fördermöglichkeiten zur Installation von umweltgerechter Technik im Bereich des Clara Zetkin Ringes 51-62
- Erhöhung des Wohnwertes durch Schaffung von besseren Nutzungsbedingungen einzelner Wohnbereiche, hier insb. den nachfrageorientierten Ausbau der Balkone zu Loggien
- Erweiterung des Wohnungsbestandes zur Schaffung von besseren Altersvorsorgeangeboten der Mitglieder im Zuge des Erwerbes des Gebäudes Friedenseck 10-14

5.4 Aufwertung im Wohnumfeld

Gestaltung direkter sowie
halböffentlicher
Wohnumfeldbereiche

Hinsichtlich der Aufwertung im Wohnumfeldbereich lassen sich zwei Maßnahmetypen unterscheiden:

- die intensive Gestaltung der direkt an das Wohngebäude angrenzenden Freiflächen mit dem Ziel einer deutlich verstärkten Nutzung der Flächen durch die Bewohner sowie
- die Gestaltung halböffentlicher und öffentlicher Wohnumfeldbereiche, die zur Attraktivitätssteigerung und dem Wohlfühlen im Stadtquartiere insgesamt beitragen (barrierefreie, sozial sichere Räume schaffen).

Einbeziehung Mieter(-
wünsche)

Auch hier ist Individualität gefragt, die vor allem durch die Einbeziehung der Mieter in die Konzeptentwicklung, aber auch in die Umsetzung und Pflege der Maßnahmen realisiert wird.

Keine detaillierten Angaben
von WoWi und WohnBau
vorliegend

Von Seiten der Wohnungsunternehmen WoWi und WohnBau liegen auch hierzu keine konkreten Maßnahmen vor. Die WoGe Süd sieht Wohnumfeldmaßnahmen insb. im WK III für notwendig.

5.5 Nachnutzung freigelegter Flächen

Extensive Nachnutzungen
von Rückbauflächen
mittelfristig realistisch

Wie bereits zu Beginn des Kapitel 5 angesprochen, stellen i.d.R. allein extensive Nachnutzungen von durch Rückbau freiwerdenden Flächen mittelfristig, wenn nicht sogar langfristig eine finanzierbare, d. h. tragfähige Lösung dar, da

- die finanziellen, insb. förderbezogenen, Handlungsspielräume auf Gesamtstadtebene betrachtet werden müssen und hier insbesondere

re der Innenstadt eine höhere Priorität hinsichtlich des Einsatzes von Förder- und anderen öffentlichen finanziellen Mitteln zuzuweisen ist,

- die Bereitstellung öffentlicher Finanzmittel für Neuberesinchen durch das Land Brandenburg aufgrund der seit 1990 eingesetzten hohen Fördersummen künftig sehr gering ausfallen wird,
- die Konzentration des Mitteleinsatzes innerhalb von Neuberesinchen prioritär zugunsten der verbliebenen Wohnquartiere erfolgen sollte, was sich auch in den Investitionsstrategien der Wohnungsunternehmen als Eigentümer von freiwerdenden Flächen, aber eben auch noch bebauter Wohngrundstücke niederschlagen sollte,
- sich die „endgültige“ Freiraumstruktur aufgrund der aufgezeigten Rückbauplanung frühestens im Zeitraum ab 2015 zeigen und ein Großteil der Flächen erst danach zur Verfügung stehen wird,
- intensive Nutzungen einer zeitintensiven konzeptionellen, infrastrukturellen Vor- bzw. Begleitfinanzierung – oftmals auch durch öffentliche Mittel unterstützt – bedürfen sowie tragfähiger Stakeholder-Konzepte.

Gestaltungsspielräume für künftige Nutzungen teilweise offen halten

Gleichwohl ist es sinnvoll, sich zumindest auf Teilflächen, die sich durch eine besondere Lagegunst auszeichnen bzw. Kriterien für verschiedene intensive Nachnutzungsformen grundsätzlich erfüllen, auch in der extensiven Gestaltung alternativer Nachnutzungsformen nicht zu verschließen. Durch die Anlagen von Wiesenflächen können sowohl temporäre (Veranstaltungen etc.) und Zwischennutzungen (z. B. selbstbestimmte Nutzungsflächen für Kinder und Jugendliche) ermöglicht werden, als auch langfristig die Option auf eine intensive Nachnutzung aufrechterhalten werden.

Zeichen setzen, konzeptionelle Grundlagen und Strukturen schaffen

Für die Standortentwicklung – insb. auf dem Areal des WK IV – ist es erforderlich, durch geeignete Maßnahmen zeitnah Zeichen zu setzen, sei es durch extensive oder intensive Nachnutzungsformen, und somit zu unterstreichen, in welche Richtung der Standort WK IV beispielsweise gestaltbar und nutzbar sein wird bzw. sein könnte. Dies umfasst auch eine Zuordnung von Flächen in Nachnutzungskategorien, konkrete Überlegungen zu Eigentümerfragen (Stichwort gemeinsamer Flächenpool) sowie die sich stetig vertiefende und kontinuierliche Auseinandersetzung mit der Thematik, wozu geeignete Organisationsstrukturen und Verantwortlichkeiten geschaffen werden müssen. Für die konkrete Ermittlung von Gestaltungsformen, deren Umsetzung sowie dauerhafte Aufrechterhaltung ist eine Vielzahl von Akteuren einzubinden .

Darstellung möglicher Freiflächennutzungen

Gemäß dem Planungsauftrag zur Erstellung des hier vorliegenden ITK werden im Anschluss verschiedene Freiflächennutzungen exemplarisch dargestellt, die auf Rückbauflächen realisierbar sind, einen Beitrag zur Aufwertung der verbleibenden Wohnquartiere leisten, aber auch als Freizeiträume mit gesamtstädtischer Ausstrahlung von Bedeutung sein können und sich zudem durch eine gewisse Flexibilität für alternative Nachnutzungen auszeichnen. Wie aus den nachfolgenden textlichen Beschreibungen und den Plandarstellungen der Pläne 6 und 7 deutlich wird, bewegen sich diese Vorschläge auf einer nicht sehr detaillierten Planungsebene, was in dem derzeitigen Stand der Planungen und Abstimmungsprozesse begründet ist. Die als beispielhaft zu verstehenden

aufgezeigten Nachnutzungen sind hinsichtlich ihrer konkreten Verortung nicht abschließend und als Bausteinangebote zu verstehen. Dies ist auch im Zusammenhang mit der Realisierbarkeit der Rückbauplanungen zu sehen, da auf der Grundlage des aktuellen Kenntnisstands hinsichtlich der Finanzierbarkeit der Rückbaumaßnahmen sowie der nur begrenzten Einflussnahme der Stadt auf die wohnungspolitischen Strategien der Wohnungsunternehmen nicht definiert werden kann, welche Flächen im Jahr 2020 letztendlich tatsächlich für eine Nachnutzung zur Verfügung stehen werden.

Maßnahmen- und Kostenübersicht als grobe Referenzwerte zu verstehen

Die in Kapitel 6 ermittelten Kosten für einzelne Maßnahmen können daher eher als Referenzwerte angesehen werden, die Eckwerte möglicher finanzieller Belastungen zur Realisierung der Ideen veranschaulichen. Abweichungen nach oben und unten sind möglich, können aber erst im Zusammenhang mit konkreteren Planungen beurteilt bzw. ermittelt werden.

5.5.1 Beschreibung möglicher Nach- und Freiflächennutzungen

Vielfältige Freiflächennutzungen

Die sich im Jahr 2020 aufzeigende städtebauliche Struktur ermöglicht vielfältige Freiflächennutzungen. In Neuberesinchen sind folgende Freiflächengrundstrukturen denkbar:

- Wald- und Wiesenbereiche
- Wohnungsnahe Grünflächen (Wohnumfeldverbesserung)
- Obstgärten
- Landschaftlich geprägte Grünanlagen (gestaltete Grünflächen mit z. T. intensiven Nutzungen)
- Naturpark (naturnahe Grünflächen mit extensiven Nutzungen)

Im Folgenden werden die einzelnen Freiflächengrundstrukturen näher beschrieben und mögliche Nutzungsschwerpunkte aufgezeigt. Insgesamt ermöglichen diese Freizeit- und Erholungsnutzungen unterschiedlichster Art in unmittelbarem Wohnumfeld. Neben der direkten Wohnumfeldverbesserung kann langfristig auch eine überregionale Aufwertung des Stadtteils Neuberesinchen erfolgen – insbesondere wenn es gelingt, attraktive Freizeitangebote innerhalb der Freiflächen zu integrieren, die eine stadt(teil)übergreifende Ausstrahlung aufweisen.

Wald- und Wiesenflächen (westlicher Quartiersbereich WK IV)

Bezug zur Umgebung und Abgrenzung sonstiger Nutzungen von Verkehrsachsen

Durch den flächenhaften Rückbau des Wohnungsbestandes im westlichen Quartiersbereich des WK IV (Areale westlich der Fröbelpromenade) entstehen hier große zusammenhängende Freiflächen. Dieser Bereich soll künftig weitestgehend extensiv genutzt werden, d. h. überwiegend durch Wald- und Wiesenflächen. Insbesondere am westlichen Stadtteilrand bieten sich dicht bepflanzte, waldartige Flächen an, die den grünen Vorortcharakter Neuberesinchens betonen. Die waldartige Anpflanzung nimmt Bezug auf den auf der anderen Straßenseite angrenzenden Friedhof und schirmt das Wohngebiet gegenüber der stark befahrenen Einfallstraße von der Autobahn optisch und akustisch ab.

Naturnahe Erholungsflächen Der Waldbereich kann als Erholungswald in vielfältiger Form durch die Anwohner genutzt werden (z. B. Trimm-Dich, Radfahren, Spazierengehen, Waldspielplatz).

Niedriger Unterhaltungsaufwand Die Herstellungskosten und der Unterhaltungsaufwand sind niedrig, da die Wege und Pflanzungen extensiv und naturnah angelegt werden (Forstpflanzen, Rindenmulchwege, Schotterwege, Naturverjüngung). Darüber hinaus entstehen positive klimatische Verbesserungen für das gesamte Wohngebiet (Frischluft, Temperatenausgleich etc.).

Wohnungsnaher Grünflächen (WK III)

Platzgestaltung und kleine Stadtteilparks Im südöstlichen Bereich Neuberesinchen (WK III) entstehen durch den Rückbau einzelner Gebäude großzügigere wohnungsnaher Freiflächen, die in Form von Plätzen oder kleineren Stadtteilparks gestaltet werden. Beispielhaft werden folgende Bereiche genannt:

- Durch die Anlage einer zusammenhängenden Platzfläche im Bereich der Infrastruktur-Einrichtungen der Martin-Opitz-Straße werden die Einzelgebäude optisch miteinander verbunden. Sitzmauern, Bänke, Pflanzflächen und Bäume erhöhen die Aufenthaltsqualität und ermöglichen die Bildung eines *Stadtteilplatzes*, der das urbane Zentrum des Wohnquartiers bildet.
- Durch die Entnahme eines Wohnblocks in der Klambundstraße kann in Form eines Pocket-Parks ein öffentlicher *Stadtteilpark* entstehen. Durch Ergänzung der vorhandenen Gehölzstrukturen entsteht eine in sich geschlossene Freifläche. Große zusammenhängende Rasenflächen und fußläufige Wegeerschließungen ermöglichen die intensive Nutzung dieser Fläche durch die Bewohner und die angrenzende Kindertagesstätte, deren Außenbereich Bestandteil des Pocket-Parks wird.
- Die *wohnungsnahen Grünflächen* der südlich an den Stadtteilpark anschließenden Wohnblöcke (Gottfried-Benn-Straße) werden großzügiger gestaltet. Durch Aufwertung der Gehölzstrukturen und lineare Baumpflanzungen wird eine Verknüpfung zu der westlich angrenzenden neu entstehenden öffentlichen Grünfläche (Landschaftspark) geschaffen. Die wohnungsnahen Pkw-Stellplätze am Mühlenweg bleiben bestehen, werden jedoch durch Baumpflanzungen entlang der Straße stärker eingegrünt.

Die wohnungsnahen Grünflächen sollen gerade älteren Menschen und Kindern den Aufenthalt in direkter Wohnungsnähe besser als bisher ermöglichen, ohne lange Wege zurücklegen zu müssen.

Obstgärten (WK I und II)

Obst als Leitthema für gebäudenaher Grünflächen im WK I und II

Im WK I und WK II können die neu entstehenden Freiflächen in Form von Obstgärten gestaltet werden. Unter Bezugnahme auf die vor der Entstehung Neuberesinchen hier vorhandenen Obst- und Weingärten wird dieses Thema im Bereich der gebäudenaher Grünflächen als Leitthema aufgegriffen. In Anlehnung an die Form der ehemaligen urbanen geometrischen Strukturen werden Obstquartiere angelegt, die mit unterschiedlichen Obstsorten bepflanzt werden. Die Blühaspekte im Frühjahr

und die Ernte im Herbst dienen als thematische Schwerpunkte für die unterschiedlichsten Nutzungen. Im WK II können sich hier sinnvolle und attraktive Ergänzungen im Umfeld des bestehenden Arboretum ergeben, welches weiterhin als attraktives Freiflächenareal dient.

Stadtteilbewohner in Pflege
aktiv einbinden

Durch die mögliche Übernahme einzelner Obstquartiere durch Nachbarschaftsvereine, Hausgemeinschaften, Schulen und Kindertagesstätten kann ein Teil des Herstellungs- und Unterhaltungsaufwandes reduziert und hierdurch eine stärkere Identifizierung mit dem Wohngebiet erfolgen.

Positive Effekte schnell
erzielbar

Je nach zeitlicher Staffelung und Umfang des Gebäuderückbaus können die Obstquartiere auch sukzessive auf kleinen Flächen angelegt werden und daher der positive optische Effekt nach kurzer Zeit die vermarktungspotentiale des verbleibenden Wohnraums verbessern.

Landschaftlich geprägte Grünanlagen (zentraler und östlicher Bereich WK IV)

Solarpark mit Labyrinth

Im zentralen Bereich des WK IV (zw. Birkenallee und Willichstraße ist die Ansiedlung eines *Solar- und Freizeitparks* in Form eines Labyrinths angedacht. Hierzu bestehen bereits konkrete Planungen und Investitionsinteressen. Die Fläche wird von den Projektinitiatoren¹⁰ – auch aufgrund der zeitlichen Verfügbarkeit – als am geeignetsten angesehen. Ggf. soll nach Aussage der Initiatoren die Nutzung der Hangflächen entlang der Willichstraße oder auch der Dachflächen der umgebenden Gebäude in die Konzeption einbezogen werden. Der Bedarf an Parkplätzen soll zunächst über die in der Umgebung vorhandenen Kapazitäten gedeckt werden. Aufgrund der zentralen Lage ist bei der Realisierung dieses Vorhabens ein städtebaulicher Gestaltungsanspruch zugrunde zu legen, der der Lage im Stadtgebiet, der umgebenen Wohn- und Sozialnutzungen gerecht wird und zudem die Nutzungsoptionen der südlich anschließenden landschaftlich geprägten Grünanlagen hinsichtlich attraktiver Freizeitnutzungen nicht beeinträchtigt.

Freizeitpark mit
landschaftlicher Prägung im
Quartierszentrum

Der flächenhafte Rückbau der Wohnbebauung im WK IV ermöglicht auch im zentralen, östlichen und südlichen Teil des Wohngebietes (Areal östlich der Fröbelpromenade) die Schaffung von Grünflächen. Aufgrund der Lagequalitäten sind auch andere intensive Nutzungen (*Sport und Freizeit, kleinere Seenlandschaft, Verkehrsgarten*) denkbar. Das Gebiet weist Böschungen und vereinzelte Bodenerhebungen auf, die als Thema im Freianlagenkonzept aufgegriffen werden. Zwischen Willichstraße und Wallensteinstraße entstehen *landschaftlich geprägte Grünanlagen* mit ausgeprägten Geländemodellierungen, die größtenteils auf der bereits vorhandenen topografische Situation beruhen. Geschwungene Parkwege und ggf. kleinere Wasserflächen schaffen wohltuende Kontraste. Linear angelegte Baumreihen verknüpfen die landschaftliche Parkanlage mit den östlich angrenzenden wohnungsnahen Grünflächen. Die bereits angelegte *Fröbelpromenade* wird in den Landschaftspark

¹⁰ in Vertretung IGF – Ingenieurgesellschaft für Wasser- und Abfallwirtschaft, Umwelttechnik und Infrastruktur Frankfurt (Oder) mbH

integriert und bildet eine Verbindungsachse zwischen den verbleibenden Infrastruktureinrichtungen.

Wasserflächen als
Gestaltungs- und
Aufwertungsmittel

In der Konzeption wird vorgeschlagen, dass auch weiterhin einzelne aber kleinere *Wasserflächen* in Zusammenhang mit verbindenden Elementen wie z. B. Alleeen, Wegen nicht ausgeschlossen werden sollten, um die in den nächsten Jahren freiwerdenden Flächen zu einem attraktiven Landschafts- bzw. Freizeitpark entwickeln zu können. Neben der positiven optischen und klimatischen Wirkung von Wasserflächen auf das bestehende Wohnumfeld, entstehen Attraktivitätssteigerungen auch über den Stadtteil hinaus. Wasserflächen sind bei technischer korrekter Bauweise (z. B. ausreichende Tiefe zur natürlichen Wasserreinhaltung, dauerhafte Abdichtung) sehr pflegeintensiv und fallen bis auf die Uferbereiche nahezu aus den Unterhaltungskosten heraus.

Die Wasserflächen sollen mit Grundwasser gespeist werden. Die im Hochsommer auftretenden Wasserverluste durch Verdunstung (ca. 120 – 180 m³/Hochsommertag) werden ebenfalls durch Grundwasser nachgefüllt, so dass kein Frischwasserverbrauch erforderlich ist. Üblicherweise wird hierfür eine Genehmigung erteilt. Die Qualität des Grundwassers ist nur an ganz wenigen Stellen in Brandenburg zu schlecht um eine Teichanlage damit zu versorgen. Dies wäre z. B. bei einer starken Kontamination mit PAK's, Koli-Bakterien oder sehr starkem Eisengehalt (optische Beeinträchtigung) der Fall. Nach Einschätzung des Planungsbüros dürften diese Ausschlusskriterien in Neuberesinchen nicht vorliegen. Die Lage der Wasserflächen ist in der weiterführenden technischen Detailplanung so anzuordnen, dass keine Leitungsumverlegungen erforderlich werden. Eine solide Randausbildung macht eine Befahrbarkeit der Wasserflächen möglich und ermöglicht somit eine unproblematische kostenextensive Entschlammung (ca. alle 10 – 20 Jahre). Die Herstellungskosten für die Wasserflächen betragen je nach Abdichtungssystem 50-100 Euro/qm. Die Wahl der Abdichtung ergibt sich im Zuge der Detailplanung aus den örtlichen Baugrundverhältnissen (Baugrundgutachten).

Vielseitige
Nutzungsmöglichkeiten und
Einbeziehung
privatwirtschaftlicher
Unternehmen

Die einzelnen Flächenkategorien sind so zu entwickeln, dass vielseitige Nutzungsmöglichkeiten der Grünanlagen für die Erholung und aktive Freizeitgestaltung zu jeder Jahreszeit möglich sind. In diesem Sinne sind flexible Nutzungskonzepte denkbar, die ggf. auch eine Erweiterung der Solarpark-Anlagen einschließt. Neben landschaftlichen Gestaltungselementen (u. a. See) sind auch Areale zur sportlichen Betätigung (z. B. Skateranlagen) denkbar. Darüber hinaus ist die Einbeziehung von kleineren Wirtschaftsunternehmen (Biergarten, Café am See) möglich. Im Hinblick auf eine angestrebte intensive Nutzung, aber auch Unterhaltung der Flächen ist ein aktives zivilgesellschaftliches bzw. privatwirtschaftliches Engagement unabdingbar.

Optimale Erschließung

Die vorhandene Straßenbahntrasse ermöglicht eine optimale öffentliche Verkehrsanbindung der Freiflächen und der darin vorgesehenen Nutzungen mit den Wohngebieten im Stadtteil, aber auch mit anderen Frankfurter Stadtteilen bzw. dem Bahnhof.

Landschaftsgestalterische Elemente im Umfeld Studentenwerk-Wohnungen

Im Umfeld der bestehen bleibenden Wohngebäude des Studentenwerks wird angestrebt, die Freiflächen mittel- bis langfristig intensiv zu gestalten. Um den landschaftsgestalterischen Gedanken aufzugreifen, wäre hier z. B. eine Teichlandschaft denkbar. In die Umsetzung und Pflege dieser Maßnahmen ist der Eigentümer wesentlich einzubeziehen.

Naturpark (Aurorahügel)

Naturnaher Parkbereich

Im Bereich des Aurorahügels soll der naturnah angelegte Parkbereich beibehalten und künftig gesichert werden. Einzelne Baumpflanzungen ergänzen den vorhandenen Wiesenraum im Anschluss an das Einkaufszentrum und nehmen Bezug auf die vorhandene städtebauliche Einzelstruktur der Gebäude sowie die nordöstlich angrenzenden Baumbepflanzungen.

Ruhige Freizeitnutzungen

Die naturnahe Parkgestaltung ermöglicht ruhige Freizeitnutzungen (Joggen, Trimm-Dich, Spazierengehen) und bildet eine grüne Schneise zwischen den südlichen und den nördlichen Bebauungen.

Geringe Unterhaltungskosten

Die Herstellungs- und Unterhaltungskosten sind durch den naturnahen Charakter gering und können durch die Nutzung durch Vereine und Institutionen von diesen teilweise übernommen werden (Streichelgehege, Kinderbauernhof, Ponyreiten etc.).

5.5.2 Bewertung der Aufwertungsmaßnahmen im Hinblick auf die technische und verkehrliche Infrastruktur

Finanzierbarkeit von Zwischenlösungen

Eine konkrete kostenseitige Bewertung für den Rückbau der technischen und verkehrlichen Infrastruktur erfordert umfangreiche Abstimmungen mit den Versorgungsunternehmen und den zuständigen Ämtern. Die zeitliche Umsetzung der geplanten Nachnutzungen bis zum Jahr 2020 erfordert die Notwendigkeit von Übergangslösungen. Sie sind ausschlaggebend für den Umgang mit der technischen und verkehrlichen Infrastruktur und beeinflussen die Kosten erheblich.

Im Folgenden werden Einschätzungen mit Bezug auf die beispielhaft dargestellten Nutzungsoptionen (siehe Pläne 6 bis 7) gegeben.

Technische Infrastruktur

Keine unmittelbaren Eingriffe in den WK I bis III notwendig

Die Aufwertungsmaßnahmen in den WK I bis III in Neuberesinchen erfordern im Regelfall keine unmittelbaren Eingriffe in die technische Infrastruktur (vorbehaltlich einer rechtlichen Klärung bezüglich der stillgelegten Leitungsabschnitte im Untergrund).

Nachnutzung Rückbauflächen unter Berücksichtigung Leitungsnetz

Die aufgezeigten Nachnutzungsformen im WK IV machen z. T. umfangreiche Rückbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Zum gegebenen Zeitpunkt ist zu prüfen, inwieweit Teile alter Netzstrukturen weiter nutzbar sind bzw. neue Anschlussleitungen, Abwasserpumpwerke und dezentrale Versorgungsnetze zu schaffen sind. Sofern Wasserflächen als landschaftsgestalterische Elemente in der Nachnutzung von Rückbauflächen eingesetzt werden, erfolgt deren Verortung so, dass grundsätzlich keine Umverlegungen von Infrastrukturleitungen notwendig werden.

Verkehrliche Infrastruktur

Rückbau blockbezogener
Gehwege

In den WK I bis III bleiben die öffentlichen Verkehrsflächen größtenteils in Nutzung. Teilweise kommt es zum Rückbau von blockbezogenen Gehwegen, sofern diese nicht für die grundsätzliche Aufrechterhaltung von Wegebeziehungen im Stadtteil erforderlich sind.

Rückbau bzw. Umwidmung
von Straßen

Im WK IV ist mittel- bis langfristig über den Rückbau bzw. die Umwidmung von Straßenflächen, deren Erschließungsfunktionen künftig entfallen konkret zu entscheiden. Einige Flächen können zur Aufrechterhaltung der stadtteilweiten Wegebeziehungen für den Langsamverkehr genutzt und entsprechend umgewidmet werden, ggf. durch entsprechende bauliche Maßnahmen zu unterlegen. Im Zusammenhang mit den notwendigen verkehrlichen Infrastrukturmaßnahmen ist der damit verbundene finanzielle Aufwand zu betrachten. Kostengünstigere Alternativen zum Komplettrückbau von Straßenflächen sind z. B. Teilrückbauten, Umwidmung oder Aufschüttung der Flächen.

6 Maßnahmen- und Kostenübersicht

Allgemeines zu den
Kostendarstellungen

In der Maßnahmen- und Kostenübersicht zum Integrierten teilräumlichen Konzept (Anlage 7 der Beschlussvorlage zur Stadtverordnetenversammlung Tab. 1 und 2) sind sowohl Kosten für den vorgesehenen Rückbau von Gebäuden enthalten, als auch für die aufgezeigten Aufwertungsmaßnahmen.

Die Tabellen 1 und 2 weisen einen Katalog von Maßnahmen mit Gesamtkosten von ca. 16,3 Mio. € bis 2020 aus (für den Fall, dass die Beobachtungspotentiale ab 2015 tatsächlich zurückgebaut werden müssen), die aufgrund der Bestandsanalyse und der Entwicklungsabsichten für erforderlich gehalten werden, um die Ziele des Stadtumbaus in diesem Gebiet bis 2020 zu erreichen. Sie umfassen in der Summe sowohl privat zu finanzierende Maßnahmen (die sicherlich nur zum geringen Teil gefördert werden können), als auch öffentliche Maßnahmen, die zunächst grundsätzlich einer Förderung unterliegen können, wenn sie in der Gebietskulisse liegen.

Nicht enthalten sind Maßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden (B3-Maßnahmen nach der Förderrichtlinie), da hierfür noch keine Orientierungen der Wohnungsunternehmen vorliegen.

Tabelle 1 weist die Maßnahmen (mit 1,5-facher Überzeichnung) aus, die durch bereits bewilligte oder konkret in Aussicht stehende Fördermittel aus dem Programm „Stadtumbau Ost“ finanziell gesichert werden können.

Für die Maßnahmen der Tabelle 2 ist die Finanzierung nicht gesichert. Welche dieser Maßnahmen tatsächlich realisiert werden können, ist sowohl von der weiteren Bewilligung finanzieller Mittel abhängig, als auch davon, inwieweit es gelingt, privates Kapital zu mobilisieren und durch Einsatz anderer Förderprogramme oder durch die Bündelung von Programmen, finanzielle Effekte zu erzielen. Insofern muss hier darauf verzichtet werden, eine Prognose zum möglicherweise zur Verfügung stehenden Finanzvolumen für die Aufwertung bis 2020 zu treffen, da diese infolge zu vieler offener Faktoren unseriös wäre. An dieser Stelle sei noch einmal betont, dass es sich bei den Kostenangaben um überschlägige Werte handelt, die im Rahmen von notwendigen detaillierteren Untersuchungen und Planungen zu konkretisieren sind.

Beispielhafte Herstellungs- und Unterhaltungskosten :

Überschlägige Herstellungs-
und Unterhaltungskosten
einzelner
Nachnutzungsvarianten

Die Herstellungskosten der Wasserflächen liegen bei ca. 50 -100 EUR/qm. Die Unterhaltungskosten pro Jahr werden auf 2.000 - 8.000 EUR geschätzt.

Die Herstellungskosten für extensive Pflanzungen betragen je nach Ausführung ca. 10 - 20 EUR/qm.

Die Herstellungskosten für intensive Pflanzungen betragen je nach Ausführung ca. 20 - 50 EUR/qm.

Die Herstellungskosten für Solitärbaumpflanzungen betragen je nach Ausführung ca. 150 - 500 EUR/Baum.

Die Herstellungskosten für Wiesenflächen /extensive Rasenflächen betragen je nach Ausführung ca. 10 - 15 EUR/qm.

Die Unterhaltungskosten sind stark abhängig von der Intensität der Nutzung und der Planung. Bei geringer bis mäßiger Nutzung sowie geringen Vandalismusschäden ist mit etwa 2.000 - 4.000 EUR pro Jahr zu rechnen.

7 Beteiligungsprozess

Einbindung aller berührten Akteure

Der innerhalb dieses ITK dokumentierte Arbeitsstand ist das Ergebnis eines Planungs- und Kommunikationsprozesses, der einen Zeitraum von November 2005 bis Juli 2007 umfasst. In die hierbei getätigten Abstimmungsprozesse sind neben verschiedenen Fachämtern der Stadtverwaltung, die Wohnungsunternehmen, die Versorgungsunternehmen, soziale Träger, private Eigentümer, die Spitzen der Fraktionen der StVV und nicht zuletzt Vertreter der Bürgerschaft über die Stadtteilkonferenzen eingebunden worden.

Der Entwurf des ITK wurde parallel zum Entwurf des STUK III im November / Dezember 2006 öffentlich ausgelegt und in Einwohnerversammlungen sowie in der Stadtteilkonferenz diskutiert. Die im Ergebnis der Offenlegung eingegangenen umfangreichen Bedenken und Anregungen wurden im Rahmen der abschließenden Beschlussfassung über das STUK III abgewogen und sind in dieses, wie auch in das hier vorliegende Konzept, eingeflossen. Die wesentlichen Änderungen beziehen sich auf den Erhalt der Wohnbebauung in der Friedrich-Löffler-Straße mit 122 WE, die Erhöhung des Beobachtungspotentials um 211 WE und beinhaltet den vorgezogener Abriss von 163 WE im Zeitraum 2006-2010 statt ursprünglich im Zeitfenster 2011-2015 geplant. Weiterhin erfolgt deutlicher die Ausweisung von variablen Projektbausteinen innerhalb eines Grundgerüsts von öffentlichen Anlagen, Wegen und Plätzen sowie die erneute Reduzierung der Wasserflächen des Projektbausteins Seenlandschaft.

8 Notwendige Schritte zum Erreichen der Planungsziele

Komprimierende und zusammenfassende Darstellung

In den vorausgehenden Kapiteln sind an verschiedenen Stellen und in unterschiedlichen Zusammenhängen bereits Notwendigkeiten zum Erreichen der Planungsziele benannt worden. An dieser Stelle folgt daher eine komprimierte stichpunktartige Zusammenstellung dieser Punkte, gegliedert nach Rückbauzielen und Aufwertungszielen.

Erreichen der Rückbauziele

Folgende Schritte werden zum Erreichen der geplanten Rückbaustrategien als notwendig erachtet:

- Bereitstellung alternativer adäquater Wohnungsangebote für durch geplante Rückbaumaßnahmen umzuziehende Haushalte (gesamstädtisch zu koordinieren)
- Konsequentes, wohnungsunternehmenübergreifendes Leerzugs- und Umzugsmanagement, welches den Bedürfnissen und Wünschen der Bewohner aber ebenso Rechnung trägt
- Sensibilisierung der Bevölkerung für die Notwendigkeit der Rückbaustrategie (Vermittlung Handlungsnotwendigkeiten, alternative Wohnraumangebote)
- Klärung der Finanzierbarkeit der geplanten Rückbaumaßnahmen (Förderfähigkeit und Fördervolumen)
- Klärung der Rückbaumöglichkeiten für die Bestände der WoGe Süd im WK IV Thomasiusstraße)

Tatsächliches Fördervolumen für Rückbau nicht bekannt

Vor dem Hintergrund, dass der Umfang der Förderfähigkeit von Rückbauten im Wohnungsbestand im nächsten Förderzeitraum noch nicht explizit benannt werden kann, seitens des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg in diesem Zusammenhang jedoch eine Fokussierung auf Aufwertungsmaßnahmen bereits öffentlich bekannt gegeben worden ist, können hinsichtlich der Entscheidung über Rückbaumaßnahmen folgende Empfehlungen gegeben werden:

- Gebäude, die bereits hohe Leerstände aufweisen bzw. schnell leergezogen werden können, sollten zeitnah abgerissen werden, um die derzeit noch zur Verfügung stehenden Fördermittel in größtmöglichem Umfang in Anspruch nehmen zu können.
- Sofern von Seiten des Fördermittelgebers das bereitgestellte Fördervolumen nicht die insg. ermittelten Kosten deckt, müssen räumliche Prioritäten für den Rückbau gesetzt werden (z. B. Favorisierung der Rückbauvorhaben im WK IV und Zurückstellung der Rückbauvorhaben im WK I).
- Eine parallele Prüfung alternativer Maßnahmen zur Wohnungsbestandsreduzierung (Stilllegungen, Zusammenlegungen, Umnutzungen von Wohnungen) erscheint in jedem Fall notwendig zu sein.

Erreichen der Aufwertungsziele

Folgende Schritte werden zum Erreichen der geplanten Aufwertungsziele als notwendig erachtet:

- Prioritätsentscheidung hinsichtlich extensiver und intensiver Nachnutzungen, insb. im WK IV
- Vertiefende Analyse und Bewertung der freiwerdenden Flächen hinsichtlich deren Potenziale, Anforderungen sowie Folgekosten (z. B. technische Infrastruktur) für Nachnutzungen
- Durchführung von Bewohnerbeteiligungsverfahren zur Ermittlung von Handlungsnotwendigkeiten, Wünschen und Mitgestaltungsmöglichkeiten an der Umsetzung von Maßnahmen
- Aktive und zeitnahe Verbesserung der Wohnraum- und Wohnumfeldqualitäten in den bestandssicheren Quartieren durch die Wohnungsunternehmen (dies ist auch im Zusammenhang mit der Bereitstellung adäquater Ersatzwohnungen für rückbaubedingte Umzüge von Haushalten zu sehen)
- Prüfung der Einrichtung eines gemeinsamen Flächenpools im WK IV sowie ggf. im WK II
- Bildung eines „Aktionsbündnisses“ für die langfristige Nachnutzung der Freiflächen in den WK II und IV, welches sich aus verschiedenen Akteuren bzw. Stakeholdern zusammensetzt und aktiv für die Entwicklung einer Vision und deren Umsetzung einsetzt

Intensive Nachnutzung von
Rückbauflächen große
Herausforderung

Abschließend sei noch einmal betont, dass die Realisierung intensiver Nachnutzungen von Rückbauflächen in Wohngebieten grundsätzlich eine große Herausforderung – unabhängig vom konkreten Standort Neuberesinchen – ist. Die Möglichkeiten können nicht innerhalb eines solchen Konzepts in seinen notwendigen Vertiefungen betrachtet werden. Hierzu sind weitere Analysen und Konzeptionen notwendig, die sich über einen längeren Zeitraum hinziehen werden. Dies lässt sich u. a. dadurch begründen, dass sich die konkreten Handlungsmöglichkeiten erst nach Realisierung der geplanten Rückbauvorhaben ergeben. Vertiefende Untersuchungen der potenziellen Flächen auch unter Kosten-Nutzen-Aspekten bilden eine Grundvoraussetzung für weitere Überlegungen. Parallel ist zur Vermeidung von negativen Imageeffekten im Stadtteil eine adäquate Gestaltung der freiwerdenden Rückbauflächen über extensive Nutzungen anzustreben.

9 Abkürzungsverzeichnis

AHG	Altschuldenhilfegesetz
allg.	allgemein
AWO	Arbeiterwohlfahrt
BAB	Bundesautobahn
ca.	cirka
d. h.	das heißt
e. G.	eingetragene Genossenschaft
ehem.	ehemalige
EUR	Euro
e. V.	eingetragener Verein
evt.	eventuell
EW	Einwohner
ggf.	gegebenenfalls
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
ha	Hektar
HEP	Hedwigs-Einkaufspark
HH	Haushalt(e)
i. d. R.	in der Regel
insb.	insbesondere
insg.	insgesamt
ITK	Integriertes Teilräumliches Konzept
Jhd.	Jahrhundert
k. A.	keine Angabe
Kfz	Kraftfahrzeug
Kita	Kindertagesstätte/-einrichtung
M	Maßstab
Mio.	Millionen
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OSZ	Oberstufenzentrum
ÖV	Öffentlicher Verkehr
Pers.	Personen
Pkw	Personenkraftwagen
Qm	Quadratmeter
rd.	rund
SPNV	Schiienenpersonennahverkehr
Str.	Straße
STUK	Stadtumbaukonzept
StVV	Stadtverordnetenversammlung
WE	Wohneinheiten
WK	Wohnkomplex
WohnBau	Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) e. G.
WoGe Süd	Wohnungsgenossenschaft Frankfurt (Oder) Süd e. G.
WoWi	Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH
Wüst	Wärmeübergabestelle



- Legende:**
- Baum Bestand
 - Baum Planung
 - Baumgruppe / Baumreihe Bestand
 - Baumgruppe / Baumreihe Planung
 - größere Gehölzfläche Planung
 - öffentliche Grünflächen: allgemein
 - private Grünflächen: Wohnumfeld
 - Sportfläche
 - Wasserflächen
 - Straßenverkehrsflächen, Bestand
 - Wegeflächen, Bestand
 - Wegeflächen, Planung
 - Bahnflächen, Bestand
 - Wohnflächen, Wohngebäude, Bestand
 - Soziale Einrichtungen, Gemeinbedarf, Bestand
 - Gewerblich genutzte Gebäude, Bestand
 - Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Bestand
 - Sonstige Gebäude, Bestand
 - Wohnflächen, Wohngebäude, Bestand / Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Bestand
 - Wohnflächen, Wohngebäude, Bestand / Soziale Einrichtungen, Gemeinbedarf, Bestand
 - Soziale Einrichtungen, Gemeinbedarf, Bestand / Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Bestand
 - Energiepark (Solar / Labyrinth)
 - Bearbeitungsgrenze
 - Bereits gestaltete Freiflächen (zu erhalten)
 - Projektbaustein
 - P öffentliche Parkierungsflächen, Bestand
 - Wichtige Wegeachsen
- Ⓐ Aufgrund der negativen Bedarfsentwicklung an Kita-Plätzen im Stadtteil Neuberresinchen werden zukünftig nur noch 2 Kita-Standorte benötigt. Eine abschließende Entscheidung, welcher der 3 Standorte aufgegeben werden muss, wird durch die Fortschreibung der Kindesbetreuungsplanung getroffen.



**Stadtumbau Frankfurt (Oder)
Stadtumbaugebiet Neuberresinchen**

Integriertes teilräumiges Konzept

Plan-Nr.: 6
Titel: Entwicklungskonzept mit Nutzungsarten

Maßstab: 1 : 2000 **Stand: 18.09.2007**

Auftraggeber: Stadt Frankfurt (Oder), Dezernat Wirtschaft, Stadtentwicklung, Bauen und Umweltschutz Bauamt
Goepelstraße 38, 15234 Frankfurt (Oder)

Auftragnehmer / Planverfasser: Neumann Gusenberger, Berlin / Stadt Frankfurt (Oder), Bauamt