Berichterstattung zum Stand der Sanierung Stadtkern Strausberg 2016

Sehr geehrte Damen und Herren Stadtverordnete,
sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,
liebe Gäste!

Zum Jahreswechsel 2016/2017 ist es mal wieder an der Zeit, Rechenschaft über den Verlauf der Gesamtmaßnahme in dem Sanierungsgebiet Stadtkern und im Ergänzungsgebiet Stadtmauerumfeld abzulegen. Im abgelaufenen Jahr wurde im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ letztmalig frisches Geld für die Altstadt bereitgestellt.

Zum Stand 6.12.2016 sind im Haushaltsjahr 2016 insgesamt 427.735 € Städtebaufördermittel ausgereicht worden. Das ist im Vergleich zu den Vorjahren relativ wenig. Die Gründe liegen zum Einen im verschobenen Start der Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes und der Verbindung zwischen dem S-Bahnhof Strausberg Stadt längs der Müncheberger Straße zur Altstadt. Andererseits hat das Land Brandenburg im Dezember 2015 bzw. März 2016 neue Richtlinien der Städtebauförderung und der Wohnraumförderung in Kraft gesetzt. Grundsätzlich hat die Wohnraumförderung nunmehr Vorrang vor der Städtebauförderung.

Das „klassische“ Strausberger Sanierungsobjekt mit drei Wohnungen und einem Gewerbe ist seitdem im Rahmen der Städtebauförderung nicht mehr förderfähig. Auch eigengenutzte Immobilien fallen automatisch in die Verantwortung der Wohneigentumsförderung. Die Wohnraumförderung unterstützt die Sanierung mit zinsgünstigen Krediten. Diese sind in Zeiten niedriger Zinsen jedoch meist wenig attraktiv für den Bauherrn.

<u>Einzelvorhaben</u>

Zunächst ein Wort zu den laufenden Sanierungsvorhaben: Im Jahr 2016 war zunächst ein erfreulicher Baufortschritt bei den beiden Grundstücken Georg-Kurtze-Straße 1 und 2 zu konstatieren. Der Bauherr hat die bisherigen Arbeiten aus Eigenmitteln und einem Förderanteil für die Nummer 1 realisiert. Ab Sommer kam der Bau jedoch ins Stocken. Inzwischen hat der Bauherr die Voraussetzungen geschaffen, dass dem Fortgang im Jahr 2017 hoffentlich nichts mehr im Wege steht.

Bewegung gibt es auch beim gegenüberliegenden Grundstück an der Spitze zwischen der Georg-Kurtze-Straße und der Großen Straße. Der Grundstückseigentümer

will hier im Jahr 2017 die Voraussetzungen für eine Neubebauung schaffen. Ziel ist zur Georg-Kurtze-Straße eine zweigeschossige Wohnbebauung. Das bisherige Bäckereigeschäft und das Café sollen in einen zweiteiligen Neubau auf der Großen Straße 4 und 5 ziehen. Vor dem Südgiebel und im Hofbereich sollen die Passanten zukünftig im Freien ihren Kaffee genießen können.

Baulich abgeschlossen wurden die beiden Fördervorhaben Markt 14 und Predigerstraße 2. Die Sanierung der Georg-Kurtze-Straße 47 soll im Jahr 2017 vollendet werden. Städtebaulich besonders erfreulich, haben sich Strausberger Bürger im Modernisierungsvertrag mit der Stadt verpflichtet, das sehr marode Eckgebäude Buchhorst 20 am nordöstlichen Altstadteingang mit einem Zuschuss von 252.000 € zu modernisieren. Ohne Fördermittel, aber unter Nutzung der besonderen steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten im Sanierungsgebiet, wird der denkmalgeschützte Bahnhof der Strausberger Eisenbahn in der Walkmühlenstraße instandgesetzt. Hier werden ab Juni 2017 Büros und Wohnungen ihren Platz finden.

Zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme deutet sich noch einmal eine „Rallye“ bei den Einzelvorhaben an. Für die beiden Einzeldenkmale Große Straße 56 (früherer Kirchgemeindesaal) und Klosterstraße 8 befinden sich die Förderanträge in der Plausibilitätsprüfung. Zu den Vorhaben Markt 15 (früher Tischlerei Haack) und dem Eckgebäude Große Straße 41 am nördlichen Altstadteingang fanden bereits Abstimmungsgespräche statt. Beide Objekte sollen nach dem Willen der Eigentümer im Jahr 2017 mit Fördermitteln saniert werden. Markt 11 wurde nach jahrzehntelangem Leerstand saniert und bietet älteren Mitbürgern attraktive Wohnungen. Das Nachbargrundstück Markt 12 hat die gleiche Vorgeschichte. Hier errichtet ein Strausberger Bürger derzeit sein Wohnhaus.

Binnen weniger Jahre präsentiert sich die Nordseite dem Besucher heute weitgehend saniert. Einziger Wermutstropfen ist das traditionsreiche einstige „Gasthaus zur Sonne“ mit dem Argus-Kino am Markt 13. An das Einzeldenkmal knüpfen viele Erinnerungen der Strausberger. „Im Hintergrund aktiv“ beschrieb die Märkische Oderzeitung im Juli 2016 zutreffend den Sachstand. Im November 2015 wurde offenbar, dass der Ostgiebel einsturzgefährdet ist. Im Mai 2016 begann der Landkreis Märkisch-Oderland in enger Kooperation mit der Stadt Strausberg und der BSG mit einer denkmalgerechten Sicherung der Fachwerkkonstruktion. Die Ersatzvornahme wird als Ordnungsmaßnahme zu 100 % aus Städtebaufördermitteln finanziert.

Parallel wurden Gespräche mit den Eigentümern geführt, die selbst nicht in der Lage sind, das historische Gebäude zu retten. Im August 2016 wurde eine Vereinbarung geschlossen, in der die Eigentümer einer Veräußerung zustimmen unter der Bedin-

gung, dass ihnen in dem Gebäude nach erfolgter Sanierung eine Wohnung zu den Bedingungen eines Wohnberechtigungsscheins bereitgestellt wird. Das Landesamt für Bauen und Verkehr signalisierte im Juni 2016 seine Unterstützung für eine Sanierung mit dem Ziel einer multifunktionalen Nutzung des Gebäudes einschließlich des rückwärtigen Saalanbaus. Inzwischen laufen Gespräche mit den Gläubigern. Alles in allem ist das Objekt sicher eine gehörige Herausforderung. In einer Rückschau auf das vergangene Vierteljahrhundert habe ich trotzdem die Hoffnung, dass das traditionsreiche Gebäude wieder zu einem Aushängeschild der Stadt werden kann.

Investitionen im Erweiterungsgebiet

Kommen wir nun zu dem anderen Sanierungsschwerpunkt: Im Jahr 2013 hatte die Stadtverordnetenversammlung die Sanierungssatzung für das Erweiterungsgebiet „Stadtmauerumfeld“ beschlossen. Im Jahr 2016 konnte die Sanierung des im Erweiterungsgebiet gelegenen 14. Abschnitts der Stadtmauer abgeschlossen werden. Wer zum Jahresende in Richtung Strausberg-Ost unterwegs war, hat sicher bemerkt, dass das alte Feuerwehrgebäude in der Müncheberger Straße im Rahmen einer Ordnungsmaßnahme abgebrochen worden ist. Nach jahrelangen Bemühungen wird Anfang 2017 der Erwerb des Bahnhofsgebäudes erfolgen. Damit sind die Voraussetzungen gegeben, dass in diesem Jahr die Arbeiten zur völligen Neugestaltung des Bahnhofsumfelds beginnen können.

Abschluss der Gesamtmaßnahme

Auch wenn uns noch rund 2 Millionen Euro Fördermittel zur Verfügung stehen, das Ende der Gesamtmaßnahme ist absehbar. Zum Abschluss ist dem Landesamt für Bauen und Verkehr ein Bericht vorzulegen, in dem alle Einzelvorhaben und Fördermittelbewegungen seit 1992 dargestellt werden. Wir haben dafür schon eine solide Grundlage geschaffen: Mit einem gewissen Stolz möchte ich an dieser Stelle mitteilen, dass die Zwischenabrechnungen der Haushaltjahre 1992 bis 2015 bereits mit dem Land als Fördergeber abgestimmt und von diesem per Bescheid bestätigt worden sind.

Nach Aufhebung der Sanierungssatzung sind die noch nicht abgelösten Ausgleichsbeträge per Bescheid zu erheben. Dazu ist im zeitlichen Zusammenhang ein Gutachten der zonalen Bodenrichtwerte zu erstellen. Wir alle haben bemerkt, dass der Grundstücksmarkt in den vergangenen Jahren gehörig in Bewegung geraten ist. Es ist daher nicht auszuschließen, dass sich die Bodenrichtwerte und damit auch die Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet gegenüber dem bisherigen Stand verändern werden. Bisher haben rund 70 % der Eigentümer die Ausgleichsbeträge vorzeitig

freiwillig abgelöst. Mit einem Mailing wollen wir im Jahr 2017 den übrigen Grundstückeigentümern Gelegenheit geben, die Ausgleichsbeträge noch zu den bisherigen Konditionen abzulösen.

Die Straßen und Gebäude der Altstadt wurden in den vergangenen Jahrzehnten gründlich herausgeputzt. Dennoch sehen wir noch wesentliche Aufgaben für die Stärkung des Strausberger Stadtzentrums für die Zukunft, damit es noch besser den Aufgaben eines Mittelzentrum genügen kann. Erfreulicherweise hat das Land Brandenburg seine bisherige Politik geändert und mit einem Bewilligungsbescheid im Oktober 2016 erstmals Fördermittel im Bund-Länder-Programm „Aktive Stadtzentren“ für Strausberg bereitgestellt. Ab 2017 stehen damit Gelder zur Verfügung, mit denen zunächst in einem Integrierten Entwicklungskonzept die Schwerpunkte der Zentrumsentwicklung zu definieren sind, die in der Folge mit dem Fördergeber abgestimmt werden.

Sehr geehrte Damen und Herren Stadtverordnete! Ich möchte Ihnen an dieser Stelle meinen Dank für Ihre stete konstruktive Unterstützung der Stadterneuerung ausdrücken. Gemeinsam werden wir auch die vor uns liegenden, neuen Aufgaben meistern.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

BSG / 7.12.2016 / Schieferdecker