

Berichterstattung zum Stand der Sanierung 2020 - Sanierungsgebiete Stadtkern und Stadtmauerumfeld Strausberg Lebendiges Zentrum Strausberg

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

Ein schwieriges Jahr 2020 liegt hinter uns. Heute möchte ich Ihnen im Auftrag des Sanierungsträgers BSG Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft Bericht erstatten über den Ablauf der Sanierung im Strausberger Stadtzentrum im vergangenen Jahr. Beginnen möchte ich aber mit den besten Wünschen für Gesundheit, Schaffenskraft und Frohsinn im bevorstehenden Jahr 2021!

Ein letzter Zuwendungsbescheid wendete im Jahr 2016 Fördermittel für das Sanierungsgebiet Stadtkern zu. Von einem Stand 2,465 Mio EUR im Januar 2017 sind die Fördermittel bis Dezember 2020 auf 402.737 EUR abgesunken. Das Großvorhaben Bahnhofsvorplatz und Verbindung S-Bahnhof Strausberg-Stadt / Altstadt wurde bereits im vergangenen Jahr abgeschlossen. So waren es vor allem private kleinere Bauvorhaben, die im vergangenen Jahr für einen Fördermittelabfluss von 430.323 EUR sorgten (Stand 9.12.2020).

Einzelvorhaben

Positiv formuliert, hat sich Corona kaum auf das Baugewerbe ausgewirkt. Das bedeutet aber auch, dass sich die Baupreise weiter auf einem sehr hohen Niveau bewegen. Seit Ende 2019 fokussiert das Land Brandenburg den Einsatz von Städtebaufördermitteln auf öffentliche Vorhaben. Dadurch treten für private Vorhaben alternative Förderinstrumente wie die Wohnraum- und Eigentumsförderung des Landes oder die steuerliche Sonderabschreibung in den Vordergrund.

Für die laufenden privaten Vorhaben im Sanierungsgebiet wurden die Modernisierungsverträge noch vor dem Paradigmenwechsel im Land geschlossen, so dass hier weiterhin Städtebaufördermittel zum Einsatz kommen werden.

Im vergangenen Jahr haben die Sanierung des Einzeldenkmals Georg-Kurtze-Straße 1 und der Neubau der benachbarten Nr. 2 am Südeingang der Altstadt endlich Fahrt aufgenommen. Zu dem Projekt gehört auch die Sanierung eines Seitenflügels längs der Stadtmauer auf der Südseite des Grundstücks für Wohnen und Gewerbebezüge.

Voraussichtlicher Start der Vermietung für das Gewerbe ist der März 2021, die Wohnungen werden im Mai 2021 folgen. Damit kommt eines der langwierigsten Bauvorhaben in der Altstadt an prominenter Position nun endlich zu einem erfolgreichen Abschluss.

Äußerlich vollendet wurde die Sanierung des stadtbildprägenden Eckgebäudes Buchhorst 20 am nordöstlichen Eingang zur Altstadt. Zu den Baukosten von voraussichtlich 812.000 EUR trägt die öffentliche Hand mit rund 300.000 EUR eine erhebliche Summe bei. Gleichwohl grenzt es nach jahrzehntelangem Leerstand an ein kleines Wunder, dass der historische Baukörper gerettet werden konnte und sich zu einem echten Hingucker entwickelt hat. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite entstehen derzeit am Buchhorst 1 und 2 neue Wohngebäude. In gutem Einvernehmen mit dem Bauherrn und Architekten konnte hier eine architektonische Lösung gefunden werden, die eine echte Bereicherung des Straßenzuges darstellen wird.

Für die Modernisierung von zwei Gebäuden am Marktplatz wurden im Jahr 2020 erste Fördermittel ausgereicht. Die Sanierung des Gebäudes Markt 15, vielen noch durch das Traditionsunternehmen Tischlerei Haack bekannt, kommt in den Genuss einer Förderung von 152.000 €. Auf der Ostseite des Platzes steht an der Ecke zur Jungfernfstraße die denkmalgeschützte Große Straße 56 mit dem stadtbekanntem Bioladen. Im ersten Bauabschnitt werden nun der Saal und der Verbindungsbau zur Jungfernfstraße saniert, hierfür werden 127.000 € Fördermittel bereitgestellt. Nach erfolgreicher Modernisierung wird der Bioladen im Herbst 2021 in den Saal umziehen und ist dann barrierefrei erreichbar. Anschließend ist vorgesehen, auch das stadtbildprägende Vorderhaus instand zu setzen.

Im vergangenen Jahr fanden Sanierungsarbeiten auch unter Nutzung der 100%igen steuerlichen Sonderabschreibung statt. Genannt werden können hier die Große Straße 19, die Grünstraße 5, die Hegermühlenstraße 6, die Klosterstraße 8, der S-Bahnhof Strausberg Stadt und die Walkmühlenstraße 2. Im Vorjahr hatte ich an dieser Stelle die Sanierung des ursprünglich vom Abriss bedrohten stadtbildprägenden Hauses Walkmühlenstraße 3 angekündigt. Nach intensivem Ringen erstrahlt das Gebäude nun in neuem Glanz.

Große Straße 4 und 5, Georg-Kurtze-Straße 50

Mit dem Fortschreiten der Sanierung der Georg-Kurtze-Straße 1 rückt die gegenüberliegende Brachfläche umso deutlicher in den Blickpunkt. Hierzu fand am 18. Februar 2020 am Tisch der Bürgermeisterin ein Sanierungsgespräch mit Herrn Hennig und

dem Planer statt. Dabei wurde die Erarbeitung der Bauantragsunterlagen im Frühjahr 2020 vereinbart.

Für den zwischen Stadt und Grundstückseigentümer abgestimmten Flächentausch liegt inzwischen der Stadtverordnetenbeschluss vor. Bisher fehlt noch der Bauantrag für das geplante Neubauvorhaben. Es fanden dazu in den vergangenen Jahren verschiedene Abstimmungsgespräche, u.a. unter Beteiligung der Denkmalpflege, statt. Die Beteiligten (Landkreis / Stadt / Denkmalpflege / BSG) befürworten das Bauvorhaben von der Kubatur wie der Nutzung her. Natürlich gab es einzelne Hinweise, was bei einem solchen frühen Verfahrensstand auch zu erwarten war. Der Fachplaner erklärte gegenüber der BSG, dass er ab Ende November 2020 mit der Erarbeitung der Bauantragsunterlagen beginnen wird.

Hinsichtlich der vorhandenen Bauten hatte der Grundstückseigentümer im Oktober 2019 einen Abbruchantrag gestellt. Der Antrag konnte nicht beschieden werden, weil vom Landkreis bereits Anfang Dezember 2019 nachgeforderte Unterlagen nicht eingereicht wurden. Daraufhin hatte der Landkreis den Antrag im Juli 2020 als zurückgenommen erklärt.

Zwischenzeitlich hatte die Bauaufsicht im Dezember 2019 wegen Gefahr im Verzug einen *Teilabbruch* genehmigt. Die anschließend durchgeführten Abbruchmaßnahmen gingen deutlich über den genehmigten Umfang hinaus. Das veranlasste den Landkreis zur Verhängung eines Baustopps, gegen den Herr Hennig in Widerspruch ging. Nach Information seitens der rechtlichen Bauaufsicht beim Landkreis ruht jedoch das Widerspruchsverfahren, weil vom Antragsteller weder ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis noch ein Bauantrag vorliegen. Nach einer mündlichen Information im Januar 2020 forderte das Bauordnungsamt Märkisch-Oderland im November 2020 in parallelen Schreiben an Herrn Hennig sowie an seinen Rechtsanwalt eine Stellungnahme bis 21. Dezember 2020 ein, bis wann mit dem Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis zu rechnen sei.

Markt 13

Das Vorhaben Reaktivierung Kino Markt 13, das bisher als wichtiges Vorhaben zur Stärkung des Stadtzentrums und der Hauptgeschäftslage Große Straße / Marktplatz verfolgt wurde, muss aufgrund der Eigentumsverhältnisse, der sehr hohen Investitionskosten und der Kosten und Risiken der laufenden Bewirtschaftung seitens der Stadt neu bewertet werden. Die bauliche Notsicherung des Kinosaals konnte 2020 mit

Städtebaufördermitteln abgeschlossen werden. Nach Ansicht der Bauaufsicht sind weitere nennenswerte Sicherungsarbeiten am Westgiebel notwendig.

Das inzwischen vorliegende Immissionsschutzgutachten beschreibt bauliche Maßnahmen, die beim Saal für eine Emissionsverminderung durchzuführen wären. Bei einem Kinobetrieb über die Uhrzeit von 22 Uhr hinaus wären weitere dringliche bauliche Maßnahmen des Immissionsschutzes nötig.

An Stelle des Kinovorhabens Markt 13 sollen daher alternative Vorhaben zur Stärkung der Zentrumsfunktion (u.a. Bibliothek, Nachnutzung Stadthaus für museale Zwecke) geprüft und umgesetzt werden. Hierfür soll im ersten Quartal 2021 eine strategische Abstimmung mit dem Zuwendungsgeber erfolgen.

Öffentlicher Raum

Nach dem Abschluss der Neugestaltung des Bahnhofsumfelds und der Verbindung zur Altstadt wollten wir eine feierliche Einweihung zum Tag der Städtebauförderung im Mai 2020 durchführen. Wie so vieles im vergangenen Jahr fiel die Veranstaltung Corona zum Opfer.

Als nächstes großes Vorhaben nehmen wir die schrittweise Aufwertung des Kulturparks im Nordwesten der Altstadt in den Fokus. Die Auslobung des gemeinsam mit dem Landkreis Märkisch-Oderland durchgeführten Freiraum-Wettbewerbs wurde im September 2020 veröffentlicht. Die Abgabe der Wettbewerbsbeiträge soll zum 01.02.2021 erfolgen, die Tagung des Preisgerichts findet am 25. März 2021 statt. Im direkten Anschluss werden die Entwürfe in einer Ausstellung allen Strausbergern vorgestellt.

Kennzeichnung der Sanierungsobjekte

Schrittweise werden ausgewählte Sanierungsobjekte mit dem kleinen Schild aus Plexiglas mit den Logos der Städtebauförderung und der drei Fördergeber Bund, Land und Kommune markiert. Seit dem Sommer 2020 kündigt eine größere Plexiglastafel an der Großen Straße 64 vom stadtgeschichtlich wichtigen Besuch und der Übernachtung von Friedrich II. im damaligen Hotel Proske. Auf einem weiteren großen Schild wird an der Georg-Kurtze-Straße 46 an die stadtgeschichtliche Bedeutung als katholische Kapelle erinnert.

Aktion „Grüne Höfe“

Seit dem Start Anfang des vergangenen Jahres haben die Bürger die Gelegenheit genutzt, mit einem Zuschuss Bäume auf den Innenhöfen zu pflanzen. Mehr Grün leistet so in der Georg-Kurtze-Straße, am Markt oder in der Walkmühlenstraße einen positiven Einfluss auf das Stadtklima.

Ausgleichsbeträge

Zum Abschluss der Gesamtmaßnahme Stadtkern werden die Grundstückseigentümer über die sogenannten Ausgleichsbeträge an den Kosten der Gesamtmaßnahme beteiligt. Seit 2009 flossen rund 628.000 EUR in das Treuhandvermögen, von wo aus sie wieder Fördermaßnahmen zu Gute kommen.

Nach längerer Frist hatte die Stadt im Jahr 2020 die zonalen Richtwerte, die die Grundlage zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge bilden, aktualisieren lassen. Die konjunkturelle Entwicklung der Bodenpreise hatte auch sehr deutliche Auswirkungen auf die Höhe der Ausgleichsbeträge: Die sanierungsbeeinflussten Endwerte differierten im Jahr 2010 zwischen 59 und 132 EUR/qm. Daraus resultierten Ausgleichsbeträge in den neun Bodenwertzonen zwischen 4 und 7 EUR/qm Grundstücksfläche. Im Jahr 2020 sind die Endwerte auf 150 bis 332 EUR/qm gestiegen. Die Ausgleichsbeträge liegen jetzt im Bereich der nördlichen Großen Straße und dem nördlichen Buchhorst bei 10 EUR/qm, zwischen Landsberger Tor, der Sparkasse und auf der Seeseite von Georg-Kurtze-Straße und Klosterstraße erreichen sie 17 EUR/qm.

Aktive Stadtzentren

Mit dem Programmjahr 2020 wurden die Programme der Städtebauförderung in der Bundesrepublik neu geordnet. Das Bündel von verschiedenen Förderprogrammen wurde auf drei Programme gestrafft: Das bisherige Programm „Soziale Stadt“ wurde in das Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ überführt. Unser Bund-Länder-Programm „Aktive Stadtzentren“ firmiert nunmehr unter „Lebendige Zentren“. Ein erster Bescheid über 150.000 EUR wurde im neuen Programm im September 2020 ausgereicht.

Als erste investive Maßnahme wurde 2020 die Aufwertung des Strausseeufers im Bereich des Fichteplatzes mit dem Balkon im See vorgenommen. In den folgenden Jahren verschiebt sich der Investitionsschwerpunkt nördlich des Stadtzentrums – neben

dem bereits erwähnten Kulturpark rücken die Energie-Arena, der Schulhof der Anne-Frank-Oberschule und die denkmalgeschützte Turn- und Festhalle in den Blickpunkt.

Abschluss der Gesamtmaßnahme

Die Stadtverordnetenversammlung hatte am 25. Juni 2020 die Verlängerung der Sanierungssatzung bis Dezember 2025 beschlossen. Damit können in den beiden Sanierungsgebieten Stadtkern und Stadtmauerumfeld die Finanzierungsbeihilfen (steuerliche Sonderabschreibung, Eigentumsförderung und Wohnraumförderung) weiter von den Grundstückseigentümern in Anspruch genommen werden. Über die Sanierungssatzung verbleiben der Kommune ihre Steuerungsmöglichkeiten. Ein Schwerpunkt der nächsten Jahre wird sein, mit geeigneten planerischen Mitteln die erreichten Ziele der Sanierung langfristig zu sichern. Parallel ist der Abschlussbericht für die Gesamtmaßnahme zu erarbeiten und mit dem Land Brandenburg abzustimmen.

Sehr geehrte Damen und Herren Stadtverordnete! Auch in diesem Jahr möchte ich Ihnen für Ihre Unterstützung der Stadterneuerung danken. Ich freue mich auf die weitere gute Zusammenarbeit und wünsche uns allen dabei eine stabile Gesundheit.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

BSG / 9.12.2020 / Schieferdecker