

Berichterstattung zum Stand der Sanierung 2021 - Sanierungsgebiete „Stadtkern“ und „Stadtmauerumfeld“ sowie Fördergebiet „Lebendiges Zentrum“ Strausberg

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

Ein weiteres schwieriges Jahr liegt nunmehr hinter uns. Zu Beginn dieses Jahres will ich Ihnen im Auftrag des Sanierungsträgers BSG Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft einen Überblick über den Fortgang der Sanierung im Strausberger Stadtzentrum im vergangenen Jahr geben. Für das vor uns liegende Jahr 2022 möchte ich uns allen Gesundheit und eine Rückkehr zur Normalität wünschen!

Sanierungsgebiete

Für das Sanierungsgebiet Stadtkern wurden der Stadt letztmalig im Jahr 2016 Fördermittel zugewendet. Von einem Stand 2,465 Mio EUR im Januar 2017 sind die Fördermittel bis November 2021 auf 225.604 EUR abgesunken. In dieser Summe sind eingenommene Ausgleichsbeträge berücksichtigt. Es waren hier die privaten Einzelvorhaben, die im abgelaufenen Jahr für einen Fördermittelabfluss von 223.627 EUR sorgten (Stand 10.11.2021).

Einzelvorhaben

Trotz Corona zeigt sich das Baugewerbe auch weiterhin robust, wobei Lieferengpässe das Bauen zunehmend behindern. Angesichts der Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt sind wohl auch in Zukunft sinkende Baupreise nicht zu erwarten. Die notwendigen Anpassungen an energetische und klimatische Herausforderungen der Zukunft wirken sich gleichfalls preistreibend aus.

Im Förderprogramm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“, das seit 1992 Investitionen im Sanierungsgebiet Stadtkern förderte, laufen noch drei Einzelvorhaben:

Der „Dauerbrenner“, die Sanierung des Einzeldenkmals Georg-Kurtze-Straße 1, nähert sich nun tatsächlich dem Abschluss. Bereits im Dezember wurden die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss bezogen. Die Wohnungen in der Nr. 1 und im benachbarten Neubau der Nr. 2 sollen in den kommenden Wochen folgen. Im Zuge der Sanierungs-

maßnahme wird auch der Turmstumpf des Pulverturms in Abstimmung mit der Denkmalpflege überarbeitet. Dabei werden die beiden bröckelnden Klinkervorlagen entfernt. Sie waren in den frühen 1990er Jahren vorge setzt worden. Unter den beidseitigen Klinkerschalen werden die Ansätze aus Feldsteinen des 1950 abgetragenen Torturms zutage treten.

Die beiden anderen Förderobjekte befinden sich am Marktplatz. Im November wurde das Gebäude Markt 15 abgerüstet. Der Passant nimmt eine stark gegliederte Stuckfassade wahr, die den unansehnlichen Kratzputz ablöst. Grundlage der neuen Fassade war eine historische Ansichtskarte aus der Zeit um 1900, die ein Bürger vor einigen Jahren der BSG zur Verfügung gestellt hatte.

Schließlich wird der frühere Kirchgemeindesaal als Teil des Einzeldenkmals Große Straße 56 saniert. Hierhin ist inzwischen der im Vorderhaus unter schwierigen baulichen Bedingungen geführte Bioladen gezogen. Das Ladengeschäft ist nun auf größerer Fläche barrierefrei zu erreichen. Ein Blickfang ist der Verbindungsbau zwischen dem Saal und dem Hauptgebäude. Hier hat der Bauherr das historische Fachwerk freigelegt. Das Vorderhaus als stadtbildprägendes Eckgebäude soll in einem nächsten Schritt instandgesetzt werden.

Baulich endgültig abgeschlossen wurden im Jahr 2021 die Förderobjekte Markt 8 mit seiner ausgesprochen attraktiven Fassade, die Georg-Kurtze-Straße 47 und das hier früher vorgestellte Eckgebäude Buchhorst 20. Direkt gegenüber entstanden im Bereich Buchhorst 1 und 2 in einem Neubau attraktive Wohnungen mit Altstadtcharakter.

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

Anfang des Jahres 2021 hat der Eigentümer der Grundstücke Große Straße 4 und 5 die jahrzehntelang vernachlässigte Bausubstanz abgerissen. In Gesprächen mit der Stadt, der Denkmalpflege und der BSG wurde eine bauliche Zielvorstellung für die außerordentlich markante Spitze am südlichen Altstadteingang entwickelt. Dazu fand im Februar 2021 ein Gespräch zwischen dem Eigentümer, dem Fachbereich und der BSG statt, bei dem die Erarbeitung der Bauantragsunterlagen im Jahr 2021 vereinbart wurde. Es liegt nunmehr an dem Eigentümer, wie zugesichert, die Planung zur Genehmigungsreife zu führen und umzusetzen. Die rechtlichen Möglichkeiten der Stadt, einen Grundstückseigentümer zur Entwicklung seines Grundstücks zu bewegen, sind leider außerordentlich begrenzt.

Wallstraße 9

Stadt und Sanierungsträger haben den Gesprächsfaden mit dem Eigentümer wieder aufnehmen können. Zu Beginn des Jahres 2022 sollen dem Eigentümer die Förder- und Unterstützungsmöglichkeiten persönlich dargestellt werden. Die Denkmalpflege prüft derzeit, eine neuerliche Sicherung des Einzeldenkmals anzuordnen.

Markt 13

Die bisherige Eigentümerin veräußerte das Grundstück Markt 13 im abgelaufenen Jahr an Strausberger Investoren, die in der Altstadt bereits mehrere Sanierungsvorhaben erfolgreich umgesetzt haben. Erklärtes Anliegen der Erwerber ist es, mit einer teilweisen öffentlichen Nutzung einen eigenen Beitrag zur Belebung des Marktplatzes zu leisten. Derzeit wird - in Abhängigkeit der vorgesehenen Nutzung - die Bereitstellung von Städtebauförderungsmitteln für die Sanierung des Einzeldenkmals geprüft.

Ahndung von Verstößen gegen die Gestaltungssatzung

In einer Beratung des zeitweiligen Ausschusses Altstadt wurde die Erwartungshaltung formuliert, wonach die Gestaltungssatzung hinsichtlich der Werbeanlagen konsequenter angewendet und durchgesetzt werden soll. Das Vorgehen der Stadt wurde in der Folge mit der Denkmalpflege abgestimmt. In vier besonders schwerwiegenden Fällen werden zeitnah Anhörungsschreiben mit der Ankündigung einer Beseitigungsanordnung durch die Stadtverwaltung versandt. In weiteren drei Fällen wird die Denkmalpflege tätig werden.

Abschlussbericht – Sicherung der Sanierungsziele

Die Stadtverwaltung versandte im Oktober 2021 den in Zusammenarbeit mit der BSG erarbeiteten Entwurf des Abschlussberichts an den Fördergeber, das brandenburgische Landesamt für Bauen und Verkehr. Mit ihm erfolgt der textliche und rechnerische Abschluss der seit 1992 laufenden Gesamtmaßnahme, wobei einzelne Vorhaben, wie Markt 15, Große Straße 56 und Georg-Kurtze-Straße 1 als Posten ins Jahr 2022 überführt wurden. Der Entwurf des Abschlussberichtes, der noch mit dem Landesamt abzustimmen ist, ist auf der Homepage der Stadt Strausberg einzusehen und gibt einen sehr guten Überblick über das sehr umfangreiche Sanierungsgeschehen der letzten Jahrzehnte.

Entsprechend des Beschlusses der Stadtverordneten vom 13. Mai 2020 wird das Besondere Städtebaurecht weiter bis zum Dezember 2025 angewendet. Dadurch können von Grundstückseigentümern weiterhin Finanzierungsbeihilfen wie die steuerliche Sonderabschreibung von Sanierungsarbeiten oder die Inanspruchnahme von Hilfen der Wohnraum- sowie der Eigentumsförderung des Landes in Anspruch genommen werden. Auch erhält sich die Stadt dadurch die Steuerungsmöglichkeiten des Sanierungsrechts.

Der Fördergeber stellt der Stadt im Zusammenhang mit der Aufhebung der Sanierungssatzung zum Jahresende 2025 die Aufgabe, den erreichten Umsetzungsstand der Sanierungsziele zu sichern. Dazu stehen der Kommune bereits die Erhaltungs- und die Gestaltungssatzung zur Verfügung. Weitere Ziele, wie in Teilbereichen die Geschossigkeit oder auch andere langfristig vorgesehene Maßnahmen wie die Herstellung eines direkten Uferwanderwegs am Straussee im Bereich der historischen Altstadt, müssten über andere Planungsinstrumente (ggf. Bebauungsplan) gesichert werden. Hierzu befinden sich die Stadtverwaltung und die BSG in der Abstimmungsphase zu möglichen, zielführenden Verfahren.

Ausgleichsbeträge

Zum Abschluss der Gesamtmaßnahme Stadtkern werden die Grundstückseigentümer über die sogenannten Ausgleichsbeträge an den Kosten der Gesamtmaßnahme beteiligt. Seit 2009 flossen bereits rund 644.000 EUR als vorzeitige Ablösung in das Treuhandvermögen, von wo aus sie wieder Fördermaßnahmen zu Gute kommen.

Die zonalen Richtwerte (sanierungsbeeinflusste Endwerte) wurden im Jahr 2020 neu ermittelt und liegen zwischen 150 bis 332 EUR/qm. Die Ausgleichsbeträge bewegen sich 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.

Lebendiges Zentrum Strausberg

Die Förderkulisse Aktives Stadtzentrum Strausberg wird seit 2020 aus dem neu geschaffenen Förderprogramm „Lebendige Zentren“ bezuschusst. Seit dem Jahr 2016 wurden der Stadt Strausberg für die Gesamtmaßnahme bereits 3,39 Mio EUR zugewendet.

Im Jahr 2021 ist eine neue Städtebauförderungsrichtlinie mit einer Geltungsdauer bis 2029 in Kraft getreten. Noch stärker als zuvor betont die Richtlinie das sogenannte Subsidiaritätsprinzip: Danach tritt die Städtebauförderung nur in die Förderung ein, wenn ein Vorhaben nicht in anderen Programmen gefördert werden kann. Bei Ordnungsmaßnahmen wie Rückbau oder Altlastensanierung gilt das Verursacherprinzip. Dort muss zwingend geprüft werden, ob der Verursacher zum Tragen der Kosten herangezogen werden kann. Bei einem vorgesehenen Neubau einer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen ist noch stärker als bisher der Nachweis zu führen, dass die Nutzung nicht in einer geeigneten Bestandsimmobilie darstellbar ist.

Im vergangenen Jahr wurde der 2. Bauabschnitt der Neugestaltung des Schulhofs der Anne-Frank-Oberschule aus Mitteln des Programms „Lebendige Zentren“ realisiert. Im Jahr 2022 folgt der abschließende dritte Bauabschnitt der Schulhofaufwertung mit der Anbindung zur Turnhalle und einer großzügigen Fahrradabstellanlage für Schüler und Lehrer.

Im Sommer 2020 hatte die Stadt Strausberg gemeinsam mit dem Landkreis Märkisch-Oderland in Vorbereitung der folgenden großen Investitionsaufgabe einen Realisierungswettbewerb mit Ideenteil zur Neugestaltung des Kulturparks einschließlich der Dienststelle der Kreisverwaltung in der Klosterstraße ausgelobt. Das Wettbewerbsverfahren wurde durch die BSG begleitet. Im März 2021 tagte das Preisgericht, den ersten Preis errang das Büro Franz Reschke Landschaftsarchitektur GmbH Berlin. Die Teilnehmerentwürfe wurden am Tag der Städtebauförderung im Mai 2021 den interessierten Strausberger Bürgern auf der Bühne des Kulturparks vorgestellt. Anwesend waren der Geschäftsführer des Planungsbüros, welches den ersten Preis errungen hat, die Bürgermeisterin der Stadt Strausberg, Elke Stadeler, die Leiterin des Bauordnungsamtes Märkisch-Oderland, Carla Bork und der Geschäftsführer der BSG, Jens Lüscher.

Die Beauftragung des Planungsbüros mit der weiteren Planung für die Aufwertung des Kulturparks steht zeitnah an.

Das Land unterstützt die Ziele der Stadt Strausberg mit Fördermitteln: Im November 2021 überreichte der brandenburgische Bauminister Guido Beermann (CDU) der Kommune einen Jahresförderbescheid in Höhe von 2,091 Mio EUR. Das ist immerhin der höchste Bescheid der Städtebauförderung für die Altstadt seit 1991!

Sehr geehrte Damen und Herren Stadtverordnete!

Auch in diesem Jahr möchte ich Ihnen für die konsequente Unterstützung bei der Umsetzung der Ziele der Sanierung danken. Ich freue mich auf die weitere gute Zusammenarbeit und wünsche uns allen dabei eine stabile Gesundheit.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

BSG / 2.12.2021 / Schieferdecker