

Stadt Oranienburg

Stadtumbaustrategie

Weißer Stadt / Quartier Walther-Bothe-Straße



Auftraggeber: Stadt Oranienburg
Der Bürgermeister
Schloßplatz 1
16501 Oranienburg

Ansprechpartner: Christian Kielczynski
Amtsleiter Stadtplanungsamt
Tel. 03301 600 753
kielczynski@oranienburg.de

Auftragnehmer: complan Kommunalberatung GmbH
Voltaireweg 4
14469 Potsdam
fon 0331 20 15 10
fax 0331 20 15 111
info@complangmbh.de

Ansprechpartner: Ina Zerche
ina.zerche@complangmbh.de

Gregor Borg
gregor.borg@complangmbh.de

Stand: 12. Oktober 2018

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Zielstellung	5
2	Rahmenbedingungen	7
	2.1 Bevölkerungsentwicklung	7
	2.2 Wohnungsmarktentwicklung	10
3	Bestandsaufnahme und Stadtumbaubedarfe	13
	3.1 Untersuchungskulisse	13
	3.2 Bestandsaufnahme	14
	3.3 Stadtumbaubedarfe	21
4	Gesamtstädtische Leitlinien und Stadtumbauziele	24
	4.1 Gesamtstädtische Leitlinien	24
	4.2 Ziele und Schwerpunkte des Stadtumbaus	26
5	Maßnahmenübersicht	31
6	Umsetzungsstrategie	34
	6.1 Kooperation und Stadtumbaumanagement	34
	6.2 Soziales Quartiersmanagement und Partizipation	35
	6.3 Künftige Fördergebietskulissen	35
	6.4 Stadtumbau-Monitoring	36
	6.5 Kosten- und Finanzierungsübersicht	37
7	Abbildungsverzeichnis	38
8	Anhang	39

1 | Anlass und Zielstellung

Die Stadt Oranienburg verfügt aufgrund der Nähe und der hervorragenden verkehrlichen Anbindung zur Metropole Berlin über gute Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung. Oranienburg ist Zuzugsort vieler Menschen, die in Berlin arbeiten und im Umland leben wollen. Die durch den 2. Weltkrieg stark in Mitleidenschaft gezo-gene Innenstadt hat in den vergangenen Jahrzehnten deutlich an Attraktivität gewonnen. Investitionen in Baustrukturen und den öf-fentlichen Raum gehören zu den gezielten Impulsen zur Aufwër-tung der Oranienburger Innenstadt und innenstadtnaher Ortsteile. Maßgeblich unterstützt wurden diese aus dem Städtebauförder-programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaß-nahme und aus den EFRE-finanzierten Handlungsinitiativen Zukunft im Stadtteil (ZiS) sowie Nachhaltige Stadtentwicklung (NSE) des Landes Brandenburg. Ein Teil der Oranienburger Innenstadt ist ak-tuell Förderkulisse im Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren. Seit einigen Jahren wächst die Einwohnerzahl Oranienburgs rasant, bis zum Jahr 2030 wird eine Einwohnerzahl von rd. 51.000 EW er-wartet. Hiermit geht ein stark erhöhter Wohnflächenbedarf von rd. 6.350 zusätzlichen Wohneinheiten einher. Alle weiteren städti-schen Funktionen müssen weiter qualifiziert werden, um den aktu-ellen und künftigen Anforderungen u.a. an die technische und sozi-ale Infrastrukturausstattung der Stadt zu entsprechen. Insbeson-derer Bedarf an zusätzlichen Einrichtungen der sozialen Infra-struktur wächst signifikant und kann von der Stadt aus eigenen Mit-teln nicht vollständig gedeckt werden, unter anderem weil sie nach wie vor jährlich erhebliche finanzielle Mittel für die Beseitigung von Kampfmitteln aufwenden muss.

Der öffentliche Raum verbindet die städtischen Strukturen und Funktionen und soll mit Blick auf die weitere demographische Ent-wicklung, aber auch vor dem Hintergrund stadtklimatischer Verän-derungen und den Anforderungen an eine zukunftsfähige Mobilität weiter qualifiziert werden.

Die aktuelle Stadtentwicklungsdynamik bietet die Chance, brachgefallene und aufgrund der meist massiven Altlasten- und Altmunitionsproblematik schwer zu mobilisierenden Flächen zu reaktivieren. Diese funktionalen und städtebaulichen Fehlstellen betreffen zentrale Schlüsselgrundstücke ebenso wie innerstädtische Gewerbebrachen. Diese Flächen sollen mit Blick auf die Bedarfe zur Wohnraum- und Gewerbeflächenbereitstellung, vor allem auch unter Berücksichtigung der in Folge dieser Entwicklungen notwendigen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen eine funktionale und städtebauliche Aufwertung erfahren.

Das Städtebauförderprogramm Stadtumbau III bietet nun auch den wachsenden Kommunen die Chance, Maßnahmen zur Anpassung städtischer Infrastrukturen und Funktionen sowie zur Steigerung der Klimaresilienz der Städte durchzuführen.

2 | Rahmenbedingungen

Sowohl die demografische Entwicklung als auch die Entwicklung des Wohnungsmarktes und die daraus resultierenden Handlungsbedarfe sind wesentliche Rahmenbedingungen für den künftigen Stadtumbauprozess der Stadt Oranienburg. Beide rahmensetzenden Entwicklungen haben in den letzten Jahren deutlich an Dynamik gewonnen.

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Zum 31. Dezember 2017 zählte die Stadt Oranienburg insgesamt rd. 44.800 Einwohner. Während die Einwohnerentwicklung zwischen 2005 und 2012 vergleichsweise konstant verlief, konnten spätestens ab 2013 deutliche Zuwachsraten verzeichnet werden. So wurde zwischen 2013 und 2017 ein Zuwachs von rd. 3.200 Einwohner (+ 7,7 %) verzeichnet.

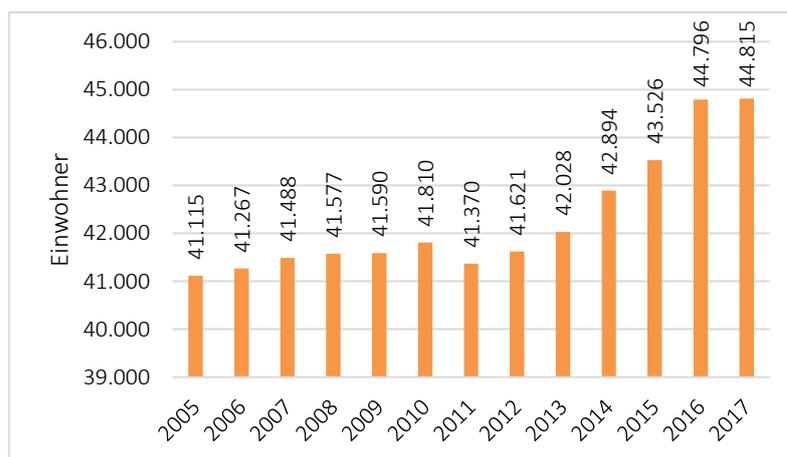


Abbildung 1: Entwicklung der Einwohnerzahlen von 31.12.2005 bis 31.12.2017
Datengrundlage: Stadt Oranienburg, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Die zwischen Dezember 2016 und Dezember 2017 vermeintlich stagnierende Bevölkerungsentwicklung steht im Zusammenhang mit dem Sondereffekt des starken Zu- und anschließenden Wegzugs von Migranten und Flüchtlingen in den Jahren 2015 und 2016. Bereinigt um diesen Sondereffekt fügt sich das Bevölkerungswachstum des Jahres 2017 in die Dynamik der Vorgängerjahre ein.

Ursächlich für das Bevölkerungswachstum sind vor allem die Wanderungsüberschüsse aus der Region, vor allem aus dem Landkreis Oberhavel sowie aus Berlin. Verstärkt werden diese Effekte durch die angespannte Wohnungsmarktsituation der Hauptstadt, deren Folgen, nicht zuletzt aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung der Stadt, ebenfalls bis nach Oranienburg ausstrahlen.

Bezogen auf die einzelnen Teilregionen verteilen sich rd. 66 % (rd. 29.500 Einwohner) der Gesamtbevölkerung Oranienburgs auf die Kernstadt sowie weitere 34 % (rd. 15.300 Einwohner) auf die übrigen Ortsteile. Die Einwohnerzahl der Ortsteile variiert hierbei von rd. 570 Einwohnern im Ortsteil Malz bis zu rd. 3.750 Einwohnern im Ortsteil Lehnitz.

Insgesamt hat sich die Stadt als attraktiver Wohnstandort im Norden der Metropolregion Berlin-Brandenburg etabliert. Dies wird u.a. durch den seit 2012 anhaltenden starken Zuzug von jungen Familien bzw. der Altersklasse der 30-55-Jährigen deutlich, die vor allem im Rahmen der Familiengründung und zum Eigenheimerwerb nach Oranienburg gezogen sind.¹

Obwohl auf gesamtstädtischer Ebene Bevölkerungszuwächse zu verzeichnen sind, gestaltet sich die Einwohnerentwicklung innerhalb der einzelnen Ortsteile unterschiedlich. Während vor allem die Kernstadt sowie die Ortsteile Sachsenhausen und Schmachtenhagen im Vergleichszeitraum von 2015 bis 2017 Zuwächse von insgesamt rd. 720 Einwohnern verzeichnen konnten, wurde im Ortsteil Lehnitz ein negativer Wanderungssaldo von rd. -420 Einwohner (- 12,7 %) verzeichnet. Dieser steht allerdings im direkten Zusammenhang mit den im Ortsteil Lehnitz verorteten Gemeinschaftsunterkünften für Asylsuchende und stellt daher nur bedingt die Realentwicklung dar.

Ortsteil	2015	2016	2017	Differenz 2015/17	
	EW	EW	EW		
Kernstadt	29.010	29.334	29.497	487	1,7 %
Friedrichsthal	2.064	2.087	2.090	26	1,2 %
Germendorf	1.859	1.879	1.884	25	1,3 %
Lehnitz	3.755	3.645	3.333	-422	-12,7 %
Malz	569	570	560	-9	-1,6 %
Sachsenhausen	2.847	2.899	2.962	115	3,9 %
Schmachtenhagen	2.394	2.443	2.508	114	4,6 %
Wensickendorf	974	987	1.024	50	4,9 %
Zehlendorf	964	968	957	-7	-0,4 %

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung der Ortsteile von 2015 bis 2017

Datengrundlage: Stadt Oranienburg

¹ Stadt Oranienburg: Baulandstrategie Oranienburg (Entwurf Stand 04.10.2017), S. 23.

Ein weiterer Beleg für die hohe Attraktivität der Stadt als Wohnstandort sind die Pendlerbewegungen, vor allem in Richtung Arbeitsort Berlin, die sich in den letzten Jahren weiter positiv entwickelt haben. So stieg die Zahl der Auspendler im Zeitraum von 2012 bis 2017 um 9,8 % (rd. 1.000 Personen). Die Zahl der Einpendler stieg im gleichen Zeitraum um 4,1 % (rd. 400 Personen), wenngleich im Jahr 2017 rd. 800 Einpendler weniger als im Vorjahr verzeichnet wurden.

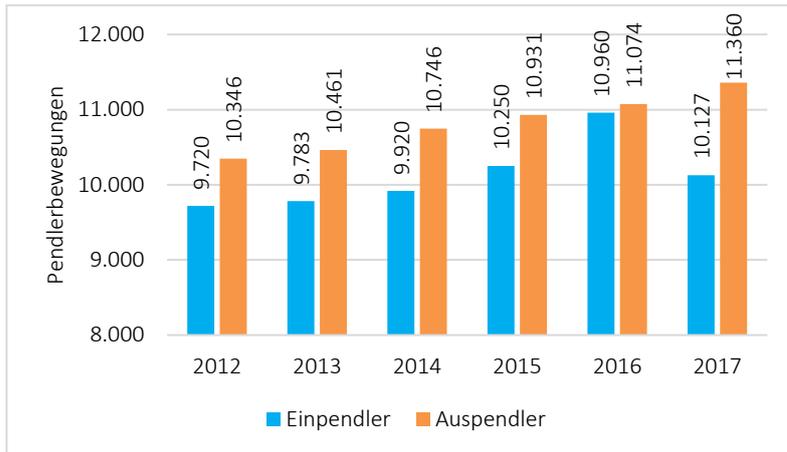


Abbildung 2: Pendlerbewegungen 2012 bis 2017

Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt kommunal Oranienburg

Korrespondierend hierzu ist im gleichen Zeitraum die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Wohnort Oranienburg von 16.400 auf 17.800, um rd. 1.400 (+ 8,6 %) gestiegen. Gleichzeitig reduzierte sich die Zahl der Arbeitslosen (Jahresdurchschnitt) um rd. 560 Personen.

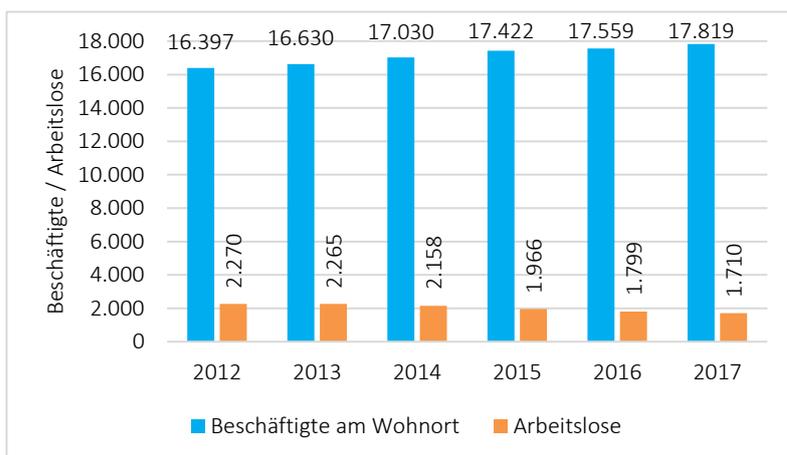


Abbildung 3: Beschäftigte am Wohnort und Arbeitslose 2012 bis 2017

Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt kommunal Oranienburg

Bevölkerungsprognose

Die bestehenden Bevölkerungsprognosen des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) sowie der Bertelsmann-Stiftung, welche eine leicht rückläufige bzw. stagnierende Entwicklung prognostizierten, wurden bereits durch die Realentwicklung und die sprunghafte Bevölkerungszunahme seit 2013/2014 eingeholt.

Aus diesem Grund hat die Stadt Oranienburg im Rahmen der Erarbeitung der Baulandstrategie (Stand: 10/2017) und unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Wohnbaupotenzialflächen eine eigene Bevölkerungsprognose erstellt, die von einem konstanten Bevölkerungszuwachs auf ca. 51.000 EW und durchgehend positiven Wanderungssaldo bis zum Jahr 2030 ausgeht.²

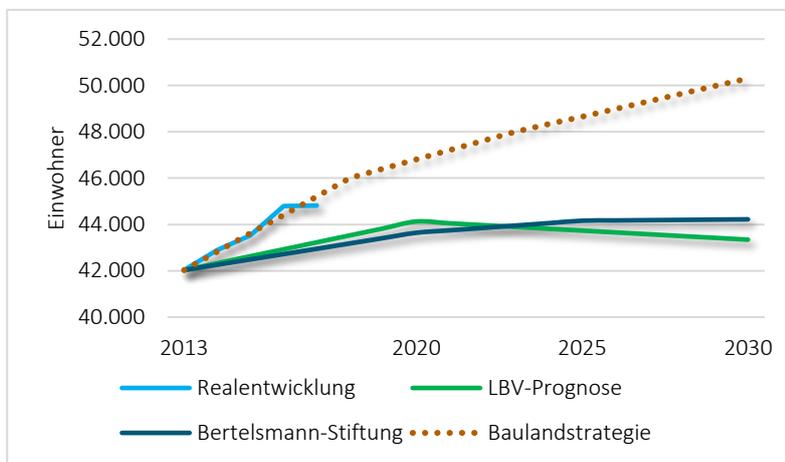


Abbildung 4: Bevölkerungsprognosen im Vergleich

Datengrundlage: Stadt Oranienburg, Bevölkerungsvorausschätzung 2014 bis 2030 des Landesamtes für Bauen und Verkehr, Bertelsmann-Stiftung

2.2 Wohnungsmarktentwicklung

Wohnungsbestand und Haushalte

Zum Stichtag 31.12.2016 wurden in Oranienburg insgesamt rd. 21.250 Wohneinheiten in Wohngebäuden mit einer Gesamtwohnfläche von rd. 1.756.000 m² erfasst. Von den 21.250 Wohneinheiten verteilen sich 46 % (10.200 WE) auf Mehrfamilienhäuser (MFH) sowie weitere 54 % (11.050 WE) auf Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH). Die Gesamtanzahl der Wohneinheiten, also Wohnungen in Wohngebäuden sowie Nichtwohngebäuden, lag zum 31.12.2016 bei rd. 21.850 Wohneinheiten.³

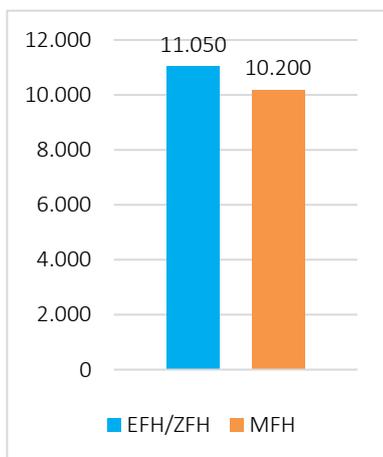


Abbildung 5: Verteilung der Wohneinheiten nach Gebäudetypen

Datengrundlage: Amt für Statistik

² Stadt Oranienburg: Baulandstrategie Oranienburg (Entwurf Stand 04.10.2017), S. 25.

³ Die Daten zu Wohnungsbestand, Baufertigstellungen und Gebäude- und Wohnungstypen wurden dem Statistischen Bericht, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes im Land Brandenburg am 31. Dezember 2016 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg entnommen.

Der Anteil von Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand liegt bei lediglich 11 % (rd. 2.350 WE), was vor allem auf den vergleichsweise hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäuser zurückzuführen ist.

Die übrigen Wohnungsgrößen verteilen sich wie folgt: 4.850 Drei-Raum-Wohnungen (23 %), 6.800 Vier-Raum-Wohnungen (32 %), 4.250 Fünf-Raum-Wohnungen (20 %) sowie weitere 3.000 Wohnungen (14 %) mit sechs oder mehr Räumen.

Insgesamt sind rd. 32 % (7.050 WE) der Oranienburger Wohnungen in der Zeit vor 1948 sowie weitere rd. 21 % (4.500 WE) zwischen 1949 und 1990 errichtet worden. In der Zeit nach 1990 wurden die übrigen knapp 10.000 Wohnungen fertiggestellt, womit rd. 47 % des Gesamtwohnungsbestandes der Stadt nach 1990 realisiert wurde.

Bezogen auf die Baufertigstellungen sind zwischen 2011 und 2016 insgesamt 817 Wohneinheiten realisiert worden, wobei der Schwerpunkt der Neubautätigkeiten mit 726 Wohneinheiten (89 %) im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser liegt. Die Zahl der Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau bzw. Mehrfamilienhaussegment belief sich zwischen 2011 und 2016 auf lediglich 91 Wohneinheiten. Die hohe Zahl der realisierten Ein- und Zweifamilienhäuser korrespondiert mit der oben dargestellten Attraktivität der Stadt als Wohnstandort sowie mit den Wanderungsgewinnen in der Altersklasse der 30-55-Jährigen, die zu großen Teilen im Rahmen der Familiengründung und zum Eigenheimerwerb nach Oranienburg ziehen.

Die Anzahl der Haushalte belief sich im Jahr 2015 auf rd. 21.500, was einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,02 entspricht. Im Vergleich hierzu lag die durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2011 mit rd. 20.050 Haushalten noch bei 2,06 Personen je Haushalt. Unter Berücksichtigung des bundes- und landesweiten Trends kleiner werdender Haushalte ist für die Stadt Oranienburg ebenfalls von einer weiteren Verringerung der Haushaltsgrößen auszugehen.

Die im Rahmen der Baulandstrategie erarbeitete Bevölkerungs- und Haushaltsprognose geht hierbei von einer Verringerung der Haushaltsgrößen um jährlich 0,01 aus. Bis 2020 wird demnach eine Verringerung der Haushaltsgröße auf 1,87 Personen je Haushalt erwartet. Parallel hierzu wird die Zahl der Haushalte von 21.500 im Jahr 2015 auf rechnerisch rd. 27.200 Haushalte im Jahr 2030 ansteigen.⁴



Abbildung 6: Baufertigstellungen 2011 bis 2016

Datengrundlage: Amt für Statistik

⁴ Stadt Oranienburg: Baulandstrategie Oranienburg (Entwurf Stand 04.10.2017), S. 26.

Wohnungsnachfrage

Stellt man der Zahl der Haushalte die der Wohneinheiten gegenüber wird deutlich, dass der Wohnungsmarkt in Oranienburg aktuell ausgeglichen ist. So belief sich der Wohnungsleerstand im Jahr 2015 auf rd. 630 Wohnungen, was einer Leerstandsquote von 2,9 % entspricht, wodurch notwendige Fluktuationsreserven zu diesem Zeitpunkt sichergestellt wurden. Im Vergleich zur Zensuserhebung 2011, bei der eine Leerstandsquote von 3,5 % ermittelt wurde, hat sich der Leerstand in der Stadt Oranienburg stetig verringert.

Auf Grundlage der oben dargestellten Haushaltsprognose wird allerdings deutlich, dass bis 2030 die kontinuierliche Aktivierung von Wohnungsbaupotenzialflächen erforderlich werden wird. So besteht zwischen 2016 bis 2030 ein rechnerischer Neubaubedarf von rd. 6.350 Wohneinheiten, davon 750 Wohneinheiten als Ersatzbedarf, die in Folge von Wohnungszusammenlegungen und Abriss erforderlich werden. Ein erheblicher Teil der erforderlichen Wohnungen wird bereits kurz- und mittelfristig erforderlich werden, so allein rd. 2.550 zusätzliche Wohneinheiten bis zum Jahr 2020, was einer Fertigstellungsrate von durchschnittlich rd. 500 Wohneinheiten pro Jahr entsprechen würde. Der rechnerische Neubaubedarf ab 2021 bis 2030 beträgt weitere rd. 3.800 Wohneinheiten (rd. 385 WE p.a.), davon rd. 500 Wohneinheiten durch Ersatzbedarf.⁵

Insbesondere der kurzfristige Wohnraumbedarf bis 2020 stellt eine erhebliche Herausforderung für die Stadt und die Wohnungsmarktakteure dar. Neben der Schließung kleinteiliger Baulücken wird daher vor allem die kurzfristige Aktivierung größerer Wohnungsbaupotenzialflächen in zentralen und gut erschlossenen Innenstadtlagen erforderlich werden. Hierzu zählen insbesondere die Realisierung des Neubauquartiers Weiße Stadt beidseitig entlang der Walther-Bothe-Straße sowie die Qualifizierung unter- bzw. fehlgenutzter Grundstücke.

Gemäß Baulandstrategie wird beim erforderlichen Wohnungsneubau ein Schlüssel von 60:40 auf Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser angestrebt.

Der qualifizierte Mietspiegel für Oranienburg aus 2017 hat für nicht preisgebundene Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Kernstadt die aktuellen Nettokaltmieten erfasst. Diese bewegen je nach Baualterklasse und Modernisierungsstand im Mittel zwischen 4,28 EUR/m² und 9,58 EUR/m². Im Vergleich hierzu wurden im Mietspiegel 2012 Nettokaltmieten zwischen 2,75 EUR/m² und 7,10 EUR/m² erfasst.

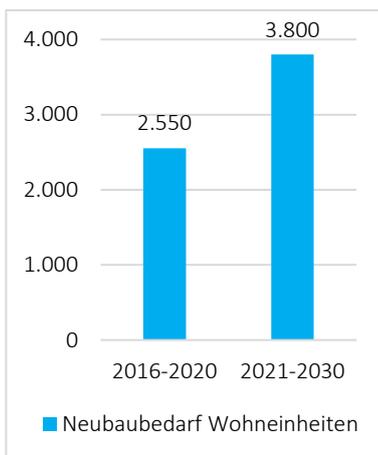


Abbildung 7: Wohnungsneubaubedarf bis 2030

Datengrundlage: Stadt Oranienburg, Baulandstrategie Oranienburg

⁵ Stadt Oranienburg: Baulandstrategie Oranienburg (Entwurf Stand 04.10.2017), S. 27f.

3 | Bestandsaufnahme und Stadtumbaubedarfe

3.1 Untersuchungskulisse

Die Untersuchungskulisse (Weiße Stadt / Quartier Walther-Bothe-Straße) für die vorgeschlagene Fördergebietskulisse zur Aufnahme Oranienburgs in das Städtebauförderprogramm Stadtumbau III liegt in stadtzentraler Lage in der südlichen Innenstadt und verläuft westlich entlang der Havel. Im Norden wird das Gebiet von der Adolf-Dechert-Straße und im Westen von der Dr. Kurt-Schumacher-Straße begrenzt. Den südlichen Abschluss des Untersuchungsgebietes bildet die Walther-Bothe-Straße bzw. die dahinterliegende Wohnbebauung. Innerhalb der Untersuchungskulisse befinden sich die Wohnbaupotenzialflächen des Erweiterungsgebietes der „Weißen Stadt“, die sich beidseitig entlang der Walther-Bothe-Straße befindet. Die Gebiets- und Untersuchungskulisse umfasst eine Größe von rd. 74 ha.

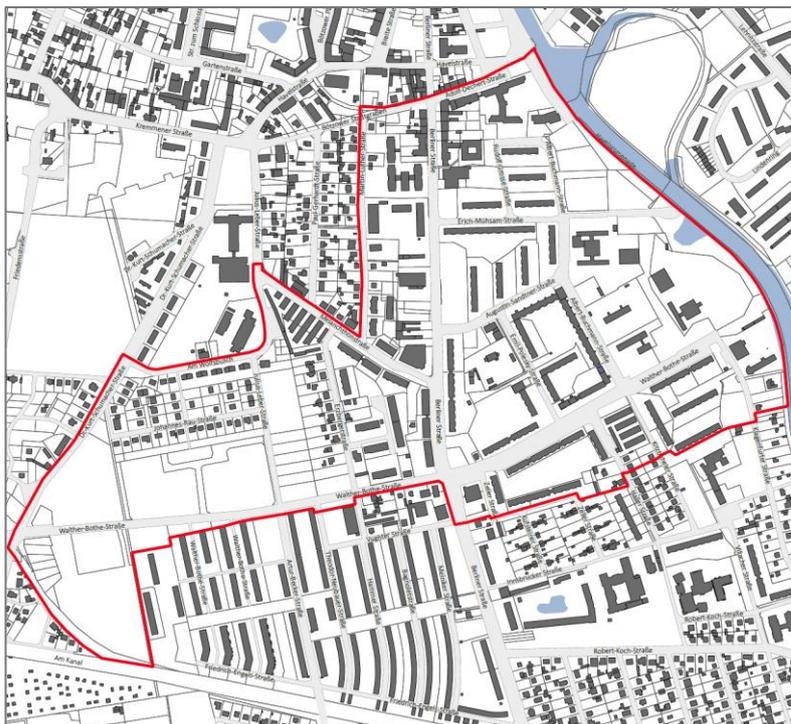


Abbildung 8: Untersuchungskulisse (Weiße Stadt / Quartier Walther-Bothe-Straße)
Bearbeitung: complan Kommunalberatung, Kartengrundlage: ALK Stadt Oranienburg

3.2 Bestandsaufnahme

Die Untersuchungskulisse wurde im Rahmen der Erarbeitung der Stadtumbaustategie hinsichtlich folgender Aspekte untersucht:

- ≡ Nutzungen
- ≡ Gebäudebestand
- ≡ Leerstand
- ≡ Sanierungsbedarfe
- ≡ Grün- und Freiraumstrukturen
- ≡ Verkehr und zentrale Wegebeziehungen



Wohnbebauung Berliner Straße



Wohn- und Geschäftshaus Melancthonstraße



Wohninnenhof Walther-Bothe-Straße



Bürgerzentrum Oranienburg (Albert-Buchmann-Str.17)



Einfamilienhausbebauung Johannes-Rau-Straße



Einfamilienhausbebauung Erzberger Straße

Nutzungen

Die Untersuchungskulisse ist aufgrund der stadtzentralen Lage von vielfältigen Nutzungen und zentralen Einrichtungen geprägt. Neben der das Gebiet prägenden Wohnnutzung befinden sich mit der Havelgrundschule, der Torhorst-Gesamtschule sowie dem Bürgerzentrum in der Walther-Bothe-Straße wichtige Bildungs- bzw. Sozialeinrichtungen der Stadt im Untersuchungsgebiet. Mit dem Landratsamt des Landkreises Oberhavel, dem Amtsgericht Oranienburg sowie dem Jobcenter Oberhavel befinden sich darüber hinaus zentrale Einrichtungen des Mittelzentrums Oranienburg innerhalb des Gebietes.

Ergänzend hierzu konzentrieren sich insbesondere entlang der Berliner Straße unterschiedliche Nahversorgungs-, Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Weitere Nutzungen im unmittelbaren Umfeld des Gebietes sind u.a. das Louise-Henriette-Gymnasium, die Stadtbibliothek sowie das Krankenhaus Oberhavel/Oranienburg.

Die hohe Nutzungskonzentration innerhalb der Untersuchungskulisse und die hohen Versorgungsqualitäten bieten günstige Rahmenbedingungen zur weiteren Qualifizierung des Gebietes.

Mit dem vollständigen Umzug der Polizeiinspektion Oranienburg vom alten Standort in der Berliner Straße 45a in die Germendorfer Allee 17 sind diese ehemaligen Dienst- und Verwaltungsgebäude in der Berliner Straße 45a leergezogen und aktuell ohne Nutzung.

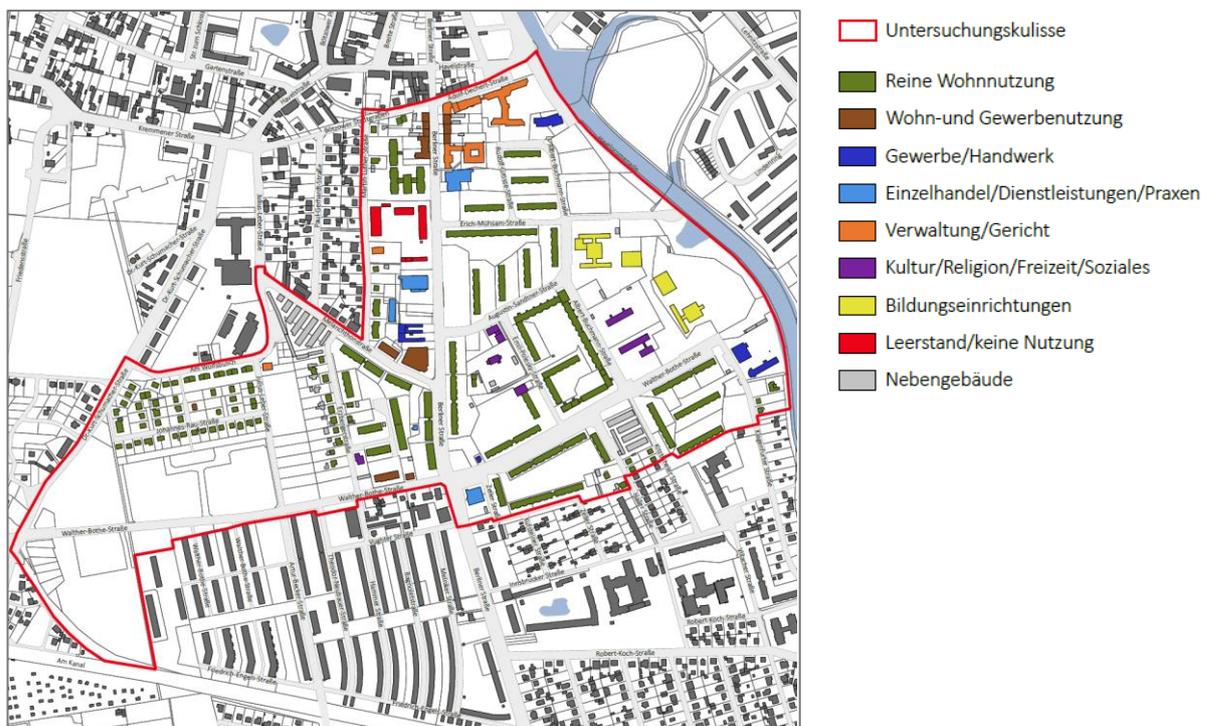


Abbildung 9: Bestandsaufnahme Nutzungen

Bearbeitung: complan Kommunalberatung, Kartengrundlage: ALK Stadt Oranienburg

Gebäudebestand

Der Gebäudebestand setzt sich aus Gebäudetypologien unterschiedlicher Baualtersklassen zusammen und wird im Wesentlichen von industriell gefertigten und überwiegend fünfgeschossigen Geschosswohnungsbau in Plattenbauweise geprägt. Dieser sowohl in lockerer Zeilenbauweise als auch in Form von Großblöcken errichtete Siedlungsbau der Nachkriegszeit konzentriert sich entlang der Berliner Straße sowie im östlichen Teilabschnitt der Walther-Bothe-Straße. Ergänzend zur Wohnbebauung wurden im Bereich Walther-Bothe-Straße Ecke Kitzbüheler Straße sowie Melanchthonstraße großflächige Garagenanlagen errichtet.

Im nördlichen Teilabschnitt der Berliner Straße befinden sich neben den Sonder- bzw. Verwaltungsbauten der öffentlichen Einrichtungen (u.a. Landratsamt, Amtsgericht) einzelne drei- bis viergeschossige gründerzeitliche Wohngebäude sowie nach 1990 errichtete überwiegend fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser.

Im Westen des Untersuchungsgebietes befinden sich überwiegend ein- bis zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser, die sich entlang der Erzbergerstraße sowie im neu errichteten Einfamilienhausgebiet entlang der Johannes-Rau-Straße konzentrieren.

-  Untersuchungskulisse
-  Einfamilienhaus
-  Zweifamilienhaus
-  Villa
-  Mehrfamilienhaus- Stadthaus
-  Mehrfamilienhaus- Siedlungsbau
-  Wohn- und Geschäftshaus
-  Gewerbebau
-  Sondergebäude (Schule, Verwaltung, etc.)
-  Halle/Garagenanlage
-  Nebengebäude

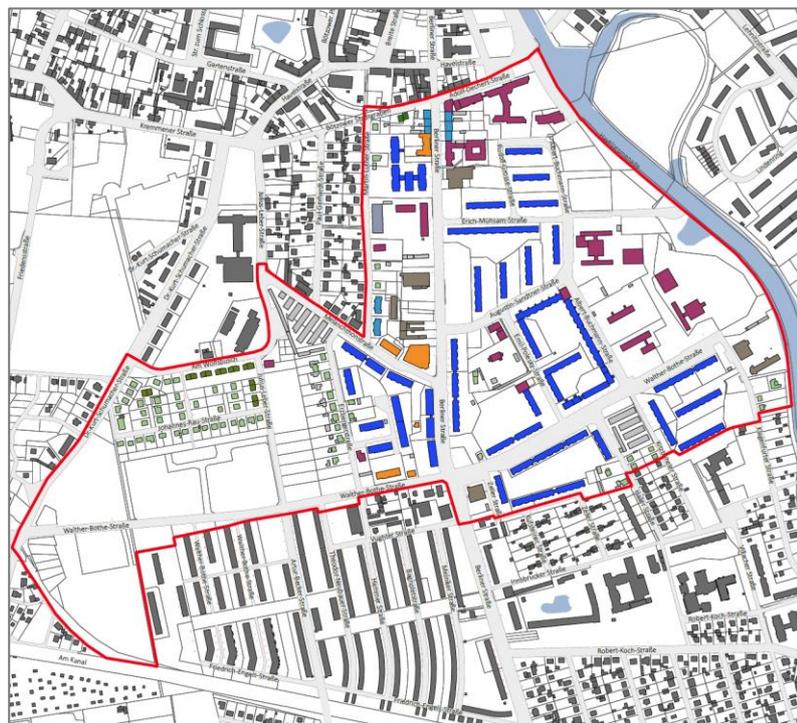


Abbildung 10: Bestandsaufnahme Gebäudebestand / Gebäudetypologien
Bearbeitung: complan Kommunalberatung, Kartengrundlage: ALK Stadt Oranienburg

Leerstand

Mit Ausnahme der ehemaligen Dienst- und Verwaltungsgebäude der Polizeiinspektion Oranienburg in der Berliner Straße 45a wurde zum Zeitpunkt der Erfassung kein nennenswerter Gebäudeleerstand innerhalb der Untersuchungskulisse verzeichnet. Etwaiger Wohnungsleerstand in den Geschosswohnungsbauten, welcher über eine Fluktuationsreserve hinausgeht, besteht nicht. Gewerbe- und Ladenleerstände bestehen ebenfalls nicht.

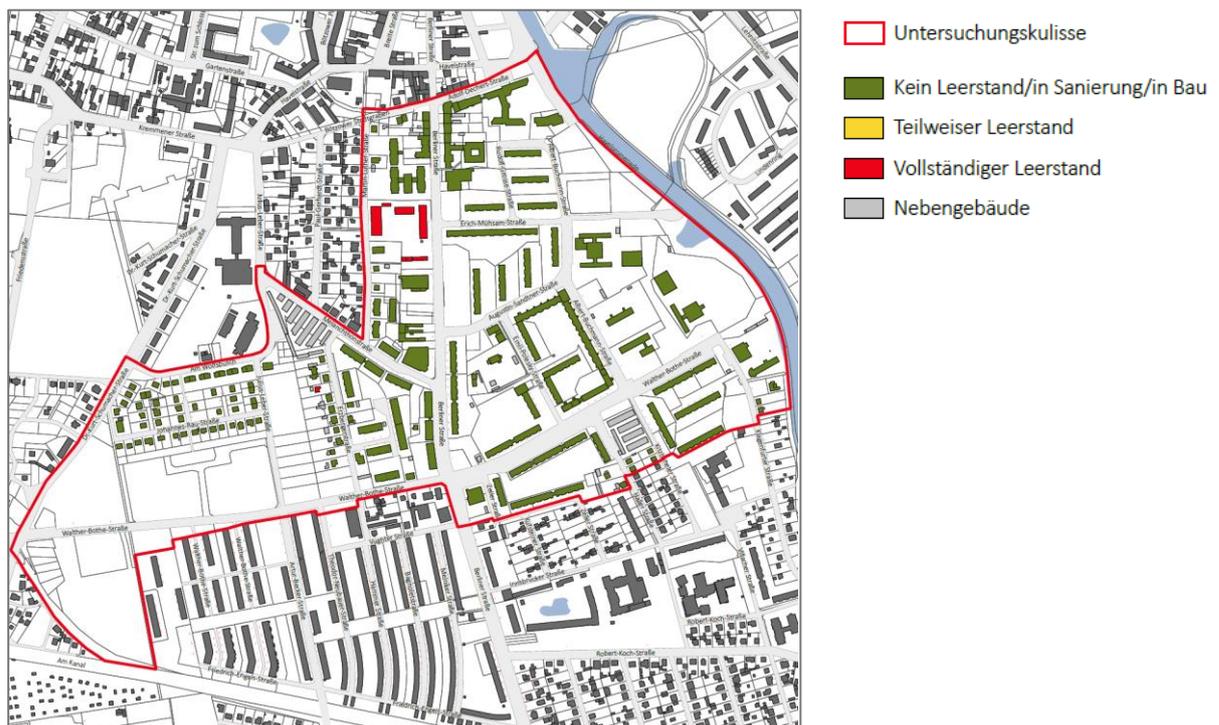


Abbildung 11: Bestandsaufnahme Gebäudebestand / Gebäudetypologien
Bearbeitung: complan Kommunalberatung, Kartengrundlage: ALK Stadt Oranienburg

Sanierungsbedarfe

Hinsichtlich der augenscheinlichen Sanierungsbedarfe ergibt sich aufgrund des heterogenen Gebäudebestandes ein differenziertes Bild. Neben dem hohen Sanierungsbedarf der Dienstgebäude der ehemaligen Polizeiinspektion weisen einzelne Geschosswohnbauten südlich der Walther-Bothe-Straße mittlere Sanierungsbedarfe auf.

Der Großteil der Gebäude innerhalb des Untersuchungsgebietes ist insgesamt jedoch durch einen geringen Sanierungsbedarf geprägt bzw. weist keine Sanierungsbedarfe auf. Hier wurden insbesondere im Geschosswohnungsbau in der Vergangenheit zahlreiche Sanierungs- und Investitionsmaßnahmen in den Gebäudebestand durchgeführt.

-  Untersuchungskulisse
-  Kein Sanierungsbedarf/in Sanierung/in Bau
-  Geringer Sanierungsbedarf
-  Mittlerer Sanierungsbedarf
-  Hoher Sanierungsbedarf
-  Nebengebäude

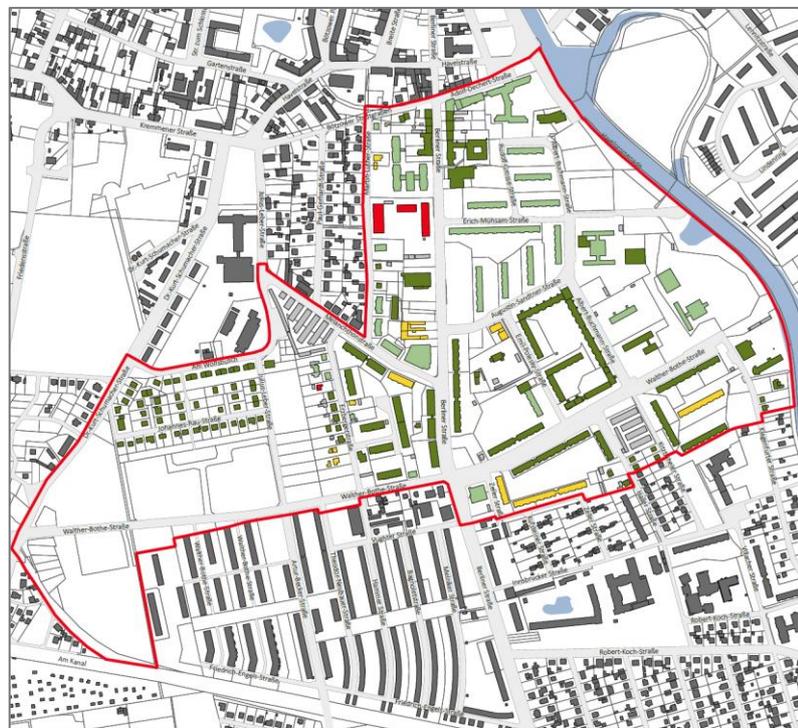


Abbildung 12: Bestandsaufnahme Sanierungsbedarfe

Bearbeitung: complan Kommunalberatung, Kartengrundlage: ALK Stadt Oranienburg

Grün- und Freiraumstrukturen

Hinsichtlich der Grün- und Freiraumstrukturen profitiert das Untersuchungsgebiet vor allem von der unmittelbaren Lage entlang der Havel, den Uferbereichen sowie der für Fußgänger und Radfahrer zugänglichen Havelpromenade. Im Zuge der Umsetzung der Maßnahmen der verschiedenen Förderprogramme (NSE, ZIS usw.) sowie durch kleinteilige Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung wurden qualifizierte Freizeit- und Spielangebote geschaffen.

Hervorzuheben sind hierbei die in Teilen erfolgte Qualifizierung der Blockinnenhöfe entlang der Walther-Bothe-Straße sowie die Fertigstellung des Freizeitgeländes TolOra aus Mitteln des EFRE-Fonds. Darüber hinaus wurden im Zuge der Realisierung des Bürgerzentrums Oranienburg attraktive Aufenthaltsflächen im direkten Umfeld des Bürgerzentrums geschaffen.

Innerhalb des Gebietes befinden sich zwei unbebaute Brachflächen. Sowohl die zwischen Albert-Buchmann-Straße und Havelpromenade gelegene Brachfläche als auch die unbebauten Grundstücke entlang der Walther-Bothe-Straße (Erweiterungsgebiet Weiße Stadt) sollen kurz- und mittelfristig für den Wohnungsneubau aktiviert werden.

Trotz bestehender Qualitäten (insbesondere entlang der Havelpromenade) sind die Grün- und Freiraumstrukturen in dem überwiegend zum Wohnen genutzten Untersuchungsgebiet weiter zu qualifizieren. Hierzu zählen insbesondere die Straßenräume sowie die den Geschosswohnungsbauten vor- bzw. zwischengelagerten Grünflächen entlang der Walther-Bothe-Straße und Berliner Straße, die insgesamt durch geringe Aufenthalts- und Freiraumqualitäten geprägt sind.



Abbildung 13: Bestandsaufnahme Grün- und Freiraumstrukturen
 Bearbeitung: complan Kommunalberatung, Kartengrundlage: ALK Stadt Oranienburg

Verkehr und zentrale Wegebeziehungen

Die durch das Gebiet verlaufende Walther-Bothe-Straße sowie die Berliner Straße stellen die zentralen Verkehrsachsen innerhalb des Untersuchungsgebietes dar. Während die Walther-Bothe-Straße in westlicher Richtung zur Bundesstraße B96 führt, erschließt die Berliner Straße in Richtung Norden das Untersuchungsgebiet mit der Innenstadt sowie den Zentralen Versorgungsbereich entlang der Bernauer Straße.

Aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung befinden sich zahlreiche PKW-Stellplatzanlagen im Gebiet. Neben Sammelstellplatzanlagen wird das Parken im Umfeld der Geschosswohnungsbauten überwiegend durch straßenbegleitende Stellplätze abgewickelt. Insbesondere die Straßenräume der Walther-Bothe-Straße, Augustin-Sandtner-Straße und Albert-Buchmann-Straße werden einseitig durch die straßenbegleitenden Stellplätze dominiert und dadurch in ihrer Aufenthaltsqualität stark eingeschränkt. Gleichzeitig sind in diesem Bereich die den Gebäuden vorgelagerten Grünflächen überwiegend von geringen Gestaltungs- und Aufenthaltsqualitäten geprägt, wodurch sich insgesamt ein Handlungsbedarf ergibt.

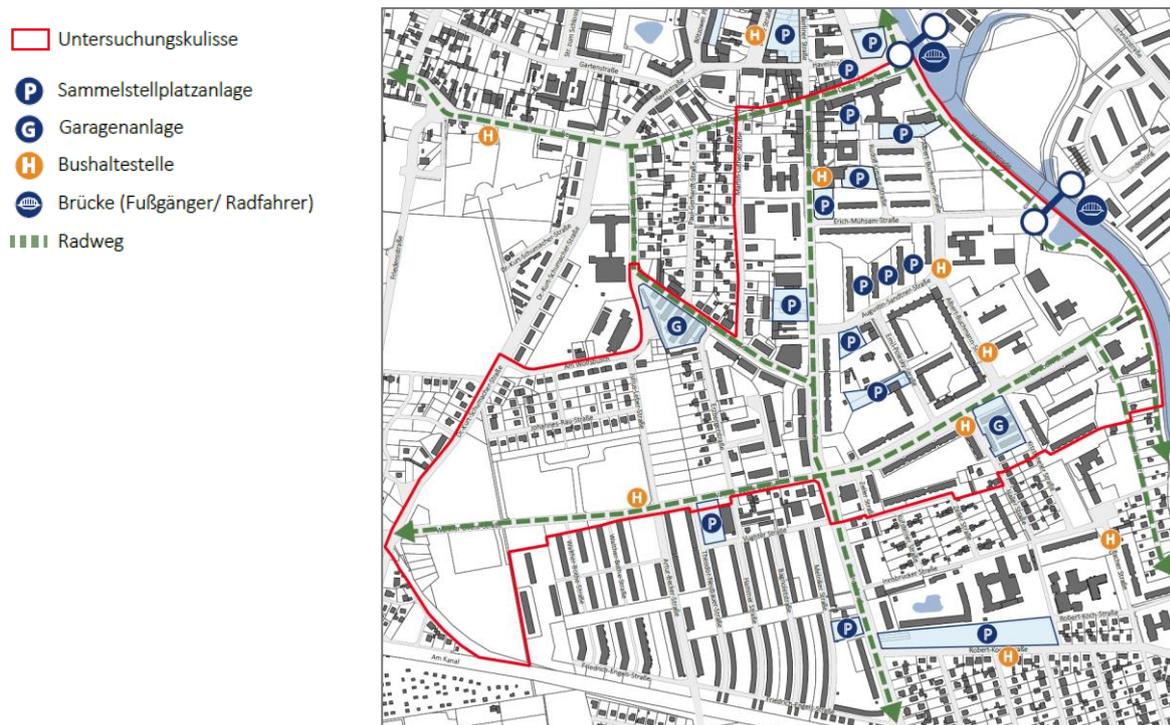


Abbildung 14: Bestandsaufnahme Verkehr- und Wegebeziehungen
Bearbeitung: complan Kommunalberatung, Kartengrundlage: ALK Stadt Oranienburg

Darüber hinaus befinden sich im Bereich Walther-Bothe-Straße und Melanchthonstraße zwei großflächige Garagenanlagen in zentraler und gut erschlossener Lage, deren Größe und Ausgestaltung im starken Kontrast zu den Ansprüchen und Anforderungen an zeitgemäße Wohn- und Stadtquartiere stehen und insgesamt eine Nutzungsqualifizierung erforderlich machen.

Innerhalb des Gebietes verkehren drei Buslinien (800, 804 und 821), die insgesamt fünf Haltestellen im Gebiet bedienen. Von zentraler Bedeutung für den Fuß- und Radverkehr sind die zwei über die Havel führenden Havelbrücken. Der Luise-Henriette-Steg im Norden und das sogenannte „Blaue Wunder“ in Fortsetzung der Erich-Mühsam-Straße (beides ausschließlich Fußgänger bzw. Radfahrerbrücken) verbinden das Untersuchungsgebiet mit dem östlichen Havelufer und stellen somit eine wichtige Verbindung in Richtung S- und Regionalbahnhof Oranienburg dar.

3.3 Stadtumbaubedarfe

Obwohl innerhalb des Untersuchungsgebietes in der Vergangenheit Maßnahmen unterschiedlicher Förderprogramme umgesetzt werden konnten, sind vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt Oranienburg neue Schwerpunktsetzungen erforderlich, die durch die bisherigen Förderprogramme nicht vollständig abgedeckt werden konnten.

Anhand der Ergebnisse der Bestandsaufnahme wird deutlich, dass sowohl auf das Untersuchungsgebiet bezogen als auch auf gesamtstädtischer Ebene stadumbauppezifische Handlungsbedarfe vorliegen.

Gesamtstädtische Stadtumbaubedarfe

Die gesamtstädtischen Handlungsbedarfe ergeben sich aus dem aktuellen und prognostizierten Bevölkerungswachstum sowie der hiermit verbundenen Dynamik auf dem Immobilienmarkt, die einerseits die kurz- und mittelfristige Mobilisierung von Wohnbaupotenzialflächen und andererseits die bedarfsgerechte Bereitstellung notwendiger Wohnfolgeeinrichtungen (insbesondere Kindertagesstätten, Grundschulen, Betreuungsangebote für unterschiedliche Altersgruppen) erforderlich macht. Mit der Aktivierung der im Untersuchungsgebiet befindlichen Brachflächen bzw. untergenutzten Grundstücke kann daher vor dem Hintergrund der gesamtstädtischen Bedarfe an Wohnraum in unterschiedlichen Segmenten und Preisklassen sowie Wohnfolgeeinrichtungen ein relevanter Beitrag geleistet werden.



Einen weiteren gesamtstädtischen Handlungsbedarf stellt die modellhafte Qualifizierung der Walther-Bothe-Straße dar, die aktuell durch verschiedene funktionale und gestalterische Missstände geprägt wird. Neben der Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Herstellung barrierefreier öffentlicher Räume steht hierbei insbesondere die Möglichkeit zur Umsetzung von Maßnahmen des Klimaschutzes und Klimafolgenanpassung im Vordergrund, welche eine ausdrückliche Schwerpunktsetzung der Fortschreibung des Stadtumbauprogramms darstellt. Dieses Schwerpunktthema umfasst die sich künftig verstärkenden Herausforderungen an öffentliche Räume aufgrund stadtklimatischer Veränderungen, wie u.a. Sturmschäden, Starkregenereignisse und Hitzeperioden.

Nicht zuletzt sollen für die Wohnbaupotenzialfläche (Erweiterungsgebiet „Weißen Stadt“) im Zuge eines Energie- und Klimaschutzkonzeptes modellhafte und auf andere Stadtgebiete übertragbare Handlungsansätze u.a. für die Themen klimaverträgliche Mobilität, Energiegewinnung und Regenwassermanagement auf QuartiersEbene aufgezeigt werden.

Quartierbezogene Stadtumbaubedarfe



Auf quartiersbezogener Ebene stehen vor allem die gestalterische und funktionale Qualifizierung des öffentlichen (Straßen-)raumes sowie die Aktivierung bestehender Potenzial- und Brachflächen für den erforderlichen Wohnungsbau und notwendiger Wohnfolgeeinrichtungen im Vordergrund. Mit der Aktivierung der Wohnungsbau-potenzialflächen besteht die Möglichkeit zur Schaffung ausdifferenzierter Wohnraumangebote für breite Nutzergruppen. Hierzu zählen insbesondere familien- bzw. altersgerechte Wohnraumangebote, die Realisierung von kleineren und flexibleren Wohneinheiten für Auszubildende und Studenten in stadtzentraler Lage, Angebote zur Eigentumbildung sowie die bedarfsgerechte Bereitstellung preisgedämpfter Wohnraumangebote.

Die Aktivierung der Potenzialflächen geht einher mit dem Erfordernis einer städtebaulichen Neuordnung bzw. Aufwertung des Gebietes, die durch vorbereitende Planungen, Gutachten, Machbarkeitsstudien sowie Wettbewerbsverfahren vorzubereiten und zu begleiten ist.

Hinsichtlich des öffentlichen Raumes bestehen hohe Handlungsbedarfe bei der Qualifizierung des direkten Wohnumfeldes und der Grünraumqualitäten im Bereich der Geschosswohnungsbauten entlang der Walther-Bothe-Straße. Die in der Vergangenheit erfolgreich umgesetzten Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung, insbesondere im Bereich der Wohnhöfe, sind daher fortzusetzen und hinsichtlich der künftigen Anforderungen an stadtklimatische Veränderungen weiterzuentwickeln.

Die Aufwertung der Wohnumfeldqualitäten erfordert gleichfalls eine Qualifizierung der Straßen- und Verkehrsräume sowie des ruhenden Verkehrs im Untersuchungsgebiet. Bestehende Sammelstellplatzanlagen sowie großflächige Garagenanlagen gilt es hinsichtlich ihrer Funktion zu überprüfen und Straßenquerschnitte bedarfsgerecht zu qualifizieren sowie funktional aufzuwerten.

Hinsichtlich der Erschließungsfunktionen innerhalb des Gebietes wird die hohe Bedeutung der beiden Fußgänger- und Radfahrerbrücken (Luise-Henriette-Steg, „Blaues Wunder“) deutlich, die das Untersuchungsgebiet mit dem östlichen Stadtgebiet in Richtung Bahnhof Oranienburg, Lehnitzstraße und Bernauer Straße verbinden. Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Aktivierung der Wohnbaupotenzialflächen und die sich daraus ergebenden verkehrlichen Anforderungen, insbesondere im Bereich Walther-Bothe-Straße, sind die Bedarfe für eine weitere Havelquerung zu prüfen.

4 | Gesamtstädtische Leitlinien und Stadtumbauziele

Die Ziele des Stadtumbaus stellen eine Konkretisierung der gesamtstädtischen strategischen Leitlinien und Entwicklungsziele der Stadtentwicklung dar, die im Rahmen der jetzigen Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes neu justiert, diskutiert und ergänzt wurden. Die Stadtumbaustategie versteht sich hierbei als ein teilräumlicher bzw. thematischer Baustein der Fortsetzung des INSEK-Prozesses.

4.1 Gesamtstädtische Leitlinien

Das in der INSEK-Fortschreibung 2018 überarbeitete gesamtstädtische räumliche Leitbild hat folgende übergeordnete Zielstellungen:

Wachstum aktiv steuern und gestalten

Oranienburg wächst und wird in Zukunft weiterwachsen. Im Sinne einer nachhaltigen und ganzheitlichen Stadtentwicklung gilt es, dieses Wachstum mit Augenmaß aktiv von Seiten der Stadt Oranienburg zu steuern und zu gestalten.

Bevölkerungsentwicklung als Chance nutzen

Die Anforderungen zur bedarfsgerechten Anpassung und Erweiterung von Wohn- und öffentlichem Raum sowie von Bildungs-, Versorgungs- und Freizeitangeboten bieten die Chance, attraktive Strukturen und Angebote bereitzustellen, zu sichern und nachhaltig mit Blick auf nachfolgende Generationen und Anforderungen zu gestalten.

Wirtschaftsstandort sichern und Qualifizieren

Die Stadt Oranienburg wird als attraktiver Arbeits- und Wirtschaftsstandort gesichert und bestehende Strukturen im Sinne einer zukunftsfähigen Wirtschaftsentwicklung weiter qualifiziert.

Mittelzentrum in der Metropolregion Berlin-Brandenburg

Das Mittelzentrum Oranienburg besitzt Ankerfunktion für sein Umland und ist starker Partner innerhalb des Aktionsraumes im Norden der Metropolregion Berlin-Brandenburg. Vor dem Hintergrund der positiven Entwicklung der Metropolregion Berlin-Brandenburg und der damit verbundenen Herausforderungen werden die regionalen und interkommunalen Kooperationen und Partnerschaften gesichert und funktional weiter qualifiziert.

Lebensqualität für alle Bewohner sichern und Infrastruktur verbessern

Individuelle und differenzierte Wohnangebote für alle Bedarfs- und Zielgruppen, attraktive Arbeitsplätze, ein zukunftsfähiges Mobilitätskonzept sowie vielfältige Angebote u.a. im Bildungs-, Kultur- und Freizeitbereich stärken die Lebensqualität und erhöhen die Bindung der Oranienburger an ihren Wohn- und Arbeitsort.

Potenziale nutzen und nachhaltig entwickeln

Die weitere Entwicklung und Profilierung des Wohn-, Lebens- und Wirtschaftsstandortes Oranienburg berücksichtigt die Herausforderungen des Klimaschutzes und einer ökologisch nachhaltigen Entwicklung.

Ressourcen bündeln und Engagement unterstützen

Vernetztes Handeln sowie ein beteiligungs- und dialogorientierter Kommunikationsansatz haben sich in Oranienburg bewährt. Ergänzt werden diese Ansätze um die gezielte Einbindung bürgerschaftlichen Engagements und die Bündelung personeller und finanzieller Ressourcen.

Zusammenhalt fördern - sozial benachteiligte Bewohner integrieren und qualifizieren

Das vielfältige Spektrum an Bildungs-, Qualifizierungs- und Ausbildungsmöglichkeiten für alle sozialen Schichten und Altersgruppen wird durch Investitionen zur weiteren Verbesserung der regionalen Wettbewerbsfähigkeit, u.a. Maßnahmen zur Unterstützung von inklusiven Schulangeboten ergänzt.

Oranienburg ist anders – Stadtgeschichte vermitteln, Stadtidentität weiterentwickeln

Das kulturelle Erbe Oranienburgs ist vielfältig und zwiespältig. Durch Erhalt, Pflege und Inwertsetzung für kulturelle, kreative aber auch touristische Nutzungen können diese Zeugnisse der Stadtgeschichte das Image der Stadt stärken.

Die dargestellten Leitlinien folgen dem Prinzip der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und berücksichtigen die hervorgehobene Bedeutung der Kernstadt sowie der innenstadtnahen Bereiche für die künftige Stadtentwicklung, insbesondere in den Themenfeldern Wohnraumversorgung und Aktivierung innerstädtischer Brachflächen, Qualifizierung und Anpassung der sozialen Infrastruktur.

4.2 Ziele und Schwerpunkte des Stadtumbaus

Anhand der gesamtstädtischen Leitlinien, der Bestandsaufnahme im Untersuchungsgebiet (Weiße Stadt / Quartier Walther-Bothe-Straße) sowie der abgeleiteten Handlungsbedarfe lassen sich für den Stadtumbauprozess der Stadt Oranienburg folgende konkrete Ziele ableiten:

Innenstadtstärkung

- ≡ Städtebauliche Neuordnung und Aufwertung durch funktionale und bauliche Qualifizierung brachliegender und untergenutzter Flächen in zentralen und gut integrierten Lagen

Wohnen und Wohnumfeld

- ≡ Schaffung und Ergänzung des Wohnraumangebotes in allen Preis- und Ausstattungssegmenten und Sicherung der sozialen Durchmischung
- ≡ Weitere Qualifizierung des Wohnumfeldes und öffentlichen Raumes, insbesondere im Bereich des Geschosswohnungsbaus
- ≡ Fortlaufende energetische Sanierung des Wohnungsbestandes

Verkehr und technische Infrastruktur

- ≡ Schaffung robuster und gleichzeitig barrierefreier öffentlicher (Straßen-)Räume mit hoher Aufenthaltsqualität
- ≡ Neuordnung der innerstädtischen Verkehrsführung und Verbesserung der Ost-West-Verbindungen über die Havel
- ≡ Etablierung zukunftsfähiger Mobilitätsformen sowie Stärkung der Multimodalität zu Gunsten umweltgerechter Verkehrsträger

Soziale Infrastruktur

- ≡ Bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnfolgeeinrichtungen und sozialer Infrastrukturangebote
- ≡ Berücksichtigung der Kompatibilität und Flexibilität sozialer Einrichtungen in Bezug auf Nach- und Neunutzungen sowie Mehrfachnutzungen

Umwelt- und Klimaschutz, Altlasten

- ≡ Ausbau und Unterstützung regenerativer Energiequellen, umweltfreundlicher Verkehrsträger und kleinteiliger Klimaschutzmaßnahmen
- ≡ Qualifizierung, Aufwertung und Vernetzung der innerstädtischen Freiräume mit den angrenzenden Landschaftsräumen

Zur Umsetzung der Stadtumbauziele werden diese in vier Handlungsfelder bzw. Maßnahmenschwerpunkte gebündelt, in denen jeweils die Einzelmaßnahmen konkretisiert werden.

Die vier Handlungsfelder bzw. Maßnahmenschwerpunkte sind:

- ≡ Städtebauliche Neuordnung sowie Qualifizierung innerstädtischer Brachflächen
- ≡ Qualifizierung und Anpassung der sozialen Infrastruktur
- ≡ Klimaresiliente Stadt
- ≡ Kommunikation und Begleitung der Gesamtmaßnahme

1 - Städtebauliche Neuordnung sowie Qualifizierung innerstädtischer Brachflächen

Die westlich der Havel in unmittelbarer Innenstadtlage liegenden Bereiche sind hochattraktive Potenzialflächen für urbane Nutzungen. Diese Potenzialflächen sind zum Teil bereits planungsrechtlich gesichert und sollen kurz- und mittelfristig durch die Stadt und die vor Ort tätigen Wohnungsmarktakteure schrittweise aktiviert werden.

Die zentrale Maßnahme ist die Aktivierung der Potenzialflächen nördlich und westlich der „Weißen Stadt, mit der insgesamt 400 bis 600 Wohneinheiten in unterschiedlichen Markt- und Ausstattungsegmenten (einschließlich preisgedämpfter Wohnraum) durch die kommunale Wohnungsbaugesellschaft mbH Oranienburg (WOBA) geschaffen werden können. Die Entwicklung des Gebietes soll unter der Maßgabe hoher baukultureller, gestalterischer sowie ökologischer Ansprüche an Gebäude und Freiflächen erfolgen, die im Rahmen eines energetischen Quartierskonzeptes präzisiert werden sollen.

Die Größe des Vorhabens führt zu einer signifikanten Aufwertung der Kernstadt, die gleichzeitig mit hohen Anpassungsbedarfen in den Bereichen Verkehr und Mobilität verbunden ist.

Unterstützt werden soll die Maßnahme u.a. durch die Inanspruchnahme von Mitteln der Wohnraumförderung (MietwohnungsbauförderungsR, WohneigentumInnenstadtR). Die bestehenden Kulissen der Wohnraumförderung wurden in diesem Zusammenhang in Abstimmung mit dem Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) und dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) aktualisiert und erweitert.

Ergänzend hierzu sollen durch die Erarbeitung von Gutachten und Machbarkeitsstudien sowie durch die Durchführung von städtebaulichen Wettbewerben weitere derzeit untergenutzte Grundstücke und Flächen qualifiziert untersucht werden und geeignete Vor-

schläge für deren funktionale und gestalterische Aufwertung erarbeitet werden. Hierzu zählen u.a. die großflächigen Garagenanlagen in der Walther-Bothe-Straße sowie Melanchthonstraße.

Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Aktivierung der Wohnbaupotenzialflächen innerhalb der Gebietes und die sich daraus ergebenden verkehrlichen Anforderungen, insbesondere im Bereich Walther-Bothe-Straße, sollen darüber hinaus die Bedarfe für eine weitere Havelquerung sowie deren erforderliche bauliche Ausgestaltung geprüft werden.

2 - Qualifizierung und Anpassung der sozialen Infrastruktur

Der finanziell umfassendste Aufgabenschwerpunkt gilt der drängenden Aufgabe, die kommunalen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen an den aktuellen und weiter steigenden Bedarf anzupassen. Hierbei soll die sich abzeichnende demographische Entwicklung gleichermaßen mitgedacht werden. Ziel ist es daher, bedarfsgerechte, dabei jedoch funktional flexible Strukturen zu schaffen und wenn möglich die bereits vorhandenen Strukturen hierfür zu nutzen. Ganz in diesem Zeichen steht die geplante Ergänzung der Havelgrundschule um zwei Klassenzüge.

Zu den Ergebnissen des seit 2016 vorliegenden Konzeptes „Soziale Infrastruktur bis 2027“ sowie der seit Mitte 2017 vorliegenden Baulandstrategie der Stadt Oranienburg gehört die Erkenntnis, dass in der Innenstadt eine weitere, mindestens zweizügige Grundschule errichtet und eine im geplanten Fördergebiet bereits vorhandene Grundschule erweitert werden muss. Der künftige Standort für die neue Grundschule ist vor dem Hintergrund möglicher Synergieeffekte mit anderen Einrichtungen und Angeboten auf der östlichen Havelseite, gegenüber der Torhorst-Gesamtschule, entlang der Lehnitzstraße verortet. Das Vorhaben soll durch einen Wettbewerb für den Grundschulneubau vorbereitet werden.

Der Neubau eines ganzen Stadtquartiers im mehrgeschossigen Wohnungsbausegment erfordert zudem die Bereitstellung von Betreuungsangeboten. Hierfür ist die Errichtung einer Kindertagesstätte innerhalb der Wohnbaupotenzialfläche „Weiße Stadt“ vorgesehen. Ob darüber hinaus die Errichtung kleinerer Angebote, u.a. durch die Reaktivierung einer leerstehenden historischen Scheune in der Dr.-Kurt-Schumacher-Straße erforderlich wird, soll im Rahmen von Machbarkeits- und Bedarfsstudien untersucht werden.

3 - Klimaresiliente Stadt

Dieses Schwerpunktthema umfasst sowohl die Maßnahmen zur Herstellung barrierefreier öffentlicher Räume mit hoher Aufenthaltsqualität als auch die Berücksichtigung aktueller und sich künftig verstärkender Herausforderungen aufgrund stadtklimatischer

Veränderungen. Sturmschäden, Starkregenereignisse und Hitzeperioden nehmen in europäischen Städten zu, Gebäude und Räume müssen zunehmend klimaresilient gestaltet werden, um auch künftig attraktive Lebens- und Aufenthaltsräume darzustellen.

Unter Berücksichtigung dieser unterschiedlichsten Anforderungen an die Gestaltung des zukunftsfähigen öffentlichen Raumes soll die Walther-Bothe-Straße im Bereich zwischen Berliner Straße und Havelufer modellhaft umgestaltet werden. Diese Maßnahme bezieht die Anpassung bzw. Rückbau bestehender Garagenanlage mit ein. Ein Teilbereich der jetzigen Garagenanlage (Haller Straße / Kitzbüheler Straße) soll mit einer dem Standort angemessenen Bebauung (Wohnen) aufgewertet werden. Die in diesem Bereich zur Walther-Bothe-Straße orientierte Teilfläche soll als künftiger Stadtplatz das Pendant zum Bürgerzentrum und dessen Freianlagen bilden.

Nicht zuletzt sollen für das neue Wohnquartier in der Weißen Stadt im Zuge eines Energie- und Klimaschutzkonzeptes Handlungsansätze u.a. für die Themen klimaverträgliche Mobilität, Energiegewinnung und Regenwassermanagement auf Quartiersebene aufgezeigt werden. Im Ergebnis des Konzeptes soll u.a. der Grün- und Freiraum im neuen Wohnquartier Weiße Stadt unter besonderer Berücksichtigung stadtklimatischer Erfordernisse und Zielsetzungen realisiert.

4 - Kommunikation und Begleitung der Gesamtmaßnahme

Das im Rahmen des Stadtumbauprozesses geplante Maßnahmenpektrum erfordert ein hohes Maß an Koordination, Prozesssteuerung und Kommunikation, um finanzielle und personelle Ressourcen effektiv einzusetzen.

Maßnahmen zur Anpassung der sozialen Infrastruktur erfordern ebenso wie umfassende Projekte zur Qualifizierung des öffentlichen Raumes, hier vor allem des Straßenraumes, eine öffentliche Kommunikation und Beteiligung. Diese begleitenden Prozesse sollen möglichst frühzeitig mit der Konzeptphase starten und den gesamten Prozess begleiten.

Zum Aufgabenportfolio des geplanten Quartiersmanagements gehören zudem die umfassende Information zum Gesamtprozess und insbesondere die Information zu den Handlungsmöglichkeiten von Eigentümern und Mietern im Handlungsfeld Energie und Klimaschutz.

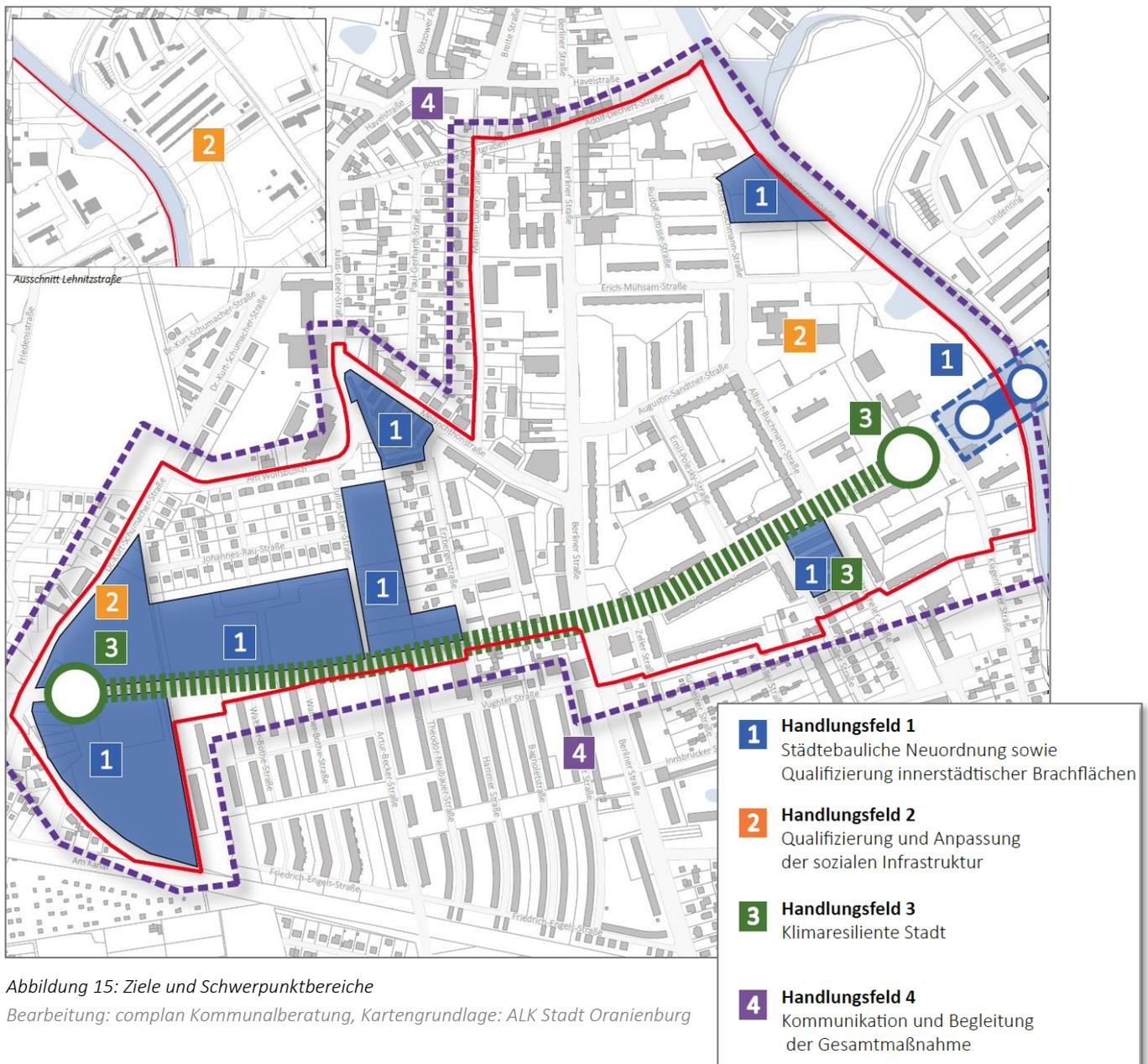


Abbildung 15: Ziele und Schwerpunktbereiche
 Bearbeitung: complan Kommunalberatung, Kartengrundlage: ALK Stadt Oranienburg

5 | Maßnahmenübersicht

Im Folgenden werden die Einzelmaßnahmen aufgeführt, die dazu beitragen sollen, die vorgenannten Ziele des Stadtumbaus im Rahmen des Stadtumbau III (Aufwertung) zu erreichen.

Die Einzelmaßnahmen sind den Handlungsfeldern der Städtebauförderungsrichtlinie (StBauFR) zugeordnet. Diese sind:

- ≡ **B.1** Vorbereitung der Gesamtmaßnahme / Untersuchungen und Gutachten
- ≡ **B.2** Begleitung der Gesamtmaßnahme
- ≡ **B.3** Baumaßnahmen
- ≡ **B.4** Ordnungsmaßnahmen
- ≡ **B.5** Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und Freiflächen

Hinsichtlich der Maßnahmen zur Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und Freiflächen können zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkreten Angaben hinsichtlich Finanzierungsrahmen und Umsetzungszeitraum gegeben werden. Diese werden im Rahmen der beabsichtigten Wettbewerbe, Machbarkeitsstudien und Gutachten konkretisiert.

B.1 Vorbereitung der Gesamtmaßnahmen / Untersuchungen / Gutachten

- (1) Erstellung Klimaschutzkonzept / Energetisches Quartierskonzept
- (2) Gutachten und Wettbewerbe für investive Vorhaben
 - > Durchführung Wettbewerb „Modellprojekt klimaresilienter öffentlicher Raum“ (Stadtplatz, Walther-Bothe-Straße)
 - > Durchführung Wettbewerb Grundschule
 - > Durchführung Wettbewerbs zur Qualifizierung des öffentlichen Raumes in der Weißen Stadt
 - > Erstellung städtebaulicher Studien zu Entwicklungsperspektiven unter- bzw. fehlgenutzter Grundstücke sowie Machbarkeitsstudie historische Scheune (Dr.-Kurt-Schumacher-Straße)

B.2 Begleitung Gesamtmaßnahme

- (3) Begleitung der Gesamtmaßnahme (Stadtumbaumanagement),
und Projektsteuerung der Baumaßnahmen
 - > Projektsteuerung Neubau Grundschule
 - > Projektsteuerung Erweiterungsbau Havelgrundschule
 - > Projektsteuerung Kindertagesstätte Innenstadt
 - > Begleitung der Gesamtmaßnahme
- (4) Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit
- (5) Soziales Quartiersmanagement

B.3 Baumaßnahmen

- (6) Neubau Grundschule Innenstadt
- (7) Errichtung Erweiterungsbau Havelgrundschule
- (8) Neubau Kindertagesstätte Innenstadt inkl. Freianlagen
- (9) Reaktivierung der historischen Scheune
(Dr.-Kurt-Schumacher-Straße)
- (10) Wohnbebauung Weiße Stadt / Wohnbebauung Stadtplatz
Walther-Bothe-Straße

B.4 Ordnungsmaßnahmen

- (11) Ordnungsmaßnahmen Wohnbebauung und Stadtplatz
Walther-Bothe-Straße (Haller Straße / Kitzbüheler Straße)
- (12) Ordnungsmaßnahmen Neubau Grundschule Innenstadt
- (13) Ordnungsmaßnahmen zur Erschließung und Vorbereitung
unter- bzw. fehlgenutzter Grundstücke

B.5 Herstellung / Änderung von Erschließungsanlagen und Freiflächen

- (14) Umsetzung „Modellprojekt klimaresilienter öffentlicher
Raum“ (Walther-Bothe-Straße)
- (15) Errichtung des Stadtplatzes Walther-Bothe-Straße
(Haller Straße / Kitzbüheler Straße)
- (16) Neubau einer Havelbrücke
- (17) Gestaltung öffentlicher Raum Weiße Stadt

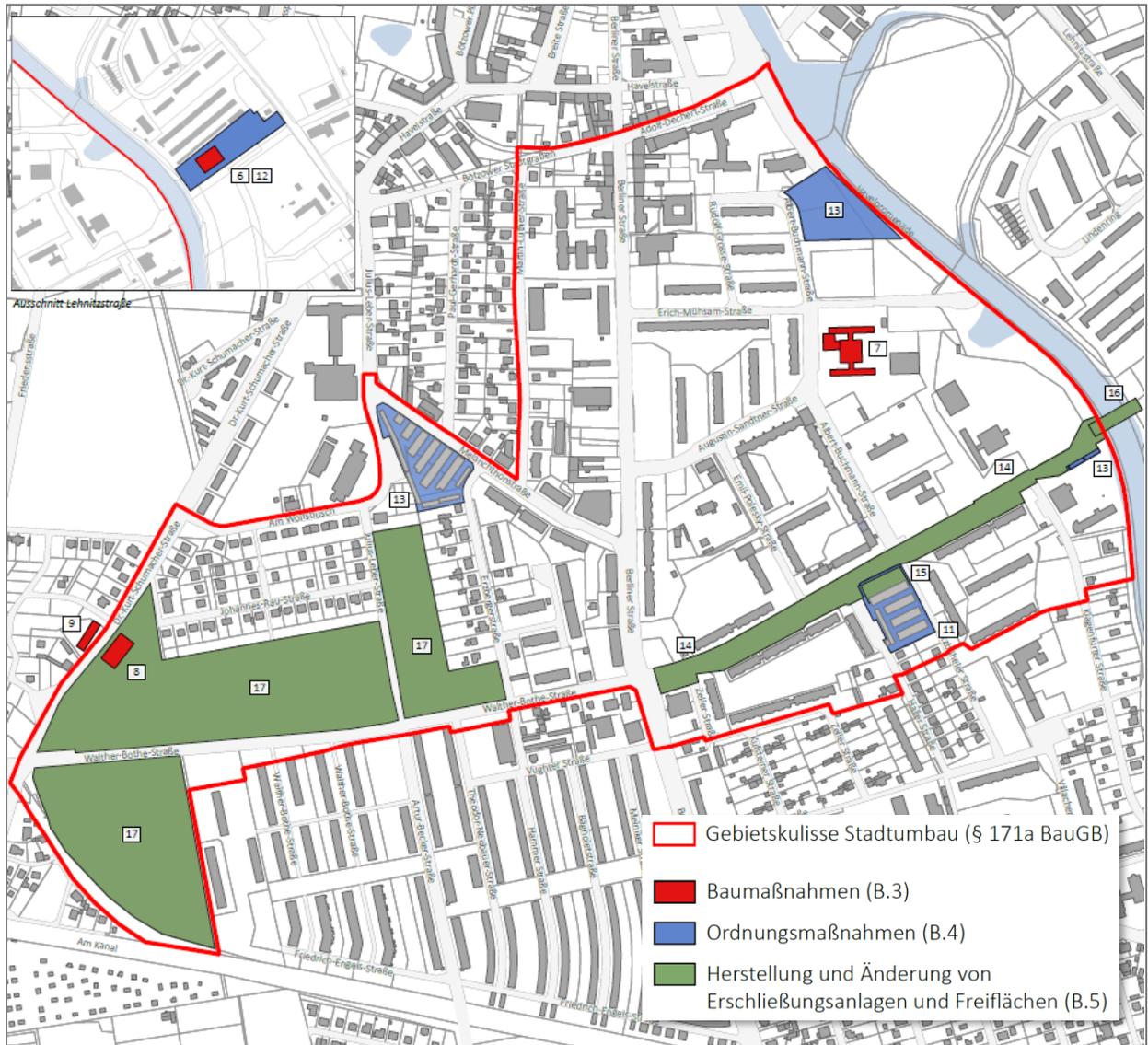


Abbildung 16: Übersicht räumliche Einzelmaßnahmen

Bearbeitung: complan Kommunalberatung, Kartengrundlage: ALK Stadt Oranienburg

6 | Umsetzungsstrategie

6.1 Kooperation und Stadtumbaumanagement

Die Umsetzung der Stadtumbauziele ist eine komplexe Aufgabe, die vielfältige Expertise und hohe Personal- und Zeitkapazitäten erfordert. Durch kontinuierliche Abstimmungsprozesse mit den relevanten Akteuren sind Strategien, Handlungsempfehlungen und Problemlösungen zu erarbeiten und weiterzuentwickeln.

Kooperation

Hierbei soll auf die bereits bestehenden Strukturen der verwaltungsinternen, fachgebietsübergreifenden Lenkungsrunde zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) zurückgegriffen werden. Ergänzend hierzu sind weitere Akteure, u.a. die Wohnungsunternehmen, themenbezogen in den Abstimmungsprozess einzubeziehen. Folgende Fragestellungen könnten im Rahmen der regelmäßig durchzuführenden Lenkungsrunde bearbeitet werden:

- ≡ Beteiligung an Stadtentwicklungskonzepten
- ≡ Weiterentwicklung der Stadtumbaustategie
- ≡ Abstimmung konkreter Stadtumbaumaßnahmen
- ≡ Fortlaufendes Stadtumbau-Monitoring sowie Austausch und Zulieferung von wohnungswirtschaftlichen und sozioökonomischen Daten
- ≡ Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung

Stadtumbaumanagement / Prozesssteuerung

Bei der erforderlichen Einbeziehung und Mobilisierung weiterer Akteure sowie bei der Durchführung des Stadtumbauprozesses ist die Stadtverwaltung auf Unterstützungsleistungen externer Dienstleister angewiesen. Der Stadtumbauprozess soll demnach durch ein externes Stadtumbaumanagement bzw. Prozesssteuerer begleitet werden, welches die Stadtverwaltung und die Lenkungsrunde bei folgenden Themen unterstützt:

- ≡ Organisations- und Prozesssteuerung des Stadtumbauprozesses sowie relevanter Einzelmaßnahmen
- ≡ Durchführung und Projektsteuerung von Genehmigungs-, Finanzierungs- und Förderverfahren sowie Abstimmung mit den relevanten Akteuren und Behörden
- ≡ Konkretisierung der Stadtumbaustategie sowie von Einzelmaßnahmen
- ≡ Mitwirkung am Stadtumbau-Monitoring
- ≡ Aktivierung der Eigentümer, Bewohner und Nutzer

6.2 Soziales Quartiersmanagement und Partizipation

Entscheidend für den Erfolg und die Akzeptanz der Stadtumbau-maßnahmen ist die breite Beteiligung der Bewohner, Nutzer, Eigentümer sowie der unterschiedlichen vor Ort tätigen zivilgesellschaftlichen Akteure. Bereits im Rahmen des Wettbewerbs und des Bauplanverfahrens zur geplanten baulichen Ergänzung des Wohnquartiers Weiße Stadt nördlich der Walther-Bothe-Straße fanden Informations- und Diskussionsveranstaltungen statt. Diese haben die im Baugesetzbuch vorgegebenen Beteiligungsformate wirksam ergänzt. Darüber hinaus wurde im Rahmen eines INSEK-Dialogs, welcher am 19. Juni 2018 in der Orangerie Oranienburg stattfand, intensiv u.a. zu den künftigen Entwicklungsmöglichkeiten und Vorhaben in der Innenstadt sowie innerhalb des Stadtumbaugebietes diskutiert.

Dieser gebiets- und standortbezogenen Kommunikations- und Beteiligungsprozess soll im Rahmen der Umsetzung der Gesamtmaßnahme weiterentwickelt und verstetigt werden.

Durch niedrigschwellige Beteiligungsformate können auch weiterhin die Ideen der unterschiedlichen Gebietsakteure und der Bewohner für eine kooperative Weiterentwicklung des Quartiers zusammengetragen und weiterentwickelt werden. Diese kontinuierlichen Kommunikationsprozesse stehen in einem engen Zusammenhang mit der gemeinsamen Konkretisierung von Einzelmaßnahmen im Rahmen der Umsetzung der Gesamtmaßnahme bzw. auch weiterer flankierender Projekte. Die Etablierung und die kontinuierliche Präsenz eines sozialen Quartiersmanagements unterstützen diesen Prozess, da hier Informationen und Akteure nachhaltig vernetzt und gezielt unterstützt werden können.

6.3 Künftige Fördergebietskulissen

Die Umsetzung der Ziele der Stadtumbaustategie soll überwiegend innerhalb der Kulisse des Untersuchungsgebietes erfolgen. Die künftige Fördergebietskulisse für das Bund-Länder-Programm Stadtumbau (Stadtumbaugebiet nach § 171a BauGB) entspricht somit der Untersuchungskulisse.

Die Realisierung der Wohnbaupotenzialfläche „Erweiterungsgebiet Weiße Stadt“ soll durch Mittel der Wohnraumförderung (MietwohnungsbauförderungsR, WohneigentumInnenstadtR) ermöglicht und so u.a. die Schaffung preisgedämpfter Wohnraumangebote unterstützt werden. Eine enge Verzahnung von Stadtumbau- und Wohnraumförderung ist daher erforderlich.

Die bestehenden Kulissen der Wohnraumförderung wurden in diesem Zusammenhang aktualisiert und ergänzt. Die erforderliche Beantragung und Abstimmung mit dem Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) und dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) sind erfolgt und die Kulissen der Wohnraumförderung bestätigt.

-  Gebietskulisse Stadtbau
(Stadtumbaugebiet § 171a BauGB)
-  Gebietskulisse Wohnraumförderung
(Vorranggebiet Wohnen)
-  Gebietskulisse Wohnraumförderung
(Konsolidierungsgebiet)

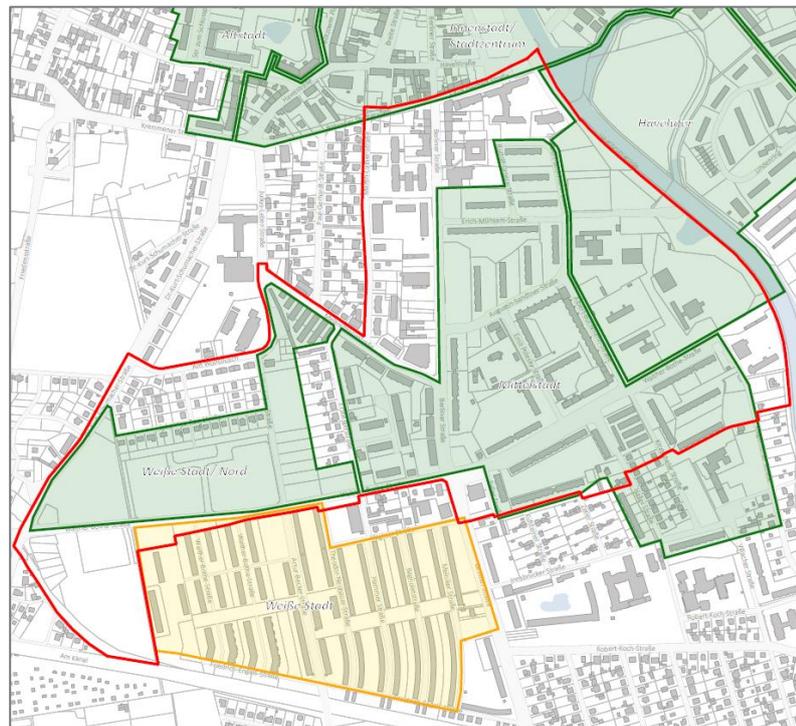


Abbildung 17: Fördergebietskulissen (Stadtbau, Wohnraumförderung)
Bearbeitung: complan Kommunalberatung, Kartengrundlage: ALK Stadt Oranienburg

6.4 Stadtbau-Monitoring

Für die Umsetzung des Stadtbaus ist eine fortlaufende Erhebung und kontinuierliche Beobachtung von teilträumlichen demografischen und wohnungswirtschaftlichen Rahmendaten erforderlich. Gleichzeitig können somit künftige Handlungsbedarfe rechtzeitig erkannt sowie die strategischen Handlungsgrundlagen aktualisiert und angepasst werden.

Neben der bereits bestehenden Erfassung der Einwohner- und Bauentwicklung auf gesamtstädtischer bzw. ortsteilbezogener Ebene ist daher die Etablierung eines kleinteiligen quartiers- und objektbezogenen Stadtbau-Monitoring sinnvoll und erforderlich.

Die stadtbaurelevanten Erfassungskriterien sind u.a.:

- ≡ Jährliche Analyse der Wanderungsbewegungen (Zu- und Fortzüge) innerhalb des Stadtbaugebiets und Abgleich mit den gesamtstädtischen Wanderungsbewegungen (u.a. Umzüge innerhalb der Stadt)
- ≡ Erhebung kleinräumiger demografischer, sozioökonomischer und wohnungswirtschaftlicher Daten zur Erfassung und Auswertung von u.a.
 - > Anzahl der Einwohner und Altersstruktur der Bewohnerschaft
 - > Anzahl der Wohneinheiten
 - > Miet- und Kaufpreisentwicklung
 - > Leerstand
 - > Eigentumsverhältnisse

Das Stadtbau-Monitoring stellt eine belastbare Grundlage für die qualifizierte Begleitung des Stadtbauprozesses, für die Ableitung von Empfehlungen sowie die Anpassung von Stadtbauplanungen dar.

6.5 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die innerhalb des Städtebauförderprogramms Stadtbau III abzuwickelnden Kosten belaufen sich auf ca. 29.100.000 EUR bis zum Jahr 2030.

Die Ermittlung der hier dargestellten Kosten der Einzelmaßnahmen erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Oranienburg bzw. auf Grundlagen von Kenn- und Orientierungswerten vergleichbarer Vorhaben. Diese Kosten sind im weiteren Verfahren mit den zuständigen Fachämtern und Fachbereichen der Stadt zu prüfen, zu konkretisieren und laufend fortzuschreiben.

Nr.	Maßnahme	HF StBauFR	Gesamt- kosten	Umsetzungs- zeitraum	Förderquote Stadtbau	Förderfähige Kosten	Anteil Bund / Land	Kommunaler Mittelanteil	Restbedarf (Bauherr, KAG, etc.)
			<i>in EUR</i>			<i>in EUR</i>	<i>in EUR</i>	<i>in EUR</i>	<i>in EUR</i>
1	Erstellung Klimaschutzkonzept / Energetisches Quartierskonzept	B.1	100.000	2019-2020	100,0%	100.000	66.667	33.333	
2	Gutachten und Wettbewerbe für investive Vorhaben	B.1	505.000	2019-2023	100,0%	505.000	336.667	168.333	
2.1	<i>Wettbewerb „Modellprojekt klimaresilienter öffentlicher Raum“ (Stadtplatz, Walther-Bothe-Straße)</i>		150.000	2021-2022	100,0%	150.000	100.000	50.000	
2.2	<i>Wettbewerb Grundschule</i>		80.000	2019	100,0%	80.000	53.333	26.667	
2.3	<i>Wettbewerb "Öffentlicher Raum Weiße Stadt"</i>		100.000	2021-2022	100,0%	100.000	66.667	33.333	
2.4	<i>Städtebauliche Studien zu Entwicklungsperspektiven unter- bzw. fehlgenutzter Grundstücke / Machbarkeitsstudie historische Scheune (Kurt-Schumacher-Straße)</i>		175.000	2019-2020	100,0%	175.000	116.667	58.333	
Zwischensumme B.1			605.000			605.000	403.333	201.667	0
3	Begleitung der Gesamtmaßnahme inkl. Projektsteuerung der Baumaßnahmen	B.2	2.515.000	2018-2030	100,0%	2.515.000	1.676.667	838.333	
3.1	<i>Projektsteuerung Neubau Grundschule</i>		950.000	2021-2023	100,0%	950.000	633.333	316.667	
3.2	<i>Projektsteuerung Erweiterungsbau Havelgrundschule</i>		350.000	2019-2020	100,0%	350.000	233.333	116.667	
3.3	<i>Projektsteuerung Kindertagesstätte Innenstadt</i>		350.000	2020-2021	100,0%	350.000	233.333	116.667	
3.4	<i>Begleitung der Gesamtmaßnahme</i>		865.000	2018-2030	100,0%	865.000	576.667	288.333	
4	Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit	B.2	130.000	2018-2030	100,0%	130.000	86.667	43.333	
5	Soziales Quartiersmanagement	B.2	650.000	2018-2030	100,0%	650.000	433.333	216.667	
Zwischensumme B.2			3.295.000			3.295.000	2.196.667	1.098.333	0

Maßnahmen- und Kostenübersicht
 Stadtumbaustategie Stadt Oranienburg - Weiße Stadt / Quartier Walther-Bothe-Straße
 Stadtumbau III

Nr.	Maßnahme	HF StBauFR	Gesamt- kosten	Umsetzungs- zeitraum	Förderquote Stadtumbau	Förderfähige Kosten	Anteil Bund / Land	Kommunaler Mittelanteil	Restbedarf (Bauherr, KAG, etc.)
			<i>in EUR</i>			<i>in EUR</i>	<i>in EUR</i>	<i>in EUR</i>	<i>in EUR</i>
6	Neubau Grundschule Innenstadt	B.3	10.100.000	2022-2026	80,0%	8.080.000	5.386.667	2.693.333	2.020.000
7	Errichtung Erweiterungsbau Havelgrundschule	B.3	4.000.000	2019-2020	80,0%	3.200.000	2.133.333	1.066.667	800.000
8	Neubau Kindertagesstätte Innenstadt inkl. Freianlagen	B.3	4.000.000	2020-2021	80,0%	3.200.000	2.133.333	1.066.667	800.000
9	Reaktivierung der historischen Scheune (Kurt-Schumacher-Straße)	B.3	750.000	2021-2022	80,0%	600.000	400.000	200.000	150.000
10	Wohnbebauung Weiße Stadt / Wohnbebauung Stadtplatz Walther-Bothe-Straße	B.3							
Zwischensumme B.3			18.850.000			15.080.000	10.053.333	5.026.667	3.770.000
11	Ordnungsmaßnahmen Wohnbebauung und Stadtplatz Walther-Bothe-Straße (Haller Straße / Kitzbüheler Straße)	B.4	300.000	2021-2022	100,0%	300.000	200.000	100.000	
12	Ordnungsmaßnahmen Neubau Grundschule Innenstadt	B.4	300.000	2021-2022	100,0%	300.000	200.000	100.000	
13	Ordnungsmaßnahmen zur Erschließung und Vorbereitung unter- bzw. fehlgenutzter Grundstücke	B.4	350.000	2021-2022	100,0%	350.000	233.333	116.667	
Zwischensumme B.4			950.000			950.000	633.333	316.667	0
14	Umsetzung Modellprojekt klimaresilienter öffentlicher Raum (Walther-Bothe-Straße)	B.5	2.200.000	2022-2023	100,0%	2.200.000	1.466.667	733.333	
15	Errichtung des Stadtplatzes Walther-Bothe-Straße (Haller Straße / Kitzbüheler Straße)	B.5	800.000	ab 2023	100,0%	800.000	533.333	266.667	
16	Neubau einer Havelbrücke	B.5	1.000.000	ab 2023	100,0%	1.000.000	666.667	333.333	
17	Gestaltung öffentlicher Raum Weiße Stadt	B.5	1.400.000	2022-2023	100,0%	1.400.000	933.333	466.667	
Zwischensumme B.5			5.400.000			5.400.000	3.600.000	1.800.000	0
Gesamtsumme			29.100.000			25.330.000	16.886.667	8.443.333	3.770.000

7 | Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung der Einwohnerzahlen von 31.12.2005 bis 31.12.2017	7
Abbildung 2: Pendlerbewegungen 2012 bis 2017	9
Abbildung 3: Beschäftigte am Wohnort und Arbeitslose 2012 bis 2017	9
Abbildung 4: Bevölkerungsprognosen im Vergleich	10
Abbildung 5: Verteilung der Wohneinheiten nach Gebäudetypen	10
Abbildung 6: Baufertigstellungen 2011 bis 2016	11
Abbildung 7: Wohnungsneubaubedarf bis 2030	12
Abbildung 8: Untersuchungskulisse (Weiße Stadt / Quartier Walther-Bothe-Straße)	13
Abbildung 9: Bestandsaufnahme Nutzungen	15
Abbildung 10: Bestandsaufnahme Gebäudebestand / Gebäudetypologien	16
Abbildung 11: Bestandsaufnahme Gebäudebestand / Gebäudetypologien	17
Abbildung 12: Bestandsaufnahme Sanierungsbedarfe	18
Abbildung 13: Bestandsaufnahme Grün- und Freiraumstrukturen	19
Abbildung 14: Bestandsaufnahme Verkehr- und Wegebeziehungen	20
Abbildung 15: Ziele und Schwerpunktbereiche	30
Abbildung 16: Übersicht räumliche Einzelmaßnahmen	33
Abbildung 17: Fördergebietskulissen (Stadtumbau, Wohnraumförderung)	36

8 | Anhang