

Konversion in Eberswalde – Ausgangssituation, aktueller Stand, Ausblick

Abschlussveranstaltung Konversionsommer 2016 am 03.11.2016

BRANDENBURGISCHE BODEN

Brandenburgische Boden
Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und –verwertung mbH

Andrea Magdeburg, Geschäftsführerin

Ehemalige WGT-Liegenschaften in Eberswalde

Die Stadt Eberswalde ist ein bedeutender Konversionsstandort im Land Brandenburg.

Die durch die sowjetischen Streitkräfte genutzten Liegenschaften (rd. 25) wurden an das Land Brandenburg übergeben. Exemplarisch seien hier genannt:

- (1) Ehemaliger Flugplatz Finow- Verkauf im Jahr 2002 (heute Verkehrslandeplatz und Solarfeld) und 2004 (heute Museum „Luftfahrthistorische Sammlung“)
- (2) Wohnhäuser im ehemaligen Generalstädtchen- Verkäufe in den Jahren 1995 und 1996
- (3) Wohnhäuser in der Heegermühler Straße- Verkauf 1999
- (4) Wohnhäuser in der Fliegersiedlung in Eberswalde-Finow- mehr als 100 Verkäufe seit 1995
- (5) Wohnhäuser in der Freienwalder Straße- rd. 25 Verkäufe in den Jahren 1995-1999
- (6) Wohnhaus in der Carl-von-Ossietzky-Straße- Verkauf 1997
- (7) 96 Baugrundstücke im Wohnpark „Südend“- Verkauf von 2002 bis 2016
- (8) Ehemaliges Ruhmesmuseum- Entwicklung zum Wohnstandort „Barnimhöhe“
- (9) Kaserne Freienwalder Straße- Ökopool-Projekt

Ehemalige WGT-Liegenschaften in Eberswalde



Die rot dargestellten Flächen wurden bereits einer zivilen Nachnutzung zugeführt.
Die blaue Fläche ist das künftige Wohngebiet „Barnimhöhe“.
Die grüne Fläche ist der Standort des Ökopool-Projektes.

Ehemaliger Flugplatz Finow



Käufer: privater Investor
Verkauf: 2002
Fläche: rd. 364 ha
Investitionen: ~ 500 T€
Nutzung: Verkehrslandeplatz,
Solarfeld

Luftfahrthistorische Sammlung

Käufer: Verein
Verkauf: 2004
Fläche: rd. 7 ha
Nutzung: Museum



Ehemaliges Generalstädtchen



Sanierte Wohnhäuser im Generalstädtchen

Käufer: private Investoren

Verkauf: 1995 und 1996

Investition: insgesamt ~ 1,75 Mio. Euro für 3 MFH



Wohnhäuser Heegermühler Straße



vor der Sanierung

Käufer: privater Investor

Verkauf: 1999

Investition: ~ 230 T€

Nutzung: Wohnhaus



nach der Sanierung

Wohnhaus Carl-von-Ossietzky-Straße

Käufer: privater Investor

Verkauf: 1997

Investition: ~ 450 T€

Fertigstellung: 2004



nach der Sanierung 2004

Wohnpark „Südent“

1999: ehemaliger Technikbereich



heute: modernes Wohngebiet



Wir machen Boden gut.

Wohnpark „Sügend“ – Beispiel einer erfolgreichen Konversion

- Objekt: Technikbereich der ehemaligen Kaserne Tramper Chaussee in Eberswalde
- Ziel: eigenständige Entwicklung von rd. 10 ha für den kleinteiligen Wohnungsbau (Schaffung von 96 Bauparzellen)
- Maßnahmen:
 - Schaffung von Baurecht
 - Erschließungsplanung
 - Abbruch der Baulichkeiten und Aufnahme der Flächenversiegelungen
 - Verlegen der Medien für Trink- und Schmutzwasser, Elektro, Gas und Telekommunikation
 - Bau von rd. 1,6 km Straßen
 - Parzellierung
 - Bau einer Lärmschutzwand
 - Verkauf

Wohnpark „Südend“ – Beispiel einer erfolgreichen Konversion

Ablauf des Projektes

- Beginn des Projektes im Mai 2000
- Rückbau des ehemaligen Technikbereiches bis Dezember 2000 (rd. 114.000 m³ uR und rd. 51.000 m² Verkehrsfläche)
- Ordnungsgemäße Entsorgung umweltgefährdender Abfälle sowie von Kohlengrus
- Im Jahr 2001 Verhandlung und Abschluss von Erschließungsverträgen mit der Stadt und dem Zweckverband für Wasserver- und Abwasserentsorgung Eberswalde
- Beginn der Arbeiten zur Kampfmittelsondierung und -räumung im November 2001; Kampfmittelfreigabe für das gesamte Baugebiet
- Ausschreibung der Leistungen zur Erschließung des künftigen Wohngebietes im Februar 2001
- Erschließung erfolgte von Mai bis Dezember 2002; parallel dazu wurden die ersten Bauparzellen (rd. 40%) nach Erschließungs- und Parzellierungsplan verkauft
- Übergabe der öffentlichen Erschließungsanlagen an die Stadt Eberswalde im Dezember 2002
- Verkauf der letzten Bauparzelle im November 2015

Wohnpark „Südent“ – Beispiel einer erfolgreichen Konversion

Impressionen vom Erschließungsbau:



Verlegen der Gasleitungen



Verlegen der Trink- und
Schmutzwasserleitungen



Aufnahme der alten Straßenbefestigung

Wir machen Boden gut.

Wohnpark „Südent“ – Beispiel einer erfolgreichen Konversion



18.12.2000:
Freigabe der öffentlichen Erschließungsanlagen

Die ersten Häuser im Bau- Winter 2002



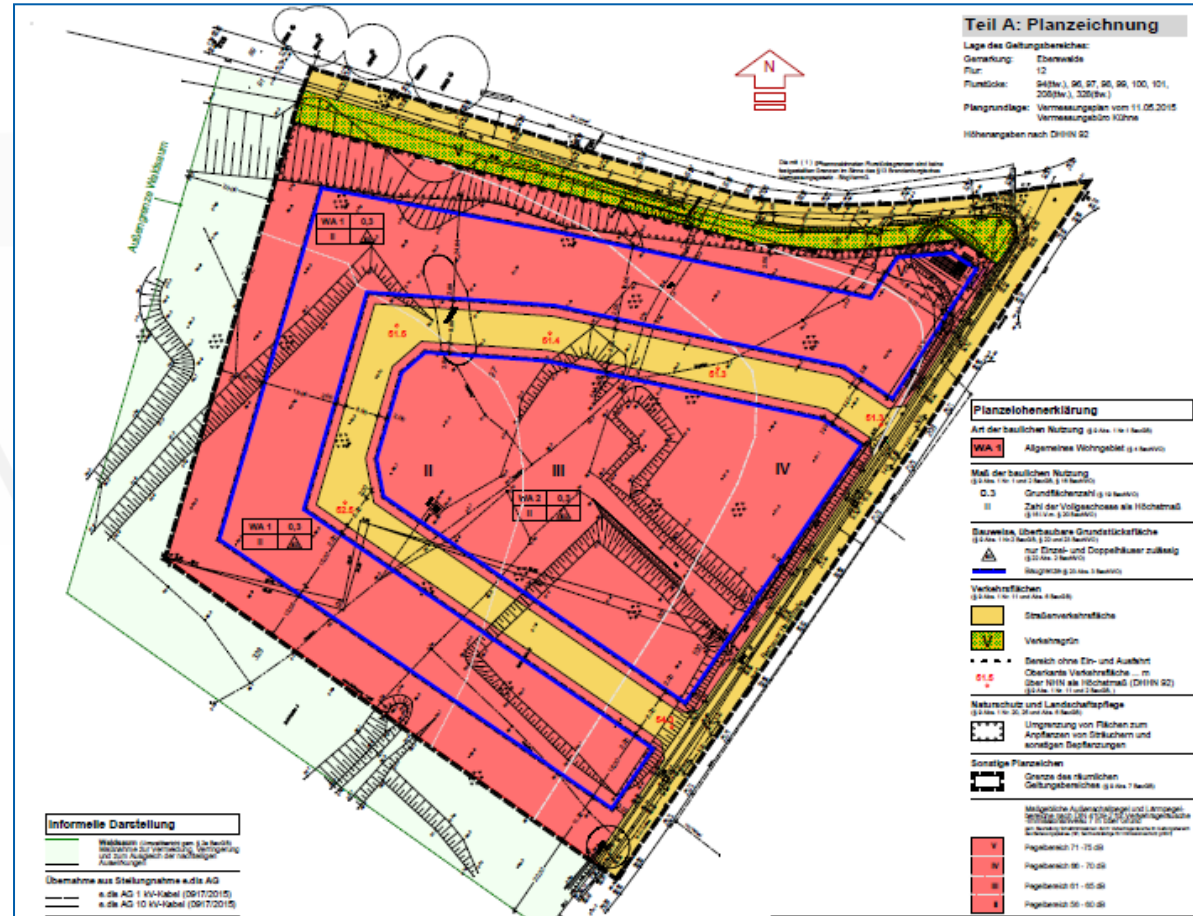
Das neueste Entwicklungsprojekt - Entwicklung des Wohngebietes „Barnimhöhe“

- nach erfolgreichem Abschluss der Entwicklung des Wohngebietes „Südend“ Beginn eines neuen Projektes im Mai 2014 mit der Zustimmung des Ministeriums für Finanzen des Landes Brandenburg zur Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen
- 27.11.2014: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Barnimhöhe“
- 2015: Erarbeitung mehrerer Varianten für die Gestaltung des Plangebietes und frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Bürger im August/ September 2015
- Mai 2016: Nach der Abwägung der während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen erfolgte die Erarbeitung eines Entwurfes des Bebauungsplanes und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung bis zum 25.07.2016
- Nach der Abwägung der Stellungnahmen und der Anfertigung eines Gutachtens zu den Auswirkungen des Verkehrslärms der Heinrich-Heine-Straße und der Bernauer Heerstraße auf das Plangebiet wurde der Satzungsbeschluss erarbeitet
- Der Bebauungsplan soll in der Stadtverordnetenversammlung am 24.11.2016 als Satzung beschlossen werden.

Das neueste Entwicklungsprojekt - Entwicklung des Wohngebietes „Barnimhöhe“

Planzeichnung
Stand 24.10.2016

ca. 20-25 Bauparzellen
Mindestgröße: 600 m²



Das neueste Entwicklungsprojekt- Entwicklung des Wohngebietes „Barnimhöhe“

- *Realisierte Maßnahmen:*

 - Umsetzung von 2 Nestern der Waldameisen

 - Anbringen von 20 Nistkästen für Brutvögel

 - Anbringen von 10 Fledermauskästen

- *Anstehende Maßnahmen:*

 - Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Land Brandenburg und der Stadt Eberswalde

 - Rodung des Waldbestandes; Ersatz durch Erstaufforstung bis 31.12.2019 auf einer Teilfläche der ehemaligen Kaserne Freienwalder Straße (Ökopool) und Anlage eines ca. 20 m breiten Waldsaumes an der Grenze des B-Plan-Gebietes

 - Ausschreibung der Ingenieurleistungen für die Erschließungsplanung und -durchführung

 - Erschließungsbau und Parzellierung

 - Beginn des Verkaufs der Bauparzellen voraussichtlich im II. Quartal 2017

Ausblick- Konversion in Eberswalde

- In Eberswalde sind noch folgende WGT-Liegenschaften einer zivilen Nachnutzung zuzuführen:

- *Reparaturstützpunkt Coppistraße*

Größe: 3.918 m²

Nutzung: gewerbliche Baufläche

- *Lagerobjekt Eberswalder Straße
(sogenannter Stettiner Bahnhof)*

Größe: 9.051 m²

Nutzung: Mischnutzung

Problem: 4 Rundbögen stehen unter Denkmalschutz-
schwer in eine Nachnutzung zu integrieren



Ausblick- Konversion in Eberswalde

➤ *Fliegersiedlung in Finow*

Größe: 7.982 m²

Nutzung: Wohnbauflächen

3 Bauparzellen werden derzeit angeboten.

Für ein Flurstück wird durch die Stadt geprüft, ob auf diesem Flurstück eine rückwärtige Bebauung mit separater Erschließung möglich ist.

➤ *Ehemalige Kasernen in der Freienwalder Straße und Tramper Chaussee*

Weiterführung Ökopool-Projekt in der Kaserne Freienwalder Straße

Verwertung von Restflächen (Wald) in der Tramper Chaussee

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

BRANDENBURGISCHE BODEN

Brandenburgische Boden Gesellschaft
für Grundstücksverwaltung und -verwertung mbH
Am Baruther Tor 12 Haus 134/1 • 15806 Zossen
Tel.: 033702 222-0
Fax: 033702 222-400
Internet: www.bbg-immo.de
E-Mail: kontakt@bbg-immo.de

Wir machen Boden gut.