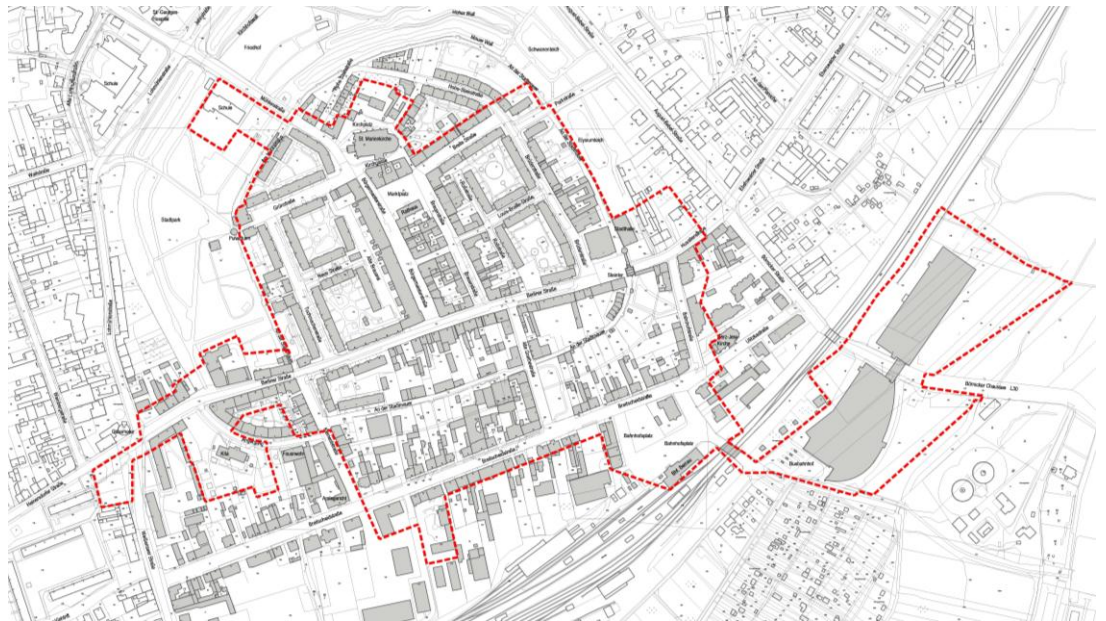




Bernau bei Berlin
Förderprogramm „Aktive Stadtzentren“
Zielplanung

September 2014

ews StadtSanierungsgesellschaft mbH

Stadt Bernau bei Berlin

Förderprogramm „Aktive Stadtzentren“ (ASZ)

Zielplanung

Stadt Bernau bei Berlin

Stadtplanungsamt

Leiterin: Sylvia Hirschfeld

Koordination: Arend Gahtow

Marktplatz 2

16321 Bernau bei Berlin

Bearbeitung:

ews StadtSanierungsgesellschaft mbH

Grünberger Straße 26, 10245 Berlin

Walter Bitzer

Ralf Schmidt

Frieder Kremer

Gabriele Lindner

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	4
2. Ausgangsbedingungen	5
2.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen und Infrastruktur	5
2.2 Einwohnerentwicklung und Wohnraumversorgung	9
2.3 Verkehr und Mobilität.....	14
2.4 Soziale und kulturelle Daseinsvorsorge	16
2.4.1 Kinderbetreuung	16
2.4.2 Bildung	18
2.4.3 Kultur und Gemeinschaftsleben	19
2.4.4 Arbeitsvermittlung/Gesundheit und Pflege.....	22
2.4.5 Stadtverwaltung	22
2.5 Einzelhandel	23
2.5.1 Gesamtstädtische Situation	23
2.5.2 Zentraler Versorgungsbereich Zentrum Bernau	25
2.5.3 Bedeutung des zentralen Versorgungsbereichs Zentrum Bernau hinsichtlich der Erfüllung der Versorgungsfunktion für die Innenstadt	27
2.5.4 Citymanagement.....	30
3. Abgestimmte Zielstellung und Schwerpunktvorhaben	32
3.1 Übergeordnete Ziele	32
3.2 Ziele für die Umsetzung des Programms ASZ	36
3.3 Schwerpunktvorhaben und Begründung der Erforderlichkeit	37
4. Einzelmaßnahmen	37
4.1 Tabelle.....	37
4.2 Begründung.....	39
4.3 Kartografische Darstellung	41
5. Gebietsabgrenzung	43
6. Kosten- und Finanzierungsübersicht	45
7. Zusammenfassung	47
Literaturverzeichnis und Hinweise auf Gespräche	48

1. Einleitung

Anlass

Die Stadt Bernau bei Berlin erhält seit 1992 Mittel aus dem Bund-Land-Programm „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“. Wesentliche Grundlagen der Förderung sind die Festlegungen der Sanierungsgebiete Stadtkern (SK) im Jahr 1994 und Gründerzeitring (GZR) im Jahr 2004. In beiden Sanierungsgebieten werden die Mittel zur Umsetzung der jeweils beschlossenen allgemeinen Sanierungsziele eingesetzt.

Die voraussichtlich letzten Fördermittel werden im GZR im Jahr 2015 und im SK im Jahr 2016 zur Verfügung stehen. Das Gesamtvolumen der eingesetzten Fördermittel wird sich dann voraussichtlich auf fast 23,0 Mio. € belaufen. In weitaus größerem Umfang wurden in den beiden Sanierungsgebieten private Mittel eingesetzt.

Sowohl im SK als auch im GZR konnten im Förderzeitraum wesentliche städtebauliche Missstände behoben werden. In beiden Gebieten konnten an der weitaus größten Zahl der Gebäude die substantiellen Missstände beseitigt werden. Es verbleiben aber funktionelle und substantielle Missstände, mit denen sich die Stadt im Interesse einer geordneten und nachhaltigen Stadtentwicklung auseinandersetzen muss.

Erfordernis Zielplanung

Der Stadt Bernau bei Berlin wurde mit Schreiben vom 16. August 2013 vom Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (MIL) mitgeteilt, dass die Absicht besteht, die Stadt auf der Grundlage ihrer Interessenbekundung vom Dezember 2012 in das Förderprogramm Aktive Stadtzentren (ASZ) aufzunehmen.

Mit dem Programm ASZ eröffnet sich für die Stadt die Möglichkeit, die Entwicklung der Innenstadt zielgerichtet weiterzuführen und für die Vorbereitung und Durchführung der notwendigen Maßnahmen, Fördermittel von Bund und Land zu erhalten.

Am 29. 08. 2013 fand eine erste Abstimmung zum ASZ mit dem Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) statt.

Am 18. 9. 2013 wurde der Förderantrag für das Programmjahr 2013 gestellt. Der Antrag für das Programmjahr 2014 wurde am 27. 9. 2013 an das LBV gesandt.

Der Zuwendungsbescheid für das Programmjahr 2013 wurde vom LBV am 16. 12. 2013 erteilt. Für 2014 stehen die ersten Kassenmittel zur Verfügung. Mit gesondertem Schreiben des LBV wurde die Stadt aufgefordert, kurzfristig eine städtebauliche Zielplanung als Entwicklungskonzept nach 5.2.7 der Fortschreibung 2012 der Städtebauförderungsrichtlinie 2009 analog § 171b Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu erarbeiten.

Nach 5.2.3 der Städtebauförderungsrichtlinie hat die Gemeinde die Zielplanung aus einem gesamtstädtischen integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) herzuleiten. Da die Stadt Bernau bei Berlin über ein solches INSEK bisher nicht verfügt, bestehen erhöhte Anforderungen an die für die Zielplanung zu erbringenden Leistungen. Nach der bereits genannten Ziffer der Richtlinie muss die in der Zielplanung verfolgte Zielsetzung „hinreichend konkret formuliert und abgestimmt sein, um gemäß den Anforderungen von Bund

und Land evaluiert werden zu können“. Weiter heißt es hier, dass die „übergeordneten Zielsetzungen deswendungszwecks zur Erreichung beziehungsweise Sicherstellung von Barrierefreiheit, Baukultur, Bürgermitwirkung, Nachhaltigkeit und Energetischer Erneuerung (zu) berücksichtigen“ sind. Im Unterschied zum „Universalprogramm“ Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen hat das Programm ASZ eine engere Zielrichtung. Es ist ausgerichtet auf die Erhaltung und Entwicklung von Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit. Im Einsatz der Fördermittel für die einzelnen Fördergegenstände gibt es aber nur wenige Unterschiede zu dem bisher in den beiden Sanierungsgebieten eingesetzten Förderprogramm. Abweichungen sind:

- Einsatz von bis zu 20 % (statt 10 %) des Gesamtvolumens für Steuerungsleistungen möglich (B.2.2.2),
- innenstadtbedingter Mehraufwand für Bau und Herrichtung von Gebäuden für Handel, Dienstleistungen und Gewerbe ist förderfähig (B.3),
- Ordnungsmaßnahmen nur im Zusammenhang mit Wiedernutzung von Grundstücken und Brachflächen förderfähig (B.4).

Die zur Erarbeitung der Zielplanung notwendigen Leistungen wurden beschränkt ausgeschrieben und nach Auswertung der Angebote an die ews Stadt-sanierungsgesellschaft mbH vergeben.

2. Ausgangsbedingungen

2.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen und Infrastruktur

Landesplanerische Bedeutung und ausgewählte Strukturdaten

Bernau bei Berlin ist nach dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg ein Mittelzentrum. Der Mittelbereich Bernau bei Berlin umfasst die Stadt Bernau bei Berlin (als Mittelzentrum) sowie die Gemeinden Ahrensfelde, Panke-tal, Wandlitz und Werneuchen. Sowohl das Mittelzentrum selbst als auch die Gemeinden sind amtsfrei. Die Stadt Bernau bei Berlin umfasst 22,2 % der insgesamt 466,5 ha großen Fläche des Mittelbereiches. 37,1 % (entspricht 36.624 Personen) der insgesamt 98.594 Einwohner des Mittelbereiches leben im Mittelzentrum (Mittelbereichsprofil Bernau bei Berlin 2013 des LBV, Stand 31. 12. 2011).

Der gesamte Mittelbereich hat in den Jahren bis 2011 bedeutende Bevölkerungszuwächse erfahren. Für den Zeitraum 2012 bis 2030 wird für die Stadt Bernau bei Berlin ein leichter Bevölkerungsrückgang prognostiziert (nähere Angaben siehe 2.2).

Nur 31,7 % der Unternehmen im Mittelbereich (mit Lieferungen und Leistungen von mehr als 17.500,00 EUR im Jahr) haben ihren Sitz im Mittelzentrum (2010). Trotz des im Vergleich mit den anderen Gemeinden des Mittelbereiches deutlich höheren städtischen Charakters des Mittelzentrums, liegt der Anteil der Unternehmen signifikant unter dem Anteil der Bevölkerung.

Die Pro-Kopf-Steuereinnahmekraft des Mittelzentrums Stadt Bernau bei Berlin hat sich nach Angabe im Mittelbereichsprofil im Durchschnitt der Jahre

2008 bis 2011 im Vergleich mit 2004 bis 2007 um 39,9 % auf 428,00 €/Einwohner erhöht, liegt damit aber immer noch fast 15 Prozentpunkte unter dem Durchschnitt des Mittelbereiches.

In Bernau bei Berlin hatten am 30. 6. 2011 9.680 Personen einen sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplatz. Das sind 6,1 % mehr als im Jahr 2000 und es entspricht 265 Beschäftigten je 1.000 EW. Dieser Wert liegt deutlich über dem Durchschnitt des Mittelbereiches von 215 Beschäftigten je 1.000 EW. Daraus kann der Schluss gezogen werden, dass die vorstehend genannten Unternehmen im Gebiet der Stadt Bernau durchschnittlich mehr Personen beschäftigen als die außerhalb der Stadt im Mittelbereich ansässigen Unternehmen.

Es ist aber auch festzustellen, dass der Zuwachs an Beschäftigten in der Stadt im betroffenen Zeitraum nur etwa halb so hoch ist wie der Zuwachs der Bevölkerung der Stadt (siehe auch 2.2).

Fast genau die Hälfte aller Beschäftigten der Stadt arbeitete 2011 im Bereich „sonstige Dienstleistungen“, der die öffentlichen und privaten Dienstleistungen einschließlich der öffentlichen Verwaltung und damit auch die Beschäftigten im Bereich Gesundheitswesen umfasst. Weitere rund 20 % der Beschäftigten waren zum gleichen Zeitpunkt im Wirtschaftsbereich „Handel, Verkehr, Gastgewerbe“ beschäftigt. Im produzierenden und Baugewerbe waren dagegen nur rund 16,5 % tätig.

Die Stadt Bernau bei Berlin ist nach dem Kreisprofil Barnim 2013 Branchenschwerpunktort für die Ernährungswirtschaft und Metall.

Zum Stichtag 30. 6. 2011 pendelten 9.832 Personen (davon 62 % nach Berlin) aus. Das entspricht etwa jedem vierten Bewohner der Stadt und nach der Angabe der 19.770 Erwerbspersonen im Zensus 2011 fast der Hälfte aller Erwerbspersonen. In den anderen Gemeinden des Mittelbereiches ist der Anteil der Auspendler aber noch deutlich höher.

Im Dezember 2011 waren nach dem Kreisprofil Barnim 2013 1.950 und damit rund 5 % der in der Stadt lebenden Personen arbeitslos.

(Der Zensus 2011 mit Stand 9. 5. 2013 weist mit 1.110 Erwerbslosen nur einen Anteil von 3,2 % Erwerbslosen aus, was in statistischen Abgrenzungen begründet sein wird.)

Aus der nachfolgenden Grafik des Landesamtes für Bauen und Verkehr zum Steueraufkommen, der Beschäftigung und zum Arbeitsmarkt im Mittelbereich Bernau bei Berlin wird u. a. deutlich, dass der Mittelbereich bei allen Kennwerten unterhalb des Durchschnitts des Landes Brandenburg liegt.

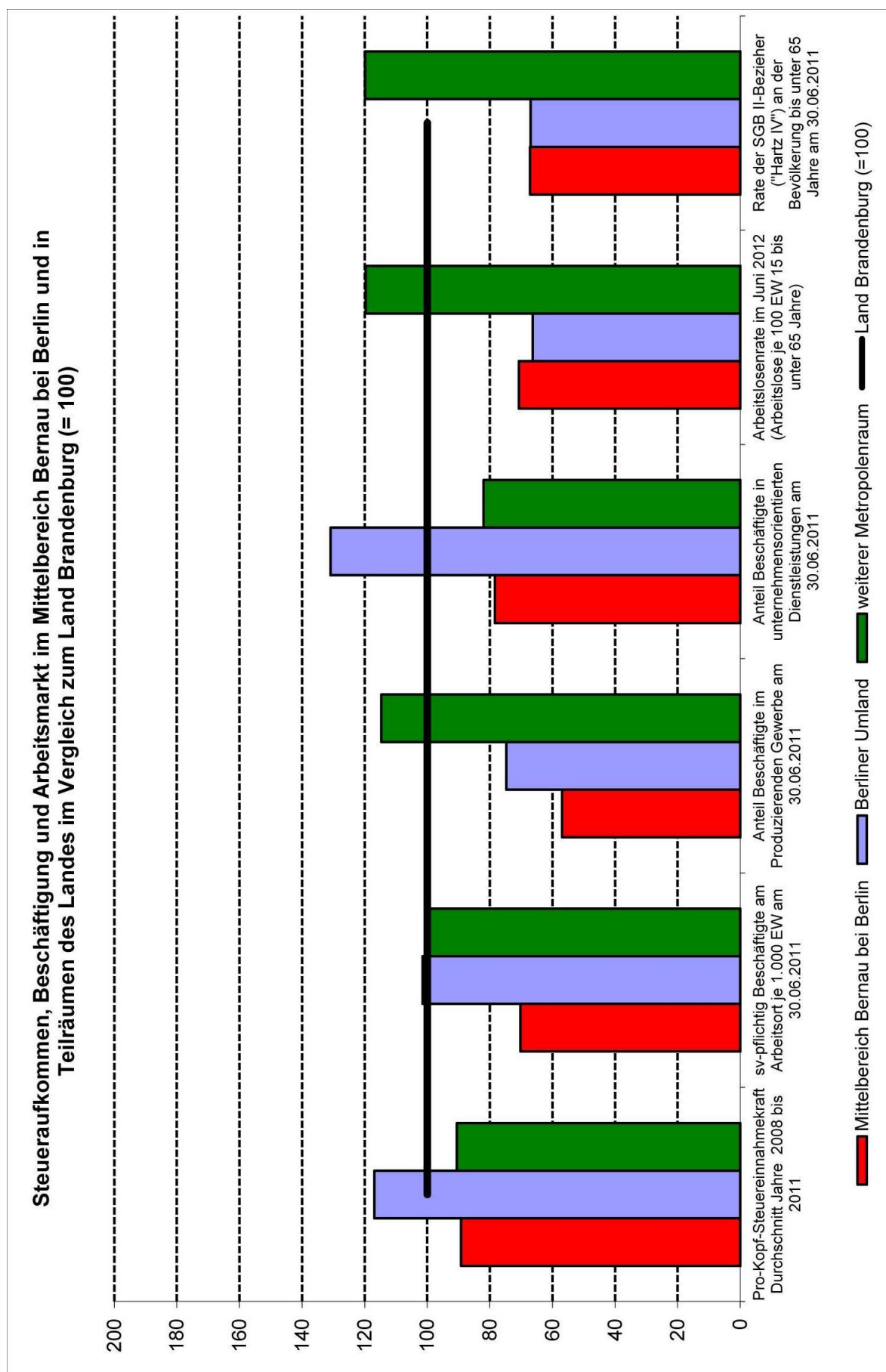


Abb. 01 Steueraufkommen, Beschäftigung und Arbeitsmarkt im Mittelbereich Bernau bei Berlin (Quelle: LBV 2013)

Städtebauliche Entwicklung

Die Stadt Bernau bei Berlin nimmt in ihrer heutigen Abgrenzung einschließlich aller Ortsteile (Börnicken, Ladeburg, Lobetal, Schönow, Birkholz, Birkholzaue und Birkenhöhe) eine Fläche von 104 km² ein. Der Anteil der Siedlungsfläche lag 2011 bei 18,9 %. Wald- und Landwirtschaftsflächen machen mit fast 80 % den größten Flächenanteil aus (Kreisprofil Barnim 2013).

Bis weit in das 19. Jahrhundert vollzog sich die städtebauliche Entwicklung der Stadt Bernau bei Berlin weitestgehend innerhalb des Gebietes der mittelalterlichen Stadtmauer. Die heute als Sanierungsgebiet Stadtkern abgegrenzte Fläche ist nur etwa 17 ha groß (ohne Ergänzungsgebiete).

Ab 1842 verkehrte südlich dieses Stadtkerns die Eisenbahn. Verstärkt ab 1870 erfolgte die geordnete städtebauliche Entwicklung des heute als Gründerzeitring bezeichneten Gebiets zwischen den Bahngleisen und dem Stadtkern sowie westlich und östlich des Stadtkerns. Die städtebaulichen Hauptachsen in diesem Gebiet sind mit den heutigen Bezeichnungen die Breitscheid-, die Weinberg- sowie die August-Bebel-/Börnicker Straße.

Nach 1919 dehnte sich die Stadt mit einem gegenüber vorangegangenen Zeiträumen erhöhten Anteil von Ein- und Zweifamilienhausbebauung weiter aus.

Ab 1979 bis in die Wendezeit wurden im Rahmen des Komplexen Wohnungsbaus der DDR das Gebiet Bernau Süd mit rund 1.000 Wohnungen errichtet. Das Gebiet ist seit einigen Jahren als Konsolidierungsgebiet festgelegt.

Die vorstehend skizzierten Entwicklungsphasen der Stadt sind prägend auch für andere größere Städte im Land Brandenburg.

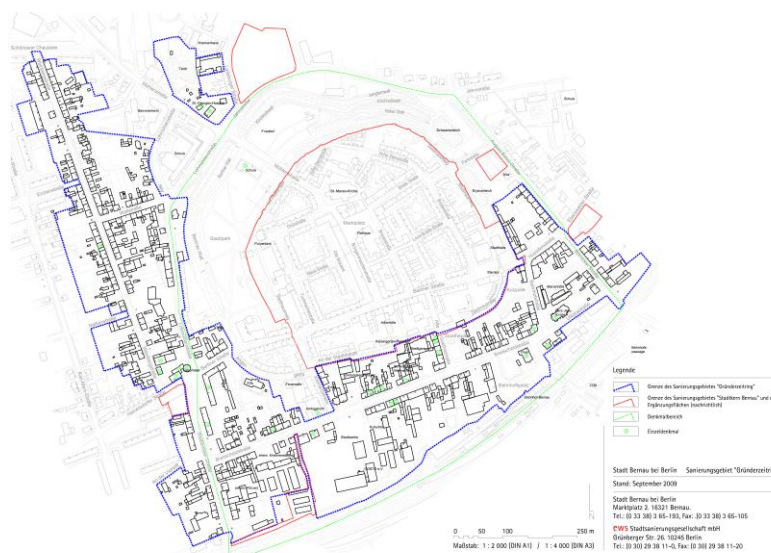
Abb. 02 Abgrenzung der Sanierungsgebiete Stadtkern Bernau (rot) und Gründerzeitring (blau)
(Quelle: Eigene Darstellung)

Legende:

Grenze des Sanierungsgebiets
"Gründerzeitring"

Grenze des Sanierungsgebiets
"Stadtkern Bernau" und der Ergänzungsgebiete

Denkmalbereich/Einzeldenkmal



Mit der 1975 begonnenen Neubebauung des Stadtkerns erfuhr Bernau bei Berlin eine im Vergleich mit anderen Städten besondere Entwicklung. Großflächig wurden auf der mittelalterlichen Siedlungsfläche alte Substanz abgerissen und in zwei Bauabschnitten Neubauten, überwiegend als reine Wohngebäude, errichtet. Mehr als 80 % der heute im Stadtkern vorhandenen Gebäude wurde nach 1975 errichtet.

Die traditionelle Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe ging mit der Neubebauung in den 1970er und 1980er Jahren verloren. Ausnahmen sind das Laubenganghaus und wenige Plattenbauten mit der hier realisierten „Funktionsüberlagerung“.

Der geplante dritte Bauabschnitt wurde nicht mehr umgesetzt. Im zentralen Bereich des Stadtkerns sollten gesellschaftliche und kulturelle Gebäude konzentriert werden und eine Fußgängerzone sollte den Bahnhof mit dem Zentrum verbinden.

Nach 1990 erlebte die Stadt auf neu entwickelten Bauflächen einen weiteren, überwiegend vom Wohnungsbau geprägten Entwicklungsschub. Mit dem Zuwachs der Bevölkerung mussten aber auch zusätzliche Angebote für Schulbildung, Kinderbetreuung sowie Handel und Kultur geschaffen werden. Innerhalb des Stadtkerns und auch im Gründerzeitring waren – bei Verzicht auf die Weiterführung des Flächenabbruchs – die dafür nutzbaren baulichen Potenziale sehr gering.

So wurden z. B. unmittelbar nordwestlich an den Stadtkern angrenzend eine Schule und südöstlich des Bahnhofs das Einkaufszentrum Bahnhofspassage errichtet.

Verkehrerschließung

Seit 1924 verkehrt zwischen Bernau und Berlin die S-Bahn. Nach 1990 hat der heute innerhalb von etwa 20 Minuten das Zentrum von Berlin erreichende Regionalverkehr (RE 3) maßgeblich an Bedeutung gewonnen. Voraussichtlich ab 2016/2017 wird die Stadt über die neue Regionalbahnverbindung 24 über den Berliner Bahnhof Ostkreuz auch direkt an den Flughafen Berlin Brandenburg International angebunden.

Mit den Anschlussstellen Bernau Süd und Bernau Nord verfügt die Stadt über zwei sehr stadtnahe Autobahnanschlüsse an die A 11. Über das nur wenige Kilometer entfernte Dreieck Barnim ist in wenigen Minuten der Berliner Ring zu erreichen. Durch die Stadt Bernau bei Berlin führen keine Bundesstraßen des Leistungs- und Grundnetzes.

Über die Landesstraßen 30, 31, 200, 304 und 314 sind leistungsfähige Anbindungen der Innenstadt von Bernau bei Berlin an das gesamte Umland gegeben.

2.2 Einwohnerentwicklung und Wohnraumversorgung

Bevölkerungsentwicklung und -vorausschätzung

(Hinweis: Soweit nicht ausdrücklich erwähnt, berücksichtigen die Angaben nicht die Ergebnisse des Zensus vom 9. Mai 2011.)

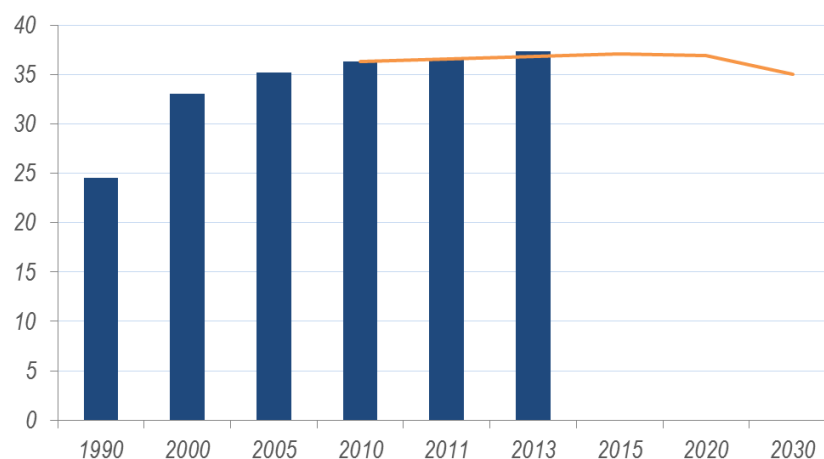
Nach den Angaben im Kreisprofil Barnim 2013 des LBV entwickelte sich die Einwohnerzahl wie folgt (Angabe zum 31. 12. 2013 von der Stadt):

Abb. 03 Bevölkerungsentwicklung und -vorausschätzung der Stadt Bernau bei Berlin von 1990 bis 2030 in tausend Personen (Quelle: LBV 2013)

Legende:

Einwohner

Bevölkerungsprognose



Jahr	Personen	1990 = 100
1990	24.510	100
2000	33.086	135
2005	35.235	144
2010	36.338	148
2011	36.624	149
2013	37.319	152

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in der Stadt Bernau bei Berlin betrug im Jahr 2000 40,2 Jahre, im Jahr 2011 bereits 44,7 Jahre. Innerhalb dieses kurzen Zeitraumes ist das Durchschnittsalter damit um mehr als 10 % gestiegen.

Die Bevölkerungsvorausschätzung 2011 bis 2030 des LBV zeigt folgende Entwicklung auf:

Jahr	Personen	2010 = 100
2010	36.338	100
2015	37.067	102
2020	36.942	102
2030	35.014	96

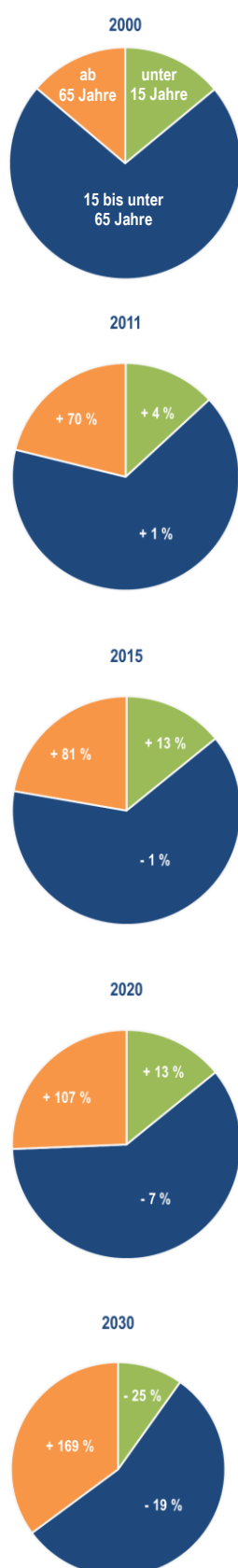
Anmerkung: Der Zensus 2011 mit Stand Mai 2013 weist für den 9. 5. 2011 35.631 Personen aus. Der Anteil der Ausländerinnen und Ausländer beträgt nur 2,1 % (Bundesdurchschnitt 7,7 %), der Personen mit Migrationshintergrund nur 5,8 % (Bundesdurchschnitt 18,9 %).

Während die Bevölkerung von 2000 bis 2011 um 3.538 Personen gewachsen ist, soll nach dieser Prognose des LBV das Wachstum 2020 gegenüber 2011 nur noch 318 Personen betragen (wobei um das Jahr 2015 nochmals eine Spitze erwartet wird). Für den Zeitraum 2030 gegenüber 2011 ist ein Einwohnerverlust von 1.610 Personen ermittelt worden.

Im Vergleich mit anderen Kommunen des Landes Brandenburg ist trotz des prognostizierten Rückgangs der Einwohner aber festzustellen, dass sich auf dieser Grundlage insgesamt sehr gute Voraussetzungen für die Stabilisierung der Innenstadt als Standort für Handel, Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur und Verwaltung ergeben. Sollte der Bevölkerungsrückgang geringer als prognostiziert ausfallen, ändert dies nichts an den in dieser Zielplanung getroffenen Grundaussagen. Die Rahmenbedingungen für Handel und Dienstleistungen können dann etwas günstiger sein als in den jeweiligen Fachplanungen dargelegt.

Altersstruktur

Abb. 04 Anteil und Entwicklung der Altersgruppen in Bezug auf das Jahr 2000 (Quelle: LBV 2013)



Das Verständnis der Gesamtprognose wird nachvollziehbarer, wenn man sich mit der Prognose der Bevölkerungsentwicklung für die nachfolgenden drei Altersgruppen befasst.

Altersgruppe bis unter 15 Jahre

Jahr	Personen	2000 = 100
2000	4.629	100
2011	4.810	104
2015	5.244	113
2020	5.227	113
2030	3.447	75

Altersgruppe 15 bis unter 65 Jahre

Jahr	Personen	2000 = 100
2000	23.894	100
2011	24.066	101
2015	23.571	99
2020	22.246	93
2030	19.271	81

Altersgruppe ab 65 Jahre

Jahr	Personen	2000 = 100
2000	4.563	100
2011	7.748	170
2015	8.253	181
2020	9.469	207
2030	12.296	269

Ein absoluter Zuwachs wird sich danach auf die Altersgruppe der über 65-Jährigen beschränken. Im Jahr 2030 soll etwa ein Drittel der Einwohner der Stadt 65 Jahre und älter sein. 2010 war dagegen nur etwa jeder zwölfte Einwohner älter als 65.

(Anmerkungen: Nach dem Zensus 2011 mit Stand Mai 2013 waren am 9. 5. 2011 bereits fast 22 % der Bevölkerung 65 Jahre und älter. Weiterhin

kann festgestellt werden, dass sich Bernau bei Berlin trotz der starken Zuzüge bezüglich der Altersstruktur nur geringfügig besser als der Brandenburger, aber nicht jünger als der Bundesdurchschnitt darstellt.)

Das Kreisprofil Barnim unterscheidet andere Altersgruppen (unter 18, 18 bis unter 30, 30 bis unter 50, 50 bis unter 65, 65 und älter). Aus diesen Daten ergibt sich, dass bemessen an der Gesamtzahl der Einwohner der Stadt schon im Zeitraum 2000 bis 2011 nur der Anteil der Personen in den Altersgruppen ab 50 Jahren gestiegen ist.

Auch aus dem Tatbestand, dass sich die Anzahl der Personen in der Altersgruppe älter als 65 Jahre im Vergleich von 2030 mit 2000 fast verdreifacht, leitet sich das Erfordernis der barrierefreien Entwicklung der Stadt ab. Folgt man der Argumentation, dass sich die Altersbezüge zukünftiger Rentnergenerationen im Vergleich zu heute reduzieren, haben die Verschiebungen in der Altersstruktur auch erhebliche Auswirkungen auf die Kaufkraft und damit auf den Einzelhandels- und Dienstleistungssektor.

Natürliche und räumliche Bevölkerungsentwicklung

Eingangs ist festzustellen, dass in den verfügbaren Unterlagen Prognosedaten des Landes zur natürlichen (Geburten und Sterbefälle) und zur räumlichen (Zuzüge und Fortzüge) Entwicklung nicht explizit dargestellt, in den Berechnungsmodellen aber mit Annahmen berücksichtigt sind.

Von 2001 bis 2011 sind in Bernau bei Berlin 596 Personen mehr gestorben als geboren wurden. Da im Kreisprofil Barnim zusätzlich der Zeitraum 2006 bis 2011 dargestellt ist, ist erkennbar, dass der Sterbeüberschuss in der zweiten Hälfte des genannten Zeitraumes deutlich höher als in der ersten Hälfte (341 zu 255) ist.

Im Zeitraum 2001 bis 2011 wurde bei 24.852 Zu- und 20.724 Fortzügen ein Wanderungsgewinn von 4.128 Personen erreicht. Aus dem Kreisprofil ist zu entnehmen, dass im Zeitraum bis einschließlich 2005 2.404 Personen, von 2006 bis 2011 aber nur noch 1.724 Personen (das ist ein Rückgang um rund 30 %) zugewandert sind.

Im Vergleich mit den anderen Gemeinden des Mittelbereiches Bernau ist auch festzustellen, dass der Wanderungsgewinn im Zeitraum 2001 bis 2011 je 1000 der Bevölkerung nur bei 117,4 Personen und damit erheblich unter dem Durchschnitt von 153,6 Personen für den gesamten Mittelbereich lag. Die Wanderungsgewinne von Ahrensfelde, Panketal und Wandlitz lagen deutlich über, die von Werneuchen geringfügig unter denen von Bernau bei Berlin.

Wohnraumversorgung

Nach den Angaben im Kreisprofil Barnim 2013 hatte Bernau im Jahr 2011 18.050 Wohnungen. Das entspricht 495 Wohnungen je 1.000 Einwohner und daraus leitet sich eine Belegung von 2,02 Personen je Wohnung ab.

(Anmerkung: Nach dem Zensus 2011 mit Stand Mai 2013 gab es am 9. 5. 2011 in 7.974 Gebäuden (einschließlich bewohnte Unterkünfte) mit 17.848 Wohnungen eine etwas geringere Anzahl.)

6.861 der insgesamt 18.100 Wohnungen (und damit rund 38 %) wurden im Zeitraum 1992 bis 2011 fertiggestellt.

Nach der Angabe im Mittelbereichsprofil 2013 sind die Baufertigstellungen im Vergleich der Zeiträume 2004 bis 2007 mit 2008 bis 2011 aber von 768 auf 409 und damit auf fast die Hälfte zurück gegangen. Der Rückgang betrifft – mit teilweise noch größeren Anteilen – auch die anderen Gemeinden des

Mittelbereiches. Mit Ausnahme von Werneuchen liegen die Fertigstellungen von Wohnungen je 1.000 EW in den anderen Gemeinden des Mittelbereiches aber immer noch deutlich über denen von Bernau.

Für das Jahr 2011 ist für die Stadt Bernau bei Berlin der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern mit 39,9 % angegeben (deckt sich weitestgehend mit Ergebnissen des Zensus).

Nach den Ergebnissen des Zensus befinden sich aber fast 90 % der ab 1990 hergestellten 4.332 Wohnungen in Gebäuden mit einer oder zwei Wohnungen. 34,5 % aller Wohnungen in der Stadt werden vom Eigentümer selbst genutzt. Dieser Wert liegt um rund 7 % unter dem Durchschnitt Brandenburgs und rund 8 % unter dem Durchschnitt der BRD.

Die mit 80,1 m² ermittelte Durchschnittsgröße aller Wohnungen liegt um rund 3 m² unter dem Durchschnitt Brandenburgs und rund 10 m² unter dem Durchschnitt der BRD.

Die geringe durchschnittliche Größe wird zumindest teilweise die Ursache im relativ hohen Bestand der Wohnungen des komplexen Wohnungsbaus der DDR mit kleinen Wohnungsgrößen haben. Diese Wohnungen sind überwiegend im Eigentum der städtischen Gesellschaft und einer Genossenschaft. Nach den Angaben im Zensus 2011 verfügen die städtische Wohnungsbau-gesellschaft über rund 23,7 % und die Wohnungsgenossenschaften über rund 5,5 % und damit insgesamt über fast 30 % des Wohnungsbestandes der Stadt. Beide Eigentümerinnen haben weitestgehend Bestände mit mehr als zwei Wohnungen. Da der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser wie dargelegt, etwa 40 % beträgt, verfügen die beiden genannten Eigentümerinnen über etwa 50 % der Mietwohnungen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen. Nach dem Zensus 2011 war mit 8.550 Wohnungen fast die Hälfte des gesamten Wohnungsbestandes an die Fernwärme angeschlossen, die Ausstattung mit Bad/Dusche und WC in der Wohnung liegt mit 99,4 % über dem Durchschnitt von Brandenburg und der BRD und nur 2,3 % aller Wohnungen standen leer. Der Fernwärmeanschluss der nach 1990 errichteten Wohnungen beträgt aber nur 18 %.

Etwa seit 2010 ist eine verstärkte Nachfrage nach innerstädtischen Mietwohnungen festzustellen. Da die Mietwohnungsbestände sowohl im Stadtkern als auch im Gründerzeitring bis auf wenige Ausnahmen saniert sind (einschließlich der barrierefreien Gestaltung eines Teils der Wohnungen), ist durch Sanierungsmaßnahmen kein signifikanter Zuwachs der Anzahl der Wohnungen erreichbar. Wohnungsneubau ist aus diesem Grunde unerlässlich. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft hat nach eigenen Angaben in den letzten Jahren durchschnittlich rund 40 Mietwohnungen pro Jahr auf den Markt gebracht. Auch für die kommenden Jahre wird der Neubau von Mietwohnungen in vergleichbarer Größenordnung vorbereitet. Gegenwärtig werden auf Baulücken am Weinberg zwei Mietwohngebäude errichtet und auf dem Grundstück Bahnhofstraße 4 werden angrenzend an den Külzpark drei Mietwohngebäude mit 18 Wohnungen errichtet, wovon zwei Gebäude über einen Aufzug verfügen.

Für die noch ausstehende Sanierung einzelner Mietwohngebäude (z. B. Einzeldenkmal Breitscheidstraße 2 mit fünf Wohnungen) ist festzustellen, dass dafür vorrangig die Programme der Wohnungsbauförderung zu nutzen sind.

Im Stadtzentrum und in unmittelbarer Nähe dazu sind in den zurückliegenden 20 Jahren Betreuungseinrichtungen für Senioren entstanden. Auf dem Grundstück Breitscheidstraße 28 ist vor wenigen Jahren der Neubau des St.-Ansgar-Wohnstifts gebaut worden und das Seniorenheim Regine Hildebrand an der Mühlenstraße erhält gegenwärtig einen Erweiterungsbau.

Bei den vor wenigen Jahren an der Bahnhofstraße barrierefrei errichteten „Marienhöfen“ handelt es sich um eine Wohnanlage, die auf die Wohnbedürfnisse älterer Menschen ausgerichtet ist.

2.3 Verkehr und Mobilität

Fließender Verkehr

Mit Datum vom Mai 2014 liegt die „Fortschreibung der Luftreinhalteplanung und der Verkehrsentwicklungsplanung 2025 mit Lärmaktionsplan der zweiten Stufe für die Stadt Bernau bei Berlin“ mit den Teilen 1 Bestandsanalyse und 2 Maßnahmenplanung und Wirkungsanalyse vor.

Die Straßen mit der höchsten durchschnittlichen Verkehrsstärke der Stadt bilden den „Ring“ um den durch die Stadtmauer gefassten Stadtkern.

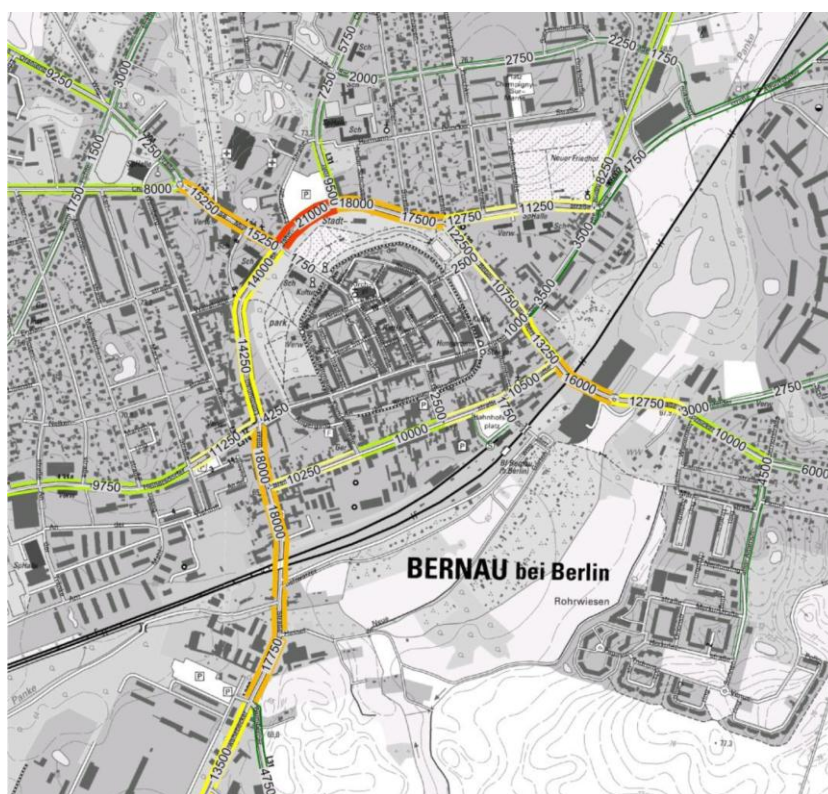


Abb. 05 Durchschnittliches Verkehrsaufkommen (Quelle: LK Argus GmbH)

In den Teilabschnitten der betroffenen Straßen, die straßenbegleitend bebaut sind, besteht naturgemäß auch die größte Lärmbetroffenheit und auch die Belastung der Luft mit Schadstoffen ist überdurchschnittlich hoch.



Abb. 06 Straßenabschnitte mit potenziell hohen und sehr hohen Lärmbetroffenheiten (Quelle: LK Argus GmbH)

Für das Bernauer Stadtgebiet wurden insgesamt rund 97.000 Kfz-Fahrten pro Tag ermittelt. Den größten Anteil macht mit 47 % der Ziel-/Quellverkehr (Start oder Ziel in Bernau, z. B. Arbeitspendler) aus. Weitere 40 % sind dem Binnenverkehr (Fahrten beginnen und enden in Bernau) zuzurechnen. Der überörtliche Durchgangsverkehr ohne Halt in Bernau hat einen Anteil von 13 %.

Obwohl die Probleme des fließenden Verkehrs und die daraus resultierenden Belastungen die Bernauer Innenstadt unmittelbar betreffen, ist festzustellen, dass das Programm ASZ nicht direkt zur Lösung der aus dem fließenden Verkehr resultierenden Aufgaben beitragen kann (schließt nicht aus, dass im Rahmen des Citymanagements z. B. Leistungen zur angestrebten Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf ausgewählten Straßen erbracht werden). Die Verkehrsprobleme sind nur bedingt durch Teilfunktionen der Innenstadt (Einkaufszentrum Bahnhofspassage) begründet und haben gesamtstädtische und überörtliche Ursachen. Für die Finanzierung der Verbesserungen des fließenden Verkehrs und der daraus resultierenden Probleme sind deshalb andere Quellen zu erschließen.

Im Konzept werden auch der Rad- und Fußgängerverkehr behandelt. Dazu ist festzustellen, dass diese Verkehrsarten bezüglich der Quelle oder dem Ziel Innenstadt auch aufgrund der in den letzten Jahren durchgeführten Maßnahmen (überwiegend mit Unterstützung von Mitteln aus den Förderprogrammen der Stadterneuerung oder des kommunalen Straßenbaus finanziert) keine wesentliche Problemlage darstellen. Das heißt aber nicht, dass zur Herstellung der Barrierefreiheit an Teilen von Erschließungsanlagen noch Änderungen zu realisieren sind oder Wegebeziehungen wie die Verbindung Stadtkern und Bahnhofspassage zu qualifizieren sind.

Im Zusammenhang mit der Zielplanung für das Programm ASZ ist die Behandlung dieser Verkehrsarten aber entbehrlich.

Ruhender Verkehr

Bezüglich des ruhenden Verkehrs wurden im genannten Konzept mit Ausnahme der Innenstadt (einschließlich Umfeld des Bahnhofes) keine Problemlagen festgestellt.

Zu unterscheiden ist zwischen dem aus den Pendlerbewegungen sowie den Funktionen der Innenstadt selbst resultierenden Stellplatzbedarf.

Im genannten Material wird festgestellt, dass mit der Einführung der Parkraumbewirtschaftung und der damit verbundenen Verdrängung der Langzeitparker wesentliche Verbesserungen im Angebot erreicht wurden. Gelegentliche Engpässe gibt es in den Nachmittags- und Abendstunden.

Handlungsbedarf wird jedoch aus der angestrebten Erhöhung der Attraktivität des Zentrums erwartet.

Es ist aber davon auszugehen, dass Fragen zur weiteren Verbesserung des ruhenden Verkehrs während des Einsatzes des Programms ASZ auch in Bernau eine Rolle spielen werden.

Der unmittelbar an den abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angrenzende Parkplatz am Gaskessel hat eine hohe Bedeutung für die Innenstadt, konnte in den zurückliegenden zwei Jahrzehnten aber noch nicht endgültig hergestellt werden.

Abb. 07 Parkplatz am Gaskessel
(Quelle: Eigene Darstellung)



ÖPNV

Aufgrund der großen Zahl der Berufspendler hat der Bahnhof Bernau die quantitativ größte Bedeutung für den ÖPNV der Stadt. Mit der im Jahr 2013 abgeschlossenen Umgestaltung des Bahnhofsplatzes wurde vor dem Bahnhofsgebäude eine zentrale Bushaltestelle eingerichtet. Das führte zu einer besseren Verflechtung der verschiedenen Verkehrsträger und damit zu einer qualitativen Aufwertung des ÖPNV.

Vorrangig auf die Erfordernisse des Schülerverkehrs ausgerichtet bestehen neun Regionalbuslinien.

Die Stadt wird von den Stadtbuslinien 868 (Bernau Süd-Bahnhof Bernau-Zepernick) und 869 (Lindow-Bahnhof Bernau-Lobetäl) erschlossen. Die auch an Wochenenden verkehrende Linie 868 verläuft über die Berliner Straße, die Linie 869 über die Breitscheidstraße.

Überlegungen zur noch besseren Anbindung der Innenstadt durch Führung einer Stadtlinie über die Bürgermeisterstraße haben sich nicht durchgesetzt. Durch die Entscheidung, den Wochenmarkt zukünftig in der Bürgermeisterstraße durchzuführen, ist dieses Thema auch für die nächsten Jahre nicht mehr aktuell.

2.4 Soziale und kulturelle Daseinsvorsorge

2.4.1 Kinderbetreuung

Die nachfolgenden Angaben zu den Kitas, Horteinrichtungen und Schulen beruhen weitestgehend auf dem vom Landkreis Barnim herausgegebenen „Kindertagesstättenbedarfs- und Schulentwicklungsplan für den Landkreis Barnim, Planungszeitraum 1. August 2012 bis 31. Juli 2017“. Ergänzende Informationen des Amtes für Schulverwaltungs-, Kultur- und Jugendangele-

genheiten wurden eingearbeitet. Vor dem Hintergrund einer auf die Innenstadt fokussierten Zielplanung erfolgen nachfolgend zusätzlich zur Darstellung der Gesamtzahlen Ausführungen zu den innenstadtrelevanten Einrichtungen.

Am 31. 12. 2010 lebten in der Stadt 2.108 Kinder im Alter von 0 Jahre bis zum Schuleintritt. Davon wurden 1.630 in 22 Kitas (1.524 Kinder) und 27 Tagespflegeeinrichtungen (106 Kinder) betreut.

Von den 1.828 (31. 12. 2010) Hortkindern (Schuleintritt bis Ende 6. Jahrgangsstufe; Grundrechtsanspruch besteht bis zum 12. Lebensjahr, nicht für die 13- und 14-jährigen) wurden 1.306 betreut. Da 2010 nur 992 reguläre Hortplätze zur Verfügung standen, wurden etwa 400 der betreuten Schüler auf der Grundlage von Ausnahmegenehmigungen betreut.

Für 2017 wurde eine Zahl von 1.901 Kita- und 2.028 Hortkindern prognostiziert. Der daraus ermittelte Bedarf wurde mit 1.533 und 1.440 Plätzen ermittelt. Die Anzahl der auf Ausnahmegenehmigungen beruhenden Hortplätze konnte reduziert werden. Weitere Verbesserungen werden mit dem Bau einer Kita mit 160 Plätzen an der Viehdrift erreicht, in der neben Kindergarten- auch Hortplätze geschaffen werden (Fertigstellung für 2016 geplant).

Der Versorgung der Innenstadt mit Kita- und Hortplätzen dienen vorrangig die Kitas

- Marienkäfer in der August-Bebel-Straße 14
- Am Angergang auf dem Grundstück Angergang 3
- Kinderland am Wasserturm in der Oranienburger Straße 14
- Kreatives Freizeitzentrum e. V. in der Sachtlebenstraße 24
- Montessori-Kinderladen e.V. in der Oranienburger Straße 14

und die Horteinrichtungen der

- evangelischen Grundschule Bernau in der Ladeburger Chaussee 69
- Georg-Rollenhagen-Grundschule in der Jahnstraße 39
- Grundschule am Blumenhag in der Zepernicker Chaussee 28.

Aufgrund der räumlichen Lage der Einrichtungen haben die Kitas in der August-Bebel-Straße und am Angergang eine Bedeutung für die Funktionsvielfalt der Bernauer Innenstadt.

Die dreigeschossige Kita am Angergang wurde vor wenigen Jahren durch Maßnahmen am Dach und an der Fassade energetisch verbessert und gestalterisch aufgewertet. Diese für die Versorgung des Stadtzentrums sehr wichtige, jedoch nicht barrierefreie Kita ist im Inneren seit ihrer Errichtung nicht grundlegend instandgesetzt oder modernisiert worden. Dies soll mit Unterstützung von Fördermitteln des Programms ASZ nach 2016 erfolgen.



Abb 08 Kita Am Angergang
(Quelle: Eigene Darstellung)

2.4.2 Bildung

(Anmerkung: Die allgemeinbildenden Ersatzschulen werden nachfolgend nicht behandelt.)

An den Bernauer Grundschulen werden nach dem Schulentwicklungsplan des Landkreises für die Schuljahre 2012/2013 bis 2016/2017 mit einer relativ geringen Streuung jeweils um die 350 Schülerinnen und Schüler der 1. Jahrgangsstufe erwartet. Dies wird durch die Zusammenstellung des Amtes für Schulverwaltungs-, Kultur- und Jugendangelegenheiten zu den Geburten der Stadt vom 08.01.2014 bestätigt. Einen erhöhten Bedarf gibt es im Einschulungsjahr 2014 mit 390 zwischen dem 1. 10. 2007 und 30. 9. 2008 geborenen Kindern geben.

Gegenwärtig gibt es in der Stadt fünf staatliche Grundschulen in städtischer Trägerschaft. Aufgrund der Gliederung der Stadt in Schulbezirke sind die Georg-Rollenhagen-Grundschule in der Jahnstraße 39 und die Oberschule am Rollberg mit Grundschulteil in der Ladeburger Chaussee 69 auch für die Unterrichtung der Grundschulkinder des Gebietes Stadtzentrum zuständig. Die Georg-Rollenhagen-Grundschule wurde 1980 erbaut und im Jahr 2004 erweitert. Die Schule ist barrierefrei gestaltet und hat einen guten bis sehr guten Bauzustand. Das Schulgebäude an der Ladeburger Chaussee wurde 1973 erbaut und ist teilweise an einen freien Schulträger vermietet.

Im Schuljahr 2010/2011 wurden in den Klassen 1 bis 6 in der Georg-Rollenhagen-Schule insgesamt 395 und in der Grundschule am Blumenhag 544 Kinder unterrichtet.

Für die Schuljahre 2012/2013 bis 2016/2017 wurden für diese Schule jährlich mehr als 100 Schülerinnen und Schüler in der 1. Jahrgangsstufe prognostiziert. Damit müsste sich die Schülerzahl bis zum Ende des Prognosezeitraums in beiden Grundschulen auf etwa 600 erhöhen.

Der zusätzliche Bedarf wurde im Schuljahr 2013/2014 durch die Errichtung eines Grundschulteils an der Oberschule am Rollberg gesichert. Die Schulstandorte sind auch für einen längeren Zeitraum als 2017 als gesichert zu bewerten.

Für den Unterricht der Klassen 7 bis 10 stehen die Oberschule am Rollberg mit dem Schulhaus in der Hermann-Duncker-Straße 24 (238 Schüler am 31. 10. 2010) und die Tobias-Seiler-Oberschule in der Zepernicker Chaussee 20 (265 Schüler am 31. 10. 2010) zur Verfügung. Beide Schulen sind in Trägerschaft der Stadt. Die Tobias-Seiler-Oberschule wurde 2010 erweitert und barrierefrei gestaltet. Beide Schulen haben einen guten bis sehr guten Zustand (Oberschule am Rollberg jedoch nicht behindertengerecht) und stehen auch für die Schüler des Stadtzentrums zur Verfügung.

Schüler der 5. bis 12. bzw. 13. Klasse werden am Barnim-Gymnasium in der Hans-Wittwer-Straße 20 (634 Schüler am 31. 10. 2010) und am Paulus-Praetorius-Gymnasium in der Lohmühlenstraße 20 (846 Schüler am 31. 10. 2010) unterrichtet. Die Schule in der Lohmühlenstraße wurde 1994 unmittelbar nordwestlich des historischen Zentrums neu gebaut. Das Barnim-Gymnasium umfasst ein 1950 errichtetes Gebäude und einen 2001/2002 errichteten Neubau. Beide Schulen haben einen guten bis sehr guten Zustand, sind barrierefrei gestaltet und stehen auch für die Schüler des Stadtzentrums zur Verfügung. Beide Gymnasien befinden sich in der Trägerschaft des Land-

kreises.

Die Perspektive der beiden Oberschulen und der beiden Gymnasien ist nach dem Schulentwicklungsplan für den Landkreis Barnim gesichert.

Im Stadtgebiet von Bernau bei Berlin gibt es drei Schulen in Trägerschaft des Landkreises mit unterschiedlichen sonderpädagogischen Förderschwerpunkten. Diese Schulen stehen jeweils den betroffenen Schülerinnen und Schülern der gesamten Stadt Bernau bei Berlin sowie der Gemeinden Panketal, Werneuchen und Wandlitz zur Verfügung. Nur die nach 1990 errichtete Robinsonschule in der Mendelssohnstraße ist barrierefrei.

Unmittelbar angrenzend an das historische Stadtzentrum und innerhalb der Wallanlagen auf dem Grundstück Mühlenstraße 19 befindet sich die stadt-bildprägende und als Denkmal geschützte Johanna-Schule mit dem Förderschwerpunkt „emotionale und soziale Entwicklung“. Die Schule befindet sich in städtischem Eigentum. Bei Vernachlässigung künftig zu erwartender Regelungen hinsichtlich des Fortbestandes der Schulform „Schule mit sonderpädagogischem Förderschwerpunkt emotionale und soziale Entwicklung“ wird die Johanna-Schule vom Landkreis bis 2017 als gesichert bewertet. Für Folgezeiträume sind keine Aussagen getroffen. Aufgrund des Ziels der Umsetzung der Inklusion ist eine zeitnahe Aufgabe des Schulstandortes durch den Landkreis aber nicht unwahrscheinlich.

Aufgrund der räumlichen Lage der Einrichtungen haben die Sonderschule in der Mühlenstraße und das Paulus-Praetorius-Gymnasium in der Lohmühlenstraße eine Bedeutung für die Funktionsvielfalt der Bernauer Innenstadt. Damit die denkmalgeschützte Johanna-Schule diese Bedeutung auch langfristig behält, sollen im Zeitraum bis 2020 die notwendigen Maßnahmen zur barrierefreien Gestaltung des Gebäudes durchgeführt werden.

Abb. 09 Johanna-Schule
(Quelle: Eigene Darstellung)



2.4.3 Kultur und Gemeinschaftsleben

Bernau bei Berlin ist der einzige Ort im Mittelbereich, der über ein Kino verfügt. Die Kinosäle befinden sich im Gebäudekomplex der Bahnhofspassage. Auf dem als „Kulturhof“ bezeichneten Grundstück Breitscheidstraße 41 bis 43A befindet sich die hauptamtlich geleitete Bibliothek der Stadt. (Anmerkung: Auch die zum Mittelbereich gehörenden Gemeinden Wandlitz und Panketal, nicht aber Ahrensfelde und Werneuchen verfügen über eine hauptamtlich geleitete Bibliothek.)

Im „Kulturhof“ sind weitere kulturelle Einrichtungen mit großer Bedeutung für das städtische Leben angesiedelt.

Auf dem Grundstück wurden in den zurückliegenden Jahren im Zuge der Gesamtmaßnahme Gründerzeitring wichtige Einzelmaßnahmen realisiert. Im Zeitraum bis 2020 dringend erforderlich sind aber die funktionelle und energie-

tische Aufwertung sowie die barrierefreie Gestaltung des als Treff 23 bezeichneten Gebäudeteils (Seitenflügel). Der Treff 23 ist Heimstatt von Vereinen und Beiräten und damit eine wichtige soziale Einrichtung der Stadt. In diesem Zuge sollen auch Maßnahmen zur Verbesserung der Nutzungsbedingungen und der energetischen Kennwerte für die Bibliothek umgesetzt werden.



Abb. 10 Treff 23/ Bibliothek
(Quelle: Eigene Darstellung)

Darüber hinaus befinden sich in städtischem Eigentum museale Einrichtungen (die Denkmale Henkerhaus und Steintor) sowie das u. a. als Galerie genutzte Grundstück Bürgermeisterstraße 4. Diese Objekte wurden in den zurückliegenden Jahren umfassend saniert.

Nach dem Beschluss des Hauptausschusses der Stadt soll zukünftig auch das Denkmal Tuchmacherstraße 13 (Kantorhaus) teilweise für kulturelle Zwecke genutzt werden. Abschließende Entscheidungen zur Nutzung und baulichen Umsetzung stehen noch aus, aber es ist erforderlich, dieses bereits mehrere Jahre leer stehende Gebäude im Zeitraum bis 2020 baulich zu entwickeln.



Abb. 11 Tuchmacherstraße 13, Kantorhaus
(Quelle: Eigene Darstellung)

Die unmittelbar östlich an die Stadtmauer angrenzende Stadthalle wird privat betrieben. In den Jahren 2014 bis 2015 wird das Gebäude im Interesse des Erhalts der Bedeutung für die Stadt mit privaten Mitteln baulich ergänzt und gestalterisch sowie energetisch aufgewertet werden.

In den zurückliegenden Jahren haben sich in zentraler Lage in verschiedenen Gebäuden und teilweise mit Unterstützung von Städtebauförderungsmitteln weitere kulturelle Angebote entwickelt (z. B. Tanzschule in der Breitscheidstraße 13 und Tanz- sowie andere Kulturangebote im Einzeldenkmal Weinbergstraße 1-3 [Ofenhaus und Werkstatt]).

Nicht nur ein Ort des christlichen Gemeindelebens, sondern auch ein wichtiger Kulturort der Stadt ist die evangelische, 1519 vollendete St.-Marien-Kirche. Das Denkmal konnte ebenso wie das Denkmal der katholischen, 1908 fertig gestellten Herz-Jesu-Kirche in den zurückliegenden Jahren mit Unterstützung von Städtebauförderungsmitteln saniert werden. Während für die katholische Kirche auch das denkmalgeschützte Gemeindehaus Börnicker Straße 12 mit Unterstützung von Fördermitteln für das Gemeindeleben aktiviert werden konnte, ist das für die auch dem Gemeindeleben der evangelischen Kirchengemeinde genutzten Denkmale Kirchplatz 6 und Kirchplatz 8 bisher nicht möglich gewesen. Das Fachwerkgebäude Kirchplatz 8 hat einen sehr hohen und das Backsteingebäude Kirchplatz 6 einen hohen Sanierungsbedarf. Das Gebäude Kirchplatz 6 soll im Zusammenhang mit dem Um- bzw. Neubau des Gemeindesaales außerdem intensiver als bisher für die Gemeindegemeinschaft genutzt werden. Die Planungen dafür werden in den Jahren 2014/2015 erstellt.

Abb. 12 Kirchplatz 6
(Quelle: Eigene Darstellung)



Abb. 13 Kirchplatz 8
(Quelle: Eigene Darstellung)



Entscheidungen zur baulichen Umsetzung liegen frühestens ab Ende 2015 vor. Es ist aber davon auszugehen, dass diese beiden Gebäude im Zeitraum bis 2020 aufzuwerten sind.

2.4.4 Arbeitsvermittlung/Gesundheit und Pflege

Im Mittelbereich Bernau befinden sich ausschließlich im Mittelzentrum Bernau bei Berlin eine Agentur für Arbeit (Heinersdorfer Straße 45), ein Jobcenter und verschiedene Kliniken. Alle diese Einrichtungen sind zentrumsnah und mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder fußläufig vom Bahnhof gut erreichbar.

Auch eine hohe Dichte an Ärzten und Zahnärzten, Apotheken (nach der Internetseite der Stadt insgesamt 9) sowie Einrichtungen mit Heilberufen kann festgestellt werden.

In den zurückliegenden Jahren haben sich mehrere Ärzte und andere Gesundheitsdienstleister in zentraler Innenstadtlage angesiedelt. Beispielhaft genannt werden die Nachnutzung des auch mit Fördermitteln sanierten Einzeldenkmals Breitscheidstraße 9 (Logopädie) und der Neubau des Wohn- und Geschäftshauses Breitscheidstraße 6 mit mehreren Einrichtungen des Gesundheitswesens.

Bernau bei Berlin verfügt über mehrere, überwiegend nach 1990 errichtete Altenpflegeeinrichtungen. Gegenwärtig erfolgt eine Erweiterung des Seniorenheimes an der Mühlenstraße.

Der Stadtkern (innerhalb der Stadtmauer gelegener Teil der Stadt) bietet aufgrund der Monofunktionalität der überwiegenden Anzahl der Gebäude nur sehr begrenzte Möglichkeiten für die Ansiedlung von Gesundheitsdienstleistern.

Im Rahmen dieser Zielplanung wird eingeschätzt, dass hinsichtlich der Steuerung der Standorte von Einrichtungen des Gesundheitswesens kein Handlungsbedarf besteht.

Im Interesse der weiteren Stabilisierung des Gesundheitsstandortes Bernau ist die bisher nicht realisierte Entwicklung des sogenannten Ladeburger Dreiecks (Parkplatz südöstlich der Kliniken) eine wichtige Aufgabe. Da die hier vorhandenen rund 300 Stellplätze nur in sehr geringem Umfang der Innenstadt dienen, handelt es sich um keine aus dem ASZ zu finanzierende Aufgabe.

2.4.5 Stadtverwaltung

Die Stadtverwaltung (Kernverwaltung) ist gegenwärtig an sieben Standorten angesiedelt. Seit einigen Jahren besteht das Sanierungsziel, die Innenstadt durch Konzentration der Stadtverwaltung zu stärken. Auf dieser Grundlage wurde im Jahr 2007 das Grundstück Bürgermeisterstraße 25 erworben. Das vorhandene Gebäude wird seitdem durch die Stadtverwaltung genutzt.

Zukünftig sollen auch die gegenwärtig noch in Rehberge am Standort Carl-Friedrich-Benz-Straße 2 untergebrachten Verwaltungseinheiten (Bauamt und Wirtschaftsamt), das in der Breitscheidstraße 46 tätige Gebäudemanagement sowie das im Stadtgärtnerhaus (Stadtpark 1) untergebrachte Amt für Schulverwaltungs-, Kultur- und Jugendangelegenheiten in der Bürgermeisterstraße 25 angesiedelt werden. Da dieses Personal im Bestandsgebäude nicht untergebracht werden kann und eine Erweiterung des Gebäudes aus technischen Gründen nicht wirtschaftlich möglich ist, soll ein Neubau errichtet werden.

Dafür wurde ein Architekturwettbewerb vorbereitet, der noch im Jahr 2014 durchgeführt wird.



Abb. 14 Bürgermeisterstraße 25
(Quelle: Eigene Darstellung)

An den beiden Standorten Marktplatz 2 und Bürgermeisterstraße 25 sollen zukünftig rund 30 Personen mehr als gegenwärtig beschäftigt sein. Zusätzlich sollen im neuen Rathausgebäude ein Bürgerbüro sowie Sitzungssäle für die Fraktionen und die Stadtverordneten entstehen.

Insgesamt wird dieses Vorhaben sowohl wegen der höheren Besucherfrequenz als auch der erhöhten Beschäftigtenzahl zu einer erheblichen Funktionsstärkung der Innenstadt führen.

Nur durch einen Neubau am Standort Bürgermeisterstraße 25 kann der Verbleib der Stadtverwaltung in der Innenstadt nachhaltig gesichert werden.

Für das frei werdende und stadtbildprägende Stadtgärtnerhaus ist im Interesse einer kurzfristigen Nachnutzung zeitnah nach der Entscheidung des Architekturwettbewerbs ein Konzept zu erarbeiten.

2.5 Einzelhandel

2.5.1 Gesamtstädtische Situation

Vorbemerkung: In Gesprächen mit in der Stadt lebenden und die Stadt besuchenden Personen wird regelmäßig zum Ausdruck gebracht, dass die städtebauliche Entwicklung der Stadt in den letzten zwei Jahrzehnten als sehr positiv, das Einzelhandelsangebot innerhalb des Stadtkerns aber überwiegend negativ bewertet wird.

Deutliche Verbesserungen wurden im zurückliegenden Jahrzehnt im gastronomischen Angebot erreicht. Deshalb sind im Rahmen dieser Zielplanung hierzu keine weitergehenden Ausführungen erforderlich.

Nach der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2013 verfügte die Stadt Bernau bei Berlin im August 2013 über einen Einzelhandelsbesatz von insgesamt 215 Anbietern. Auf einer Gesamtverkaufsfläche von 65.406 m² (entspricht ca. 1,8 m² je EW) wird ein jährlicher Umsatz von etwa

181,0 Mio. € generiert. (Anmerkung: Die Angaben zu der Gesamtfläche deckt sich weitgehend mit der Angabe im Mittelbereichsprofil, die Angabe zur Anzahl der Einrichtungen liegt aber deutlich unter der im Mittelbereichsprofil mit 286 angegebenen Einrichtungen).

Etwa zwei Drittel der Verkaufsflächen entfallen auf die Lebensmittel-/ Verbrauchermärkte und Möbelhäuser/Baumärkte. Die vorhandenen Verkaufsflächen für die verschiedenen Betriebsformen des Lebensmittelhandles liegen um 34 % über dem Bundesdurchschnitt.

Die Verbrauchsausgaben je Kopf der Bevölkerung liegen mit insgesamt rund 5.400,00 € aber um fast 500,00 € unter dem Bundesdurchschnitt.

Es werden folgende Zentren- und Standortstrukturen unterschieden:

A-Zentrum: Innenstadt Bernau – Historisches Zentrum

(bildet gemeinsam mit dem nachfolgend angeführten B-Zentrum den für die Innenstadt relevanten Zentralen Versorgungsbereich, genannt Zentrum Bernau)

Das historische Zentrum hat mit 71 Einzelhandelsanbietern die größte Anbieterzahl. Dieses Zentrum verfügt aber nur über 7 % (4.340 m²) der Verkaufsflächen der Stadt und hier werden 11 % (19,6 Mio. €) des Einzelhandelsumsatzes generiert. Die durchschnittliche Verkaufsfläche beträgt nur 61 m² und nur 11 Anbieter verfügen über mehr als 100 m² Verkaufsfläche.

Im Unterschied zum B-Zentrum Bahnhofs-Passage ist das historische Zentrum durch eine Vielzahl von Eigentümern, eine sehr differenzierte Bebauung und – trotz der in den letzten Jahren im Bereich Einzelhandel eingetretenen Funktionsverluste - eine größere Funktionsvielfalt geprägt. Es besteht ein öffentliches Interesse daran, dass die Innenstadt mit ihren vielfältigen Funktionen erhalten und anspruchsvoll entwickelt wird.

B-Zentrum: EKZ Bahnhofs-Passage – Hauptgeschäftsbereich

Die 1996 eröffnete Bahnhofs-Passage verfügt über 26 % (16.705 m²) der gesamten Einzelhandelsflächen und hier werden 30 % (54,2 Mio. €) des Einzelhandelsumsatzes der Stadt erzielt. Die Eigentümerin dieses Hauptgeschäftsbereiches strebt die Erweiterung des Flächenangebotes auf 20.000 m² Verkaufsfläche an.

Aufgrund der in der Bahnhofs-Passage vorhandenen Freizeit- und Dienstleistungsangebote hat das Einkaufs- und Geschäftszentrum gegenwärtig ein Angebot von rund 23.000 m² Hauptfunktionsfläche. Für das B-Zentrum gibt es mit dem Investor bzw. Betreiber einen Koordinator, der Ziele entwickelt sowie die zur Umsetzung der Ziele notwendigen Maßnahmen und Aktivitäten bündelt. Die Kraft dieses Zentrums ist so groß, dass die Auswirkungen grundlegender Änderungen auf das A-Zentrum stets kritisch zu prüfen sind (gemäß Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2013). Umgekehrt ist nicht davon auszugehen, dass eine Funktionsstärkung des historischen Zentrums das B-Zentrum in irgendeiner Form gefährden könnte.

C-Zentren: Nahversorgungszentren

Als Nahversorgungszentren werden in der Fortschreibung 2013 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes das Forum Bernau sowie die Standorte an der Schwanebecker Chaussee und in Schönow klassifiziert. Gemeinsam mit sechs weiteren integrierten Nahversorgungsstandorten verfügen diese Standorte über 30 % (20.090 m²) der Verkaufsflächen der Stadt und hier werden 34 % (60,8 Mio. €) des Einzelhandelsumsatzes erzielt.

Ergänzungsstandorte

Dieser Standortkategorie sind die auf der Grundlage verbindlicher Bauleitplänen entwickelten Standorte Rüdritzer Chaussee und Rehberge zugeordnet. Die Standorte sind durch Bau- bzw. Heimwerkermärkte, Möbel- und Ausstattungssortimente und einen Fachmarkt für Heimtextilien geprägt. Diese Standorte verfügen über 25 % (16.433 m²) der Verkaufsflächen der Stadt, hier werden aber nur 13 % (24,0 Mio. €) des Einzelhandelsumsatzes der Stadt generiert.

Sonstige Standorte

Auf Streulagen entfallen 12 % (7.738 m²) und hier werden auch 12 % (22,5 Mio. €) des Einzelhandelsumsatzes erzielt.

2.5.2 Zentraler Versorgungsbereich Zentrum Bernau

Wie bereits dargelegt, bildet die Innenstadt als historisches Einkaufszentrum (A-Zentrum) gemeinsam mit dem Hauptgeschäftsbereich Einkaufszentrum Bahnhofspassage (B-Zentrum) den für die gesamte Innenstadt maßgeblichen zentralen Versorgungsbereich der Stadt, im Einzelhandels- und Zentrenkonzept bezeichnet als Zentrum Bernau.

Insbesondere aufgrund der relativ großen Entfernung der historischen Innenstadt von der Bahnhofspassage kann das A-Zentrum nicht von der Besucherfrequenz des B-Zentrums profitieren. Zunächst durch konzeptionelle Überlegungen soll geprüft werden, wie die Achse Bahnhofspassage – Bahnhof – historische Innenstadt gestärkt werden kann.

Neben dem zentralen Versorgungsbereich Zentrum Bernau bestehen die ebenfalls als zentrale Versorgungsbereiche geltenden Nahversorgungszentren Forum Bernau, Schwanebecker Chaussee und Schönow. Diese haben bei Beibehaltung der Angebotsstruktur keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt.

Auf der Grundlage der sowohl in dem durch die Stadtmauer gefassten Stadtkern als auch der im Gründerzeitring vorhandenen Bebauung und der nur geringen Anzahl von Baulücken, die auch das Potenzial zur Stärkung der Einzelhandelsfunktion haben, kann und muss sich die Innenstadt vorrangig durch qualitative Maßnahmen qualifizieren.

Die Bahnhofs-Passage strebt dagegen immer wieder eine Erweiterung der Flächen an. Der seit dem 23. 4. 2012 rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan legt eine Verkaufsflächenobergrenze von 17.500 m² fest. Anfang des Jahres 2013 wurde im Rahmen eines erneuten Änderungsverfahrens zum Bauleitplan im Interesse der Ansiedlung eines Bekleidungsfachmarktes (keine Splittung auf Teilflächen) die Erweiterung der Verkaufsfläche auf 20.000 m² beantragt.

In der Funktionsabstimmung mit der Innenstadt sollen nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept in der Bahnhofs-Passage die Fachmarktstrukturen stärker ausgeprägt werden. Die Fortschreibung dieses Konzeptes kommt zu dem Ergebnis, dass ein Bekleidungsfachmarkt mit maximal 2.000 m² Verkaufsfläche die Zentrenfunktion Bernaus weiter stärken wird, ohne dass es zu Funktionsverlusten für die Innenstadt kommt.

Innenstadtrelevante Sortimente

In der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden all die Sortimente als zentrenrelevant bezeichnet, die für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt prägend und für eine intakte Innenstadt bedeutsam sind. Anders ausgedrückt handelt es sich um Sortimente, deren periphere Ansiedlung zu Funktionsverlusten der Innenstadt führt. Als Grundmerkmale zentrenrelevanter Sortimente werden benannt:

- hohe Verbundenheit mit anderen Sortimenten,
- hohe Beratungsintensität,
- hohe Flächenproduktivität und
- gute Handlichkeit (und damit kein Erfordernis für den Transport mit einem Kraftfahrzeug).

Neben den nahversorgungsrelevanten Angeboten (Lebensmittel und Getränke, Drogerie, Kosmetik, Wasch- und Reinigungsmittel, Presseerzeugnisse, Blumen und Apotheken) sind insbesondere folgende Sortimente für den historischen Teil des Bernauer Zentrums von Bedeutung: Bücher, Büro- und Schreibwaren, Bekleidung/Wäsche, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan, Geschenkartikel, Spielwaren, Haushaltstextilien, Foto/Optik/Akustik, medizinische Artikel, Musikinstrumente/Musikalien, Uhren/Schmuck, Sportartikel sowie Kunst und Antiquitäten.

2.5.3 Bedeutung des zentralen Versorgungsbereichs Zentrum Bernau hinsichtlich der Erfüllung der Versorgungsfunktion für die Innenstadt

Wie bereits dargelegt, werden die Nahversorgungszentren Forum Bernau, Schwanebecker Chaussee und Schönau bei Beibehaltung der Angebotsstruktur keine negativen Auswirkungen auf die historische Bernauer Innenstadt haben. Deshalb ist es ausreichend, sich auf den als Zentrum Bernau bezeichneten zentralen Versorgungsbereich zu begrenzen.

Auch die bereits beschriebene Verträglichkeit der Bahnhofs-Passage um einen Bekleidungsfachmarkt mit 2.000 m² wird hier nicht nochmals behandelt. Damit können die nachfolgenden Ausführungen auf den historischen Teil des Bernauer Zentrums beschränkt werden.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird festgestellt, dass auch bei weiterhin steigendem Einkommen der Anteil der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben bis 2030 in Deutschland generell zurückgehen wird. Positive Einkommensentwicklungen zugrunde gelegt, ist für Bernau in der optimistischen Prognose ein mittlerer Anstieg der Einzelhandelsausgaben um jährlich nur 0,5 % zu erwarten. Aus diesem geringen Wachstumspotenzial resultieren auch geringe Kompensationsmöglichkeiten.

Somit ist aus diesen Grundlagen u. a. abzuleiten, dass Funktionsverluste im Einzelhandel der Innenstadt durch unzureichenden Branchenmix und Leerstand erhebliche Auswirkungen haben werden. Gleichzeitig ist aber auch festzustellen, dass die Alterung der Bevölkerung ein Potenzial für die Stärkung des Einzelhandels der Innenstadt ist.

Für die verstetigte Steuerung von Prozessen der Entwicklung des Einzelhandels im historischen Zentrum kommt einem Citymanagement deshalb eine erhebliche Bedeutung zu.

Laubenganghaus

Das Angebot an Lebensmitteln und Getränken (Nahversorger in der Bürgermeisterstraße und Brüderstraße), Blumen, Apotheken und Presseerzeugnissen ist gut. Vollkommen unzureichend ist das Angebot an Drogerie-, Kosmetik-, Wasch- und Reinigungsartikeln. Für die Umsetzung eines modernen Drogeriemarktkonzeptes werden gemäß der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mindestens 600 m² Einzelhandelsfläche benötigt. Der Möglichkeit der Einordnung dieser Sortimente kommt eine Schlüsselfunktion für die Entwicklung der Innenstadt zu. Da das notwendige Flächenangebot nicht zur Verfügung steht und nur in dem gegenwärtig teilweise leer stehenden Laubenganghaus ein solches Flächenangebot geschaffen werden kann, sind hierfür bauliche und organisatorische Maßnahmen vorzusehen. Im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist die Aufwertung des Laubenganghauses als eine der wichtigsten Entwicklungsaufgaben für die Stärkung des innerstädtischen Handels benannt.

Ein Drogeriemarkt wäre nicht nur Versorger für die am Ort lebenden Menschen, sondern auch Frequenzbringer mit Ausstrahlung auf den Einzelhandel und sonstige Dienstleistungen im Umfeld.



Abb. 15 Laubenganghaus
(Quelle: Eigene Darstellung)

Neben dem Laubenganghaus sind aber auch andere Handels- und Dienstleistungsflächen qualitativ und quantitativ zu entwickeln. Durch Verbesserungen in den Flächenangeboten, Änderungen im Branchenmix und Verbesse-

gung der Einkaufsatmosphäre sollen weitere Kunden für die Innenstadt gewonnen werden.

Dabei hat auch die ausstehende Sanierung und Nutzung des Denkmals Brauerstraße 20 (Haus zum goldenen Löwen) eine besondere Bedeutung. Gegenwärtig werden in diesem stark sanierungsbedürftigen Gebäude nur jeweils geringe Teile des Erdgeschosses als Laden und des Obergeschosses für Wohnen genutzt. Auch für das im Erdgeschoss vollständig gewerblich genutzte barocke Fachwerkgebäude Brauerstraße 7 steht eine nachhaltige Aufwertung noch aus.



Abb. 16 Brauerstraße 20
(Quelle: Eigene Darstellung)



Abb. 17 Brauerstraße 7
(Quelle: Eigene Darstellung)

Der Qualifizierung des Wochenmarktes (einschließlich Erweiterung auf Samstag) wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine große Bedeutung beigemessen. An den bisher drei Wochenmarkttagen (einschließlich der monatlichen Spezialmärkte an einem Samstag) erzielt die Innenstadt nach Angaben in diesem Konzept die höchste Frequenz.

Die ebenfalls in diesem Konzept angeführte Ansiedlung einer gastronomischen Einrichtung am Markt ist plausibel, wird aber nicht vorwiegend vom Einsatz öffentlicher Mittel, sondern von konkretem Investoreninteresse ab-

hängig sein (wie z. B. bei der kürzlich abgeschlossenen Sanierung des Denkmals Brüderstraße 14). Der Markt hat zweifellos ein besonderes städtebauliches Ambiente, in seiner unmittelbaren Nähe befinden sich aber mehrere, z. T. hochwertige gastronomische Einrichtungen, u. a. die Cafés Mühle und Amelie. Da in bereits erneuerten Gebäuden wegen vorhandener Nutzungen und zusätzlicher Kosten sehr geringe Chancen zur Einordnung einer gastronomischen Einrichtung bestehen, kann dies bei der Erarbeitung eines Sanierungs- und Nutzungskonzeptes für das Denkmal Brauerstraße 20 berücksichtigt werden.

2.5.4 Citymanagement

In der Stadt Bernau bei Berlin werden seit mehreren Jahren viele Fragen des Stadtmarketings und des Citymanagements diskutiert. Aktuelle Darstellungen zu den Sachverhalten und Aufgaben eines Citymanagements finden sich in den beiden von der Bernauer Stadtmarketing GmbH (BeSt) beauftragten und vom Büro die raumplaner erarbeiteten Dokumenten:

- Evaluation der Citymanagementaktivitäten in der Stadt Bernau bei Berlin vom 29.11.2011
- Fortschreibung Stadtmarketingkonzept, Erarbeitung Citymanagementkonzept für die Stadt Bernau bei Berlin vom 27. 11. 2012.

Auf diesen beiden Materialien und dem dazu mit der Geschäftsführerin der BeSt am 28. 4. 2014 geführten Gespräch beruhen die nachfolgenden Ausführungen.

Im Gesellschaftsvertrag der seit dem 2. 1. 2009 tätigen BeSt ist ohne eine genauere Definition der Aufgaben das Citymanagement verankert. Viele Aktivitäten der BeSt sind auf die Innenstadt ausgerichtet. Da die BeSt mit einer Besetzung von zwei Personen aber auch für das Stadtmarketing der gesamten Stadt verantwortlich ist, konnte bisher kein kontinuierlich und systematisch arbeitendes Citymanagement aufgebaut werden.

In dem 2011 erarbeiteten Material wurden als wichtige Themenfelder des Citymanagements die Imagebildung, die Funktionsvielfalt (u. a. Branchenmix und ergänzende Dienstleistungen) sowie Tourismus herausgearbeitet. Im Ergebnis der Evaluation wurde auch festgestellt, dass die Bearbeitung der Themenfelder eines zumindest über einen mittelfristigen Zeitraum tätigen hauptamtlichen „Kümmers“ bedarf.

Als zu bearbeitende Eckpunkte für den Citymanagement-Prozess wurden

- die räumliche Definition des Bereiches,
- die Ziele, Zielgruppen und der Zeithorizont,
- die Entwicklung von Leitbildern, Visionen sowie Strategien und eines Maßnahmenkataloges
- die Organisationsform und die Gremien sowie
- die Finanzierung benannt.

Im Rahmen des seit Ende 2012 vorliegenden und im Jahr 2014 durch die Stadtverordnetenversammlung bestätigten Citymanagementkonzeptes werden 16 durch einen Citymanager innerhalb der Struktureinheit der BeSt zu bearbeitende Maßnahmen benannt:

1. Einsatz eines „Kümmers“ – Citymanager
2. Blumenampeln im Stadtgebiet ergänzen – z. B. Bahnhof und Alte Goethestraße

3. Einberufen einer Arbeitsgruppe „Zukunft Handel/Immobilienigentümer-Stammtisch“ – Sensibilisierung der Eigentümer für das Thema Branchenmix (Anmerkung: bisher fanden bilaterale Gespräche zu diesem Thema statt)
4. Schulung der Einzelhändler zum Thema Warenpräsentation und Schaufenstergestaltung
5. Spezialmarkt: andere Zielgruppen erreichen und das Thema gesundes Leben in den Fokus stellen (Anmerkung: Aufgabe wird nicht mehr von BeSt, sondern vom Wirtschaftsamt wahrgenommen)
6. Regelmäßiger Austausch der Innenstadt Händler & Bahnhofs-Passage über das Citymanagement (Anmerkung: ist bereits angelaufen, aber zu intensivieren)
7. Einbindung von Einzelhändlern mit Migrationshintergrund
8. BeSt-Fonds (Anmerkung: hier könnten ggf. Mittel aus der Werbegemeinschaft (siehe Ziffer 16) als privater Anteil einfließen)
9. Erarbeitung eines Branchenrasters
10. Erarbeitung einer Standortbroschüre für die aktive Akquise
11. Gemeinsame Events zur weiteren Profilierung und als Marketingmaßnahme (Anmerkung: die in Trägerschaft des Vereins Stadtmitte e. V. durchgeführten Veranstaltungen Fest der Straßenmusikanten und Mittelaltertafel sollen verstetigt und professionalisiert werden)
12. Einkaufs- und Gastronomieführer (Anmerkung: ist herausgegeben, aber zu aktualisieren)
13. Einen langen Verkaufstag etablieren und bewerben, diesen mit kulturellen Angeboten und Gastronomie verknüpfen (Anmerkung: gemeint ist wöchentlich ein Tag mit längerer Öffnungszeit)
14. Nikolaus-Shopping (Anmerkung: diese Veranstaltung hat sich bereits etabliert)
15. Gemeinsame Projekte ins Leben rufen wie Gutschein-Systeme, den Hussitentaler etc.
16. Bildung einer Werbegemeinschaft (Anmerkung: Gemeinschaft hat sich 2013 mit 10 Händlern gebildet, gegenwärtig zahlen bereits 12 Händler monatlich 100,00 € in die Gemeinschaft ein).

Den Maßnahmen 15 und 16 wurde im Konzept eine mittlere, allen anderen eine hohe Priorität zugeordnet.

Neben der Benennung der Priorität sind zu jeder Maßnahme im Konzept folgende Angaben gemacht: Beschreibung, Arbeitsschritte, Ziel, Kooperationspartner, voraussichtliche Kosten und Zeithorizont.

Über die im Jahr 2012 der BeSt zugeordneten 16 Maßnahmen hinaus sind im Material weitere innenstadtrelevante, durch das jeweils zuständige Fachamt zu bearbeitende Maßnahmen benannt:

- Organisation des ruhenden Verkehrs weiter verbessern
- Möblierung des öffentlichen Raumes durch Händler und Dienstleister ordnen
- Laubenganghaus durch gestalterische Maßnahmen aufwerten
- mehr Gebäude in den Abendstunden beleuchten
- Kunst im öffentlichen Raum fördern.

Die zur Einrichtung eines Citymanagements vorliegenden Unterlagen sind eine sehr gute Grundlage für die kurzfristige Einrichtung eines Citymanagements. Für den räumlichen Umgriff des Citymanagements wird im Cityma-

nagementkonzept der von der BeSt verwendete räumliche Umgriff der Innenstadt vorgeschlagen. Neben dem zentralen Versorgungsbereich Zentrum Bernau beinhaltet dieser Umgriff auch Einrichtungen an der August-Bebel-, Eberswalder-, Weißenseer- und am westlichen Abschnitt der Breitscheidstraße sowie am „Ladeburger Dreieck“.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen wird im Rahmen dieser Zielplanung vorgeschlagen, die Stelle eines Citymanagers in die BeSt zu integrieren.

3. Abgestimmte Zielstellung und Schwerpunktvorhaben

3.1 Übergeordnete Ziele

Mit dem Schreiben vom 2. 4. 2014 hat die Stadt dem LBV folgende Sachverhalte zu den übergeordneten Zielen „Energetische Erneuerung“ und „Barrierefreiheit“ mitgeteilt:

Energetische Erneuerung

„Die Stadt Bernau bei Berlin wird im Jahr 2015 ein Energie oder ein Klimaschutzkonzept in Auftrag geben. Seit dem dritten Quartal 2013 wird eine Aufgabenstellung zwischen der Stadt Bernau bei Berlin, der Wohnungs- und Baugesellschaft Bernau mbH und den Stadtwerken Bernau GmbH erarbeitet. Hierzu wurde eine Projektgruppe einberufen, der die maßgeblichen Ämter der Stadt und die beiden städtischen Eigengesellschaften angehören. Zusätzlich wurde ein renommiertes Büro mit der Moderation und der fachlichen Bewertung der Ergebnisse beauftragt. In 2014 soll die Entscheidung darüber getroffen werden, ob die Ziele der Beteiligten eher über ein Energie- oder über ein Klimaschutzkonzept bestimmt werden können und ein entsprechender Fördermittelantrag gefertigt und ggf. eingereicht wird. Bei einer voraussichtlichen Dauer der Konzeptphase von zwei Jahren, kann das Konzept dann 2016 vorliegen.

Die Konzeptphase ist deshalb so aufwändig, weil frühzeitig die Bevölkerung und die Gewerbetreibenden einbezogen werden sollen und weil die Stadt inzwischen einen verhältnismäßig guten Stand erreicht hat. Es ist natürlich schwerer und teurer weitere 50 % CO₂ einzusparen, wenn wir derzeit die gültigen Normen weit unterbieten. Die Stadt und die Städtischen Gesellschaften haben schon zu Beginn der neunziger Jahre an einem, vom BMU geförderten Projekt zur Erhaltung der Fernwärme teilgenommen und diese Konzept bis heute auch schrittweise umgesetzt. Stadt und Wohnungsbaugesellschaft haben Ihre Gebäudebestände vollständig thermisch saniert und setzen auch unterschiedliche alternative Konzepte um. So verfügen die Stadt und eine städtische Gesellschaft seit Jahren über Holzheizungen, über Photovoltaik-Anlagen auf Schulen und Wirtschaftsgebäuden, über Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen mit Elektroantrieben und jüngst wurde die zweite Elekroladesäule eingeweiht.

Freilich gingen diese Aktivitäten von unterschiedlichen Akteuren mit unterschiedlichen Motiven aus. Nun gilt es diese Interessen zu bündeln und ihnen eine gemeinsame Zielrichtung zu geben. Diese Aufgabe soll durch das Energie- bzw. Klimaschutzkonzept gelöst werden.

Barrierefreiheit

Am 27. 6. 2002 verabschiedete die 3. Stadtverordnetenversammlung den Beschluss zum Beitritt zur „Erklärung von Barcelona“ und zum Konzept „Barrierefreies Bernau“ (Beschl.-Nr.: 3-302/2002). Damit wurde in Bernau der Grundstein für eine barrierefreie Stadt gelegt. Seitdem ist die Stadt an vielen Stellen engagiert tätig, um bestehende Barrieren abzubauen und auf die Gleichstellung behinderter und älterer Menschen hinzuwirken.

Grundsätzlich ist zunächst zu sagen, dass die Barrierefreiheit als Handlungsgrundlage in alle Konzeptionierungen und Planungen von städtischen Vorhaben mit einfließt. Schon im Stadtplanungsamt werden diese Aspekte bei der Erstellung eines Konzepts – bspw. Bei Planungen im Stadtzentrum – im Vorfeld berücksichtigt, damit diese später durch die Detailplanungen umgesetzt werden können.

Zu den in den letzten Jahren von der Stadt durchgeführten Baumaßnahmen im Bereich des Stadtkerns, die gleichzeitig Barrieren abgebaut haben, gehörten z. B. :

- Bei den Straßenausbauten und -erneuerungen (z. B. Berliner Straße, Brüderstraße, Parkstraße, Tuchmacher – und Grünstraße) wurden die Anforderungen für Barrierefreiheit von Beginn an berücksichtigt. So sind Absenkungen der Gehwege in Kurven und an Einmündungsbereichen und der Einbau von Blindenleitplatten seit einigen Jahren vorgesehen geworden. Auch in den Beständen der Wohnungsbaugesellschaft Bernau (WOBAU) wurden verschiedene Maßnahmen im Stadtzentrum durchgeführt, die auch zu einer Verbesserung der Barrierefreiheit führten. Gut 15 % der WOBAU-Wohnungen sind inzwischen mit Aufzug und stufenlosem Zugang ausgestattet. Bei Neubauvorhaben der städtischen Wohnungsgesellschaft werden generell der Einbau eines Aufzuges und der stufenlose Zugang vorgesehen.
- Es gibt am nunmehr fertig gestellten Bahnhofplatz Bordsteinabsenkungen mit Leiteinrichtungen an den Straßenquerungen, nutzerfreundliche Rampen am Zugang zur Bahnhofshalle und über das Fahrradparkhaus zum S-Bahnsteig und Aufzüge zum S- und Fernbahnsteig. Die beiden PKW-Stellplätze für behinderte Menschen vor der ehemaligen Post in der Zufahrtsstraße wurden näher an den Bahnhofseingang verlagert. Die PKW-Stellplätze für behinderte Menschen in der Parkpalette sind erhalten geblieben, da diese durch die zweite Parkebene „überdacht“ und somit vor Witterungseinflüssen geschützt sind. Die Bushaltestellen haben elektronische Fahrgastanzeiger.
- Mit der zukünftig geplanten Verlagerung der Zufahrtsstraße am Bahnhofplatz soll das Konzept zu einem barrierefreien Platz mit großer Bewegungsfreiheit für Fußgänger und störungsfreien Verweilzonen umgesetzt werden.
- Seit letztem Jahr steht das neu errichtete Fahrradparkhaus am Bahnhof zur Verfügung. Die einzelnen Parkebenen sind über Rampen erreichbar, die bis auf den S-Bahnsteig führen. Insgesamt sind 566 Stellplätze entstanden, darunter auch 8 Sigma-Bügel für breitere Fahrzeuge und 4 Anlehnbügel für Anhänger oder Ähnliches.

Weiterhin wird das von der BeSt Stadtmarketing-Gesellschaft koordinierte Zertifizierungsprojekt "Bernau barrierefrei", bei dem Geschäfte und innerstädtische Einrichtungen sich um eine Zertifizierung zur Barrierefreiheit bewerben

können, weiter fortgesetzt. Aktuell werden bei der „Aktion Mensch“ Geldmittel beantragt, um die Begehung der Betriebe und Einrichtungen zur Zertifizierung zu gewährleisten.

Die rund ein Dutzend bereits zertifizierten Einrichtungen haben einen für alle sichtbaren Aufkleber für Schaufenster oder Eingangstür, welcher in Verbindung mit der Internetseite www.bernau-barrierefrei.de den Betroffenen alle nötigen Informationen über die Zugänglichkeit liefert. Die Internetseite www.bernau-barrierefrei.de wird von der BeSt regelmäßig aktualisiert.“

(Ende des Zitats)

In regelmäßigen Abständen wird der Stadtverordnetenversammlung über die Umsetzung des Beschlusses zum Beitritt zur Erklärung von Barcelona berichtet. Der letzte Bericht wurde zur Sitzung am 30. 1. 2014 vorgelegt. Dort sind auf insgesamt neun Seiten Ausführungen zu den im Jahr 2013 erreichten Fortschritten in den Bereichen

- öffentliche Gebäude,
- Straßen, Wege und Plätze,
- Straßenverkehr und ÖPNV, (Anmerkung: auf der Internetseite der Stadt sind z. B. alle Behindertenstellplätze verzeichnet)
- Frühförderung, Bildung und Arbeit,
- soziale Umfeldgestaltung, Öffentlichkeit und Koordination,
- barrierefreie Kommunikation, (Anmerkung: auf der Internetseite der Stadt findet sich z. B. der Hinweis darauf, dass es an der Bürgerinformation im Rathaus eine Hörschleife gibt)
- barrierefreier Tourismus (Anmerkung: auf der Internetseite der Stadt wird z. B. der barrierefreie Stadtrundgang beworben) und
- Wahllokale

gemacht.

Alle nach dieser Zielplanung später aufgeführten investiven Einzelmaßnahmen werden unter Berücksichtigung der Ziele zur energetischen Verbesserung und Barrierefreiheit vorbereitet und umgesetzt werden. Dazu sowie zu der Umsetzung des Ziels der Baukultur werden weitergehende Angaben in der Darstellung der Einzelmaßnahmen gemacht.

Nachhaltigkeit

Die Umsetzung des Ziels der Nachhaltigkeit wird einerseits dadurch gesichert, dass die Einzelmaßnahmen aus dieser komplexen Zielplanung und den dieser Planung zugrunde liegenden sektoralen Planungen abgeleitet werden und andererseits die Planung der Einzelmaßnahmen selbst sehr umfassend auch unter Beachtung der Belange der energetischen Erneuerung, der Barrierefreiheit sowie der Verwendung dauerhafter Bauformen und wieder verwendbarer Baustoffe erfolgen wird.

Baukultur

Die in nachfolgenden Abschnitten dargelegten Einzelmaßnahmen machen auch deutlich, dass den Fragen der Baukultur eine hohe Bedeutung zukommt.

Das Vorhaben Neubau Rathaus Bürgermeisterstraße 25 wird auf der Grundlage eines europaweiten Architektenwettbewerbes vorbereitet.

Bei den darüber hinaus an neun weiteren Gebäuden geplanten Maßnahmen handelt es sich in fünf Fällen um Einzeldenkmale, die aus sich heraus schon einen hohen baukulturellen Wert haben.

Mit den bei der Auswahl der Einzelmaßnahmen gesetzten Prioritäten macht die Stadt auch deutlich, dass sie der Erhaltung des baukulturellen Erbes sowie dem gestalterisch und funktionell hochwertigen Neubau eine große Bedeutung beimisst.

Für den überwiegenden Teil des für das Programm ASZ abgegrenzten Fördergebietes gilt darüber hinaus die Gestaltungssatzung für die Bernauer Innenstadt vom Juli 1999.

Geschlechtergerechtigkeit und Antidiskriminierung

Die Diskriminierung von Personengruppen oder Geschlechtern hatte in Bernau bei Berlin bisher keinen Raum und wird auch zukünftig keinen Raum erhalten. Im Rahmen der Umsetzung des Ziels der Geschlechtergerechtigkeit und Antidiskriminierung haben die verschiedenen Partizipationsverfahren eine große Bedeutung. Neben den klassischen Beteiligungsverfahren zu den unterschiedlichen Vorhaben hat im Interesse der Stärkung der Funktion der Innenstadt als Handels- und Dienstleistungsort die Einrichtung des Citymanagements eine herausragende Bedeutung.

Die Stadt wird im Vorbereitungs- und Durchführungsprozess die unterschiedlichen Belange von Männern und Frauen, Älteren und Menschen mit Migrationshintergrund sowie von Jungen und Mädchen beachten.

Bürgermitwirkung

In die Erarbeitung der Zielplanung waren die Bürgerinnen und Bürger der Stadt nicht direkt einbezogen. Die Beteiligung ist jedoch im Rahmen der dieser Zielplanung zugrunde liegenden Fachplanungen erfolgt.

So nahm z. B. bei der Erarbeitung des Citymanagement- und Stadtmarketingkonzepts die Beteiligung der Öffentlichkeit einen breiten Raum ein. Die Bernauer Bevölkerung wurde mit Hilfe eines Fragebogens (Verteilung mit Amtsblatt und zusätzlich im Internet verfügbar) befragt. Zusätzlich wurden im Bereich des Bahnhofs Interviews (insbesondere mit Pendlern) geführt. Kinder und Jugendliche wurden mit einer Postkarte „Mein Wunsch für Bernau“ aktiviert. Anregungen von Senioren wurden zusätzlich zu den allgemeinen Befragungen in Kaffeerunden aufgenommen und ausgewählte Innenstadthändler wurden gesondert befragt.

Die verschiedenen Beteiligungsformen, die alle Ziel-, Alters- und Sozialgruppen erfassten, wurden von der örtlichen Presse und durch Veröffentlichungen im Amtsblatt sowie auf der Internetseite der Stadt intensiv begleitet.

Ein großer Teil der für ein Citymanagement herausgearbeiteten Maßnahmen beinhaltet Beteiligungsverfahren direkt bzw. ist die Beteiligung bestimmter Zielgruppen eine wichtige Grundlage für die erfolgreiche Umsetzung von im Citymanagementkonzept benannten Maßnahmen.

Die Beteiligung einer breiteren Öffentlichkeit ist während des gesamten Umsetzungsprozesses des Citymanagements in geeigneter Form zu sichern und weiter zu verbessern. Zu organisieren und koordinieren ist dies durch den Citymanager.

Für Veröffentlichungen bietet sich als breitenwirksames „Sprachrohr“ die Nutzung des etwa neunmal jährlich erscheinenden Informationsbriefes der BeSt an.

Zu den Standortuntersuchungen für ein zweites Rathaus (Bürgermeisterstraße 25/„Ladeburger Dreieck“) wurden zwei öffentliche Workshops durchgeführt. Daran beteiligte sich ein breites Spektrum der Bevölkerung, was sich

u. a. in divergierenden Positionen zu den beiden sehr unterschiedlichen Standorten ausdrückte.

3.2 Ziele für die Umsetzung des Programms ASZ

Verwaltung

Funktionelle Stärkung der Innenstadt durch Konzentration der Stadtverwaltung im Stadtkern.

Die Umsetzung dieser bereits 2005 als Sanierungsziel beschlossenen Aufgabe konnte im Zeitraum der Umsetzung der Gesamtmaßnahme Sanierungsgebiet Stadtkern vorrangig konzeptionell vorbereitet werden. Nach 2015 steht die zügige bauliche Umsetzung des Vorhabens an.

Einzelhandel und Dienstleistungen

Erhalt der Funktionsvielfalt der Innenstadt durch Qualifizierung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes mit Unterstützung durch ein Citymanagement.

Der Einzelhandel im historischen Zentrum hat bezogen auf die Gesamtstadt hinsichtlich des Flächenanteils einen relativ geringen Umfang. Umso wichtiger ist es, dass die in der Innenstadt nur begrenzt vorhandenen Flächen mit einem ausgewogenen Handels- und Dienstleistungsangebot auch zukünftig zur Verfügung stehen.

Dafür ist es erforderlich, an einigen Gebäuden Baumaßnahmen durchzuführen. Eine ebenso große Bedeutung haben aber auch die Verbesserung des Branchenmix und die Einrichtung eines Citymanagements.

Kinderbetreuung und Bildung

Realisierung notwendiger Aufwertungsmaßnahmen an den Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen, die für die Versorgung des Zentrums Bernau erforderlich sind und die gleichzeitig zur Funktionsvielfalt dieses Gebietes beitragen.

Nur wenige Einrichtungen zur Kinderbetreuung und Bildung tragen zur Funktionsvielfalt des Stadtzentrums bei. Es ist unbedingt erforderlich, dass durch die Realisierung notwendiger baulicher Maßnahmen diese Einrichtungen auch zukünftig einen entsprechenden Beitrag leisten.

Kultur und Gemeinschaftsleben

Qualitative und quantitative Verbesserung des Angebotes für kulturelle Einrichtungen und das Gemeinschaftsleben.

Die Möglichkeiten zur kulturellen Betätigung und zur Ausprägung eines differenzierten Gemeinschaftslebens sind wesentliche Qualitätsmerkmale einer Stadt. Kultur und Gemeinschaftsleben sind zugleich wesentliche Potenziale für die Ausprägung eines vielfältigen Stadtzentrums.

Ordnungsmaßnahmen

Durchführung der für die Funktionsfähigkeit des Stadtzentrums notwendigen Ordnungsmaßnahmen.

Dieses Ziel beinhaltet sowohl die notwendigen Maßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken als auch die Herstellung notwendiger Anlagen zur Verkehrserschließung.

3.3 Schwerpunktvorhaben und Begründung der Erforderlichkeit

Schwerpunktvorhaben

Schwerpunktvorhaben im Rahmen des Förderprogramms ASZ sind:

- Konzentration der Stadtverwaltung an den Standorten Marktplatz 2 und Bürgermeisterstraße 25/Grünstraße 1 durch Errichtung eines Neubaus auf letztgenanntem Grundstück
- Sicherung der Funktionsvielfalt der Innenstadt durch bauliche Anpassung ausgewählter Handelsflächen an die Nachfrage (insbesondere Laubenganghaus und Brauerstraße 20)
- Verbesserung des Branchenmix und Entwicklung der Innenstadt zu einem Handels- und Dienstleistungsort mit unverwechselbarem Flair
- bauliche und funktionelle Aufwertung der Einzeldenkmale, die nicht nur dem Wohnen dienen (hierfür sind die Programme der Wohnungsbauförderung nutzbar) und in den zurückliegenden Jahren noch nicht saniert wurden
- nachhaltige Erhaltung und differenzierte Ausprägung der für die Funktionsvielfalt der Innenstadt maßgeblichen und dauerhaft zu erhaltenden Einrichtungen der Kinderbetreuung und Bildung
- Stärkung des Lebens der Stadtgesellschaft durch die finanzielle Unterstützung notwendiger baulicher Maßnahmen an Einrichtungen der Kultur und des Gemeinschaftslebens und Förderung von für die Innenstadt relevanten Initiativen der Bürgerinnen und Bürger.

Begründung

In der Innenstadt von Bernau bei Berlin konnten in den zurückliegenden zwei Jahrzehnten mit Unterstützung von Städtebauförderungsmitteln wesentliche städtebauliche Missstände behoben werden. Innerhalb der Sanierungsgebiete Stadtkern und Gründerzeitring wurden die substanziellen Missstände an der Mehrzahl der Gebäude beseitigt.

Es gibt aber funktionelle Missstände bzw. die Notwendigkeit zur weiteren Funktionsstärkung des Mittelzentrums, mit denen sich die Stadt im Interesse der Wahrnehmung dieser Zentrumsfunktion sowie einer geordneten und nachhaltigen Stadtentwicklung auseinandersetzen muss.

Darüber hinaus sind insbesondere an einigen Denkmalen Sanierungsbedarf verblieben.

Das auf die Erhaltung und Entwicklung von Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit ausgerichtete Programm ASZ ist das für die Umsetzung der genannten Schwerpunktaufgaben geeignete und notwendige Instrument.

4. Einzelmaßnahmen

4.1 Tabelle

Siehe Folgeseite

4.2 Begründung

Neubau Rathaus

Der Neubau eines zweiten Rathauses am Standort Bürgermeisterstraße ist erforderlich, um durch die Konzentration der Verwaltung in der Innenstadt mit der damit verbundenen höheren Beschäftigtenzahl und der höheren Besucherfrequenz einen maßgeblichen Beitrag zur Stärkung der Funktionsvielfalt zu leisten.

Nur durch einen Neubau am Standort Bürgermeisterstraße 25 kann der Verbleib der Stadtverwaltung in der Innenstadt nachhaltig gesichert werden. Damit ist die Umsetzung des Vorhabens von besonderer Bedeutung für die Stadt. Die Stadtverwaltung wird besser erreichbar sein und die Arbeitsabläufe in der Stadtverwaltung können effektiver gestaltet werden. Darüber hinaus wird der Neubau auch von besonderer städtebaulicher Bedeutung sein.

Der Förderbedarf für diese Einzelmaßnahme liegt weit über den anderen im Rahmen des ASZ geplanten Investitionsmaßnahmen. Die nach der Fortschreibung 2012 der Städtebauförderungsrichtlinie 2009 weitestgehend förderfähige Leistungen und Aufwendungen können nach dem gegenwärtigen Planungsstand voraussichtlich nur zu etwa 25 % aus Mitteln der Städtebauförderung finanziert werden.

Kantorhaus

Das Fachwerkgebäude in der Tuchmacherstraße 13 ist ein Einzeldenkmal, es steht seit einigen Jahren leer und es ist das älteste erhaltene Fachwerkgebäude der Stadt. Im Interesse einer nachhaltigen Sanierung und Nutzung des Gebäudes hat die Stadt das Grundstück erworben.

Nach dem Beschluss des Hauptausschusses der Stadt soll das Denkmal Tuchmacherstraße 13 teilweise für kulturelle Zwecke genutzt werden.

Hinsichtlich des Finanzierungsbedarfes wurde von einer anteiligen Förderung ausgegangen, da das Gebäude teilweise auch von der städtischen Bernauer Stadtmarketinggesellschaft (BeSt GmbH) genutzt werden soll.

Treff 23/Bibliothek

Auf dem als „Kulturhof“ bezeichneten Grundstück Breitscheidstraße 41 bis 43A sind kulturelle und soziale Einrichtungen mit einem hohen Stellenwert für das städtische Leben angesiedelt. Auf dem Grundstück wurden in den zurückliegenden Jahren im Zuge der Gesamtmaßnahme Gründerzeitring wichtige Einzelmaßnahmen realisiert. Im Zeitraum bis 2020 dringend erforderlich sind aber die funktionelle und energetische Aufwertung sowie der barrierefreie Umbau des als Treff 23 bezeichneten Gebäudeteils (Seitenflügel). Der Treff 23 ist Heimstatt von Vereinen und Beiräten und damit eine wichtige soziale Einrichtung der Stadt.

In diesem Zuge sollen auch Maßnahmen zur Verbesserung der Nutzungsbedingungen und der energetischen Kennwerte für die Bibliothek umgesetzt werden.

Kita Am Angerang

Die für die Versorgung des Stadtzentrums sehr wichtige dreigeschossige Kita auf dem Grundstück Angerang 3 ist nicht barrierefrei gestaltet. Seit ihrer Errichtung ist das Gebäude im Inneren nicht grundlegend instandgesetzt oder modernisiert worden.

An der Gebäudehülle sind keine Maßnahmen erforderlich, da vor wenigen Jahren das Dach und die Fassade energetisch verbessert und gestalterisch aufgewertet wurden.

Johanna-Schule

Unmittelbar angrenzend an das historische Stadtzentrum und innerhalb der Wallanlagen auf dem Grundstück Mühlenstraße 19 befindet sich die stadtbildprägende und als Denkmal geschützte Johanna-Schule. Die Förderschule ist derzeit noch in Trägerschaft des Landkreises. Aufgrund des Ziels der Umsetzung der Inklusion ist eine zeitnahe Aufgabe des Schulstandortes durch den Landkreis aber nicht unwahrscheinlich.

Die Schule in der Mühlenstraße hat einen hohen Identifikationswert und eine große Bedeutung für die Funktionsvielfalt der Bernauer Innenstadt. Damit die denkmalgeschützte Johanna-Schule diese Bedeutung auch langfristig behält, sollen im Zeitraum bis 2020 die notwendigen Maßnahmen zur barrierefreien Gestaltung des Gebäudes durchgeführt werden.

Kirchplatz 6 und 7

Die Denkmale Kirchplatz 6 und Kirchplatz 8 haben eine sehr große Bedeutung für das Stadtbild und die Stadtstruktur. Die auch für das Gemeindeleben der evangelischen Kirchengemeinde genutzten beiden Gebäude konnten im Zeitraum der Durchführung der Gesamtmaßnahme Sanierungsgebiet Stadtkern nicht saniert werden.

Das Fachwerkgebäude Kirchplatz 8 hat einen sehr hohen und das Backsteingebäude Kirchplatz 6 einen hohen Sanierungsbedarf. Das Gebäude Kirchplatz 6 soll im Zusammenhang mit dem Um- bzw. Neubau des angrenzenden Gemeindesaales außerdem intensiver als bisher für die Gemeindearbeit genutzt werden.

Laubenganghaus

Im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist die Aufwertung des Laubenganghauses als wichtigste Entwicklungsaufgabe für die Stärkung des innerstädtischen Handels benannt. Nur in dem gegenwärtig teilweise leer stehenden Laubenganghaus in der Bürgermeisterstraße 1 bis 7 kann aufgrund der hier vorhandenen Flächenpotenziale durch entsprechende bauliche und organisatorische Maßnahmen das Flächenangebot für einen Drogeriemarkt geschaffen werden. Dieser ist nach den Angaben im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Versorger für die am Ort lebenden Menschen sowie als Frequenzbringer für den Einzelhandelsstandort historische Innenstadt erforderlich.

Brauerstraße 7 und 20

Neben dem Laubenganghaus sind aber auch andere Handels- und Dienstleistungsflächen qualitativ und quantitativ zu entwickeln. Durch die Profilierung des Branchenmix und Verbesserung der Einkaufsatmosphäre soll Kundeninteresse geweckt und damit weitere Kunden für die Innenstadt gewonnen werden.

Dabei kommt auch der ausstehenden Sanierung und Nutzung des Denkmals Brauerstraße 20 (Haus zum Löwen) eine entscheidende Bedeutung zu. Gegenwärtig werden in diesem stark sanierungsbedürftigen Gebäude nur jeweils Teilflächen des Erdgeschosses als Laden und des Obergeschosses für Wohnen genutzt. Hier bestehen auch Potenziale für die nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept gewünschte Einrichtung einer gastronomischen Einrichtung am Marktplatz.

Auch für das im Erdgeschoss vollständig gewerblich genutzte barocke Fachwerkgebäude Brauerstraße 7 steht eine nachhaltige Aufwertung unter Berücksichtigung des vorliegenden energetischen Konzeptes noch aus.

Wiedernutzung von Brachflächen

Innerhalb der abgegrenzten Förderkulisse gibt es noch einzelne Brachflächen. Einige dieser Flächen können neben der städtebaulichen Bedeutung

der Schließung der Lücken zur Stärkung der Funktionsvielfalt des Zentrums beitragen (z. B. Breitscheidstraße 17 und Berliner Straße 12). Die Wiedernutzung dieser nur oberflächlich frei gelegten Brachflächen soll bauvorbereitend mit Ordnungsmaßnahmen unterstützt werden.

Parkplatz am Gaskessel

Im Ergebnis der Analysen zur Fortschreibung der Konzeption für den ruhenden Verkehr ist festzustellen, dass der Parkplatz am Gaskessel (derzeit Ergänzungsgebiet 4 des Sanierungsgebietes Stadtkern) eine maßgebliche Bedeutung für die die Sicherung des dem Stadtzentrum zuzurechnenden Stellplatzbedarfs hat. Nach der jetzt abgeschlossenen Erneuerung der L 200 in diesem Bereich ist die für das Parken verfügbare Fläche jetzt bestimmt, so dass die Entwicklung dieser Fläche im Zeitraum bis 2019 erfolgen kann.

Städtebauliche Untersuchungen und Planungen

Für die Vorbereitung konkreter Projekte sind ausgewählte Konzepte zu erarbeiten. Für die Initiierung der Sanierung des Gebäudes Brauerstraße 20 ist ein Sanierungs- und Nutzungskonzept zu erstellen.

Weitere Studien sind insbesondere im Zusammenhang mit der Umsetzung von Aufgaben des Citymanagements (z. B. zum Branchenmix) sowie für die Stärkung der Achse Bahnhofs-Passage – Bahnhof - historische Innenstadt erforderlich.

Öffentlichkeitsarbeit

Die Umsetzung der Vorhaben soll unter breiter Mitwirkung der Öffentlichkeit erfolgen.

Vorrangig sollen die bei der Bernauer Stadtmarketinggesellschaft mbH eingerichteten Informationsplattformen dafür genutzt werden. In Abhängigkeit von den Aufgaben und Problemlagen sind diese um weitere Formen der Öffentlichkeitsarbeit - wie Diskussionsforen und Workshops - zu ergänzen.

Begleitung der Gesamtmaßnahme

Sowohl die Steuerung der Gesamtmaßnahme Aktives Stadtzentrum Bernau als auch die Organisation und Durchführung der Aufgaben des Citymanagements können nicht durch das Personal der Stadt abgedeckt werden. Es ist erforderlich, externes Fachpersonal einzubeziehen und zu finanzieren.

4.3 Kartografische Darstellung

Siehe Folgeseite

5. Gebietsabgrenzung

Das als Gesamtmaßnahme Aktives Stadtzentrum Bernau umfasst den im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich „Zentrum Bernau“, bestehend aus dem historischen Zentrum und der Bahnhofspassage.

Über das Zentrum Bernau hinaus sind folgende Flächenerweiterungen in die Abgrenzung der Gesamtmaßnahme einbezogen:

- der gesamte, innerhalb der Stadtmauer liegende Teil der Stadt westlich der Bürgermeister- und Mühlenstraße
- Johanna-Schule an der Mühlenstraße
- St. Marienkirche und nordöstlich daran angrenzendes Grundstück der evangelischen Kirchengemeinde
- Kita auf dem Grundstück Angergang 3
- Parkplatz südlich des Gasometers.

Darüber hinaus wurden die beiden im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes abgegrenzten Zentren A und B zeichnerisch verbunden.

Das Gebiet der Gesamtmaßnahme Aktives Stadtzentrum Bernau bei Berlin ist in der nachfolgenden Karte dargestellt.

6. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Gesamtmaßnahme: **ASZ Bernau**

Stand: 30. 5. 2014

Kostenübersicht

		A	B	C	D	E	F	G	H
	Angaben in T€	Gesamt	bis 2014	2015	2016	2017	2018	2019	nach 2019
1	Gesamtkosten der Maßnahme	14.067,5	30,0	1.900,0	4.200,0	5.200,0	1.437,5	1.300,0	0,0
2	Kosten der Maßnahme, die der Gemeinde entstehen	5.000,0	30,0	900,0	1.200,0	1.200,0	870,0	800,0	0,0
3	davon nicht zuwendungsfähige Kosten (einschl. zuwendungsmindernder Einnahmen)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4	Kosten, die Gegenstand anderer Förderprogramme sind	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5	davon im Rahmen der Städtebau-förderung zuwendungsfähige und sanierungsrelevante Kosten	5.000,0	30,0	900,0	1.200,0	1.200,0	870,0	800,0	0,0
6	davon gemäß B.1	90,0	15,0	20,0	20,0	20,0	10,0	5,0	0,0
7	davon gemäß B.2	540,0	15,0	90,0	120,0	120,0	90,0	105,0	0,0
8	davon gemäß B.3	4.025,0	0,0	780,0	1.050,0	950,0	660,0	585,0	0,0
9	davon gemäß B.4	45,0	0,0	10,0	10,0	10,0	10,0	5,0	0,0
10	davon gemäß B.5	300,0	0,0	0,0	0,0	100,0	100,0	100,0	0,0
		5.000,0	30,0	900,0	1.200,0	1.200,0	870,0	800,0	0,0
Nachrichtliche Darstellungen									
11	nachrichtliche Darstellung von Kosten anderer Träger (als Anteil an den Gesamtkosten)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
12	Kosten privater Eigentümer und Bauherren (inkl. Bauherranteil für B.3 und B.4) [als Anteil an den Gesamtkosten]	9.067,5	0,0	1.000,0	3.000,0	4.000,0	567,5	500,0	0,0

Gesamtmaßnahme: **ASZ Bernau**
Stand: 30. 5. 2014

Einnahmeübersicht

	A	B	C	D	E	F	G	H
Angaben in T€	Gesamt	bis 2014	2015	2016	2017	2018	2019	nach 2019
Zuwendungen des Kreises oder Landes oder Dritter auf anderer gesetzlicher Grundlage	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ausgleichsbeträge der Eigentümer	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Erschließungsbeiträge, Beiträge nach KAG	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Erlöse aus Grundstücksverkäufen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Umlegungsüberschüsse	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zinsen aus Erbbaurechten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Darlehensrückflüsse	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bewirtschaftungsüberschüsse	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Mittel des Kreises, des Landes oder Dritter, soweit diese nicht zur Verstärkung oder Ersetzung des gemeindlichen Miteleistungsanteiles dienen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe der zweckgebundenen Einnahmen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Finanzmittel der Stadterneuerung

	5.000,0							
aus Programmjahr Vorhahre	0,0	0,0						
aus Programmjahr 2013 (lt. Bescheid)	300,0	15,0	112,5	112,5	60,0			
aus Programmjahr 2014	2.400,0	15,0	787,5	727,5	435,0	435,0	0,0	
aus Programmjahr 2015	2.300,0	0,0	0,0	360,0	705,0	435,0	800,0	0,0
aus Programmjahr								
aus Programmjahr								
aus Programmjahr								
Summe der Finanzmittel zur Stadterneuerung (B/L/G)	5.000,0	30,0	900,0	1.200,0	1.200,0	870,0	800,0	0,0
davon kommunaler Miteleistungsanteil	1.666,7	10,0	300,0	400,0	400,0	290,0	266,7	0,0

Summe Maßnahmebezogene Einnahmen der Gemeinde	5.000,0	30,0	900,0	1.200,0	1.200,0	870,0	800,0	0,0
--	---------	------	-------	---------	---------	-------	-------	-----

Nachrichtliche Darstellungen

Finanzierungsvorstellungen anderer Träger öffentlicher Belange	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0
Finanzierungsvorstellungen privater Eigentümer	9.067,5	0,0	1.000,0	3.000,0	4.000,0	567,5	500,0	0,0

Gesamtfinanzierung der Maßnahme (Summe)	14.067,5	30,0	1.900,0	4.200,0	5.200,0	1.437,5	1.300,0	0,0
--	-----------------	-------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	------------

7. Zusammenfassung

Das Mittelzentrum Bernau bei Berlin hat sich in den zurückliegenden 25 Jahren dynamisch entwickelt. Von 1990 bis 2013 hat sich die Einwohnerzahl um etwa 50 % erhöht. In Verbindung damit erfolgte in großem Umfang Wohnungsneubau und die Verbesserung sowie Erweiterung von Infrastruktureinrichtungen.

Das Stadtzentrum hat durch Sanierungs-, Neubau- und Ordnungsmaßnahmen eine unübersehbare bauliche Aufwertung erfahren. Bemessen am Gesamtbestand gibt es nur wenige Gebäude und bauliche Anlagen, die noch einer umfassenden Erneuerung bedürfen, darunter mehrere Einzeldenkmale.

Trotz einer immer noch bestehenden sehr großen Funktionsvielfalt des Stadtzentrums ist erkennbar, dass sich die funktionelle Entwicklung dieses städtischen Teilraumes nicht im gleichen Tempo und in der gleichen Qualität wie die bauliche Entwicklung vollzogen hat. Es sind Maßnahmen zu ergreifen, um die funktionellen Defizite abzubauen bzw. ist durch kurzfristiges Handeln bis 2019 zu sichern, dass Tendenzen des Funktionsverlustes entgegen gewirkt wird und bestehende Funktionen erhalten und gestärkt werden.

Die festgestellten Funktionsschwächen betreffen die Verwaltung, die Kinderbetreuung und Bildung, das Kultur und Gemeinschaftsleben sowie den Einzelhandel und die Dienstleistungen. Für den Schwerpunkt Einzelhandel und Dienstleistungen ist die Steuerung der zur Funktionsstärkung notwendigen Prozesse durch ein professionelles Citymanagement erforderlich.

Im Ergebnis dieser Zielplanung wurden für den vorgesehenen Durchführungszeitraum des Programms ASZ von 2015 bis 2019 zehn Hochbaumaßnahmen, die Herstellung eines Parkplatzes sowie ausgewählte Ordnungsmaßnahmen zur Vorbereitung von Baumaßnahmen benannt. Fünf der zehn Hochbaumaßnahmen betreffen Einzeldenkmale.

Mit der ausgewogenen Umsetzung der genannten Maßnahmen kann die Funktionsstärkung des Stadtzentrums gesichert werden.

Am Erhalt und der weiteren Ausprägung der die Innenstadt des Mittelzentrums bestimmenden Funktionen besteht ein großes öffentliches Interesse. Damit ist auch die Förderung der zum Erreichen der Ziele notwendigen Einzelmaßnahmen aus Mitteln des Förderprogramms ASZ von öffentlichem Interesse.

Literaturverzeichnis und Hinweise auf Gespräche

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Zensus 2011, Gebäude und Wohnungen Gemeinde Bernau bei Berlin am 9. Mai 2011, 2013

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Zensus 2011, Bevölkerung Gemeinde Bernau bei Berlin am 9. Mai 2011, 2013

BBE Handelsberatung GmbH: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bernau bei Berlin (Fortschreibung 2013), November 2013

CS Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH: Fortschreibung der Konzeption für den ruhenden Verkehr für den Stadtkern Bernau, Dezember 2011

CS Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH: Fortführungsuntersuchung zum ruhenden Verkehr im Innenstadtbereich von Bernau, Dezember 2013

dieraumplaner: Evaluation der Citymanagementaktivitäten in der Stadt Bernau bei Berlin, November 2011

dieraumplaner: Fortschreibung Stadtmarketingkonzept, Erarbeitung Citymanagementkonzept für die Stadt Bernau bei Berlin, November 2012

Landesamt für Bauen und Verkehr des Landes Brandenburg: Berichte der Raubeobachtung, Bevölkerungsschätzung 2011 bis 2030, Ämter und amtsfreie Gemeinden, 2012

Landesamt für Bauen und Verkehr des Landes Brandenburg, Mittelbereichsprofil Bernau bei Berlin 2013, 2013

Landesamt für Bauen und Verkehr des Landes Brandenburg: Berichte der Raubeobachtung, Kreisprofil Barnim 2013, 2013

Landkreis Barnim: Kindertagesstättenbedarfs- und Schulentwicklungsplan für den Landkreis Barnim, 1.8.2012 bis 31.7.2017, Band 1

Landkreis Barnim: Kindertagesstättenbedarfs- und Schulentwicklungsplan für den Landkreis Barnim, Darstellung der Kindertagesstätten und der öffentlichen Schulstandorte mit Angaben zur Schülerbeförderung, Band 2

LK Argus GmbH mit CS Plan und IVU Umwelt: Fortschreibung der Luftreinhalteplanung und der Verkehrsentwicklungsplanung 2025 mit Lärmaktionsplan der zweiten Stufe für die Stadt Bernau bei Berlin, Teil 1 Bestandsanalyse, Februar 2014

Stadt Bernau bei Berlin: 10 Jahre Stadtkernsanierung Bernau bei Berlin, November 2004

Gespräche zu der Zielplanung ASZ wurden geführt mit

- dem Pfarrer der evangelischen Kirchengemeinde, Herrn Gericke, am 9. 4. 2014
- der Geschäftsführerin der Bernauer Stadtmarketinggesellschaft mbH, Frau Hausding, am 28. 4. 2014
- dem Geschäftsführer der Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, Herrn Häßler, am 05. 5. 2014
- den Fachämtern der Stadt am 9. 5. 2014
- der Bewilligungsbehörde LBV, Herrn Winkler, am 14. 5. 2014.