

# Vom Busbahnhof zum Herzstück Rüdersdorfs - Innenbereichsentwicklung Funktionsschwächesanierung Baukultur

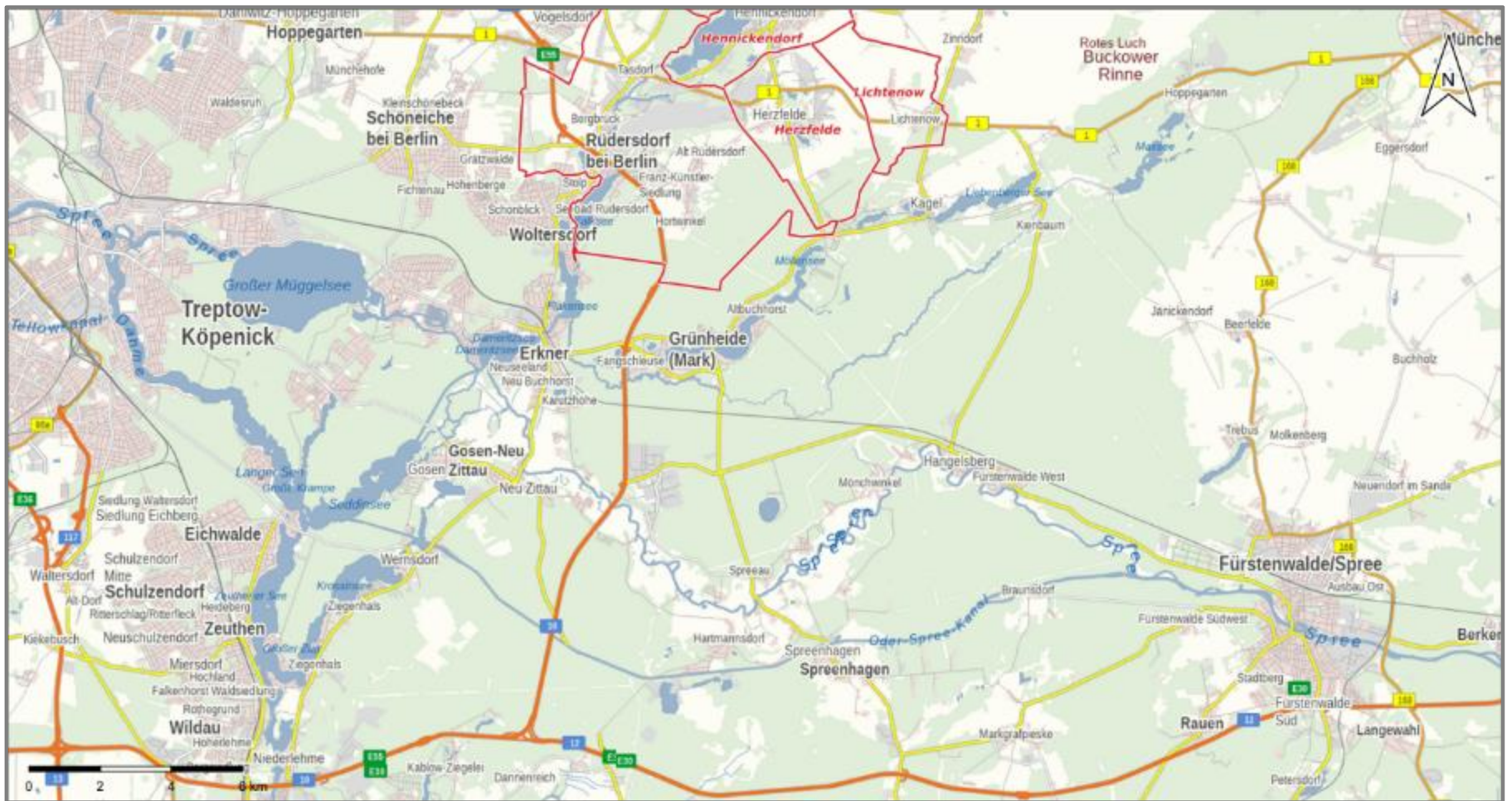
**Gute Beispiele zur qualitätvollen Innen-und Nachverdichtung**

Veranstaltung 23.03.2022

Kommunales Nachbarschaftsforum Berlin-Brandenburg e.V. (KNF) und

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL)





## Rüdersdorf bei Berlin, Lage Einordnung

- östlich am Berliner Ring, B1/5
- Achsenzwischenraum, Grundzentrum
- nördliche Nachbarin von Tesla/Grünheide
- wse

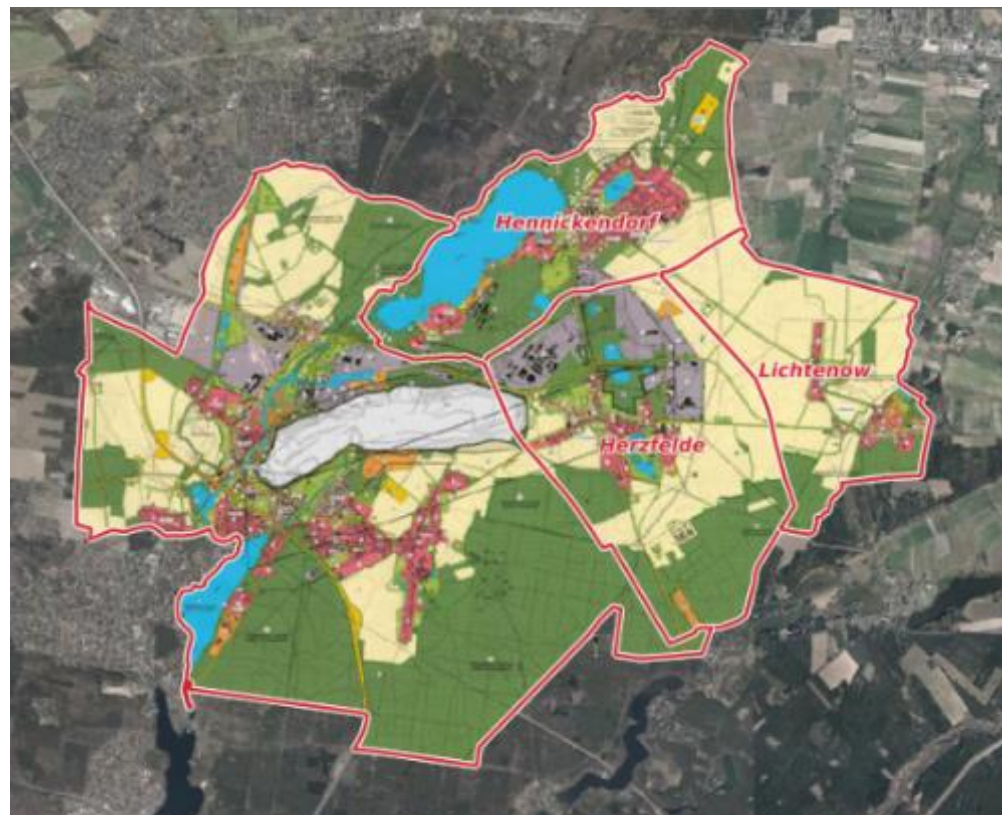
# Rüdersdorf bei Berlin, Lage Einordnung



Kalkstein-Tagebau, ehem. Tongruben,  
Baustoffindustrie und Logistik,  
CO<sub>2</sub>-Neutralität anstrebendes Zementwerk,  
Erdgas- und H<sub>2</sub>-Speicher, Industrieruinen

# Rüdersdorf bei Berlin, Lage Einordnung

- größter AG = Gesundheitswirtschaft
- (noch) kein Personenbahnhof
  - aber moderne Straßenbahn
- 4 Ortsteile
  - aber keine Liebesheirat
- attraktives Wohnen
  - aber lebendige Mitte fehlt



Einkaufszentren A10,  
Kaufpark Eiche und  
Bln- Friedrichshagen  
strahlen aus



# Rüdersdorf Historie



Panorama vom Aussichtsturm mit Kesselsee



# Rüdersdorf Historie

die Redenstraße bis in die 70er Jahre das Zentrum Rüdersdorfs wurde abgerissen

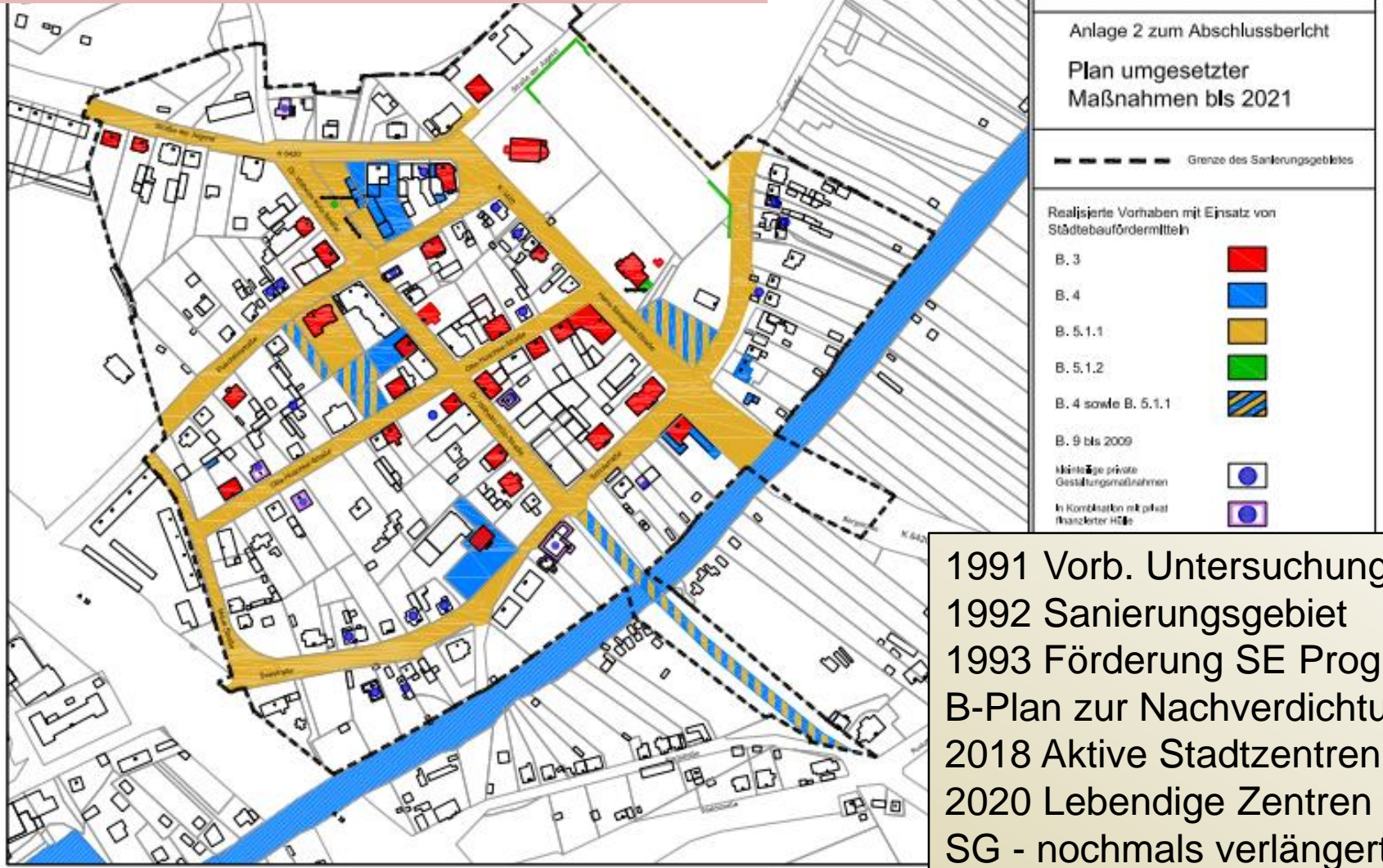
das Wohngebiet F.-Engels-Ring /  
Brückenstraße entstand



die Redenstraße heute – die  
Straßenbahngleise sind noch  
vohanden

# SG Ortszentrum Rüdersdorf

Ziel: Funktionsschwächeresanierung



# Rüdersdorf Historie

Das neue Ortszentrum  
brauchte eine neue Mitte.



**der Busbahnhof**  
im früheren  
Zentrumsrandbereich in den  
80er und 90er Jahren



# SG Ortszentrum Rüdersdorf

Ziel: Funktionsschwächeranierung



Der Busbahnhof wurde 2009 zum Marktplatz umgestaltet, aber die räumliche Fassung fehlte.

# SG Ortszentrum Rüdersdorf

Ziel: Funktionsschwächesanierung

Restitutions- und  
Eigentumsprobleme bis zum  
Bundesverfassungsgericht  
Treuhand. Zwischenerwerb BSG mbH

## Investorenauswahlverfahren

Unterstützung BSG mbH  
(Sanierungsträger und mehrfach  
Partner bei Wettbewerben)

Auslobung - Exposé Feb. 2016

995 m<sup>2</sup>, wichtig:

Mischnutzung aus  
Wohnen und  
Gewerbe



BSG Brandenburgische  
Städterneuerungsgesellschaft mbH  
Ludwig-Richter-Straße 23  
14467 Potsdam

Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin  
Hans-Striegelki-Straße 5  
15562 Rüdersdorf bei Berlin



# Investorenauswahlverfahren



Entwurf		Investor	Planungsbüro
1		WBG Rüdersdorf mbH	Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH
2		WBG Rüdersdorf mbH	HTR Architekten und Ingenieure GmbH
3		BBF Berlin-Brandenburger Flächenentwicklungs GmbH	CMB Architecture Berlin

Tabelle 1: eingereichte Entwürfe der Investoren/ Planungsbüros

Die WBG hatte einen eigenen beschränkten Einladungswettbewerb zur Gestaltung des Baugrundstücks durchgeführt. 6 Büros hatten sich beteiligt.



Der Entwurf der CMB Architecture beauftragt durch die BBF Berlin- Bbg Flächenentwicklungsagentur überzeugte durch die Eckbetonung wie die gegenüberliegende Sparkasse, wurde aber letztlich mehrheitlich für zu „großstädtisch“ befunden.



Der Entwurf der Ing.-ges. BBP Bauconsulting mbH für die WBG Rüdersdorf wurde verworfen, weil er im Vergleich zu den anderen Vorschlägen zu sehr als Stadtvilla, nicht mit deutlicher, den Marktplatz fassender Raumkante aufwartete.



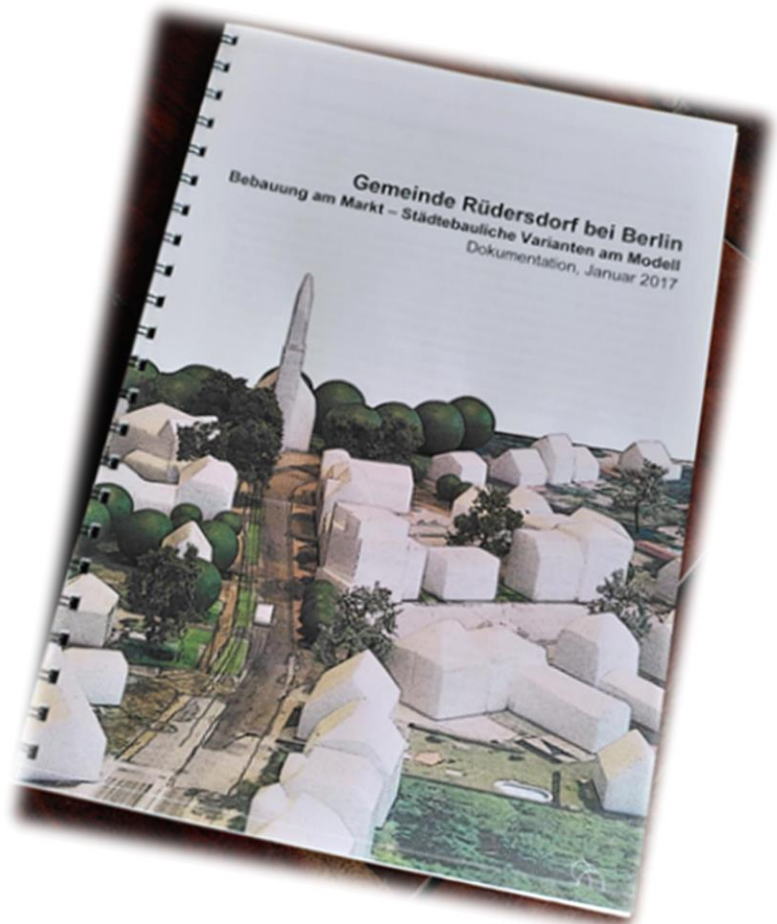
**Der Siegerentwurf** der ortsansässigen HTR-Architekten und Ingenieure GmbH für die WBG Rüdersdorf überzeugte durch die gewünschte geschlossene Marktplatzfront, die Gestaltung in Reminiszenz an den Tagebau, optimierte Nutzflächen und vergleichsweise günstige Herstellungskosten.

# Investorenauswahlverfahren



**Bewertung und Empfehlung**

			
	A 1	A 2	B
Bewertung Verwaltung/ BSG	18 Punkte	4 Punkte	16 Punkte
Empfehlung Ortsentwicklungs ausschuss	Platz 1	Platz 3	Platz 2



WBG mit dem Projekt der HTR erhielten den Zuschlag zur Projektumsetzung. Aber nach breiter Diskussion wurde nachjustiert: zwei eng beieinander, aber voneinander getrennt stehende Wohn- und Geschäftshäuser wurden realisiert.

12 Wohnungen mit 775 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4 Gewerbeeinheiten 254 m<sup>2</sup> Nutzfläche  
weitestgehend barrierefrei, Aufzüge, Balkone oder Terrassen  
ersten Einzüge ab März 2020  
Gesamtbaukosten in Höhe von etwa 3,1 Mio. Euro  
(ca. 10 % über den kalkulierten Kosten)



# Qualitätssiegel „gewohnt gut“ - Fit für die Zukunft



Auszeichnung: Für ihre Wohn- und Geschäftshäuser Puschkinstraße 70/71 hat die Wohnungsbaugesellschaft Rüdersdorf das Siegel „gewohnt gut“ vom BBU bekommen. Minister Guido Beermann übergab die Urkunde an Geschäftsführer Jörn Dahms (r.), Bürgermeisterin Sabine Löser hat die Plakette von BBU-Vorständin Maren Kern bekommen. Mit dabei auch Matthias Brauner (BBU-Geschäftsstelle), WBG-Ex-Chef Engelbert Mothes und Norbert Pose aus dem Aufsichtsrat (v. l.) sowie Mieter und Kommunalpolitiker

September 2021

# Licht und Schatten - Aussichten

- Sehr zufriedene Mieter
- 1 Jahr Nutzersuche für die Gewerbeeinheiten
- Weitere  
Physiotherapie  
(4 im Zentrum)
- Keine Maßnahme  
zur Belebung des Zentrums



<b>Bauzeitraum:</b>	März 2018 bis März 2020
<b>Gesamtbaukosten:</b>	3,15 Mio. Euro
<b>Wohnungsmieten:</b>	9,93 €/m <sup>2</sup> - 11,00 €/m <sup>2</sup>

# Licht und Schatten - Aussichten

Neuer  
Fußweg ins  
Zentrum



hat Corona nicht  
überlebt: das  
beliebte „Kalkstein“



Nur am Dienstagvormittag  
kommt etwas Leben auf  
den Markt: die  
Physiotherapie hat überall  
grau getönte, nicht  
einsehbare Fenster



früher Boutiquen, heute  
vietnamesische Läden

# Weiter dranbleiben!

- Bäume auf den Markt und mobile Angebote, kein Parkplatz!
- Gesundheitsstandort – aber lebendig!
- Vollversorger EDEKA und
- Verwaltungszentrum als Anker
- neue Wohnquartiere – Mischung anregen
- am Kolonistenfriedhof –  
Bewegungsfläche (Scater u. Senioren),  
vielleicht Multi-Treff
- Alternative Nutzungen - Wiesenzirkus
- Wanderweg und Verknüpfung mit  
Museumspark und Kulturhaus



# Weg am Tagebaurand zum Museumspark



Bewegungsfläche und zentrumsnaher Parkplatz



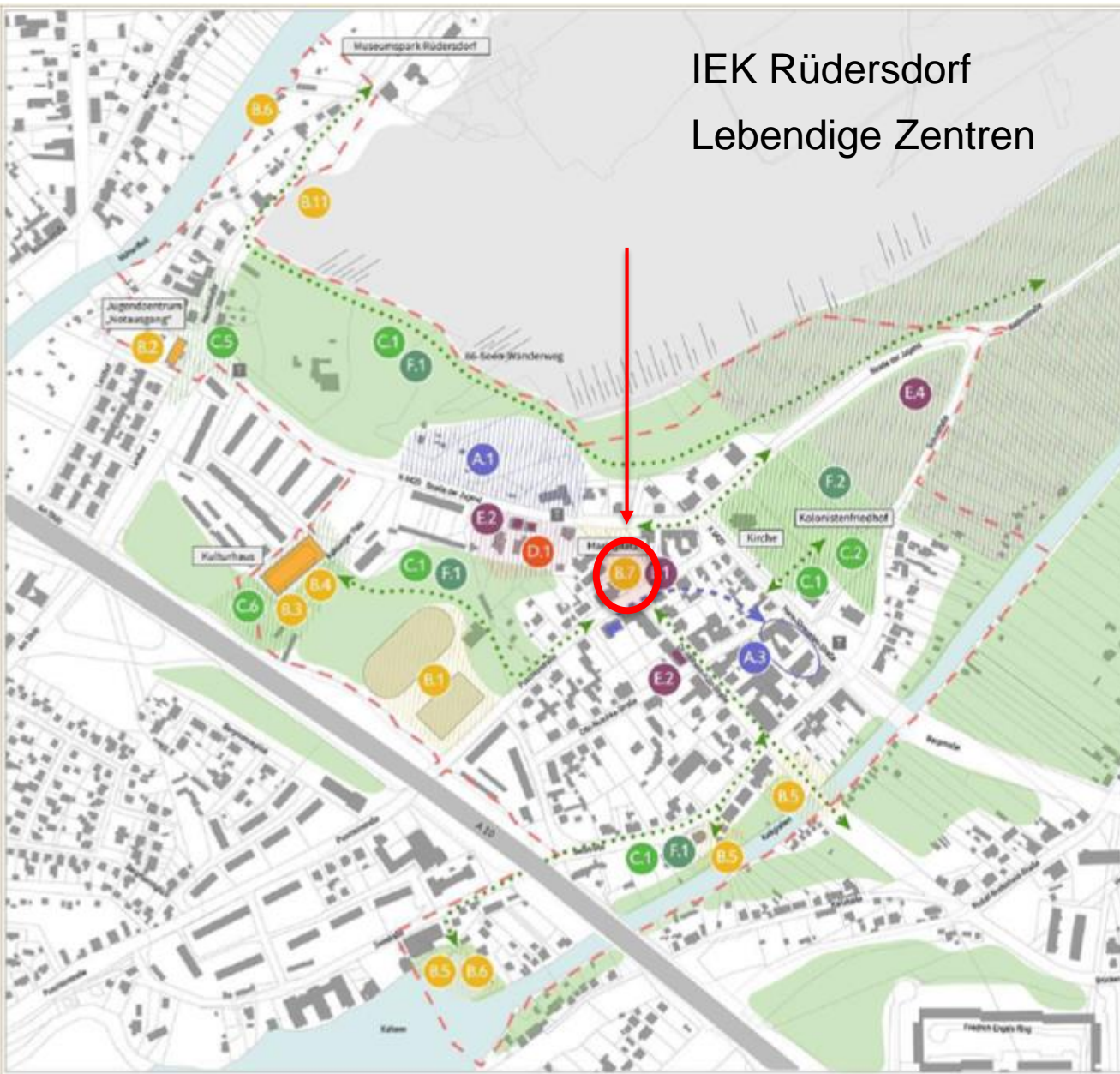
hist. Straßenbahndepot einbeziehen!



Verwaltungszentrum



# IEK Rüdersdorf Lebendige Zentren



	Grün- und Freiräume
	Wichtige Wegeverbindung (z.T. Ergänzungs-, Verbesserungsbedarf)
	Vorschlag Abgrenzung der ASZ- Fördergebietskategorie
	Tram-Haltestelle
	Maßnahme nicht im Plan verortet
<b>X</b>	<b>Steuerung und Koordinierung des Prozesses</b>
X.1	Gebietsbeauftragte Aktive Zentren *
X.2	Öffentlichkeitsarbeit *
<b>A</b>	<b>Wirtschaft, Einzelhandel, Versorgung</b>
A.1	Ansiedlung Verbrauchermarkt, Straßenbahndepot
A.2	Stärkung der Angebotsvielfalt, u.a. im Gesundheitssektor *
A.3	Standortentwicklung Gemeindeverwaltung
A.4	Einrichtung eines Verfüglungslands *
A.5	Standortmarketing „zentrales Einkaufen und Dienstleistung“ *
A.6	Kommunales Energiemanagement *
<b>B</b>	<b>Tourismus, Kultur, Freizeit, Sport</b>
B.1	Qualifizierung der Sportstätten Puschkinstraße für Vereins-, Schul-, Freizeitnutzung
B.2	Modernisierung bzw. Neubau, Umzug Jugendzentrum
B.3	Modernisierung, Instandsetzung Kulturhaus
B.4	Stärkung und Förderung des Angebotes im Kulturhaus, Sichtbarmachung im Stadtraum
B.5	Schaffung touristisch attraktiver Angebote am Kalkgäben
B.6	Sportangebote in und das Wasser
B.7	Stärkung der Identität als Gemeinde, z.B. Veranstaltungen, Wochenmärkte, Feste
B.8	Imagearbeit, Öffentlichkeitsarbeit, aktive Information *
B.9	Interessengemeinschaften, Arbeitsgruppen *
B.10	Weiterentwicklung Naherholungs- und Tourismuskonzept, Konzept für eine generationengerechte Gemeinde *
B.11	Verbesserung der Anbindung Museumspark - Ortszentrum
B.12	Standortmarketing „Tourismus und Kultur“ *
<b>C</b>	<b>Grünstruktur und Freiraum</b>
C.1	Herstellung attraktiver Fuß- und Radwegeverbindungen
C.2	Gestaltung des ehemaligen Kolostenriedhofs zur Parkanlage unter Einbeziehung des Kirchenvorgartes
C.3	Möblierung und Beschilderung des öffentlichen Raums *
C.4	Umschlagerung der Leuchtmittel, Einsatz von LED-Technik *
C.5	Gestaltung Kreuzung Str. der Jugend - Heinitzstr. - Landhof
C.6	Gestaltung Außenanlagen/Vorplatz Kulturhaus
C.7	Standortmarketing „Erholung und Freizeit“ *
<b>D</b>	<b>Wohnen</b>
D.1	Nachverdichtung Wohnen
D.2	Erweiterung des Angebots günstiger Wohnraum *
D.3	Ausbau/ Diversifizierung des Bereichs Service-Wohnen *
D.4	Standortmarketing „Wohnen in Rüdersdorf“ *
D.5	Leitfaden für Bauherren energieeffizientes Bauen *
D.6	Beratungsstelle „Energiemanagement“ *
<b>E</b>	<b>Stadtbaukultur und Stadtbild</b>
E.1	Bauliche Einfassung des Marktplatzes (Nord-Ost-Seite)
E.2	Sanierung von ortsbildprägenden Gebäuden
E.3	Veröffentlichung Gestaltungssetzung *
E.4	Konzeptentwicklung brachliegender Siedlungsfächen
E.5	Ideen- und Realisierungswettbewerbe, Auswahlverfahren *
E.6	Leitfaden für Bauherren energieeffizientes Bauen *
E.7	Standortmarketing „Baukultur leben am historischen Ort“ *
<b>F</b>	<b>Mobilität und technische Infrastruktur</b>
F.1	Verbesserung/ Ausbau der innerörtlichen Wegebeziehungen für Radfahrer und Fußgänger
F.2	Ausweisung zentrumsnaher Stellplätze
F.3	Anlage barrierefreier Verkehrsraum, Verbesserung d. Erreichbarkeit *
F.4	Bedarfsgerechter Ausbau des ÖPNV-Angebots *
F.5	Einsatz „smarter“ Technologie *
F.6	Förderung umweltschonender Mobilität *
F.7	Standortmarketing „Energie und Mobilität“ *



# Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin

Hans-Striegelski-Straße 5  
15562 Rüdersdorf bei Berlin

Sabine Löser  
Bürgermeisterin

Tel: 03 36 38/85-303

E-Mail: [Buergemeisterin@ruedersdorf.de](mailto:Buergemeisterin@ruedersdorf.de)

Homepage: [www.ruedersdorf.de](http://www.ruedersdorf.de)

## Dankeschön für Ihre Aufmerksamkeit!