

INSEK Alt-Hohenschönhausen in Berlin-Lichtenberg

Fortschreibung 2007

Schlussbericht



**Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (INSEK)
Alt-Hohenschönhausen
Fortschreibung 2007**

Schlussbericht

Auftraggeber

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Amt für Planen und Vermessen
Fachbereich Stadtplanung
Frankfurter Allee 187
10365 Berlin

Auftragnehmer

Planergemeinschaft
Hannes Dubach, Urs Kohlbrenner
Stadtplaner, Landschaftsplaner, Architekten
Lietzenburger Straße 44/46, 10789 Berlin
Telefon 030 885 914 -0, Fax -99
www.planergemeinschaft.de

in Zusammenarbeit mit
ANALYSE & KONZEPTE
Beratungsgesellschaft für Wohnen,
Immobilien und Tourismus mbH
Gasstraße 10, 22761 Hamburg
Tel: 040/485 00 98-20, Fax: -98
www.analyse-konzepte.de

Bearbeitung

Anja Kneiding (Projektleitung)
Prof. Urs Kohlbrenner
Winfried Pichierri
Tobias Jacobs

Stand

11. Dezember 2007

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Zusammenfassung (Steckbrief, Datenblatt, Prioritätenliste) 7
2	Aufgabenstellung und Projektablauf 9
3	Grundlagen 10
3.1	Bevölkerungsentwicklung 10
3.2	Wohnungsmarkt Alt-Hohenschönhausen 16
3.3	Umsetzung und Wirksamkeit des bisherigen INSEK 16
3.4	Fazit: Fortschreibungsbedarf 21
4	Analyse und Entwicklungsziele nach Teilgebieten 22
4.1	Teilgebiet 1 - Konrad-Wolf-Straße 24
4.2	Teilgebiet 2 - Ortskern 26
4.3	Teilgebiet 3 - Rhinstraße 28
4.4	Teilgebiet 4 - Wartenberger Straße/Gehrenseestraße 30
4.5	Teilgebiet 5 - Anna-Ebermann-Straße 32
5	Schwerpunktgebiete und Maßnahmen 34
5.1	Schwerpunktgebiet Schulstandort Konrad-Wolf-Straße 11 34
5.2	Schwerpunktgebiet Anna-Ebermann-Straße 38

1 Zusammenfassung (Steckbrief, Datenblatt, Prioritätenliste)

Steckbrief

Gebiet

- Größe	74 ha
- Einwohnerzahl	7.000
- Einwohner jünger als 18 Jahre	964
- Einwohner älter als 65 Jahre	1.391

Ziele/Leitbilder

- Ziel des Stadtumbaus war und bleibt es, den Ortskern Alt-Hohenschönhausen als identifizierbares Ortsteilzentrum zu stärken und die unterschiedlichen Quartiere im Umfeld als vielseitigen Wohnstandort zu stabilisieren. Beides wird aufgrund der funktionalen Abhängigkeiten zwischen Einzelhandel-, Dienstleistungs- und Kulturangeboten und der Einwohnerentwicklung im Einzugsbereich nur im Zusammenhang zu erreichen sein.

Stadtumbaustrategie/Profilierungspotenziale

- künftige Strategien sind die weitere Aufwertung in Teilgebieten, die durch bisherige Stadtumbauprojekte stabilisiert werden konnten, sowie die Neuordnung und Aufwertung in den immer noch instabilen Teilgebieten
- 2 Schwerpunktgebiete mit dringlichem Handlungsbedarf erfordern öffentliche Aufwertungsmaßnahmen

Schwerpunktgebiete

- Schulstandort Konrad-Wolf-Straße 11
- Wohngebiet Anna-Ebermann-Straße

Aufwertungsmaßnahmen

Soziale Infrastruktur:

- Sanierung Sporthalle Konrad-Wolf-Straße 11
- Sanierung Sporthalle Edgarstraße 2
- Sanierung Kita "Abenteuerland" Anna-Ebermann-Straße 25

Freiraum:

- Quartierspark Konrad-Wolf-Straße 11
- Wegeverbindung Degnerstraße

Weitere/künftige Problemfelder und -gebiete

- weitere Aufwertung des Ortskerns durch kleinteilige Maßnahmen
- Rückbau des Amtsgerichts und Integration in neues EFH-Gebiet
- Umstrukturierung des Teilgebiets Rhinstraße mit dem Ziel einer langfristig tragfähigen Nutzung

Datenblatt

Kenndaten		
Integrierte Stadtentwicklungskonzepte		
Bundeswettbewerb 2002		
Fortschreibung 2007		
Stadt: Fördergebiet Alt-Hohenschönhausen		
Land: Berlin		
Kenndaten *)	Alt-Hohenschönhausen	
bez. auf aktuellen Gebietsstand		
Flächengröße	in km ²	0,735
EW 2006	absolut	6.959
EW - Entwicklung 2002-2006	in %	-14,4
EW - Prognose – 2015/20	in %	*1
Entw. der sozialversicherungspfl. Beschäftigten, 1996-2001	in %	-
Sozialhilfeempfängerquote 2001 (laufende Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen)	in %	-
Arbeitslosenquote 2001	in %	-
Wohnungsbestand 2001, davon	absolut	3.800
- Baualter bis 1948	in %	6,4 %
- Baualter bis 1990	in %	83,5 %
- Baualter nach 1990	in %	10,1%
Wohnungsleerstandsquote 2001	in %	ca. 10 % *2
Wohnungsleerstand 2001, davon	absolut	
- Baualter bis 1948	in %	< 2%
- Baualter bis 1990	in %	ca. 11 %
- Baualter nach 1990	in %	< 1%
Steuereinnahmen 2001/EW	in TEUR	-
Verschuldung 2001/EW	in TEUR	-

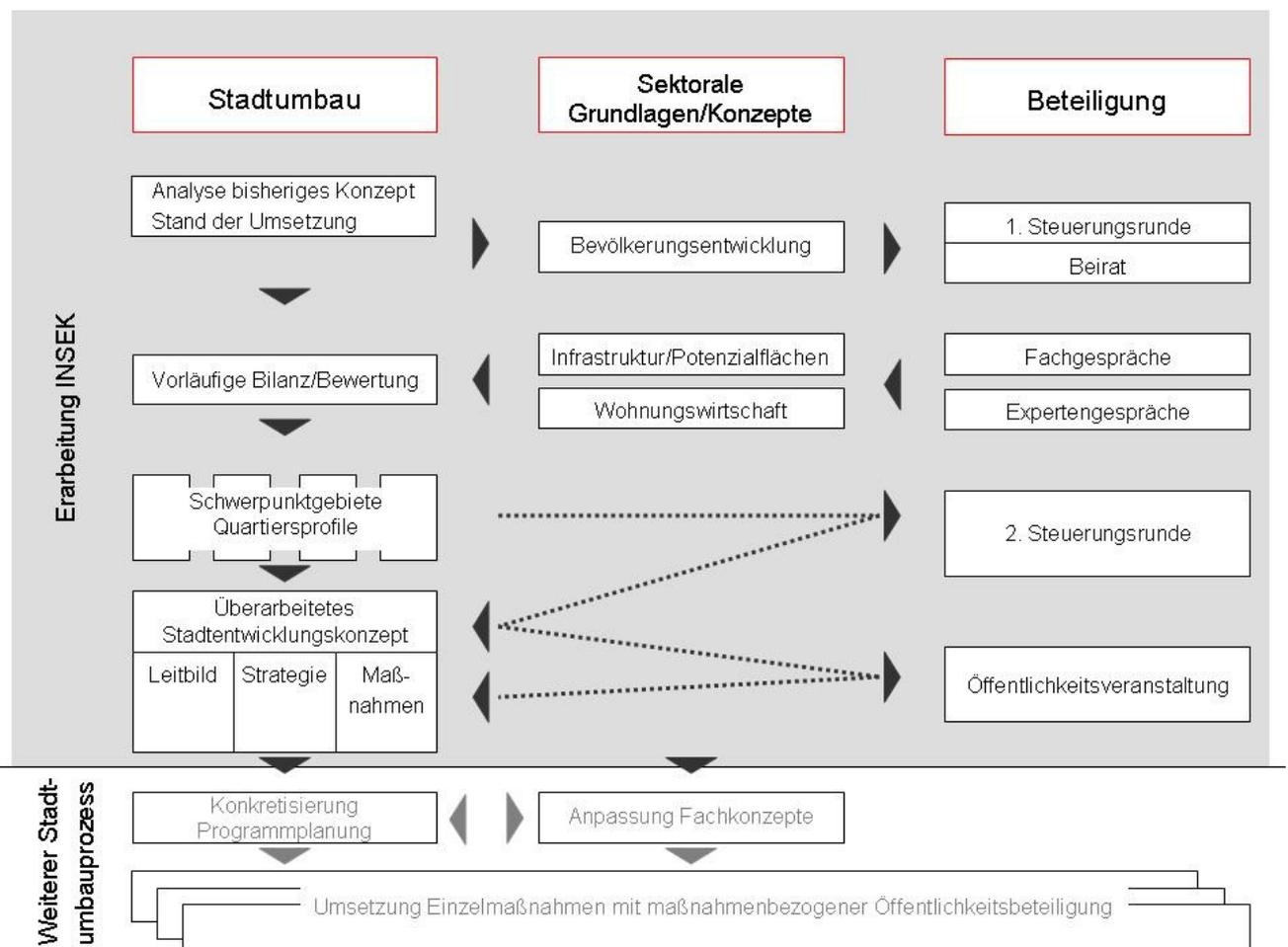
*) sofern Kenndaten nur zu anderen als den angegebenen Stichdaten vorliegen, ist darauf in einer Fußnote hinzuweisen.; Kenndaten auf Stadtteilebene sind nur soweit verfügbar anzugeben
*1 - aufgrund der geringen Gebietsgröße, der geplanten EFH-Neubebauung sowie der Zukunft der Wohnheime lässt sich keine fachlich gesicherte Prognose darstellen.
*2 - ohne die Totalleerstände Rhinstraße (Wohnheime mit knapp 700 Plätzen)

2 Aufgabenstellung und Projektablauf

In Vorbereitung für die Neuausrichtung des Stadtumbaus in der neuen EU-Förderperiode 2007 - 2015 hat das Bezirksamt Lichtenberg in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Fortschreibung des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzepts Alt-Hohenschönhausen aus dem Jahr 2002 beauftragt.

Im Sinne einer "kritischen Reflexion des bisherigen Stadtumbaus" soll die Wirksamkeit bisheriger Leitbilder, Strategien und Maßnahmen geprüft werden. Hinsichtlich verschiedener Themenbereiche (Bevölkerungsentwicklung, Gemeinbedarfseinrichtungen, Wohnungsangebot, öffentlicher Raum) sowie hinsichtlich der Definition von räumlichen Schwerpunkten soll der Aktualisierungsbedarf ermittelt werden. Die Ergebnisse werden die Grundlage für die künftige Stadtumbaustrategie und die Programmplanung bilden.

Zur schrittweisen Erarbeitung der notwendigen Inhalte und zur Einbindung der relevanten Akteure wurde folgender Projektablauf gewählt.



3 Grundlagen

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Bisherige Entwicklung

Einwohnerzahl

Zur Beschreibung der Bevölkerungsentwicklung im Fördergebiet Alt-Hohenschönhausen stehen Daten des Statistischen Landesamtes für die Jahre 2002 bis 2006 zur Verfügung, die mit den Aussagen im INSEK 2002 sowie mit den Aussagen in der gesamtstädtischen Prognose ins Verhältnis gesetzt werden können.

Die Einwohnerentwicklung Berlins bewegt sich auf gesamtstädtischer Ebene derzeit etwas rückläufig. Während für den Zeitraum von 2002 bis 2005 ein leichter Zuwachs um etwa ein halbes Prozent auf 3,408 Mio. Einwohner prognostiziert war, der sich bis 2010 auf 3,417 Mio. fortsetzen soll, ist tatsächlich bis 2006 ein leichter Rückgang um etwa 1 % auf derzeit 3,349 Mio. erfolgt.

Die Einwohnerzahl in Alt-Hohenschönhausen ist im Zeitraum 2002 bis 2006 von 8.126 auf 6.959 gesunken. Das entspricht einem Rückgang von 14,4 % (zum Vergleich: -18 % zwischen 1996 und 2000). Dieser ausgesprochen hohe Einwohnerverlust resultiert allerdings zu über 50 % aus dem Freizug der ehemaligen Wohnheime im Block 178 001 Wartenberger/Wollenberger Straße als einmaliges Ereignis im Jahr 2002 und muss daher differenziert betrachtet werden.

So war im überwiegenden Teil des Fördergebiets (alle Blöcke im Stat. Gebiet 177 ohne Wohngebiet Anna-Ebermann-Straße) die Einwohnerentwicklung von 2002 bis 2006 mit -3,5 % zwar rückläufig, aber etwas positiver als im gesamten Altbezirk Hohenschönhausen, im Mittelbereich Hohenschönhausen-Süd und als die für den Mittelbereich prognostizierte Entwicklung. In verschiedenen Blöcken stieg die Einwohnerzahl bzw. fand eine Trendumkehrung oder -verbesserung im Vergleich zum vorigen Untersuchungszeitraum statt (vgl. nachfolgende Tabelle und Karte). Zwei Blöcke (177 006 und 009) weisen - z.T. aufgrund von Neubautätigkeit - gestiegene Einwohnerzahlen auf.

Dagegen war im gleichen Zeitraum im Wohngebiet Anna-Ebermann-Straße mit Verlusten von 17 % ein zwar gebremster, aber weiterhin sehr starker Einwohnerrückgang zu verzeichnen, der aufgrund seines hohen zahlenmäßigen Anteils im Gebiet besonders stark ins Gewicht fällt und den durchschnittlichen Einwohnerverlust auf über 6,5 % erhöhte.

Einwohnerentwicklung im Fördergebiet 2002 - 2006

Stat.Gebiet, Wohnblock	31.12.2002)	31.12.2006)	Veränderung 2002 - 2006)		Veränderung 1996 - 2000**) in %
			absolut	in %	
177 001	687	638	-49	-7,1	
177 002	12	9	-3	-25,0	
177 003	970	881	-89	-9,2	
177 004	86	85	-1	-1,2	
177 005	322	275	-47	-14,6	
177 006	882	908	26	2,9	
177 009	430	524	94	21,9	
177 010	606	569	-37	-6,1	
177 011	81	82	1	1,2	
177 013	218	203	-15	-6,9	
177 014	292	296	4	1,4	
177 027	175	173	-2	-1,1	
(A.-Ebermann-Straße.) 177 028	1.534	1 272	-262	-17,1	-32
177 048	89	75	-14	-15,7	
177 604	1.031	957	-74	-7,2	
178 001	711	12	-699	-98,3	-39

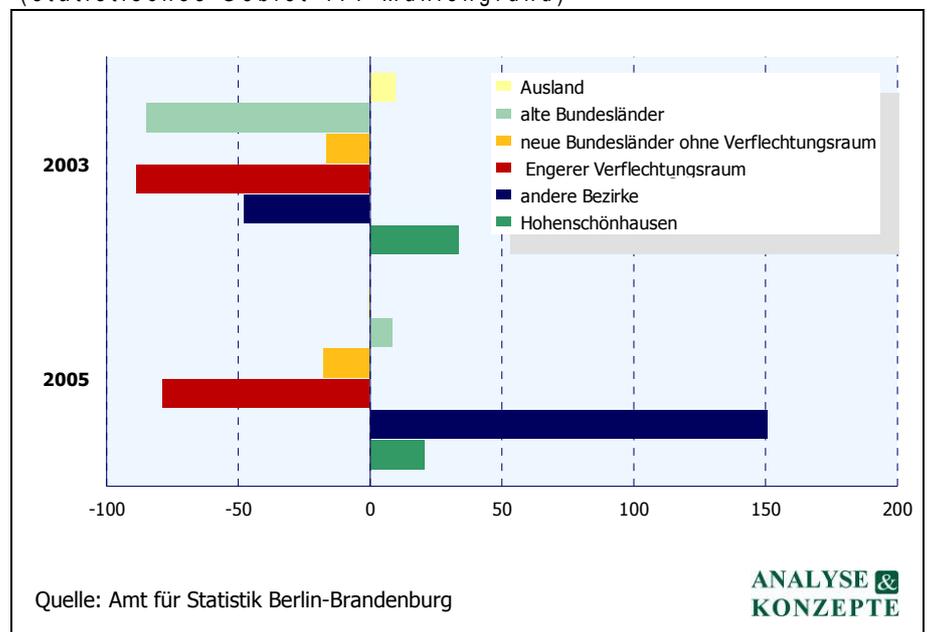
Anteil 177 ohne Wohngebiet Anna-Ebermann-Straße	5.881	5.675	-206	-3,5	-6
Anteil 177 gesamt	7.415	6.947	-468	-6,3	-14
Fördergebiet Alt-Hohenschönhausen gesamt	8.126	6.959	-1.167	-14,4	-18

Mittelbereich Hohenschönhausen-Süd	43.569	41.776	-1.793	-4,1	
Altbezirk Hohenschönhausen	104.756	100.469	-4.287	-4,1	-8,5
Bezirk Lichtenberg	253.754	252.042	-1.712	-0,7	

Quellen: *) Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen
 **) INSEK 2002

Der Ausländeranteil im Fördergebiet hat sich durch den Freizug der Wohnheime Wartenberger Straße auf gut 4 % verringert und liegt damit leicht unter dem Hohenschönhausener Durchschnittswert. Während der Ausländeranteil in vielen Blöcken noch weit darunter liegt, ist insbesondere im Block 177 604, nördlich der Hauptstraße, eine starke Steigerung auf inzwischen 10 % zu verzeichnen. Da gleichzeitig Einwohnerverluste stattfanden, ist die Ursache dafür vor allem im Wegzug nicht ausländischer Haushalte zu vermuten. Im Wohngebiet Anna-Ebermann-Straße ist dagegen ein tendenziell sinkender Ausländeranteil zu konstatieren.

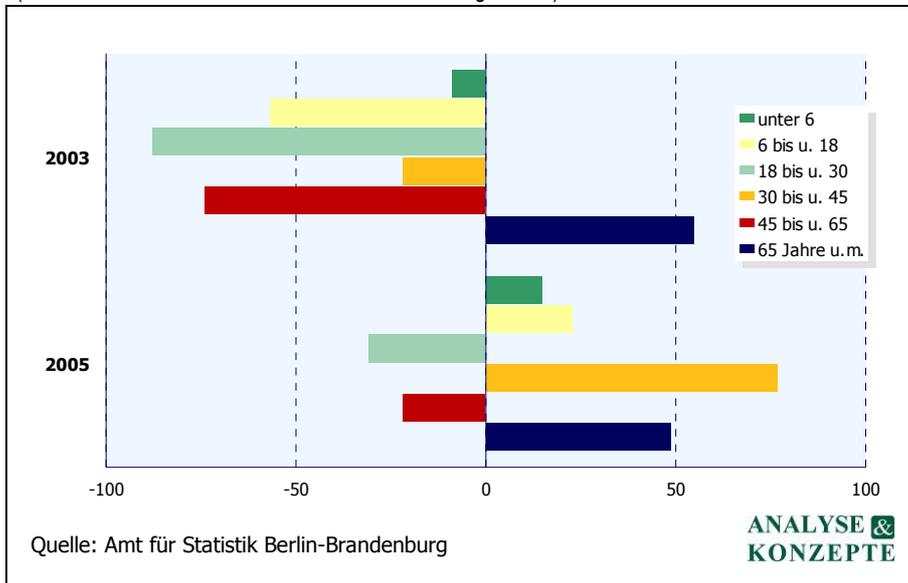
Wanderungssaldo nach Regionen 2003/2005 (statistisches Gebiet 177 Mühlengrund)



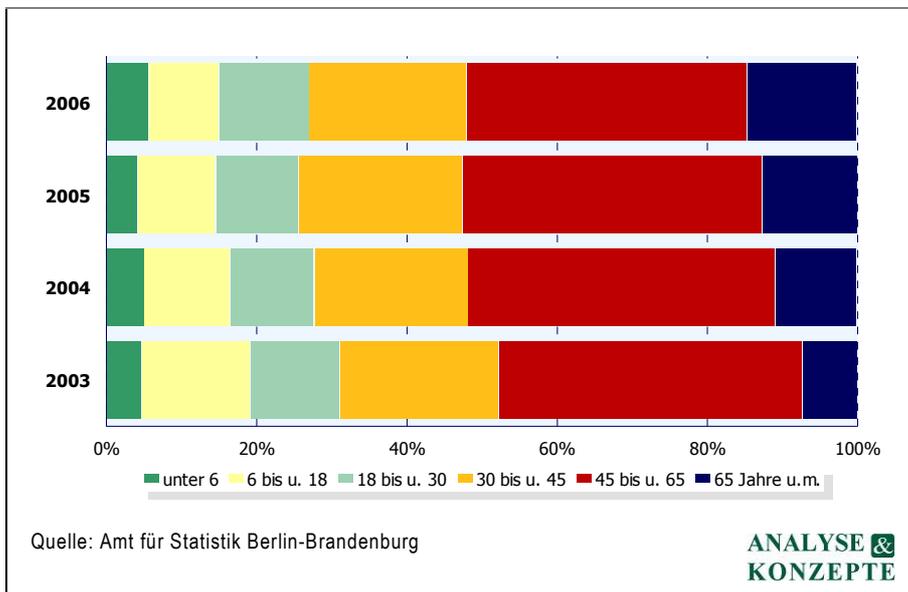
Eine zentrale Ursache für die beschriebenen Bevölkerungsentwicklungen sind die Wanderungsströme, die sich derzeit wieder wandeln, was der Vergleich zwischen 2003 und 2005 zeigt: Ursprünglich hat die Abwanderung aus der Anna-Ebermann-Straße für das gesamte Gebiet zu Verlusten gegenüber allen anderen Regionen außer Hohenschönhausen und dem Ausland in fast allen Altersgruppen geführt. Durch diese Wanderungsdynamik sank in der Anna-Ebermann-Straße insgesamt die Zahl der Einwohner von 1.534 auf 1.272 (2006), was sich in deutlichen Leerständen im Gebiet manifestiert (in einzelnen Gebäuden bis zu 30 %). Aktuell hat sich das Geschehen jedoch deutlich beruhigt, sodass eine relativ stabile Bestandsgruppe zu verzeichnen ist, deren Schwerpunkt in der Altersgruppe der Senioren und Vorruheständler liegt, von denen ein großer Teil noch Erstbezugsmieter sind. Entsprechend dieser Prozesse hat sich der relative Anteil der Altersgruppen verschoben (s. Abb.). Des Weiteren wird nun die Gesamtentwicklung stärker durch die übrigen Teile des statistischen Gebiets dominiert. Hier haben sich die Verluste gegenüber dem Verflechtungsraum leicht und gegenüber Westdeutschland stark abgeschwächt, während vor allem Gewinne gegenüber den anderen

Bezirken Berlins erzielt werden. Hierbei handelt es sich vor allem um Senioren und Familien.

Wanderungssaldo nach Altersgruppen 2003/2005
(statistisches Gebiet 177 Mühlengrund)



Veränderung der Altersstruktur
im Gebiet Anna-Ebermann-Straße

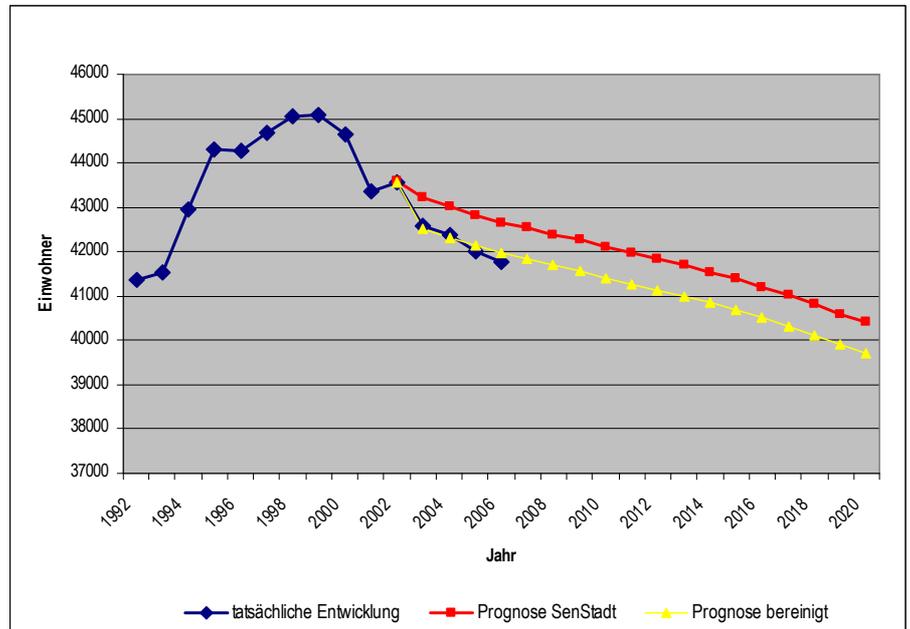


Künftige Entwicklung

Für das Fördergebiet ist wegen der geringen Einwohnerzahl eine differenzierte Modellrechnung zur künftigen Einwohnerentwicklung kaum möglich. Zu ihrer Abschätzung wird deshalb auf vorhandene Prognoseaussagen für größere Teilräume zurückgegriffen, um daraus in Gegenüberstellung zur tatsächlichen Entwicklung im Fördergebiet Einschätzungen zur künftigen Einwohnerentwicklung machen zu können. Neben der aktuellen Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung für die Metropolregion

Berlin 2002-2020, die erstmals auch auf der Ebene der Mittelbereiche vorliegt, können die darauf basierenden Aussagen der BEP Hohenschönhausen-Süd dazu herangezogen werden.

Einwohnerentwicklung/-prognose Mittelbereich HOH-Süd



Die tatsächliche Einwohnerentwicklung im Mittelbereich folgt in den Jahren 2002 bis 2006 - bereinigt um den als punktuelles Ereignis einzuschätzenden starken Einwohnerrückgang im Statistischen Gebiet 178 aufgrund der Wohnheimschließungen - dem prognostizierten Trend (vgl. Abb. Einwohnerentwicklung und -prognose im Mittelbereich). Daher wird in der BEP Hohenschönhausen-Süd auf dieser Grundlage und aufgrund der geplanten Wohnbauvorhaben davon ausgegangen, dass eine Annäherung der Einwohnerzahlen an die prognostizierten Werte erfolgen wird.

Im Fördergebiet als kleinem Teil des Mittelbereichs lagen von 2002 bis 2006 die tatsächlichen Einwohnerverluste - bereinigt um den Block der ehemaligen Wohnheime - mit 6,5 % über den für den Mittelbereich prognostizierten Werten. Allerdings ergibt sich aus der blockweisen Betrachtung, dass die Ursache hierfür im Wesentlichen im Wohngebiet Anna-Ebermann-Straße mit den überdurchschnittlichen Einwohnerverlusten liegt.

Daraus lassen sich folgende Einschätzungen ableiten:

- da sich die Einwohnerentwicklung außerhalb des Wohngebiets Anna-Ebermann-Straße im Prognosebereich bewegt, könnte der weitere Einwohnerverlust im gesamten Fördergebiet auf die prognostizierten Raten gemindert werden, wenn es gelingt, die Einwohnerzahlen in dem Wohngebiet Anna-Ebermann-Straße zu stabilisieren;
- bei zusätzlichem Wohnungsbau bzw. Wohnnutzung, wie sie derzeit in mehreren Vorhaben im Fördergebiet vorgesehen sind, bestünde die Chance, den natürlichen Bevölkerungsrückgang durch Zuzüge auszugleichen und damit auch insgesamt die Nachfrage für die Ortsmitte sowie die Infrastruktureinrichtungen zu stärken.

3.2 Wohnungsmarkt Alt-Hohenschönhausen

Die Attraktivität und Vermarktbarkeit des Wohnstandortes Alt-Hohenschönhausen muss stets als eine relative Wertung aufgefasst werden, da sie nicht nur von dem konkreten Wohnungsangebot abhängt, sondern auch von

- der Konkurrenzfähigkeit gegenüber den Angeboten an anderen Standorten insbesondere in Lichtenberg, Neu-Hohenschönhausen, aber auch Marzahn-Hellersdorf,
- der sich verändernden Nachfragestruktur sowohl in soziodemographischer Hinsicht als auch in Bezug zur Mietzahlungsfähigkeit,
- sich verändernden Wohnwünschen und Lagepräferenzen.

Das Stadtumbaugebiet Alt-Hohenschönhausen ist gekennzeichnet durch eine heterogene und kleinräumige Verteilung von einfachen bis mittleren Wohnlage-Qualitäten. Die Einschränkungen resultieren dabei insbesondere durch Gewerbe(brachen) und verkehrsbelastete Straßen. Die Angebotsstruktur wird einerseits geprägt durch Kleinsiedlungen mit hohem Eigentumsanteil und andererseits durch gemischte Baustrukturen höherer Dichte und Geschossigkeit, teilweise in quasi insulärer Lage wie der Bereich Anna-Ebermann-Straße und insbesondere die ehemaligen Wohnheime an der Rhinstraße.

Insgesamt dominiert in Alt-Hohenschönhausen das mittlere Preissegment, das allerdings entsprechend der Heterogenität in den einzelnen Teilgebieten differiert (s. Kap. 3). So können an den besseren Standorten im Neubau Mieten bis 7,50 € erzielt werden, während an den einfacheren Standorten nur die Durchschnittswerte des Mietspiegels erreicht werden.

Kennzeichnend für Alt-Hohenschönhausen ist die hohe Konkurrenzfähigkeit der Kleinsiedlungen, verbunden mit einer anhaltenden Nachfrage. Die Mietgeschosswohnungen stehen hingegen unter einem stärkeren Konkurrenzdruck, wobei der westliche und mittlere Bereich günstiger zu bewerten ist als die Bestände in Neu-Hohenschönhausen und ähnlich denjenigen in den südlich angrenzenden Gebieten Lichtenbergs. Die Bereiche Anna-Ebermann-Straße und Rhinstraße müssen hinsichtlich der Konkurrenzfähigkeit und Nachfrage allerdings ungünstiger als Neu-Hohenschönhausen eingestuft werden.

3.3 Umsetzung und Wirksamkeit des bisherigen INSEK

In den nachfolgenden Abbildungen ist der Umsetzungsstand der Ziele, Leitbilder und Szenarien aus dem bisherigen INSEK im Einzelnen dargestellt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die im Fördergebiet erfolgten Entwicklungen sowohl hinsichtlich der Bevölkerung als auch im Städtebau mit dem Umfang der umgesetzten Ziele und Maßnahmen im Rahmen des bisherigen Stadtumbaus bzw. der sonstigen, auch privat initiierten Entwicklung korrespondieren.

Im westlichen Teil des Fördergebiets haben öffentliche Maßnahmen und private Investitionen zu einer Aufwertung geführt, die sich in relativ stabilen Einwohnerzahlen bzw. Trendverbesserungen bei der Einwohnerentwicklung niederschlägt und durch in Umsetzung bzw. Planung befindliche weitere Maßnahmen voraussichtlich weitergeführt werden wird.

Demgegenüber sind im östlichen Teil des Fördergebiets bisher keine Maßnahmen des Stadtumbaus oder private Investitionen erfolgt. Dies hat zu der in den letzten Jahren anhaltenden Destabilisierung des Wohngebiets Anna-Ebermann-Straße beigetragen. Hinzu kam eine ungünstige Vermietungs- und Betreuungsstrategie des früheren Eigentümers. Seit dem Eigentümerwechsel hat sich die Situation etwas stabilisiert.

Vergleich INSEK 2002 - Planungsstand 2007 für das Gesamtgebiet

	INSEK 2002	Planungsstand 2007	Schlussfolgerung/ Handlungsbedarf
Leitbild	Identifizierbares Ortsteilzentrum für einen vielseitigen Wohnstandort	Leitbild wird in der BEP bestätigt: - Stärkung des Ortsteilzentrums, - Nutzung von Flächenpotenzialen im Umfeld zur langfristigen Stärkung des OTZ und des gesamten Mittelbereichs, - gestalterische Verbesserungen im Ortskern und funktionale Einbindung historischer Gebäude	Weiterverfolgen des Leitbilds - Umnutzungskonzepte für die Potenzialflächen
Ziele	Stabilisierung des Gebiets	Stabilisierung des Gebiets	
	Einwohnerentwicklung - Realistisch: Weiterer Einwohnerrückgang - Vision: Stabilisierung der Einwohnerzahl durch Zuzüge	Einwohnerzahl weiter sinkend, Ursache vor allem in Entwicklung des Wohngebiets Anna-Ebermann-Straße, die übrigen Bereiche weisen geringere Rückgänge auf als der Mittelbereich und die Prognose	Entwicklungsperspektiven des Wohngebiets Anna-Ebermann-Straße sind zu prüfen
	Anpassung des Wohnungsbestands an sich ändernde Bevölkerungsstruktur	- Neubau - Modernisierung tlw. erfolgt - Wohnbegleitende Dienstleistungen (z.B. Concierge)	Weitere Anpassung durch Neubau, Rückbau, Teil- und Nachmodernisierung sowie Dienstleistungen erforderlich
	Anpassung der sozialen Infrastruktur an sich ändernde Bevölkerungsstruktur	Anpassung/Aufgabe von Gemeinbedarfsstandorten ist umgesetzt bzw. für dieses Jahr vorgesehen, mehrere Senioreneinrichtungen im Gebiet vorhanden, auch als Mehrgenerationen-Angebot	Prüfung künftiger Bedarfe bei Umsetzung aktueller Neubauplanungen Wohnen
Strategien	Stadtumbau-Aufwertung im Vordergrund, nur punktueller Rückbau	Entwicklungsperspektiven für das Wohngebiet Anna-Ebermann-Straße und den Bereich der Wohnheime sind offen bzw. derzeit im Fluss	Überprüfung der Stadtumbau-Strategie für diese Schwerpunktgebiete
		In den übrigen Teilbereichen ist Aufwertung erfolgt bzw. weiterhin angestrebt	keine Umsteuerung, weitere Aufwertung
	Stadtumbau-Neuordnung Gewerbebrache Gehrenseestraße, Entwicklung zum EFH-Gebiet	Entwicklungsziel Wohnen und Mischgebiet laut BEP, städtebauliches Konzept für Reihenhausbebauung mit vorhabenbezogenem B-Plan, Baugenehmigung für 1. Bauabschnitt mit 66 WE	Umsetzung ermöglichen
	Entwicklung eines Verfahrens zur Ermöglichung von "grüner Zwischennutzung" durch temporäre Überlassung unter Sicherung des Baurechts	Verfahren konnte aus haftungs- und finanzierungsbedingten Gründen nicht etabliert werden, die betreffenden Flächen unterliegen derzeit einer planerischen Entwicklung	Verzicht auf Verfahren zur "grünen Zwischennutzung"
	Denken in Szenarien, flexible Anwendung als aufeinander folgende Entwicklungen oder Alternativen	Ziele aus beiden Szenarien z.T. kleinräumig umgesetzt, weitere Entwicklung von Potenzialflächen noch unklar	Fortschreibung der Szenarien für die Schwerpunktgebiete entsprechend aktuellen Rahmenbedingungen

Umsetzungsstand in den Schwerpunktgebieten

Schwerpunktgebiet	Szenario "Schrumpfung"	Szenario "Stabilisierung"	Erläuterung
Ortsteilzentrum/ Ortskern	Aufwertung des öffentlichen Raums durch Gestaltungsmaßnahmen		
	Instandsetzung/Revitalisierung von Gebäuden (insbes. Gutshaus, Dorfschule)		Verkauf des Gutshauses an Förderverein ist beabsichtigt
	Belebung durch Ansiedlung zusätzlicher Nutzungen nördlich der Hauptstraße	Belebung durch Ansiedlung zusätzlicher Nutzungen beidseits der Hauptstraße, z.T. Neubau	
	Umnutzung Kaufhallen- und Schulstandort als Grünfläche/Stadtplatz	Umnutzung Kaufhallen- und Schulstandort für kleinteiligen Handel	Grünfläche auf Schulstandort realisiert, Vorbescheid für 2.BA Storchenhof erteilt
Wohngebiet Anna-Ebermann-Straße	Aufwertung durch Teilrückbau		Rückbau mittelfristig nicht zu erwarten
	Erhalt des preisgünstigen Wohnungsangebotes	Modernisierung, Anpassung der Wohnungs- und Baustruktur, Aufwertung der Freiflächen	
Gewerbebrache Gehrenseestraße	Beräumung des Geländes		
	öffentlich zugängliche, extensiv genutzte Grünbrache	Zwischenbegrünung mit Sicherung des Baurechts	kein Verfahren zur Zwischenbegrünung etabliert
		Entwicklung zum EFH-Standort, Baustufenkonzept	vorhabenbezogener B-Plan 11-35 VE
Wohnheime Warthenberger Straße	Rückbau mittelfristig nicht mehr genutzter Gebäude		
	öffentliche, intensiv genutzte Grünfläche mit gärtnerischer Nutzung	Bauliche Nachnutzung, kein Wohnen	Antrag auf Umnutzung zu Wohnen, Realisierbarkeit jedoch kritisch
	Fassung des Straßenraums durch Baumpflanzungen		
	Aufwertung der ehem. Berufsschule und zugehöriger Freiflächen		
Schulstandort Konrad-Wolf-Straße 11 und Umgebung	Umzug des Kleingewerbes aus dem Gewerbehof		
	Erhalt der JFZ Degnerstraße		Sanierung erfolgt
	Rückbau Schulhauptgebäude, Gewerbehof		Schulschließung 2007, Planungsziel lt. BEP
	Nachnutzung der Containergebäude		Abriss geplant
	pädagogisch betreuter Spielplatz		kein Planungsziel mehr
	nicht öffentlich zugängliche, intensiv genutzte Grünfläche, Gartenprojekt	Bauliche Nachnutzung altersgerechtes Wohnen	kein Verfahren zur Zwischenbegrünung etabliert, Planungsziel öffentliche Grünfläche lt. BEP
Ehem. Bahntrasse und Umgebung	öffentlicher Grünzug	öffentliche Grünverbindung	B-Plan XXII-6d (EFH, Grünverbindung)
	Rückbau der Kita und Einbeziehung des Grundstücks in Grünzug	Vorhalten des Kita-Grundstücks für Gemeinbedarf	Kita-Nutzung erhalten

Umsetzung abgeschlossen

Umsetzung anderer Ziele in Planung

Umsetzung in Planung

Umsetzung nicht mehr vorgesehen

3.4 Fazit: Fortschreibungsbedarf

Das übergeordnete Leitbild, das dem INSEK 2002 für Alt-Hohenschönhausen zugrunde liegt, wurde in verschiedenen bezirklichen Planungsverfahren weiterverfolgt. Auch künftig wird es darum gehen, den Ortskern Alt-Hohenschönhausen als identifizierbares Ortsteilzentrum zu stärken und die unterschiedlichen Quartiere im Umfeld als vielseitigen Wohnstandort zu stabilisieren. Beides wird aufgrund der funktionalen Abhängigkeiten zwischen Einzelhandel-, Dienstleistungs- und Kulturangeboten und der Einwohnerentwicklung im Einzugsbereich nur im Zusammenhang zu erreichen sein.

Gegenüber der Situation bis 2002 haben sich aufgrund der erfolgten Entwicklungen Qualitäten und Defizite im Gebiet räumlich ausdifferenziert, so dass auch die Stadtumbaustrategien entsprechend angepasst werden müssen. Neue Entwicklungspotenziale für das Gebiet ergeben sich derzeit aus mehreren Bauvorhaben zu Wohnungsneubau/-umnutzung, für die geprüft werden muss, inwieweit begleitende Stadtumbaumaßnahmen, z.B. hinsichtlich des erweiterten Bedarfs an Gemeinbedarfseinrichtungen, erforderlich sind. Gleichzeitig bietet die bevorstehende Nutzungsaufgabe öffentlicher Einrichtungen konkrete Handlungsspielräume für Aufwertungsmaßnahmen. Fortschreibungsbedarf des INSEK ergibt sich folglich bezüglich der räumlichen Schwerpunktsetzung, der Anpassung der Maßnahmen und ihrer Prioritäten. Hierbei muss unbedingt die Wohnungsmarktentwicklung insbesondere des Bereichs Anna-Ebermann-Straße zu den konkurrierenden Standorten in Neu-Hohenschönhausen mit einbezogen werden.

Die künftige Stadtumbaustrategie erfordert - nicht zuletzt wegen begrenzter Mittelausstattung - eine möglichst klare Prioritätensetzung und die Konzentration auf wichtige Maßnahmen mit Impulswirkung. Gerade Aufwertungen im öffentlichen Raum bzw. öffentlicher Einrichtungen schaffen Anreize für private Investitionen und können deren Umsetzung im Sinne der Nutzung von Synergieeffekten begleiten und unterstützen. Die künftige Stadtumbaustrategie soll daher anstelle einer detaillierten Zusammenstellung vieler wünschenswerter Einzelmaßnahmen, insbesondere privater Träger, vor allem eine klare Prioritätensetzung für öffentliche Maßnahmen beinhalten.

Dennoch kann es zur Stabilisierung besonderer Problemschwerpunkte erforderlich sein, auch einzelne wichtige, funktional eingebundene private Vorhaben auf ihre Förderfähigkeit bzw. -würdigkeit zu prüfen. Dabei sollten unterschiedliche Finanzierungsmöglichkeiten einbezogen und miteinander abgewogen werden (hinsichtlich Realisierungschancen, Synergieeffekten oder auch negativer Wechselwirkungen).

Die im bisherigen INSEK verwendete Szenariendarstellung bietet die Möglichkeit, unterschiedliche Optionen aufzuzeigen bzw. im Sinne von Stufenplänen flexibel auf veränderte Anforderungen im Rahmen der künftigen Entwicklung zu reagieren. Sie soll für die Schwerpunktgebiete auch bei der Fortschreibung des INSEK erfolgen. Die Szenarien sollen dabei nicht nur die Ziele, sondern auch die Möglichkeiten und Bedingungen ihrer Umsetzbarkeit beinhalten.

4 Analyse und Entwicklungsziele nach Teilgebieten

Im Fördergebiet Alt-Hohenschönhausen lassen sich fünf Teilgebiete (s. Abb.) identifizieren, die Grundlage für die weitere INSEK-Bearbeitung sind. Sie unterscheiden sich hinsichtlich der Bestandssituation bzw. ihrer Entwicklungsperspektiven und liegen der folgenden Darstellung von Analyse und Entwicklungszielen zugrunde (vgl. Karte Stadtumbaukonzept):

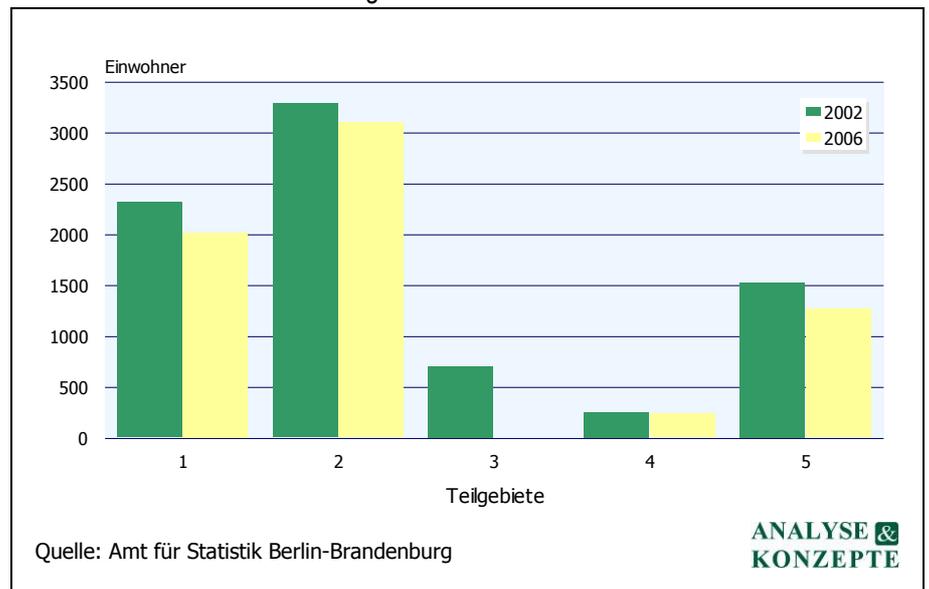
- Teilgebiet
- 1 Konrad-Wolf-Straße (mit Umfeld)
 - 2 Ortskern
 - 3 Rhinstraße (ehem. Wohnheime)
 - 4 Gehrenseestraße (ehem. Gewerbebrache)
 - 5 Anna-Ebermann-Straße



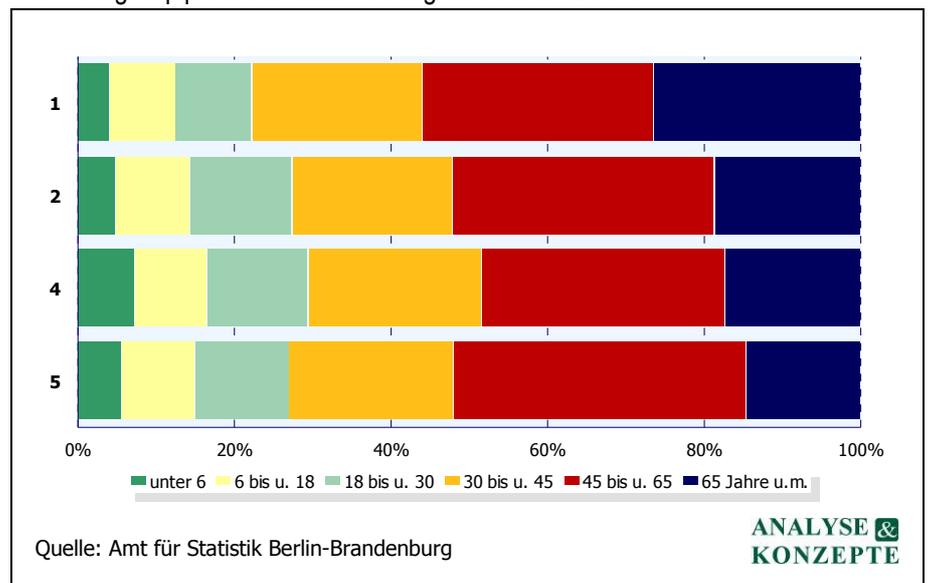
Um die Aussagen zu den einzelnen Teilgebieten richtig gewichten zu können, sei im Folgenden auf die wichtigsten demographischen Unterschiede hingewiesen. So ist in den vergangenen Jahren in allen Teilgebieten die Bevölkerungszahl zurückgegangen, wobei die Teilgebiete 1 und 2 nach wie vor die größten sind, im Teilgebiet 3 findet aufgrund der Aufgabe der Wohnheime quasi keine Wohnnutzung mehr statt.

Der relative Vergleich der Altersgruppenverteilung zeigt im Jahr 2006 eine für alle Teilgebiete (außer Teilgebiet 3) recht ähnliche Verteilung mit einem geringen Anteil an Kindern und einem Anteil von über 50 % von Personen über 45 Jahre, der im Teilgebiet 1 stärker von Senioren und im Teilgebiet 5 stärker von 45- bis 65-Jährigen dominiert wird.

Einwohner in den Teilgebieten 2002/2006



Altersgruppen in den Teilgebieten 2006



4.1 Teilgebiet 1 - Konrad-Wolf-Straße

Städtebau, soziale Infrastruktur

Das Teilgebiet 1 umfasst den Bereich beidseitig des nördlichen Abschnitts der Konrad-Wolf-Straße. Die Bebauung besteht aus drei- bis sechsgeschos- sigen durchgrünzten Mehrfamilienhausstrukturen und wird gekennzeichnet durch eine Mischung aus gründerzeitlicher Bebauung, Siedlungsbauten der 1920/30er Jahre sowie baulichen Ergänzungen jüngster Zeit.

Die im Teilgebiet befindliche Kita Hedwigstraße wurde nicht wie vorgesehen aufgegeben, sondern wird als generationsübergreifende Einrichtung Ki- ta/Senioren betrieben. In der Degnerstraße bestehen eine bezirkliche Ju- gendfreizeiteinrichtung, die bereits saniert ist, und zwei Seniorenwohnheime in freier Trägerschaft (Caritas bzw. Vitanas Senioren Centrum).

Im Teilgebiet gibt es keine öffentlich nutzbaren Grünflächen. Im gesamten Statistischen Gebiet besteht eine sehr defizitäre Versorgungssituation mit Grünflächen (20 % des Richtwerts), die durch die kaum vorhandene Versor- gung mit privat nutzbaren Gärten noch verschärft wird. Es besteht daher ein dringender Bedarf nach wohnungsnahen Grünflächen. Die im Umfeld vor- handenen Parkanlagen um Ober- und Orankesee bieten ein wichtiges Erho- lungspotenzial, so dass die Sicherung und Verbesserung ihrer Erreichbarkeit aus dem Wohngebiet ebenfalls von Bedeutung sind.

Potenzialflächen für die Verbesserung der Grünflächenversorgung und -erreichbarkeit sind einerseits auf der ehemaligen NEB-Trasse, andererseits auf dem ehemaligen Schulstandort Konrad-Wolf-Straße 11 vorhanden. Auf der NEB-Trasse wird im Rahmen des B-Plans XXII-6d ein öffentliches Wege- recht unter Erhalt des vorhandenen Baumbestandes gesichert, um im Zuge der geplanten Wohnbebauung zumindest die Grünverbindungsfunktion der Fläche in Richtung Volkspark Fauler See zu sichern.

Für die Verringerung des Grünflächendefizits und ein quartiersbezogenes Angebot an attraktiven öffentlichen Freiflächen ist die Nutzung der Potenzi- alfläche Konrad-Wolf-Straße 11 erforderlich. Hier kann durch Neuanlage einer öffentlichen Parkanlage insbesondere den überwiegend älteren Ein- wohnern im Quartier in direkter Nähe ihres Wohnstandortes ein Aufenthalt im Grünen ermöglicht werden. Die Fläche bietet aufgrund ihrer Lage auch eine gute Erreichbarkeit und Verbindungsmöglichkeiten mit der öffentlichen Sporthallennutzung und der Jugendfreizeiteinrichtung Degnerstraße. Dar- über hinaus ist eine kurzfristige Verfügbarkeit als Voraussetzung für eine schnelle Umsetzung aufgrund der kürzlich erfolgten Schulschließung und der bereits bewilligten Rückbaumittel für die Gebäude, die spätestens im Jahr 2008 abgerufen werden müssen, gegeben.

Wohnungsmarkt

Das Teilgebiet ist durch eine gute mittlere Wohnlage gekennzeichnet, die auf eine entsprechende Nachfrage stößt, was sich u.a. daran zeigt, dass keine Leerstände zu verzeichnen sind oder die Neubauten in der Suermondstraße rasch vollständig vermietet werden konnten.

Vorteil dieses Standortes ist seine nahe Anbindung an das Ortszentrum sowie eine geringere Bebauungsdichte als in den südlich angrenzenden Gebieten. Nachteilig ist die verkehrliche Belastung der Konrad-Wolf-Straße.

Auch zukünftig sind im Teilgebiet keine Leerstände zu erwarten, im Gegenteil eignet er sich als Ergänzungsstandort für neue differenzierte Wohnungsangebote mit Grundrissen, die von den industriellen Typenserien deutlich abweichen und den Ansprüchen der potenziellen Hauptzielgruppe - mittelalte Paar-Haushalte - entsprechen.

Fazit

Das Teilgebiet Konrad-Wolf-Straße insgesamt stellt sich mit weitgehend unproblematischer städtebaulicher und sozialer Struktur und öffentlichen Räumen als stabilster Bereich im Fördergebiet Alt-Hohenschönhausen dar. Übergeordnetes Ziel für das Teilgebiet ist daher die Sicherung der vorhandenen Qualitäten und die weitere Stabilisierung. Im Sinne des Stadtumbaus wird es als Gebiet ohne Handlungsdruck ausgewiesen, jedoch mit Ausnahme des brach gefallenen Schulstandorts.

Auf dieser Potenzialfläche (Konrad-Wolf-Straße 11) ist eine zeitnahe Umgestaltung für das Teilgebiet und das gesamte Fördergebiet von höchster Dringlichkeit. Nur so kann einem Qualitätsverlust des Teilgebiets durch Entstehung bzw. Verfestigung einer Brache vorgebeugt werden und gleichzeitig das bestehende Defizit an wohnungsnahen Grünflächen durch Schaffung einer öffentlichen Parkanlage gemindert werden. Zudem kann durch eine Wohnungsneubauung einer Teilfläche eine attraktive Ergänzung des Wohnungsangebotes geschaffen werden. Aufgrund der bereits bewilligten Rückbaufinanzierung des Schulgebäudes in 2008 steht das Grundstück zeitnah zur Verfügung. Die Potenzialfläche Konrad-Wolf-Straße 11 wird deshalb als Schwerpunktgebiet des Stadtumbaus mit dem Ziel der Umstrukturierung festgelegt.

4.2 Teilgebiet 2 - Ortskern

Städtebau, soziale Infrastruktur

Das Teilgebiet 2 umfasst den historischen Ortskern Hohenschönhausen mit der Hauptstraße sowie den angrenzenden Gebieten im Norden bis zur Seefelder Straße und im Süden bis zur Gärtnerstraße. Das städtebauliche Gefüge ist geprägt durch kontrastreiche Baustrukturen - bestehend aus Resten historischer kleinteiliger Dorfbebauung vor allem nördlich der Hauptstraße, vielgeschossigen Plattenbauten im Bereich der Seefelder Straße sowie im gesamten südlichen Teilgebiet und dem neuen Einzelhandelscenter Storchenhof.

Erschlossen wird der Ortskern über die Hauptstraße, die aufgrund ihres hohen Verkehrsaufkommens und entsprechend großer Dimensionierung der Fahrbahnflächen und der Kreuzungsbereiche zur Suermondt- und Rhinstraße im Bereich der historischen Dorfstrukturen zu erheblichen Barrierewirkungen führt. Auch aufgrund der entsprechenden Lärmbelastung besteht dort eine andauernde Einschränkung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität. Bereits im Stadträumlichen Entwicklungskonzept Hauptstraße (2002) sowie im Rahmen der Erarbeitung der BEP Hohenschönhausen-Süd wurde eine Verkehrsberuhigung und fußgängerfreundliche Umgestaltung des Straßenraumes durch Herabstufung des Straßenabschnitts und eine deutliche Entlastung v.a. vom Lkw-Verkehr geprüft. Sie wird vom Bezirk angestrebt und für erforderlich befunden, erscheint jedoch trotz des erfolgten Ausbaus der Gärtnerstraße in Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung auf absehbare Zeit nicht umsetzbar.

Zur Kompensation der problematischen und derzeit nicht lösbaren verkehrlichen Situation und zur Stabilisierung des Ortskerns sind insbesondere für den öffentlichen Raum südlich der Hauptstraße Gestaltungsmaßnahmen erfolgt bzw. in Planung (Quartierspark mit Spielangeboten, Stadtplatz, Fußgängerquerung, geplanter 2. BA OTZ Storchenhof mit Platzgestaltung, geplanter Radweg, Verlegung der Bus-Haltestelle), die das Grundgerüst für eine weitere positive Entwicklung schaffen. Weitere Verbesserungen im öffentlichen und privaten Raum sind erforderlich, um die noch bestehenden kleinteiligen Defizite im Straßenraum wie Fußwegbarrieren, nicht zusammenhängende Gestaltung von Gehwegabschnitten zu beseitigen. Auch die bisher eingeschränkte Zugänglichkeit des Ortskerns aus den nördlich/nordöstlich angrenzenden Gebieten sollte verbessert werden.

Die Sporthalle in der Leuenberger Straße 5, die sich im Fachvermögen SchulSport befindet, bedarf einer Grundinstandsetzung. Weitere öffentliche Einrichtungen sind derzeit im Ortskern nicht vorhanden. Die Grundstücke des historischen Gutshauses und -parks sowie der alten Schule stellen aber Potenzialflächen dar, die durch Sanierung und Umnutzung für kulturelle, soziale oder andere öffentlichkeitswirksame Zwecke eine Impulswirkung bzw. einen Ankerpunkt für die weitere Stabilisierung des Ortskerns liefern könnten.

Wohnungsmarkt

Das Teilgebiet 2 ist hinsichtlich seiner Lagegunst und seines Wohnungsangebotes etwas ungünstiger als das Teilgebiet 1 einzustufen und dem unteren bis mittleren Preissegment zuzuordnen, was auch das aktuelle Mietpreisniveau widerspiegelt. Das angrenzende Wohnumfeld ist stark durch verkehrliche Belastungen sowie Brachen, Mindernutzungen etc. gekennzeichnet, was sich insgesamt ungünstig auf das Image des Standortes auswirkt.

Trotzdem ist der Leerstand gering, was die Konkurrenzfähigkeit auch gegenüber Neu-Hohenschönhausen verdeutlicht. Am schwierigsten gestaltet sich die Vermarktung der 11-Geschosser und des Hochhauses mit einem weniger attraktiven bzw. nachgefragten Wohnungsangebot (u.a. Grundrisse). Es ist jedoch einzuschätzen, dass zum einen durch wohnungswirtschaftliche Maßnahmen wie individuelle Wohnungsausstattung und wohnbegleitende Dienstleistungen und zum anderen eine weitere Umfeldaufwertung der Standort stabilisiert sowie ausreichend vermarktet und somit insgesamt eine ungünstigere Vermietungssituation verhindert werden kann.

Fazit

Mit erfolgten bzw. geplanten öffentlichen Maßnahmen sind Voraussetzungen für eine weitere Stabilisierung und private Investitionen geschaffen. Eine weitere stadträumliche Aufwertung des Ortskerns ist dringlich, wenn eine Abwertung des Ortskerns als Wohnstandort und als Zentrum in Alt-Hohenschönhausen vermieden werden soll. Allerdings haben bisherige Bemühungen des Bezirks um weitere Aufwertungen im öffentlichen Raum aufgrund verkehrlicher Anforderungen bezüglich der Funktion der Hauptstraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße und aus dem Vorhaben 2. Bauabschnitt OTZ Storchenhof keine Handlungsspielräume eröffnet. Umso wichtiger erscheint daher die öffentliche Steuerung und Förderung der Entwicklung auf den verbliebenen öffentlichen Schlüsselgrundstücken. Mit der beabsichtigten Übernahme des Gutshauses und -parks durch den Förderverein Schloss Hohenschönhausen und der geplanten öffentlichen Nutzung des Gutshauses wäre eine Grundlage für die Ansiedlung eines Kulturstandortes und bürgerschaftlichen Zentrums im Ortskern gelegt. Von dieser Einrichtung könnten wichtige Impulse für die Stärkung des Ortskerns ausgehen. Auch eine öffentliche/kulturelle Nutzung in der ehemaligen Dorfschule könnte zur Stärkung des Ortskerns beitragen.

Im Sinne des Stadtumbaus ist der Ortskern daher weiterhin als Aufwertungs-/Stabilisierungsgebiet zu betrachten. Besonders wichtig für die weitere Entwicklung sind die genannten Einzelmaßnahmen, ohne dass ein Festhalten am Status des Schwerpunktgebiets erforderlich ist.

4.3 Teilgebiet 3 - Rhinstraße

Städtebau, soziale Infrastruktur

Das Teilgebiet 3 zwischen Gehrenseestraße, Wollenberger Straße, Marzahner Straße und Rhinstraße umfasst unterschiedliche Baustrukturen. Prägend sind die mehrgeschossigen Plattenbauten der ehemaligen Arbeiter- bzw. Ausländerwohnheime, die sich entlang der Rhinstraße als Zeilen erstrecken und in der zur Straße abgewandten Seite ansatzweise Hofstrukturen bilden. Sie sind bislang unsaniert und stehen seit einigen Jahren leer. Entsprechend weisen auch die Freiräume nur geringe Qualitäten auf. Lediglich die Randbereiche entfalten mit ihrer inzwischen entwickelten Vegetation eine gewisse Abschirmungswirkung zur Wartenberger Straße. Im ehemaligen Schulstandort an der Wollenberger Straße besteht eine private Schulungseinrichtung, im Übrigen steht der Standort leer. Südlich befinden sich Reste kleinteiliger Bebauung entlang eines abgehängten Abschnitts der Hauptstraße.

Für die ehemaligen Wohnheime waren aufgrund des bisherigen Planungsziels der Umnutzung zu einem Mischgebiet oder einem Sondernutzungsstandort Rückbaumittel im Rahmen des Stadtumbau Ost bewilligt, die jedoch aufgrund eines fehlenden, mit dem Bezirksamt abgestimmten Konzeptes zur Nachnutzung nicht ausgeteilt wurden und im Zuge eines Eigentümerwechsels verfallen sind.

Der neue Eigentümer plant die Umnutzung der Gebäude zu Wohnungen mit dem Versuch, das Wohnprojekt zu verkaufen.

Wohnungsmarkt

Das Teilgebiet 3 ist eine insuläre Wohnlage, die stark von den angrenzenden Verkehrsstraßen sowie der gewerblichen Nutzung beeinträchtigt wird. Die Mikro-Lage verfügt über keine besonderen Ausstattungsqualitäten, so dass der Standort alles in allem nur als einfache Wohnlage einzustufen ist.

Mit der Aufgabe der Wohnheimnutzung und den daraus resultierenden Totalleerständen stellt sich die Frage nach der wohnungswirtschaftlichen Perspektive der neun Wohnblöcke. Zentral sind hierbei der schlechte bauliche Zustand der Blöcke und insbesondere ihre Konstruktion als Mittelganghäuser mit überwiegend 1-Raumwohnungen bzw. einzelnen Zimmern mit Gemeinschaftsküchen und Sanitärbereichen.

Da für dieses Wohnungsangebot auch zukünftig keine Nachfrage zu erwarten ist, müssten Sanierungen und bauliche Maßnahmen erfolgen. Hierbei dürfte eine reine Sanierung der Wohnheime keinen nennenswerten Vermietungserfolg bringen, da die Nachfrage nach solchen Grundrissen in dieser Wohnlage sehr gering ist und das potenzielle Angebot mit rd. 700 Einheiten deutlich zu groß wäre. Darüber hinaus würde dies eine Konzentration des (sehr) preiswerten Marktsegmentes bedeuten, was dann zu einer neuerli-

chen ungünstigen Ausstrahlung auf die angrenzenden Gebiete führen würde und damit die Aufwertungsbestrebungen konterkarieren könnte.

Eine Sanierung zu marktgängigeren Grundrissen und Ausstattungen ist kostenseitig sehr aufwendig und es ist sehr fraglich, ob eine für die Refinanzierung erforderliche Miete (bzw. Verkaufspreis) an diesem Standort erzielt werden kann.

Insgesamt stellt das Teilgebiet 3 nach wie vor ein Umstrukturierungsgebiet im Sinne des Stadtumbaus dar, in dem der Rückbau der Wohnheime eine Option ist. Inwieweit hier langfristig eine Wohnnutzung etabliert werden kann, ist vor allem von den Entwicklungen im Umfeld - insbesondere im neuen Einfamilienhausgebiet Gehrenseestraße - und den Nutzungen im Gewerbegebiet abhängig.

Fazit

Im Gebiet Rhinstraße ist die Vermeidung einer negativen Entwicklung mit Ausstrahlungswirkung auf den Ortsteil vordringlich. Die Entwicklung eines Wohnungsangebots im sehr preiswerten Segment wäre in dieser Hinsicht kritischer als ein Erhalt der jetzigen Situation. Die Entwicklungsperspektive des Gebiets ist abhängig von der langfristigen Entwicklung des Bereichs Gehrenseestraße und des Gewerbegebiets. Grundsätzlich ist sowohl die bisher angestrebte Entwicklung (Rückbau, Umnutzung zu Sonderstandort) als auch eine Umstrukturierung zum Wohnstandort nach entsprechender Entwicklung im Umfeld denkbar. Grundsätzlich sollte daher das Ziel des Rückbaus und der Umstrukturierung nicht aufgegeben und Maßnahmen, die zur Schaffung eines (sehr) preiswerten Wohnungsangebotes führen, nicht unterstützt werden.

Im Rahmen des Stadtumbaus wird das Teilgebiet daher als Umstrukturierungsgebiet ausgewiesen, allerdings besteht derzeit kein Handlungsspielraum bzw. konkreter Maßnahmebedarf. Im Falle einer Wohnnutzung ergäbe sich Prüfbedarf hinsichtlich erforderlicher sozialer Infrastruktur je nach zu erwartendem Zuzug.

4.4 Teilgebiet 4 - Wartenberger Straße/Gehrenseestraße

Städtebau, soziale Infrastruktur

Das Teilgebiet umfasst neben einigen isoliert liegenden Baustrukturen (gewerblich genutzte Gebäude im südlichen Teil, Wohngebäude und Amtsgericht nördlich an der Wartenberger Straße) vor allem den flächenmäßig dominanten ehemaligen Gewerbestandort zwischen Gehrenseestraße, Wartenberger Straße und Anna-Ebermann-Straße. Nach dem bereits erfolgten Gebäuderückbau soll dieser Bereich zu einem Einfamilienreihenhausgebiet mit einem Einzelhandelsstandort (SB-Markt mit max. 1.200 m² Geschossfläche) an der Gehrenseestraße umstrukturiert werden. Ein städtebauliches Konzept ("Fontanepark") dafür liegt vor, auf dessen Grundlage der vorhabenbezogene Bebauungsplan 11-35 VE aufgestellt wird. Für einen ersten Bauabschnitt (Teilgebiet an der Anna-Ebermann-Straße) mit 66 WE wurde die Baugenehmigung erteilt.

Das städtebauliche Konzept sieht neben einer rein privaten Innenerschließung des Gebiets von der Anna-Ebermann-Straße und der Wartenberger Straße aus eine interne Grünverbindung von der Anna-Ebermann-Straße bis zur Wartenberger Straße/Ecke Paul-König-Straße mit Flächen für die erforderlichen privaten Kinderspielplätze vor.

Aufgrund des vorgesehenen Wohnungsneubaus und der in der Baustruktur zu erwartenden Bewohnerstruktur wird von einem Bedarf von 25 Kitaplätzen ausgegangen. Derzeit führt der Bezirk Verhandlungen mit dem Investor über eine Kostenbeteiligung an der Sanierung der Kita Abenteuerland in der Anna-Ebermann-Straße (s. Kap. 4.5, 5.2).

Im Norden des Teilgebiets, in der Wartenberger Straße 40, befindet sich das Amtsgericht Hohenschönhausen. Derzeit wird von der Senatsinnenverwaltung die Sanierung des Standorts vorbereitet. Das Bezirksamt präferiert jedoch einen Umzug an einen geeigneteren, zentralen Standort in der Nähe des Prerower Platzes (Wustrower Straße 22/24 neben dem Cinemaxx oder Am Breiten Luch 3 südlich der Falkenberger Chaussee). Dies würde eine Umstrukturierung des bisherigen Standorts im städtebaulichen Zusammenhang mit dem geplanten Einfamilienhausgebiet ermöglichen.

Wohnungsmarkt

Das Teilgebiet 4 wird dominiert durch die mittlerweile beräumte Gewerbebranche. Die geplante Neubebauung mit Reihenhäusern stellt quasi eine Erweiterung der angrenzenden nachgefragten Kleinsiedlungen dar, wobei der Typus Reihenhauses insofern marktträglich ist, da er als eigenheimähnliche Mietwohnung vermarktet werden soll. Hierfür gibt es in Berlin eine starke Nachfragegruppe, für die der Standort gut geeignet ist, allerdings ist dieses Marktsegment sehr preissensibel. Die tatsächliche Vermarktbarkeit hängt damit stark von den zu realisierenden Wohnungsgrößen und -grundrissen sowie den daraus resultierenden Gesamtmieten ab, wobei ne-

ben Familien vor allem 2-Personenhaushalte eine wesentliche Rolle als Zielgruppe spielen werden.

Im Ganzen wird die Neubebauung zur nachfrageseitigen Stabilisierung des Ortszentrums und zu einer positiven Profilierung des Wohnstandortes Alt-Hohenschönhausen führen. Dies kann sich langfristig auch auf die Wohnnutzung in den Teilgebieten 3 und 5 günstig auswirken, ebenso wie auf eine eventuelle Nachnutzung der Fläche des bisherigen Amtsgerichtes.

Fazit

Die angestoßene Entwicklung stellt eine Umstrukturierung im Sinne des Stadtumbaus dar und ist aus städtebaulicher und wohnungswirtschaftlicher Sicht positiv zu bewerten, zumal sie auch einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung des Ortskerns leisten kann. Aus städtebaulicher Sicht sollten dabei vor allem die Realisierung und öffentliche Zugänglichkeit der internen Grünverbindung gesichert werden. Die erforderlichen Maßnahmen dazu sind im Wesentlichen durch die privaten Investoren umzusetzen, so dass kein konkreter Handlungsbedarf aus dem Stadtumbauprogramm entsteht. Die Bereitstellung der notwendigen Kitaplätze soll im Teilgebiet 5 Anna-Ebermann-Straße erfolgen (s. Kap. 4.5)

Ein Verbleib des Amtsgerichts im Teilgebiet wäre für die weitere Entwicklung zwar unproblematisch. Günstiger wäre aber eine Einbeziehung des Standorts in die künftige städtebauliche Struktur des Gebiets als sinnvolle Ergänzung der begonnenen Umstrukturierung.

4.5 Teilgebiet 5 - Anna-Ebermann-Straße

Städtebau, soziale Infrastruktur

Das Wohngebiet Anna-Ebermann-Straße stellt sowohl in städtebaulicher, sozialer und wohnungswirtschaftlicher Hinsicht einen schwerwiegenden Problembereich im Fördergebiet und im weiteren Umfeld dar.

Während sich im überwiegenden Teil des Gebiets die Einwohnerverluste abschwächen bzw. in einigen Blöcken eine Trendumkehr zu verzeichnen ist, verliert das Wohngebiet Anna-Ebermann-Straße weiterhin erheblich an Einwohnern. Dies fällt umso mehr ins Gewicht, da dieses Gebiet der einwohnerstärkste Block des gesamten Fördergebiets war bzw. noch ist. Die Vision des bisherigen INSEK 2002, durch Zuzug aufgrund von Wohnungsneubau die Einwohnerzahl zu stabilisieren, konnte bisher nicht verwirklicht werden.

Städtebaulich ist das Gebiet geprägt von überwiegend sechsgeschossigen Plattenbauten in hofartiger Baustruktur, ergänzt durch zwei Wohnheimgebäude (eines davon leer stehend bzw. stillgelegt). Die Gebäude sind überwiegend unsaniert, auch im Freiraum fanden keine Aufwertungsmaßnahmen statt.

Im Gebiet befindet sich die in freier Trägerschaft betriebene Kita Abenteuerland. Aufgrund des dringend sanierungsbedürftigen Gebäudezustands kann sie derzeit nur mit einer begrenzten Kapazität von 150 Plätzen betrieben werden, die durch bauliche Maßnahmen auf 200 Plätze aufgestockt werden könnte. Eine weitere öffentliche Einrichtung ist das ebenfalls in freier Trägerschaft befindliche Mütterhaus mit Kieztreff in der Anna-Ebermann-Straße 26.

Im unmittelbaren Umfeld der Siedlung bestehen auf dem durch Rückbau geräumten ehemaligen Schulstandort Edgarstraße 2 die verbliebene Sporthalle, die Sanierungsbedarf aufweist, und ein öffentlicher Kinderspielplatz. Weitere öffentliche Kinderspielplätze gibt es im Gebiet nicht. Das Schwerpunktgebiet ist damit wie auch die Einfamilienhausgebiete im Umfeld gemäß Kinderspielplatzgesetz schlecht mit öffentlichen Kinderspielplätzen versorgt (Versorgungsgrad 33 %, vgl. BEP Hohenschönhausen-Süd). Allerdings ist gemäß der Festlegung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Versorgung künftig in Relation zum Kinderanteil zu bewerten, so dass sich aus Sicht des bezirklichen Fachamtes kein Bedarf für zusätzliche Spielplätze ergibt.

Wohnungsmarkt

Das Teilgebiet 5 ist eine insuläre Geschosswohnungsanlage der 70er Jahre mit rd. 950 überwiegend größeren Wohnungen. Sie besitzt nicht die Qualitäten der angrenzenden Kleinsiedlungen und stellt damit innerhalb Alt-Hohenschönhausen den ungünstigsten Wohnstandort dar. Hinzu kommt, dass sich die Wohnungen in einem überwiegend unsanierten Zustand befin-

den. Die Vermietungspolitik des Vorbesitzers hat darüber hinaus zu einer Konzentration einkommensschwacher oder nachbarschafts-problematischer Mieter geführt, aktuell ist hier jedoch eine Änderung festzustellen.

Insgesamt steht das Gebiet in starker Konkurrenz zu den preiswerteren Angeboten in Neu-Hohenschönhausen, die zu Leerstandsdaten in einigen Gebäuden von über 30 % geführt hat.

Die möglichen wohnungswirtschaftlichen Strategien zum Umgang mit den Wohnungsbeständen sind vor allem begrenzt durch die mit der Bauserie verbundenen spezifisch höheren Sanierungsaufwände, den am Standort potenziell erzielbaren Mieten (preiswertes Segment/KdU¹-Mieten), der Nachfrageentwicklung in Neu-Hohenschönhausen sowie der erwarteten Eigenkapitalrendite.

Vor diesem Hintergrund ist mittelfristig ein Rückbau nicht zu erwarten. Dies wäre nur langfristig möglich nach einem preiswerten Verkauf der Bestände, in denen zuvor die Bestandsinvestitionen niedriger waren als die Abschreibungen und so anschließend nach Rückbau ein neues, marktgängiges Angebot im Einfamilienhaussegment geschaffen werden könnte.

Um die aktuellen Bestandsmieter zu halten, die Fluktuation und den Leerstand zu senken, wäre eine moderate Aufwertung/Anpassung des Wohnungsangebotes durch Teil-Sanierung und Vermarktung im preiswerten Marktsegment geeignet. Eine höherwertige Sanierung vor allem der großen Wohnungen dürfte nur sehr bedingt refinanzierbar sein.

Fazit

Das Wohngebiet Anna-Ebermann-Straße ist im derzeitigen Bestand durch erhebliche städtebauliche, soziale und wohnungswirtschaftliche Probleme geprägt. Gleichzeitig ist seine langfristige Perspektive als Standort des Geschosswohnungsbaus kritisch. Davon ausgehend besteht die Gefahr negativer Umfeldwirkungen auf den gesamten Ortsteil Alt-Hohenschönhausen und seine notwendige Stabilisierung.

Für die weitere Entwicklung des Wohngebiets wurden je nach Rahmenbedingungen und Zielsetzungen unterschiedliche Szenarien geprüft. In jedem Fall erfordern sie jeweils angepasste begleitende Maßnahmen, um eine weitere negative Entwicklung und Ausstrahlungswirkung in den Ortsteil zu verhindern und eine positive Entwicklung zu ermöglichen. Daher muss dieses Wohngebiet ein Schwerpunktgebiet des Stadtumbaus mit dem Ziel der Aufwertung bilden.

¹ Kosten der Unterkunft, Leistung zum Lebensunterhalt i.R. des ALG II

5 Schwerpunktgebiete und Maßnahmen

5.1 Schwerpunktgebiet Schulstandort Konrad-Wolf-Straße 11

Das Ziel der Qualitätssicherung und Aufwertung im Quartier durch Umstrukturierung des Schulstandorts kann unter den gegebenen wohnungswirtschaftlichen und stadträumlichen Verhältnissen durch verschiedene Nutzungsvarianten - Grünfläche, Wohnungsneubau - erreicht werden. Nachfolgende städtebauliche Skizzen zeigen dazu beispielhafte Gestaltungsmöglichkeiten auf und berücksichtigen gleichzeitig eine stufenweise Realisierbarkeit, die die Voraussetzung für eine zügige Umsetzung bildet.

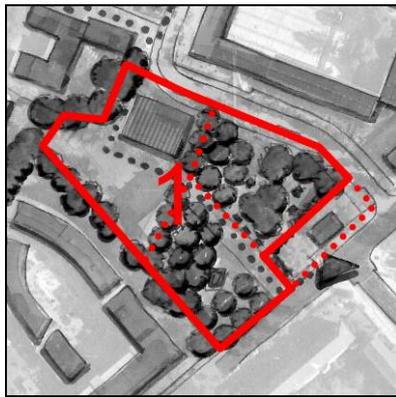
In allen Varianten wird die Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche - in unterschiedlicher Größe - vorgesehen, da hierfür ein dringender Bedarf vorliegt. Ebenso liegen der geplante Erhalt und die Sanierung der Sporthalle sowie die Aufwertung/Neugestaltung einer Wegeverbindung von der Konrad-Wolf-Straße zur Degnerstraße allen Varianten zugrunde.

Unabhängig von den Varianten ist eine Neubebauung des Gewerbegrundstücks Degnerstraße 32-34 als Wohnstandort möglich. Zu einer besonderen Aufwertung im Block würde die Neubebauung im Zusammenhang mit einer Wohnbauflächenentwicklung an der Konrad-Wolf-Straße beitragen und ist daher in Variante 2b dargestellt.

Variante 1 Quartierspark

- Bereitstellen des gesamten Schulgrundstücks für die Anlage einer öffentlichen Grünanlage,
 - Ausbildung als Quartierspark: gendergerechte Gestaltung mit Grün- und Aufenthaltsbereichen unter Einbeziehung des vorhandenen Baumbestandes,
 - Anlage eines Vorplatzes für die Sporthalle, orientiert am Halleneingang,
 - neue Führung der Fuß-/Radwegverbindung durch den Park, entlang der Sporthalle und zum bestehenden bzw. zu verbessernden Fußweg zur Degnerstraße.

Die Umsetzung der Grünfläche kann in einem Zuge, aber auch in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Bei der Planung kann eine nachträgliche Einbeziehung des Gewerbegrundstücks Konrad-Wolf-Straße 9 in die Grünfläche vorgesehen und im Falle einer späteren Verfügbarkeit umgesetzt werden.



mögliche Realisierungsstufen

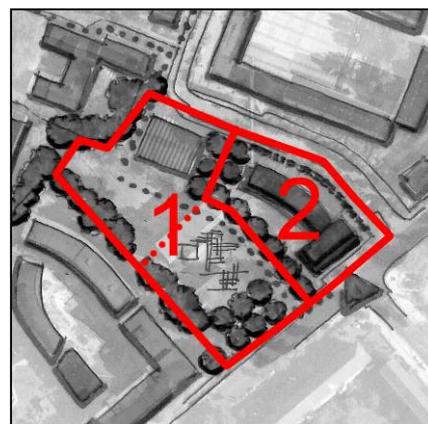


Variante 2a

Wohnen am grünen Platz (Block)

- Entwicklung der südlichen Teilfläche des Schulgrundstücks als öffentliche Grünfläche,
 - Ausbildung als "Pocketpark"/grüner Stadtplatz: gendergerechte Gestaltung mit Aufenthaltsqualität, Einbeziehung des vorhandenen Baumbestandes,
 - Anlage eines Vorplatzes für die Sporthalle, orientiert am Halleneingang,
 - neue Führung der Fuß-/Radwegverbindung durch den Park, entlang der Sporthalle und zum bestehenden bzw. zu verbessernden Fußweg zur Degnerstraße,
- Bildung eines Baugrundstücks auf der nördlichen Teilfläche, Wohnungsneubau als mehrgeschossige, geschlossene Bebauung in angemessener/mittlerer Dichte, Blockrandschließung mit kurzem Baukörper entlang der Konrad-Wolf-Straße (Minimierung der Lärmbelastung) und langgestrecktem, straßenbegleitendem Baukörper in günstiger SW-Ausrichtung auf die Grünanlage.

Die Umsetzung ist in zwei Stufen möglich: kurzfristig kann die Realisierung der Grünfläche erfolgen, die gleichzeitig zur Standortqualifizierung für den anschließenden Wohnungsneubau beiträgt. Voraussetzung für diesen ist aufgrund der geschlossenen Bauweise die Zusammenlegung bzw. gemeinsame Entwicklung der Teilfläche des Schulgrundstücks mit dem gewerblichen Grundstück Konrad-Wolf-Straße 9.



mögliche Realisierungsstufen

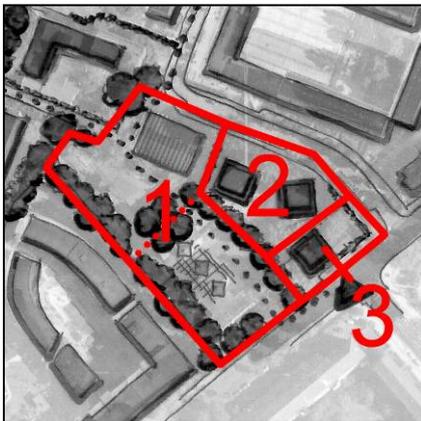
Variante 2b

Wohnen am grünen Platz (Stadthäuser)

- wie Variante 2a,
- Entwicklung einer offenen Bebauung geringerer Dichte auf der nördlichen Teilfläche.

Hier kann neben der Umsetzung der Grünfläche auch die Wohnbebauung stufenweise erfolgen: Die Gebäude auf der Teilfläche des Schulgrundstücks Konrad-Wolf-Straße 9 kurzfristig realisiert werden und später durch einen Baukörper an der Konrad-Wolf-Straße ergänzt werden.

Durch die Einbeziehung des Gewerbegrundstücks Degnerstraße 32-34 in die Umstrukturierung (geschlossene Bebauung wie in der Abb. oder Weiterführung der offenen Stadthausbebauung) könnte darüber hinaus ein größerer konzeptioneller Zusammenhang im Block erreicht werden.



mögliche Realisierungsstufen



5.2 Schwerpunktgebiet Anna-Ebermann-Straße

Aufgrund der vor allem städtebaulichen und sozialen Problemlagen in dem Wohngebiet sind schon im bisherigen INSEK 2002 Überlegungen zur weiteren Entwicklung enthalten, die mehr oder weniger weit reichende Umstrukturierungen und Dichtereduzierungen vorsahen. Angesichts bisher unterbliebener Aufwertungsmaßnahmen und inzwischen geplanter Umstrukturierungen im Umfeld erschien das Spektrum möglicher Entwicklungsszenarien für das Wohngebiet Anna-Ebermann-Straße zunächst noch breiter.

Aus den wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen wurden daher zwei konträre Eckszenarien formuliert, deren zu erwartende Auswirkungen sowohl während als auch nach Abschluss der Entwicklung in wohnungswirtschaftlicher und städtebaulicher Hinsicht sehr unterschiedlich wären (s. folgende Tabelle „Gegenüberstellung der grundsätzlichen/langfristigen Entwicklungsszenarien“).

Die Prüfung der Szenarien ergab angesichts zu erwartender negativer Auswirkungen und Konflikte sowie nicht umsetzbarer Handlungserfordernisse im Szenario 2 "Umstrukturierung" eine eindeutige Festlegung der bezirklichen Stadtumbaustategie auf das Szenario 1 "Bestandsentwicklung und Aufwertung". Zu seiner Umsetzung sind kurz- und mittelfristig Maßnahmen erforderlich, die nachfolgend in städtebaulichen Skizzen und in der Maßnahmenliste dargestellt werden.

Zur Perspektive des Mütterheims sind derzeit wegen des kürzlich erfolgten Eigentümerwechsels keine abschließenden Aussagen möglich. Denkbar sind verschiedene Möglichkeiten von der Umnutzung bis zur baulichen Neuordnung, die in Abstimmung mit dem Eigentümer und der Entwicklung des Umfelds erfolgen müssen.

Gegenüberstellung der grundsätzlichen/langfristigen Entwicklungsszenarien



Ziel		
Wohnungswirtschaft	Moderate Aufwertung/Anpassung des Wohnungsangebotes durch Teil-Sanierung und Vermarktung im preiswerten Marktsegment	Geringe Bestandsinvestitionen, die niedriger sind als die Abschreibungen, dadurch preiswerter Verkauf als Exit-Strategie möglich; anschließend Rückbau und Schaffung eines neuen Angebotes im EFH-Segment
Städtebau	Beibehaltung der städtebaulichen Struktur	Aufgabe der städtebaulichen Struktur zugunsten einer grundsätzlichen Neuordnung als kleinteilig strukturiertes Gebiet
Auswirkungen		
Wohnungswirtschaft	Ermöglicht Halten der Bestandsmieter, Angebot im stark konkurrierenden Marktsegment auch gegenüber preiswerten Angeboten in Neu-Hohenschönhausen, leichter Rückgang der Leerstände	Sehr preiswertes Angebot für wenige Zielgruppen, hohe Leerstände zu erwarten
Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> - Verstärkung der städtebaulich isolierten Lage der Siedlung in EFH-Umfeld mit entsprechenden Nachbarschaftskonflikten, insbesondere bei Realisierung des geplanten EFH-Gebiets "Fontanepark" (im Gegensatz zu der bisher vorgesehenen Entwicklung einer gemischten, in der Dichte abgestuften Nutzungs- und Baustruktur). - Bei Umsetzung der beabsichtigten Bestandserhaltung/Sanierung der beiden Wohnheimgebäude bleiben diese in die städtebauliche Struktur der Siedlung integriert. 	<ul style="list-style-type: none"> - Integration in die städtebauliche Struktur des Umfelds, großräumig deutlicher ausgeprägte Zonierung von Alt-Hohenschönhausen in nördliche, kleinteilige Wohngebiete und südliche gemischte Gebiete höherer Dichte. - Bei Umsetzung der beabsichtigten Bestandserhaltung/Sanierung der beiden Wohnheimgebäude werden diese langfristig zu isolierten Einzelgebäuden im EFH-Umfeld.
Sozialstruktur	Keine grundsätzliche Änderung der Sozialstruktur, aber allmähliche Stabilisierung während des Entwicklungsprozesses möglich.	Neue, dem Umfeld ähnliche Sozialstruktur nach der Neustrukturierung, aber zunächst weitere Verschärfung der sozialen Problematik in der Zwischenzeit.

	Szenario 1 Bestandsentwicklung und Aufwertung	Szenario 2 Umstrukturierung zu EFH-Gebiet
Handlungserfordernisse		
Wohnungswirtschaft	begrenzte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand	Bewirtschaftung des Wohnungsbestands mit geringen investiven Maßnahmen, allmähliches downgrading, um eine spätere Umwandlung in ein anderes Marktsegment zu ermöglichen
Städtebau	Unterstützung der Aufwertung durch öffentliche Maßnahmen, z.B. Verbesserungen im Wegenetz/öffentlichen Raum (begrenzte Wirksamkeit bzw. Flächenverfügbarkeit).	Verzicht auf Aufwertungsmaßnahmen, insbesondere unter Verwendung von Fördermitteln (Bindungsfristen).
Infrastruktur	Aufwertung/Ergänzung der sozialen Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> - Sanierung der Kita oder bedarfsgerechter und optimal auf das pädagogische Konzept ausgerichteter Neubau. Diese Maßnahme käme allerdings vorwiegend den EFH-Gebieten im Umfeld zugute, deren Bedarf die Kita vorrangig deckt. - Eine darüber hinausgehende grundhafte bauliche Neustrukturierung des Bereichs von heutigem Mütterheim und Kita für ein integriertes soziokulturelles Angebot könnte ein neues Quartierszentrum und eine städtebauliche und kommunikative Schnittstelle zum benachbart geplanten EFH-Gebiet bilden und damit zu einer weiter reichenden Aufwertung und Stabilisierung in Alt-Hohenschönhausen beitragen. - Ergänzung des Angebots an öffentlichen Kinderspielflächen. 	Kein dringender Handlungsbedarf aus dem Schwerpunktgebiet heraus <ul style="list-style-type: none"> - Aufwertungen des Kitaangebots zielen sowohl derzeit als auch perspektivisch hauptsächlich auf Bedarfe aus den künftigen EFH-Gebieten. Eine Qualifizierung der bestehenden Kita innerhalb der jetzigen städtebaulichen Struktur wäre im Hinblick auf die angestrebte Neustrukturierung ungünstig. Für einen etwaigen Neubau wäre daher ein Standort außerhalb des Wohngebiets Anna-Ebermann-Straße oder im Rand-/Eingangsbereich (Mütterheim) in Betracht zu ziehen.
Verwaltungshandeln/Politik	<ul style="list-style-type: none"> - Genehmigung von Umbaumaßnahmen, ggf. punktueller Rückbau im Sinne einer Qualitätsverbesserung des Wohnstandorts. 	<ul style="list-style-type: none"> - städtebauliche "Nichteingriffs-Strategie", - Voraussichtlich würden verstärkt begleitende Maßnahmen zur Abfederung der zunehmenden sozialen Probleme notwendig. - evtl. spätere Förderung des Rückbaus
Restriktionen/Konflikte		
		<ul style="list-style-type: none"> - Inkaufnahme einer zunächst weiter sich verschärfenden städtebaulichen/sozialen Problemlage erforderlich. - Unterbindung von Sanierungsmaßnahmen der Eigentümer durch Verwaltungshandeln nicht möglich.

Städtebauliche Varianten

Für die langfristige Zielsetzung, das Wohngebiet Anna-Ebermann-Straße dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln, bilden kurzfristig beginnende und begleitende Aufwertungsmaßnahmen im Gebiet die elementaren Voraussetzungen. Nur so können Abwertungstendenzen im Gebiet selbst und entstehende Konflikte mit angrenzenden Gebieten auf ein Maß begrenzt werden, das keine nachhaltigen stadtstrukturellen Probleme in Althohenschönhausen hervorruft.

Allerdings sind die Aufwertungsmaßnahmen im Wesentlichen im Wohnungsbestand selbst und im direkten Wohnumfeld vom Eigentümer zu leisten (Gestaltung der Innenhöfe/Freiflächen, Anpassung der Erschließungsflächen und Stellplätze an künftigen Bedarf). Der Handlungsspielraum für öffentliche Maßnahmen ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse begrenzt bzw. erfordert eine abgestimmte Vorgehensweise mit Maßnahmen des Eigentümers.

Ziel der Aufwertungsmaßnahmen sollte eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes, die Strukturierung des Wohngebiets bzw. deutliche Herausbildung kleinräumiger Qualitäten und Charakteristika sowie eine höhere Durchlässigkeit bzw. Anbindung des Gebiets an die umliegenden Quartiere und mittelbar in Richtung des Ortskerns sein. Dies ist durch minimale Eingriffe ohne Veränderungen an der bestehenden Gebäudestruktur denkbar (Variante 1a), andererseits könnten durch punktuelle Rückbaumaßnahmen zusätzliche Aufwertungspotenziale genutzt werden (Variante 1b).

Variante 1a - Stabilisierung im Bestand

- Stabilisierung/moderate Weiterentwicklung des Wohngebiets durch
 - Erhalt aller bestehenden Wohngebäude, schrittweise Grundsanierung/moderate Aufwertung des Wohnungsbestandes entsprechend Bewirtschaftungskonzept des Eigentümers,
 - auf das Bewohnerspektrum ausgerichtete, gendergerechte Aufwertung des Wohnumfelds (Grünflächen, Spielplätze, Aufenthaltsbereiche, Stellplätze und Erschließung),
- Schaffung eines modernen, den pädagogischen Ansprüchen entsprechenden Kitaangebotes durch Sanierung der bestehenden Kita Abenteuerland oder Neubau einer Kita am bisherigen Standort. Im Sinne einer umfassenderen Aufwertung wäre auch die Entwicklung eines neuen sozio-kulturellen Standortes im Quartier denkbar: durch eine bauliche Neuordnung des Bereichs Kita/bisheriges Mütterheim könnte sowohl ein bedarfsgerechtes soziales Angebot geschaffen werden als auch die städtebauliche Eingangssituation in das Wohngebiet von der Gehrenseestraße aus aufgewertet werden (vgl. Nebenzeichnung). Die Realisierbarkeit einer solchen Lösung müsste allerdings aufgrund des erfolgten Grundstücksverkaufs des Mütterheims im Gespräch mit dem Eigentümer geprüft werden.
- Verbesserung der Einbindung des Wohngebiets in das Umfeld und der fußläufigen Anbindung an das Ortsteilzentrum:

Schaffung einer wahrnehmbaren, nutzbaren Wegeverbindung zwischen der Einfamilien-/Reihenhausstruktur (Teilgebiet 4) und dem Wohngebiet Anna-Ebermann-Straße sowie den nordöstlich gelegenen EFH-Gebieten durch Aufwertungsmaßnahmen vorwiegend auf öffentlichen Flächen im Straßenraum der Anna-Ebermann-Straße und Josef-Höhn-Straße/Elsengraben, möglichst unter Einbeziehung privater Flächen im Wohnumfeld.



Variante 1b - Aufwertung durch punktuellen Rückbau

- Aufwertung/städtebauliche Weiterentwicklung des Wohngebiets durch
 - punktuellen Rückbau einzelner Gebäude zur städtebaulichen Öffnung der Siedlung zu den angrenzenden Wohngebieten,
 - Anlage/Gestaltung einer grünen Achse als neuer räumlicher Bezugspunkt im Gebiet und Verbindungselement im öffentlichen/halböffentlichen Raum, Weiterführung durch Aufwertungsmaßnahmen im Straßenraum der Anna-Ebermann- und Josef-Höhn-Straße/Elsengraben,
 - Herausbildung/Profilierung der verbleibenden Teilbereiche/Gebäudegruppen, z.B. durch abgestimmte Sanierungs- und Wohnumfeldmaßnahmen,
- Schaffung eines modernen, den pädagogischen Ansprüchen entsprechenden Kitaangebotes durch Sanierung der bestehenden Kita Abenteuerland oder Neubau einer Kita am bisherigen Standort. Neben der Sanierung der bestehenden Kita Abenteuerland oder dem Neubau einer Kita am bisherigen Standort wäre im Sinne einer umfassenderen Aufwertung auch in dieser Variante die oben dargestellte Entwicklung eines neuen sozio-kulturellen Standortes im Quartier durch bauliche Neuordnung und

unter Aufwertung der städtebaulichen Eingangssituation ins Quartier denkbar (vgl. Nebenzeichnung zu Variante 1a). Die Realisierbarkeit einer solchen Lösung müsste allerdings aufgrund des erfolgten Grundstücksverkaufs des Mütterheims im Gespräch mit dem Eigentümer geprüft werden.

- Aufgrund der Eigentumsverhältnisse, die eine mittelfristige Umsetzung der Umstrukturierung durch Rückbau nicht ermöglichen, wird die Variante 1b nicht in die Maßnahmenliste aufgenommen.



Zur Aufwertung des Wohngebiets Anna-Ebermann-Straße ist als begleitende Maßnahme für beide Varianten im unmittelbaren Umfeld am ehemaligen Schulstandort Edgarstraße 2 (Rückbau der Schule ist 2003 erfolgt) die Sanierung der Sporthalle vorgesehen.