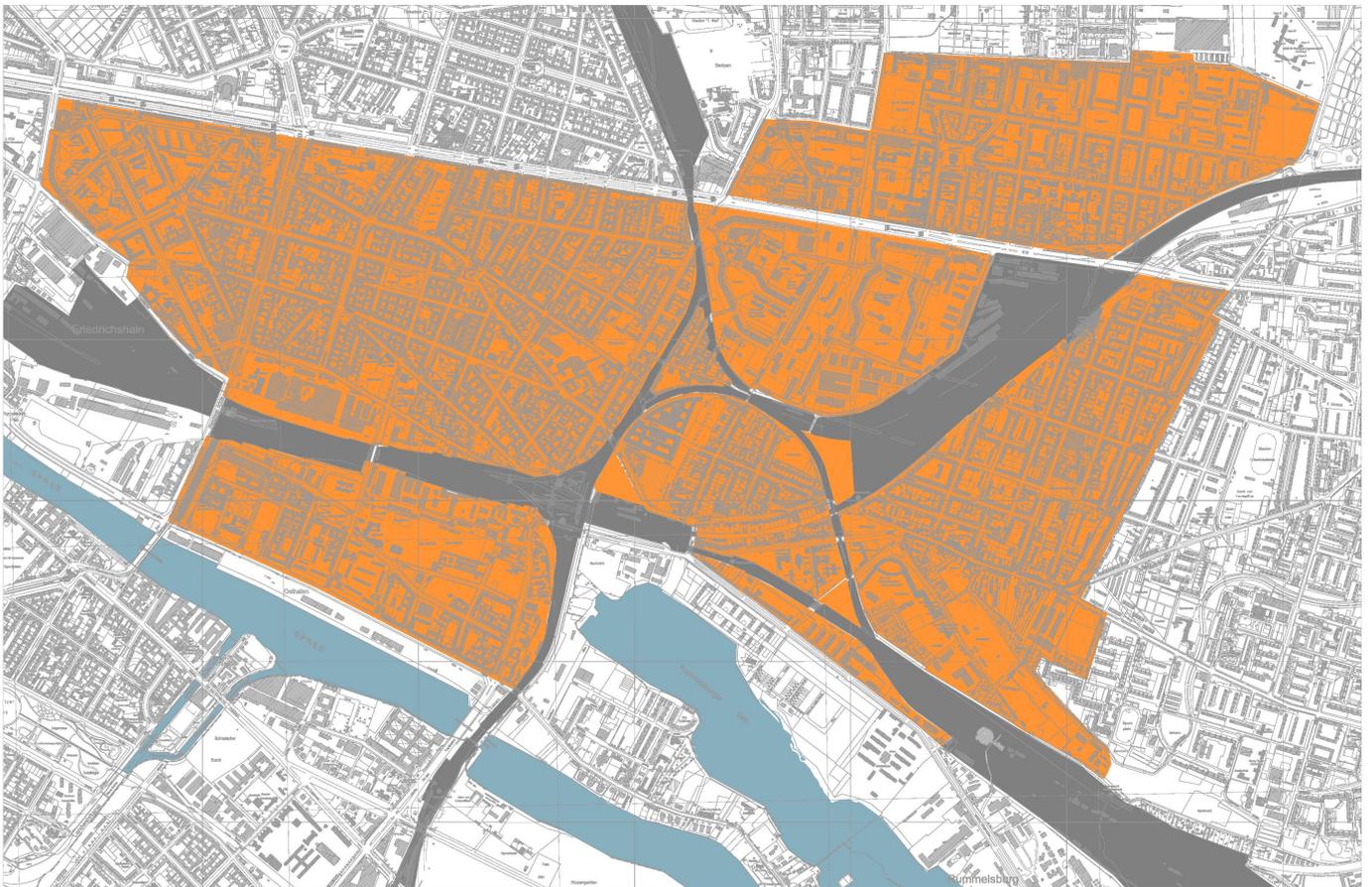


Aktualisierung des Stadtteilentwicklungskonzeptes (StEK) für das Fördergebiet „Ostkreuz“

Endbericht



**Arbeitsgemeinschaft
Wohnstatt + Machleidt**

Berlin, März 2006

Aktualisierung des Stadtteilentwicklungskonzeptes (StEK) für das Fördergebiet „Ostkreuz“

Endbericht

Auftraggeber

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Abteilung IV B
Württembergische Straße 6
10707 Berlin

in Zusammenarbeit mit

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Amt für Stadtplanung und Vermessung

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Amt für Planen und Vermessen

Auftragnehmer

Arbeitsgemeinschaft
Wohnstatt + Machleidt
Türschmidtstraße 33
10317 Berlin
Tel. 030/ 522 93 2-0
Fax 030/ 522 93 2-30
mail@wohnstatt.com

Stefanie Kirchner
Hendrik Hübscher
Karsten Ketzner

Berlin, März 2006

Inhalt

Einführung	Seite 5
Bevölkerungsanalyse	7
Leerstandsanalyse	9
Maßnahmenerfassung	11
Quartiersprofile	13
- Warschauer Straße, Boxhagener Platz, Traveplatz-Ostkreuz	15
- Stralauer Kiez	18
- Ergänzungsgebiet Friedrichshain	20
- Weitlingstraße	21
- Kaskelstraße	23
- Frankfurter Allee-Süd	25
- Frankfurter Allee-Nord	27
- Ergänzungsgebiet Lichtenberg	28
- Hauptstraße	31
- Wiesenweg	32

Einführung**Anlass und Ziel**

Im Jahr 2002 wurde für ein ca. 526 ha großes Gebiet um das Ostkreuz im Zuge des Wettbewerbs „Stadtumbau Ost“ ein Stadtteilentwicklungskonzept (StEK) erarbeitet, welches die Grundlage für die Förderung des Gebietes durch das Programm „Stadtumbau Ost“ bildet. Nach drei Jahren und erheblichen Interventionen nicht nur im Rahmen des Stadtumbau-Programms bestand der Bedarf, das Konzept unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Entwicklungen zu aktualisieren. Dabei sollen nicht nur die erhobenen Daten fortgeschrieben, sondern vor allem die Handlungsstrategie überprüft und der Einsatz von Fördermitteln in den zukünftigen Programmjahren ab 2006 bedarfsgerecht neu ausgerichtet werden.

Das städtebaulich heterogene Gebiet umfasst die Wohngebiete Warschauer Straße, Boxhagener Platz, Traveplatz-Ostkreuz und Stralauer Kiez in Friedrichshain-Kreuzberg sowie Frankfurter Allee-Süd, Frankfurter Allee-Nord, Victoriastadt, Weitlingstraße, Hauptstraße und das Gewerbegebiet Wiesenweg in Lichtenberg. Gegenstand des Fortschreibungskonzeptes sind darüber hinaus ein Ergänzungsgebiet in Friedrichshain-Kreuzberg zwischen Wedekindstraße und Straße der Pariser Kommune sowie ein Ergänzungsgebiet in Lichtenberg zwischen Frankfurter Allee und Gotlindestraße.

Vorgehensweise

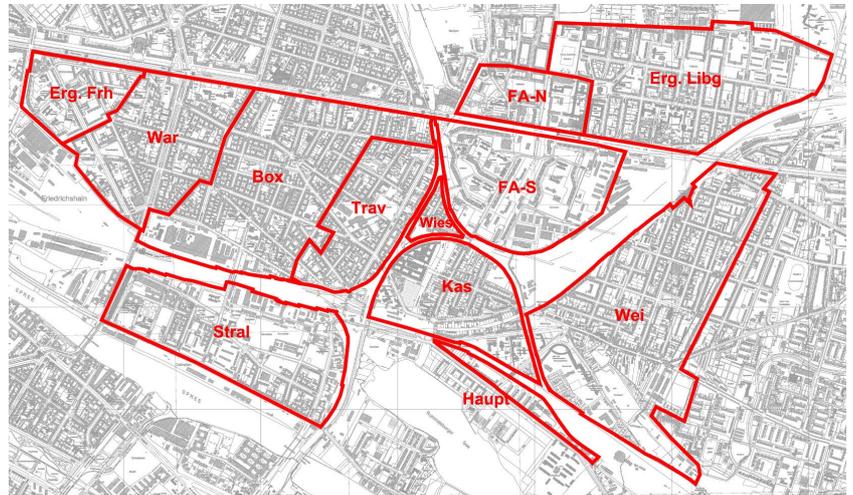
Ausgehend von einer Überprüfung der Entwicklung seit 2000 hinsichtlich Einwohnern, Wohnungsangebot und Leerstand, sozialer Infrastruktur und Grün- und Freifächensituation sowie der bisherigen Investitionsleistung wurden die geplanten Maßnahmen und weiteren Investitionsbedarfe quartiersweise abgefragt. Im Sinne einer Stärken-Schwächen-Analyse wurden die einzelnen Teilgebiete in Quartiersprofilen beschrieben, die Handlungsbedarfe und -optionen herausgearbeitet sowie thesehafte Entwicklungsziele definiert. Die Analyseergebnisse wurden in einer ersten Abstimmungsrunde mit dem Auftraggeber und den Bezirken diskutiert.

In einem nächsten Schritt wurden die Zwischenergebnisse so genannten „Gebiets-Multiplikatoren“, Vertretern von Infrastruktureinrichtungen und im Gebiet aktiven Initiativen und Vereinen, vorgestellt und deren Einschätzungen und Erwartungen an die zukünftige Entwicklung ihrer Quartiere abgefragt, um diese in das Konzept einfließen zu lassen. Abschließend wurden Vorschläge für die künftigen Schwerpunkte und Prioritäten einzelner Maßnahmen in Abstimmung mit dem Auftraggeber und den Bezirken festgelegt.

Quartierseinteilung

Für die Betrachtung und Bewertung der Gebietsentwicklung wurde das Untersuchungsgebiet aufgrund seiner Größe und der Zugehörigkeit von Teilräumen zu verschiedenen Förderprogrammen in Quartiere eingeteilt. Die Abgrenzung der Quartiere orientiert sich zum einen an bestehenden topografischen bzw. sonstigen Grenzen wie Bahnanlagen, Hauptstraßen usw. und zum anderen an den Grenzen der Sanierungsgebiete. Die Quartiersgrenzen verlaufen entlang Straßen

bzw. Bahnanlagen. Blöcke wurden nicht geschnitten, d.h. solche die nur zum Teil innerhalb eines Fördergebietes liegen, wurden vollständig in die Quartiere einbezogen. Dadurch ergibt sich z.T. eine Abweichung von den bislang innerhalb der einzelnen Förderkulissen wie Sanierungs- oder QM-Gebieten erhobenen Daten.



Quartierseinteilung

Betrachtung der Ergänzungsgebiete

Bei dem Friedrichshainer Ergänzungsgebiet handelt es sich um ein homogenes, flächenmäßig sehr kleines Quartier, in dem bereits Stadtumbaumittel eingesetzt wurden. Für die vorhandenen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur gibt es seitens des Bezirkes klare Entwicklungsziele, der Erneuerungsbedarf ist ebenfalls erfasst. Unter diesen Voraussetzungen konnte das Ergänzungsgebiet in gleichem Maße wie die bereits zur Förderkulisse gehörenden Quartiere betrachtet werden und wurden die Maßnahmen einschließlich Prioritätensetzung entsprechend in die Fortschreibung des Konzeptes aufgenommen.

Das Lichtenberger Ergänzungsgebiet hingegen ist flächenmäßig sehr groß, städtebaulich heterogen und wurde bislang nicht zusammenhängend untersucht. Eine über die Bedarfsanalyse hinausgehende konzeptionelle Betrachtung war daher nicht Bestandteil dieses Auftrages. Im Rahmen der Fortschreibung des Stadtteilentwicklungskonzeptes wurde das Gebiet auf seine Stärken und Schwächen, seine Entwicklungsmöglichkeiten und Handlungsbedarfe analysiert. Die Benennung konkreter, mit Kosten unteretzter Projekte sowie die Festlegung von Prioritäten sollten im Rahmen vertiefender Untersuchungen erfolgen.

Bevölkerungsanalyse

Datengrundlage

Für die Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung wurden Daten des Statistischen Landesamtes aus den Jahren 1996, 2000 und 2004 jeweils mit dem Stichtag 31.12. ausgewertet.

Betrachtet wurden die Einwohnerzahl und die Verteilung der Einwohner auf die Altersgruppen 0-6, 6-12, 12-19, 19-25, 25-35, 35-45, 45-55, 55-65 und 65 und mehr Jahre.

Einwohnerentwicklung in den Quartieren

Die Einwohnerzahl im Untersuchungsgebiet steigt nach einem zwischenzeitlichen Rückgang an. Von 2000 bis 2004 ist sie von 77.780 Einwohnern (EW) auf 83.036 EW angestiegen und liegt damit annähernd auf dem Niveau von 1996 (85.738 EW).

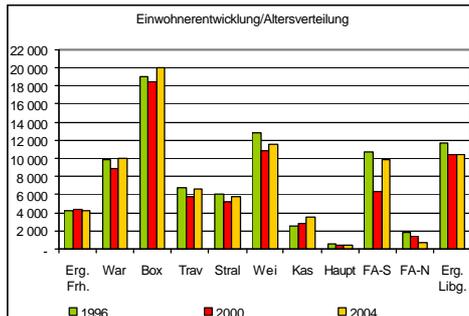
Dieser Anstieg ist seit 2000 nach einem vorangegangenen Rückgang in fast allen Altbauquartieren des Untersuchungsgebietes festzustellen. Eine Ausnahme bildet das Quartier Kaskelstraße, hier ist ein kontinuierlicher Anstieg seit 1996 - dem Zeitpunkt, als die ersten Altbauten saniert und Neubauten fertig gestellt wurden - zu verzeichnen.

Die seit 2000 positive Bevölkerungsentwicklung in den Altbauquartieren deckt sich zeitlich mit dem Beginn der Durchführung von Aufwertungs- und Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Raum. Die Quartiere, insbesondere die Friedrichshainer Quartiere Warschauer Straße, Boxhagener Platz und Traveplatz-Ostkreuz, verfügen auch über große Anteile an Einwohnern im Haushaltsgründungsalter zwischen 25 und 35 Jahren. Dies ist zurückzuführen auf eine hohe Zahl von Zuziehenden in diesem Alter.

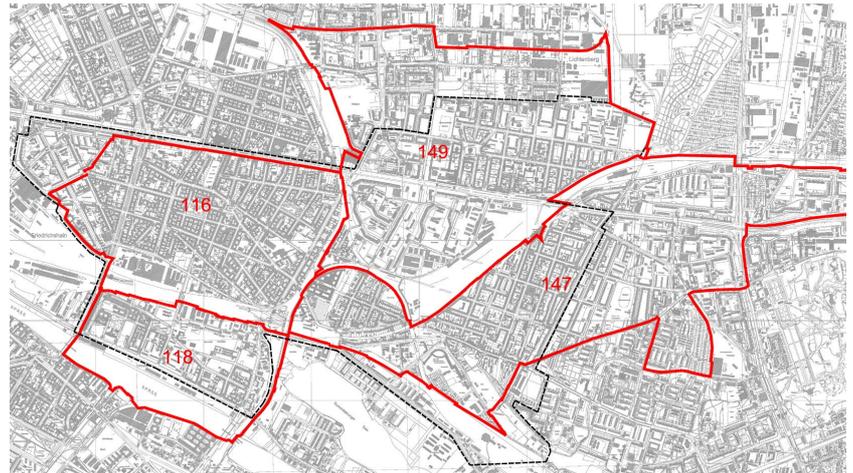
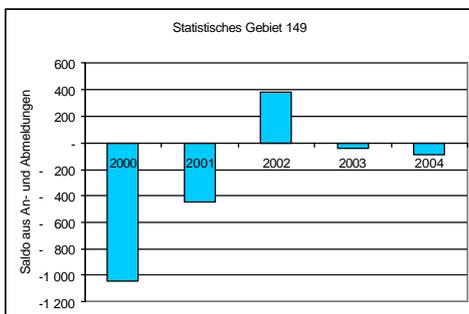
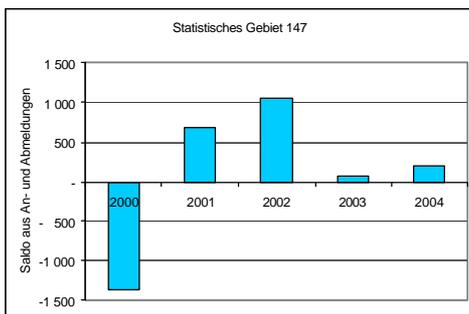
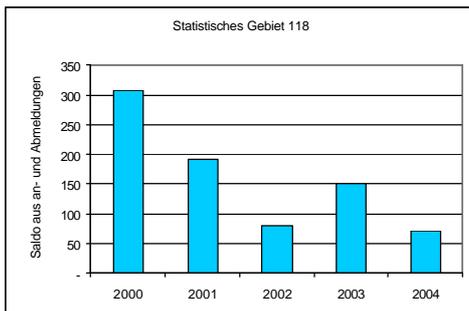
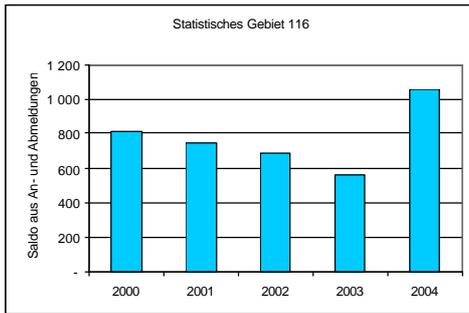
Rückläufige bzw. stagnierende Einwohnerzahlen sind in den Ergänzungsgebieten in Friedrichshain und Lichtenberg sowie in den Quartieren Hauptstraße und Frankfurter Allee-Nord zu verzeichnen. Die Gründe hierfür sind aufgrund der Datenlage nicht eindeutig zu benennen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der hohe Anteil an älteren Menschen und eine damit verbundene höhere Sterberate ein Grund ist. Im Quartier Frankfurter Allee-Nord ist der Bevölkerungsrückgang auf den erfolgten Rückbau des Wohnhochhauses Frankfurter Allee 135 zurückzuführen.

Wanderungsbewegungen

Daten zur Zu- und Abwanderung einschließlich Quell- und Zielgebieten werden vom Statistischen Landesamt nur auf der Ebene der statistischen Gebiete zur Verfügung gestellt. Da diese nicht den Abgrenzungen des Untersuchungsgebietes entsprechen, d.h. Gebiete außerhalb miteingefasst werden, sind Aussagen für die Entwicklung innerhalb des Untersuchungsgebietes bzw. innerhalb der Quartiere nur stark eingeschränkt möglich. Nur die statistischen Gebiete 116 und 118 entsprechen den Gebiets- und Quartiersgrenzen. Die statistischen Gebiete 147 und 149 umfassen weit über das Untersuchungsgebiet hinaus gehende Bereiche. Nur etwa die Hälfte ihrer Fläche liegt innerhalb der Grenzen. Eine räumliche Zuordnung der Entwicklungstrends ist daher nicht möglich.



Bevölkerungsanalyse



Überlagerung Statistische Gebiete und Untersuchungsgebiet

Im statistischen Gebiet 116, das den Quartieren Warschauer Straße, Boxhagener Platz und Traveplatz-Ostkreuz entspricht, sind seit 2000 stabile positive Wanderungssalden von 600-1.000 EW pro Jahr zu verzeichnen. Der im Saldo größte Zuzug hat aus den alten Bundesländern stattgefunden, in geringerem Umfang auch aus den neuen Bundesländern und aus dem Ausland. Der Wanderungssaldo mit anderen Berliner Bezirken ist negativ.

Das statistische Gebiet 118 umfasst das Quartier Stralauer Kiez und verzeichnet seit 2000 einen rückläufigen, aber immer noch positiven Wanderungssaldo. Hauptsächlich Anteil daran haben die positiven Wanderungssalden mit den alten und den neuen Bundesländern sowie dem Ausland. Die Wanderungssalden mit anderen Berliner Gebieten sind annähernd ausgeglichen.

Das statistische Gebiet 147, in dem auch die Sanierungsgebiete Kaskel- und Weitlingstraße liegen, verzeichnet seit dem Jahr 2001 positive Wanderungssalden in unterschiedlicher Höhe. Dies deckt sich mit anderen Beobachtungen in den Sanierungsgebieten Kaskelstraße und Weitlingstraße. Positive Wanderungssalden sind vor allem mit dem Ausland zu verzeichnen, negative mit anderen Bundesländern und dem Westteil Berlins.

Das statistische Gebiet 149 umfasst die Quartiere Frankfurter Allee Süd, Frankfurter Allee Nord und das Ergänzungsgebiet Lichtenberg sowie nördlich daran angrenzende und außerhalb des Untersuchungsgebietes liegende Bereiche. Es verzeichnete in den Jahren mit Ausnahme des Jahres 2002 durchgehend negative Wanderungssalden, jedoch mit abnehmender Tendenz. Lediglich mit den neuen Bundesländern ist ein geringer positiver Wanderungssaldo zu beobachten, mit allen anderen Quell- und Zielgebieten sind die Salden negativ.

Leerstandsanalyse

Datengrundlage

Es wurden die Daten der BEWAG-Leerstandserhebung ausgewertet. Diese lagen mit Stand vom 1.9.2003, 1.7.2004 und 1.7.2005 vor. Der kurze Erhebungsabstand von zehn bzw. zwölf Monaten und der insgesamt kurze Betrachtungszeitraum von zwei Jahren machen eine Bewertung der Entwicklung schwierig, da Entwicklungen im Wohnungsmarkt sich in der Regel erst in längeren Zeiträumen abzeichnen. Zur Abschätzung der Quartiersentwicklung sollten daher vorrangig die Bevölkerungsdaten herangezogen werden, da sie in höherer Güte und für längere Zeitabschnitte zur Verfügung stehen.

Die Erhebung zählt die Zahl der insgesamt vorhandenen und der abgemeldeten Wohnstromzähler und ermittelt so den Leerstand. Ihr liegt die Annahme zugrunde, dass ein Stromzähler einer Wohnung entspricht. Dabei wird zwischen dem Stichtagsleerstand, d.h. dem am Tag der Erhebung festgestellten Leerstand, und dem langfristigen Leerstand, d.h. dem am Stichtag seit mindestens sechs Monaten andauernden Leerstand einer Wohnung unterschieden. Ausgewertet wurde der langfristige Leerstand.

Die Daten der BEWAG sind aus technischen Gründen fehlerbehaftet. Es werden Kleingartenanlagen, Wochenendhäuser und Wohnheime als Wohnstromzähler erfasst, teilweise trifft dies auch auf Hauszähler zu, obwohl diese keine Wohnung repräsentieren. Die Verwendung der absoluten Zahlen ist daher problematisch. Da der Fehler jedoch auf alle Erfassungsjahre zutrifft, ist eine Aussage über die Trendentwicklung möglich. Die Plausibilitätsprüfung ergab, dass im Jahr 2005 gegenüber den Vorjahren in einigen Blöcken ein deutlicher Anstieg der vorhandenen Anschlüsse zu verzeichnen war, ohne dass eine Vergrößerung des Wohnungsbestandes festgestellt werden konnte. Dies ist evtl. bedingt durch Erfassungsfehler. Eine Trendaussage für das Jahr 2005 ist daher nur eingeschränkt möglich.

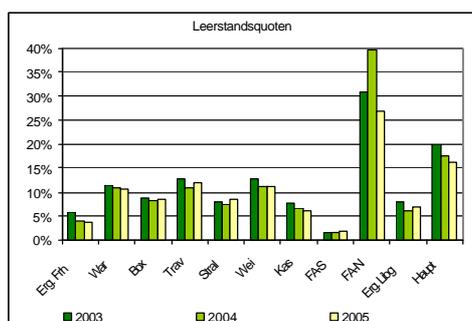
Bei der blockscharfen Kartierung des Leerstandes wurden Blöcke mit bis zu 20 Wohnungen nicht dargestellt, da es sich hierbei überwiegend um einzelne Hausmeister- oder Dienstwohnungen in öffentlichen oder Gewerbebauten handelt. Darüber hinaus wurden Blöcke mit größeren Wohnungsbeständen, die aufgrund ihrer Lage langfristig nicht mehr als Wohnstandorte zu entwickeln sind, nicht ausgewertet bzw. dargestellt.

Leerstandsentwicklung in den Quartieren

Der Leerstand ist zwischen den Jahren 2003 und 2004 nahezu im gesamten Untersuchungsgebiet rückläufig, allerdings sind unterschiedliche Leerstandsniveaus festzustellen. Im Quartier Frankfurter Allee-Süd liegt der Leerstand mit 1,5 % im Bereich der wohnungsmarktüblichen Mobilitätsreserve.

Ein Leerstandsanstieg im Zeitraum 2003-2004 ist nur im Quartier Frankfurter Allee-Nord zu verzeichnen. Dieser ist auf den Leerzug des inzwischen abgerissenen Wohnhochhauses Frankfurter Allee 135 zurückzuführen.

Im Zeitraum 2004-2005 zeigt die Erhebung in einigen Quartieren einen Leerstandsanstieg. Dies deckt sich nicht mit den längerfristigen



Trends der Bevölkerungsentwicklung und den Beobachtungen vor Ort. Als Ursachen hierfür sind zum einen die fortgesetzte Sanierungstätigkeit und damit verbundene Gebäudeleerstände sowie die eingeschränkte Aussagefähigkeit der Leerstandsdaten des Jahres 2005 anzunehmen (siehe Aussagen zur Datengrundlage).

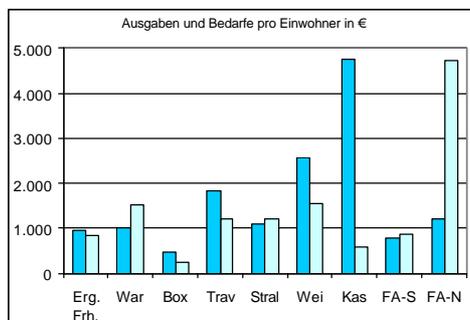
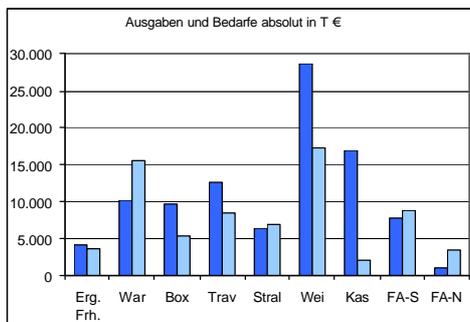
Die hauptsächlichen Leerstandsursachen sind Sanierungsrückstände, Sanierungs- und Baumaßnahmen am Gebäude und lagebedingte Nachteile. Mit fortschreitendem Sanierungsstand bzw. mit Abschluss der Bautätigkeit geht der Leerstand in allen Quartieren zurück, d.h. eine Fortsetzung der Sanierungstätigkeit lässt eine weitere Reduzierung des Leerstandes erwarten.

Lagebedingte Nachteile sind vor allem in Blöcken zwischen Hauptverkehrsstraßen und Bahnanlagen vorhanden, so an der Gürtelstraße, am Markgrafendamm und an der Hauptstraße. Eine Reduzierung des Leerstandes erscheint hier auch durch Aufwertung des Bestandes nur schwer möglich. In der Karte, die die quartiersweise Leerstandsentwicklung darstellt, sind die Blöcke an Markgrafendamm und Gürtelstraße nicht berücksichtigt, da für diese langfristig nicht das Ziel einer Wohnnutzung besteht.

Maßnahmenerfassung

Mit dem Ziel, den Investitionsstand gemessen am Gesamtbedarf in den einzelnen Quartieren darzustellen, wurden alle bis 2005 durchgeführten, finanzierten und bewilligten öffentlichen Maßnahmen sowie die ab 2006 geplanten Projekte und darüber hinausgehenden Erneuerungsbedarfe bei den Bezirken und Sanierungsbeauftragten abgefragt und tabellarisch zusammengetragen. Investitionen in übergeordnete Straßen sowie Berufsschulen, Oberstufenzentren und Verwaltungseinrichtungen wurden nicht berücksichtigt, da diese von übergeordneter Bedeutung sind.

Da allerdings nicht in allen Quartieren die gleiche Planungstiefe vorliegt, ist auch der auf diese Weise ermittelte Stand der Durchführung nicht in gleichem Maße aussagekräftig. Vergleichbar ist er in allen Sanierungsgebieten, für die umfassende Bedarfsermittlungen und abgestimmte, mit konkreten Projekten unterlegte Entwicklungsziele bestehen. Der Durchführungsstand liegt hier bei 40 % im Quartier Warschauer Straße und etwa 60 % in den Quartieren Traveplatz-Ostkreuz und Weitlingstraße sowie 90 % im Quartier Kaskelstraße.



Für das Quartier Boxhagener Platz liegt keine umfassende Bedarfsplanung vor, da die Zielrichtung des Quartiersmanagements anders als in den Sanierungsgebieten vornehmlich auf die Verbesserung des Miteinanders der Bewohner und nur punktuell auf Maßnahmen der Stadterneuerung ausgerichtet war. Es ist deshalb davon auszugehen, dass der tatsächliche Durchführungsstand ggf. unter den auf oben beschriebene Weise ermittelten 65 % liegt.

In den zur Urban II-Kulisse gehörigen Quartieren Frankfurter Allee-Süd und Stralauer Kiez scheinen die Bedarfe vor dem Hintergrund in Aussicht stehender Fördermittel scheinbar annähernd erfasst zu sein. Danach haben der Stralauer Kiez und die Frankfurter Allee-Süd einen Durchführungsstand von fast 50 % erreicht. In der Großsiedlung sind es - ähnlich wie im Sanierungsgebiet Warschauer Straße - vor allem die vielen sozialen Infrastruktureinrichtungen mit ihrem zum Teil erheblichen Sanierungsrückstand, die für den weiterhin hohen Erneuerungsbedarf sorgen.

Im Quartier Frankfurter Allee-Nord ist aufgrund der ungewissen Zukunft der Bahnzentrale und des Bezirksamtsstandortes das Entwicklungsziel unklar und somit der Bedarf, abgesehen von Erneuerungsbedarfen an Infrastruktureinrichtungen, nicht ermittelbar.

Im Ergänzungsgebiet Friedrichshain sind zumindest die Bedarfe für die sozialen Infrastruktureinrichtungen, die u.a. auch zur Versorgung des angrenzenden Sanierungsgebietes Warschauer Straße beitragen, umfassend erfasst. Keine Planungen liegen für den öffentlichen Raum vor, wobei der Bedarf in diesem Bereich augenscheinlich nicht sehr groß ist. Es ist davon auszugehen, dass der Durchführungsstand mit gut 50 % annähernd die Realität widerspiegelt.

Problematisch ist die Bedarfsermittlung im Ergänzungsgebiet Lichtenberg. Aufgrund bislang fehlender Förderkulissen liegen hier keine Bedarfsplanungen vor. Selbst der Erneuerungsbedarf an öffentlichen Einrichtungen ist nur lückenhaft erfasst. Von den zusammengetragenen Maßnahmevorschlägen sind die wenigsten kostenmäßig unter-

setzt. Deshalb wurde auf die Darstellung des Durchführungsstandes in der Karte für dieses Quartier gänzlich verzichtet.

Die Erfassung der Investitionen nach Art der Maßnahme zeigt, welche Schwerpunkte in den einzelnen Quartieren bislang gesetzt wurden und wo die künftigen Bedarfe liegen. Während in den Lichtenberger Sanierungsgebieten auch die Erneuerung von Plätzen und Straßenräumen eine maßgebliche Rolle spielte, war in den Friedrichshainer Sanierungsgebieten die Sanierung von Schulen ein Schwerpunkt.

Auch zeigt sich, dass besonders kostenintensive Einzelmaßnahmen wie der Wiederaufbau der Aula der Taut-Schule im Quartier Weitlingstraße, der Neubau der Kiezspinne in der Großsiedlung Frankfurter Allee-Süd oder die Erneuerung der Lasker-Sportanlage im Stralauer Kiez ins Gewicht fallen.

Quartiersprofile

Die folgenden Quartiersprofile basieren auf den vorangegangenen Datenanalysen, vorliegenden Untersuchungen, eigenen Gebietskenntnissen und Betrachtungen im Rahmen des Gutachtens. Sie beschreiben die Quartiere anhand der Kriterien Einwohnerentwicklung/ Altersstruktur, Wohnungen/Leerstand, soziale Infrastruktur, öffentlicher Raum und Nahversorgung in ihren Stärken und Schwächen und Entwicklungspotenzialen. Aufgrund ihrer sehr ähnlichen Strukturen und ihres räumlichen Zusammenhangs wurden die Quartiere Warschauer Straße, Boxhagener Platz und Traveplatz-Ostkreuz zusammen betrachtet.

Darüber hinaus wurden die räumlichen Schwerpunkte herausgearbeitet, die strukturelle Handlungsbedarfe aufweisen oder langfristige Entwicklungsoptionen haben. Handlungsbedarfe bestehen für Bereiche mit strukturellen städtebaulichen Problemen, die sich nachteilig auf ihr Umfeld auswirken. Handlungsoptionen ergeben sich für Bereiche, die in sich funktionieren und z.B. wegen ihrer Abgeschlossenheit oder Randlage keine negative Ausstrahlung haben, aufgrund ihrer Strukturen aber langfristig das Potential für eine weitere Entwicklung aufweisen.

In der nachfolgenden Karte sind die Ergebnisse zusammengefasst. Bei den Quartiersprofilen, die mittels eines groben Ampelschemas dargestellt sind, wurde auf eine Bewertung der Einwohnerstrukturen verzichtet, da Alter nicht mit gut oder schlecht zu bewerten ist und die Einwohnerentwicklung (Zuzüge, Wegzüge) von den anderen Kriterien wie Infrastrukturangebote und Wohnumfeld abhängig ist.

Warschauer Straße, Boxhagener Platz, Traveplatz-Ostkreuz

Bei den beiden Sanierungsgebieten Warschauer Straße und Traveplatz-Ostkreuz sowie dem Verstetigungsgebiet Boxhagener Platz handelt es sich um gründerzeitliche Altbauquartiere mit einer sehr jungen Bevölkerung. Sie zeichnen sich aus durch ihre zentrale Lage mit guter ÖPNV-Anbindung, „urbanes Flair“ und überwiegend gute Einkaufsmöglichkeiten auch aufgrund der Nähe zur Frankfurter Allee. Die Quartiere verfügen über gute Infrastrukturangebote, weisen aber Defizite an Grün- und Freiflächen auf.

Einwohner, Altersstruktur

Nach starken Einwohnerrückgängen zwischen 1996 und 2000 sind die Einwohnerzahlen bis 2004 wieder deutlich angestiegen. Alle drei Quartiere verzeichnen hohe Wanderungsgewinne. Insbesondere in der Altersgruppe der 25-35-Jährigen, den so genannten Starterhaushalten, ist eine deutliche Zunahme zu verzeichnen. Auch der Anteil der Kinder unter 6 Jahren ist aufgrund erhöhter Geburtenraten ansteigend, wenn auch die Wanderungssalden der unter 6-Jährigen negativ sind, da offenbar viele junge Familien u.a. aufgrund fehlenden familiengerechten Wohnraums oder veränderter Wohn- und Lebensvorstellungen die Innenstadtquartiere wieder verlassen, sobald die Kinder älter werden oder weitere dazukommen.

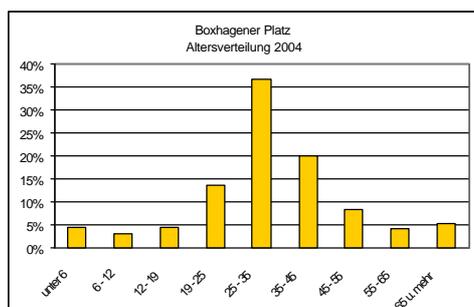
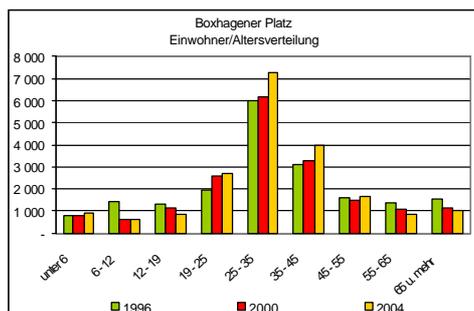
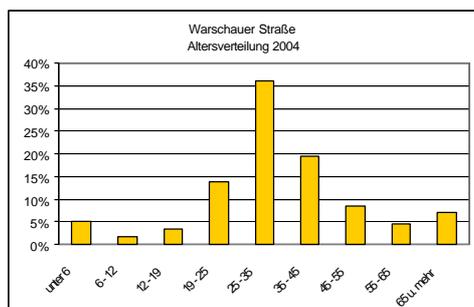
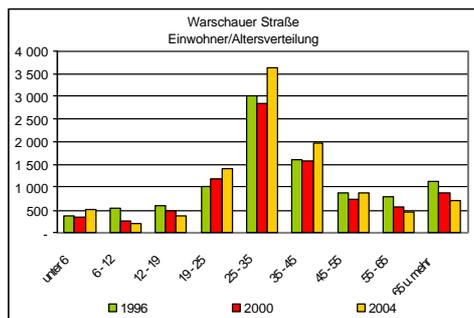
Nur schwach vertreten und weiter abnehmend ist die Altersgruppe der über 55-Jährigen, deren Anteil bei unter 10 % liegt.

Die durchschnittliche Wohndauer in den Gebieten ist relativ kurz. Zwei Drittel der Bewohner bleiben max. 5 Jahre im Quartier wohnen. Vor allem in den Kleinwohnungen ist die Fluktuation hoch. Zuziehende Haushalte, insbesondere im Quartier Boxhagener Platz, verfügen meist über höheres Haushaltseinkommen als die angestammte Bevölkerung und eine hohe berufliche Qualifikation (Hochschulabschluss).

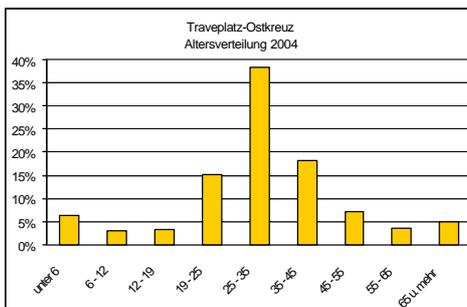
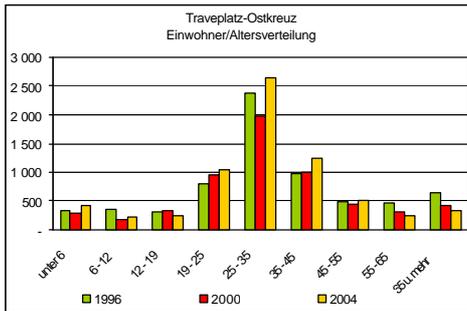
Wohnungen, Leerstand

Der Sanierungsprozess der Wohngebäude ist in allen drei Quartieren weit fortgeschritten. Etwa 70 % des Wohnungsbestandes befinden sich in sanierten bzw. nach 1990 errichteten Gebäuden. Kennzeichnend ist der hohe Anteil an Kleinwohnungen mit noch relativ niedrigem Mietenniveau, was diese Gebiete neben der innerstädtischen Lage attraktiv für Studenten, Auszubildende und Berufseinsteiger macht.

Der Wohnungsleerstand ist im Vergleich von 2003 zu 2005 in allen drei Quartieren auf unterschiedlichem Niveau annähernd gleich geblieben. Dies ist insbesondere in den Sanierungsgebieten, wo der Leerstand mit ca. 11 % höher ist als im Quartier Boxhagener Platz mit 8,5 %, auf den nach wie vor andauernden Erneuerungsprozess zurückzuführen. Der vorhandene Leerstand konzentriert sich auf den unsanierten Bestand oder Lagen, die aufgrund von strukturellen Problemen wie Verkehrsbelastung und Gemengelagen für Wohnen nicht geeignet sind. Der Vergleich der blockweisen Leerstandsbetrachtung 2003-2005 zeigt, dass durch erfolgte Sanierungsmaßnahmen Leerstand zurückgeht.



Quartiersprofile



Soziale Infrastruktur

Das Angebot an sozialen Infrastruktureinrichtungen, insbesondere Kitas und Schulen, ist quantitativ sehr gut. Das Gebiet Warschauer Straße wird auch durch Einrichtungen im angrenzenden Erweiterungsbiet gut versorgt. Am südlichen Rand, auf dem so genannten Revaler Viereck, finden sich vielfältige soziokulturelle Angebote.

Obwohl die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in den vergangenen Jahren bereits einen Schwerpunkt der Sanierung bildeten, besteht bei vielen Einrichtungen weiterhin z.T. erheblicher Erneuerungsbedarf.

Öffentlicher Raum

Wie die meisten Innenstadtgebiete sind auch die Friedrichshainer Quartiere mit Grün- und Freiflächen deutlich unterversorgt und eine Bedarfsdeckung durch umfangreiche Neuanlagen ist aufgrund der bestehenden baulichen Strukturen kaum möglich. Allerdings ist ein Großteil der öffentlichen Plätze, Grünflächen und Spielplätze inzwischen neu angelegt bzw. neu gebaut worden und hat eine hohe Aufenthaltsqualität. Es fehlen großzügige Bolz- und Bewegungsräume für ältere Kinder und Jugendliche. Dem gegenüber steht ein Potenzial an untergenutzten oder brach liegenden Flächen im Bereich zwischen Simphon- und Revaler Straße.

Nahversorgung

Durch die Nähe zu den großen Zentren an der Frankfurter Allee und kleineren Versorgungsstandorten innerhalb der Quartiere ist insbesondere im Quartier Traveplatz-Ostkreuz die Versorgungssituation sehr gut. Der Wochenmarkt auf dem Boxhagener Platz ist ein lokaler Einkaufsmagnet. Durch die zuziehende Bevölkerung wie auch Touristen steigt die Kaufkraft in den Quartieren, kleine Dienstleister, spezialisierte Einzelhändler und Gastronomiebetriebe siedeln sich verstärkt an.

Strukturelle Handlungsbedarfe

Kreuzungsbereich Warschauer/Helsingforser Straße (Kaufhalle)

Die Situation im Kreuzungsbereich Warschauer Straße/Helsingforser Straße ist insbesondere wegen der vorhandenen Kaufhalle städtebaulich unbefriedigend. Langfristig besteht hier Neuordnungsbedarf. Eine Neugestaltung wird sich jedoch nur durch private bauliche Investitionen realisieren lassen.

Wagenburg Revaler- / Ecke Modersohnstraße

Das ehemalige Sportplatzgelände wird zurzeit als ungeordnete Aufstellfläche für Wohnwagen genutzt. Mittelfristig besteht der Bedarf einer städtebaulichen Neuordnung. Der Bezirk verfolgt das Planungsziel der Neuanlage eines Sportplatzes.

Randbereich Revaler-/Simplon-/Niemann-/Matkowskystraße

Das Areal ist geprägt durch untergenutzte, z.T mit leer stehenden Gewerbebauten besetzte Grundstücke und Brachflächen und erzeugt bei Passanten ein Unsicherheitsgefühl. Hier besteht ein städtebaulicher Neuordnungsbedarf, allerdings ist das bisher verfolgte Planungsziel - Wohnungsneubau und die Anlage einer größeren öffentlichen Grünfläche - insbesondere vor dem Hintergrund knapper öffentlicher Kassen zu überprüfen. Das Areal bietet Potenziale für Zwischennutzungen, die die Freifächensituation im Gebiet kurzfristig verbessern könnten.

Endmastanlage Revaler-/Simplon-/Matkowskystraße

Auch hier besteht städtebaulicher Neuordnungsbedarf. Der Bezirk verfolgt das Planungsziel der Anlage einer öffentlichen Grünfläche, welches sich jedoch erst nach Abriss der Mastanlage durch die BEWAG realisieren lassen wird. Eine Zwischennutzung ist aufgrund der vorhandenen Anlage nicht möglich.

Block zwischen Gürtelstraße, Bahntrasse und Wiesenweg

Der Block weist eine ungeordnete Gemengelage mit überwiegend kleingewerblichen Nutzungen, aber auch Wohnhäusern auf. Aufgrund seiner verkehrsbelasteten Lage ist er für Wohnnutzung nicht geeignet und sollte deshalb als Gewerbe- und Dienstleistungsstandort qualifiziert werden. Allerdings besteht auch für gewerbliche oder Dienstleistungsnutzungen ein Entwicklungshemmnis nicht nur aufgrund des Lagenachteils, sondern auch aufgrund der geplanten Trassenführung für die Autobahn.

Ehemalige Schulstandorte Frankfurter Allee 14a, Scharnweber Str. 19

Beide Schulstandorte stehen seit längerem leer. Sie werden für schulische oder andere Nutzungen der sozialen Infrastruktur nicht benötigt und befinden sich nicht mehr im Fachvermögen des Bezirks. Um dem drohenden Verfall der Bausubstanz und den negativen städtebaulichen Auswirkungen entgegenzuwirken, ist eine Konversion durch private Nachnutzung anzustreben.

Angrenzende Bereiche zum ehemaligen Wriezener Bahnhof

Auf dem Gelände des ehemaligen Wriezener Bahnhofs ist u.a. die Anlage größerer zusammenhängender Freiflächen geplant. Nicht bedacht sind bislang Vernetzungen zu bestehenden und geplanten Freiräumen im angrenzenden Quartier Warschauer Straße. Die Möglichkeiten der Vernetzung wie auch die Bereitstellung fehlender Spiel- und Bolzflächen für ältere Kinder und Jugendliche auf dem Gelände sollten überprüft werden.

HandlungsoptionenProduktionsstandort der Firma Freudenberg

Die Freudenberg GmbH Weinheim betreibt in der Boxhagener Straße 79-82 einen Produktionsstandort für Dichtungs- und Schwingungstechnik. Aufgrund der umgebenden Wohnbebauung ist die Firma zeitlichen Einschränkungen in ihrem Produktionsablauf unterworfen und

hat daher erwogen, den Standort aufzugeben. Sollte es zu einer Produktionsaufgabe kommen, hätte der Standort aufgrund seiner Lage das Potenzial, als Wohnstandort entwickelt zu werden.

Gemengestreifen zwischen Revaler Straße und Bahn

Die ehemaligen Bahnflächen südlich der Revaler Straße sind besetzt mit diversen soziokulturellen Projekten unter dem Dach des RAW tempel e.V. und kleinteiligem Gewerbe. Aufgrund der Größe der zusammenhängenden Flächen und der Randlage zwischen Wohngebiet und Bahn ist bei entsprechendem Entwicklungsdruck, der zurzeit nicht vorhanden ist, eine Qualifizierung dieser Flächen als Kultur-, Gewerbe- und Dienstleistungsstandort möglich.

Entwicklungsziele

- Stabilisierung der Bewohnerstruktur (Erhöhung der Wohndauer) durch Differenzierung des Wohnungsangebotes und weitere Qualifizierung der sozialen Infrastruktureinrichtungen
- Verbesserung der Grünvernetzung und Verminderung des Freiflächendefizits durch „grüne“ Zwischennutzungen auf vorhandenen Brachflächen

Stralauer Kiez

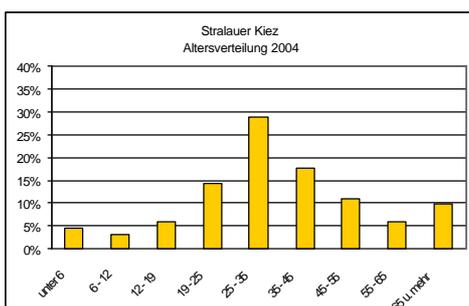
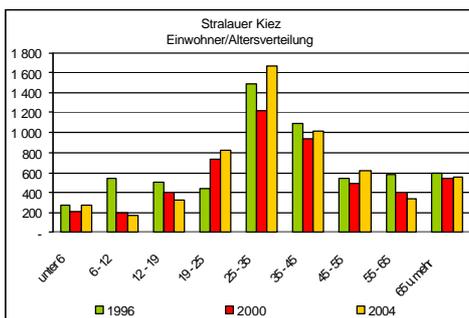
Der Stralauer Kiez ist ein kleines, heterogenes Quartier, geprägt durch seine isolierte Lage aufgrund allseitiger Umschließung von Barrieren sowie durch die räumliche Separierung in Dienstleistungsstandort (Oberbaumcity) und Wohnstandort um den Rudolfplatz. Die Altersstruktur im Wohngebiet ist relativ ausgeglichen. Die Nähe zu den nördlich angrenzenden Friedrichshainer Quartieren und die vergleichsweise günstigeren Mieten machen den Stralauer Kiez zunehmend attraktiv für junge Leute. Mit den S-Bahnanschlüssen Warschauer Straße und Ostkreuz ist die ÖPNV-Anbindung gut, allerdings kennzeichnen dünner Einzelhandelsbesatz, fehlende Gastronomie und ein Defizit an Grün- und Freiflächen das Quartier.

Einwohner, Altersstruktur

Wie im nördlichen Teil des Friedrichshainer Stadtumbaugebietes ist die Einwohnerentwicklung seit 2000 wieder positiv. Auch im Stralauer Kiez bildet die Altersgruppe der 25-35-Jährigen die Spitze, allerdings nicht so deutlich wie in den nördlichen Quartieren. Die nachfolgende Altersgruppe der 35-45-Jährigen ist relativ stark vertreten. Die Altersgruppe der über 65-Jährigen ist relativ stabil bei 10 %.

Wohnungen, Leerstand

Ein Großteil des Wohnungsbestandes ist inzwischen saniert. Wie in den nördlich angrenzenden Quartieren fehlt es auch hier an Wohnraum für Familien. Der Wohnungsleerstand hat sich von 2003 bis 2005 geringfügig erhöht, was u.a. auf den noch andauernden Sanierungsprozess zurückzuführen ist. 2005 betrug der Leerstand 8,5 % und konzentrierte sich vor allem auf die extrem verkehrsbelasteten Lagen Stralauer Allee und Markgrafendamm.



Soziale Infrastruktur

Im Stralauer Kiez gibt es zwar nur einen Kita- und keinen Grundschulstandort, so dass die Versorgung über Einrichtungen im unmittelbar nördlich der Bahn angrenzenden Gebiet erfolgt. Jedoch verfügt das Quartier mit der Lasker-Sportanlage über die größte ungedeckte Sportfläche im Bezirk und mit RuDi's Nachbarschaftszentrum über eine bedeutende soziale Einrichtung, unter deren Dach sich ein vielfältiges soziokulturelles Angebot unterschiedlicher Träger entwickelt hat. Sanierungsbedarf besteht insbesondere noch bei der Kita und der denkmalgeschützten Realschule.

Öffentlicher Raum

Im Stralauer Kiez besteht ein Defizit an Grün- und Freiflächen sowie öffentlichen Spielplätzen. Qualitativ hat sich das Angebot mit der Aufwertung der vorhandenen Anlagen jedoch bereits deutlich verbessert. Während die Straßen am Dienstleistungsstandort Oberbaumcity neu gestaltet sind, bestehen innerhalb des Wohnquartiers mangelnde Aufenthaltsqualität und Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum. Darüber hinaus sind Teile des Quartiers durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Stralauer Allee und dem Markgrafendamm sowie durch den Schleichverkehr in der Bosse- und Persiusstraße belastet.

Nahversorgung

Die Versorgungsstruktur innerhalb des Quartiers ist wenig ausgeprägt. Abgesehen von drei Discountern, gibt es nur wenige kleine Läden. Ein differenziertes oder gehobenes Angebot gibt es weder im Quartier noch in fußläufiger Entfernung.

Die Kaufkraft der Beschäftigten der Oberbaumcity konnte bislang nicht als Potenzial für das Gewerbe im Kiez genutzt werden.

Strukturelle Handlungsbedarfe

Bereich zwischen Markgrafendamm und Bahn

Der Block weist eine ungeordnete Gemengelage mit überwiegend kleingewerblichen Nutzungen, aber auch Wohnhäusern auf. Aufgrund seiner verkehrsbelasteten Lage ist er für Wohnnutzung nicht geeignet und sollte deshalb als Gewerbe- und Dienstleistungsstandort qualifiziert werden. Allerdings besteht auch für gewerbliche oder Dienstleistungsnutzungen ein Entwicklungshemmnis nicht nur aufgrund des Lagenachteils, sondern auch aufgrund der geplanten Trassenführung für die Autobahn.

Brachfläche zwischen Ehrenburg- und Lehbruckstraße

Bis auf zwei gründerzeitliche Wohnhäuser an der Lehbruckstraße ist der komplette Block eine Brachfläche, die z.T. als Parkplatz genutzt wird. Eine Neubebauung wird sich nur langfristig durch private Investitionen realisieren lassen, zurzeit besteht jedoch kein Entwicklungsdruck. Zur Verbesserung der Freifächensituation im Quartier sollten Möglichkeiten zur Zwischennutzung zumindest von Teilflächen überprüft werden.

Zwinglikirche

Die Zwinglikirche am Rudolfplatz steht seit einigen Jahren leer. Eine weitere Nutzungsabsicht durch die Kirche besteht nicht. Mehrere Anläufe zur Nutzung des Kirchenbaus als Veranstaltungsort sind bislang an der Ausstattung der Räumlichkeiten gescheitert. Da es sich nicht um ein öffentliches Gebäude handelt, ist ein Einsatz von Fördermitteln nur bei entsprechendem öffentlichem Umnutzungskonzept möglich.

Handlungsoptionen

Gemengestreifen zwischen Bahn und Rudolfstraße/Sportplatz

Wie für die Bereiche nördlich der Bahn besteht auch für die Gemengelagen südlich der Bahntrasse im Stralauer Kiez bei entsprechendem Entwicklungsdruck das Potenzial zur Qualifizierung als Gewerbe- und Dienstleistungsstandort.

Entwicklungsziele

- Steigerung der Attraktivität als Wohnstandort (Aufwertung der öffentlichen Räume und der Infrastrukturangebote)
- Unterstützung des lokalen Gewerbes und Verbesserung der Nahversorgung

Ergänzungsgebiet Friedrichshain

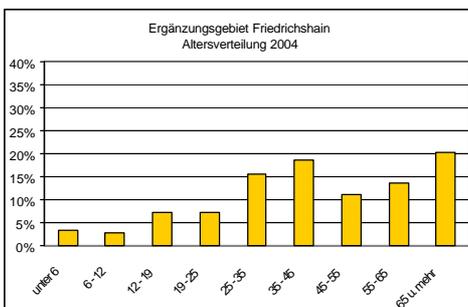
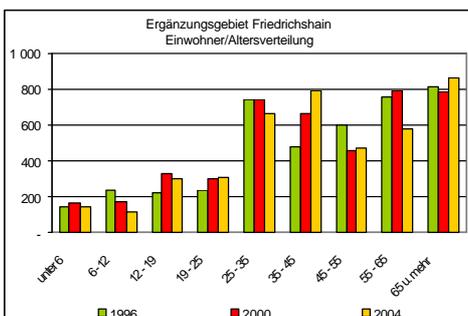
Das Ergänzungsgebiet ist ein sehr zentrales innerstädtisches Wohngebiet mit heterogener Bebauungsstruktur, sehr guter ÖPNV-Anbindung und guter Infrastrukturausstattung. Die Bevölkerungsentwicklung ist rückläufig mit Überalterungstendenz.

Einwohnerentwicklung, Altersstruktur

Im Gegensatz zu den übrigen Friedrichshainer Stadtumbauquartieren weist das Ergänzungsgebiet nach leichten Zuwächsen von 1996 bis 2000 wieder Einwohnerverluste sowie eine Überalterungstendenz auf. Rückgänge sind besonders in der Altersgruppe der 25-35-Jährigen zu verzeichnen, die 2004 nur knapp 16 % ausmachten. Zuwächse gab es vor allem bei den über 65-Jährigen, die mit 20 % die größte Altersgruppe bilden. Der Anteil unter 6-Jähriger ist mit nur 3 % sehr gering.

Wohnungen, Leerstand

Die Wohngebäude sind augenscheinlich überwiegend saniert. Insgesamt ist der Leerstand sehr gering und weiter rückläufig (2005 bei 3,7 %). Es gibt keine auffälligen Leerstandskonzentrationen. Die Ursachen für den rückläufigen Leerstand bei abnehmender Bevölkerung können hier mangels verfügbarer Daten nur angenommen werden. Es ist anzunehmen, dass eine erhöhte Sterberate aufgrund der Altersstruktur vorliegt, die dazu führt, dass z.B. durch Todesfälle in Paarkhaushalten die Wohnung weiter bewohnt wird. Darüber hinaus wird angenommen, dass vor allem in den denkmalgeschützten Gebäuden an der Frankfurter Allee und an der Weberwiese bei Wiederbezug vorrangig kleinere Haushalte einziehen, was ebenfalls zu geringeren Belegungsdichten führt.



Soziale Infrastruktur

Das Quartier verfügt über ein gutes Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen, welches auch zur Versorgung der angrenzenden Wohngebiete beiträgt. Trotz bereits in erheblichem Umfang investierter Mittel besteht nach wie vor Erneuerungsbedarf bei den Einrichtungen.

Öffentlicher Raum

Das städtebauliche Umfeld weist insgesamt gute Aufenthaltsqualitäten auf, die Ausstattung mit Grün- und Freiflächen sowie Spielplätzen ist gut. Gestaltungsbedarf besteht in den Randbereichen im Südosten, wo die Wohnnutzung an Gewerbebereiche stößt.

Nahversorgung

Innerhalb des Quartiers gibt es keine größere Versorgungseinrichtung, nur wenige kleine Läden ohne differenziertes Angebot. Gehobenes Angebot findet sich erst relativ weit entfernt am Ostbahnhof.

Strukturelle Handlungsbedarfe

Kita-Doppelstandort Marchlewskistraße 25 d/e

Die Kita-Nutzung wird aufgegeben, nach Aussage der Schulverwaltung besteht Bedarf für eine sonderschulische Nachnutzung.

Entwicklungsziele

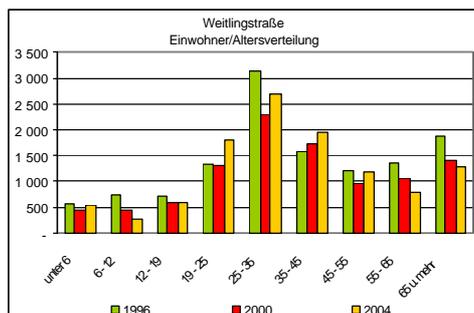
- Einleitung eines behutsamen Generationenwechsels
- Stärkung des Quartiers als innerstädtischen zentralen Wohnstandort mit guter sozialer Infrastruktur, die auch für die Versorgung der angrenzenden Wohnbereiche von Bedeutung ist

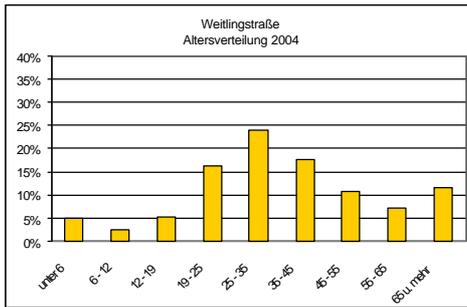
Weitlingstraße

Das Quartier um die Weitlingstraße ist ein gründerzeitlich geprägtes, mit Reformwohnungsbau der 20er Jahre durchsetztes Wohngebiet. Die Bewohnerstruktur ist altersmäßig ausgeglichen. Aufgrund bezahlbaren Wohnraums und sehr guter ÖPNV-Anbindung wird das Quartier zunehmend attraktiv für junge Leute (Starterhaushalte). Das Quartier verfügt über eine gute Ausstattung mit Kitas und Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten.

Einwohner, Altersstruktur

Nach starken Rückgängen zwischen 1996 und 2000 ist die Einwohnerzahl bis 2004 wieder deutlich angestiegen. Insbesondere in den Altersgruppen der 19-25 und 25-35-Jährigen, den so genannten Starterhaushalten, ist eine deutliche Zunahme zu verzeichnen. Auch der Anteil der Kinder unter 6 Jahren ist ansteigend. In den Altersgruppen der über 55-Jährigen sind Einwohnerrückgänge zu verzeichnen, wogegen der Anteil der über 65-Jährigen noch bei knapp 12 % liegt. Der deutliche Rückgang bei den 55-65-Jährigen lässt sich auf Wegzüge aus dem Quartier zurückführen.





Wohnungen, Leerstand

Der Stand der Sanierung ist relativ weit fortgeschritten. Etwa 70 % des Wohnungsbestandes befinden sich in sanierten bzw. nach 1990 errichteten Gebäuden, das Mietenniveau ist moderat. Der überwiegende Teil des Wohnungsbestandes sind 2- und (etwas weniger) 3-Zimmerwohnungen mit durchschnittlich 69 m². Das Angebot an größeren, familiengerechten Wohnungen ist relativ gering.

Der Leerstand ist rückläufig, bewegte sich 2004 aber noch immer auf einem Niveau von 11,2 %, was überwiegend auf den nach wie vor andauernden Erneuerungsprozess zurückzuführen ist. Auffällige Leerstandskonzentrationen gibt es im unsanierten Bestand außerhalb der Sanierungsgebietskulisse sowie in verkehrsbelasteten Lagen (Frankfurter Allee) und Bereichen mit strukturellen Defiziten (südliche Lückstraße). Der Vergleich der blockweisen Leerstandsbeurteilung 2003-2005 zeigt, dass durch erfolgte Sanierungsmaßnahmen Leerstand zurückgeht.

Soziale Infrastruktur

Das Angebot an sozialer Infrastruktur ist im Bereich Kindertagesstätten und Schulen ausreichend. Defizite bestehen jedoch insbesondere bei Jugendfreizeiteinrichtungen sowie soziokulturellen, generationenübergreifenden Angeboten. Der Wiederaufbau der Aula der Max-Taut-Schule als kulturelles Zentrum ist eher von überregionaler Bedeutung. Insbesondere bei den Schulen besteht trotz bereits erfolgter Investitionen weiterhin Erneuerungsbedarf.

Öffentlicher Raum

Die Neugestaltung des öffentlichen Raums war bisher ein Schwerpunkt des Erneuerungsprozesses, so dass Plätze, Grünflächen wie auch Spielplätze inzwischen weitestgehend neu gestaltet sind. Auch in die Aufwertung der Straßenräume ist investiert worden. Noch erforderliche Maßnahmen sind nach wie vor Gehwegerneuerungen, insbesondere in Nebenstraßen.

Nahversorgung

Mit einem vielfältigen Angebot in der Geschäftsstraße Weitlingstraße und mehreren Discountern innerhalb und am Rande des Wohngebietes ist die Versorgungssituation als gut einzustufen. Der gehobene Bedarf kann in den Zentren an der Frankfurter Allee gedeckt werden.

Strukturelle Handlungsbedarfe und -optionen

Südliche Lückstraße, Block 032

Die Lückstraße ist eine wichtige Ost-West-Verbindung. Der starke Durchgangsverkehr ist für die angrenzende Wohnbebauung unverträglich und - neben fehlendem Entwicklungsdruck auf dem Wohnungsmarkt - auch eine der Ursachen für den Entwicklungsstillstand im Block 032 zwischen Lück- und Fischerstraße. Ruinen und Brachflächen und die zunehmende Vermüllung wirken sich negativ auf das Straßenbild aus, der 2000 angelegte Blockpark leidet unter Verwahr-

lösung und wird von den Bewohnern kaum angenommen. Insgesamt besteht in dem Block erheblicher städtebaulicher Neuordnungsbedarf, einhergehend mit verkehrsberuhigenden und gestalterisch aufwertenden Maßnahmen für die Lückstraße und Sanierungsmaßnahmen an den Bestandsgebäuden.

Wohnblock Archibaldweg/Rupprecht-/Giesela-/Münsterlandstraße

Der Wohnblock aus den 20er Jahren im Stil des Reformwohnungsbaus weist einen Leerstand von fast 40 % auf und ist in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Der Verfall der Bausubstanz wirkt sich negativ auf das Stadtbild aus, so dass eine Gebäudesanierung dringend erforderlich ist. Die Eigentümerin HoWoGe hat die umfassende Sanierung ab Herbst 2006 angekündigt.

TLG-Grundstück Wönnichstraße 6/8

Auf dem Grundstück befinden sich z.T. ungenutzte Gewerbeschuppen sowie eine unattraktive Grünfläche an der Weitlingstraße. Eine städtebauliche Neuordnung und Entwicklung der Fläche z.B. als Dienstleistungs- oder Einzelhandelsstandort wäre wünschenswert, allerdings ist diese langfristig nur durch private Investitionen erreichbar.

Weitlingstraße 1

Die Planungen für die Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes sahen ursprünglich den Abriss des Gebäudes vor, welcher aufgrund fehlender Verfügungsmöglichkeiten nicht durchgeführt werden konnte. Der Baukörper stört die zusammenhängende Gestaltung der Platzfläche.

Entwicklungsziele

- Identitätsstiftung durch Verbesserung des soziokulturellen Angebotes insbesondere für die Jugend
- Stärkung der Weitlingstraße als örtliches Zentrum

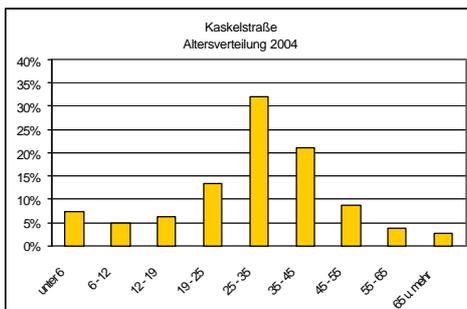
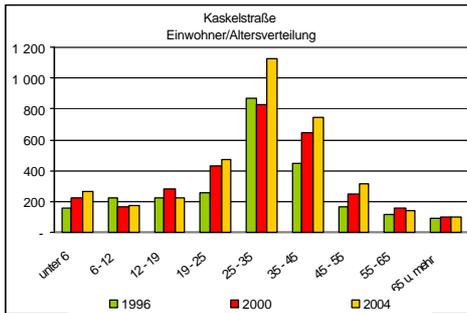
Kaskelstraße

Das Quartier Kaskelstraße wird vor allem durch seine Insellage innerhalb der Bahntrassen und seine städtebauliche Geschlossenheit, die 1997 auch zur Ausweisung als städtebauliches Erhaltungsgebiet führte, geprägt. Es ist ein sehr „junges“ Wohngebiet mit erheblichem Bevölkerungszuwachs seit Mitte der 90er Jahre, insbesondere durch Familien mit kleinen Kindern. Es besteht eine hohe Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier. Der Sanierungsfortschritt ist deutlich erkennbar, wozu insbesondere auch die hohen Aufwendungen aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ beigetragen haben.

Einwohner, Altersstruktur

Die Kaskelstraße verzeichnet als einziges der Stadtumbauquartiere bereits seit 1996 eine positive Einwohnerentwicklung. Den stärksten Zuwachs hat es bei den 25-35-Jährigen gegeben, die 2004 über 30 % ausmachten, wobei aber auch die nachfolgende Altersgruppe der 35-45-Jährigen relativ stark vertreten ist. Eine deutliche Zunahme hat es

Quartiersprofile



auch bei den Kindern unter 6 Jahren gegeben, wogegen der Anteil der älteren Bevölkerung konstant sehr gering ist.

Wohnungen, Leerstand

Etwa 70% des Wohnungsbestandes befinden sich in sanierten bzw. nach 1990 errichteten Gebäuden. Mit Unterstützung der Programme „Soziale Stadterneuerung“, „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und „Wohnungspolitische Selbsthilfe“ konnten auch viele der privaten Wohnhäuser auf z.T. sehr hohem Niveau saniert werden. Die Mieten sind moderat, das Wohnungsangebot besteht überwiegend aus 2- und (am häufigsten) 3-Zimmerwohnungen mit durchschnittlich 73 m² und ist somit etwas familienfreundlicher als in vergleichbaren Altbauquartieren.

Der Leerstand ist rückläufig. Er lag 2005 bei nur noch 6,1 %, was auf einen erfolgreichen Sanierungsprozess schließen lässt. Die noch vorhandenen Leerstände konzentrieren sich auf den unsanierten Bestand bzw. in der Sanierung befindliche Gebäude.

Soziale Infrastruktur

Das relativ kleine Wohngebiet verfügt selbst über wenige, inzwischen aber durchgängig erneuerte (oder in der Erneuerung befindliche) Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Über das eigene Angebot hinaus erfolgt die Versorgung mit Kitas und Schulen vor allem durch Einrichtungen im angrenzenden Großsiedlungsgebiet Frankfurter Allee-Süd.

Mit dem Umbau des Stadthauses zum Heimatmuseum und Bürgerzentrum erhält das Quartier eine wichtige soziokulturelle Einrichtung.

Öffentlicher Raum

Mit Abschluss der bewilligten Maßnahmen werden nahezu alle öffentlichen Freiflächen, Spielplätze und Straßenräume neu angelegt sein - Dank der überwiegenden Finanzierung aus dem Programm städtebaulicher Denkmalschutz auf gestalterisch sehr hohem Niveau.

Wie in den meisten innerstädtischen Altbauquartieren besteht auch im Gebiet Kaskelstraße ein Defizit an öffentlichen Grünflächen.

Nahversorgung

Die Nahversorgung ist durch das Victoriacenter sowie einen Discounter im Quartier gesichert. Eine Struktur vielfältiger kleiner Läden sowie Gastronomiebetriebe ist dabei, sich zu entwickeln. Nach wie vor ist aber der Ladenleerstand relativ hoch.

Strukturelle Handlungsbedarfe

Brache Schreiberhauer Straße

Die für Wohnungsbau vorgesehene und im Bebauungsplan festgesetzte Fläche an der Schreiberhauer Straße liegt seit Jahren brach und wird als wilder Parkplatz oder Hundeauslauf genutzt. Eine Neubebauung wird sich nur langfristig durch private Investitionen realisieren lassen, zurzeit besteht jedoch kein Entwicklungsdruck. Zur Ver-

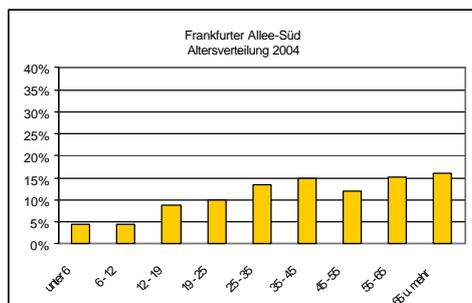
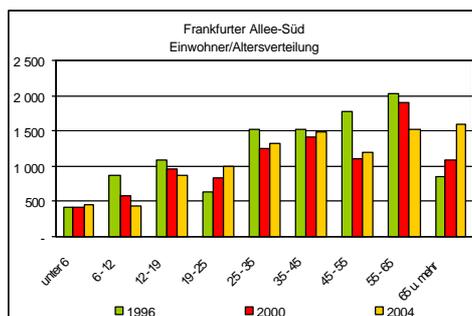
besserung der Freifächensituation im Quartier sollten Möglichkeiten zur Zwischennutzung überprüft werden.

Entwicklungsziele

- Mit Umsetzung der bereits bewilligten Maßnahmen sind alle wesentlichen Ziele in Bezug auf öffentliche Einrichtungen und Anlagen erreicht; die Bevölkerung ist stabil, Einwohnerzahlen steigend; die Gebietsbindung ist sehr hoch, was auf eine große Wohnzufriedenheit schließen lässt – die Gebietsentwicklung ist also weitestgehend abgeschlossen.

Frankfurter Allee-Süd

Das Quartier Frankfurter Allee-Süd ist ein homogenes, in seiner Größe überschaubares Großsiedlungsgebiet in zentraler Lage. Die Bevölkerungsstruktur ist geprägt durch einen hohen Anteil an kinderreichen Familien wie auch eine Tendenz zur Überalterung. Das Quartier verfügt über eine sehr gute soziale Infrastrukturausstattung und Verkehrsanbindung. In Randlage befindet sich ein Dienstleistungsstandort (Post, Telekom).



Einwohner, Altersstruktur

Nach einem starken Einwohnerrückgang zwischen 1996 und 2000 sind einhergehend mit der Sanierung der Wohngebäude seit 2000 wieder Einwohnerzuwächse zu verzeichnen. Anders als in den Altbauquartieren zeigt die Altersverteilung in der Großsiedlung keine eindeutigen Spitzen. In den Altersgruppen zwischen 25 und 65 Jahren liegen die Anteile zwischen 10 und 15 %. Auffällig ist der hohe und seit 2000 stark angestiegene Anteil der über 65-Jährigen, der 2004 bei über 15 % lag. Insgesamt deutet die Altersverteilung auf eine lange Wohndauer und hohe Gebietsbindung der Bevölkerung hin.

Entsprechend dem Wohnungsangebot (s.u.) ist der Anteil von Familien mit mehreren Kindern relativ hoch, folglich auch der Anteil der 6-12- und der 12-19-Jährigen deutlich höher als in den Altbauquartieren.

Wohnungen, Leerstand

Die Plattenbauten der Anfang der 70er Jahre errichteten Großsiedlung sind zum größten Teil saniert. Ab 2006 sollen auch die Hochhäuser Schulze-Boysen-Str. 35-37 saniert werden. Der überwiegende Bestand sind familiengerechte 3- und 4-Zimmerwohnungen mit durchschnittlich 60-80 m². Der Leerstand lag 2005 nahezu unverändert gegenüber 2003 bei nur 2 % und entspricht damit einer normalen Mobilitätsrate, d.h. es gibt keine Leerstandsproblematik in dem Gebiet.

Soziale Infrastruktur

Das Quartier verfügt über eine sehr gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur in allen Bereichen. Das Angebot reicht über den eigenen Bedarf hinaus und dient damit der Mitversorgung angrenzender Quartiere (z.B. Kaskelstraße). Der ehemalige Schulstandort Harnackstr. 25 steht leer und ist stark erneuerungsbedürftig. Hier sollen nach Aussage der Schulverwaltung in den unteren Geschossen schulnahe Nut-

zungen wie der schulpyschologische Dienst einziehen. Die Obergeschosse sollen schulisch genutzt werden.

Trotz erfolgter Investitionen besteht weiterhin erheblicher Erneuerungsbedarf insbesondere bei beiden Schulen, z.T. auch bei Kitas und Jugendeinrichtungen. Der Neubau der Kiezspinne, unter deren Dach sich viele verschiedene Träger vereinen, hat eine deutliche Aufwertung des soziokulturellen Angebotes gebracht.

Öffentlicher Raum

Durch die Neugestaltung und Erweiterung des Grünzuges entlang der Bahn hat sich die Freiflächensituation deutlich verbessert. Die Ausstattung mit Spiel- und Bolzplätzen im öffentlichen Raum wie auch deren Zustand ist gut. Problematisch sind die siedlungsinternen Wegeverbindungen auf öffentlichen und privaten Flächen.

Versorgungsstruktur

Durch die Kaufhalle an der Frankfurter Allee und den Versorgungsstandort an der Mauritiuskirche sowie Discounter im Gewerbegebiet Buchberger/Coppistraße ist die Nahversorgung gesichert. Der gehobene Bedarf kann in den Einkaufszentren an der Frankfurter Allee gedeckt werden. Die unmittelbare Nähe der Zentren führt aber auch zu einer wirtschaftlich problematischen Situation für den Standort an der Mauritiuskirche.

Der Gebietscharakteristik einer Großsiedlung entsprechend gibt es kein differenziertes Angebot kleinerer Läden oder Dienstleister im Quartier, auch ein gastronomisches Angebot fehlt.

Strukturelle Handlungsbedarfe

Übergangsbereich Wohn-/Gewerbegebiet

An der Albert-Höbler-Straße grenzt das Gewerbegebiet mit einer abweisenden Mauer und Rückseiten von Gewerbegebäuden an das Wohngebiet. In der Straße selbst fehlen Gehwege, insgesamt ist die Aufenthaltsqualität sehr gering. An der Coppistraße sind die Übergänge von Wohnen und Gewerbe fließend, Nutzungszonen nicht klar definiert und abgegrenzt, die Orientierung im öffentlichen Raum fehlt. Außerdem belastet Lieferverkehr die angrenzenden Wohnhäuser. Es besteht der Bedarf der Aufwertung des öffentlichen Raumes und Schaffung einer klaren räumlichen Ordnung.

Wegeverbindungen

Insgesamt ist die Straßen- und Wegeführung innerhalb des Wohnquartiers unübersichtlich. Zudem sind Wegeverbindungen durch Zaunanlagen auf privaten Freiflächen verstellt, die Vernetzung der vorhandenen Freiflächen dadurch nicht gegeben.

Ehemaliger Schulstandort Harnackstraße 25

Der Schulkomplex steht nach der Zwischennutzung durch die Kiezspinne leer und weist erheblichen Sanierungsbedarf auf. Nach Aussage des Schulamtes besteht der Bedarf einer schulischen Nutzung

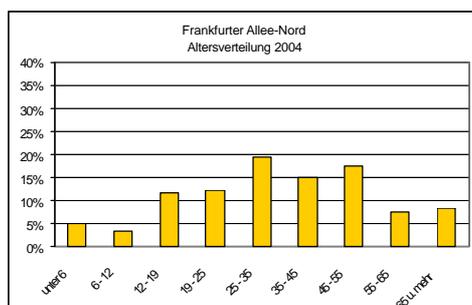
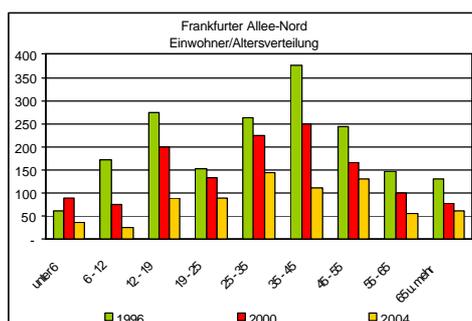
des Gebäudes, um räumliche Engpässe u.a. der benachbarten Hermann-Gmeiner-Grundschule auszugleichen.

Entwicklungsziele

- Qualifizierung des Quartiers als innerstädtisches ruhiges Wohnquartier mit hohem Grünanteil und guter Infrastruktur für alle Generationen
- Stärkung der Versorgungsfunktion (Infrastruktur) für die umliegenden Quartiere

Frankfurter Allee-Nord

Das Quartier nördlich der Frankfurter Allee zwischen Möllendorff- und Ruschestraße ist ein heterogenes Gebiet mit einem hohen Anteil an Büro- und Dienstleistungsnutzung. Was die Wohnnutzung betrifft, ist das Quartier Teil des nördlich angrenzenden Wohngebietes. Die Bevölkerung hat aufgrund des Abrisses des Wohnhochhauses an der Frankfurter Allee im Jahr 2004 deutlich abgenommen, die Altersstruktur ist ausgeglichen. Starke Beeinträchtigungen erfährt das Quartier durch Wohnungs- und Gewerbeleerstand im Bereich Ruschestraße.



Einwohner, Altersstruktur

Die Einwohnerentwicklung ist seit 1996 negativ, wobei sich der Einwohnerverlust von 2000 auf 2004 durch den Abriss des Wohnhochhauses an der Frankfurter Allee/Möllendorffstraße erklärt. Dieses ist zwar im Wohnungsbestand 2004 noch enthalten, war aber zu dem Zeitpunkt bereits leer gezogen (daher die hohe Leerstandszahl, s.u.).

Die Bevölkerungsstruktur ist altersmäßig ausgeglichen, allerdings sind aufgrund des verhältnismäßig geringen Wohnanteils innerhalb des Quartiers qualitative Aussagen problematisch.

Wohnungen, Leerstand

Nach einem sprunghaftem Leerstandszuwachs von fast 9 % zwischen 2003 und 2004, der auf das 2004 leer gezogene, inzwischen abgerissene Wohnhochhaus Frankfurter Allee/Möllendorffstraße, zurückzuführen ist, ist der Leerstand 2005 wieder deutlich zurückgegangen. Er lag 2005 bei 26,8 % und damit 4 % unter dem Niveau von 2003. Der nach wie vor sehr hohe Leerstand ist vor allem auf das Hochhausobjekt an der Ruschestraße zurückzuführen. Außerdem standen zum Zeitpunkt der Erhebung einige Siedlungsbauten zwischen Normanenstraße und Hoenerweg zwecks inzwischen erfolgter Modernisierungsmaßnahmen leer. Diese sind inzwischen komplett bezogen.

Soziale Infrastruktur

In dem Quartier befindet sich an Gemeinbedarfseinrichtungen lediglich ein Oberschulstandort. Dieser weist noch erheblichen Erneuerungsbedarf auf.

Öffentlicher Raum

Die vorhandenen Freiflächen um die öffentlichen Einrichtungen wie am Rathaus sind von guter Qualität. Gestaltungsdefizite zeigen sich

bei dem ehemaligen Friedhof, der als öffentliche Freifläche ausgewiesen, aber in seinem Zustand sehr vernachlässigt ist.

Nahversorgung

Innerhalb des Quartiers finden sich keine Versorgungseinrichtungen, allerdings grenzt das Gebiet unmittelbar an die Zentren an der Frankfurter Allee/Möllendorffstraße an, so dass die Versorgung gesichert ist.

Strukturelle Handlungsbedarfe

Gewerbestandort, Bahnkomplex, Bezirksamtsstandort

Das gesamte Areal zwischen Rathaus- und Dottistraße, Ruschestraße, Magdalenenstraße und Frankfurter Allee sollte hinsichtlich seiner Entwicklungsmöglichkeiten vertiefend untersucht werden. Missstände sind der Leerstand kleinerer Gewerbestandorte an Rathaus- und Dollstraße, der Leerstand im Wohnhochhaus Ruschestraße, die unklare Nachnutzung des Bahnkomplexes und der Fortbestand der weiteren Nutzungen u.a. auch des Bezirksamtes an diesem Standort.

Entwicklungsziele

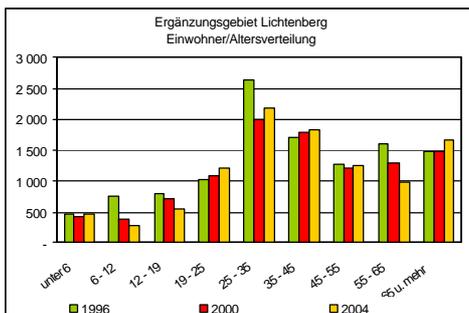
- Stärkung der Funktion als Bezirkszentrum von Alt Lichtenberg, Vernetzung mit dem Hauptzentrum Frankfurter Allee/Ringcenter
- Vertiefende Untersuchungen, Erarbeitung eines Städtebau- und Nutzungskonzeptes für den Bereich zwischen Magdalenen- und Rathausstraße

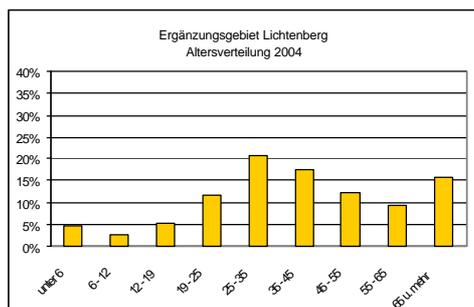
Ergänzungsgebiet Lichtenberg

Das Ergänzungsgebiet ist ein Wohngebiet mit heterogener Bebauungsstruktur, das im Norden durch ein Gewerbegebiet, im Osten durch die Bahntrasse und im Süden durch die übergeordnete Hauptverkehrsstraße Frankfurter Allee begrenzt wird. Im Zentrum des Quartiers befindet sich der Standort des Oskar-Zieten-Krankenhauses, im Nordosten grenzt das Gelände der Kinderklinik Lindenhof an das Gebiet. Die Bevölkerungsentwicklung stagniert und weist Tendenzen zur Überalterung auf. In dem Quartier besteht ein erhebliches Freiflächendefizit, Teilbereiche sind stark vom Durchgangsverkehr belastet. Das historische Zentrum an der Alten Frankfurter Allee hat seine Bedeutung verloren.

Einwohner, Altersstruktur

Nach einem Einwohnerrückgang von 1996 bis 2000 stagniert die Einwohnerzahl. Leichten Zuzug gab es in der Altersgruppe der 25- bis 35-Jährigen, wogegen Personen aus der Altersgruppe der 55-65-Jährigen das Quartier verlassen haben. Der Anteil der über 65-Jährigen ist angestiegen und lag 2004 bei über 16 %. Diese Altersgruppe konzentriert sich vor allem in den 50er-Jahre-Wohnblöcken am östlichen Rand des Wohngebietes.





Wohnungen, Leerstand

Das Wohnungsangebot ist aufgrund der heterogenen Bebauungsstruktur gemischt. Während der Altbaubestand viele Kleinwohnungen aufweist, bieten insbesondere die späteren Plattenbauten auch größere, familiengerechte Wohnungen.

Ein Großteil der Wohnungen ist saniert. Der Wohnungsleerstand ist rückläufig, er lag 2005 bei 6,9 % und konzentriert sich auf den unsanierten Bestand.

Soziale Infrastruktur

Das Angebot an sozialer Infrastruktur im Kita- und Schulbereich ist ausreichend, allerdings besteht z.T. erheblicher Erneuerungsbedarf bei den Einrichtungen. Jugendfreizeitangebote gibt es von freien Trägern. Das soziokulturelle Zentrum in der Hagenstraße ist eine Einrichtung mit generationenübergreifenden Angeboten.

Der Doppelschulstandort zwischen Dietlinde-, Gotlinde- und Hagenstraße steht leer (z.Zt. Zwischennutzung durch OSZ-Versorgungstechnik), Nachnutzungskonzepte bestehen seitens des Bezirks nicht, der Sanierungsbedarf ist erheblich.

Leer steht auch die ehemalige öffentliche Badeanstalt, das Hubertusbad, das ebenfalls in Abhängigkeit von der zukünftigen Nutzung großen Sanierungsbedarf hat.

Öffentlicher Raum

Insgesamt besteht in dem Quartier ein erhebliches Defizit an Grün- und Freiflächen sowie öffentlichen Spiel- und Bolzplätzen. Abgesehen von dem neu gestalteten Freiaplatz weist der öffentliche Raum keine besonderen Aufenthaltsqualitäten auf. In Teilen der Alfred-/Schottstraße, Rüdigerstraße, Siegfriedstraße und Azpodienstraße ist die Aufenthaltsqualität aufgrund des starken Durchgangsverkehrs eingeschränkt.

Nahversorgung

Nahversorgungseinrichtungen befinden sich im Norden an der Hagen- und Rüdigerstraße und an der Gotlindestraße sowie im Süden im historischen Zentrum an der Alten Frankfurter Allee. Darüber hinaus gibt es kleinere Läden in den Erdgeschosszonen, so dass insgesamt die Versorgung gewährleistet ist.

Strukturelle Handlungsbedarfe

Doppel-Schulstandort Dietlinde-/Gotlinde-/Hagenstraße

Auf dem Standort befinden sich ein leer stehendes Schulgebäude in Plattenbauweise und ein Schulkomplex aus den 50er Jahren, der zurzeit teilweise vom OSZ Versorgungstechnik zwischengenutzt wird. Langfristig besteht aus Sicht des Schulamtes für beide Gebäude kein Bedarf für eine schulische Nutzung. Das Fachamt beabsichtigt die Abgabe an den Liegenschaftsfonds. Beide Gebäudekomplexe haben erheblichen Sanierungsbedarf.

Es ist zu klären, ob es für die Gebäude oder Teile davon den Bedarf einer sonstigen kommunalen Nachnutzung gibt, welche Möglichkeiten für einen (Teil-) Rückbau bestehen und wie eine Neuordnung der Grundstücke auch im Zusammenhang mit der südlich angrenzenden Freifläche erfolgen kann, die auch zu einer Verbesserung der Spiel- und Freiflächensituation in diesem Quartier beiträgt.

Historisches Zentrum Alte Frankfurter Allee

Die Alte Frankfurter Allee ist das historische Zentrum des Quartiers, welches durch den Bau der Lichtenberger Brücke in eine Randlage geraten ist. Noch immer finden sich konzentriert Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, die in ihrem Bestand qualifiziert werden sollten.

Wohnblock zw. Gunther-, Fanninger Straße und Bahn

Der Block weist insgesamt einen hohen Leerstand und Sanierungsrückstand auf. Der Zustand der Gebäude wirkt sich negativ auf das unmittelbare Wohnumfeld aus.

Hubertusbad

Das ehemalige Stadtbad steht seit längerem leer und befindet sich nicht mehr im Fachvermögen des Bezirkes. Um dem drohenden Verfall der denkmalgeschützten Bausubstanz und den negativen städtebaulichen Auswirkungen entgegenzuwirken, ist eine Konversion durch private Nachnutzung anzustreben.

Kriemhildstraße 23

Der leer stehende ehemalige Gewerbestandort ist zunehmend durch Vandalismus geprägt und wirkt sich störend auf das Wohnumfeld aus.

Handlungsoptionen

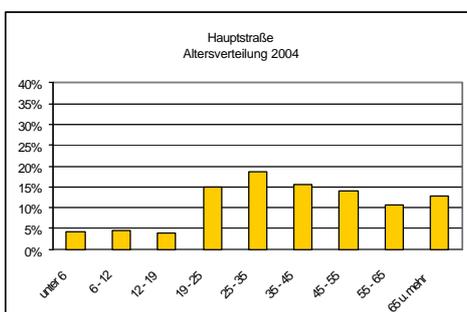
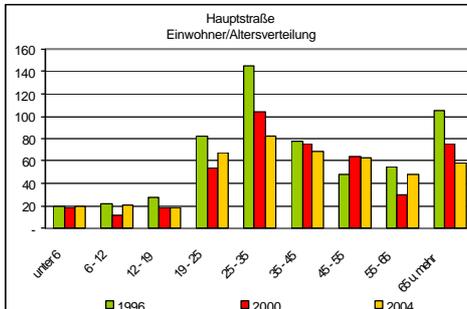
Brachfläche ehemaliges Wohnungsbaukombinat

Der brach liegende Standort des ehemaligen Wohnungsbaukombinates hat Entwicklungsmöglichkeiten als Wohnungsbaustandort, wird diese aber nur langfristig durch private Investitionen entfalten können.

Entwicklungsziele

- Dem drohenden Einwohnerverlust durch Einleitung eines behutsamen Generationenwechsels entgegenwirken
- Stärkung des Quartiers als Standort mit guter sozialer Infrastruktur, Verbesserung der Spiel- und Freiflächensituation und gleichzeitig Schaffung von Angeboten für die ältere Bevölkerung; Verkehrsberuhigung und Aufwertung der öffentlichen Räume
- Identitätsstiftung durch Schaffung eines Quartiersmittelpunktes, Qualifizierung des historischen Zentrums an der Alten Frankfurter Allee
- Vernetzung mit Landschaftspark Herzberge

Hauptstraße



Das Quartier an der Hauptstraße besteht aus allseitig abgehängten Wohnbaublöcken, eingeklemmt zwischen Bahntrasse und übergeordneter Hauptverkehrsstraße, die nahezu unüberwindbare Barrieren zu den angrenzenden Wohngebieten bilden.

Einwohner, Altersstruktur

Die Einwohnerzahl ist nach leichtem Rückgang von 1996 auf 2000 in etwa konstant. Die Altersstruktur ist relativ ausgeglichen, weist mit einem Anteil von 13 % der über 65-Jährigen jedoch Tendenzen zur Überalterung auf.

Wohnungen, Leerstand

Der Standort leidet unter extremer Verkehrsbelastung. Der Leerstand ist zwar aufgrund erfolgter Sanierungsmaßnahmen rückläufig, mit fast 16,4 % im Jahr 2005 aber weiterhin sehr hoch und betrifft auch die sanierten Bestände.

Soziale Infrastruktur

Gemeinbedarfseinrichtungen sind nicht vorhanden. Aufgrund der Barrierewirkung von Bahn und Hauptstraße sind angrenzende Einrichtungen (z.B. im Quartier Rummelsburger Bucht) nur schwer erreichbar.

Öffentlicher Raum

Abgesehen von den Hauptverkehrsstraßen Hauptstraße und Schlichtallee gibt es keine öffentlichen Räume.

Nahversorgung

Versorgungseinrichtungen sind nicht vorhanden, von Bahn und Hauptstraße sind Einrichtungen in angrenzenden Quartieren (z.B. Rummelsburger Bucht) nur schwer erreichbar.

Entwicklungsziele

- Aufgrund der gegebenen räumlichen Situation (Lage zwischen Bahn und übergeordneter Hauptverkehrsstraße) ist das Quartier als Wohnstandort wenig geeignet. Zurzeit bieten die Bestände einer Klientel, die über geringes Einkommen verfügt und keinen gesteigerten Wert auf Wohnumfeldqualitäten legt, preiswerte Wohnmöglichkeiten.
- Langfristig ist die Tragfähigkeit des Wohnungsbestandes jedoch fraglich. Ggf. bietet der Standort Möglichkeiten für gewerbliches Wohnen, Heime oder ähnliche Nutzungen.

Wiesenweg

Das Quartier um den Wiesenweg ist ein ungeordnetes, aber in sich funktionierendes Gewerbegebiet mit einer kleinteiligen Struktur aus Kfz-Betrieben, diversen Dienstleistern und Bauunternehmen. Relevante Wohnungsbestände sind nicht vorhanden, ebenso keine Infrastruktur- oder Versorgungseinrichtungen. Der öffentliche Raum beschränkt sich auf die vorhandenen Straßen, die überwiegend in schlechtem Ausbaurzustand sind.

Entwicklungsziele

- Ein Neuordnungserfordernis besteht aus planerischer Sicht nicht. Aufgrund seiner abgeschlossenen Lage hätte das Quartier ein Entwicklungspotenzial in Richtung qualifizierter Gewerbe- und Dienstleistungsstandort. Dem stehen jedoch mittelfristig ein fehlender Nutzungsdruck sowie die Planungsbefangenheit aufgrund der Autobahnplanung entgegen.
- Qualifizierung des Wiesenweges als wichtige Verbindung auch für Fußgänger und Radfahrer zwischen Friedrichshain und Lichtenberg.