

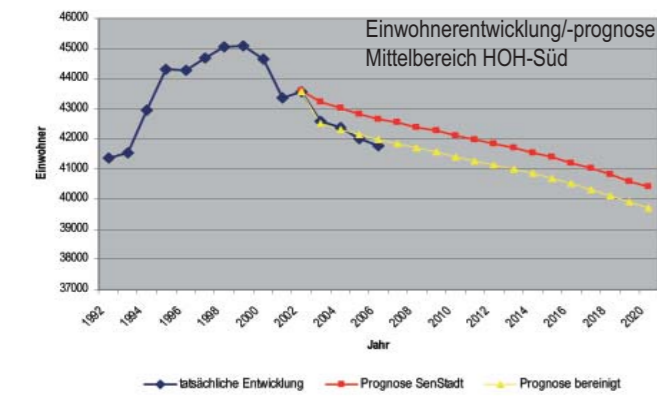
## Bevölkerungsentwicklung

### Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Die bisherige Bevölkerungsentwicklung von Alt-Hohenschönhausen zeichnet sich durch rückläufige Einwohnerzahlen aus. Seit 2002 reduzierte sich die Zahl der Bewohner um ca. 14 %. Im Jahr 2006 lebten hier noch knapp 7.000 Menschen. Neben dem Freizug der ehemaligen Wohnheime Wartenberger/Wollenberger Straße beruht der hohe Rückgang auf der Entwicklung des Wohngebiets Anna-Ebermann-Straße mit Einwohnerverlust von immer noch 17 % seit 2002. Das übrige Alt-Hohenschönhausen dagegen entwickelt sich mit einem Einwohnerrückgang von 3,5 % seit 2002 sogar etwas positiver als der gesamte Altbezirk Hohenschönhausen.

### Künftige Bevölkerungsentwicklung

Für ein so begrenztes Gebiet wie Alt-Hohenschönhausen sind kaum genaue Aussagen über Bevölkerungsentwicklungen möglich. Aus der aktuellen gesamtstädtischen Bevölkerungsprognose lassen sich aber folgende Einschätzungen ableiten: Gelingt es den weiteren Einwohnerverlust im Wohngebiet Anna-Ebermann-Straße zu bremsen, könnte die Entwicklung in ganz Alt-Hohenschönhausen stabilisiert werden. Eine Chance, den Bevölkerungsrückgang durch Zuzüge auszugleichen, bestünde bei zusätzlichem Wohnungsbau.



## Wohnen in Alt-Hohenschönhausen

Die Attraktivität und Vermarktbarkeit des Wohnstandortes Alt-Hohenschönhausen ist ein wichtiges Ziel des Stadtteilentwicklungskonzeptes. Sie wird zwar einerseits durch das konkrete Wohnungsangebot im Gebiet selbst bestimmt, andererseits hängt sie aber auch von anderen Faktoren ab, wie insbesondere von

- der Konkurrenzfähigkeit gegenüber den Angeboten an anderen Standorten, insbesondere im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Neu-Hohenschönhausen, sowie im Bezirk Marzahn-Hellersdorf,
- der sich verändernden Nachfragestruktur sowohl in sozio-demographischer Hinsicht als auch in Bezug zur Mietzahlungsfähigkeit,
- sich verändernden Wohnwünschen und Lagepräferenzen.



Alt-Hohenschönhausen ist umgeben von Einfamilienhaus- und Kleinsiedlungsgebieten, die sich mit ihrer hohen Konkurrenzfähigkeit und der anhaltenden Nachfrage auch positiv auf die Attraktivität des Kerns von Alt-Hohenschönhausen auswirken. Die Mietgeschosswohnungen im Gebiet selbst stehen hingegen unter einem stärkeren Konkurrenzdruck. Dabei sind die Bereiche um die Konrad-Wolf-Straße und die Hauptstraße ähnlich denjenigen in den südlich angrenzenden Gebieten Lichtenbergs günstiger zu bewerten als die vergleichbaren Wohnungsbestände in Neu-Hohenschönhausen. Die Bereiche Anna-Ebermann-Straße und Rhinstraße müssen hinsichtlich der Konkurrenzfähigkeit und Nachfrage dagegen ungünstiger als der benachbarte Standort in Neu-Hohenschönhausen eingestuft werden.

## Was wurde mit dem bisherigen INSEK erreicht?

Seit der Erarbeitung des bisherigen INSEK sind an verschiedenen Orten Ziele und Maßnahmen zur Weiterentwicklung von Alt-Hohenschönhausen umgesetzt worden - sowohl öffentlich geförderte Projekte als auch privat initiierte Vorhaben. Zwischen diesen Maßnahmen und der inzwischen erfolgten Entwicklung von Bevölkerung, Städtebau und Wohnungsmarkt in Alt-Hohenschönhausen lässt sich ein deutlicher Zusammenhang feststellen.

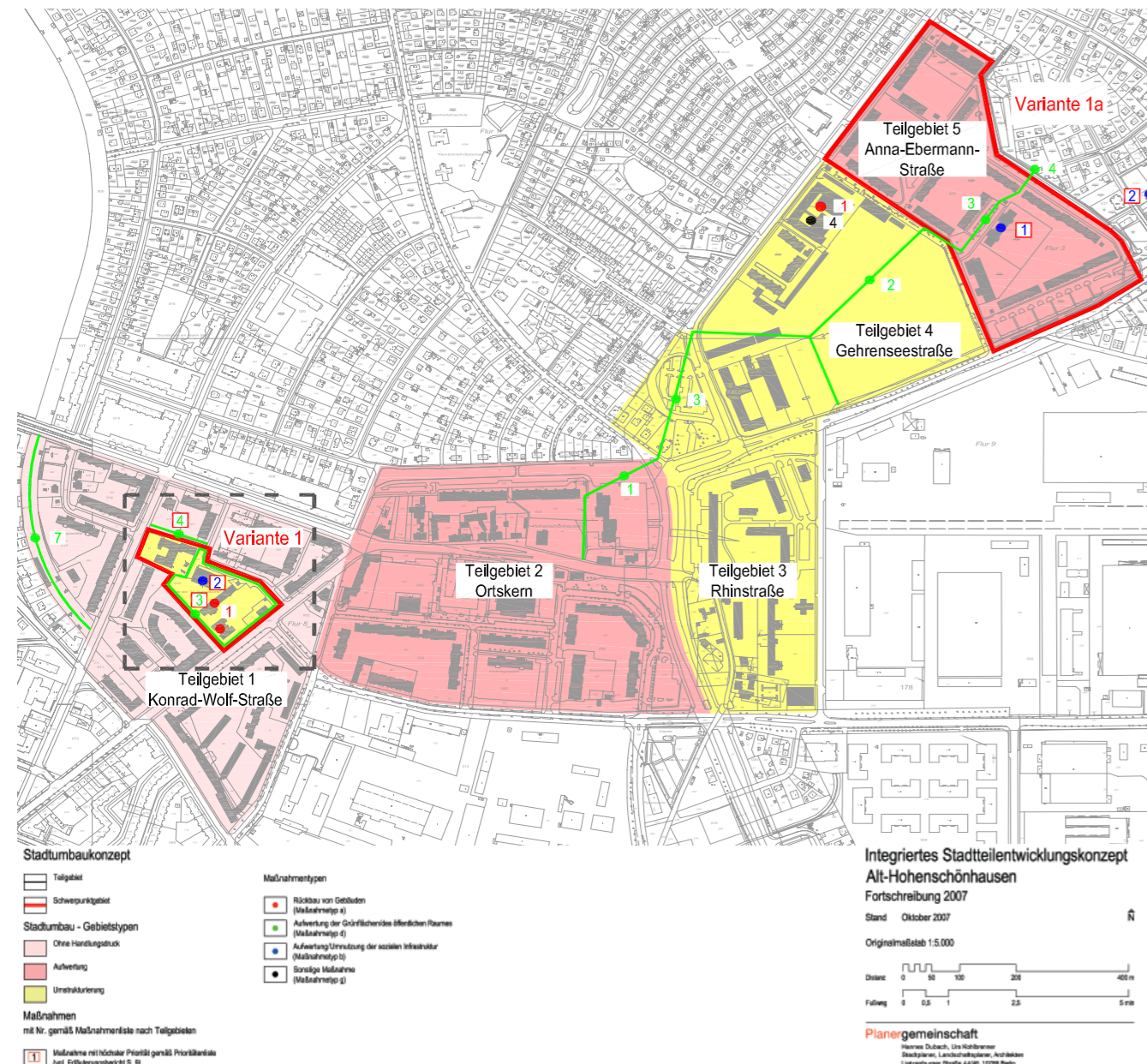
So haben im westlichen Teil des Fördergebiets verschiedene Investitionen zu einer Aufwertung geführt, wie z.B. der Quartierspark Hauptstraße und die sanierte Jugendfreizeitanlage in der Degnerstraße, die sich in relativ stabilen Einwohnerzahlen bzw. Trendverbesserungen bei der Einwohnerentwicklung niederschlägt. Weitere in Umsetzung bzw. Planung befindliche Maßnahmen werden diese positive Entwicklung weiterführen. Dagegen konnten im östlichen Teil von Alt-Hohenschönhausen bisher keine Stadtumbaumaßnahmen erfolgen. Dies hat zu der anhaltenden Destabilisierung des Wohngebiets Anna-Ebermann-Straße beigetragen. Hier liegt daher künftig ein besonderer Handlungsbedarf. Die Chance zur Umsetzung bietet der kürzlich erfolgte Eigentümerwechsel, der schon zu einer Stabilisierung geführt hat.



## Alt-Hohenschönhausen



## Stadtumbau in Lichtenberg - Stadtteilentwicklungskonzept, Stand der Umsetzung und künftige Maßnahmen



### Stadtumbaukonzept

Zur Umsetzung der vorgestellten Varianten und der Handlungserfordernisse innerhalb der Schwerpunktgebiete wurden Maßnahmen benannt und bewertet. Im Folgenden werden für die zwei Schwerpunktgebiete die fünf wichtigsten Maßnahmen vorgestellt, die mit höchster Priorität bewertet wurden. Für sie sollen vordringlich Fördermittel aus dem Stadtumbauprogramm bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung beantragt werden.

#### Teilgebiet 1, Konrad-Wolf-Straße

- Sanierung Sporthalle und Außenanlagen**  
 Sporthalle: Grundinstandsetzung einschließlich Fassade, energetische Sanierung  
 Außenanlagen: Sanierung und Einfriedung
- Neuanlage eines Quartiersparks**  
 Anlage eines Parks auf dem Schulgrundstück mit Aufenthaltsbereichen sowie einer Durchwegung, Zugang und Vorplatz zur Sporthalle, Einbeziehung des Baumbestandes.
- Aufwertung der Wegeverbindung zur Degnerstraße**  
 Grundstücksneuordnung (im Zuge einer Entwicklung des Gewerbegrundstücks), Gestaltung, Beleuchtung, ggf. Verbreiterung des bestehenden Fußwegs zur Verbesserung der Durchlässigkeit im Quartier und Erreichbarkeit des neuen Quartiersparks.

#### Teilgebiet 2, Anna-Ebermann-Straße

- Sanierung der Kita „Abenteuerland“**  
 Gebäudesanierung als Aufwertungsmaßnahme für das Wohngebiet Anna-Ebermann-Straße, energetische Sanierung, Modernisierung ggf. unter Anpassung an pädagogisches Konzept.
- Sanierung Sporthalle und Außenanlagen Edgarstraße 2**  
 Sporthalle: Grundinstandsetzung außer Dach und HAST, Fassade,  
 Außenanlagen: Sanierung der Außenanlage mit Entsiegelung und Wegebau sowie Begrünung.



Liebe Bürgerinnen, liebe Bürger in Alt-Hohenschönhausen,

mit diesem Faltpapier stellen wir Ihnen den Stand der Umsetzung des Stadtumbauprogramms in unserem Bezirk vor und vor allem die Schwerpunkte künftiger Aufwertungsmaßnahmen.

Das Bund-Länderprogramm Stadtumbau Ost wurde aufgelegt, um dem demografischen Wandel in den neuen Ländern und der damit einhergehenden Verödung weiter Teile der Städte Rechnung zu tragen. Während in den Städten der neuen Länder die Förderung vor allem auf den Rückbau von leer stehenden Wohnhäusern und die Aufwertung der Rückbauflächen abzielt, konzentriert sich das Programm in Berlin viel stärker auf den Rückbau leer gefallener Schulen und Kitas. In Lichtenberg sind ca. 60 Einrichtungen für den Rückbau angemeldet worden. Entsprechend der Höhe des Rückbauvolumens wurden dem Bezirk auch Mittel zur Aufwertung bewilligt, seit dem Programmstart 2002 ca. 12 Millionen € in den fünf Fördergebieten. Davon wurde vor allem der öffentliche Raum in den Großsiedlungen aufgewertet: Plätze, Promenaden und Grünflächen wie Quartiersparks, Spielflächen und ein interkultureller Garten. In den letzten Jahren wurden zunehmend auch Einrichtungen der sozialen Infrastruktur gefördert, meist in ungenutzten ehemaligen Schulen oder Kitas, oft auch in Regie von freien Trägern. Damit wurde dem wachsenden Anspruch nach sozialen Dienstleistungen entsprochen, aber auch eine sinnvolle Nachnutzung von Gebäuden der Vorrang vor dem Abriss eingeräumt.

Nach gut der Hälfte der Programmlaufzeit kamen nun die „Integrierten Stadtteilentwicklungskonzepte“ aus dem Jahre 2002 auf den Prüfstand. Denn mit den Jahren haben sich einige Rahmenbedingungen geändert. Der Senat hat angesichts knapperer Mittel ein Interesse daran, dass künftig die Fördermittel noch gezielter nach den ermittelten und gestiegenen Bedarfen eingesetzt werden. Daher gilt es auch für die Lichtenberger Fördergebiete, die Mittel mit möglichst hohem Wirkungsgrad einzusetzen. Die über-

arbeiteten „Integrierten Stadtteilentwicklungskonzepte“, die Ihnen in öffentlichen Veranstaltungen bereits vorgestellt wurden und die nunmehr vom Bezirksamt beschlossen sind, weisen Schwerpunkte mit besonderem Handlungsbedarf aus sowie eine Liste mit nach Prioritäten geordneten Maßnahmen. Dies wird die Grundlage sein für die künftigen Investitionen, vor allem für den Einsatz von Fördermitteln.

Im vorliegenden Faltpapier finden Sie die für die Förderkulisse Alt-Hohenschönhausen vorgesehenen Maßnahmen. Im Sinne einer Vollständigkeit wurden dabei auch Maßnahmen benannt, die insgesamt für sinnvoll gehalten werden, von denen aber nur die wichtigsten im Rahmen des Förderprogramms realisiert werden können. Bezüglich der Umsetzung und der spezifischen Anforderungen an die einzelnen Maßnahmen wird es auch in Zukunft Vorstellungen und Diskussionen in öffentlichen Veranstaltungen geben, in denen Sie Ihre Meinungen und Ideen einbringen können. Selbstverständlich sind auch die jeweiligen Gebietsbeiräte eingeladen, diese Maßnahmen weiterhin intensiv zu begleiten und durch ihren Sachverstand zu optimieren.

In diesem Sinne wünsche ich uns allen einen nachhaltigen Erfolg in dem Bemühen, unsere Wohnquartiere so zu entwickeln, dass wir sowohl für die heutigen wie für künftige Bewohner ihre Attraktivität erhalten und verbessern.

*Andreas Geisel*  
 Andreas Geisel

Stellvertretender Bezirksbürgermeister und  
 Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr

### Was ist ein INSEK?

INSEK steht für Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept. Mit der Erarbeitung eines Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes sollen für stadträumliche Problembereiche Lösungen zu deren Aufwertung erarbeitet und gleichzeitig mittels einer Prioritätensetzung die Umsetzung der Aufwertungsmaßnahmen initiiert werden. Mit dieser Entwicklungsgrundlage und den planerischen Voraussetzungen können dann Entscheidungen hinsichtlich einer finanziellen Förderung getroffen werden.

Erstmals wurde im Jahr 2002 ein solches Konzept für Alt-Hohenschönhausen erstellt. Im Rahmen des bundesweiten Wettbewerbs zum Förderprogramm Stadtumbau Ost wurden darin Strategien und Maßnahmen für die künftige städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Entwicklung Alt-Hohenschönhausens festgelegt. Das Konzept diente als Grundlage für die Förderung von Projekten im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost.

Nach fünf Jahren ist es an der Zeit, die bisher erreichten und die noch anvisierten Ziele zu prüfen und daraus die notwendigen Schritte für die nächsten Jahre abzuleiten. Deshalb wurde im Jahr 2007 eine Fortschreibung des INSEK vorgenommen. Ihre Ergebnisse sind Gegenstand für die Beantragung weiterer Fördermittel bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

**Impressum**  
 Herausgeber: Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, FB Stadtplanung, Frankfurter Allee 187, 10365 Berlin  
 Ansprechpartner: Frau Czech Tel.: 030/90 296-4242 stadtplanung@lbg.verwalt-berlin.de  
 Redaktion: Planergemeinschaft Dubach, Kohlbrenner Lietzenburger Straße 44/46, 10789 Berlin  
 Layout: Planergemeinschaft Dubach, Kohlbrenner Anja Kneiding, Winfried Pichieri BA Lichtenberg, Planergemeinschaft Dubach, Kohlbrenner  
 Fotos: Druckhaus Schöneeweide GmbH, Ballinstraße 15, 12359 Berlin  
 Druck:

## Wie geht es im Ortsteil Alt-Hohenschönhausen weiter?

### Analyse und Entwicklungsziele nach Teilgebieten

Das Fördergebiet Alt-Hohenschönhausen wurde in fünf Teilgebiete eingeteilt, die Grundlage für die weitere INSEK-Bearbeitung sind.

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



Auch künftig wird es darum gehen, einen identifizierbaren Ortskern Alt-Hohenschönhausen als Ortsteilzentrum zu entwickeln und zu stärken, um die unterschiedlichen Quartiere im Umfeld als vielseitigen Wohnstandort zu stabilisieren. Um dieses Ziel besser erreichen zu können, wurde der Untersuchungsraum in fünf identifizierbare Teilbereiche eingeteilt und entsprechend der städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Situation untersucht. Sie unterscheiden sich hinsichtlich der Bestandssituation bzw. ihrer Entwicklungsperspektiven.

Nach erfolgter Analyse wurde für die einzelnen Teilbereiche festgelegt, ob und welche zukünftigen Maßnahmen für die Aufwertung wichtig sind. Eine Bewertung als Schwerpunktgebiet für den Stadtumbau erfolgte aufgrund der möglichst schnellen Umsetzbarkeit und klaren Prioritätensetzung sowie der Impulswirkung der einzelnen Maßnahmen.

## Teilgebiet 2 - Ortskern

### Städtebau, soziale Infrastruktur

Das Teilgebiet 2 umfasst den historischen Ortskern Hohenschönhausen mit der Hauptstraße, den angrenzenden Gebieten im Norden bis zur Seefelder Straße und im Süden bis zur Gärtnerstraße. Vorzufinden sind Reste historischer kleinteiliger Dorfbebauung, vielgeschossige Plattenbauten sowie das neue Einzelhandelscenter Storchenhof. Erschlossen wird der Ortskern über die Hauptstraße, die aufgrund ihres hohen Verkehrsaufkommens und Dimensionierung im Bereich der historischen Dorfstrukturen zu erheblichen Barrierewirkungen und Lärmbelastungen führt. Bisher sind insbesondere für den öffentlichen Raum südlich der Hauptstraße Gestaltungsmaßnahmen erfolgt bzw. in Planung. So sind der Quartierspark mit Spielangeboten und der Marktfläche sowie ein Teil des Radweges fertiggestellt. Verlegt wurde auch die Bushaltestelle. Geplant sind der 2. Bauabschnitt Ortsteilzentrum Storchenhof mit Platzgestaltung und die Weiterführung der Radweges. Weitere Verbesserungen im öffentlichen und privaten Raum sind noch erforderlich, um bestehende Defizite zu beseitigen. Auch die Grundstücke des historischen Gutshauses und -parks sowie der alten Schule können durch Sanierung und Umnutzung für kulturelle, soziale oder andere öffentlichkeitswirksame Zwecke eine Impulswirkung für die weitere Stabilisierung des Ortskerns liefern.



Wohnungswirtschaftlich ist das Teilgebiet 2 hinsichtlich seiner Lage und seines Wohnungsangebotes etwas ungünstiger als das Teilgebiet 1 einzustufen und dem unteren bis mittleren Preissegment zuzuordnen. Trotzdem ist der Leerstand gering, was die Konkurrenzfähigkeit auch gegenüber Neu-Hohenschönhausen verdeutlicht.

### Fazit

Mit erfolgten bzw. geplanten öffentlichen Maßnahmen sind Voraussetzungen für eine weitere Stabilisierung des Gebietes und die Initiierung von privaten Investitionen geschaffen. Weitere stadträumliche Aufwertungen im Ortskern sind dringlich, um eine Abwertung als Wohnstandort und als Zentrum in Alt-Hohenschönhausen zu vermeiden. Wichtig ist daher die öffentliche Steuerung und Förde-

rung der Entwicklung auf den öffentlichen Schlüsselgrundstücken. Von diesen könnten wichtige Impulse für die Stärkung des Ortskerns ausgehen. Im Sinne des Stadtumbaus ist der Ortskern daher weiterhin als Aufwertungs-/Stabilisierungsgebiet zu betrachten. Ein Festhalten am Status des Schwerpunktgebiets ist nicht erforderlich.

## Teilgebiet 3 - Rhinstraße

Das Teilgebiet 3 zwischen Gehrenseestraße, Wollenberger Straße, Marzahner Straße und Rhinstraße umfasst die mehrgeschossigen Plattenbauten der ehemaligen Arbeiter- bzw. Ausländerwohnheime. Sie sind unsaniert und stehen seit einigen Jahren leer. Im ehemaligen Schulstandort an der Wollenberger Straße besteht eine private Schuleinrichtung, im Übrigen steht der Standort leer. Südlich befinden sich Reste kleinteiliger Bebauung entlang eines abgehängten Abschnitts der Hauptstraße. Die insuläre Wohnlage wird stark von den angrenzenden Verkehrsstraßen sowie der gewerblichen Nutzung beeinträchtigt und verfügt über keine besonderen Ausstattungsqualitäten, sodass der Standort alles in allem nur als einfache Wohnlage einzustufen ist. Insgesamt stellt das Teilgebiet 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.

## Teilgebiet 4 - Gehrenseestraße

### Städtebau, soziale Infrastruktur

Das Teilgebiet umfasst neben einigen isoliert liegenden Bastrukturen vor allem den flächenmäßig dominanten ehemaligen Gewerbestandort zwischen Gehrenseestraße, Wartenberger Straße und Anna-Ebermann-Straße. Dieser Bereich soll zu einem Einfamilienreihenhausgebiet umstrukturiert werden. Auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts („Fontanepark“) wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan 11-35 VE aufgestellt. Für einen ersten Bauabschnitt mit 66 WE wurde die Baugenehmigung erteilt. Die geplante Neubebauung mit Reihenhäusern als eigenheimähnliche Mietwohnung stellt eine Erweiterung der angrenzenden Kleinsiedlungen dar. Hierfür gibt es in Berlin eine starke Nachfragegruppe. Im Ganzen wird die Neubebauung zur nachfrageseitigen Stabilisierung des Ortszentrums und zu einer positiven Profilierung des Wohnstandortes Alt-Hohenschönhausen führen, was sich auch langfristig auf die Wohnnutzung in den Teilgebieten 3 und 5 günstig auswirkt. Für das Amtsgericht Hohenschönhausen wird derzeit die Sanierung des Standorts vorbereitet. Das Bezirksamt präferiert jedoch einen Umzug an einen geeigneteren Standort. Dies würde eine Umstrukturierung des bisherigen Standorts im städtebaulichen Zusammenhang mit dem geplanten Einfamilienhausgebiet ermöglichen.



Planung: ARCHECON GmbH, im Auftrag der Echo Immobilien Projekt GmbH

### Fazit

Die Planung stellt eine Umstrukturierung im Sinne des Stadtumbaus dar und ist aus städtebaulicher und wohnungswirtschaftlicher Sicht positiv zu bewerten. Aus städtebaulicher Sicht sollten dabei vor allem die Realisierung und öffentliche Zugänglichkeit der internen Grünverbindung gesichert werden. Die Maßnahmen dazu sind im Wesentlichen durch die privaten Investoren umzusetzen. Ein Verbleib des Amtsgerichts im Teilgebiet wäre für die weitere Entwicklung unproblematisch. Günstiger wäre aber eine Einbeziehung der Flächen in die künftige städtebauliche Struktur des Gebiets.

## Teilgebiet 5 - Anna-Ebermann-Straße

### Städtebau, soziale Infrastruktur

Das Wohngebiet Anna-Ebermann-Straße stellt einen Problemereich im Fördergebiet und im weiteren Umfeld dar. Aufgrund der städtebaulichen Situation sowie der unsanierten Wohnhäuser verliert das Wohngebiet Anna-Ebermann-Straße weiterhin Bewohner. Die Vision, aufgrund von Zuzug die Einwohnerzahl zu stabilisieren, konnte bisher nicht verwirklicht werden. Städtebaulich ist das Gebiet geprägt von überwiegend sechsgeschossigen Plattenbauten in hofartiger Bastruktur, ergänzt durch zwei Wohnheimgebäude. Die Gebäude sind überwiegend unsaniert. Weiterhin befindet sich im Gebiet die in freier Trägerschaft betriebene Kita „Abenteuerland“. Eine weitere öffentliche Einrichtung ist das ebenfalls in freier Trägerschaft befindliche Mütterhaus mit Kieztreff in der Anna-Ebermann-Straße 26.

Die insuläre und teilweise unsanierte Geschosswohnungsanlage

## 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 sechsgeschossigen Mehrfamilienhausstrukturen, einer Mischung aus gründerzeitlicher Bebauung, Siedlungsbauten der 1920/30er Jahre sowie baulichen Ergänzungen jüngster Zeit. Die im Teilgebiet befindliche Kita Hedwigstraße wird als generationsübergreifende Einrichtung Kita/Senioren betrieben. In der Degnerstraße befinden sich eine bezirkliche Jugendfreizeitanlage, die bereits saniert ist, sowie zwei Seniorenwohnheime in freier Trägerschaft. Im Teilgebiet besteht ein dringender Bedarf an nutzbaren, wohnungsnahen Grünflächen. Weiterhin soll die Verbesserung der Erreichbarkeit der Parkanlagen um Ober- und Orankesee gesichert werden. Potenzialflächen für die Verbesserung der Grünflächenversorgung und -erreichbarkeit sind einerseits auf der ehemaligen Trasse der Niederbarmimer Eisenbahn, andererseits auf dem ehemaligen Schulstandort Konrad-Wolf-Straße 11 vorhanden.

Durch die gute mittlere Wohnlage, die auf eine entsprechende Nachfrage stößt, gibt es in dem Teilgebiet keine Leerstände. Vorteile dieses Standortes sind seine nahe Anbindung an das Ortsteilzentrum Storchenhof sowie eine geringere Bebauungsdichte als in den südlich angrenzenden Gebieten. Nachteilig ist die verkehrliche Belastung der Konrad-Wolf-Straße.



### Fazit

Das Teilgebiet Konrad-Wolf-Straße insgesamt stellt sich mit weitgehend unproblematischer städtebaulicher und sozialer Struktur und öffentlichen Räumen als stabiler Bereich im Fördergebiet Alt-Hohenschönhausen dar. Übergeordnete Ziele für das Teilgebiet sind daher die Sicherung der vorhandenen Qualitäten und die weitere Stabilisierung. Im Sinne des Stadtumbaus wird es, mit Ausnahme des brach gefallenen Schulstandorts, als Gebiet ohne Handlungsdruck ausgewiesen. Auf der Potenzialfläche (Konrad-Wolf-Straße 11) ist eine zeitnahe Umgestaltung für das Teilgebiet und das gesamte Fördergebiet von höchster Dringlichkeit. Zudem kann durch Wohnungsneubau auf einer Teilfläche eine attraktive Ergänzung des Wohnungsangebotes geschaffen werden. Die Potenzialfläche wird deshalb als **Schwerpunktgebiet** des Stadtumbaus mit dem Ziel der Umstrukturierung festgelegt.

Nachfolgende städtebauliche Skizzen zeigen 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 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.

der 70er Jahre besitzt nicht die Qualitäten der angrenzenden Kleinsiedlungen und stellt damit innerhalb von Alt-Hohenschönhausen den ungünstigsten Wohnstandort dar. Um die Bestandsmieter zu halten, wäre eine moderate Aufwertung/Sanierung der Gebäude und eine Anpassung des Wohnungsangebotes erforderlich.



### Fazit

Für die weitere Entwicklung des Gebiets wurden unterschiedliche Szenarien geprüft. Sie erfordern angepasste begleitende Maßnahmen, um eine weitere negative Entwicklung und Ausstrahlungswirkung in den Ortsteil zu verhindern und eine positive Entwicklung zu ermöglichen. Das Wohngebiet muss weiterhin ein **Schwerpunktgebiet** des Stadtumbaus mit dem Ziel der Aufwertung bilden.

### 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.

### Variante 2a: Wohnen am grünen Platz (Block)

- Entwicklung der südlichen Teilfläche des Schulgrundstücks als öffentliche Grünfläche,
- Entwicklung 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 als mehrgeschossige, geschlossene Bebauung.

Die Umsetzung ist in zwei Stufen möglich: kurzfristig kann die Realisierung der Grünfläche erfolgen. Voraussetzung für eine Bebauung ist die Zusammenlegung bzw. gemeinsame Entwicklung des Schulgrundstücks mit dem Gewerbegrundstück Konrad-Wolf-Straße 9.

### 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 Bebauung auf dem Schulgrundstück kann unabhängig von der Entwicklung des gewerblichen Grundstücks Konrad-Wolf-Straße 9 kurzfristig realisiert werden. Die Ergänzung der Baukörper an der Konrad-Wolf-Straße kann dann später erfolgen.

Durch die Einbeziehung des Gewerbegrundstücks Degnerstraße 32-34 in die Umstrukturierung könnte darüber hinaus ein größerer konzeptioneller Zusammenhang der baulichen Maßnahmen im Block erreicht werden.



### Variante 1 - Stabilisierung im Bestand



- Stabilisierung/moderate Weiterentwicklung des Wohngebiets durch
- Erhalt aller bestehenden Wohngebäude, schrittweise Grundsanierung/Aufwertung des Wohnungsbestandes durch den Eigentümer,
- auf das Bewohnerspektrum ausgerichtete, gendergerechte Aufwertung des Wohnumfelds,
- Schaffung eines modernen Kita-Angebotes durch Sanierung der bestehenden Kita „Abenteuerland“ oder Neubau einer Kita am bisherigen Standort,
- Verbesserung der Einbindung/fußläufige Anbindung des Wohngebiets in das Umfeld und an das Ortsteilzentrum Storchenhof.



Variante zum Neubau der Kita als neuer Eingangsbereich in die Siedlung