

INTEGRIERTES STADTTEILENTWICKLUNGSKONZEPT

Gebiet Friedrichsfelde



Berlin-Lichtenberg 2007

INTEGRIERTES STADTTEILENTWICKLUNGSKONZEPT

Gebiet Friedrichsfelde

Auftraggeber

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Möllendorffstraße 6. 10367 Berlin

Auftragnehmer

StadtBüro Hunger
Stadtforschung und -planung GmbH
Zimmerstraße 11 . 10969 Berlin

Kai Reichelt
Dagmar Weidemüller

Dezember 2007

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	3
2. Stadtumbaurelevante Veränderungen	7
2.1 Bevölkerungsentwicklung und soziale Situation	7
2.2 Bevölkerungs- und Haushaltsprognose	11
2.3 Wohnungsentwicklung	14
2.4 Städtebauliche Veränderungen	22
2.5 Anpassung der sozialen Infrastruktur	26
Zusammenfassung	29
3. Bilanz des bisherigen Stadtumbaus	31
3.1 Ziele des Konzeptes 2002	31
3.2 Realisierte Maßnahmen im öffentlichen Raum	33
3.3 Aufwertung und Rückbau sozialer Infrastruktur	38
Zusammenfassung	41
4. Leitbild und Stadtumbaustrategien	43
4.1 Strategien für Friedrichsfelde	43
4.2 Strategien und Handlungsempfehlungen für Teilräume	45
Abbildungsverzeichnis	75

1. Einführung

Die vorliegende Fortschreibung des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes für Friedrichsfelde wurde vom Bezirksamt Lichtenberg in Abstimmung mit der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in Auftrag gegeben. Zeitgleich erfolgten Fortschreibungen für alle Fördergebiete des Programms Stadtumbau Ost in Berlin. Zielstellung der Fortschreibungen war es, fünf Jahre nach der Erarbeitung der Integrierten Stadtteilentwicklungskonzepte (2002), die bisherigen Entwicklungsstrategien ebenso wie die seither durchgeführten Maßnahmen im Hinblick auf ihre Wirksamkeit zu überprüfen sowie städtebauliche, sozialräumliche und wohnungswirtschaftliche Handlungsbedarfe zu aktualisieren. Die Fortschreibungen sind Grundlage der zukünftig zu treffenden Investitionsentscheidungen im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost.

Nach Erstellung des Konzeptes 2002 für Friedrichsfelde wurden folgende aufgeführte stadt- und sozialplanerischen Planungen erstellt, die im Rahmen der Fortschreibung hinsichtlich ihrer Zielstellungen für Friedrichsfelde zu überprüfen waren.

- Bereichsentwicklungskonzeption (2003)
- Städtebauliche und freiraumplanerischen Konzepte für die Wohngebiete Rosenfelder Ring und Gensinger Straße (2004-2006)
- Untersuchung zur Verkehrssituation Wohngebiet Rosenfelder Ring
- Stadtteilprofile (2006)
- Gemeinwesenentwicklungsplanung Berlin-Lichtenberg (2006)

Die Fortschreibung besteht aus vier Teilen. Zuerst werden die wesentlichen stadumbaurelevanten Veränderungen dargestellt: Bevölkerungsentwicklung, Wohnungsangebot, wichtige städtebauliche Veränderungen sowie Anpassungen der sozialen Infrastruktur. Prognosen zur Bevölkerungs- und zur Haushaltsentwicklung sind in diesem Teil dargestellt. Im zweiten Teil werden, ausgehend von den Zielstellungen des Konzeptes 2002, die realisierten Maßnahmen im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost aufgezeigt und hinsichtlich ihrer bisherigen Wirkungen bewertet. Der dritte Teil umfasst die weiterentwickelten Zielstellungen, Prinzipien zur Maßnahmenumsetzung und Handlungsempfehlungen für Friedrichsfelde. Die für das Programm Stadtumbau Ost relevanten Maßnahmen sind für vier Schwerpunkträume näher dargestellt. Das abgestimmte Maßnahmenkonzept, das die Grundlage für die Entscheidung von Förderungen aus dem Programm Stadtumbau Ost für die nächsten Jahre bildet, schließt die Fortschreibung ab.

Der Planungsprozess für die Fortschreibung knüpfte an die bereits eingeführte und bewährte Kooperation im Rahmen bisheriger Planungen und Vorhaben der Stadtteilentwicklung Friedrichsfelde zwischen Bezirksverwaltung, Wirtschaft, Trägern der Gemeinwesenarbeit und Bürgerinnen und Bürgern an. Er wurde begleitet von der **Steuerungsrunde Stadtteilentwicklung Friedrichsfelde**. Die Runde ermöglichte es, ein breites Spektrum von Meinungen und Wissen einzubeziehen.

Teilnehmer der Steuerungsrunde waren:

- Vertreter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
- Wichtige berührte Fachämter der Bezirksverwaltung (Amt für Planen und Vermessen, Amt für Umwelt und Natur, Sozialamt etc.)
- Vertreter der Wohnungsunternehmen (WGLi, HOWOGE, Prima, ARWOBAU GmbH, Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" e.G.)
- Stadtteilmanagement
- Vertreter des Gebietsbeirates

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung organisierte zwei Abstimmungsrunden, bei denen Zwischen- und Endergebnisse aller laufenden Fortschreibungen vorgestellt und diskutiert wurden.

Stadtteilkonferenz und Bürgerforum: In Zusammenarbeit mit dem Stadtteilmanagement Friedrichsfelde wurde am 15. November 2007 in einem Bürgerforum in der Adam Ries Schule der Entwurf der Fortschreibung des Stadtteilentwicklungskonzeptes den Bürgerinnen und Bürgern zur Diskussion vorgestellt. Die Anregungen und Hinweise aus dem Bürgerforum, wie auch aus der am 19. September 2007 stattgefundenen Stadtteilkonferenz zum Bürgerhaushalt, sind im Konzept berücksichtigt.

Einladung zum Bürgerforum

Liebe Bewohnerinnen und Bewohner,

die Abteilung Stadtplanung des Bezirksamtes erarbeitet in Abstimmung mit anderen Fachabteilungen regelmäßig städtebauliche Planungskonzepte zu bezirklichen Stadtteilen. Gegenwärtig wird das „Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept Friedrichsfelde“ aus dem Jahr 2002 überarbeitet und im Hinblick auf städtebaulichen und sozialräumlichen Handlungsbedarf aktualisiert. Dabei sind Maßnahmevorschläge zur städtebaulichen Entwicklung von Friedrichsfelde für die kommenden Jahre entstanden, welche im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau Ost“ Schwerpunkte setzen sollen.

Zur Vorstellung des Konzeptes und zur Diskussion lade ich Sie hiermit herzlich ein.

**am Donnerstag, den 15. November 2007
um 18:00 Uhr
in die Adam-Ries-Grundschule, Alt-Friedrichsfelde 66**

(Anfahrt mit TRAM 17,27, 37; Bus 194 bis S-Bhf. Friedrichsfelde-Ost/Rhinstraße, anschl. Bus 192 - Haltestelle „Feierabendheim“ oder über die B1 Abfahrt Gensinger Straße)

Ich freue mich auf Ihr Interesse und Ihr Kommen!

Andreas Geisel
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr



Rückfragen an:

Stadtteilmanagement
Bettina Ulbrich
Tel. 90296 3523

StadtBüro Hunger, Stadtforschung
und-planung GmbH
Dagmar Weidemüller
Tel. 25899 714

Bausteine und Verfahren der Fortschreibung

Bausteine

Bilanz und Bewertung der Effekte des bisherigen Stadtumbauprozesses

Vgl. der städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Situation 2002-07; Auswertung des Investitionsgeschehens 2002-07; Einschätzungen von Experten und Akteuren im Quartier

Aktualisierung sektoraler Grundlagen, Konzepte und Vertiefungen

Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsentwicklung, langfristiger Wohnraumbedarf;

Entwicklung der sozialen Infrastruktur; Aufwertung des Freiraumsystems und Konzept für die Grundstückspotentiale des Landes;

Impulse für die lokale Ökonomie / Wirtschaft

Räumliche Schwerpunktbereiche

Auswahl und vertiefende Untersuchung der Schwerpunkt- und Aktionsräume; Profile / Steckbriefe

Stadtumbaustrategien, Leitbilder für den Städtebau und den Freiraum

Strategisches Gesamtkonzept; Städtebauliches Leitbild mit landschaftsplanerischen Komponenten und Bezügen zur wohnungspolitischen und sozialplanerischen Entwicklungskonzeption

Handlungsrahmen und Handlungsbedarf, Maßnahmenkonzept

Maßnahmenkonzept mit Prioritäten und Empfehlungen zum Instrumenteneinsatz

Verfahren

Steuerungsrunde Teilnehmer:

Senatsverwaltung
Bezirksamt
Wohnungsunternehmen
Stadtteilmanagement
Gebietsbeirat

1. Steuerungsrunde:

Analyse, Bewertung und abgeleitete Handlungsbedarfe

1. Abstimmungsrunde Senatsverwaltung

2. Steuerungsrunde:

Strategien und Leitbilder, Vorschläge für Maßnahmen und Prioritäten

2. Abstimmungsrunde Senatsverwaltung

Bürgerforum

Diskussion des Konzeptentwurfs mit erweitertem Beteiligtenkreis:
Träger der Gemeinwesenarbeit
Gewerbetreibende
Stadtteilinitiativen
BürgerInnen

Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Friedrichsfelde 2007

Ergebnisform: Ergebnisbericht, Maßnahmenkonzept mit Prioritätenliste



2. Stadtumbaurelevante Veränderungen

2.1 Bevölkerungsentwicklung und soziale Situation

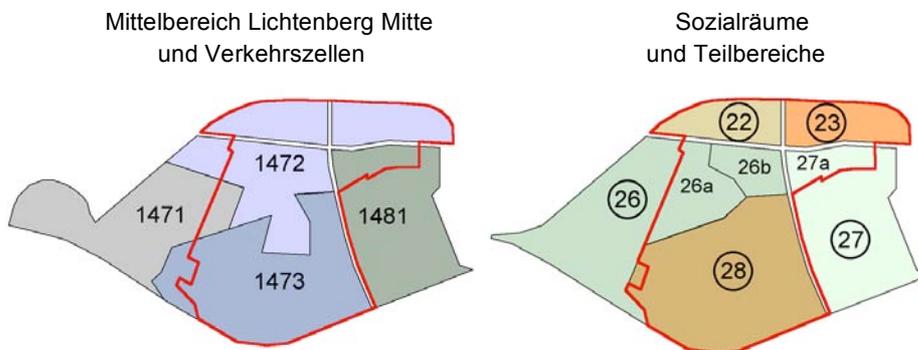
Statistische Gliederung des Stadtumbauegebietes

Für das Gebiet Friedrichsfelde sind Daten zur Bevölkerung sowie soziale Daten auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen verfügbar. Die Daten lassen sich allerdings nur bedingt mit der Kulisse des Gebietes abgleichen.

Der Mittelbereich Lichtenberg Mitte schließt neben dem Gebiet Friedrichsfelde den Weitlingkiez, die Viktoriastadt sowie den Tierpark mit Randbereichen ein. Er ist in vier Verkehrszellen untergliedert (VKZ 1471, 1472, 1473, 1481), auf die sich Daten zum Wanderungsverhalten und zur Arbeitslosigkeit beziehen.

Das Gebiet Friedrichsfelde umfasst drei Sozialräume vollständig (SR 22, 23, 28). Zwei weitere Sozialräume liegen nur mit Teilbereichen im Gebiet (SR 26 östlicher Teil, SR 27 nordwestlicher Teil). Vom Statistischen Landesamt Berlin wurden die Daten für diese Teilbereiche aufbereitet, wobei der östliche Teil des Sozialraums 26 in zwei Bereiche geteilt wurde.

Abb. 2.1: Kleinräumige statistische Gliederung für Friedrichsfelde



Die rote Markierung umfasst das untersuchte Gebiet Friedrichsfelde.

Alle folgenden Auswertungen zur Bevölkerungsentwicklung 2001 bis 2006 basieren auf Angaben des statistischen Landesamtes Berlin.

Bevölkerungsentwicklung 2001 bis 2006

Zum 31.12.2006 lebten in Friedrichsfelde 49.640 Menschen. Seit dem Jahr 2001 ist die Einwohnerzahl stabil geblieben. Die Veränderungen in der Zusammensetzung der Einwohnerschaft belegen allerdings, dass sich in Friedrichsfelde ein Wandel der Bevölkerungsstruktur vollzieht. Von Ende 2001 bis Ende 2006 stieg die Zahl der Ausländer im Gebiet um fast ein Viertel (24,3%). Lag der Anteil der Ausländer an der Gesamtbevölkerung Ende 2001 bei 8,0%, so betrug er Ende 2006 9,8% und liegt damit über dem Bezirksdurchschnitt von 7,9% Ende 2006. Zudem zogen in den 1990er Jahren viele Aussiedler aus der ehemaligen Sowjetunion in das Gebiet. Sie werden in der Statistik nicht als Bevölkerungsgruppe ausgewiesen.

Tab. 2.1: Bevölkerungsentwicklung in Friedrichsfelde 2001 bis 2006

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Veränderung 2001-2006	
Einwohner	49.574	49.622	49.485	49.163	49.717	49.640	+66	+0,1%
davon Ausländer	3.873	4.049	4.457	4.627	4.962	4.815	+942	+24,3%

In den einzelnen Teilbereichen war die Entwicklung in den vergangenen fünf Jahren unterschiedlich. Die stärksten Zuwächse gab es mit +7,8% im Bereich Charlottenstraße (27a). Auch der Bereich an der Zachertstraße (26a) hatte einen deutlichen Gewinn von 4,8% zu verzeichnen. Im Bereich an der Massower Straße (26b) gab es einen Einwohnerrückgang um 4,1%, in den übrigen Teilbereichen war die Einwohnerzahl stabil.

Tab. 2.2: Bevölkerungsentwicklung nach Teilbereichen 2001 bis 2006

	SR 22	SR 23	26a	26b	27a	SR 28	Gesamt
2001	4.759	5.524	5.676	6.211	2.132	25.272	49.574
2006	4.806	5.466	5.951	5.957	2.298	25.162	49.640
Veränderung	+47	-58	+275	-254	+166	-110	+66
	+1,0%	-1,0%	+4,8%	-4,1%	+7,8%	-0,4%	+0,1%

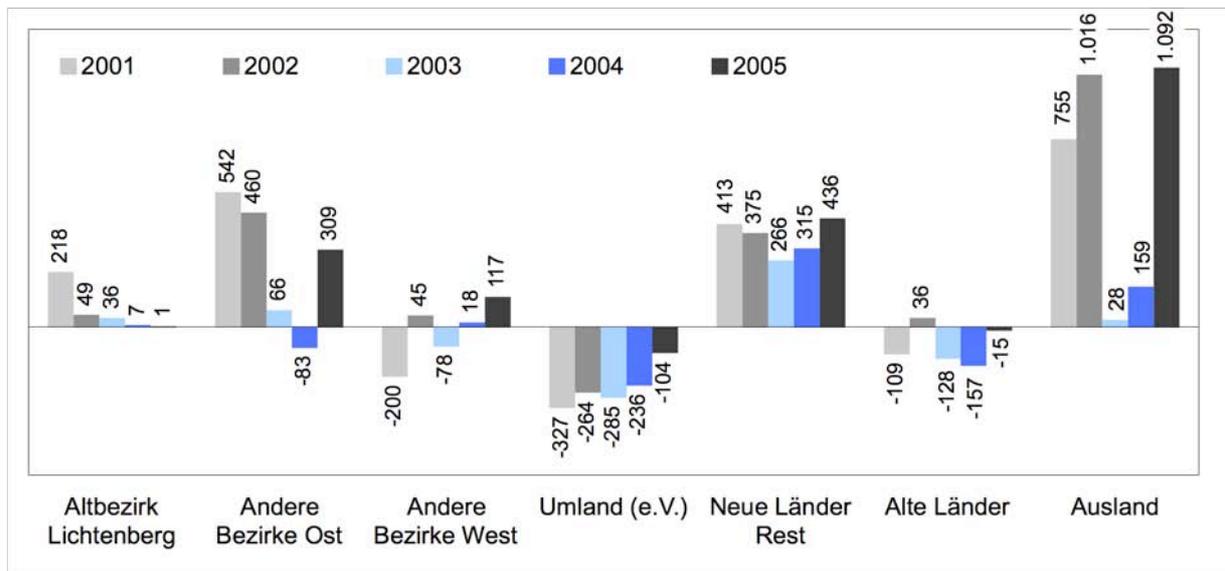
In den Teilbereichen Gensinger Viertel (SR 23), Massower Straße (26b) und Friedrichsfelde Süd (SR 28) liegt der Ausländeranteil deutlich über dem Lichtenberger Durchschnitt von 7,9%. Dagegen liegt der Ausländeranteil im Teilbereich Zachertstraße (26a) deutlich unter den Durchschnittswerten der anderen Teilbereiche.

Tab. 2.3: Entwicklung der Ausländerzahl nach Teilbereichen 2001 bis 2006

	SR 22	SR 23	26a	26b	27a	SR 28	Gesamt
2001	193	306	193	656	87	2.438	3.873
2006	341	516	222	639	170	2.927	4.815
Veränderung	+148	+210	+29	-17	+83	+489	+942
	+76,7%	+68,6%	+15,0%	-2,6%	+95,4%	+20,1%	+24,3%
Anteil 2006	7,1%	9,4%	3,7%	10,7%	7,4%	11,6%	9,7%

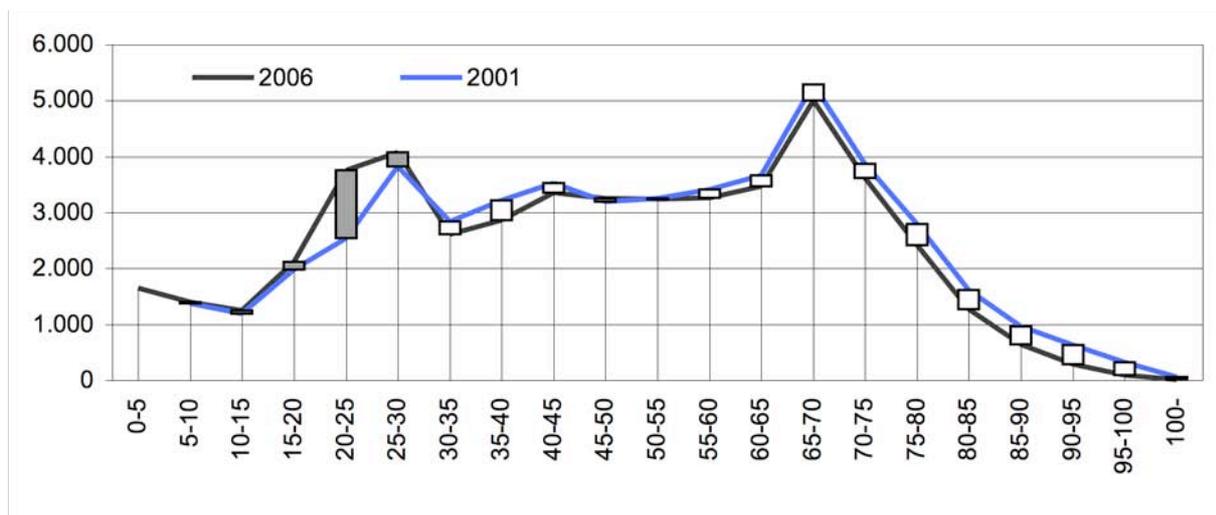
Die Auswertung des Saldos der Wanderungen für den Mittelbereich Lichtenberg Mitte zwischen 2001 und 2005 zeigt, dass Friedrichsfelde vor allem ein Zuzugsgebiet von Menschen aus dem Ausland sowie den neuen Bundesländern ist. Erkennbar ist zudem der Trend, dass der Saldo der internen Wanderungen im Berliner Stadtgebiet in den letzten Jahren abnimmt.

Abb. 2.2: Wanderungssalden Lichtenberg Mitte nach Quell- und Zielorten 2001 bis 2005



In allen Teilbereichen von Friedrichsfelde ist in den letzten fünf Jahren ein starker Zuzug von jungen Haushalten festzustellen. Die folgende Abbildung zeigt die Überlagerung der fortgeschriebenen Alterskurve 2001 mit der Alterskurve 2006 für ganz Friedrichsfelde. Die Balken stellen die Veränderungen aufgrund von Bevölkerungsbewegungen dar. Graue Balken sind Wanderungsgewinne. Weiße Balken sind Wanderungsverluste. Bei den älteren Jahrgängen werden die Verluste stark durch Sterbefälle geprägt.

Abb. 2.3: Vergleich der fortgeschriebenen Alterstruktur 2001 mit der Alterstruktur 2006



Die derzeit stärkste Altersgruppe im Gebiet ist mit Abstand die Gruppe der 65 bis 70-jährigen. Sie stellt die Spitze der so genannten „Erstbeziehergeneration“ dar.

Soziale Situation

Die Gemeinwesenentwicklungsplanung Berlin-Lichtenberg 2006 zeigt auf, dass die Stadtteile Hohenschönhausen Nord, Neu Lichtenberg und Friedrichsfelde Nord im Bezirk Lichtenberg überdurchschnittliche Integrationsaufgaben zu bewältigen haben. Innerhalb von Friedrichsfelde konzentrieren sich die sozialen Problemballungen stärker in den an den Verkehrsmagistralen orientierten Wohnlagen im Norden, als im Süden des Gebietes.

Tab. 2.4: Zahl der Arbeitslosen 2001 bis 2005

jeweils zum 31.12.	2001	2002	2003	2004	2005	Anteil je 100 Einwohner 2005
Friedrichsfelde Nord (VKZ 1472, 1481)	2.407	2.791	2.767	2.824	2.772	10,5
Friedrichsfelde Süd (VKZ 1473)	1.628	1.821	1.739	1.666	1.573	6,2
Bezirk Lichtenberg	21.503	23.954	23.792	23.427	22.340	9,1

In den Jahren 2001 bis 2005 deutet sich im Bezirk eine leichte Entspannung auf dem Beschäftigungsmarkt an, deren Fortsetzung bis heute anzunehmen ist. Innerhalb des Gebietes scheint sich dieser Trend eher in Friedrichsfelde Süd niederzuschlagen, wobei aufgrund der vielen älteren Bewohner auch der laufende Eintritt in den Ruhestand eine Rolle spielt. Im nördlichen Teil des Gebietes stagniert die Zahl der arbeitslos gemeldeten Personen auf überdurchschnittlich hohem Niveau.

Tab. 2.5: Zahl der Langzeitarbeitslosen 2001 bis 2005

jeweils zum 31.12.	2001	2002	2003	2004	2005	Anteil je 100 Einwohner 2005
Friedrichsfelde Nord (VKZ 1472, 1481)	630	857	1.131	1.127	1.153	3,9
Friedrichsfelde Süd (VKZ 1473)	454	549	701	691	645	2,6
Bezirk Lichtenberg	5.920	7.167	9.618	9.615	8.973	3,6

Der Befund hinsichtlich der Polarisierung innerhalb von Friedrichsfelde wird auch durch den Indikator Sozialhilfe gestützt, der aufgrund der Hartz-IV-Reformen nur noch bis 2004 verwertbar ist. Eine kleinräumige Analyse nach Sozialräumen für das Jahr 2004 zeigt, dass das Gensinger Viertel (SR 23) mit 8,4 Empfängern pro 100 Einwohner mit Abstand die höchste Dichte aufweist. Auch die Empfänger von 0 bis unter 18 Jahre sind im Gensinger Viertel mit 18,6% überdurchschnittlich stark vertreten.

Tab. 2.6: Zahl der Sozialhilfeempfänger 2002 bis 2004

jeweils zum 31.12.	2002	2003	2004	Anteil je 100 Einwohner 2004	Anteil unter 18 Jahre je 100 Einwohner 2004
Friedrichsfelde Nord (SR 22, 23, 26, 27)	2.284	2.379	2.249	6,1	11,2
Friedrichsfelde Süd (SR 28)	1.007	1.034	879	3,5	11,7
Bezirk Lichtenberg	12.727	13.872	12.367	4,9	11,4

2.2 Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

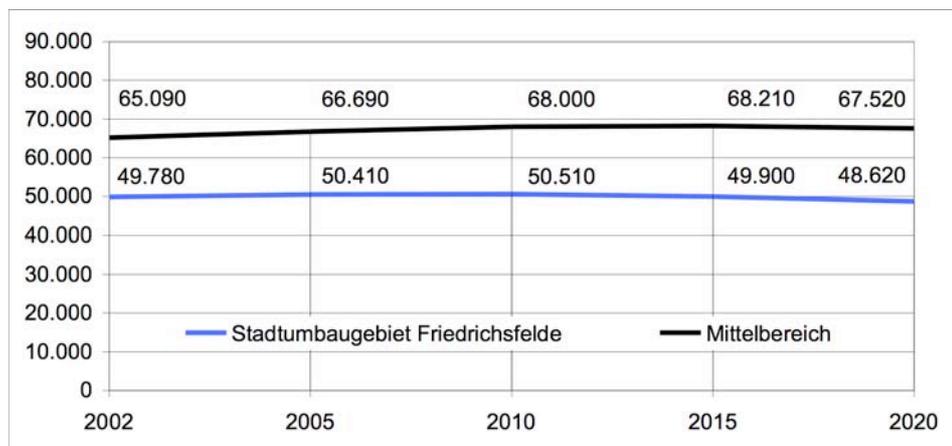
Bevölkerungsprognose 2020

Die Bevölkerungsprognose für die Mittelbereiche Berlins wurde auf Basis von Daten des Jahres 2002 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erstellt. Sie wurde analog zur realen Altersverteilung und den prognostizierten Veränderungen nach Altersgruppen auf das Gebiet Friedrichsfelde herunter gebrochen. Aus der Methode ergibt sich für die Jahre 2002 und 2005 eine geringfügige Überschreitung zur realen Einwohnerzahl.

Für 2020 werden für Friedrichsfelde 48.600 Einwohner prognostiziert. Das sind rund 1.000 bzw. 2% Einwohner weniger, als Ende 2006 im Gebiet lebten.

Die heutige Einwohnerzahl des Gebietes wird auch in der Zukunft eine relativ stabile Größe bleiben.

Abb. 2.4: Bevölkerungsprognose für Lichtenberg Mitte 2020 und Berechnung für Friedrichsfelde

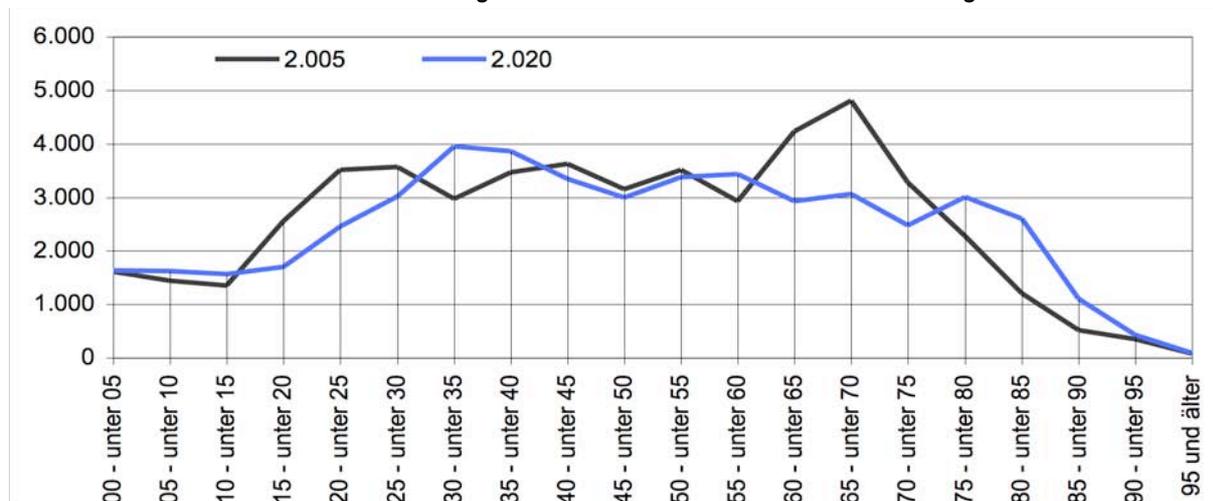


Zeigt die Entwicklung der Einwohnerzahl bis 2020 keine große Dynamik, so liegt diese im altersstrukturellen Umbruch. Bis 2020 gibt es eine Verschiebung bei den 60-70-jährigen hin zu den Hochaltrigen ab 80 Jahre. Die Dominanz der Erstbeziehergeneration geht in Friedrichsfelde verloren. Zugleich wächst die Gruppe der Einwohner zwischen 30 und 40 Jahren. 2020 wird es deutlich weniger Haushaltsgründer im Gebiet geben als heute. Die Zahl der Kinder bleibt auf dem heutigen Niveau.

Tab. 2.7: Vergleich der Altersstruktur 2005 mit der Prognose 2020

Altersgruppen	0-10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	ab 80
2005	3.042	3.904	7.075	6.439	6.776	6.440	9.042	5.547	2.144
2020	3.261	3.262	5.463	7.804	6.332	6.811	5.989	5.482	4.216
Veränderung	+219	-642	-1.612	+1.365	-444	+371	-3.053	+65	+2.072
	+7,2%	-16%	-22,8%	+21,2%	-6,5%	+5,85	-33,8%	+1,2%	+96,6%

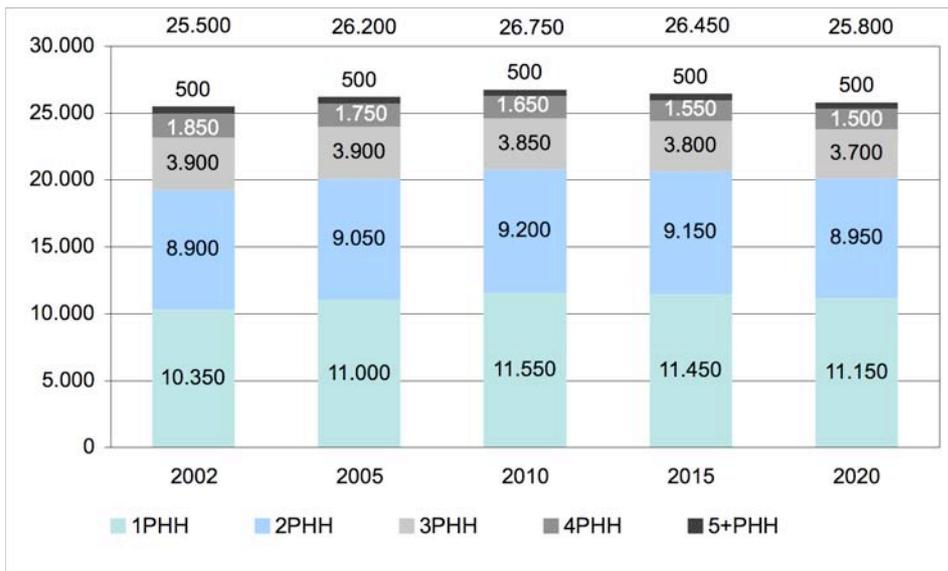
Abb. 2.5: Vergleich der Altersstruktur 2005 mit der Prognose 2020



Haushaltsprognose 2020

Für Friedrichsfelde wurde im Rahmen der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes eine Haushaltsprognose erstellt. Die Prognose basiert auf der Bevölkerungs- bzw. Alterstrukturprognose für das Gebiet und schreibt Veränderungen von altersgruppenspezifischen Haushaltsgrößen fort.

Abb. 2.6: Prognose der Haushaltsstruktur für Friedrichsfelde 2020



In Friedrichsfelde ist bis 2010 mit einer leicht steigenden Haushaltszahl zu rechnen, die auf eine Zunahme der Ein- und Zwei-Personenhaushalte zurückzuführen ist. Ab 2010 verringert sich Haushaltszahl. Im Jahr 2020 kann auf der Basis der Bevölkerungsprognose von einer Haushaltszahl von rund 25.800 ausgegangen werden. Über den Prognosezeitraum bleibt die durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,89 Personen je Haushalt stabil.

Große Umbrüche in der Haushaltsstruktur des Gebietes sind bis 2020 nicht zu erwarten.

Im Zuge der Planung 2002 wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eine Spanne der möglichen Haushaltszahl für das Jahr 2015 für Friedrichsfelde vorgegeben. Das Szenario geringerer Wanderungssaldo geht von 25.000 Haushalten aus. Das Szenario höherer Wanderungssaldo orientiert auf 27.700 Haushalten. Die im Rahmen der Fortschreibung erstellte Haushaltsprognose geht von 26.450 Haushalten für 2015 aus und liegt damit genau in der Mitte der Spanne.

In Friedrichsfelde bestanden Ende 2006 rund 27.000 Wohnungen. Vergleicht man die prognostizierte Haushaltszahl von 25.800 im Jahr 2020 mit dem heutigen Wohnungsbestand, bestünde rein rechnerisch ein durchschnittlicher Wohnungsleerstand von 4,5%.

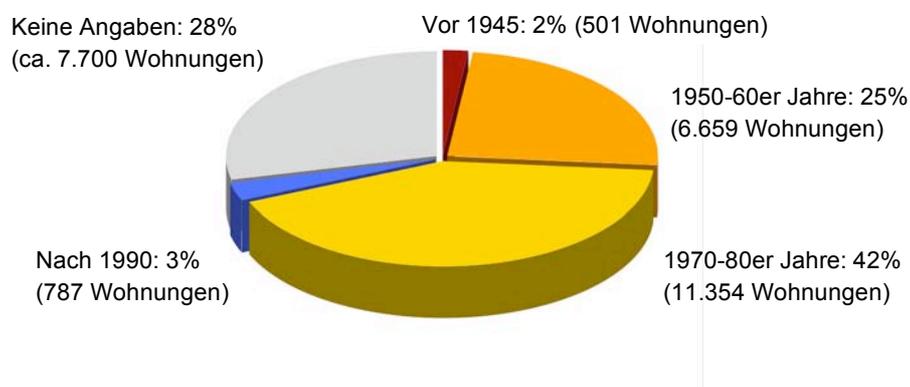
Von Wohnungsüberhängen aufgrund mangelnder Nachfrage ist in Friedrichsfelde bis 2020 nicht auszugehen.

2.3 Wohnungsentwicklung

Wohnungsbestand

In Friedrichsfelde befinden sich rund 27.000 Wohnungen.¹ Von elf Eigentümern² liegen detaillierte Angaben für 19.301 Wohnungen zum 31.12.2006 vor. Damit können Aussagen für rund 71% des gesamten Wohnungsbestands im Gebiet getroffen werden. Der Wohnungsbestand, für den keine Angaben vorliegen, ist etwa zu einem Viertel dem Wohnungsbau vor 1945 und der Rest dem industriellen Wohnungsbau sowie im geringen Umfang dem Wohnungsneubau nach 1990 zuzuordnen.

Abb. 2.7: Erfasste Wohnungen in Friedrichsfelde nach Baualter³



Die Bestände vor 1945 werden durch den Wohnungsbau der 1920er und 1930er Jahre dominiert. Wohnhäuser der Gründerzeit befinden sich nur in wenigen Einzellagen vor allem im Nordosten des Gebietes sowie in der historischen Mitte von Friedrichsfelde.

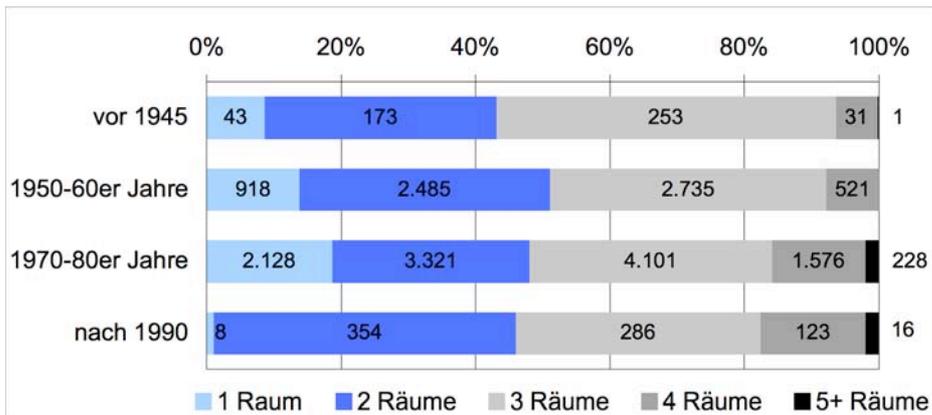
Etwa zwei Drittel der Wohnungen im Gebiet wurden zwischen 1950 und 1990 errichtet. Den Schwerpunkt des Wohnungsbaus der 1960er Jahre bildete das „Hans-Loch-Viertel“ in Friedrichsfelde Süd sowie das Quartier am Rosenfelder Ring. Der größtenteils mehrgeschossig realisierte industrielle Wohnungsbau der 1970er bis 1980er Jahre konzentrierten sich in den Wohnlagen an der Straße Am Tierpark, um den Kreuzungsbereich Alt Friedrichsfelde sowie im Gensinger Viertel. Mit über 40% dominieren diese Bestände das Wohnungsangebot im Stadtumbaugebiet.

Geschosswohnungsneubau nach 1990 wurde im Ost- und im Westteil des Gensinger Viertels sowie einzelne Anlagen in der Einbecker Straße, der Kurze Straße sowie in Friedrichsfelde Süd (Sewanstraße) realisiert. 24 neue Reihenhäuser entstanden am Lindenplatz auf einem ehemaligen Gemeinbedarfsstandort.

¹ Quelle: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Friedrichsfelde 2002

² ARWOBAU, Becker und Kries, DFF e.G., HOWOGE, Merkur e.G., Solidarität e.G., Studentenwerk Berlin, WGLi, ZIEL, WG Vorwärts, BauBeCon Wohnen GmbH

³ Angaben der elf Wohnungseigentümer für 71% des Gesamtbestandes

Abb. 2.8: Wohnungen nach Raumzahl und Baualter⁴

Abhängig von der Bauform unterscheiden sich die Wohnungsgrößen:

Im Wohnungsbau vor 1945 dominieren die Drei-Raum-Wohnungen, wobei die Wohnungszuschnitte relativ klein gehalten sind. Ausgehend von heutigen Wohnansprüchen werden diese Bestände eher von kleinen Haushalten nachgefragt. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung im Gesamtbestand von vor 1945 beträgt 59,9 qm.⁵

Der Wohnungsbau der 1960er Jahre weist den geringsten Anteil an Wohnungen ab drei Räumen auf. Entsprechend ist die durchschnittliche Wohnungsgröße mit 56,6 qm pro Wohnung relativ gering. Zu beachten ist, dass es zwischen der offenen Zeilenbauweise mit vier Geschossen und dem mehrgeschossigen Wohnungsbau Unterschiede in der Verteilung der Wohnungsgrößen gibt. In den viergeschossigen Wohngebäuden gibt es i.d.R. keine Ein-Raum-Wohnungen. In den mehrgeschossigen Wohnhäusern ist das Spektrum der Wohnungsgrößen breiter. Hier befinden sich der Großteil der kleinen Wohnungen (ein und zwei Räume) sowie die großen Wohnungen ab fünf Räume.

In den 1970er und 1980er Jahren wurden deutlich mehr kleinere (ab ein Raum) und größere Wohnungen (ab vier Räume) gebaut. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 62,8 qm pro Wohnungen und damit deutlich höher als in den älteren Wohnungsbeständen. Für größere Familien bieten diese Bestände die breitesten Angebote. Die zahlreichen kleinen Ein-Raum-Wohnungen sind ein Potential, das bei Vermarktungsschwierigkeiten zugunsten des Wohnens für größere Haushalte über Wohnraumzusammenlegungen eingesetzt werden kann.

Im Wohnungsbau nach 1990 wurden so gut wie keine Ein-Raum-Wohnungen realisiert. Die durchschnittliche Wohnungsgröße mit 68,0 qm pro Wohnung liegt um gut 7 qm über dem Durchschnitt aller Wohnungen in Friedrichsfelde.

⁴ Angaben der elf Wohnungseigentümer für 71% des Gesamtbestandes

⁵ Differenziert nach Bauformen beträgt die durchschnittliche Wohnfläche in den Gründerzeitbeständen 61,2 qm und dem Reformwohnungsbau der 1920er und 1930er Jahre 59,7 qm pro Wohnung. Quelle: Angaben der elf Wohnungseigentümer für 71% des Gesamtbestandes

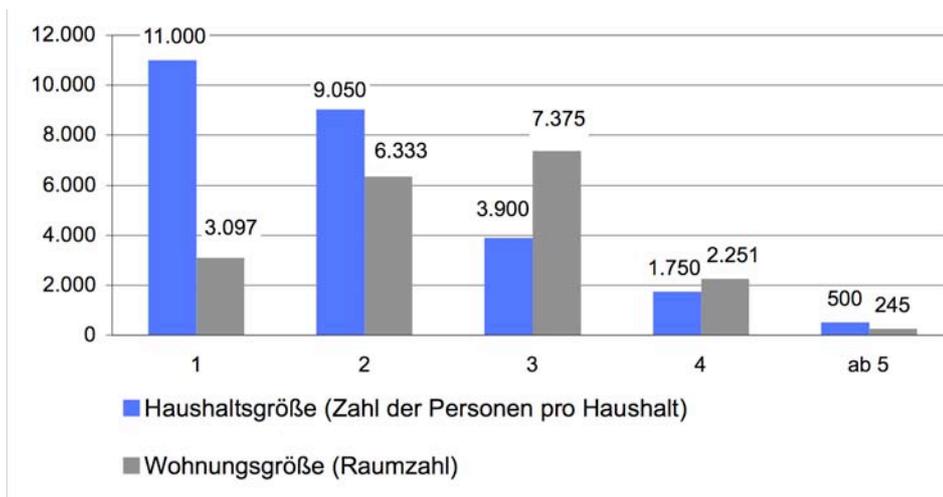
Tab. 2.8: Durchschnittliche Wohnfläche der Wohnungen nach Baualter der Wohngebäude in Friedrichsfelde⁶

	Wohnungen Gesamt	Wohnfläche Gesamt in qm	durchschnittl. Fläche pro Wohnung in qm
vor 1945	501	30.008	59,9
1950-60er Jahre	6.659	377.024	56,6
1970-80er Jahre	11.354	712.887	62,8
nach 1990	787	53.551	68,0
Gesamt	19.301	1.173.470	60,8

Die folgende Abbildung zeigt den Vergleich der derzeitigen Wohnraumstruktur mit der Haushaltsstruktur in Friedrichsfelde. Auffallend ist, dass die Wohnraumangebote für große Haushalte deutlich begrenzt sind.

Es ist davon auszugehen, dass heute viele Familien in beengten Wohnverhältnissen leben.

Abb. 2.9: Vergleich der Haushaltsstruktur mit der Wohnraumstruktur Ende 2006 in Friedrichsfelde



Angesichts des laufenden Zuzugs von jungen Haushalten in das Gebiet Friedrichsfelde, der guten Infrastruktur und weiteren familienfreundlichen Standortfaktoren (Nähe zum Tierpark, schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt, preiswertes Wohnen) bilden größere Wohnungen für Familien ein Angebotssegment, das stärker ausgeweitet werden sollte.

⁶ Angaben der elf Wohnungseigentümer für 71% des Gesamtbestandes

Modernisierungsstand

In den 1990er Jahren wurde, wie in vielen Wohngebieten im Ostteil Berlins, ein umfangreiches Modernisierungsprogramm für Friedrichsfelde realisiert. Nach den Angaben der Wohnungseigentümer sind rund 79% der 19.300 Wohnungen vollständig modernisiert. 22% der Wohnungen erfuhren Teilsanierungen in unterschiedlichen Standards.

Tab. 2.9: Sanierungsstand nach Baualter der Wohngebäude 31.12.2006⁷

Baualter	Wohnungen Gesamt	davon vollmodernisiert*		davon teilsaniert**		davon unsaniert	
		absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
vor 1945	501	462	92,2	0	0	39	7,8
1950-60er Jahre	6.659	5.215	78,3	1.406	21,1	38	0,6
1970-80er Jahre	11.354	8.583	75,6	2.771	24,4	0	0,0
nach 1990	787	787	100,0	0	0,0	0	0,0
Gesamt	19.301	15.047	79,1	4.177	21,6	77	0,4

Gekoppelt an die Modernisierung des Wohnungsbestandes wurde der Großteil der privaten Wohnumfelder umfassend aufgewertet. Teilgebiete in Friedrichsfelde, wie das Hans-Loch-Viertel, befinden sich heute auf einem komplex modernisierten Standard mit beeindruckenden Qualitäten.

Die Wohnungsbestände vor 1945 weisen mit 92% den höchsten Modernisierungsstand auf. 8% dieses Bestandes erfuhr keinerlei Aufwertung. Die unsanierten Bestände umfassen vor allem sanierungsbedürftige Bausubstanz der Gründerzeit. Hier konzentrieren sich auch die Wohnungsleerstände.

Wohnungsleerstand

Im Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept 2002 wurde keine Angabe zum durchschnittlichen Wohnungsleerstand für Friedrichsfelde getroffen, so dass ein Vergleich der Veränderungen nur bedingt über die im Rahmen der Fortschreibung berechnete Haushaltsgröße für die Jahre 2002 und 2005 möglich ist (vgl. Haushaltsprognose Punkt 2.1). Zieht man von der Gesamtwohnungszahl des Gebietes die Haushaltszahl ab, ergibt sich für das Jahr 2002 ein nicht genutzter Wohnungsüberhang von rund 5%. Für das Jahr 2005 liegt dieser Wert bei rund 3%. Es kann der Rückschluss gezogen werden, dass sich der Wohnungsleerstand in Friedrichsfelde in den letzten Jahren verringert hat.

⁷ Angaben der Wohnungseigentümer

Von den 19.301 Wohnungen, für die detaillierte Informationen vorliegen, standen zum 31.12.2006 674 Wohnungen leer. Dies entspricht einem durchschnittlichem Leerstand von 3,5%. Ein erheblicher Teil dieses Leerstands bezieht sich auf zwei Objekte des Studentenwerks Berlin, die mit Verkaufsabsicht leer gezogen und vom Liegenschaftsfonds vermarktet werden. Klammert man diese Objekte aus, beträgt der durchschnittliche Leerstand im Stadtumbaugebiet 2,8%.

Das Gebiet Friedrichsfelde ist nahezu komplett vermietet.

Tab. 2.10: Wohnungsleerstand nach Baualter zum 31.12.2006⁸

	Zahl der Wohnungen	davon Leerstand	Leerstand in %
vor 1945	501	22	4,4
1950-60er Jahre *	6.480	99	1,8
1970-80er Jahre	11.354	354	3,1
nach 1990	787	57	7,2
Summe ohne Studentenwerk	19.122	532	2,8
Gesamt	19.301	674	3,5

* ohne Verkaufsobjekte des Studentenwerks Berlin

Eine Konzentration von Objekten mit mehr als 10% Leerstand befindet sich im östlichen Teil des Gensinger Viertels. Neue Wohnungsbestände seit 1990 sowie voll- und teilmodernisierte Wohnungsbestände der 1970er bis 1990er Jahre sind davon gleichermaßen betroffen.

Die Konzentration der Wohnungsleerstände im Gensinger Viertel ist auf komplexe Problemlagen zurückzuführen:

- Indizien überforderter Nachbarschaften: Nach Einschätzung der Vermieter führte der starke Zuzug von Migranten (Aussiedler, Ausländer) seit 1990 in einzelnen Objekten zu Akzeptanzproblemen bei Neuvermietungen.
- Städtebauliche Missstände: Das brach fallende Gebietszentrum strahlt negativ auf das gesamte Wohngebiet aus. Höhere Lärmbelastungen im Osten des Gensinger Viertels durch angewachsenen Schienenverkehr werden zudem als Problem von den Vermietern dargestellt.

⁸ Angaben der Wohnungseigentümer

Ein weiterer kleinräumiger Problembereich und sozialer Brennpunkt ist der unsanierte Hochhausbestand (Quartier Charlottenstraße) an der Verkehrskreuzung Alt Friedrichsfelde / Am Tierpark. Die Eigentümer verfolgten die Strategie, Wohnraum zu extrem günstigen Mietkonditionen anzubieten. Im Ergebnis konzentrieren sich in den Beständen überdurchschnittlich viele einkommensschwache Haushalte. Einige davon leben in sozial extrem schwierigen Lagen. Derzeit werden Wohnungsbestände modernisiert, womit sich die Problemlagen entschärfen könnten.

Abb. 2.10: Modernisierungsstand und Wohnungsleerstand in Friedrichsfelde zum 31.12.2006⁹



⁹ Angaben der Wohnungseigentümer

Wohnmilieus und Wohnlagen

Friedrichsfelde ist von verschiedenen Wohnlagen und Milieus geprägt. Sie bilden den Ausgangspunkt für eine differenzierte Entwicklung des Wohnens:

- Attraktive Wohnlagen (Kleinteiliges Wohnen / Wohnen am Grünzug): Entwicklung höherwertiger Wohnstandards fortsetzen, Ausbau familien-gerechter und barrierefreier Wohnangebote im Bestand
- Beeinträchtigte Wohnlagen (Wohnen an den Magistralen): Gute Stan-dards im Wohnen bieten; Wohnumfeldqualitäten ausbauen
- Gefährdetes Wohnmilieu (Gensinger Viertel – Wohnen im Quartier): ganzheitliche Stabilisierungsstrategie umsetzen - Aufwertung teilsanier-ter Wohnungsbestände, Umbau Zentrum, Anpassung soziale Infrastruk-tur, Sozialarbeit konzentrieren
- Wohnen in der historischen Mitte: Gehobene Wohnangebote ausbauen - Bestandsmodernisierung fortsetzen, Wohnungsneubauprojekte fördern

Abb. 2.11: Wohnlagen und Wohnmilieus in Friedrichsfelde

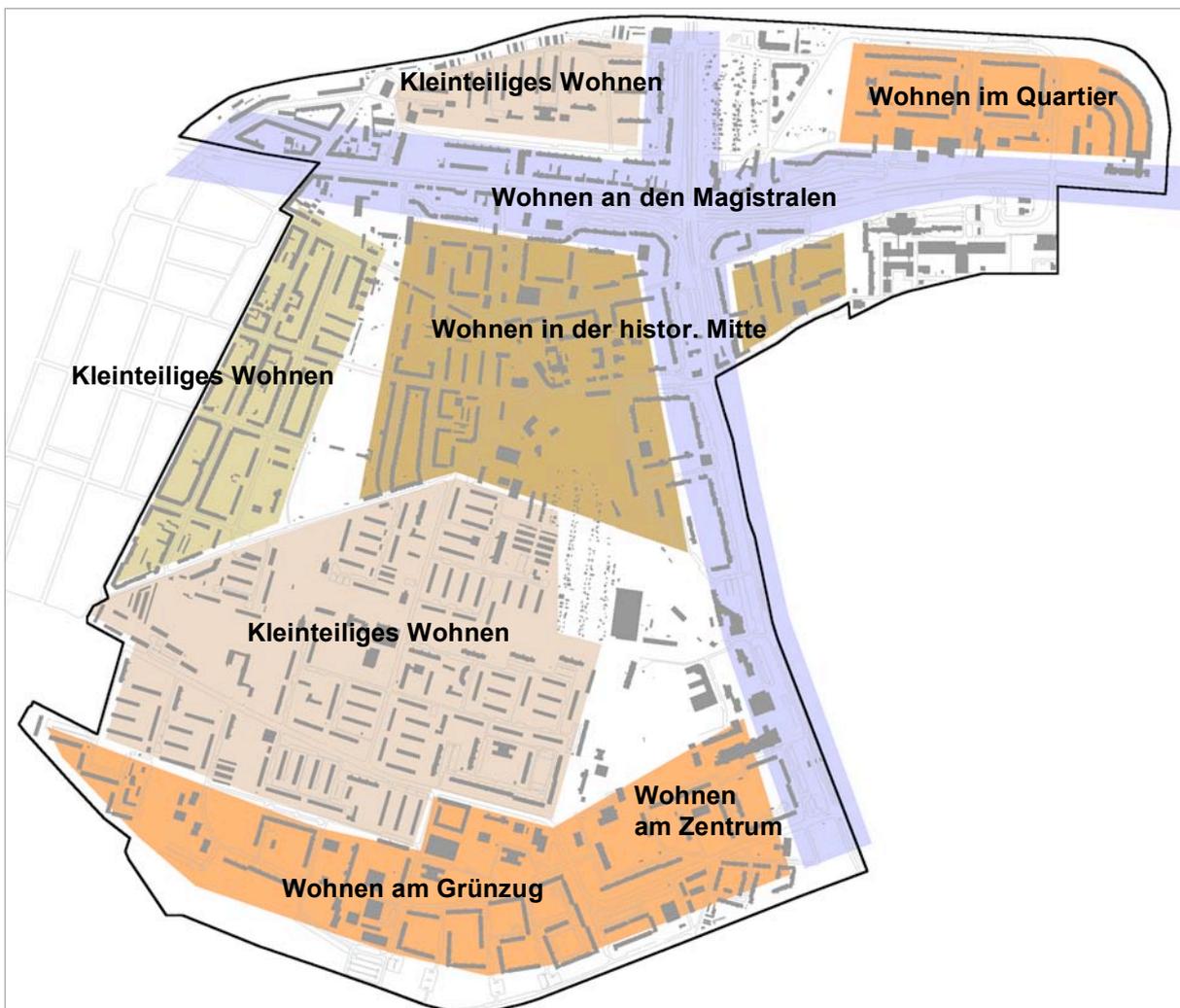


Abb. 2.12: Wohnbauformen und Wohnumgebungen in Friedrichsfelde



Lincoln-Straße
Blockrandbebauung der 1920er Jahre



Rosenfelder Ring
durchgrünter offener Zeilenbau der 1960er Jahre



Gensinger Straße
Wohnungsbau der 1990er Jahre



Alt Friedrichsfelde
"Wohnen an den Magistralen"



Alfred-Kowalke-Straße
Mischbebauung in der historischen Mitte



Charlottenstraße – Wohnquartier
der 1980er Jahre am Schloss Friedrichsfelde



Lindenplatz - Neue Reihenhäuser
auf ehemaligem Gemeinbedarfsstandort



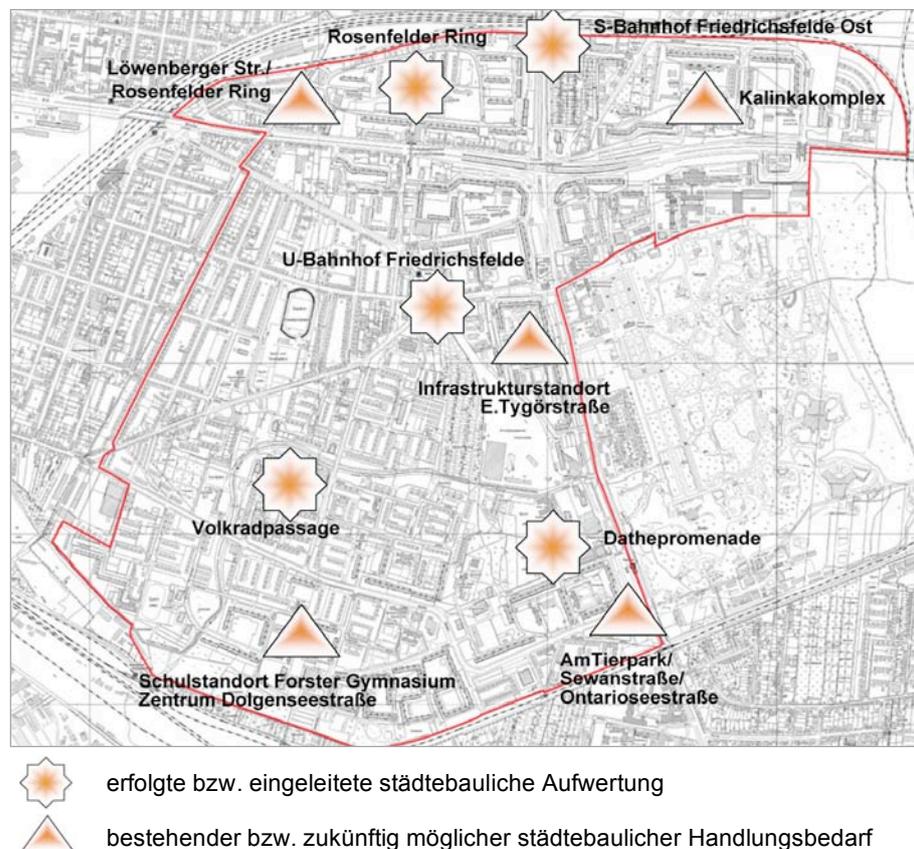
Dolgenseestraße - Teilsanierte Wohnhochhäuser
in Friedrichsfelde Süd

2.4 Städtebauliche Veränderungen

Im Gebiet wurden in den letzten fünf Jahren die in den 1990er Jahren begonnenen Aufwertungsmaßnahmen für den Wohnungsbestand sowie für die privaten Wohnumfelder fortgesetzt. Mit Unterstützung des Programms Stadtumbau Ost konnten erste Schwerpunktmaßnahmen des Konzeptes 2002 umgesetzt bzw. eingeleitet werden. Dadurch baute sich die entstandene Disparität zwischen den aufgewerteten Wohnlagen und dem Aufwertungsstand des öffentlichen Raumes und der öffentlichen Einrichtungen in Teilbereichen ab. Die über das Programm Stadtumbau Ost geförderten Maßnahmen hatten größtenteils städtebauliche Relevanz, da sie sich auf Wohngebietszentren und zentrale öffentliche Räume konzentrierten. Städtebauliche Bedeutung hatten zudem private Investitionen der letzten Jahre, die sich vor allem an den Knoten des öffentlichen Verkehrs orientierten. Zugleich verfestigte sich größere städtebauliche Problembereiche durch aufgegebene Gewerbe- und Gemeinbedarfsstandorte. Für bisher untergenutzte Bereiche wurden von Seiten des Bezirks Bauleitplanverfahren eingeleitet, um städtebaulich gewünschte Entwicklungen zu sichern.

Die Karte markiert Schwerpunktstandorte, an denen sich städtebauliche Veränderungen in den letzten fünf Jahren vollzogen und sich neuer Handlungsbedarf entwickelte.

Abb. 2.13: Schwerpunkte städtebaulicher Veränderungen seit 2002



Öffentlicher Raum - Maßnahmen des Programms Stadtumbau Ost

Bedeutsame städtebauliche Aufwertungen, die über den Einsatz des Programms Stadtumbau Ost möglich wurden, sind:

- Wohngebiet Rosenfelder Ring: Stadtplatz- und Promenadengestaltung;
- Historische Mitte Friedrichsfelde: Aufwertung einer Grünanlage am U-Bahnhof Friedrichsfelde;
- Friedrichsfelde Süd: Neuanlage der Promenade Volkradpassage;
- Friedrichsfelde Süd: Aufwertung der Dathepromenade.

Die Maßnahmen werden im 3. Kapitel – Bilanz des bisherigen Stadtumbaus vorgestellt.

Neue Verkaufszentren – Maßnahmen von Privaten

Wie in anderen Stadtgebieten ist auch in Friedrichsfelde in den letzten fünf Jahren eine dynamische Standortentwicklung des Einzelhandels zu verzeichnen. Sie führt zu Konzentrationen von Handelseinrichtungen an gut erschlossenen Standorten des ÖPNV sowie für den motorisierten Individualverkehr. Städtebaulich bedeutsame Entwicklungen fanden an folgenden Standorten statt:

- S-Bahnhof Friedrichsfelde: Der wichtige Verkehrsknotenpunkt für Friedrichsfelde Nord wurde als Dienstleistungs- und Handelszentrum durch die Aufwertung des Ärztehauses sowie den Ersatzbau für eine Einzelhandelseinrichtung in seiner Zentrumswirkung gestärkt.
- U-Bahnhof Friedrichsfelde: Der Standort steht beispielhaft für eine Kopplung von Maßnahmen zur Gestaltung des öffentlichen Raumes (u.a. Aufwertung einer Grünanlage am U-Bahnhof Friedrichsfelde) sowie zur Revitalisierung einer größeren Brache über den Neubau eines Einzelhandelszentrums. Über die Maßnahmenkopplung konnten weitere private Investitionen angestoßen werden. So setzten am Standort erste Sanierungen von Wohngebäuden der Gründerzeit ein.
- Volkradpassage: Das Wohngebietszentrum wurde nach Freilegung komplett neu bebaut. Eingebunden in die Neuordnung waren der Ersatzneubau für ein Pflegeheim sowie der Rückbau eines Schulkomplexes. Maßnahmen des Programms Stadtumbau Ost unterstützten den Zentrumsumbau (Rückbau Schulkomplex, Neuanlage der Promenade Volkradpassage).

Die Standortentwicklung des Einzelhandels stärkte die bereits integrierten Zentren. Zugleich entstehen in verkehrseitig schwierig erschlossenen Lagen verstärkt Probleme bei der Sicherung der Nahversorgung. So wurde die Verkaufseinrichtung im Wohngebiet Rosenfelder Ring geschlossen. Der über das Programm Stadtumbau Ost neu gestaltete Stadtplatz ist in seiner Funktion dadurch deutlich beeinträchtigt.

Abb. 2.14: Standortentwicklung des Einzelhandels



Neues Zentrum am U-Bahnhof Friedrichsfelde



Geschlossene Handelseinrichtung im Wohngebiet Rosenfelder Ring



Neue Volkradpassage in Friedrichsfelde Süd

Akuter städtebaulicher Handlungsbedarf entwickelte sich am Standort des ehemaligen Wohngebietszentrums "Kalinka" im Gensinger Viertel. Das Zentrum steht nahezu komplett leer, lediglich eine Jugendfreizeitstätte ist noch in Betrieb. Für das Areal besteht das Interesse eines privaten Investors, ein komplett neues Einzelhandelszentrum zu errichten. Das Bezirksamt hat zur Umsetzung der Pläne das Verfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeleitet.

Nicht mehr benötigte große Gemeinbedarfsstandorte

Derzeit haben sich zwei Schwerpunkträume nicht mehr benötigter Gemeinbedarfseinrichtungen gebildet:

- Wohngebiet Rosenfelder Ring: Zwei aufgegebene Schulstandorte, die im engen räumlichen Zusammenhang stehen, bilden ein größeres Areal für neue Entwicklungen. Eine Schule wurde bereits zurückgebaut. Der Rückbau der zweiten Schule sowie einer Turnhalle soll folgen.
- Gemeinbedarfsstandort Elfriede-Tygör-Straße: Zwei nicht mehr benötigte Schulgebäude und eine große Kita-Einrichtung bilden einen großflächigen Bereich für neue städtebauliche Entwicklungen im Quartier.

Abb. 2.15: Nicht mehr benötigter Gemeinbedarfsstandort Elfriede-Tygör-Straße



Eines der beiden ungenutzten Schulgebäude



Ungenutzte Kita-Gebäude

Die Schulentwicklungsplanung für die nächsten Jahre ist noch nicht abgeschlossen. Daher ist der Verbleib der Georg-Forster-Oberschule in Friedrichsfelde Süd und somit die Nutzung von zwei Schulgebäuden in unmittelbarer Nachbarschaft zum Dolgenseecenter offen. Werden die Gebäude nicht mehr benötigt, besteht in Verbindung mit bereits vorhandenen städtebaulichen Problemen im südlichen Bereich des Dolgenseecenters ein großräumiger Bereich mit Handlungsbedarf.

Städtebauliche Neuordnungen – Angebotsplanungen

Zwei wichtige Bereiche des Gebietes stehen verstärkt im Fokus einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, so dass Bauleitplanverfahren eingeleitet wurden.

- Löwenberger Straße: Der Bereich weist mit Unternutzungen, funktionalen Problemen und Problemen für das Ortsbild einen hohen städtebaulichen Handlungsbedarf auf. Ziel der Planung ist es, die allgemeine Wohnnutzung für den Bereich zu ermöglichen.
- Am Tierpark / Sewanstraße: Der Bereich bildet den städtebaulichen Auftakt für Friedrichsfelde. Ziel ist es, ein Misch- und Wohngebiet zu entwickeln.

Abb. 2.16: Bereiche mit besonderem Neuordnungs- und Entwicklungsbedarf



Gemengelage an der Löwenberger Straße

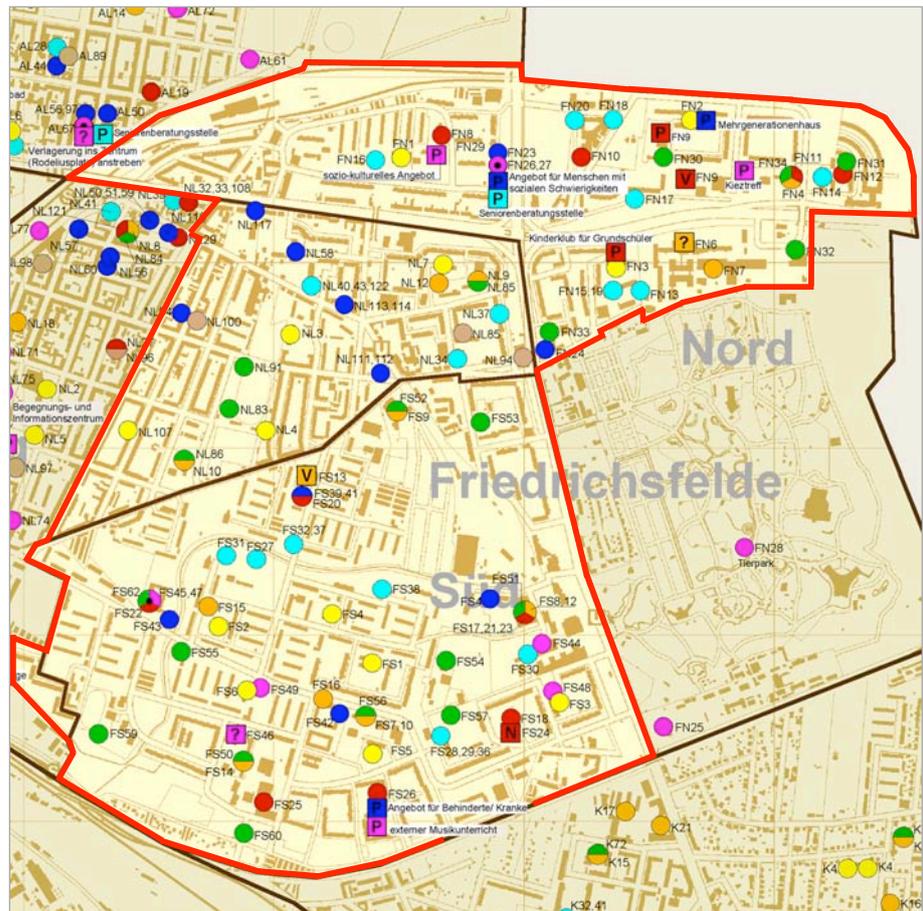


Ungenutztes Areal an der Straße Am Tierpark

2.5 Anpassung der sozialen Infrastruktur

Die folgende Abbildung stellt alle im Rahmen der Gemeinwesentwicklungplanung für Berlin-Lichtenberg 2006 erhobene Einrichtungen der Gemeinwesenarbeit sowie Handlungsempfehlungen zur Angebotsentwicklung in Friedrichsfelde dar.

Abb. 2.17: Standorte für Einrichtungen der Gemeinwesenarbeit 2006



Funktionen

- | | |
|---|--|
| ● Kindertagesbetreuungseinrichtung | ● Kultureinrichtung |
| ● Schule und andere Bildungseinrichtung | ● sozio-kulturelle Einrichtung |
| ● Kinder- und Jugendeinrichtung | ● Sporteinrichtung |
| ● Einrichtung für Senioren | ● Religionsgemeinschaft |
| ● andere Gemeinbedarfseinrichtung | |

Erhalt und Planung

- | | |
|---|---|
| ○ Erhalt des Standortes mit seiner Funktion | ? Perspektive unsicher |
| P Planung und Vorschlag für neuen Standort mit gemeinwesenorientierter Funktion | V Aufgabe der Funktion und Vermarktung des Standortes |
| N Erhalt und Nachnutzung des Standortes für gemeinwesenorientierte Funktion | R Aufgabe und Rückbau des Standortes |

Ende 2006 lebten 49.640 Einwohner im Gebiet. Für sie steht ein umfassendes Angebotsnetz an Gemeinbedarfseinrichtungen bereit. Allerdings gibt es teilträumlich betrachtet Unterschiede in den Ausstattungsprofilen:

- Friedrichsfelde Süd weist das breiteste Angebotsspektrum für Familien (Kitas, Schulen, Jugendeinrichtungen etc.) sowie Senioren auf.
- Das Profil der historischen Mitte ist stärker auf Unterstützungsangebote für verschiedene soziale Gruppen und Angebote für Senioren orientiert. Nur in diesem Teilbereich befinden sich konfessionell getragene Einrichtungen, von Gemeindezentren bis zur evangelischen Grundschule.
- Das Gensinger Viertel weist in Bezug seiner Größe eine gute Ausstattung auf. Aufgrund der sozialen Situation im Gebiet ist eine überdurchschnittliche Gemeinwesenarbeit geboten, deren Voraussetzung über bei der weitere Standortentwicklung gesichert werden muss.
- Der Rosenfelder Ring ist der Bereich mit der geringsten Angebotsausstattung. Hier gibt es derzeit eine Kita, ein betreutes Wohnprojekt für pflegebedürftige Menschen, ein Soziokulturelles Zentrum sowie ein kleines Projekt mit Jugendlichen.

Tab. 2.11: Einrichtungen der Gemeinwesenarbeit in Friedrichsfelde 2006

Einrichtung	Anzahl
Soziokulturelles Zentrum	2
Kindertagesstätte	13
Grundschule / Sonderschule	6/2
Realschule / Gesamtschule / Gymnasium	1/1/1
weitere Bildungseinrichtung / Fachhochschule	3/1
Kinder- und Jugendeinrichtung	12
Senioren: Pflegeheim / Beratungsstelle / Begegnungsstätte	4/1/2
andere Beratungs- und Kontaktstelle / Begegnungsstätte	11/1
Kultureinrichtung / Nachbarschaftstreffpunkt	8
Sportplatz / Sporthalle / Sport- und Freizeitanlage / Schwimmhalle	2/14/3/1
Einrichtung einer Religionsgemeinschaft	3

Nach den umfassenden Anpassungen im letzten Jahrzehnt, insbesondere in den Bereichen der Kindertagesbetreuung sowie in der Schullandschaft (Grund- und Sekundarstufe), sind in den nächsten Jahren im Gebiet nur noch punktuelle Veränderungen im Angebotsnetz notwendig.

Angesichts des laufenden altersstrukturellen Umbruchs im Gebiet sollte die Sicherung von Reservestandorten für sich möglicherweise ändernde Bedarfe in der Zukunft, verstärkt in den Nachnutzungskonzepten für nicht mehr benötigte Gemeinbedarfsstandorte Berücksichtigung finden.

Schaffung von Ersatzangeboten

- Gensinger Viertel: Im nahezu komplett leer stehendem Wohngebietszentrum "Kalinka" befindet sich eine Jugendfreizeitstätte, für die Ersatzneubau im Wohngebiet notwendig ist.
- Rosenfelder Ring: Nach Prüfung der Machbarkeit des Erhalts einer ehemaligen Schulsporthalle im Wohngebiet Rosenfelder Ring, entschied sich der Bezirk zum Abriss der Immobilie. Das angestrebte Profil der Halle als soziokulturelles Angebot sowie Anker für die Jugendarbeit im Sozialraum musste daher fallengelassen werden. Da die Bedarfe fortbestehen, ist die Schaffung eines Ersatzangebotes (Mehrzweckhalle, ggf. gekoppelt an die Verlagerung des Soziokulturellen Zentrums in einen Neubau) für das Wohngebiet geboten.

Weitere Aufgaben von Schulstandorten

- Friedrichsfelde Süd - Kastanienhof Schule: Die Kastanienhof-Schule (Volkradstraße 2) und die Schule am Falkenberg (Wartiner Straße 47/49, Neu-Hohenschönhausen Nord), beides sind Sonderschulen mit dem Förderschwerpunkt geistige Entwicklung, werden an einem neuen Standort zusammengeführt. Der Standort in Friedrichsfelde Süd fällt in die Vermarktung.
- Friedrichsfelde Süd – Georg-Forster-Oberschule (Gymnasium): Die Zukunft der Georg-Forster-Oberschule (Dolgenseestraße 60) ist derzeit nicht bestimmbar. Eine Aufgabe des kompletten Schulstandortes mit zwei Schulgebäuden stellt eine mögliche Option dar.

Potentielle Gebiete mit Bedarf an Reservestandorte

Die Betrachtung von Reservestandorten konzentriert sich auf Standorte für Schulen. Angebote für die Kindertagesbetreuung können in der Regel einfacher, flexibel und in unterschiedlichen Formen (z.B. kleiner Kinderladen, Tagespflege etc.) erweitert werden. Sie können auch durch erneute Umnutzung ehemaliger Kindereinrichtungen angesiedelt werden.

- Rosenfelder Ring: Im Gebiet wurden zwei Schulstandorte aufgegeben. Heute gibt es keine Schule mehr im Wohngebiet. Um in der Zukunft handlungsfähig zu bleiben, sollte eine reaktivierbare Fläche für einen Schulstandort gesichert werden.
- Historische Mitte: Der hinsichtlich der Schulnutzung nicht mehr benötigte Standort in der Charlottenstraße, wird derzeit von anderen sozialen Angeboten teilgenutzt. Aufgrund der historisch wertvollen Bausubstanz und der guten stadträumlichen Einbindung sollte der Standort langfristig als Reserveschulstandort gehalten werden.
- Friedrichsfelde Süd: Nach zahlreichen Aufgaben von Schulstandorten stellt sich auch für Friedrichsfelde Süd der Bedarf an Reservestandorten. Der städtebaulich integrierte Standort der derzeitigen Georg-Forster-Oberschule bietet dafür gute Voraussetzungen.

Zusammenfassung

Die stabile Einwohnergröße der letzten Jahre bleibt auch in der Zukunft erhalten. Das Gebiet ist Lebensort für 48.000 bis 50.000 Menschen.

Zum 31.12.2006 lebten rund 49.600 Menschen im Gebiet. Die Bevölkerungsprognose geht bis zum Jahr 2015 von keiner signifikanten Änderung dieser Einwohnerzahl aus. Ab 2015 wird ein leichter Rückgang der Einwohnerzahl auf rund 48.600 im Jahr 2020 prognostiziert.

Im Gebiet läuft der altersstrukturelle Umbruch. In der Zukunft wird die Bewohnerstruktur stärker von Jüngeren und Menschen im hohen Alter geprägt sein.

Die Erstbeziehergeneration wird 2020 zu den über 80-jährigen zählen, deren Personenzahl sich gegenüber heute verdoppelt. Bereits heute findet ein verstärkter Zuzug von jungen Singels, Paaren und jungen Familien statt, der nach der Prognose auch weiter anhalten wird.

Größere Umbrüche in der Haushaltsstruktur sind in der Zukunft nicht zu erwarten. Von strukturellen Wohnungsüberhängen im Gebiet ist auch in der Zukunft nicht auszugehen.

Prognostiziert wird ein leichter Anstieg der Haushaltszahlen im Gebiet bis 2015. Ab 2015 sinkt nach der Prognose die Haushaltszahl um 600 auf 25.800 bis zum Jahr 2020. In den nächsten 13 Jahren ist nicht damit zu rechnen, dass große Umbrüche in der Haushaltsstruktur des Gebietes auftreten. Die stabile Wohnungsnachfrage im Gebiet wird keinen strukturellen Wohnungsüberhang erzeugen.

Die sozialen Integrationsaufgaben des Gebietes sind groß und bleiben auch in der Zukunft bestehen.

Das Stadtumbaugebiet hat im Vergleich mit anderen großen Wohnstandorten im Bezirk Lichtenberg eine große Integrationsleistung zu erbringen. Insbesondere in Friedrichsfelde Nord sind Indizien für überforderte Nachbarschaften deutlich wahrnehmbar. Im Gensinger Viertel fällt die Konzentration von sozialen Problemlagen gekoppelt mit städtebaulichen Missständen besonders stark auf.

Das Gebiet weist trotz der Dominanz des industriellen Wohnungsbaus ein breites Spektrum an differenzierten Angeboten für das Wohnen auf, das weiter entwickelt werden sollte.

Im Stadtumbaugebiet Friedrichsfelde befinden sich rund 27.000 Wohnungen. Angesichts des laufenden Zuzugs von jungen Haushalten in das Gebiet, der guten Infrastruktur und weiteren familienfreundlichen Standortfaktoren bilden größere Wohnungen für Familien ein Angebotssegment, das stärker ausgeweitet werden sollte. Zugleich werden die Stammmieter in den nächsten Jahren ein Alter erreichen, wo neue Anforderungen an das selbst bestimmte Wohnen entstehen.

Das Gebiet weist einen sehr hohen Vermietungsstand auf. Leerstandsprobleme bestehen nur in wenigen Lagen. Für das Gensinger Viertel ist eine ganzheitlich ausgerichtete Stabilisierungsstrategie geboten.

Trotz eines entspannten Wohnungsmarktes in Berlin ist das Gebiet nahezu komplett vermietet. Werden die gesteuerten Leerzüge des Studentenwerkes Berlin nicht berücksichtigt, beträgt der durchschnittliche Wohnungsleerstand 2,8%. Eine Konzentration von Objekten mit mehr als 10% Leerstand befindet sich im östlichen Teil des Gensinger Viertels.

Das Gebiet übernimmt heute und auch in der Zukunft eine wichtige soziale Versorgungsaufgabe. Gleichzeitig gilt es, das Gebiet neue Nachfragegruppen zu erschließen.

Ein nicht unwesentlicher Teil der heute im Gebiet lebenden Bevölkerung wird auch auf absehbare Zeit auf preiswertes Wohnen angewiesen sein. Zugleich gilt es, neue Nachfragegruppen für das Gebiet zu erschließen. Geboten ist eine differenzierte Strategie zur Entwicklung des Wohnens in Friedrichsfelde, die sich orientiert an den Potentialen der bestehenden Wohnlagen, der heutigen Bewohnerschaft sowie potentiellen Nachfragern auf dem Wohnungsmarkt.

Wirksame städtebauliche Aufwertungen konnten durch Kopplung von öffentlichen und privaten Maßnahmen erzielt werden. Städtebaulicher Aufwertungsbedarf ist allerdings weiterhin gegeben

Über das Programm Stadtumbau Ost konnte in Teilbereichen die Disparität zwischen modernisierten Wohnanlagen sowie dem Aufwertungsstand des öffentlichen Raumes und der öffentlichen Einrichtungen abgebaut werden. Besonderer städtebaulicher Handlungsbedarf besteht weiterhin für das Wohngebietszentrum im Gensinger Viertel, für zwei Teilbereiche im Rosenfelder Ring, dem brach gefallenden Gemeinbedarfsstandort an der Elfriede-Tygör-Straße sowie dem südlichen Auftakt für Friedrichsfelde an der Straße am Tierpark.

Die Anpassung der sozialen Infrastruktur im großen Umfang ist in Friedrichsfelde weitestgehend abgeschlossen. Stärkeres Augenmerk sollte auf die Sicherung von Reservestandorten gelegt werden.

Für die rund 49.600 Einwohner steht ein umfassendes Angebotsnetz an Gemeinbedarfseinrichtungen in Friedrichsfelde bereit. In den nächsten Jahren sind nur noch punktuelle Veränderungen im Angebotsnetz notwendig. Einen Schwerpunkt bildet der Aufbau von Ersatzangeboten in den Wohngebieten Gensinger Straße und Rosenfelder Ring. Für die Teilbereiche Rosenfelder Ring, historische Mitte und Friedrichsfelde Süd sollte jeweils ein Reservestandort für einen Schulkomplex gesichert werden.

3. Bilanz des bisherigen Stadtumbaus

3.1 Ziele des Konzeptes 2002

Im Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept 2002 wurden folgende Befunde für das Gebiet Friedrichsfelde herausgearbeitet:

- Der Wohnungsleerstand ist nicht signifikant.
- Die Gebietsbindung der Bewohner ist als sehr hoch anzusehen. Die Bevölkerungsprognose sieht keine stark negative Entwicklung für das Gebiet.
- Soziale Problemlagen sind nicht flächig zu identifizieren.
- Das Gebiet ist in Teilräume zergliedert, ihm fehlt ein Identität stiftender Ort.
- Der Leerstand öffentlicher Gebäude ist im Gebiet auffallend negativ zu erfahren.
- Der öffentliche Raum weist vor allem qualitativ starke Defizite auf.
- Das Gebiet ist monostrukturiert auf Wohnen ausgerichtet.

Die Gutachter stellten fest, dass „... keine Bedarfe für eine gravierende Umstrukturierung bestehen. Der Stadtumbauprozess in Friedrichsfelde stellt sich somit mehr als bewohner- und nutzergetragener Umbau im kleinteiligen Maßstab, denn als grundlegende Umstrukturierung dar.“

Die Zielsetzungen für die Aufwertungsmaßnahmen im Konzept 2002 waren:

- Profilierung des Gesamtgebietes, dazu vornehmlich Wiederbelebung der historischen Friedrichsfelder Mitte;
- Lösung der Leerstandsproblematik durch Konzentration von Aufwertungsmaßnahmen auf Nach- und Zwischennutzung von leer stehenden öffentlichen Gebäuden bzw. Qualifizierung der Freiflächen nach erfolgtem Abriss;
- Vernetzung der bestehenden Grünflächen und Aufwertung der öffentlichen Freiräume;
- Aktivierung nicht störender Gewerberaumpotenziale im Gebäudebestand.

Im Konzept wurden insgesamt 43 Maßnahmen bestimmt. Alle Maßnahmen sind mit Erläuterungen zum Umsetzungsstand im Anhang dargestellt.

In den Vertiefungsbereichen Rosenfelder Ring und historische Mitte wurden detaillierte Lösungsvorschläge zur Gebietsaufwertung erstellt. Die folgenden Abbildungen zeigen den Maßnahmenplan für das Gesamtgebiet sowie die Plandarstellungen für beide Vertiefungsbereiche.

Abb. 3.1: Maßnahmenplan des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes Friedrichsfelde 2002
(Verfasser: Stiftung SPI)

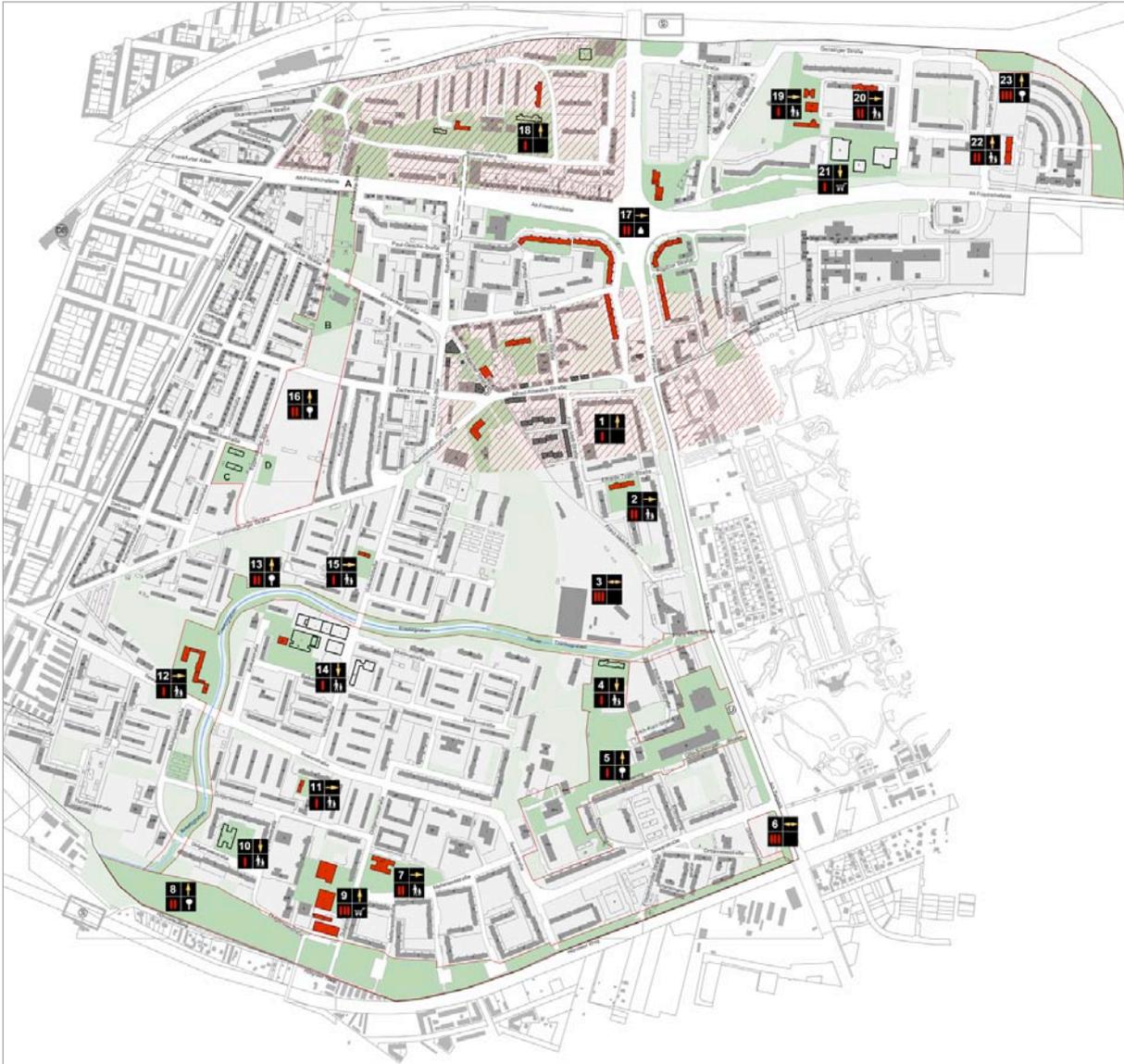
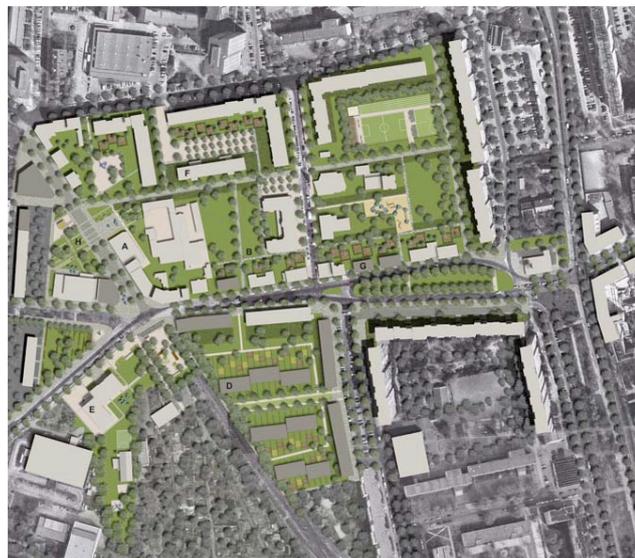


Abb. 3.2 Vertiefungsbereiche 2002

Historische Mitte

Rosenfelder Ring



3.2 Realisierte Maßnahmen im öffentlichen Raum

Zur Aufwertung des öffentlichen Raumes in zentralen Lagen wurden zwischen 2002 und Mitte 2007 vier Schwerpunktmaßnahmen mit Unterstützung des Programms Stadtumbau Ost umgesetzt.

Abb. 3.3. Schwerpunktmaßnahmen öffentlicher Raum 2002 bis 2007



- 1 Umgestaltung Stadtplatz und Promenade Rosenfelder Ring
- 2 Gestaltung der Grünanlage am Zentrum U-Bahnhof Friedrichsfelde
- 3 Gestaltung der Dathe-Promenade am Zentrum U-Bahnhof Tierpark
- 4 Neuanlage der Promenade am Zentrum Volkradpassage

Die Aufwertungsmaßnahmen orientieren sich in den Gebietszentren und wichtigen Kommunikationsbereichen für die Bewohnerschaft von Friedrichsfelde. In der Regel waren die Maßnahmen eingebettet in umfassende städtebauliche Aufwertungen der Zentren. Die Maßnahmenkopplung des Programms Stadtumbau Ost, mit weiteren Maßnahmen der öffentlichen Hand sowie private Investitionen im großen Umfang ermöglichten eine hohe Wirkung. Zudem sind alle Maßnahmen in umfassenden Beteiligungsverfahren und mit sorgfältiger Berücksichtigung der Gender-Aspekte entwickelt.

1 Umgestaltung Stadtplatz und Promenade Rosenfelder Ring

Baustein	Umsetzungszeitraum	Fördersumme
Konzept, Teilplanung	2003	25.000 Euro
Stadtplatz	2003-2005	121.000 Euro
Promenade	2005-2006	136.000 Euro

Eine zentral gelegene und nur für Fußgänger nutzbare Promenade bildet das Rückgrad des Wohngebietes am Rosenfelder Ring. An der Promenade wurden wichtige Gemeinbedarfs- sowie eine Verkaufseinrichtung für das Wohngebiet orientiert. Mit der Schließung von zwei Gebäuden für die Kindertagesbetreuung sowie der Aufgabe von zwei Schulgebäuden erfuhr die Promenade einen deutlichen Funktionsverlust. Für die frei werden ehemaligen zwei Kindereinrichtungen konnte eine Nachnutzung als Wohnprojekt für pflegebedürftige ältere Menschen realisiert werden. Der große Bereich, der durch die zwei aufgegebenen Schulstandorte entstand, bedarf einer weiteren städtebaulichen Aufwertung.

Die Aufwertung der Promenade und des Stadtplatzes konnte 2006 abgeschlossen werden. Die Maßnahme führte zu einer deutlichen Qualitätsverbesserung des zentral gelegenen öffentlichen Raums und findet bei den Bewohnern eine hohe Akzeptanz. Trotz der neuen Qualitäten wurde die Verkaufseinrichtung am Stadtplatz geschlossen und die erfolgte Umgestaltung in ihrer Funktion deutlich beeinträchtigt. Die Revitalisierung des Standortes der Verkaufseinrichtung steht als Aufgabe an.

Abb. 3.4: *Stadtplatz und Promenade am Rosenfelder Ring
Bilder Mitte 2007*



Umgestalteter Stadtplatz



Umfassend umgebaute Promenade

2 Gestaltung der Grünanlage am Zentrum U-Bahnhof Friedrichsfelde

Baustein	Umsetzungszeitraum	Fördersumme
1. Bauabschnitt öffentliche Grünanlage	2005-2006	157.000 Euro

Für die historische Mitte von Friedrichsfelde wurde im Konzept 2004 ein umfassendes Maßnahmenpaket entwickelt. Für den öffentlichen Raum stand als Schwerpunktaufgabe die Umgestaltung einer größeren in Teilbereiche gegliederten öffentlichen Grünanlage. Sie übernimmt in einem Teilabschnitt auch eine wichtige Wohnumfeldfunktion für private Wohnungsbestände. Für die gesamte Grünanlage wurde ein schlüssiges Umgestaltungskonzept entwickelt. Zur Umsetzung kam allerdings nur der erste Bauabschnitt. Ausschlaggebend für den Abbruch der Umgestaltung war eine neue Prioritätensetzung beim Mitteleinsatz von Seiten des Bezirksamtes.

Trotz der nur teilweisen Umsetzung des Aufwertungskonzeptes kann festgestellt werden, dass sich der Zentrumsbereich am U-Bahnhof Friedrichsfelde ausgesprochen positiv entwickelt hat. Der Großteil des öffentlichen Straßenraumes ist neu gestaltet (insbesondere der Angerbereich), eine große Brache konnte durch den Bau eines Einzelhandelszentrums revitalisiert werden und Sanierungen von Wohnbausubstanz der Gründerzeit wurden am Standort begonnen.

Weiterer deutlicher Handlungsbedarf für städtebauliche Aufwertungen besteht für die zum Teil ungenutzte Gebäudesubstanz mit dem ehemaligen Kinosaal am U-Bahnhof sowie die restlichen noch nicht aufgewerteten Teilbereiche der öffentlichen Grünanlage.

Abb. 3.5: Aufwertungen am U-Bahnhof Friedrichsfelde – Bilder Mitte 2007



Neu gestaltete öffentliche Grünanlage



Sanierung der Gründerzeitsubstanz am U-Bahnhof

3 Gestaltung der Dathe-Promenade am Zentrum U-Bahnhof Tierpark

Baustein	Umsetzungszeitraum	Fördersumme
1. Bauabschnitt Promenade und Umfeld	2006	83.000 Euro

Die Dathe-Promenade ist die zentrale und stark frequentierte Wegeverbindung vom Zentrumsbereich am U-Bahnhof Tierpark zu den großen Wohngebieten in Friedrichsfelde Süd. Aufwertungsmaßnahmen haben hier besonders hohe Wirkungen, da sie für viele Bewohner spürbar sind und Zeichen für die Gebietserneuerung setzen.

Die Gesamtmaßnahme Dathe-Promenade gliedert sich in drei Abschnitte. Der 1. Bauabschnitt als Kernstück wurde 2007 abgeschlossen. Bestandsorientiert sind die Wegeverbindung aufgewertet, Ausstattungen modernisiert und ergänzende Bepflanzungen vorgenommen. Die große angrenzende Freifläche wurde komplett neu gestaltet. Bereiche für Ruhe und Aktivitäten sind hier eingeordnet.

Die Umsetzung des 2. und 3. Bauabschnitts der Gesamtmaßnahme ist geplant.

Abb. 3.6: Aufwertung der Dathe-Promenade - Bilder Mitte 2007



Der Wegbereich wurde bestandsorientiert durch punktuelle Maßnahmen aufgewertet.



Im angrenzende Freiraum entstanden Treffpunkte zum Sitzen und für Spiel- und Sportaktivitäten

4 Neuanlage der Promenade am Zentrum Volkradpassage

Baustein	Umsetzungszeitraum	Fördersumme
Promenade und Umfeld	2006-2007	205.000 Euro

Das Wohngebietszentrum Volkradpassage wurde komplett umgestaltet. Die ehemaligen Zentrumsbauten sowie der Schulkomplex wurden abgerissen und neue Gebäude für Handel und Dienstleistungen sowie ein Pflegeheim als Ersatzbau realisiert. In diesem Zusammenhang hatte die Neugestaltung des öffentlichen Raumes eine hohe Priorität, um eine komplexe Neugestaltung des Wohngebietszentrums abzurunden.

Kernstück der Aufwertung des öffentlichen Raumes ist die Neugestaltung der Wegeverbindung zwischen Volkradpassage und dem westlich gelegenen Hochhaus. Die begleitenden Bereiche sowie die bereits aufgewertete Fläche des ehemaligen Schulkomplexes sind in die Umgestaltung eingebunden. Die Maßnahme wird 2008 abgeschlossen.

Abb. 3.7: Neugestaltung des Umfeldes Volkradpassage – Bilder Mitte 2007



Blickrichtung Volkradpassage



Blickrichtung Hochhaus

3.3 Aufwertung und Rückbau sozialer Infrastruktur

Im Jahr 2002 stand der Bezirk auch in Friedrichsfelde vor der Aufgabe, mit umfassenden Kapazitäten von nicht mehr gebrauchten Kitas und Schulen umzugehen. Im Gebiet standen zwölf Kita-Gebäude und sechs Schulgebäude zur Disposition. Von den insgesamt 18 Gebäuden konnten bis 2007 sieben Gebäude über gemeinwesenorientierte Angebote nachgenutzt werden. Neun Gebäude wurden abgerissen. Von den frei gelegten acht Grundstücken werden vier für öffentliche Nutzungen (Sportanlage, Grünanlage) genutzt, der Rest wird vom Liegenschaftsfonds Berlin (LIFO) vermarktet.

Tab. 3.1: Umgesetzte Rückbauten und Folgenutzungen für nicht mehr gebrauchte Gemeinbedarfsstandorte des Konzeptes 2002

Aufgegebener Standort Konzept 2002	Rückbau erfolgt = X	Nutzung Stand 2007
Kita		
Rosenfelder Ring 29		Wohnprojekt für pflegebedürftige ältere Menschen Träger: Chickowsky GmbH
Rosenfelder Ring 33		
Gensinger Straße 60-60a		Ausbildungszentrum Träger: Berufsvorbereitungs- und Ausbildungsgesellschaft mbH
Massower Straße 22-24		Keine, Vermarktung über LIFO (Vorzug Wohnnutzung ¹)
Elfriede-Tygor-Straße 2-4		Gebäude ist über LIFO verkauft (gepl. Wohnprojekt)
Erich-Kurz-Straße 2-4	X	Schulsportanlage der Paul-und-Charlotte-Kniese-Schule ausgenommen ist die ehem. Grundfläche des Kita-Gebäudes
Dolgenseestraße 1-2	X	Freifläche wird in geplanten Quartierspark integriert
Dolgenseestraße 32-33	X	Keine, Vermarktung durch LIFO (Vorzug privates Wohnumfeld)
Sewanstraße 122		Heikonauten Kreativzentrum Kulturwirtschaft Berlin-Lichtenberg Träger: Titel vgl. oben, GbR
Volkradstraße 6		Jugendfreizeitstätte „eastside“ Träger: Bezirksamt Lichtenberg
Lincoln Straße 65	X	Keine, Vermarktung über LIFO (Vorzug Wohnnutzung)
Bietzke Straße 20	X	Keine, Vermarktung über LIFO (Vorzug Wohnnutzung)
Schulen		
Rosenfelder Ring 39	X	Keine, Vermarktung über LIFO (Vorzug Wohnnutzung)
Rosenfelder Ring 63		Rückbau geplant
Gensinger Straße 56	X	Öffentliche Grünanlage (Spielwiese)
Rummelsburger Straße 3		Evangelische Schule Lichtenberg; Träger: Schulstiftung der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz
Sewanstraße 43		„Kultschule“ –Soziokulturelles Zentrum; Träger: Lichtenberger Kulturverein e.V. und Miteinander Wohnen e.V.
Baikalstraße 31	X	öffentliche Grünanlage
Andere Objekte		
Turnhalle Rosenfelder Ring 84a	X	Keine, Vermarktung LIFO (Vorzug Stellplatzanlage)
Pflegeheim Volkradstraße 27		Keine, Vermarktung LIFO (Vorzug Betreutes Wohnen)

¹ Die Angaben zur Vorzugsnutzung beziehen sich auf die aktuellen Vermarktungsbemühungen des LIFO. Optionen für andere Nutzungen sind damit nicht ausgeschlossen.

Das Programm Stadtumbau Ost ermöglichte, die dauerhaft nicht mehr benötigten und vermarktbareren Immobilien zeitnah nach Nutzungsaufgabe rückzubauen. Damit konnten drohende Verwahrlosungstendenzen an den Standorten, die in der Regel in den Wohnquartieren integriert liegen, wirksam begegnet werden.

Das Programm Stadtumbau Ost unterstützte zudem eine wichtige soziokulturelle Folgenutzung. Zur Umnutzung eines ehemaligen Schulgebäudes in der Sewanstraße 43 zum Soziokulturellen Zentrum "Kultschule" wurde in den Jahren 2003-2004 Maßnahmen in den Bereichen Brandschutz und Haustechnik mit 145.000 Euro gefördert. Die "Kultschule" ist heute ein unverzichtbarer Anker der Gemeinwesenarbeit in Friedrichsfelde Süd.

Abb. 3.8: "Kultschule" in Friedrichsfelde Süd - Bilder Mitte 2007



Werbung an der Sewanstraße



Haupteingang

Eine weitere bedeutsame Maßnahme ist die Aufwertung der Sportanlage Zachertstraße, die begonnen wurde und als Gesamtmaßnahme 2009/2010 abgeschlossen werden soll. Ein großer Bereich wird nach Gender-Aspekten als Sportanlage und neuem Umfeld mit Sitzangeboten umgestaltet. Die Umgestaltung wird durch die Kopplung des Sportanlagensanierungsprogramms mit dem Programm Stadtumbau Ost unterstützt. Die Kosten für die Gesamtmaßnahme belaufen sich auf 1,5 Mio. Euro. Davon werden 245.000 Euro vom Programm Stadtumbau Ost getragen.

Abb. 3.9: Sportanlage Zachertstraße



Blick auf die Baustelle

Ist die Gesamtbilanz im Bereich der Anpassung der sozialen Infrastruktur beeindruckend, so bestehen auch Probleme im Umgang mit Standorten und Gebäuden, die sich in Vermarktung über den Liegenschaftsfonds Berlin befinden:

- Schwer vermarktbare Grundstücke in Wohnhöfen

Gemäß dem Auftrag des Landes Berlins haben die Grundstücke in Vermarktung einen Bodenwert, der dem Status als Bauland entspricht. Nach Aussagen der Wohnungsunternehmen gibt es dadurch für sie keinen Spielraum, die Grundstücke zu erwerben, um sie in das private Wohnumfeld einzuordnen.

- Mindestunterhaltung der Grundstücke

Der Zustand der freigelegten Flächen entspricht oft nicht den Mindeststandards einer angemessenen Unterhaltung. Für die Wohnqualität im Quartier und das Image des Wohnstandortes kann die mangelnde Pflege der Grundstücke negative Folge haben.

- Lange Vermarktungszeiten für die Immobilien

An einigen Standorten befinden sich seit mehreren Jahren leer stehende Gebäude, deren Chancen auf Vermarktung ausgelotet werden. Ein schnellerer Vermarktungserfolg oder eine schnellere Entscheidung zum Rückbau wäre für diese Standorte wünschenswert.

Abb. 3.10: Zustand von Gebäuden und Flächen in Vermarktung des Liegenschaftsfonds Berlin Mitte 2007



Massower Straße 22-24



Rosenfelder Ring 39

Zusammenfassung

Nach fünf Jahren der Umsetzung des Stadtumbaus in Friedrichsfelde hat sich erwiesen, dass die generellen Zielstellungen des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes 2002 einen tragfähigen Ansatz zur Entwicklung des Gebietes bieten.

Die vier umgesetzten Schwerpunktmaßnahmen im öffentlichen Raum orientierten sich in den Gebietszentren und wichtigen Kommunikationsbereichen für die Bewohnerschaft von Friedrichsfelde. In der Regel waren die Maßnahmen eingebettet in umfassende städtebauliche Aufwertungen der Zentren. Die Maßnahmenkopplung des Programms Stadtumbau Ost, mit weiteren Maßnahmen der öffentlichen Hand sowie private Investitionen im großen Umfang ermöglichten eine hohe Wirkung. Darüber konnten auch Impulse zur Stabilisierung und Weiterentwicklung der Wirtschaft erzielt werden.

Alle Maßnahmen sind in umfassenden Beteiligungsverfahren und mit sorgfältiger Berücksichtigung der Genger-Aspekte entwickelt. Die umgesetzten Maßnahmen haben bei der Bevölkerung eine hohe Akzeptanz. Aufgrund der intensiven öffentlichen Beteiligung steigen die Anforderungen an eine schnelle und auch verlässliche Projektplanung und Umsetzung.

2002 standen zwölf Kita-Gebäude und sechs Schulgebäude zur Disposition. Von den insgesamt 18 Gebäuden konnten bis 2007 sieben Gebäude über gemeinwesenorientierte Angebote nachgenutzt werden. Neun Gebäude wurden abgerissen. Damit konnten drohende Verwahrlosungstendenzen an den Standorten, die in der Regel in den Wohnquartieren integriert liegen, wirksam begegnet werden. Das Programm Stadtumbau Ost unterstützte zudem eine wichtige soziokulturelle Folgenutzung für einen Schulstandort. Die mit Mitteln des Programms unterstützte "Kultschule" hat sich zum unverzichtbaren Anker der Gemeinwesenarbeit in Friedrichsfelde Süd entwickelt. Mit der begonnenen Gestaltung der Sportanlage an der Zacherstraße nach Gender-Aspekten entsteht ein neues attraktives Freizeitangebot mit Gebiet.

Als Problem bei der Programmumsetzung kristallisierte sich heraus, dass einzelne ehemalige Gemeinbedarfsstandorte sich zeitnah nur schwer vermarkten lassen. Damit steigen die Anforderungen an eine angemessene Unterhaltung und Entscheidungen zum möglichen Rückbau sollten eher in Erwägung gezogen werden. Für einzelne Standorte ist die Einbeziehung in das private Wohnumfeld die schlüssigste Folgenutzung. In der Regel scheitert diese Option aufgrund auseinander gehender Wertvorstellungen für die Liegenschaften.

4. Leitbild und Stadtumbaustrategien

4.1 Strategien für Friedrichsfelde

Das Siedlungsgebiet Friedrichsfelde wird durch unterschiedliche Wohnquartiere geprägt. Eine identitätsstiftende Mitte, welche die Teilräume zusammenhält, hatte sich nicht entwickelt. Die städtebaulichen Planungen aus dem Jahr 2002 orientieren daher auf die Wiederbelebung der historischen Mitte am U-Bahnhof Friedrichsfelde. Über die Bündelung von öffentlichen und privaten Maßnahmen in den letzten fünf Jahren konnte ein wirksamer Anstoß zur Attraktivitätssteigerung erzeugt werden.

Die Teilbereiche von Friedrichsfelde, größtenteils getrennt durch Verkehrsstrassen, haben mit ihren unterschiedlichen Bebauungsstrukturen eigene Profile und Potenziale als gute Wohnadressen entwickelt. Diese Qualität bildet den Ausgangspunkt für die Weiterentwicklung des Gebietes Friedrichsfelde.

Die Verortung der Maßnahmen und der Umsetzungsprozess orientiert sich auf folgende handlungsleitenden Prinzipien:

- Konzentration von Maßnahmen auf Quartiere mit Strukturschwächen und gefährdeter Perspektive;
- Räumliche und akteursübergreifende Maßnahmenbündelung zur Erzielung höherer Wirkungen;
- Fokussierung der Maßnahmen auf Zentren und wichtige Verbindungsräume;
- Zügiger Rückbau nicht mehr gebrauchter Immobilien und angemessene Unterhaltung der Standorte, die sich in der Vermarktung befinden;
- Sicherung von Reservestandorten für die Grundversorgung;
- Fortführung der Beteiligungsprozesse zum Stadtumbau;
- Sicherung einer zeitnahen und verlässlichen Umsetzung der Aufwertungsmaßnahmen.

Das **Leitbild „Nachbarschaften mit eigenem Profil“** basiert auf die bestehenden Vorzüge und der Vielfältigkeit der einzelnen Teilräume. Diese Vorzüge und Unterschiedlichkeiten sollen für die Lebensqualität der Bewohner noch besser wirksam werden und zugleich das Image von Friedrichsfelde als Wohnstandort im demografischen Wandel deutlich machen. Strategisch ist das Stadtumbaugebiet Friedrichsfelde als Ganzes zu betrachten und die vorhandenen Synergieeffekte zwischen seinen Teilbereichen als Chance zu verstehen. Aus diesem Leitbild ergeben sich folgende übergreifende Zielstellungen:

1. Weiterentwicklung des Wohnens

- Fortführung der Modernisierung, Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung sowie nachfrageorientierte Anpassung des Wohnungsangebots. Besonderes Augenmerk sollte auf die Angebote für die wachsende Zahl der hochaltrigen Bewohner sowie für Familien gelegt werden.
- Ausbau von neuen Wohnformen im Bestand, auch durch Umnutzung von ehemaligen Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Kitas). Förderung von kleinteiligem Neubauprojekten sowie der Wohneigentumsbildung als Stabilisierungsfaktoren.

2. Ausbau und Sicherung der Attraktivität der Wohnquartiere für Nachzieher, insbesondere Familien

- Weiterführung der Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum (Stabilisierung der Wohngebietszentren).
- Weiterführung der Wohnumfeldgestaltung durch die Wohnungsunternehmen, die noch stärker höhere Qualitätsstandards und Genderbelange berücksichtigt.
- Intensivierung der Modernisierung von Kitas und Schulen, die dauerhaft in den Wohnquartieren benötigt werden.
- Halten von Reservestandorten für soziale Infrastruktur, um für mögliche Bedarfsänderungen in der Zukunft handlungsfähig zu bleiben.

3. Sicherung und Ergänzung der soziokulturellen Angebote

- Weitere Anpassung der sozialen Angebote für alle Bevölkerungsgruppen. Verbesserung von Angeboten, insbesondere für junge Bewohner und stärkere Orientierung auf generationsübergreifende Angebote.
- Ersatz- und Neubau von soziokulturellen Angebote in Teilräumen mit hohen Integrationsanforderungen für unterstützungsbedürftige Menschen.

4.2 Strategien und Handlungsempfehlungen für Teilräume

In der folgenden Übersicht werden die Leitziele und Maßnahmenschwerpunkte für die Teilräume zusammenfassend dargestellt:

I Gensinger Viertel –

Sicherung der Perspektive als akzeptierte Wohnadresse

Komplexe Umgestaltung der Quartiersmitte - Neuanlage eines kommerziellen Zentrums und eines Zentrums der Gemeinwesenarbeit.

II Rosenfelder Ring –

Steigerung der Attraktivität für Nachzieher

Komplettierung des innenliegenden Kommunikationsbandes (Promenade) mit weiteren sozialen und Freiraumangeboten.

III Historische Mitte –

Ausbau der Anziehungskraft

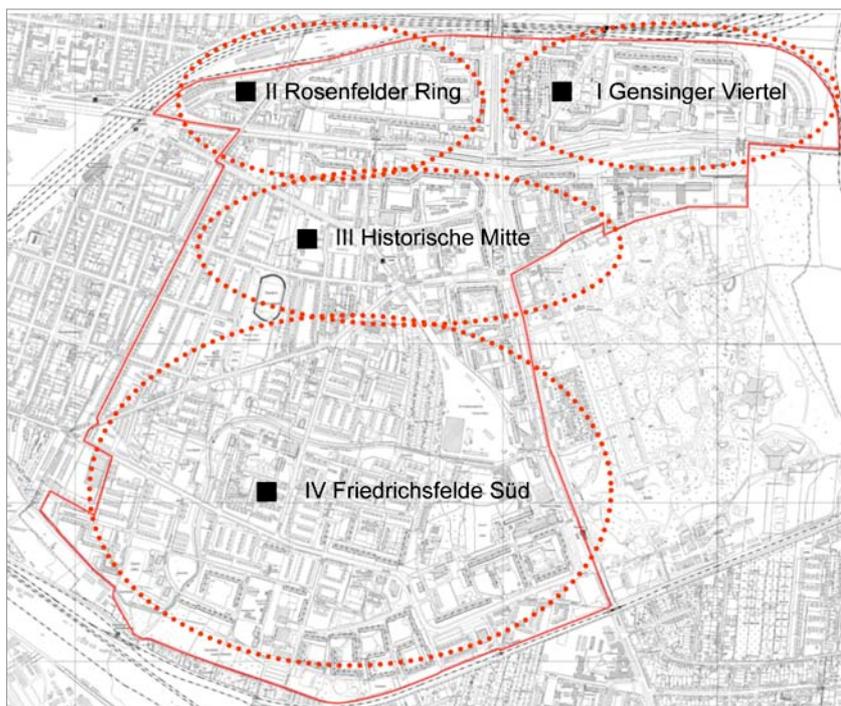
Komplettierung der Maßnahmen um den U-Bahnhof Friedrichsfelde; Verbesserte Einbindung des Quartiers Charlottenstraße über neue Angebote; Förderung von kleinteiligen Wohnungsneubau.

IV Friedrichsfelde Süd –

Sicherung der Attraktivität für Nachzieher, insbesondere für Familien

Abschluss und Komplettierung der Maßnahmen zur Aufwertung der Zentren sowie der Hauptwege- und Grünverbindungen.

Abb. 4.1: Nachbarschaften mit eigenem Profil



I. Gensinger Viertel



Das Wohngebiet Gensinger Straße ist umgeben von Hauptverkehrsstraßen und Bahnanlagen und liegt relativ isoliert. Seit mehreren Jahren ist das Wohngebietszentrum „Kalinka“ eine große Brache. Innerhalb kurzer Zeit sind viele Aussiedler und ausländische Bürger, darunter viele Asylbewerber, in das Wohngebiet gezogen. In der Grundschule des Gebietes lernen gegenwärtig Kinder aus 20 verschiedenen Nationen. Für das Gebiet liegt eine teilräumliche Planung vor. (Städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept für das Wohngebiet Gensinger Straße im Stadtteil Friedrichsfelde, STADTLANDPROJEKTE, 2006)

Aktuelle Entwicklungstendenzen im Gebiet

- Einwohnerzahl blieb seit 2002 stabil; Trend zur Überalterung des Gebietes, jeder dritte Bewohner ist älter als 55 Jahre; Zuwachs in der Altersgruppe der unter 6-Jährigen
- Überdurchschnittlich hoher Ausländeranteil im Bezirksvergleich
- Überdurchschnittlich hohe Arbeitslosigkeit und Dichte der Sozialhilfeempfänger; Sozialhilfeempfänger ausländischer Herkunft liegen deutlich über dem Bezirksdurchschnitt.
- Jahrelanger Leerstand des ehemaligen Wohngebietszentrums „Kalinka“ führte zu Verwahrlosungstendenzen und strahlt negativ auf die angrenzenden Wohnlagen aus.
- Punktuelle Vermietungsschwierigkeiten bei den Wohnungsunternehmen

Aktuelle Problemfelder der Gebietsentwicklung

- Brachgefallenes Wohngebietszentrum „Kalinka“
- Freiflächengestaltung auf der Abrissfläche der ehemaligen Schule, Gensinger Straße 56 ist noch nicht abgeschlossen.
- Soziokulturelle Angebote reichen nicht aus. Ein Neubau einer Jugendfreizeiteinrichtung mit 125 Plätzen (Ersatzstandort für den Jugendklub „Altfriedrichsfelde“) ist zwingend notwendig.

- Die einzige Schule im Gebiet hat einen Schulhof mit hohem Aufwertungsbedarf.
- Die Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung „Falkenburg“ ist in einem stark sanierungsbedürftigen Gebäude untergebracht. Das ehemalige Sportfunktionsgebäude entspricht in der baulichen Ausstattung nicht mehr den heutigen Standards. Die Sanierung ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar. Der durch das Bezirksamt 1996 beschlossene Bebauungsplan des Gensinger Viertels sieht den Abriss dieses Gebäudes vor. Das Objekt wird vom Fachbereich Sport zum 01.01.2008 in das Finanzvermögen abgegeben. Die Entscheidung wie mit der Immobilie weiter verfahren wird, steht aus.
- Die Sporthalle hat Sanierungsbedarf und steht auf der Prioritätenliste von Maßnahmen bei den Bewohnern des Gebiets an erster Stelle.

Ziele/Leitbilder

- Sicherung der Perspektive des Wohngebietes - Ruhiges Wohnen im Grünen mit bedarfsgerechten Gemeinwesenangeboten.
- Stabilisierung des Wohngebietes durch Aufwertungs- sowie Integrationsmaßnahmen; Bündelung von Maßnahmen des Stadtumbau mit Maßnahmen der Gemeinwesenarbeit.
- Komplexe Umgestaltung der Quartiersmitte; Neuanlage eines kommerziellen Zentrums und eines Zentrums der Gemeinwesenarbeit.

Handlungsempfehlungen und Aufwertungsmaßnahmen

- Dringender städtebaulicher Handlungsbedarf besteht am Standort des ehemaligen Wohngebietszentrums „Kalinka“, welches seit etlichen Jahren leer steht. Es liegen Planungen eines Investors für ein neues Einkaufszentrum am Standort vor. Das Bezirksamt strebt eine sinnvolle Kopplung von privaten und öffentlichen Maßnahmen an. Vorgesehen ist ca. 300.000 € aus dem Verkaufserlös der Liegenschaft für das neue Einkaufszentrum, für einen Ersatzneubau einer Jugendfreizeiteinrichtung einzusetzen. Dieser Standort wird nach Fertigstellung von den Falken und den Jungen Humanisten gemeinsam betrieben. Für die Lückekinderarbeit der „Falkenburg“ müssen dabei 50 Plätze entstehen, für die Jugendarbeit des „PPZ“ 75 Plätze bereitgestellt werden.
- Obwohl die Gemeinwesenarbeit in den letzten Jahren intensiviert wurde, besteht im Bezirksvergleich bei sozialen Angeboten weiterhin Nachholbedarf. Zudem steht eine behutsame Anpassung der Gemeinwesenangebote an den bevorstehenden demografischen Wandel an. Deshalb ist vor allem die Verbesserung der Angebote für junge Bewohner des Gebiets geplant. Es sollten verstärkt Projekten für junge Menschen aus sozial schlechter gestellten Familien gefördert werden. Ebenso fällt auf, dass für die Eltern-Generation der Migranten-Familien wenig oder keine Angebote vorhanden sind, sich im Gebiet zu treffen, oder z.B. Deutsch zu lernen oder sich anderweitig zu engagieren, um Kompetenzen zu erwerben, die eine Integration erleichtern.

Abb. 4.2: Maßnahmen im Überblick - Gensinger Viertel



- I.1 Fortführung der Freiflächengestaltung auf der Abrissfläche;
(ehemaliger Schulstandort Gensinger Straße 56)
- I.2 Sanierung der Sporthalle
(Gensinger Straße 56)
- I.3 Neubau einer Jugendfreizeiteinrichtung und Freiflächengestaltung
Ersatzstandort für die Jugendfreizeitstätte „Alt-Friedrichsfelde“
(ehemaliger Schulstandort Gensinger Straße 56)
- I.4a Nachbarschaftszentrum „Die Brücke“
(Modernisierung und Umnutzung des Erdgeschosses des Kitage
bäudes (Albert-Schweizer- Kinderdorf Berlin e.V.) - 1. Bauabschnitt
(Gensinger Straße 58)
- I.4b Neubau Nachbarschaftszentrum „Die Brücke“ - 2. Bauabschnitt
(Gensinger Straße 58)
- I.5 Schulhofgestaltung der A.- Ries- Grundschule
(Alt-Friedrichsfelde 66)
- I.6 Schließung der Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung „Falkenburg“;
Integration der Angebote in den geplanten Neubau (Ersatzstandort
für die Jugendfreizeitstätte „Alt-Friedrichsfelde“)
(Gensinger Straße 101)
- I.7 Neubau Einkaufszentrum KALINKA;
(B-Plan 11-33 EKZ VE Kalinka im Verfahren)

Prioritäre Maßnahmen

I.1 Freiflächengestaltung auf der Abrissfläche Ehemaliger Schulstandort Gensinger Straße 56

- Gestaltung der Freifläche als Grünzug; Umsetzung des Gestaltungskonzeptes aus dem Jahr 2004 mit Wegeführung, Sitzgruppen sowie einem Bolzplatz.
- Träger der Maßnahme: Fachbereich UmNat
- Gesamtkosten: 370.000 €
- Zeithorizont: Maßnahme soll 2008 zu Ende geführt werden.

Abb. 4.3: Konzept Freiflächengestaltung des ehemaligen Schulgeländes
(Planung: STADTLANDPROJEKTE)



I.2 Sanierung der Sporthalle Gensinger Straße 56

- Die Sporthalle wird mit dem angrenzenden Umfeld als Sportbereich aufgewertet.
- Träger der Maßnahme: Fachbereich Sport
- Gesamtkosten: 570.000 €
- Zeithorizont: 2008 (prioritäre Maßnahme im Bürgerhaushalt)

Abb. 4.4: Sporthalle im Sommer 2007



I.3 **Neubau einer Jugendfreizeiteinrichtung und Freiflächengestaltung** **Ehemaliger Schulstandort Gensinger Straße 56**

- Ersatzstandort für die Jugendfreizeitstätte „Altfriedrichsfelde 70“ im Wohngebietszentrum „Kalinka“
- Träger der Maßnahme: Fachbereich Jugend
- Gesamtkosten: ca 1 Mio €
- Zeithorizont: 2008/09

Abb. 4.5: Die Jugendfreizeitstätte „Altfriedrichsfelde 70“ im Kalinka-Komplex, Sommer 2007



I.4 a **Nachbarschaftszentrum „Die Brücke“ (1. Bauabschnitt)** **Gensinger Straße 58**

- Sanierung, Modernisierung und Umnutzung des Erdgeschosses des Kitagebäudes zum Begegnungszentrum mit ca. 137 qm Nutzfläche;
- Neues Nutzungskonzept mit ergänzenden familienorientierten Angeboten (Angebote für alle Generationen);
- Café im Erdgeschoss, Räume für Kurse für Bewohner des Gebietes
- Träger der Maßnahme: Albert-Schweitzer-Kinderdorf Berlin e.V.
- Gesamtkosten: ca. 100.000 €
- Zeithorizont: 2008/09

I.4 b **Neubau (Pavillion) „Die Brücke“ (2. Bauabschnitt)** **Gensinger Straße 58**

- Einrichten eines Familientreffs als offenes, niedrighschwelliges Angebot mit ca. 140 qm Nutzfläche;
- Neue Angebote im Rahmen der Frühförderung, Sprache und Psychomotorik; Beratung für Familien u. a.
- Träger der Maßnahme: Albert-Schweitzer Kinderdorf Berlin e.V.
- Gesamtkosten: ca. 470.000 €
- Zeithorizont: 2008/09

Abb. 4.6: Nachbarschaftszentrum „Die Brücke“ ; Konzept: Gesellschaft für Bauberatung und Betreuung mbH im Umweltforum Auferstehungskirche



I.5 Schulhofgestaltung der Adam- Ries- Grundschule, Aufwertung der Sport- und Spielflächen Altfriedrichsfelde 66

- Gestaltung des Pausenhofs als großzügige Freifläche
- Gliederung der Freiflächen nach Nutzungsbereichen; Spielplatz mit Kletternetz, Schulgarten sowie Ruhe- Garten
- Einordnung von Sportflächen im südlichen Bereich
- Gestaltung von weiteren Aktivitätsbereichen; Öffentliche Nutzung der Kleinfeldbereiche
- Träger der Maßnahme: Fachvermögen Bildung
- Gesamtkosten: 500.000 €
- Zeithorizont: 2008/09
-

Abb. 4.7: Schulstandort Adam-Ries-Grundschule (Gestaltungskonzept: STADTLANDPROJEKTE)



Gegenwärtiger Zustand des Schulhofes

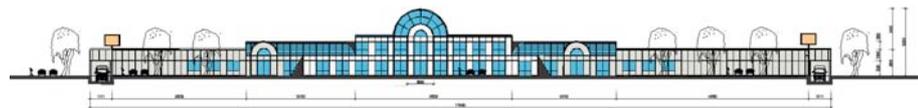
I.6 Schließung der Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung „Falkenburg“; Integration der Angebote in den geplanten Neubau (Ersatzstandort für die Jugendfreizeitstätte „Alt-Friedrichsfelde“) Gensinger Straße 101

- Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung der „Falken“, existiert seit 15 Jahren; Nutzfläche von 120 qm ; Platzkapazitäten für 50 Kinder
- Sportverein „Kosmos-Friedrichsfelde“ nutzt die Räume im Gebäude
- Das Freizeitprogramm der „Falkenburg“ richtet sich speziell an die Zielgruppe der 6-12 Jährigen; fester Besucherstamm von circa 25-30 Kindern täglich (50% von ihnen mit Migrationshintergrund).
- Im Mittelpunkt der kiezorientierten Arbeit der Einrichtung steht die tägliche „Offene Tür“ mit Angeboten für Lückekinder wie Holzwerkstatt, Computerarbeit, Spiele, Tischtennis, Beratungsarbeit, Hausaufgabenhilfe, ökologische und interkulturelle Angebote sowie Jugendverbandsarbeit
- Zeithorizont: 2008

I.7 Neubau Einkaufszentrum KALINKA (Nachversorgungszentrum-Forum Kalinka)

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan 11-35 VE EKZ Kalinka im Verfahren
- Komplettabriss der vorhandenen Gebäude und Neubau
- Großflächige Stellplatzanlage mit direkter Anbindung an die Bundesstraße
- Zeithorizont: 2009

Abb. 4.8: Forum Kalinka (vgl. [www. KALINKA.de](http://www.KALINKA.de) ; Konzept: Architekturbüro Desch



II. Rosenfelder Ring



Das Wohngebiet Rosenfelder Ring ist aufgrund der angrenzenden Verkehrsmagistralen ein stark isolierter Teilraum von Friedrichsfelde. Das Gebiet ist als Vertiefungsbereich im Stadtteilentwicklungskonzept 2002 planerisch untersucht worden. Des Weiteren liegen ein städtebauliches Gutachten und ein Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2004 vor. Mit dem Bau der Promenade und des Stadtplatzes „Rosenfelder Platz“ sind die Defizite im Bereich öffentlicher Freiflächen erheblich beseitigt worden. Weiterhin konnten zwei leerstehende Kitas für spezielle Wohnangebote für Senioren umgenutzt werden.

Aktuelle Entwicklungstendenzen im Gebiet:

- Einwohnerzahl blieb seit 2002 stabil
- Zwischen der Stammmieterschaft, welche hier seit den 1960er Jahren lebt und den jüngeren, in der Regel zugezogenen Haushalten, besteht ein soziales Gefälle.
- Der Anteil an Migrantenfamilien hat in den letzten Jahren im Vergleich zu den anderen Gebieten besonders stark zugenommen.

Aktuelle Problemfelder der Gebietsentwicklung

- Ungestaltete Brachflächen durch Abriss der George Orwell Schule und der Sporthalle
- Kein Schulstandort im Wohngebiet
- Umnutzung der Turnhalle Rosenfelder Ring 39 zu einem Gebäude mit soziokulturellen Angeboten lies sich nicht realisieren
- Soziokulturelle Treffpunkte erscheinen trotz des Zentrums „Libezem“ als nicht ausreichend.
- Städtebaulicher Missstand durch geschlossene Kaufhalle am neugestalteten Stadtplatz.
- Nahversorgungsprobleme im westlichen Teilbereich des Wohngebiets.
- Fußgängerverbindung (Gehwege) zum Bahnhof Friedrichsfelde Ost ist in einem unzureichendem Zustand.
- Gemengelage an der Löwenberger Straße bedarf einer städtebaulichen Neuordnung.

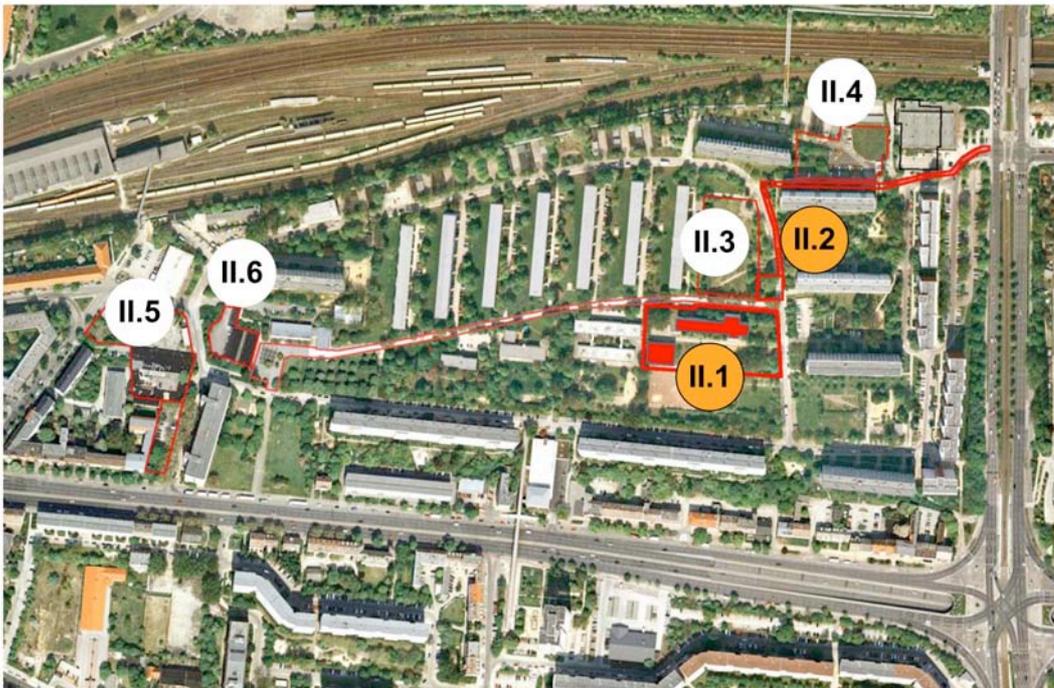
Ziele/Leitbilder

- Steigerung der Attraktivität für nachziehende Bewohner
- Komplettierung des innenliegenden Kommunikationsbandes mit weiteren sozialen und Freiraumangeboten.
- Behutsame Anpassung der Gemeinbedarfsangebote an den laufenden demografischen Wandel.

Handlungsempfehlungen und Aufwertungsmaßnahmen

- Das ursprüngliche städtebauliche Konzept des Wohngebietes (Innenorientierung der umfangreichen sozialen Infrastruktur und der innenliegenden öffentlichen Grünflächen) muss an die Veränderungen der Altersstrukturen der Bewohner durch verträgliche ergänzende Nutzungen weiter angepasst werden.
- Kernaufgabe ist es durch neue Nutzungen das Umfeld der Promenade als prägendes Element des Freiraumes und des Gebietes zu stärken.
- Die durch Abriss der Schulen (Rosenfelder Ring 39 und 63) und der Turnhalle entstandenen Brachen, stellen ein erhebliches Flächenpotenzial dar.
- Eine Bauflächenentwicklung für neues Wohnen als Nachnutzung des freigelegten Schulstandortes wird auf der Teilfläche Rosenfelder Ring 63 langfristig angestrebt.
- Langfristig ist eine öffentliche Fläche vorzuhalten, die ggf. für einen Filialstandort einer Grundschule/Kita genutzt werden kann.
- Um nachziehende Familien zu gewinnen und den Dialog der Generationen zu unterstützen sollte ein erweitertes soziokulturelles Angebot am Standort aktivierbar bleiben.
- Eine Verbesserung der Fußgänger Verbindung - Weiterführung der Promenade zum Bahnhof Friedrichsfelde Ost ist geboten.

Abb. 4.9: Maßnahmen im Überblick – Rosenfelder Ring



- II.1 Anlage Quartierspark Rosenfelder Ring, Abriss des Schulgebäudes und der Turnhalle (Rosenfelder Ring 39)
- II.2 Weiterführung der Promenade als Gehweg zum S- Bahnhof Friedrichsfelde Ost und Gestaltung eines Promenadenauftraktes
- II.3 Bauflächenentwicklung für Wohnen (Rosenfelder Ring 63)
- II.4 Bau einer Stellplatzanlage Rosenfelder Ring 84
- II.5 Städtebauliche Neuordnung (B-Plan 11-37 Löwenberger Straße)
- II.6 Gestaltung des Bereiches ehemalige Kaufhalle Nord

Prioritäre Maßnahmen im Rosenfelder Ring

II.1 Quartierspark Rosenfelder Ring; Abriss des Schulgebäudes und der Sporthalle Rosenfelder Ring 39

- Durch den Abriss des Schulgebäudes und der Sporthalle entsteht eine weitere Freifläche an der neu gestalteten Promenade neben der bereits vorhandenen Brache eines aufgegebenen Schulstandortes (Rosenfelder Ring 63, Fläche C).
- Auf dem ehemaligen Schulstandort (Rosenfelder Ring 63, Fläche C) wird langfristig eine Bauflächenentwicklung als Weiterführung der vorhandenen Zeilenbauweise angestrebt. Die Fläche wird vom Liegenschaftsfonds Berlin vermarktet.
- Mit der Gestaltung dieser Freifläche zum Quartierspark wird das Gebiet weiter aufgewertet. Es wird vorgeschlagen, als Pendant zum Stadtplatz am Startpunkt der Promenade im westlichen Bereich des Wohnquartiers, im östlichen Bereich mit der Gestaltung eines kleinen Stadtplatzes zu antworten und der Promenade einen räumlichen Abschluss zu geben (Fläche A).
- Die Weiterführung der Promenade als Gehweg bis zum S-Bahnhof Friedrichsfelde Ost (Fläche B) sollte mit der Maßnahme Stadtplatz (Fläche A) gekoppelt werden.
- Die Fläche des Quartiersparks ist so zu planen, dass langfristig eine Einordnung von Angeboten sozialer Infrastruktur möglich ist (Flächenvorhaltung für den Gemeinbedarf, Fläche D).
- Träger der Maßnahme Quartierspark: Fachbereich UmNat,
- Gesamtkosten: ca. 540.000 €
- Zeithorizont: 2008/10

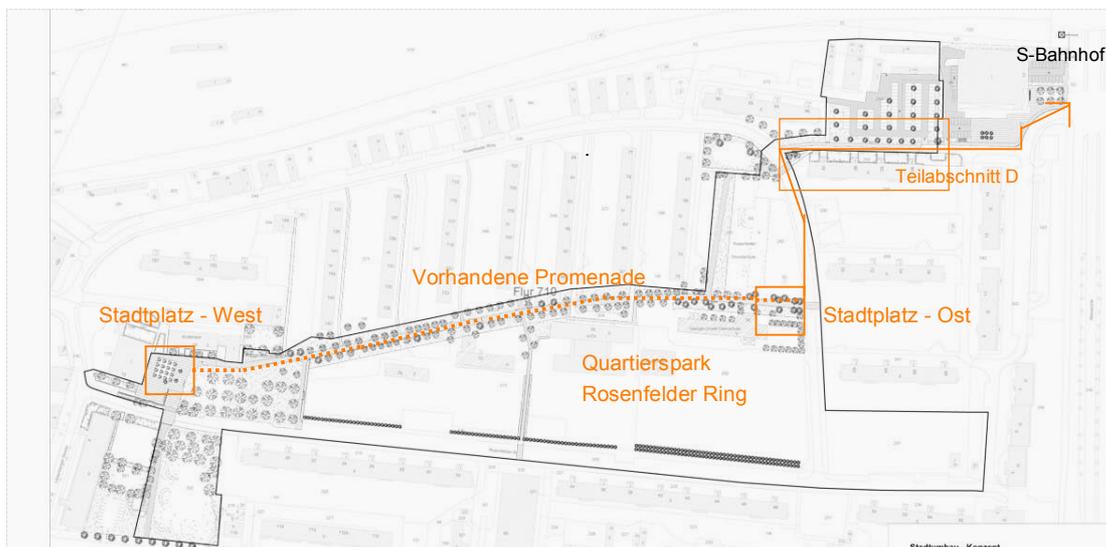
Abb. 4.10: Grobkonzept : Weiterentwicklung des Umfeldes der Promenade Rosenfelder Ring



II.2 Weiterführung der Promenade - Fußwegeverbindung bis zum S-Bahnhof Friedrichsfelde Ost

- Im Konzept aus dem Jahr 2004 (vgl. STADTLANDPROJEKTE, untenstehende Abbildung) wurde die Wegeverbindung über das Grundstück Rosenfelder Ring 63 favorisiert.
- Seit 2006 gehört das Grundstück Rosenfelder Ring 63 dem Liegenschaftsfonds Berlin. Um eine sinnvolle Vermarktung des Grundstückes zu gewährleisten ist die Gehweggestaltung zu modifizieren.

Abb. 4.11: Grobkonzept Wegeführung 2004 und Modifizierung;
Konzept: STADTLANDPROJEKTE;
Grafische Ergänzungen (orange Farbe): StadtBüro Hunger



- Zur besseren Anbindung des S-Bahnhofs Friedrichsfelde Ost mit der Promenade wird der Ausbau bzw. Neubau eines öffentlichen Gehweges vorgeschlagen. Dazu ist auf einem Teilabschnitt D (siehe obenstehende Abbildung) die Neuordnung von Grundstückszuschnitten erforderlich.
- Zu prüfen ist, inwiefern die Maßnahme im Zusammenhang mit der geplanten Maßnahme II.4. (Rosenfelder Ring 84 - Neuordnung der Stellplätze) zu realisieren ist. Abstimmungen mit dem Liegenschaftsfonds Berlin sind notwendig.

Weitere Maßnahmen

- II.3 Langfristige Bauflächenentwicklung für Wohnen
(Abrissfläche der ehemalige Schule Rosenfelder Ring 63)
- II.4 Bau einer Stellplatzanlage - Weiterführung der Wegeverbindung zum S - Bahnhof (Rosenfelder Ring 84 - ehem. Turnhalle „Tonne“)
- Verpachtung der Garagen und Gestaltung der Stellplatzanlage durch den Liegenschaftsfonds Berlin;
 - Liegenschaftsfonds Berlin unterstützt den Planungsgedanken der Gehweggestaltung zum Bahnhof.

III. Historische Mitte



Eine Vielzahl von Defiziten speziell im Bereich der öffentlichen Grünanlagen und der Leerstand mehrerer öffentlicher Gebäude waren Anlass, dieses Gebiet im Stadtteilentwicklungskonzept 2002 als Vertiefungsbereich II planerisch zu untersuchen. Die Zielsetzungen für die Aufwertungsmaßnahmen waren vornehmlich die Wiederbelebung der historischen Friedrichsfelder Mitte. Die Wohnquartiere bieten durch ihre Lage und ihre Kleinteiligkeit die Chance, durch bauliche Versatzstücke, Umnutzungen öffentlicher Gebäude für soziokulturelle Nutzungen und die Aufwertung des öffentlichen Raumes ein für das Gesamtgebiet bedeutsamer Ort der Begegnung zu werden. Maßnahmen, wie die Aufwertung der vorhandenen Grünflächen am U-Bahnhof Friedrichsfelde/Einbecker Straße, die Sanierung des Gehwegs, der Bau des Radweges sowie die privaten Gebäudesanierung und der Bau des neuen Einkaufszentrums trugen dazu bei. Die Wohnungsbestände und der Spielplatz im Kreuzungsbereich Am Tierpark/Alt-Friedrichsfelde wurden saniert.

Aktuelle Entwicklungstendenzen im Gebiet

- Die Einwohnerentwicklung war in den letzten fünf Jahren in Teilgebieten unterschiedlich. Zuwächse hatten die Gebiete Charlottenstraße (+7,8%) und Zachertstraße (+4,8 %) zu verzeichnen. Verluste hatte die Massower Straße (- 4,1%).
- Konzentration unterstützungsbedürftiger benachteiligter Einwohner („Multi-Problem-Familien“) im östlichen Teilgebiet (Quartier Charlottenstraße, Am Tierpark / Alt-Friedrichsfelde)
- Zu wenige Angebote für Kinder und Jugendliche
- Schwerpunktbereich von leerstehender sozialer Infrastruktur in Friedrichsfelde

Aktuelle Problemfelder der Gebietsentwicklung

- Defizite in der Versorgung mit Jugendfreizeitangeboten; keine Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche östlich der Magistrale Am Tierpark, ,
- Wohnqualität an den Verkehrsstrassen ist durch starken Verkehrslärm stark eingeschränkt,
- Auffallend sanierungsbedürftige Bausubstanz im Bereich des U - Bahnhofs Friedrichsfelde (z.B. Leerstand des ehemaligen Kinos)
- Zwei leerstehende Schulen und eine leerstehende Kita in der Elfriede-Tygör-Straße; leerstehende Kita in der Massower Straße, Aufgabe des Standortes Alfred-Kowalke-Straße als Schulstandort
- Nachnutzung des Standortes der Fachhochschule für Verwaltung und Rechtspflege Berlin ist noch nicht entschieden. Option: Nutzung durch das Bezirksamt Lichtenberg.

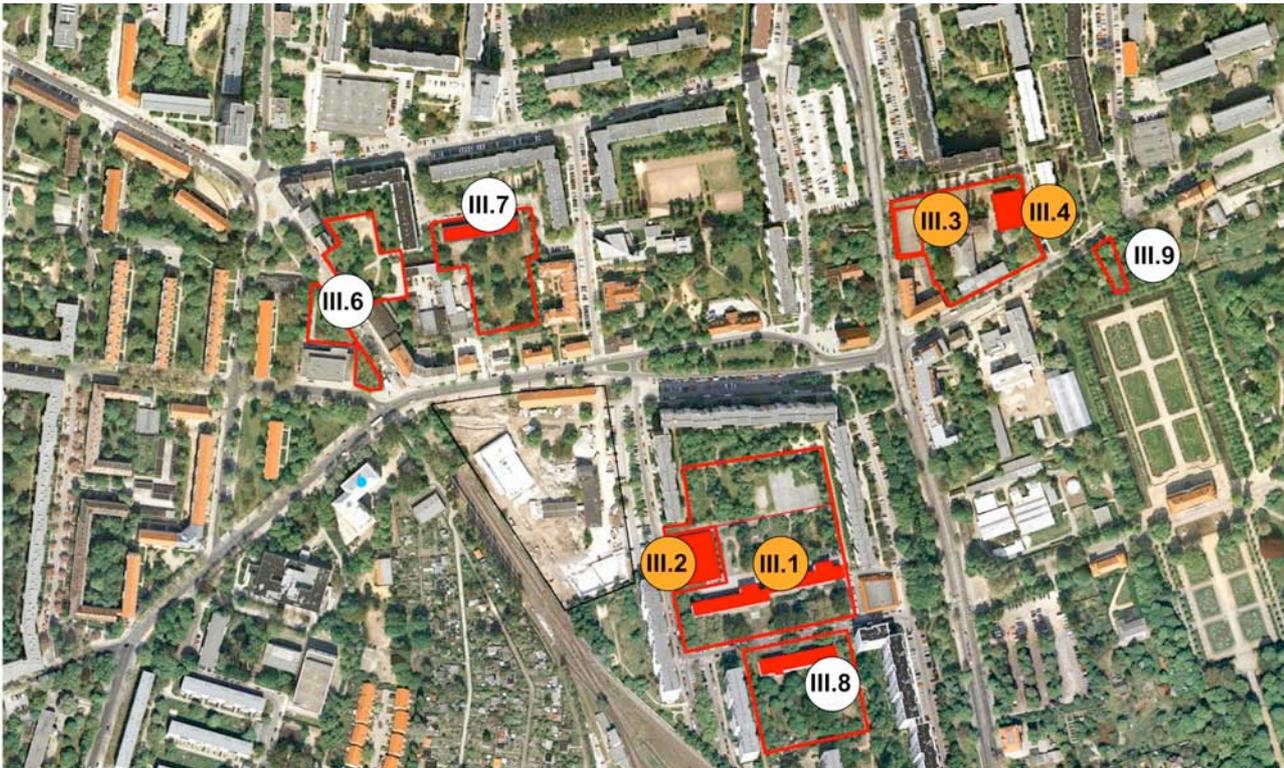
Ziele/Leitbilder:

- Weiterer Ausbau der Anziehungskraft der historischen Mitte Friedrichsfelde.
- Verbesserte Einbindung des Quartiers Charlottenstraße über neue Angebote.

Handlungsempfehlungen und Aufwertungsmaßnahmen

- Konzept „Aufwertung der historischen Mitte“ um den U-Bahnhof Friedrichsfelde sollte weiter verfolgt und die begonnenen Maßnahmen zu Ende geführt werden.
- Standortgerechte Umnutzung sozialer Infrastruktur und Schaffung neuer Wohnformen
- Sanierung der dauerhaft verbleibenden Sporthallen im Gebiet
- Verbesserte Einbindung des Quartiers Charlottenstraße durch neue Angebote (Aufwertung des Bolzplatzes am Standort A.-Kowalke -Straße)
- Kooperation von Bezirk und Wohnungsunternehmen in der Belegungspolitik von Wohnungen, um verträgliche Bewohnerstrukturen zu erhalten (Quartier Charlottenstraße Kreuzungsbereich Am Tierpark/Alt-Friedrichsfelde).
- Kooperationspotenziale mit dem Tierpark, als Naherholungsgebiet, erschließen.

Abb. 4.12: Maßnahmen im Überblick – Historische Mitte



- III.1 Abriss der beiden Schulgebäude der ehemaligen Gotthold-Ephraim-Lessing Oberschule, Arrondierung von Wohnhofflächen; Vermarktung der Fläche für kleinteiligen Wohnungsneubau (Elfriede-Tygör-Straße 1/3)
- III.2 Sanierung der Sporthalle (Elfriede-Tygör-Straße 1/3)
- III.3 Aufwertung des Bolzplatzes und Öffnung für das Wohngebiet (Alfred-Kowalke-Straße 29)
- III.4 Instandsetzung der Sporthalle (Alfred-Kowalke-Straße 29)
- III.5 Sanierung der Sporthalle (Kiezsporthalle) (Altfriedrichsfelde 60 , *außerhalb des Planes*)
- III.6 Öffentliche Freiflächengestaltung (Einbecker Straße Süd)
- III.7 kleinteiliger Wohnungsneubau (ehemalige Kita Massower Straße 22-24)
- III.8 Umnutzung des Gebäudes zu Wohnungen; (ehemalige Kita Elfriede-Tygör-Straße 2-4)
- III.9 Öffnung des Tierparkes zur Alfred-Kowalke-Straße

Prioritäre Maßnahmen

III.1 Abriss beider Schulgebäude der Gottfried-Ephraim-Lessing Oberschule mit anschließender Aufwertung der Abrissflächen Elfriede-Tygör-Straße 1/3

- Die nördliche Teilfläche wird den Wohnhofflächen zugeordnet (A)
- Die südliche Teilfläche vermarktet der Liegenschaftsfonds Berlin als Wohnbauland für kleinteiligen Wohnungsbau (B)
- Die Sporthalle der Schule soll saniert werden (C)
- Die ehemalige Kita E.-Tygör-Straße 2-4 ist verkauft und wird zu Wohnungen umgenutzt (D)
- Träger der Maßnahme: Fachbereich UmNat, Bildung, Sport; LIFO
- Gesamtkosten. Abriss Schulgebäude – 500.000 €; Freiflächengestaltung – 100.000€.
- Zeithorizont: 2008

Abb. 4.13: Grobkonzept für Folgenutzungen des Standortes E.-Tygör-Str.



(A) Flächenzuordnung zum privaten Wohnumfeld

(B) Kleinteiliger Wohnungsbau; Vermarktung durch Liegenschaftsfonds Berlin

(C) Sanierung der Sporthalle

(D) Umnutzung der ehemaligen Kita zu Wohnzwecken; Vermarktung durch Liegenschaftsfonds

**III.2 Sanierung der Sporthalle
Elfriede -Tygör-Straße 1/3**

- Träger der Maßnahme: Fachvermögen Sport
- Gesamtkosten: 640.000 €
- Zeithorizont: 2009/10

**III.3 Aufwertung des Bolzplatzes und Öffnung für das Wohngebiet;
ehem. Standort A. - Puschkin-Oberschule
A.- Kowalke - Straße 29**

- Maßnahme ist ein Beitrag zur Stabilisierung des Wohnquartiers Charlottenstraße in dem viele benachteiligter Einwohner („Multi-Problem-Familien“) leben.
- Gesamter Standort (siehe Flächenmarkierung in der Maßnahmenübersicht) in dem die Maßnahme integriert ist, sollte als Reservestandort für den Gemeinbedarf vorgehalten werden.
- Träger der Maßnahme: UmNat
- Gesamtkosten Bolzplatz: 50.000 €
- Zeithorizont: 2008/09

**III.4 Sanierung der Sporthalle
Alfred -Kowalke - Straße 29**

- Träger der Maßnahme: Fachbereich Sport
- Gesamtkosten: 640.000 €
- Zeithorizont: 2009/10

**III.5 Sanierung der Sporthalle - Kiezsporthalle
Alt-Friedrichsfelde 60**

- Träger der Maßnahme: Fachbereich Sport
- Kosten : im Haushalt eingestellt
- Zeithorizont: 2008

Weitere Maßnahmen**III.6 Öffentliche Freiflächengestaltung
Einbecker Straße Süd**

- Teilabschnitt des 1.BA wurde 2005/06 umgesetzt (Fördersumme 157.000 €)
- Weiterführung der begonnenen Maßnahmen (2. Teilabschnitt 1.BA ; 3. Teilabschnitt 1.BA und 2.BA - Planungen liegen vor)
- Der Liegenschaftsfonds Berlin hat für das ehemalige Kino ein Wertgutachten erstellen lassen und bietet das Grundstück mit Gebäude zum Kauf an. Gegenwärtige Planungen bereiten Gebäudeabriss und anschließenden Wohnungsneubau vor.

**III.7 Fläche für kleinteiligen Wohnungsneubau / Umnutzung des Gebäudes für Wohnungen
Ehemalige Kita Massower Straße 22-24**

- Fläche und Gebäude befindet sich im Vermögen des Liegenschaftsfonds Berlin, Standort derzeit ungenutzt
- Planung: August 2008 eröffnet der Liegenschaftsfonds ein neues Bieterverfahren; kleinteiliger Wohnungsbau oder Umnutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken.

**III.8 Umnutzung zu Wohnzwecken
Ehemalige Kita Elfriede-Tygör-Straße 2-4**

- Fläche und Immobilie sind verkauft und wird zu Wohnzwecken umgenutzt.

III.9 Öffnung des Tierparks zur Alfred-Kowalke-Straße

- Verbesserung der Wegeverbindung von der historischen Mitte zum Eingangsbereich am Schlossgarten bzw. am Tierpark.
- langfristige Maßnahmenplanung (bereits im Stadtteilkonzept 2002 angedacht).
- Kosten: ca. 100.000 €
- Zeithorizont: 2013

IV. Friedrichsfelde Süd



Friedrichsfelde Süd wird geprägt durch das ab den 1960er Jahren errichtete, umfassend aufwertete und stark durchgrünte ehemalige „Hans-Loch-Viertel“ sowie durch die östlich und südlich angrenzenden Anfang der 1970er Jahre gebauten Wohngebieten in Plattenbauweise. Der Stadtteil Friedrichsfelde Süd liegt unmittelbar in Nachbarschaft zum Tierpark mit dem Schloss Friedrichsfelde. In den 1990er Jahren wurde durch das Einkaufszentrum „Bärenschaufenster“ der Zentrumsbereich am U-Bahnhof Tierpark ergänzt.

Das Gebiet weist eine sehr gute Ausstattung mit Versorgungsangeboten aus. Mit der Erneuerung der Dathepromenade (Verbesserung der Aufenthaltsqualität) und des Wohngebietszentrums Volkradpassage (behinderten gerechter Verbindungsweg von der Volkrad- bis zur Baikalstraße) wurden in den letzten Jahren Aufwertung- bzw. Stabilisierungsmaßnahmen umgesetzt bzw. begonnen. Das Soziokulturelles Zentrum KULTschule als generationsübergreifendes Angebot konnte sich mit Unterstützung des Programms Stadtbau Ost als feste Größe der Gemeinwesenarbeit im Stadtteil etablieren.

Aktuelle Entwicklungstendenzen im Gebiet

- Das Gebiet ist stark von der Erstbeziehergeneration geprägt und befindet sich mitten im Generationswandel. In den letzten Jahren war ein Zu-zug von jungen Familien mit niedrigem bis mittlerem Einkommen zu verzeichnen.
- Der Ausländeranteil liegt deutlich über dem Lichtenberger Durchschnitt von 7,9 %. In einigen Häusern an der Dolgenseestraße konzentrieren sich Familien mit Migrationshintergrund besonders stark.
- Die Zahl der Arbeitslosen und Sozialhilfeempfänger liegt unterhalb des Bezirksdurchschnitts. Viele ältere Bewohner treten schrittweise in den Ruhestand ein.

- Die Anpassung der sozialen Infrastruktur ist größtenteils vollzogen; Nachnutzungen sind in der Planung.
- Problem ist die hohe Lärmbelastigung für die Bewohner an den Verkehrsmagistralen Straße Am Tierpark, Sewanstraße, Rummelsburger Straße.
- Die Zukunft des Georg- Forster-Gymnasiums ist gegenwärtig unklar. Die Aufgabe des Schulkomplexes hätte erhebliche städtebauliche Neuordnungsmaßnahmen zur Folge.

Ziele/Leitbilder

Sicherung und Stabilisierung der Attraktivität des Wohngebiets für Nachzieher und insbesondere für Familien.

Handlungsempfehlungen und Aufwertungsmaßnahmen

- Das soziale Klima in Friedrichsfelde Süd wird durch die Stammbewohner in fortgeschrittenem Alter und durch viele stabile Nachbarschaften geprägt, in die sich neu Hinzuziehende zumeist problemlos einpassen, wenn die Konzentration von „Problemhaushalten“ vermieden wird.
- Es steht eine behutsame Anpassung der Gemeinwesenangebote an den demographischen Wandel an.
- Stehen in den nächsten Jahren vor allem Angebote altengerechten Wohnens und der Seniorenbetreuung im Vordergrund, so verschiebt sich mit dem Einzug Jüngerer der Schwerpunkt wieder hin zur Betreuung der zukünftigen Kinder. Projekte zur Unterstützung des Dialogs zwischen den Generationen besitzen deshalb eine hohe Bedeutung.
- Weitere Anpassung der Wohnungsbestände an die Bedürfnisse der älteren Bewohner und Familien.
- Die gute Ausstattung mit Angeboten der Kinder- und Jugendfreizeit soll gestärkt und weiter vernetzt werden, um das Image eines familienfreundlichen Stadtteils zu wahren.

Abb. 4.14: Maßnahmen im Überblick – Friedrichsfelde Süd



- VI.1 Aufwertung der Dathepromenade – Abschluss der Gesamtmaßnahme (2. und 3. Bauabschnitt)
- VI.2 Gestaltung Quartierspark Mellenseestraße, Freiflächengestaltung der Abrissfläche Kita (Dolgenseestraße 1-2)
- VI.3 Bau eines Aktivspielplatzes – Aufwertung des Wohnumfeldes (Dolgenseestraße 14-18)
- VI.4 Bereich Volkradpassage – Abschluss der Maßnahme
- IV.5 Gestaltung der Freiflächen nach Gender-Aspekten, Stadion Friedrichsfelde, (Zachertstraße)
- IV.6 Sanierung der Sporthalle des G.-Forster-Gymnasiums (Dolgenseestr. 60)

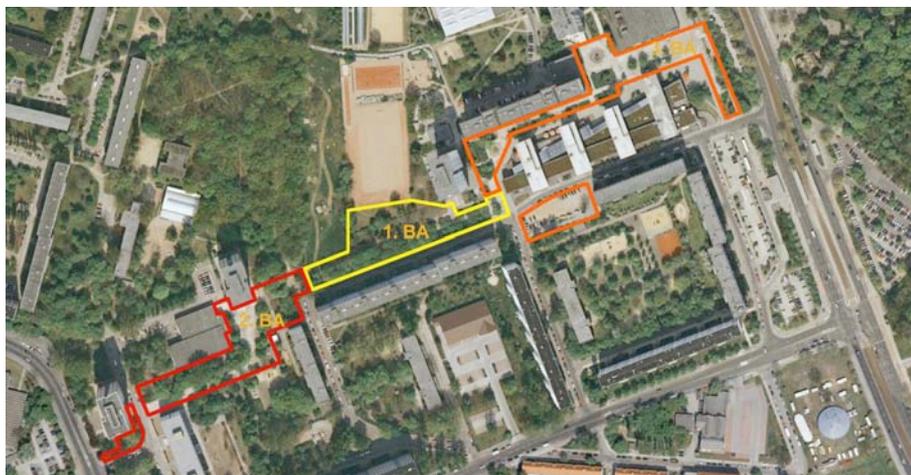
- IV.7 Grundinstandsetzung der Sporthalle , Standort KULTschule
(Sewanstraße 43)
- IV.8 Grundinstandsetzung der Sporthalle
(Dolgenseestraße 42)
- IV.9 Grundinstandsetzung des Sportplatzgebäudes
(Dolgenseestraße 42)
- IV.10 Georg-Forster-Gymnasium
(Dolgenseestraße 60)
- IV.11 Verlagerung der Kastanienhofschule
(Volkradstraße 2)
- IV.12 Städtebauliche Neuordnung der südlichen Fläche des Dolgensee-
centers
- IV.13 Städtebauliche Neuordnung der Stellplatzfläche Dolgenseecenter
- IV. 14 Nachnutzung des ehemaligen Altenwohnheims
(Volkradstraße 27)
- IV.15 Gestaltung der Abrissflächen der beiden Kitas
(Lincolnstraße 65 / Bietzkestraße 20)
- IV. 16 Aufwertung der Freifläche - Abrissfläche der ehemaligen Kita
(Dolgenseestraße 32–33)
- IV .17 Weiterentwicklung des Grünzuges am Hönower Weg
- IV.18 Weiterentwicklung des Zentralen Grünzuges „Kraatz-/Tränkegraben
- IV.19 B-Plan 11-32, Freifläche Sewanstraße/Am Tierpark/Ontarioseestr.

Prioritäre Maßnahmen

VI.1 Aufwertung der Dathepromenade – Abschluss der Gesamtmaßnahme (2. und 3. Bauabschnitt)

- Gestaltung eines attraktiven Eingangs zum Wohngebiet
- Aufwertung und Ergänzung zu einer durchgängigen Grünverbindung im Zusammenhang mit den angrenzenden Grünflächen
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität am Brunnenplatz hat vorrangige Priorität
- Kosten: 2. BA 251.000 €; 3. BA 245.000 €
- Zeithorizont: 2008/2009
-

Abb. 4.15: Gesamtmaßnahme Dathepromenade



1. BA (Bereich Mitte mit Spiel/Sportanlage) - Aufwertung ist abgeschlossen
2. BA (Bereich Schwimmhalle) Abschluss der Gesamtmaßnahme 2009
3. BA (Brunnenplatz, Bärenschau fenster) – Aufwertung 2008



2. Bauabschnitt:
Bereich vor dem Hochhaus an der Schwimmhalle

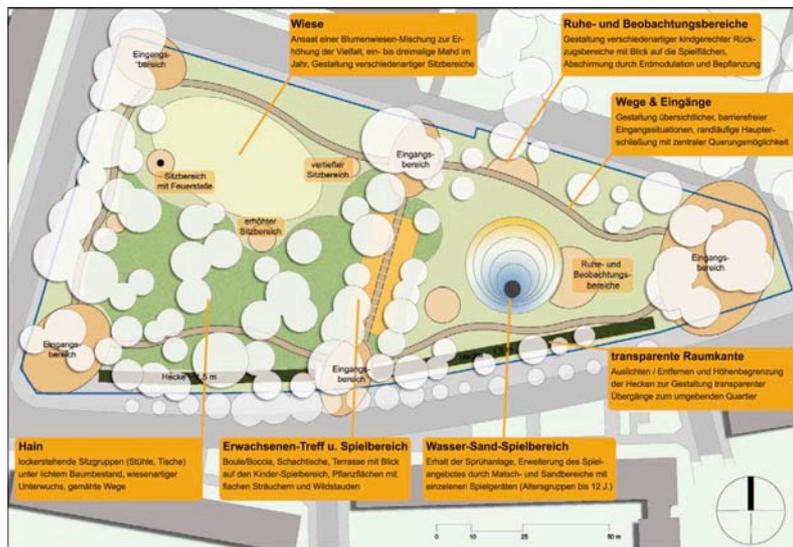


3. Bauabschnitt: Brunnenplatz

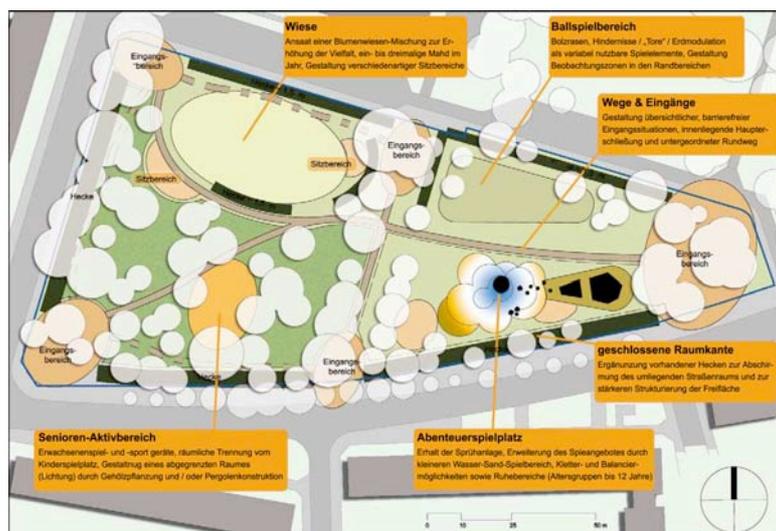
**VI.2 Gestaltung Quartierspark Mellenseestraße
Freiflächengestaltung der Abrissfläche Kita Dolgenseestraße 1-2**

- Gestaltung des ehemaligen Kitagrundstückes in Verbindung mit Plätsche zum Spielplatz für alle Generationen
- Träger der Maßnahme: Fachbereich UmNat
- Kosten: Konzept: 5.000 €; 2008 – 181.000 €; 2009- 227.000 €
- Zeithorizont: 2007/09
- Planungsvarianten sind derzeit in der Diskussion mit den Bürgern:

Abb. 4.16: Planungsvarianten Quartierspark Mellenseestraße, Konzept Cassens+Siewert



Variante 1: Kinderbereich (bis 12 Jahre): große Wiese mit verschiedenen Sitzbereichen, Wasser-Sand-Bereich; Erwachsenenspielbereich: Gestaltung eines Haines mit Sitzgruppen, Bouleplätzen, Schachtschen und anderen Spielgeräten



Variante 2: zusätzlicher Ballspielbereich für Jugendliche und Erweiterung des Wasserspielplatzes mit Kletter- und Balancegeräte; Im Gegensatz zur ersten Variante ist der Erwachsenen- vom Spielbereich mit Gehölzen bzw. Pergolabepflanzung getrennt; die Raumkanten sind dichter.

VI.3 Bau eines Aktivspielplatzes – Aufwertung des Wohnumfeldes Dolgenseestraße 14-18

- Ziel: Neue Freizeitangebote für Kinder, Jugendliche und Senioren.
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität auf der öffentlichen Grünfläche durch naturnahe Spiel- und Erlebnisfläche; Aufwertung des Wohnumfeldes
- Ausstattung mit Sport- und Bewegungsgeräten für junge und ältere Bewohner
- Arbeitsplätze (6) werden im öffentlichen Beschäftigungssektor geschaffen. (Arbeitsförderungsgesellschaft im Industriestandort Berlin Marzahn)
- Folgende Angebote sind geplant: Bastelarbeiten mit verschiedenen Naturmaterialien; Basteln und Gestalten mit Holz; Anlegen und Pflegen eines „Färbergartens“; Thematische Färberveranstaltungen, Saison-Auftakt-Feste für alle Anwohner; Sommer- und Herbstfeste; Grillfeste; Literaturnachmittage für die ältere Generation (oder auch altersübergreifend); Tage des „Offenen Aktivspielplatzes“; Sportliche Wettbewerbe und Veranstaltungen, auch altersübergreifend
- Träger der Maßnahme: Arbeitsförderungsgesellschaft im Industriestandort Berlin-Marzahn mbH
- Kosten: gesamt 210.000 €, davon 100.000 € aus Programm Stadtumbau Ost
- Zeithorizont: 2008

Abb. 4.17: Aktivspielplatz für alle Generationen,
Konzept: Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung



Weitere Maßnahmen**IV.6 Sanierung der Sporthalle des G.-Forster-Gymnasiums
Dolgenseestr. 60**

- Träger der Maßnahme: Fachbereich Sport
- Gesamtkosten 710.000 € (Sportanlagensanierungsprogramm)
- Zeithorizont: 2008/10

**IV.7 Grundinstandsetzung der Sporthalle, Standort KULTschule
Sewanstraße 43**

- Träger der Maßnahme: Fachbereich Sport
- Gesamtkosten 1.2 Mio € (Sportanlagensanierungsprogramm)
- Zeithorizont: 2008/10

**IV.8 Grundinstandsetzung der Sporthalle
Dolgenseestraße 42**

- Träger der Maßnahme: Fachbereich Sport
- Gesamtkosten 570.000 € (Sportanlagensanierungsprogramm)
- Zeithorizont: 2008/10

**IV.9 Grundinstandsetzung des Sportplatzgebäudes
Dolgenseestraße 42**

- Träger der Maßnahme: Fachbereich Sport
- Gesamtkosten 600.000 € (Sportanlagensanierungsprogramm)
- Zeithorizont: 2008/10

**IV.10 Georg-Forster-Gymnasium
Dolgenseestraße 60**

- Schulstandort kann ggf. geschlossen werden; Standortentscheidung ist gegenwärtig unklar
- Variante 1: Abriss des Schulgebäudes und Erhalt der Sporthalle + Weitervermarktung für Wohnungsbau
- Variante 2: Abriss des nördlichen Schulgebäudes, Halten des südlichen Schulgebäudes, Verlagerungen von Nutzungen vom Standort IV 12 (Reservefläche für den Gemeinbedarf in Friedrichsfelde Süd)
- Träger der Maßnahme: Fachbereich Bildung

**IV.11 Verlagerung der Kastanienhofschule
Volkradstraße 2**

- Die baufällige und räumlich ungeeignete Kastanienhof-Schule für geistig Behinderte erhält einen neuen Standort. Standortentscheidung noch nicht abgeschlossen.
- Empfehlung: Freilegung des Grundstücks und Vermarktung durch LIFO
- Zeithorizont: 2012/13

IV.12 Städtebauliche Neuordnung der südlichen Fläche des Dolgenseecenters

- Städtebaulicher Neuordnungsbereich
- Neuordnung gekoppelt mit Nutzungsverlagerungen (Maßnahmen IV.10 - Standortentscheidung des George-Forster-Gymnasium)

IV.13 Städtebauliche Neuordnung der Stellplatzfläche Dolgenseecenter

- Verlagerung der Stellplätze auf die südlich angrenzende Fläche des Centers (Flächentausch) in Verbindung mit Maßnahme IV.12
- Aufwertung des Grünzuges wird ermöglicht

IV.14 Nachnutzung des ehemaligen Altenwohnheims Volkradstraße 27

- Immobilie steht leer
- Träger der Maßnahme: LIFO
- Bieterverfahren wurde durchgeführt; Verkaufsverhandlungen; Planung des LIFO: Wohnnutzung (betreutes Wohnen)
- Zeithorizont: 2008/10

IV.15 Gestaltung der Abrissflächen der beiden Kitas Lincolnstraße 65 / Bietzkestraße 20

- Abriss der beiden Kitas ist erfolgt.
- Bauflächenentwicklung für Wohnen
- gegenwärtig keine Vermarktungsaktivitäten
- Träger der Maßnahme: LIFO
- Zeithorizont: 2008

IV.16 Aufwertung der Freifläche (Abrissfläche der ehemaligen Kita) Dolgenseestraße 32–33

- Träger der Maßnahme: LIFO
- gegenwärtig keine Verkaufsaktivitäten; Bieterverfahren geplant
- Zeithorizont 2008/09

IV.17 Weiterentwicklung des Grünzuges am Hönower Weg

- Umgestaltung der Grünflächen zu Spiel- und Bewegungsflächen entsprechend den Aussagen des Landschaftsplanes (VII-L-5/6);
- Träger der Gesamtmaßnahme: Fachbereich UmNat
- Gesamtkosten: 2,1 Mio €
- Zeithorizont: 2013

IV.18 Weiterentwicklung des Zentralen Grünzuges „Kraatz /Tränke--graben

- Wichtiges Gliederungselement des Gebietes, Abriss von Baracken und Aufwertung der Freiflächen, naturnahe Gestaltung des Grabens, Thematisierung des Wassers in der Gestaltung, Verbinden der bereits vorhandenen Teilflächen des Grünzuges
- Träger der Maßnahme: Fachbereich UmNat
- Zeithorizont: 2008/13
- Gesamtkosten: 6,4 Mio €

**IV.19 B-Plan 11-32
Freifläche Sewanstraße/Am Tierpark, Ontarioseestraße**

- Planungsziel: Sicherung eines MI- und WA-Gebietes.
- Träger der Maßnahme: LIFO

Abbildungsverzeichnis

Abb. 2.1:	Kleinräumige statistische Gliederung für Friedrichsfelde	7
Abb. 2.2:	Wanderungssalden Lichtenberg Mitte nach Quell- und Zielorten 2001 bis 2005	9
Abb. 2.3:	Vergleich der fortgeschriebenen Altersstruktur 2001 mit der Altersstruktur 2006	10
Abb. 2.4:	Bevölkerungsprognose für Lichtenberg Mitte 2020 und Berechnung für Friedrichsfelde	12
Abb. 2.5:	Vergleich der Altersstruktur 2005 mit der Prognose 2020	12
Abb. 2.6:	Prognose der Haushaltsstruktur für Friedrichsfelde 2020	13
Abb. 2.7:	Erfasste Wohnungen in Friedrichsfelde nach Baualter	14
Abb. 2.8:	Wohnungen nach Raumzahl und Baualter	16
Abb. 2.9:	Vergleich der Haushaltsstruktur mit der Wohnraumstruktur Ende 2006 in Friedrichsfelde	16
Abb. 2.10:	Modernisierungsstand und Wohnungsleerstand in Friedrichsfelde zum 31.12.2006	19
Abb. 2.11:	Wohnlagen und Wohnmilieus in Friedrichsfelde	20
Abb. 2.12:	Wohnbauformen und Wohnmilieus in Friedrichsfelde	21
Abb. 2.13:	Schwerpunkte städtebaulicher Veränderungen seit 2002	22
Abb. 2.14:	Standortentwicklung des Einzelhandels	24
Abb. 2.15:	Nicht mehr benötigter Gemeinbedarfsstandort E.-Tygör-Str.	25
Abb. 2.16:	Bereiche mit besonderem Neuordnungs- und Entwicklungsbedarf	25
Abb. 2.17:	Standorte für Einrichtungen der Gemeinwesenarbeit 2006	26
Abb. 3.1:	Maßnahmeplan des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes Friedrichsfelde 2002	32
Abb. 3.2:	Vertiefungsbereiche	32
Abb. 3.3:	Schwerpunktmaßnahmen öffentlicher Raum	33
Abb. 3.4:	Stadtplatz und Promenade am Rosenfelder Ring	34
Abb. 3.5:	Aufwertungen am U-Bahnhof Friedrichsfelde	35
Abb. 3.6:	Aufwertung der Dathe-Promenade	36
Abb. 3.7:	Neugestaltung des Umfeldes Volkradpassage	37
Abb. 3.8:	„Kultschule“ in Friedrichsfelde Süd	39
Abb. 3.9:	Sportanlage Zachertstraße	39
Abb. 3.10:	Zustand von Gebäuden und Flächen in Vermarktung des Liegenschaftsfonds Berlin	40
Abb. 4.1:	Nachbarschaften mit eigenem Profil	45
Abb. 4.2:	Maßnahmen im Überblick – Gensinger Viertel	48
Abb. 4.3:	Konzept Freiflächengestaltung des ehem. Schulgeländes	49
Abb. 4.4:	Sporthalle im Sommer 2007	49
Abb. 4.5:	Die Jugendfreizeitstätte „Altfriedrichsfelde 70“	50
Abb. 4.6:	Nachbarschaftszentrum „Die Brücke“	51
Abb. 4.7:	Schulstandort Adam-Ries-Grundschule	51
Abb. 4.8:	Forum Kalinka	52
Abb. 4.9:	Maßnahmen im Überblick – Rosenfelder Ring	55
Abb. 4.10:	Grobkonzept: Weiterentwicklung des Umfeldes der Promenade Rosenfelder Ring	56
Abb. 4.11:	Grobkonzept: Wegeführung Rosenfelder Ring	57
Abb. 4.12:	Maßnahmen im Überblick – Historische Mitte	60
Abb. 4.13:	Grobkonzept für Folgenutzungen des Standortes E.-Tygör-Straße	61
Abb. 4.14:	Maßnahmen im Überblick – Friedrichsfelde Süd	66
Abb. 4.15:	Gesamtmaßnahme Dathepromenade	68
Abb. 4.16:	Planungsvarianten Quartierspark Mellenseestraße	69
Abb. 4.17:	Aktivspielplatz für alle Generationen	70
Abb. 4.18:	Aufwertung des Bereiches Volkradpassade	71

Tabellenverzeichnis

Tab. 2.1:	Bevölkerungsentwicklung in Friedrichsfelde 2001 bis 2006	8
Tab. 2.2:	Bevölkerungsentwicklung nach Teilbereichen	8
Tab. 2.3:	Entwicklung der Ausländerzahl nach Teilbereichen 2001 bis 2006	8
Tab. 2.4:	Zahl der Arbeitslosen 2001 bis 2005	10
Tab. 2.5:	Zahl der Langzeitarbeitslosen 2001 bis 2005	11
Tab. 2.6:	Zahl der Sozialhilfeempfänger 2002 bis 2004	11
Tab. 2.7:	Vergleich der Altersstruktur 2005 mit der Prognose 2020	12
Tab. 2.8:	Durchschnittliche Wohnfläche der Wohnungen nach Baualter der Wohngebäude in Friedrichsfelde	16
Tab. 2.9:	Sanierungsstand nach Baualter der Wohngebäude 31.12.2006	17
Tab. 2.10:	Wohnungsleerstand nach Baualter zum 31.12.2006	18
Tab. 2.11:	Einrichtungen der Gemeinwesenarbeit in Friedrichsfelde 2006	27
Tab. 3.1:	Umgesetzte Rückbauten und Folgenutzungen für nicht mehr gebrauchte Gemeinbedarfsstandorte des Konzeptes 2002	38