

Vertiefungskonzept Grüne Stadt 2015

Förderprogramm Stadtumbau Ost - Fördergebiet Prenzlauer Berg

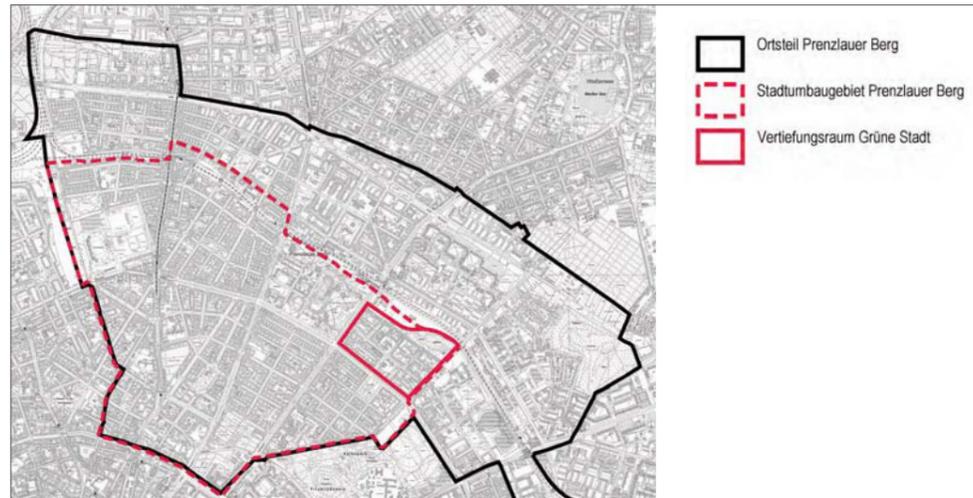


Bestandsaufnahme

1

Abgrenzung des Gebietes

Das Wohngebiet der Grünen Stadt einschließlich der nördlich gelegenen Gewerbeflächen umfasst eine Fläche von 41 Hektar. Es wird geprägt durch die in den 1930er Jahren entstandene Blockrandbebauung mit großzügig angelegten grünen Wohnhöfen. Im südlichen Bereich befinden sich Wohnblöcke aus der Gründerzeit.



Quelle: Geoportal Berlin, Karte von Berlin, M 1:5.000 (K5), abgerufen November 2015, eigene Bearbeitung

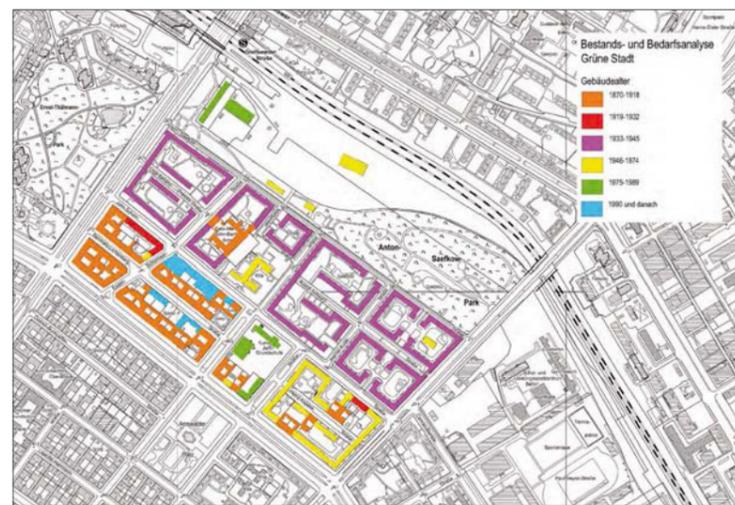
Bebauungsstruktur

Bis 1910 war das Gebiet der heutigen Grünen Stadt bis auf kleinere Gewerbe- und Industrie-flächen noch weitgehend unbebaut, während sich südlich angrenzend bereits Wohngebiete und westlich ein Gaswerk befanden. In den Folgejahren entstand die Wohnbebauung der Blöcke zwischen Danziger Straße und John-Schehr-Straße in der typischen stark verdichteten Berliner Gründerzeitstruktur. Die restlichen Flächen wurden noch durch Schrebergärten genutzt.

In den Jahren 1938-1939 baute die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH (GSW) die gebietsprägende Wohnanlage mit überwiegend viergeschossiger

Blockrandbebauung und großzügigen begrünten Innenhöfen. Die Bezeichnung „Grüne Stadt“ ergab sich aufgrund der gartenstädtischen Elemente des Quartiers und wurde Namensgeberin für die Bezeichnung des Gebiets.

Der Block zwischen Greifswalder Straße, Anton-Saefkow-Straße, Eugen-Schönhaar-Straße und John-Schehr-Straße steht als Gesamtanlage des Architekten Werner Harting unter Denkmalschutz.



Quelle: INSEK 2007 Berlin-Pankow, eigene Überarbeitung Planergemeinschaft eG

Eigentümerstruktur (Stand August 2015)

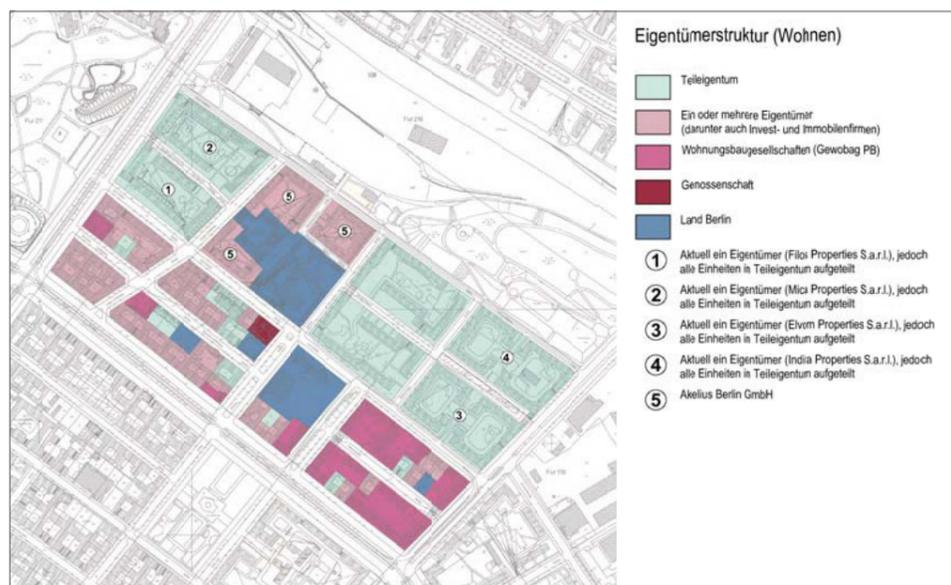
Neben öffentlichen Flächen im Eigentum des Landes Berlin (Schul-, Kita-, Grün- und Freiflächen) sind die Gebäude- und Freiflächen im Eigentum der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Gewobag PB, von Einzeleigentümern bzw. Anlagegesellschaften, einer Genossenschaft oder aufgeteilt in Teileigentum in Form von Eigentumswohnungen. Insgesamt sind 3.744 Wohnungen im Gebiet vorhanden.

Die Wohnungsbaugesellschaft Gewobag PB ist als einzige städtische Wohnungsbaugesellschaft mit einem Wohnungsbestand im Gebiet vertreten, der sich überwiegend im Südosten des Gebietes befindet.

Vier große Blöcke der 1930er-Jahre-Bebauung befinden sich im Besitz von Luxemburger Anlagegesellschaften. Für diese Blöcke sind bereits Abgeschlossenheitsbescheinigungen vorhanden, so dass diese Wohnungen bereits zum Teileigentum gezählt

werden und von einem künftigen Verkauf auszugehen ist. Zwei weitere Blöcke der Siedlung sind in Eigentumswohnungen umgewandelt.

Insgesamt zählen damit gegenwärtig 1.223 Wohneinheiten zum Teileigentum und sind teilweise bereits in Eigentumswohnungen umgewandelt. Hiervon sind ca. 174 WE (ca. 14 %) von den Eigentümern selbst genutzt. Der Block Kniprodestraße, Anton-Saefkow-Straße, Eugen-Schönhaar-Straße, Olga-Benarrio-Prestes-Straße ist bereits in 205 Eigentumswohnungen aufgeteilt, befindet sich aber noch im einheitlichen Besitz der Mica Properties S.a.r.l.



Quelle: INSEK 2007 Berlin-Pankow, eigene Überarbeitung Planergemeinschaft eG

Vertiefungskonzept Grüne Stadt 2015

Förderprogramm Stadtumbau Ost - Fördergebiet Prenzlauer Berg

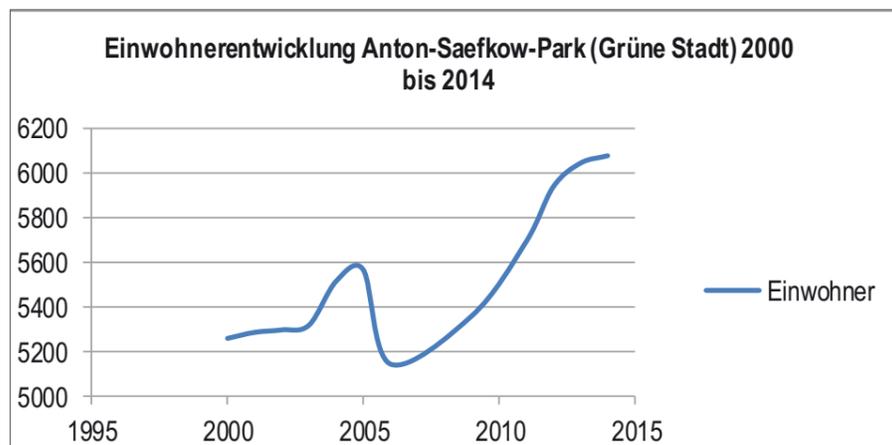


Bestandsaufnahme

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in der Grünen Stadt verlief ähnlich zu der des Gesamtbezirks Pankow. Vom Jahr 2000 bis 2014 ist ein Bevölkerungsanstieg von 15,5 % zu verzeichnen. Im Vergleich zur Gesamtstadt Berlin, mit einem Bevölkerungsanstieg von rund 7 %, ist damit im

Bezirk Pankow und in der Grünen Stadt eine wesentlich dynamischere Bevölkerungsentwicklung festzustellen. Im Jahr 2014 wohnten in der Grünen Stadt 6.078 Personen.

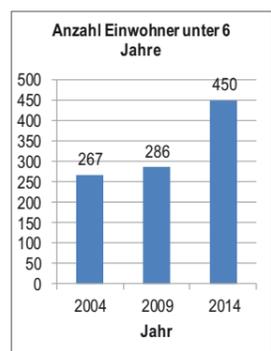


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

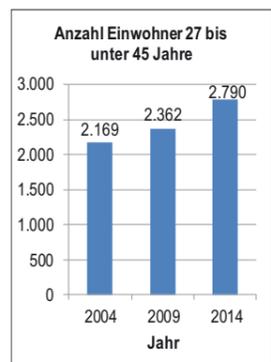
Bei einer differenzierteren Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung in den verschiedenen Altersklassen zeigt sich im Zeitraum vom Jahr 2000 bis zum Jahr

2014 eine deutliche Veränderung. Die Zusammensetzung der verschiedenen Altersklassen hat sich stark verschoben.

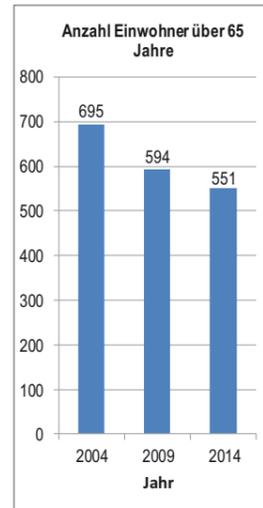
Einwohner*innen im Planungsraum Anton-Saefkow-Park (03061434) In absoluten Zahlen und Anteile in Prozent, 31.12.2014								
Insgesamt	Altersgruppen von ... bis unter ... Jahre							
	Unter 6	6-15	15-18	18-27	27-45	45-55	55-65	65 und mehr
6078	450	313	58	657	2790	822	437	551
100 %	7,4 %	5,2 %	1 %	10,8 %	45,9 %	13,5	7,1 %	9,1 %



In der Gruppe der unter 6-Jährigen gibt es in diesem Zeitraum einen starken Zuwachs. Von 191 Kindern unter 6 Jahren im Jahr 2000 stieg die Anzahl auf 450 Kinder im Jahr 2014. Dies stellt einen Zuwachs von knapp 136 % (259 Kinder) unter 6 Jahren dar. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung der Grünen Stadt stieg von 3,6 % auf 7,4 %.



Eine deutliche Zunahme ist bei der Altersgruppe der 27 bis unter 45 Jährigen festzustellen. Mit einem Zuwachs von rund 48 % (907 Personen) ist dies die am stärksten gewachsene Altersgruppe. Der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung der Grünen Stadt stieg von rund 36 % auf rund 46 %.



Der stärkste prozentuale Rückgang ist bei den Bewohnern der Altersgruppe von 65 und mehr Jahren mit einem Rückgang von rund 33 % (273 Personen) zu belegen. Der Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung der Grünen Stadt sank deutlich von 15,7 % auf 9,1 %.

Sozialstruktur

Die Sozialstruktur der Bewohner*innen der Grünen Stadt wird im Monitoring Soziale Stadtentwicklung von 2013 für den Planungsraum Anton-Saefkow-Park (PLR-Nr. 03061434) dem Gebietstyp 2+ (mittlerer Status, positive Dynamik) zugeordnet.

Der Planungsraum umfasst die Grüne Stadt sowie die unbewohnten Flächen Anton-Saefkow-Park und Betonwerk. Die Sozialdaten des Gebiets werden im Folgenden mit dem Berliner Durchschnitt verglichen:

Statusindikatoren	Planungsraum: Anton-Saefkow-Park in %	Berliner Durchschnitt in %
Anteil Arbeitslose (SGB II und III) 2012	8,5	8,6
Anteil Langzeitarbeitslose 2012	2,6	2,9
Anteil Transferbezieher (SGB II und XII) 2012	8,6	13,4
Anteil Transferbezieher (SGB II) unter 15 Jahre 2012	16,8	34,7

Wandel der Bevölkerungsstruktur

Der Wandel der Bevölkerungsstruktur wurde durch mehrere Faktoren ausgelöst. Die Privatisierung der Wohnungsbau-Gesellschaft GSW im Jahr 2004, die über den Großteil der Wohnungen des Gebietes verfügte und die anschließende Modernisierung des Wohnungsbestandes führte zu sanierungs- sowie mietpreisbedingten Fortzügen. Zudem führte die anschließende Umwandlung großer Teile der ehemaligen GSW-Wohnungsbestände in Eigentumswohnungen zu starken Fluktuationen, da die Wohnungen überwiegend nicht von den Mietern gekauft wurden, sondern von einkommensstarken Haushalten, welche von außerhalb in das Gebiet zuzogen. Diese Entwicklungen sind im Wesentlichen

abgeschlossen und Neubau- oder Nachverdichtungspotenziale sind im Gebiet nicht vorhanden, so dass keine größeren Fluktuationen mehr erwartet werden.

Das Stadtviertel, das vormals durch einen hohen Anteil von älteren Bewohner*innen gekennzeichnet war, wird nun durch junge Familien und einen stark steigenden Anteil von Kindern unter 6 Jahren geprägt.

Vertiefungskonzept Grüne Stadt 2015

Förderprogramm Stadtumbau Ost - Fördergebiet Prenzlauer Berg



Stärken / Schwächen

Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken (SWOT)

- Profil der Grünen Stadt

Diese zusammenfassende Darstellung dient als Überblick zu den Entwicklungsoptionen des Gebiets sowie zur Bewusstmachung der Chancen und Gefahren für eine nachhaltige Quartiersentwicklung.

Das SWOT-Profil ist Grundlage zur Abstimmung der Maßnahmen sowie zur Prioritätensetzung bei der Umsetzung.

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - hoher Grünanteil - attraktive, grüne Innenhöfe - an die Siedlung angrenzender Stadtteilpark - ausreichende soziale Infrastruktur (Kitas, Schulen) mit z.T. saniertem Gebäudebestand - ruhiges Quartier ohne innere Durchgangsstraßen - gute ÖPNV-Anbindung über S-Bahn-Ring und zwei Tramlinien 	<ul style="list-style-type: none"> - Funktions- und Gestaltungsmangel des Anton-Saefkow-Parks - wenig sichtbare, unattraktive Eingangsbereiche des Anton-Saefkow-Parks - viele Barrieren (Treppen) im Park - starke Lärmbelastung an den umgebenden Hauptverkehrsstraßen - unsichere Kreuzungsbereiche in Schulnähe
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - Grün- und Freiraumverbindung zwischen Arnswalder Platz und Anton-Saefkow-Park - Ausbau und Erweiterung des Grün- und Erholungsraums zwischen Greifswalder Straße und Kniprodestraße - langfristige Einbindung in übergeordneten Ost-West-Grünzug entlang der S-Bahn-Trasse - Qualifizierung der Freiflächen beider Schulen 	<ul style="list-style-type: none"> - ungeklärte Perspektive der nördlich angrenzenden Gewerbefläche - Schwächung des sozialen Zusammenhalts durch weitere Umwandlung in Teileigentum - Gefährdung der sozialen Mischung durch Verringerung des Mietwohnungsanteils

Im SWOT-Profil wird deutlich, dass die entscheidenden Qualitäten des Wohnquartiers Grüne Stadt das attraktive Wohnumfeld und die gut ausgebaute soziale Infrastruktur sind. Hinzu kommt eine im Inneren relativ ruhige verkehrliche Situation sowie eine gute ÖPNV Anbindung an die Gesamtstadt.

Zudem liegen in der Gestaltung und Aufwertung des Straßenraums inkl. Mittelinseln und Gehwegen Chancen für eine Aktivierung und Qualifizierung des öffentlichen Raums.

Schwächen sind vor allem im Wohnumfeld zu finden und hier insbesondere im Anton-Saefkow-Park. Der Nutzungsdruck hat bereits aufgrund des Zuzugs von jüngeren Haushalten mit Kindern zugenommen. Der Park bietet aber vielfältige Chancen, die Grundstruktur weiter zu entwickeln und neue Nutzungsangebote zu schaffen.

Ein Risiko für die soziale Mischung im Gebiet besteht durch die Verringerung des Mietwohnungsanteils bzw. die weitere Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen. Haushalte mit niedrigem Einkommen können bei den

momentanen Marktpreisen an diesem Eigentumsbildungsprozess nicht partizipieren und müssten sich daher mittelfristig andernorts einen Wohnstandort suchen. Da für den überwiegenden Teil des Wohnungsbestandes bereits Teilungsgenehmigungen erteilt wurden, sind hier die Einflussmöglichkeiten der öffentlichen Hand gering.

Stärken-/Potenzialkarte



Mängel-/Defizitkarte



Vertiefungskonzept Grüne Stadt 2015

Förderprogramm Stadtumbau Ost - Fördergebiet Prenzlauer Berg



Handlungs- und Maßnahmenkonzept

Leitbild

Grundlage für die Leitbildentwicklung sind die Bestandsanalyse mit den identifizierten Stärken und Potenzialen sowie das Ergebnis der SWOT-Analyse, in der die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken für das Gebiet bewertet werden. Eingeflossen sind zudem die Inhalte aus den Gesprächen mit den Fachämtern und die Anregungen aus dem Kiezspaziergang mit den Bürger*innen. Ausgehend von dieser Gesamtanalyse ergeben sich drei zentrale Eigenschaften die als Orientierung für die weitere Entwicklung des Gebiets wesentlich sein sollten:

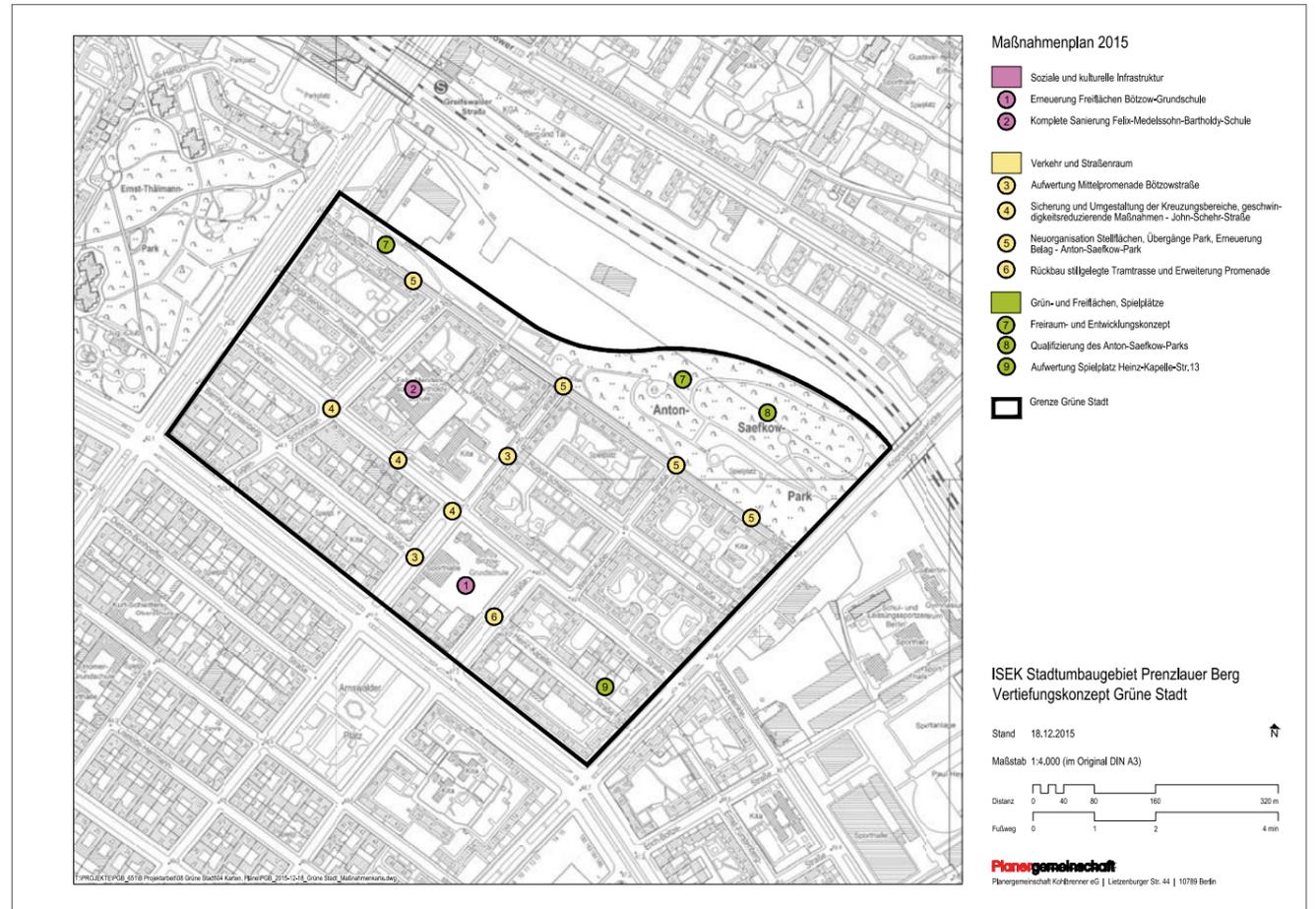
- ruhiges, grünes Wohnen in zentraler, gut erschlossener innerstädtischer Lage,
- bezahlbarer Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten und ein
- familienfreundliches Wohnquartier.

Bildhaft und fokussiert sind diese wesentlichen Eigenschaften und Qualitäten des Quartiers im folgenden Leitbild zusammengefasst:

- Grüne Stadt - Der Name ist Programm -

Räumlich betrachtet nehmen die Stärken und Qualitäten des Quartiers nach innen immer mehr zu. Umgeben von intensiv befahrenen Durchgangsstraßen und der S-Bahntrasse schirmt die Blockrandbebauung, teilweise mit Torhäusern ausgeführt, das Quartier erst einmal nach Außen ab und schützt die innere Wohnfunktion. Noch zu qualifizierende Promenaden führen ins Innere der Siedlung und erschließen die wichtigen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Schulen, Kitas, Jugend- und Senioreneinrichtungen). In den Wohnblöcken zeigt sich dann die Attraktivität des privaten Grüns und im Norden mit dem Anton-Saefkow-Park das Potenzial einer wohnortnahen, öffentlichen Erholungsfläche.

Maßnahmenkarte



Maßnahmenliste

Nr.	Standort/Lage	Maßnahme	Umsetzungszeitraum K - kurzfristig M - mittelfristig L - langfristig	Priorität 1 = hoch 2 = mittel 3 = gering	Gesamtkosten in €	Kalkulationsgrundlage	Finanzierungsart	Anmerkungen
Handlungsfeld Soziale und kulturelle Infrastruktur					17.895.000			
1	John-Schehr-Straße 38	Bötzow-Grundschule - Maßnahmenbündel			1.645.000			
1.1	John-Schehr-Straße 38	Bötzow-Grundschule - Umgestaltung Schulhof, 4.500 m²			1.575.000		Stadtumbau	Stadtumbau / PJ 2016
1.2	John-Schehr-Straße 38	Bötzow-Grundschule - Einbeziehung des Schulvorplatzes in die Schulfreiflächen			50.000		N.N.	
1.3	John-Schehr-Straße 38	Bötzow-Grundschule - Qualifizierung des Grundstückstreifens an der Bötzwstraße an der Sporthalle mit Maßnahmen zum Graffiti-Schutz			20.000		N.N.	
2	Eugen-Schönhaar-Str. 18	Felix-Mendelssohn-Bartholdy-Gymnasium Grundstücksanpassung und standortgerechter Ausbau zum vierzügigen Gymnasium			16.250.000		Investitionsplanung	Umsetzung 2017 bis 2019
Handlungsfeld Verkehr und Straßenraum					1.331.000			
3	Bötzwstraße / Mittelpromenade	Qualifizierung Mittelpromenade - Maßnahmenbündel			139.100			
3.1	Bötzwstraße / Mittelpromenade	Verlängerung und Qualifizierung der Promenade durch Rückbau Buswendeschleife und Entfernung des Begrenzungszauns sowie Neupflanzungen und Parkbänke			91.000	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung (MokoBau)	N.N.	
3.2	Bötzwstraße / Mittelpromenade	Aufwertung des Gehwegs von Bötzwstr. 63 bis 83 ungerade (vor der Kitafäche)			48.100	Erfahrungswerte KoFi San.-Gebiet Helmholtzplatz	N.N.	
4	John-Schehr-Straße	Umgestaltung Straßenraum zur Schulwegsicherung - Maßnahmenbündel			647.900			
4.1	Kreuzung John-Schehr-Str./ Schönhaarstraße	Fußgängerfreundlicher Umbau des Kreuzungsbereichs mit Gehwegvorstreckungen zur Schulwegsicherung			220.000	Erfahrungswerte gemäß Abschlußbericht San.-Gebiet Helmholtzplatz	N.N.	
4.2	Kreuzung John-Schehr-Str./ Bötzwstraße	Fußgängerfreundlicher Umbau des Kreuzungsbereichs mit Gehwegvorstreckungen zur Schulwegsicherung			220.000	Erfahrungswerte gemäß Abschlußbericht San.-Gebiet Helmholtzplatz	N.N.	
4.3	John-Schehr-Straße	Umbau für Geschwindigkeitsreduzierung (Veränderte Parkordnung, Bodenwellen etc.)			207.900	MokoBau	N.N.	
5	Anton-Saefkow-Straße	Aufwertung und Anpassung an Eingangsbereiche des Anton-Saefkow-Parks - Maßnahmenbündel			460.000			
5.1	Anton-Saefkow-Straße	Neuorganisation der Stellflächen mit Anpassung an die vier Parkeingänge mit teilweiser Erneuerung des Belags			240.000	Richtwert: Berliner Architektenblatt	N.N.	
5.2	Anton-Saefkow-Straße	Herstellung von Gehwegvorstreckungen zur Freihaltung und Betonung der Eingänge in den Anton-Saefkow-Park			220.000	Erfahrungswerte aus dem San.-Gebiet Prenzlauer Berg	N.N.	
6	Hans-Otto-Straße	Aufwertung der Mittelpromenade			84.000	MokoBau		
Handlungsfeld Grün- und Freiflächen					2.187.000			
7	Anton-Saefkow-Park	Freiraum- und Entwicklungskonzept			25.000	KoFi ETP	N.N.	
8	Anton-Saefkow-Park	Aufwertung und Ergänzung von Nutzungsangeboten			2.100.000	SGA	N.N.	ggf. Stadtumbau PJ 2017
9	Heinz-Kapelle-Straße 13	Qualifizierung des vorhandenen Spielplatzes			62.000	SGA	N.N.	
Gesamt					21.413.000			