

<b>Überblick</b>	<b>3</b>
<b>Präambel</b>	<b>4</b>
<b>Kurzfassung</b>	<b>5</b>
<b>1. Allgemeines zur Aktualisierung</b>	<b>19</b>
<b>1.1 Die Aussagen des IEHK 02 aus heutiger Sicht</b>	<b>19</b>
1.1.1 Zur Wohnungsentwicklung	19
1.1.2 Zur Entwicklung der Sozialen Infrastruktur	20
1.1.3 Zur Nach- und Zwischennutzung von Rückbaugrundstücken	21
<b>1.2 Vorläufige Bilanz nach fünf Jahren Stadtumbau</b>	<b>22</b>
1.2.1 Gesteckte Stadtumbauziele und Grad der Zielerreichung	22
1.2.2 Einzelne Merkmale und Wirkungen der bisherigen Programm-Förderstrategien	23
<b>1.3 Aktualisierte und nicht aktualisierte Bestandteile des IEHK</b>	<b>23</b>
1.3.1 Themenbereiche der Aktualisierung und Ergänzung	23
1.3.2 Nicht (grundlegend) aktualisierte Themen- und Aufgabenbereiche	26
1.3.3 Aktualisierte und ergänzte Plankarten	27
<b>2. Leitbildorientierung</b>	<b>29</b>
<b>2.1 Die Aktualisierungen</b>	<b>29</b>
<b>2.2 Thesen zum Entwicklungsleitbild</b>	<b>33</b>
2.2.1 Perspektivisches Entwicklungsleitbild	33
2.2.2 Strategisches Entwicklungsleitbild	34
<b>3. Sektorale Grundlagen und Konzepte</b>	<b>35</b>
<b>3.1 Bevölkerungs- u. Wohnungsentwicklung, wohnungsmarktrelevante Aktualisierungen</b>	<b>35</b>
3.1.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung, aktueller Bevölkerungsstand	35
3.1.2 Wanderungen	37
3.1.3 Vorausschätzung der künftigen Bevölkerungsentwicklung	40
3.1.4 Haushalte	42
<b>3.2 Wohnungswirtschaft und Wohnungsentwicklung</b>	<b>45</b>
3.2.1 Wohnungsbestand	45
3.2.2 Mieten	46
3.2.3 Leerstand	47
3.2.4 Zukünftige Leerstandsentwicklung und Strategien der Leerstandsreduzierung	51
<b>3.3 Entwicklung der sozialen und kulturellen Infrastruktur</b>	<b>54</b>
3.3.1 Das Standortnetz	54
3.3.2 Aufgaben zur Qualifizierung des Angebotes sozialer und kultureller Infrastruktur	61
<b>3.4 Umgang mit den landeseigenen Grundstückspotenzialflächen</b>	<b>63</b>
<b>4. Räumliche Schwerpunktbereiche</b>	<b>65</b>
<b>4.1 Schwerpunktbereiche des integrierten Stadtumbaus, Aktionsbereiche</b>	<b>65</b>
4.1.1 Marzahn Nord	65
4.1.2 Oberweißbacher Straße	69
4.1.3 Karl-Holtz-Platz / Rudoll-Leonhard-Straße	71

4.1.4	Ringkolonnaden / Mehrower Allee	73
4.1.5	Cecilienviertel / Garzauer Straße	77
4.1.6	Alte Hellersdorfer Straße	79
4.1.7	Gutsbereich Hellersdorf	81
4.1.8	Hellersdorfer Promenade (Magdeburger Allee)	81
4.1.9	Südspitze Marzahn	82
<b>4.2</b>	<b>Sonstige Schwerpunktbereiche der Stadtteil- und Quartiersentwicklung</b>	<b>84</b>
4.2.1	Grabenviertel / Cottbusser Platz	84
4.2.2	Kaulsdorf Nord II (Zentraler Bereich )	85
4.2.3	Gelbes Viertel / Brasilianisches Viertel	85
4.2.4	Marzahner Promenade / Eastgate	85
4.2.5	Allee der Kosmonauten / Kienbergstraße	86
4.2.6	Handlungsschwerpunkt Landschaft (Gärten der Welt, Kienberg)	86
<b>5.</b>	<b>Handlungsrahmen, besondere Aufgaben und Maßnahmen</b>	<b>87</b>
<b>5.1</b>	<b>Einsatz städtebaulicher/planungsrechtlicher Instrumente</b>	<b>87</b>
5.1.1	Stadtumbaugebiete	87
5.1.2	Verbindliche Bauleitplanung	87
5.1.3	Sonstige Instrumente	91
<b>5.2</b>	<b>Einsatz von Programm-Fördermitteln</b>	<b>92</b>
5.2.1	Rückbaumaßnahmen	92
5.2.2	Aufwertungsprojekte	92
5.2.3	Neue Aktivierungsstrategien	93
<b>5.3</b>	<b>Sonstiger Handlungsbedarf (z. T. langfristige Maßnahmen)</b>	<b>94</b>
5.3.1	Zur Leerstandsminderung	94
5.3.2	Langfristige Verbesserungen im Bereich der sozialen Infrastruktur	95
5.3.3	Präzisierung der Rahmenbedingungen für Potenzialflächen	95
5.3.4	Sozialverträgliche Entwicklung potenzieller Wohnungsneubaufflächen	95
5.3.5	Maßnahmen zur Verbesserung der regionalen Verkehrsanbindungen der Großsiedlungen (v. a. zum BBI)	95
5.3.6	Langfristige Quartiersmaßnahmen zur sozialräumlichen Stabilisierung	95
5.3.7	Durchführung von Bürgerbeteiligungen zur Begleitung des Stadtumbauprozesses	95
5.3.8	Sicherung der AGENDA-21-Ziele innerhalb des Stadtumbauprozesses	96
	<b>Schlussbemerkung</b>	.....96

Seit Juni 2006 wurden in mehreren bezirklichen Runden und Workshops die aktuellen Fragestellungen der weiteren Stadtteil- und Quartiersentwicklung in den Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf anhand von Vorarbeiten der GRUPPE PLANWERK, ANALYSE & KONZEPTE, der Plattform Marzahn-Hellersdorf sowie Beiträgen und Informationen aus der Verwaltung, von Wohnungsunternehmen und anderer in den Großsiedlungen tätiger Akteure erörtert.

Das Ergebnis dieses Arbeitsprozesses wird in dem folgenden Bericht zur Aktualisierung des „Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes“ für die beiden Großsiedlungen (INSEK-IEHK 07) zusammengefasst. Dem Bericht werden aktualisierte Plankarten im Format und Aufbau des Planungsatlasses von 2003 (verkleinert) beigelegt. Dieser Plansatz liegt in Form einer Ergänzung des Planungsatlas´ von 2003 vor.

Das INSEK 07\* versteht sich nicht als grundsätzlich neue Gesamtplanung, sondern als Aufarbeitung besonderer, für den weiteren Stadtteilentwicklungs- und Stadtumbauprozess bedeutsamer Fragestellungen, v. a. der Wohnungs- und Infrastrukturentwicklung sowie des weiteren Umgangs mit den Schwerpunktbereichen des Stadtumbaus und u. a. den zahlreichen, weitgehend noch „nutzungsoffenen“ landeseigenen Grundstücks-Potenzialflächen in den beiden Großsiedlungen.

Der Bericht soll dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung als Grundlage zur weiteren Entwicklung der beiden Großsiedlungen und Orientierung zum städtebaulichen sowie förderrechtlichen Instrumenteneinsatz der kommenden Jahre dienen.

- Am 24.09.07 fasste das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf den Beschluss der Vorlage Nr. 0221/III zum INSEK, dieses der BVV zur Kenntnis vorzulegen.
- Mitte November wurden in der Abt. Ökologische Stadtentwicklung des Bezirks „Konkrete Schritte und Anforderungen zur Implementierung (Umsetzung) der Ergebnisse des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes für die Großsiedlungen“ formuliert und abgestimmt.
- Am 10.12.07 wurde das INSEK auf einer öffentlichen Sondersitzung des Ausschusses für Ökologische Stadtentwicklung, Soziale Stadt erörtert.

Im Ergebnis wurden einzelne Punkte der Kurzfassung ergänzt (insbesondere zur Bürgerbeteiligung und zur Lokalen Agenda 21).

\*

Der bis Juni 07 gefertigte Berichtsentwurf trug noch die Kurzbezeichnung IEHK 06-07. Im Zuge der Befassung in den politischen Gremien des Bezirkes waren noch verschiedene Ergänzungen und Nachaktualisierungen vorzunehmen. Analog den innerhalb der anderen Ost-Stadtumbauegebiete Berlin erstellten INSEK (für „Integrierte Stadtteilentwicklungskonzepte“) wird diese Kurzbezeichnung nunmehr auch ergänzend für das abschließende Konzept der Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf verwendet.

Das aktuelle „Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept für die Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf“ (INSEK 07) benennt die Rahmenbedingungen und Erfordernisse des weiteren Stadtumbaus, entsprechender Verfahren in den Schwerpunktbereichen sowie flankierender Maßnahmen wie der „Sozialen Stadt“ in den Quartieren. Der Ziel- und Handlungsrahmen des INSEK 07 basiert insofern auf den Handlungsfeldern der für die Förderperiode 2007-13 in Berlin eingeleiteten „Zukunftsinitiative im Stadtteil“ (ZIS), u. a.:

- Förderung von lokaler Ökonomie und Beschäftigung
- Förderung bürgerschaftlichen Engagements
- Verbesserung des Zugangs zu öffentlichen Dienstleistungen (und Infrastruktur)
- Verbesserung der Qualität der städtischen Umwelt

Ausgehend von der Feststellung, dass die Großsiedlungen mit dem bisherigen Einsatz des Stadtumbauprogramms zwar deutlich entspannt und aufgewertet, aber noch nicht in sämtlichen notwendigen Bereichen hinreichend stabilisiert werden konnten, stellen sich weitere Aufgaben für den Bezirk und das Land, die über das bisherige Handlungsspektrum des Stadtumbaus hinausgehen.

Künftiges Handeln sollte dabei die Großsiedlungen sukzessive weniger als andauernde „Reparaturobjekte“ der öffentlichen Hand betrachten, sondern sich noch stärker als bisher auf ihre städtebaulichen, wirtschaftlichen und sozialen Aktivpotenziale ausrichten, ohne die Prävention und Betreuung sozialräumlicher Schwächen zu vernachlässigen.

Ein wesentlicher, bisher im Stadtumbau noch weithin vernachlässigter Ausgangspunkt zur Stabilisierung der Großsiedlungen ist die wirtschafts- und sozialpolitische Zielsetzung, in diesen Teilräumen der Hauptstadtregion einen möglichst hohen Anteil an Erwerbspersonen zu halten bzw. diesen Anteil wieder zu steigern. Dies betrifft sowohl den Bereich der lokalen Ökonomie einschließlich des bürgerschaftlichen Engagements in sozialen und kulturellen Aktionsbereichen, als auch die Außenbeziehung der Großsiedlungen zu den zukünftigen Arbeitsplatzkonzentrationen der Stadt und Hauptstadtregion (insbesondere Umfeld Flughafen BBI).

Zur Stärkung des Wohnstandortes als Teil der „Großstadtlandschaft“ gilt es,

- auf den Ausbau „jungfamilienfreundlicher“ Wohnungs- und Infrastrukturangebote hinzuwirken,
- die Wohnungs- und Infrastruktur zugleich an die Bedürfnisse der anteilig zunehmenden älteren Menschen anzupassen, zugleich aber diese Altersgruppe zu mehr Eigenaktivität zu motivieren,
- generationenübergreifende Wohnungsangebote auch durch kleinteiligen Wohnungsneubau auf geeigneten, durch den Rückbau freigewordenen Flächen zu schaffen,
- „urbane Mitten“ zu stärken und die vorhandenen Zentrenstrukturen zu erhalten.

Im wirtschaftlichen und sozialen Bereich gilt es,

- Ehrenamt und gesellschaftliche Teilhabe an der Gemeinwesenarbeit zu fördern,
- mit Hilfe der Jobcenter die Möglichkeiten für Beschäftigung und Arbeit in den lokalen gewerblichen Bereichen sowie im Bereich der sozialen, kulturellen und freiraumbezogenen Infrastruktur auszubauen,
- die Lagegunst und Vernetzung der Großsiedlungen zu den Arbeitsplatzstandorten auszubauen.

Zur schrittweisen Qualifizierung der Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur gilt es,

- die Möglichkeiten der Bestandsentwicklung im Hinblick auf die langfristigen Bewirtschaftungskosten den Möglichkeiten einer sukzessiven Erneuerung durch energetisch und raumstrukturell vorteilhafte neu gebaute Einrichtungen gegenüberzustellen und daraus entsprechende Konsequenzen zu ziehen.

Das im Plan zur langfristigen räumlichen Entwicklungsorientierung (Leitbildplan) dargestellte innere Entwicklungsband „Perlenkette“ mit den städtischen und dörflichen Kernen, den „Gärten der Welt“, des geplanten Hauses des Sports etc. sollte weitest möglich in die Großsiedlungsquartiere hineinwirken und entsprechend stärker angebunden und integriert sein. Der Hellersdorfer Gutsbereich bildet in dieser Hinsicht einen Schwerpunkt künftigen Handelns, dessen Standort- und Umfeldentwicklung ein konzentriertes Stadtumbauverfahren sowie ein professionelles Gebietsmanagement erfordern.

Seit der Erstellung des integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes für die Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf vom September 2002 (IEHK 02) haben der Stadtumbau und vielfältige städtebaulich, sozialräumlich und wohnungswirtschaftlich relevante Veränderungen dessen Aktualisierung erforderlich gemacht.

Die daraufhin erstellte Aktualisierung (INSEK 07) versteht sich jedoch nicht als grundsätzlich neue Gesamtplanung, sondern als Aufarbeitung der für den weiteren Stadtteilentwicklungs- und Stadtumbauprozess auftretenden Fragestellungen. Von Bedeutung ist dabei die Reflexion des bisherigen Stadtumbaus, die aktuelle wohnungswirtschaftliche Einschätzung. Außerdem wurden ausgewählte Plankarten für das INSEK 07 aktualisiert, teilweise neue Plankarten erstellt. Die Materialien wurden im Zuge von Koordinierungsrunden und Fachgesprächen in 2006 mit verschiedenen Verwaltungsbeteiligten, Gebietsakteuren und teilweise Vertretern von Wohnungsunternehmen erörtert sowie 2007 in Diskussions- und Informationsrunden mit dem Stadtplanungsamt ergänzt. Sie dienen dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung nunmehr als Grundlage für Beschlüsse, Programmplanungen und Maßnahmen zur weiteren Entwicklung in den beiden Großsiedlungen.

## 1. Städtebauliche Leitbildorientierung

Im Rahmen des IEHK 02 wurde nach intensiver Diskussion auf Verwaltungsebene eine Leitbildorientierung zur langfristigen Entwicklung der Großsiedlungen in Form einer

- Plankarte „Langfristige räumliche Entwicklungsorientierung“ mit Textmatrix zur Planlegende,
  - Thesen zur städtebaulichen (strategischen und perspektivischen) Leitbildorientierung
- formuliert, damals schließlich jedoch nicht auf der politischen Ebene des Bezirksamtes abgestimmt.

Wesentliche Bestandteile dieser Leitbildorientierung bleiben weithin aktuell, einzelne Aussagen wurden nach Erörterungen in der Arbeitsrunde mit dem FB Stadtplanung modifiziert und ergänzt; im Einzelnen:

Zur Plankarte:

- In den zusätzlich gekennzeichneten „Bereichen mit neuer, kleinteiliger Siedlungsstruktur“ (zumeist größere Rückbau- oder Brachflächen) sollen zur bisherigen Großsiedlungstypik kontrastierende, mit den benachbarten Großsiedlungsquartieren durch Grünräume verflochtene Neubebauungen (v. a. kleinteiliges, eigentumsbezogenes Wohnen, auch Gemeinbedarf) ermöglicht werden.

Zu den Leitbild-Thesen:

- Hervorgehoben wird das Erfordernis einer stärkeren Zielgruppenorientierung im Wohnungs- und Infrastrukturanangebot, u. a. für junge Familiengründer, Alleinerziehende, neue Eigentümer, Behinderte, ältere Menschen. Dafür sollten auch bodenwirtschaftliche Instrumente wie das Erbaurecht reaktiviert werden.
- Bestandsreduzierung (nach wie vor noch relevant) bei gleichzeitiger Aufwertung
  - erfordert weiterhin ein gemeinsames, eng aufeinander abgestimmtes Handeln privater und öffentlicher Akteure.
  - lässt sich zur Minimierung des Wohnungsleerstands kaum noch durch punktuellen Rückbau von Wohngebäuden erreichen, daher sind weitergehende Strategien wie partielle Stilllegungen und bei den Mietpreisen (ohne Mietendumping) in Betracht zu ziehen.
  - bedeutet bei den zu erhaltenden sozialen Infrastrukturstandorten eine verstärkte Ausrichtung auf nachhaltige Bestandsqualifizierung und Ersatzneubau.

Gegenwärtig offen bleibende Fragen zum strategischen Leitbild sind zu gegebener Zeit wieder aufzugreifen:

- Welche städtebaulichen Entwicklungen und Erfordernisse werden nach Ablauf bisher avisierten Förderzeiträume zu erwarten sein?
- Von welcher Nutzungsdauer wird bei den Großwohnhaus-Beständen, insbesondere einzelnen lediglich teilsanierten Beständen, auszugehen sein?
- Welche Chance hat Wohnungsneubau, welche langfristige Perspektive hat ersetzender Wohnungsneubau in den Großsiedlungen?

## **Die aktuellen Thesen zum Entwicklungsleitbild, kurzgefasst:**

### Perspektivische Orientierung:

#### **Die Großsiedlungen entwickeln sich zu differenzierten „Grünen Städten“ als Teil der Berlin-Barnimer Großstadtlandschaft in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.**

Wesentliche Komponenten der differenzierten Großstadtlandschaft sind:

- Wohnort für unterschiedliche Alters- und Sozialgruppen,
- Wohnen und Freizeit in und an der Landschaft,
- Wohnen und Leben in identifizierbaren Stadtteilen und Quartieren,
- Stadtteilzentren als urbane Orte,
- Enge Vernetzung nahräumlicher Zielorte,
- Raumkorridore der Landschaft und des Transports,
- Zusammenhang von historischer Struktur (Dorfbereiche) und Großsiedlungsstruktur,
- Funktion als Dienstleister für die angrenzenden Einfamilienhausgebiete,
- Verflechtung mit und Erreichbarkeit von Arbeitsorten in der Region.

### Strategische Orientierung:

#### **Konzentration der Kräfte**

- auf die Weiterentwicklung zukunftsfähiger Bestandteile der Großsiedlungen,
- auf Prioritäten öffentlicher Verantwortung,
- auf Schwerpunktbereiche eines integrierten Handelns.

#### **Bestandsreduzierung und Aufwertung**

- weiterhin gemeinsames Handeln privater und öffentlicher Akteure in Problemgebieten,
- verstärkter Einsatz von Strategien der Leerstandsminimierung ohne Rückbau,
- vorrangige Qualifizierung des verbleibenden Netzes der sozialen Infrastruktur.

## **2. Wohnungswirtschaftliche / wohnungsmarktrelevante Aktualisierungen**

Die in erster Linie wohnungsmarktrelevanten Analysen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, zur Sozialstruktur, zum Wohnungsbestand, deren Mieten sowie zur Leerstandsentwicklung, die 2006 wiederum hauptsächlich durch das Büro Analyse & Konzepte erstellt wurden, werden im Folgenden thesenartig zusammengefasst dargestellt.

### **Bisherige Bevölkerungsentwicklung, aktueller Bevölkerungsstand**

Die Bevölkerungsentwicklung ist in beiden Großsiedlungen durch einen weiteren, gegenüber den Vorjahren allerdings deutlich abgeschwächten Rückgang gekennzeichnet. Dieser Rückgang ist in Hellersdorf vor allem aufgrund der jüngeren Altersstruktur im Vergleich zu Marzahn größer. Weiteres typisches Kennzeichen ist die „Durchalterung“ als demografischer Normalisierungsprozess in den einzelnen Siedlungsteilen, die sich altersstrukturell inzwischen dem Berliner Durchschnitt nähern.

## **Wanderungen**

Abgesehen von den Binnenwanderungen und einzelnen Quartieren mit hoher Fluktuation ist die Dynamik der Wanderungen in und aus der Großsiedlung Marzahn insgesamt abnehmend. Dies ist zum einen darauf zurückzuführen, dass die Anzahl der Personen im Alter der Haushaltsgründung sowie der Eigentumsgründung abgenommen hat und zum anderen die Abwanderungen in die Ost-Berliner Bezirke stark zurückgegangen sind. Der Wanderungssaldo der Großsiedlung ist damit derzeit nur noch leicht negativ, was gegenüber den Vorjahren eine deutlich günstigere Situation darstellt. Aus der Analyse des Wanderungsgeschehens wird auch deutlich, dass der Wohnungsmarkt der Großsiedlung Marzahn überwiegend ein begrenzter regionaler Markt ist.

Der Wanderungssaldo der Großsiedlung Hellersdorf ist weiterhin negativ, der wanderungsbedingte Bevölkerungsverlust hat sich in den letzten Jahren aber abgeschwächt. Im Vergleich zur Großsiedlung Marzahn ist die Wanderungsdynamik noch höher, da es insgesamt noch mehr Personen im Alter der Haushaltsgründungs- bzw. Eigentumbildungsphase gibt. Die Wanderungsverluste gegenüber den anderen Ost-Berliner Bezirken konnten nicht in dem gleichen Maße verringert werden wie in Marzahn. Die Binnenwanderungen innerhalb des Alt-Bezirks Hellersdorf sind relativ konstant. Ebenso wie bei der Großsiedlung Marzahn wird aus den Daten zum Wanderungsgeschehen deutlich, dass der Wohnungsmarkt der Großsiedlung Hellersdorf wesentlich als begrenzter regionaler Markt bezeichnet werden muss.

## **Vorausschätzung der künftigen Bevölkerungsentwicklung**

Die grundsätzliche Annahme, dass der Sterbeüberschuss weiter ansteigen wird, die Wanderungsverluste aber zurückgehen und sich damit letztlich der Bevölkerungsrückgang abgeschwächt fortsetzt, wird in allen vorliegenden Prognosen unterstellt. Die im Rahmen des IEHK 02 für die Großsiedlungen Marzahn-Hellersdorf erstellte Bevölkerungsprognose entspricht hinsichtlich des Verlaufs weitgehend der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung, auch wenn der absolute Rückgang in Marzahn weniger stark ausfiel. Die künftige Entwicklung verläuft voraussichtlich allerdings etwas günstiger als in den Prognosen des IEHK 02, nach aktueller Annahme jedoch wiederum nicht ganz so positiv, wie in den günstigen Varianten des Infrastrukturgutachtens 05 eingeschätzt. Dabei verläuft die Entwicklung zeitversetzt in den beiden Großsiedlungen. In der jüngeren Großsiedlung Hellersdorf setzen die Prozesse später ein als in der Großsiedlung Marzahn.

## **Haushalte**

Die Anzahl der Haushalte ist in den vergangenen Jahren insbesondere im "jüngeren" Hellersdorf relativ betrachtet weniger zurückgegangen als die Anzahl der Einwohner. Ursache hierfür ist der Haushaltsverkleinerungsprozess, der vor allem durch den Auszug der Kinder entsteht. Dieser Prozess wird aufgrund der Altersstruktur jedoch an Dominanz verlieren, sodass bis 2010 mit einem weiteren leichten Rückgang von insgesamt bis zu 2.000 Haushalten zu rechnen ist. Dabei wird der Anteil der 1- und 2-Personen-Haushalte weiter ansteigen.

## **Wohnungsbestand**

Der Wohnungsbestand der beiden Großsiedlungen weist einen im Vergleich zu anderen ostdeutschen Beständen sehr hohen Sanierungsgrad auf. Der „Sanierungswettlauf“ hat sich auch nach 2002 fortgesetzt, bei zahlreichen bereits teilsanierten Gebäuden erfolgten weitere Modernisierungsmaßnahmen („zweite Sanierungswelle“). Nach Befragung der Wohnungsunternehmen in 2005 (Plattform M-H) gelten fast 80 % der Wohnungen Auskunft erteilender Unternehmen als saniert. Durch die bisherigen und laufenden Stadtumbaumaßnahmen von 2002 bis Ende 2006 wurde der Wohnungsbestand ferner um über 3.100 Wohnungen, d. h. um ca. 3,0 % des bisherigen Bestandes (davon ca. 2.400 WE in Marzahn, gut 700 WE in Hellersdorf) reduziert.

## **Mieten**

Die bis in die Gegenwart hinein kontinuierlich betriebene Qualifizierung des Wohnungsangebotes und Steigerung von Umfeldqualitäten führte bisher i. d. R. zu einem besseren Vermietungsgrad, jedoch nicht zu einem deutlich höheren, die Modernisierungskosten widerspiegelnden Preisniveau. Die Mietpreisdifferenzierung ist vergleichsweise gering und wird sich aufgrund der insgesamt entspannten Nachfragesituation nur bedingt verändern; am ehesten erfolgt diese in den besseren Wohnlagen (s. Binnenrelation in den Großsiedlungen, Marktorientierung, Mietspiegel).

## **Leerstand**

2002 wurde der Anteil an leer stehenden Großsiedlungs-Wohnungen in Marzahn auf 11% (ca. 6.600 WE) und in Hellersdorf auf 12 % (ca. 5.000 WE) geschätzt. Bis 2005 sank der Stichtagsleerstand in Marzahn auf 10,5 %, während er in Hellersdorf auf 13,2 % stieg. Dies verdeutlicht die Wirkung des umfangreicheren Wohnungsrückbaus in Marzahn. Inzwischen verteilt sich der Leerstand insbesondere in Hellersdorf räumlich disperser und ist auch vermehrt im sanierten Bestand zu finden. Die Quoten der 6-Monats-Leerstände verdeutlichen allerdings in beiden Großsiedlungen eine positive Tendenz: Sie nahmen in Marzahn zwischen 07/2005 und 07/2007 von 8,1 % um 0,4 %-Punkte auf 7,7 % und in Hellersdorf von 9,6 % um 0,6 %-Punkte auf 9,0 % ab.

## **Strategien zur Leerstandsreduzierung**

Da, ausgehend vom heutigen Wohnungsbestand, mittelfristig ein weiterer Anstieg des Leerstandes um bis zu 2.000 Wohnungen möglich ist und damit zumindest für einige Wohnungsunternehmen eine kritische Größe erreicht werden könnte, sind weitere Maßnahmen zur Leerstandsreduzierung wohnungswirtschaftlich notwendig. Hierbei wäre ein weiterer, über die bereits projektierten Maßnahmen hinausgehender Rückbau von ca. 500 - 2.000 Wohnungen in Betracht zu ziehen. Da sich der Leerstand jedoch inzwischen nur noch bedingt räumlich (auf einzelne Gebäude bzw. Gebäudeabschnitte) konzentrieren lässt, sind weitere Maßnahmen (wie Stilllegungen oberster Geschosse von V- und VI-Geschossen, Marketing, Mietpreisstrategien) erforderlich, um eine Wirtschaftlichkeit des Wohnungsbestandes und damit die Stabilität der Quartiere zu gewährleisten.

## **3. Soziale und kulturelle Infrastruktur, Entwicklung landeseigener Flächen**

Der ursprüngliche Bestand an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur musste aufgrund des demografie- und wanderungsbedingten Bedarfseinbruches in den vergangenen Jahren ungefähr halbiert werden. Die Aufgabe von über 100 Standorten, verbunden mit den entsprechenden zeitnahen Rückbaumaßnahmen innerhalb von wenigen Jahren, stellte eine große Herausforderung für den Bezirk dar, wengleich die Problematik der Nachnutzung aufgegebener Standorte noch nicht bewältigt ist.

Eine gleichermaßen große Herausforderung stellt künftig die notwendige Qualifizierung und Attraktivitätssteigerung des verbliebenen bzw. langfristig verbleibenden Standortnetzes dar, die sich nicht allein auf Aufwertungsmaßnahmen im Bestand beschränken, sondern auch verstärkt mittels Neubaumaßnahmen erreicht werden sollte. Hinsichtlich der Bestandsentwicklung mittels Sanierung/Modernisierung wird außerdem deutlich, dass einen Maßnahmenumfang in den Dimensionen bisheriger Regelfinanzierung bei weitem nicht ausreicht, um hinreichende Aufwertungsmaßnahmen durchführen zu können. (Allein der fachbehördlich ermittelte gegenwärtige Investitionsbedarf zur Sanierung und Modernisierung von Kindertagesstätten des kommunalen Eigenbetriebs liegt bei ca. 3,5 Mio. € (nicht SU-programmrelevant), von Schulen bei rund 70,0 Mio. €, hinzu kämen etwa 8,0 Mio. € für Sporthallen auf Rückbaustandorten (bei vollständiger Erhaltung und öffentlicher Nutzung) und fast 4,0 Mio. € für Jugend- und soziale Stadtteileinrichtungen sowie noch nicht quantifizierte Bedarfe für Kitas freier Träger

und kulturelle Einrichtungen). Dieser Mangel wird im Rahmen künftiger, vor allem langfristiger Programmplatzierungen zu berücksichtigen sein. Zur Einschätzung des zumindest langfristigen Neubaubedarfes werden die langzeitigen Bewirtschaftungskosten für sämtliche Einrichtungen in Gegenüberstellung der Bewirtschaftungskosten größenvergleichbarer Neubauten zu ermitteln sein.

Die städtebauliche Perspektive der nach Rückbau freigewordenen landeseigenen Flächen besteht zum einen in der Freiraumentwicklung zur weiteren Qualifizierung des Wohnumfeldes in den Quartieren. Zum anderen bieten zahlreiche Flächen aber auch Potenziale für eine, zumeist langfristig anzulegende, bauliche Weiterentwicklung der Großsiedlungen.

## 4. Handlungsrahmen, aktuelle und künftige Handlungsschwerpunkte

Innerhalb der beiden Großsiedlungen heben sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt über die zahlreichen Einzelmaßnahmen-Standorte insgesamt 13 räumliche Schwerpunktbereiche des integrierten Stadtumbaus, davon 9 verbunden mit dem Rückbau von Wohngebäuden, heraus, in denen teilweise bereits seit mehreren Jahren unterschiedliche Aufwertungs-, Quartiers- bzw. Stadtumbaumaßnahmen in überwiegend integrierten Betreuungsformen durchgeführt werden. Im Folgenden werden diese - vor allem im Hinblick auf dortige künftige Handlungserfordernisse - kurz beschrieben. Die Beschreibungen basieren in großen Teilen auf den 2006 von der Plattform Marzahn-Hellersdorf durchgeführten Fachgesprächen sowie der Programmplanung und städtebaulichen Planung zu Beginn des Jahres 2007.

### 4.1 Schwerpunktbereiche des integrierten Stadtumbaus

#### Marzahn Nord

Im Rahmen des Quartiersmanagements (QM) werden Marzahn Nord und West bereits seit 1999 betreut. Nach strategischer Neuausrichtung des QM seit 2005 (Verstärkung der Präventionsmaßnahmen insbesondere zur sozialen Stabilisierung) treten soziale Aktivitäten örtlicher Partner und Bewohnermitbestimmungen noch deutlicher als bisher in den Vordergrund. Zu den sozialorientierten Projekten mit auch städtebaulicher Bedeutung gehören der interkulturelle Garten auf einem ehemaligen Kitastandort am Ostrand des Stadtteils und die Aufwertung des Clara-Zetkin-Parks mit intensiver Bewohnerbeteiligung. Angesichts der Schwerpunktsetzung im Stadtumbau wird für Marzahn Nord, dem Bereich östlich der S-/R-Bahntrasse (Sozialraum 2), seit 2003 ein durch die Plattform Marzahn-Hellersdorf koordiniertes Stadtumbau-Steuerungsverfahren in synergetischem Zusammenwirken mit den Verfahren und Projekten der Sozialen Stadt durchgeführt. Nach dem Verfahren zu den „Ahrensfelder Terrassen“ stehen nunmehr bis 2008 im Schorfheideviertel weitere Stadtumbaumaßnahmen bevor. Für die nach Rückbau (3 Wohngebäude, Kita) verbleibenden Freiflächen wurde dort mittels eines bewohnerorientierten („Charrette“-) Konzeptverfahrens ein mittel- u. längerfristiges Nachnutzungskonzept entwickelt. Zu den gegenwärtigen öffentlichen städtebaulichen Aufgaben gehören ferner die Aufwertung des Grundschulstandortes Wörlitzer Straße 31, die Ertüchtigung einer Turnhalle am Grundschulstandort Borkheider Straße als Kiezsporthalle, die Wohnumfeld-Qualifizierung der Havemannstraße und die Anpassung der Sportflächen in Marzahn-West, westlich der S-/R-Bahntrasse (Sozialraum 1) sowie weitere Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen des QM. Der Nordrand des Stadtteils mit dem überwiegend unsanierten Wohnblock Klandorfer Straße ist beeinflusst durch das geplante Bundesstraßenbauvorhaben B 158n. Unabhängig von dessen gegenwärtig unbestimmter Realisierung plant die DEGEWO / WBG Marzahn die Sanierung der dortigen VI-Geschosser (für den Nordrand könnte stattdessen längerfristig auch ein Rückbau in Betracht gezogen werden).

In 2004/05 durchgeführte Runden des Bezirks mit den in Marzahn Nord und West engagierten Wohnungsunternehmen bildeten bisher ein weiteres Kommunikationsforum in diesem Stadtteil.

#### Weitere Strategien und Maßnahmen, Entscheidungs- und Handlungsbedarf:

##### Strategien

- Nachhaltige Bewohnerbindung an den Stadtteil u. a. durch Anknüpfung an das im Rahmen der Stadtumbau- und Quartiersmaßnahmen verbesserte Außenimage.
- Festigung und Qualifizierung zu erhaltender sozialer Infrastruktur.
- Ausrichtung bestehender und neuer wohnungsnaher Freiräume auf die Aneignung durch Bewohner.
- Qualifizierung der Außenverflechtung, Harmonisierung der städtebaulichen Nachbarschaft von Dorflage Ahrensfelde und Ortsrand Marzahn Nord.

##### Maßnahmenbereiche Wörlitzer Straße / Clara-Zetkin-Park

- Fertigstellung der Standort- und Umfeld-Aufwertung der Grundschule Wörlitzer Straße
- Nach- bzw. Zwischennutzung des westlichen Teils des ehem. Kita-Grundstückes Wörlitzer Str. 7/9 zu klären (als Kita-Vorhaltestandort deklariert).
- Clara-Zetkin-Park: Anpassung an aktuelle Nutzungsbedarfe.

##### Maßnahmenbereich Schorfheideviertel

- Umsetzung der Ergebnisse des Bewohner-Konzeptverfahrens. Bewohnerbezogene Nachnutzung der Rückbauflächen.
- Nachnutzung des (in das Verfahren nicht einbezogenen) ehem. Gaststättenstandortes Havemannstraße / Ecke Golliner Straße (früher „Am Kornfeld“) zu klären.

##### Weitere Maßnahmen

- Aufwertungsmaßnahmen an der Ebereschen- und Paavo-Nurmi-Grundschule.

### **Oberweißbacher Straße**

Der Bereich Oberweißbacher Straße befindet sich nach Realisierung mehrerer Wohnumfeldprojekte (Neugestaltung des Sportplatzes Schwarzburger Straße, Umbau ehemaliger Kita zum „HAFEN“ - Zentrum für Frauen und Mädchen, „Pachtgrabeland“) gegenwärtig in einem Zwischenstadium der Weiterentwicklung. Nach dem bereits 2004 erfolgten Rückbau des Doppelhochhauses sind nunmehr die dort hinterlassenen Freiflächen neu zu gestalten (i. V. m. der Erweiterungsplanung des Talcenters). Ebenso sind adäquate (Zwischen-) Nutzungslösungen für die nach Rückbau der beiden Schulgebäude verbleibenden Flächen am früheren Doppelschulstandort zu entwickeln.

Wenngleich durchschnittlich nur einstellige Leerstandsquoten festgestellt werden, könnten längerfristig weitergehende Maßnahmen zur Leerstandsminimierung in einzelnen Wohnungsbeständen im Quartier erforderlich werden. Seitens der Fortuna e. G. wird im Rahmen eines groß angelegten Sanierungsvorhabens der Umbau von 4- in 3-Raum-Wohnungen angestrebt.

#### Weitere Strategien und Maßnahmen, Entscheidungs- und Handlungsbedarf:

##### Strategien

- Bewohnerbindung durch Anpassung der Wohnungsschlüssel und weitere Schaffung vielfältiger sowie aneignungsfähiger Angebote im Wohnumfeld.
- Weitere Qualifizierung der Quartiersmitte.
- Unterstützung der stadtteilbezogenen Projekte („HAFEN“, Zentrum für Frauen und Mädchen sowie „Unser Platz“, trägerbetreuter Freizeitsport-Platz).

### Besondere Maßnahmenbereiche, Klärungspunkte

- Bewirtschaftung und Nachnutzung des freiwerdenden Schulgrundstückes, Möglichkeiten der Übernahme durch Fortuna e. G. zu klären.
- Nachnutzung des ehemaligen Hochhaus-Grundstückes, Verfahren zur Weiterentwicklung des Talcenters zu forcieren. (alternativ einfache Zwischennutzung?)
- Aufwertungen innerhalb des Wegenetzes?  
Weitere Aufwertungen im Bereich öffentlicher Flächen?
- Bezirkliche Begleitung des wohnungsunternehmerseitig geplanten Umbaus des Wohnungsbestandes (4- zu 3-Raumwohnungen).
- Konfrontation der geplanten Sanierungsmaßnahmen an den Wohngebäuden mit den Stadtumbauzielen.

### **Karl-Holtz-Platz / Rudolf-Leonhard-Straße**

Neben dem Komplettrückbau der drei XI-geschossigen Wohngebäude der DEGEWO / WBG Marzahn an der Karl-Holtz-Straße wurde zwischenzeitlich auch der östlich angrenzende Schulstandort aufgegeben. Dadurch ergibt sich eine grundlegend neue Situation für diesen gesamten Bereich nördlich der Rudolf-Leonhard-Straße. Konzepte für qualifizierte freiraumbezogene Nachnutzungen wurden projektiert und förder technisch abgesichert, aber noch nicht umgesetzt. Angesichts der räumlichen Nähe zu dem südlich angrenzenden Alt-Einfamilienhausgebiet wurde außerdem angeregt, zu prüfen, ob dieser Standort nicht im Zusammenhang und vorrangig als ein neues Eigenheim-Wohngebiet (z. B. für besondere Grundstücks- und Haustypen, die andere Standorte in Marzahn-Hellersdorf nicht bieten) entwickelt werden könnte. Für das Rückbaugrundstück der WBG liegt eine Projektanfrage („Mini-Haus-Konzept“) vor, die geprüft wird.

### Weitere Strategien und Maßnahmen, Entscheidungs- und Handlungsbedarf:

#### Strategien

- Nutzung der durch Rückbau entstandenen Freiräume zur Schaffung neuer, kleinteilig strukturierter, wirtschaftlich und sozial tragfähiger eigentumsorientierter Wohnungsangebote auf Grundstücken mit hohem Grünanteil bzw. in besonderen Siedlungsformen mit äußeren „grünen Pufferzonen“.

#### Besondere Maßnahmen bzw. Handlungsempfehlungen

- Entwicklung eines tragfähigen städtebaulichen Konzeptes und Verfahrens für die dortigen Rückbaugrundstücke im Gesamtzusammenhang (ehemaliger Schulstandort, WBG-Grundstücksflächen sowie südlich angrenzende Grundstücksflächen), einschließlich eines zwischennutzungsorientierten Stufenkonzeptes.
- Abstimmung der erforderlichen inneren Erschließungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des verbliebenen Leitungsbestandes (ggf. vollständige Neuordnung).

### **Ringkolonnaden / Mehrower Allee**

Der Wohnungsbestand der DEGEWO / WBG Marzahn befindet sich in einem umfangreichen Umbauprozess. Zum einen werden sowohl Teil- als auch Komplettrückbaumaßnahmen in der XI-Geschosser-Anlage durchgeführt, ferner sollte bisher auch der VIII-Geschosser Mehrower Allee rückgebaut werden. Zum anderen saniert und modernisiert das Wohnungsunternehmen die V-Geschosser an der Sella-Hasse-Straße, in Ausrichtung auf ältere Mieter.

Nach mehrjährigen bezirklichen Versuchen, eine bestandsorientierte Weiterentwicklung des gewerblichen Südflügels der Ringkolonnaden zu erreichen, werden hierfür ebenfalls Rückbaukonzepte vorbereitet.

Zur Klärung der städtebaulichen Perspektive in diesem Neuordnungsprozess wird, parallel zu einem vom Bezirksamt eingeleiteten B-Planverfahren, eine Stadtumbau-Ideen- und Planungsworkstatt durchgeführt, die im Herbst 2007 zu folgenden Rahmensetzungen geführt hat:

Die Grundschule Max-Hermann-Straße soll langfristig erhalten bleiben und als Stadtteilschule an den Ringkolonnadenplatz herangeführt werden. Für den Nordflügel der Ringkolonnaden wird eine langfristige Erhaltung angestrebt, die Trägerschaft ist noch endgültig zu klären (diskutierte Optionen: Abgabe an LFB oder Ausschreibung und Übergabe an Freien Träger – Modell Bürgerhaus Südspitze)

Das aktuelle Stadtumbau-Steuerungsverfahren zielt ferner auf einen geordneten Rückbau- und Aufwertungsprozess unter der speziellen Thematik der Schaffung eines familien- und seniorengerechten lebendigen Stadtquartiers (ggf. unter Teilrückbau des VIII-Geschossers Mehrower Allee sowie Aktivierung von Wohnungsneubaumöglichkeiten) ab, verbunden mit dem Anspruch einer zeitnahen Nachnutzung frei werdender Flächen.

Der Stadtumbauschwerpunkt ist zugleich Teil des Quartiersmanagementgebietes Mehrower Allee. Der QM-Bereich gehört zu den Gebieten, die seit 2005 von Beginn an entsprechend der strategischen Neuausrichtung des Quartiersmanagements in Berlin betreut werden (Weeber+Partner). Hierbei werden Bewohner und Partner vor Ort unmittelbar in das Verfahren eingebunden. Aus den identifizierten Problemlagen und Defiziten des Gebietes und seiner Bewohnerschaft werden die folgenden Handlungsfelder mit Priorität bearbeitet:

- Integration und Stabilisierung der Nachbarschaften,
- Bildung und Erziehung von Kindern und Stärkung von Familien,
- Bewohneraktivierung und Stadtleben

#### Weitere Strategien und Maßnahmen, Entscheidungs- und Handlungsbedarf (Bereich Ringkolonnaden):

##### Strategien

- Einsatz zeitnaher Auffangstrategien zur Verhinderung einer „Entwertung“ des für das Siedlungsimago bedeutenden Standortes Ringkolonnaden und zur „Überbrückung“ nachteiliger Zwischenzustände.
- Vermittlung einer eindeutigen, tragfähigen Entwicklungsperspektive für den Standort. (Entwicklungsziel u. a.: Transformation der Grundschule zu einer Stadtteilschule mit mittelfristiger Neubauoption)
- Nutzung der aktuellen Chancen zur Neuprofilierung des Standortes.
- Inhaltliche Verknüpfung von Stadtumbauverfahren und Quartiersmanagement.

##### Besondere Maßnahmen

Fortführung des Konzeptfindungsverfahrens (Zwischennutzungskonzept, Stufenkonzept, Langfristkonzept), Maßnahmenbereiche:

- Umgang mit dem Südflügel, Postgrundstück und Kaisers-Gebäude.
- Kurzfristige Maßnahmen auf den WBG-Rückbauflächen, Freiflächen am Wohnungsbestand.
- Definition eines tragfähigen Raumgerüsts, öffentliche Wege, Plätze, Grünanlagen.
- Städtebauliche und Projektperspektive zur Neubebauung von Rückbauflächen.
- Erschließung, ggf. Neuordnung der Erschließung.

#### Weitere Klärungspunkte

- Sicherung langfristiger Gemeinbedarfsnutzung des Nordwestflügels der Ringkolonnen, Etablierung einer Trägerschaft durch Vereine, Weiterentwicklung eines öffentlich-privaten Betreibermodells.
- Beförderung der Investitionsbereitschaft der DEGEWO bzw. entsprechender Träger zur schrittweisen Wiederbebauung der Rückbauflächen mit Wohnungen bisher nicht angebotener Marktsegmente.

Konkretisierung der unter intensiver Öffentlichkeitsbeteiligung zu Stande gekommenen Ergebnisse der Stadtumbau-Werkstatt.

#### **Cecilienviertel / Garzauer Straße**

In der Großsiedlungsinsel westlich von Hellersdorf, nördlich des Unfallkrankenhauses Marzahn und südlich eines Einfamilienhausquartiers sollen die unsanierten XI-geschossigen Wohngebäude mit insgesamt 492 WE komplett rückgebaut werden. Im Kern des Quartiers wurde ein Doppelschulstandort und am Südostrand ein Kita-Standort aufgegeben. Die entstandenen Freiflächen in der Quartiersmitte mit einem kleinen zu schaffenden Stadtplatz sollen teilweise freizeitbezogen nachgenutzt werden. Ortsansässige Träger / Initiativen prüfen die Übernahme von Teilflächen (Umbau einer Turnhalle zur Kiezsporthalle, Schaffung weiterer Freizeitangebote). Die übrige Fläche im Treuhandvermögen des LFB gilt als Baufläche.

Bereits die Ansiedlung eines Discounters nordseitig der Cecilienstraße vor ca. 4 Jahren hat das überkommene Nahversorgungszentrum innerhalb des Quartiers geschwächt. Eine Ansiedlung weiteren Einzelhandels (z.B. auf den Rückbauflächen an der Cecilienstraße) hätte grundlegende Auswirkungen auf die Standortstruktur im Quartier.

#### Weitere Strategien und Maßnahmen, Entscheidungs- und Handlungsbedarf:

- Nutzung der durch Rückbau freiwerdenden Potenziale zur Einbindung der Großsiedlungsinsel in die kleinteilige, einfamilienhausgeprägte Umgebung von Biesdorf Nord und Anknüpfung an den überregional bedeutenden Klinikstandort.

#### Besondere Maßnahmen

- Entwicklung eines Gesamtkonzeptes für den Umgang mit den Rückbauflächen mit dem Ziel einer qualitätvollen Weiterentwicklung des Quartiers
- Qualifizierung der Quartiersmitte, Steigerung der Zielortqualität für die Umgebung.
- Entwicklung eines standortgerechten Nutzungsprofils für das WBG-Rückbaugrundstück Blumberger Damm / Cecilienstraße / Wuhlestraße (z. B. klinik-affine Nutzungen), entsprechendes Marketing unter Ausschluss großflächigen Einzelhandels. Bei Vermarktungshemmnis Ermöglichung einer standortverträglichen Zwischennutzung.
- Umbau/Umstrukturierung des alten Nahversorgungsstandortes, Bestandsqualifizierung von Einzelhandels-Immobilien.
- Schärfung des Quartiersprofils als Wohnstandort (Wohnen am Wuhletal, Wohnen am Arbeitsplatz Unfallklinik)
- Begünstigung der Bewirtschaftung von Angeboten durch ortsansässige Initiativen.

#### **Alte Hellersdorfer Straße**

Teile des Quartiers Alte Hellersdorfer Straße galten bereits im IEHK 2002 als Problembereiche. Nach Rückbau zweier (teilsanierter) Wohngebäude und einer Kita an der Mittenwalder Straße wurden in einem Werkstattverfahren (01-03/2004) Varianten zur weiteren Rücknahme von Wohngebäuden und den Konsequenzen für die soziale Infrastruktur, den Freiraum und Stadtraum erarbeitet. 2005 erfolgte der Rückbau zweier weiterer teilsanierter Wohngebäude an der

Klausdorfer Straße, in 2006 der Komplettrückbau der U-förmigen, XI-geschossigen Gebäudeformation an der Zossener Straße.

Entsprechend des im Rahmen der Konzeptverfahren formulierten städtebaulich-räumlichen Leitbildes zur Realisierung einer quartiersübergreifenden Grünverbindung („Grünes Band“) sollten für die freiwerdenden Teilflächen vorzugsweise freiraumbezogene Nutzungen etabliert werden. Die Rückbauflächen an der Zossener Straße wurden indessen zwischen der Stadt und Land und dem LFB gegen ehemalige Gemeinbedarfsflächen zur Freiraumnutzung „getauscht“. Auf den nunmehr im Treuhandvermögen des LFB befindlichen Flächen, die eine wesentliche Substanz des Grünen Bandes ausmachen sollten, wird die Entwicklung von kleinteiligem Wohnungsbau angestrebt. Daher wird zum Leitbild des „grünen Bandes“ ein Strategiewechsel erforderlich, der dazu führt, entweder den Wohnungsbau in einen grüngerprägten Raum einzubetten, oder in selbst mit hohen Grünanteilen auszustatten. Zu vermeiden wäre ein Flächen-Patchwork was die Zusammenhänge eines „grünen Bandes“ nicht mehr erkenntlich machen würde.

#### Weitere Strategien und Maßnahmen, Entscheidungs- und Handlungsbedarf:

##### Strategien

- Auch nach erfolgten Rückbaumaßnahmen sind in diesem Quartier weitere Strategien der Leerstandsreduzierung im Wohnungsbestand erforderlich. Da sich ein Großteil des Wohnungsbestandes gerade in den leerstandsrelevanten Bereichen inzwischen der Einflussnahme der öffentlichen Hand entzieht, sind Kooperationsstrategien auch mit den privaten Wohnungsunternehmen zu entwickeln.
- Ausgehend von dem Ziel der Aufwertung des Gebiets durch Nutzung der Freiraumpotenziale nicht nur zur Wohnumfeldverbesserung, sondern auch für einen kleinteiligen eigentumsorientierten Wohnungsneubau (in Kontrastierung zur Großsiedlungstypik, Ausdifferenzierung der Idee des „grünen Bandes“, s. o.) sind entsprechende bodenwirtschaftliche Voraussetzungen (z. B. Erbbaurecht) zu schaffen, mit einem tragfähigen städtebaulichen Konzept zu untersetzen und gezielt zu vermarkten (Aufgabenstellung mit dem LFB zusammen entwickeln).  
Im Falle fortdauernder Vermarktungshemmnisse könnten Zwischennutzungen auch i. V. m. der Entwicklung des Gutsbereiches (z. B. im Spektrum „urbane Landwirtschaft“) aktiviert und bewirtschaftet werden. (Gebietskoordination erforderlich, s. u.).
- Besonderes Augenmerk ist auf das künftige Erscheinungsbild und Nutzungsprofil des südlich der Landsberger Chaussee vorhandenen Freiraumes zu richten (z. B. Anlage eines Waldstreifens in Verlängerung der Hönower Weiherkette und zur Abschirmung des Wohnens gegenüber dem Verkehrskorridor sowie zur visuellen Pufferung zwischen Eiche-Park und Wohngebiet. Demgegenüber städtebauliche Verstärkung des Verbindungspunktes Stendaler Straße / Landsberger Chaussee, als Gelenk zwischen den beiden Einzelhandelsschwerpunkten „Helle Mitte“ und „Kaufpark-Eiche“ sowie deren Verknüpfung).

#### **Gut Hellersdorf**

Angestrebt wird eine kleingewerbliche Profilierung des Standortes, der Ausbau sozialer und kultureller Angebote sowie die Vernetzung des Areals mit der Umgebung. Ein Schwerpunkt der weiteren Planung in Abstimmung zwischen LFB und Bezirk ist die technische und verkehrliche Erschließung des Geländes. In die 2007 eingeleitete verbindliche Bauleitplanung werden auch die angrenzenden ehemaligen Gemeinbedarfsflächen als bauliches Entwicklungspotenzial mit einbezogen. Angestrebt wird ferner, eine der Scheunen im Guts-Ensemble über ein Förderprojekt für ein soziokulturelles Starterobjekt und weitere funktionale Angebote auszubauen.

## Weitere Strategien und Maßnahmen, Entscheidungs- und Handlungsbedarf:

### Strategien

- Einsatz einer professionellen Gebietskoordination vor Ort.  
Koordinierte Vorbereitung und Betreuung der Entwicklung des Standortes, bis hin zur Bewirtschaftung einzelner Komponenten, wie Zwischennutzungsflächen, Gebäude.
- Ggf. Einbeziehung von Potenzialflächen und Flächen mit Veränderungsbedarf in der Umgebung des Gutsstandortes in den Kontext der Gebietskoordination (z. B. zur Umsetzung und Betreuung von Zwischen- oder Starternutzungen).

### Maßnahmen

- Städtebauliche Neuordnung des Gutsstandortes zur Ansiedlung von Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen, Sicherung öffentlicher Grünflächen, der Kleingartenanlage und Gemeinbedarfseinrichtungen, innere Erschließung und Anbindung des Geländes.
- Städtebauliche Unterstützung durch verbindliche Bauleitplanung.

## **Hellersdorfer Promenade (Magdeburger Allee)**

Seit 2001 wird die Entwicklung im Quartier Magdeburger Allee durch ein Quartiersverfahren unterstützt (mit dem Aktionsplan Magdeburger Allee wurden von 30 initiierten Projekten 2/3 bereits umgesetzt, seit 2005 wird das Verfahren als QM mit präventivem Charakter im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ fortgeführt). Das Quartier gehörte im Beitrag zum Stadtumbau-Bundeswettbewerb 2002 auch zu den Vertiefungsbereichen des Stadtumbaus. Außer des erfolgten Rückbaus an der Quedlinburger Straße (Nachnutzung durch großflächigen Discounter Einzelhandel) stehen keine weiteren Rückbauten von Wohngebäuden an. Große Teile des Wohnungsbestandes (5 private Eigentümer) sind lediglich teilsaniert. Trotz hoher Fluktuation wurden jahrelang keine gravierenden Bevölkerungsrückgänge verzeichnet. Aktuell werden im Bereich der Hellersdorfer Promenade indes zunehmende Leerstände, zugleich aber auch Tendenzen sozialräumlicher Stabilisierung beobachtet.

Themenschwerpunkte der Quartiersarbeit bilden seit Jahren die Nachnutzung der aufgegebenen Gemeinbedarfsflächen an der Tangermünder Straße (im LFB-Treuhandvermögen) sowie der Umgang mit den gewerblichen Erdgeschoss in der „Hellersdorfer Promenade“ (vormals „City-Meile“). Eine der ehemaligen Kita-Flächen sollte bisher als Grabeland genutzt werden. Die Gebäude zweier ehemals bezirklicher Schulen werden durch kirchliche Träger nachgenutzt. Mit der komplexen Sanierung des gesamten Bestandes einhergehende gewerbliche Neuausrichtung der Erdgeschoßnutzung entlang der Promenade wird vorbereitet und soll unter dem Titel „Europaviertel“ ein Fassaden-Gestaltungsprojekt umgesetzt werden. Inzwischen erfolgte ein Eigentümerwechsel, der zu einer Verzögerung der Programmumsetzung mit all ihren negativen Folgen (zunehmende Leerstände, unzureichende Öffentlichkeitsarbeit, etc.) geführt hat.

## Weitere Strategien und Maßnahmen, Entscheidungs- und Handlungsbedarf:

### Strategien

- Sozialräumliche Stabilisierung und Prävention durch weitere Quartiersbetreuung und die damit verbundene Vielzahl an bewohnerorientierten bzw. bewohnernahen Maßnahmen.
- Herausstellung der besonderen Lagebeziehung (sowohl am Stadtteilzentrum als auch an der Landschaft) durch Begünstigung dieser Faktoren bei der Nutzung der vorhandenen Potenziale (stadt-aktive Zwischennutzung der Gewerbe-EG an der Promenade sowie der ehemaligen Gemeinbedarfsflächen Tangermünder Straße).
- Durchführung von unterstützenden Gesprächen mit den Eigentümern.

## Maßnahmen

- Fortsetzung von Aufwertungsmaßnahmen durch qualifizierte (Zwischen-)nutzungen von Freiflächen an der Tangermünder Straße und entlang der „Hellersdorfer Parktrilogie“.
- Umnutzung einer ehemaligen Kita am Naumburger Ring in eine soziale Einrichtung.

## Südspitze Marzahn

Die dort seit 2002 projektierten Stadtumbau- und Aufwertungsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt. Die Grundstücksfläche des rückgebauten Hochhauses erhielt eine Gestaltung als pflegeextensive Grünfläche, südlich davon wurde auf den Flächen der rückgebauten Grundschule am ehemaligen Doppelschulstandort „Pachtgrabeland“ für Mieter der Umgebung geschaffen. Mit starkem Bewohnerengagement konnte eine Kita zum Bürgerhaus umgebaut werden. Inzwischen bildet das Quartier keinen Handlungsschwerpunkt des Stadtumbaus mehr, es gilt als vergleichsweise sozial stabil, allerdings mit einem hohen Altersdurchschnitt der Bewohner (Viele Erstbewohner aus der Gründerzeit der Großsiedlung Marzahn vor 30 Jahren). Die Freiflächen an der sanierten XI-geschossigen Großwohnanlage (für die Einbeziehung der Liegenschaft in den Stadtumbau/Rückbau wurde dieses Programm in Berlin zu spät eingesetzt) befinden sich weiterhin im Eigentum und in der Pflegezuständigkeit des Bezirks. Hier stellt sich, wie an zahlreichen anderen Standorten zu eng gesonderter Wohngrundstücke von XI-Geschossen, nach wie vor die Anforderung einer Einbindung in das Wohngrundstück, zumindest im Hinblick auf die Grünflächenpflege.

### Weitere Strategien und Maßnahmen, Entscheidungs- und Handlungsbedarf:

- Überalterung der Bewohnerstruktur durch arbeitsmarkt- und vermietungspolitische Beförderung des Zuzuges junger Familien und des Verbleibs junger Familiengründer entgegenzuwirken.
- Vorhaltung der Rückbauflächen und verstetigte Zwischennutzungsflächen für langfristige städtebauliche Nutzungen (auch für soziale Infrastruktur).
- Weiterer Ausbau der Verflechtung zwischen Großsiedlungs- und Einzelhausgebiet.

## 4.2 Sonstige Schwerpunktbereiche

### Grabenviertel / Cottbusser Platz

Im Grabenviertel wurden durch die Stadt und Land Wohnbauten GmbH bis 2005 in mehreren Bauteilen, unter Erhaltung des gesamten Gebäudebestandes, wohnungsbezogene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Als städtebaulicher Problem- und Handlungsschwerpunkt in diesem Quartier stellt sich weiterhin der Cottbusser Platz dar, der seit Errichtung des Stadtteilzentrums „Helle Mitte“ seine Bedeutung als Nahversorgungsstandort verloren und eine neue Rolle noch nicht gefunden hat. Für den Bereich des Grundstückes Ecke Alte Hellersdorfer Straße mit den beiden, seit Jahren leer stehenden Hochhäusern einschließlich des angrenzenden Platzes wurde ein Bebauungsplan mit dem Ziel eingeleitet, hier die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen zu verhindern, um einer Schwächung der benachbarten Zentren entgegenzuwirken. Im Hinblick auf die beiden, aufgrund ihres Leerstandes stadtbildbeeinträchtigenden Hochhäuser besteht ein akuter Bedarf, zu einem positiven Erscheinungsbild und einer standortgeeigneten (nicht zentrenkonkurrierenden) Nutzung an dieser Schlüsselstelle der Hellersdorfer Großsiedlung zu kommen.

## **Kaulsdorf Nord II (Zentraler Bereich)**

Das Quartierszentrum am Feldberger Ring gehört zu den wichtigen Stadtumbauschwerpunkten in der Großsiedlung Hellersdorf. Ausgehend von einem Wettbewerb zur Neuordnung einer zentralen Quartiersachse (nach Rückbau von zwei Schulen) sollen hier verbleibende Infrastrukturnutzungen an einem neu gestalteten Platz konzentriert werden und diesem Quartier eine neue Mitte geben. Im Gegensatz zu bisher praktizierten Umnutzungen sozialer Infrastruktureinrichtungen mit Mittel Stadtumbau-Ost, soll hier erstmals das soziale Stadtteilzentrum Hellersdorf-Süd, u. a. mit Integration der Jugendfreizeiteinrichtung „Titanic“, als Neubau entstehen. Unter Beachtung einer zwingenden Kostenminimierung, ist es dennoch sehr wichtig die Durchsetzung einer architektonischen Qualität zu sichern.

Der Umbau einer verbleibenden Turnhalle zur Kiezsporthalle soll die Funktionen in diesem zentralen Bereich ergänzen. Die Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum (Herrichtung eines öffentlichen Platzes, Herstellung einer durchgängigen Wegebeziehung und Sicherung einer öffentlichen Erschließung des Stadtteilzentrums) sollen ebenfalls mit Mitteln Stadtumbau-Ost in 3 Bauabschnitten (bis 2009) realisiert werden.

## **Gelbes Viertel**

Seit 2004 werden schrittweise die öffentliche Räume im Quartierszentrum sowie einzelne Gemeinbedarfseinrichtungen und öffentliche Bereiche in den angrenzenden Infrastrukturbändern saniert bzw. aufgewertet. Drei Kitas (davon 3 innenliegend) sowie schulische Einrichtungen wurden inzwischen rückgebaut. Die im Wohnungsbestand weiterhin verbliebenen, eher räumlich disperse Leerstände verursachenden strukturellen Mängel (wie überwiegend niedriger Sanierungsstandard, z. T. unvorteilhafte Wohnungsgrundrisse, fehlende Fahrstühle, teilräumlich geringe Gebäudeabstände, etc.) konnten in jüngster Vergangenheit durch gezielte Vermietungsstrategie (Zielgruppe junge Nachfrager) teilweise kompensiert werden.

Für das nördlich angrenzende, zwischen den Quartieren „Gelbes Viertel“ und „Kastanienallee“ südlich des U-Bahnhofes Cottbusser Platz gelegene Infrastrukturband wurden angesichts des Rückbaus großer Teile der dort bisher konstitutiven Sozialen Infrastruktur verschiedene Konzeptvarianten zur städtebaulichen Neuordnung entwickelt. Danach soll der nördliche Bereich als Freiraum zum Hellersdorfer Graben entwickelt werden und in Höhe der Maxi-Wander-Straße eine mit Gemeinbedarfseinrichtungen besetzte Verbindung („Service-Brücke“) erhalten bleiben. Für freigewordene Flächen des Areals wird nunmehr vorrangig die Entwicklung von Baufeldern für Eigenheim-Wohnen angestrebt. Dabei bieten sich, unter Berücksichtigung qualitätvoller Grünverbindungen, Grundstücks- und Bauformen an, die durchaus im Kontrast zum umgebenden baulichen Bestand stehen und anderenorts im Bezirk nicht angeboten werden können.

## **Marzahner Promenade / Eastgate**

Mit der Realisierung des regional bedeutsamen Einkaufsstandortes durch Ersatz des vormaligen, nicht mehr konkurrenzfähigen Kaufhauses vollzog sich ein privat initiiertes Stadtumbau, der dem auch im IEHK 02 benannten Ziel, den Südkopf der Marzahner Promenade zu stärken, gerecht wird. Handlungsbedarf besteht weiterhin im Hinblick auf die stärkere Integration und Qualifizierung der langen Sequenz des öffentlichen Raumes und der daran angelagerten Handels- und Dienstleistungseinrichtungen bis hin zum Freizeitforum. Dabei geht es zum einen um Maßnahmen der Aufwertung der Wege und Plätze im öffentlichen Raum, zum anderen um die Unterstützung der Gewerbetreibenden zur verstärkten Kooperation untereinander, gemeinsamer Interessensvertretung und gemeinsamer Marktorientierung (im Sinne eines professionellen „Promenadenmanagements“, möglichst auf Basis einer zu bildenden Standortgemeinschaft/-initiative der örtlichen Gewerbetreibenden).

## **Allee der Kosmonauten / Kienbergstraße**

Die nach erfolgtem Rückbau sozialer Infrastruktureinrichtungen entlang der Allee der Kosmonauten freigewordenen Flächen stehen für eine städtebauliche Neuentwicklung im Sinne der im Leitbildplan verorteten kleinteiligen Siedlungsstruktur zur Verfügung. Östlich davon werden die Grünflächen partiell zu qualifizieren sein. Der östlich angrenzende ehemalige Doppelschulstandort kann nun von der Grundschule an der Mühle insgesamt genutzt werden. Hierfür sind Aufwertungen der Freianlagen vorgesehen.

## **Handlungsschwerpunkt Landschaft („Gärten der Welt“, Kienberg)**

Das Projekt „Gärten der Welt“ der GRÜNBERLIN GmbH hat sich zu einem überregional bekannten Zielort entwickelt. Seit 2000 profitiert die Anlage von einer äußerst positiven Besucherentwicklung, der an Wochenenden mit Stellplatzangeboten vor Ort nur noch begrenzt Rechnung getragen werden kann. Seitens des Bezirks wird die Anlage intensiv beworben und als Imagefaktor eingesetzt, auch die durch den Träger GRÜNBERLIN GmbH betriebene Flächenarrondierung wird seitens des Bezirks unterstützt. Insgesamt bedarf der (aktuell noch erweiterte) Erholungspark Marzahn mit der für den Gesamtbezirk bedeutenden Erhebung des Kienberges aber noch der besseren Anbindung der Vernetzung sowohl nach Hellersdorf als auch über den Blumberger Damm hinweg in das Marzahner Quartier am Erholungspark (Wege- und Brückenprojekte in Planung und Durchführung, Einsatz eines Busshuttle zu prüfen) sowie erweiterter gastronomischer Ausstattung im Umfeld (z. B. entlang der Eisenacher Straße).

## **5. Sonstiger Handlungsbedarf**

- Erörterungen mit den besonders von punktuellm Wohnungsleerstand betroffenen Unternehmen im Hinblick auf Möglichkeiten der öffentlichen Unterstützung zur Leerstandsminderung.
- Konkretisierung langfristiger Verbesserungsbedarfe im Bereich der sozialen Infrastruktur, insbesondere der Kinderinfrastruktur (Schule/Bildung, Kita/Jugend) zur nachhaltigen Sicherung eines der großen Strukturvorteile der Großsiedlungen (über bereits platzierte Programmmaßnahmen hinaus, Berücksichtigung der Möglichkeiten für Ersatzneubauten).
- Präzisierung der städtebaulichen, bewirtschaftungstechnischen und gestalterischen Rahmenbedingungen der zahlreichen Entwicklungs-Potenzialflächen, insbesondere derjenigen, die sich im Treuhandvermögen des LFB befinden.
- Offensive zur sozialverträglichen Entwicklung von potenziellen Wohnungsneubauf Flächen innerhalb der Großsiedlungen, unter Einsatz des Erbbaurechts sowie sonstiger bodenkostenmindernder Faktoren.
- Aktivierung politischer Initiativen für Maßnahmen zur Verbesserung der regionalen Verkehrsanbindungen der Großsiedlungen (insbesondere in den Verkehrsbeziehungen zu künftigen Job-Konzentrationen wie dem Flughafen BBI).
- Konkretisierung weiterer langfristiger Quartiersmaßnahmen zur sozialräumlichen Stabilisierung in den Bereichen der Großsiedlungen mit besonderen sozialräumlichen Problem-Indikatoren.
- Schaffung von Zuzugsanreizen durch weitere positive Imagebildung und Imagepflege.
- Sicherung und Weiterentwicklung des öffentlichen Freiraums unter der besonderen Berücksichtigung des nachhaltigen Mitteleinsatzes.
- Durchführung von Bürgerbeteiligungen zur Begleitung des Stadtumbauprozesses.
- Sicherung der AGENDA-21-Ziele innerhalb des weiteren Stadtumbauprozesses.

# 1. Allgemeines zur Aktualisierung

## 1.1 Die Aussagen des IEHK 02 aus heutiger Sicht

Das IEHK 02 bildete die Basis und Impulsgebung für den 2002 gestarteten Stadtumbauprozess in Marzahn-Hellersdorf. Die seinerzeit aufgezeigten Perspektiven der Bevölkerungsentwicklung und die daraus resultierenden wohnungswirtschaftlichen Konsequenzen leiteten ein allmähliches Umdenken hinsichtlich des Umganges mit den Wohnungsbeständen und den öffentlichen Einrichtungen der Großsiedlungen ein.

Im Folgenden werden die Aussagen des IEHK 02 zur Wohnungs- und Infrastrukturentwicklung sowie zur Nachnutzung von Rückbaugrundstücken in Beziehung gesetzt zum Stand der Entwicklung in 2006 bzw. 2007. Analog dazu lässt sich daraus die Aktualisierung einzelner Themenbereiche (s. 1.3) begründen.

### 1.1.1 Zur Wohnungsentwicklung

Im IEHK 02 wurde, nach den bis 2001 bereits erfolgten drastischen Bevölkerungsverlusten (seit 1995 ca. 55.000 EW, ca. 23 %), für die folgenden 10 Jahre ein weiterer Einwohnerrückgang um über 30.000 EW (- 16 %) und ein Wohnungsleerstand von 17 % prognostiziert. Daraus leitete sich u. a. die damals gutachterlich angeführte Konsequenz ab, in Bereichen mit konzentriertem Leerstand (insbesondere in bis dahin unsanierten Großwohngebäuden) bis zu 8.000 Wohnungen durch Rückbau aus dem Markt zu nehmen. Tatsächlich wurden zwischen 2002 und 2006 insgesamt 3.000 Wohnungen zurückgebaut; der Rückbau weiterer ca. 1.500 Wohnungen ist projektiert und z. T. bereits eingeleitet worden.

Inzwischen ist der Einwohnerrückgang zumindest in Marzahn (mit dem größeren Rückbauvolumen) geringer ausgefallen, als noch 2002 prognostiziert. In Hellersdorf entspricht der seither eingetretene Einwohnerrückgang nahezu exakt der damaligen Prognose.

Während wohnungspolitisch in der ersten Phase der Erstellung des IEHK 02 noch in vormalig üblicher Weise verfahren wurde (Verkauf landeseigener Wohnungsbestände überwiegend an Mietergenossenschaften mit fördertechnisch untergesetzter Sanierungsverpflichtung, sowie Verkauf an Private mit Sanierungsabsicht), änderte sich diese eher wohnungswirtschaftlich begründete, weniger städtebaulich untergesetzte Praxis mit dem Einsatz des Stadtumbauprogramms und der gleichzeitigen Zurücknahme sowie stadumbaubezogenen Ausrichtung des Plattenbau-Modernisierungsprogramms.

Die mit der Stadtumbauförderung verbundenen neuen Rahmenbedingungen ermöglichten nicht nur den Rückbau einzelner, besonders leerstandsbezogener Doppel-Hochhäuser und XI-Geschosser, sondern auch die Realisierung des überregional beachteten Teilrückbau- und Aufwertungsprojektes „Ahrensfelder Terrassen“ der DEGEWO / WBG Marzahn. Allerdings erfolgten gleichzeitig bei zahlreichen bisher teilsanierten Gebäuden weitere Sanierungen ohne direkte Verbindung mit Rückbaumaßnahmen.

Nur der 2002 noch verbliebene Bestand an unsanierten Wohnungen, einhergehend mit einer, die Konzentration von Leerständen begünstigenden Vermietungspolitik, ermöglichte bis heute die konzentrierte objektbezogene Durchführung von Rückbaumaßnahmen. Mit der zunehmend dispersen Verteilung von Wohnungsleerständen haben sich die Spielräume städtebaulichen Handelns hinsichtlich des wohnungsbezogenen Stadtumbaues deutlich verringert.

Vor diesem Hintergrund wird künftig, über die bereits geplanten Rückbaumaßnahmen hinaus, nur noch in wenigen Einzelfällen ein Rückbau von Wohngebäuden in Betracht kommen. Stattdessen werden andere, weniger bauliche, sondern in erster Linie wohnungswirtschaftliche Leerstands-Minderungsstrategien zu entwickeln und umzusetzen sein.

### 1.1.2 Zur Entwicklung der sozialen Infrastruktur:

Die sich in den Großsiedlungen besonders ausgeprägt darstellenden Auswirkungen des demografischen Wandels, nämlich eine drastischen Reduktion der Jahrgangsstärke der unter 1-Jährigen an der jeweiligen Gesamtbevölkerung von 3,0 % zu Zeiten der Spitzenbelegung der Kinder-Infrastruktur auf bis zu 0,5 bis 0,7 % um das Jahr 2002, stellten den Bezirk und das Land vor enorme Herausforderungen.

Von den im Juni 2002 noch über 250 Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur in den beiden Großsiedlungen standen seinerzeit bereits ca. 100 Einrichtungen bzw. Standorte zur Disposition.

Die besonderen, mit dem Bund ausgehandelten Konditionen, den Rückbau sozialer Infrastruktur in das Stadtumbauprogramm Ost, Programmteil Abriss, aufnehmen zu können, ermöglichten den weitgehend zeitnah nach Nutzungsaufgabe durchführbaren Rückbau nicht mehr benötigter Gebäude einschließlich der Medientrennung am Standort zu erhaltender Gebäude (v. a. Sporthallen auf bisherigen Schulstandorten sowie verbleibender Schulgebäude auf bisherigen Doppelschulstandorten).

Einrichtungen	Situation 2002		Bestand 12/2006
	Bestand 06/2002	bereits aufgegeben bzw. Aufgabe geplant	
Kindertagesstätten	58	> 50	39 (41)
Grundschulen	32	17	20
Oberschulen	31	11	16
Sonderschulen	9		8
			33 Sporthallen an Rückbaustandorten
Jugendeinrichtungen und soziale Stadtteilzentren	78 10		50
Seniorenfreizeitstätten	3		k. A.
Nachnutzungen von Schulen	8		
Bibliotheken	11		6
Sonstige kulturelle Einrichtungen	k. A.		8

Zum Jahresende 2006 sind innerhalb der Großsiedlungen einstweilig verblieben:

- 39 (41) Kitas
- 20 Grundschulen (zuzügl 1 Zwischennutzungsst.), 16 Oberschulen, 8 Sonderschulen, 1 Kolleg und 1 Privatschule
- 33 Sporthallen an Schul-Rückbaustandorten
- 50 Jugendeinrichtungen und soziale Stadtteilzentren
- 6 Bibliotheken
- 8 sonstige kulturelle Einrichtungen

Bis zum Ende 2009 werden noch weitere 16 Einrichtungen aufgegeben (s. S. 92).

Die Ausdünnung des Standortnetzes hat zwar den bislang sehr hohen Erreichbarkeitskomfort innerhalb der Großsiedlungen reduziert (in der aktualisierten Quartiersbewertung s. Karte und Matrix - wurden Standortaufgaben unter quantitativen Gesichtspunkten i. d. R. negativ bewertet), aber keine dramatische Verschlechterung der Angebotsstruktur verursacht. Gleichwohl wird es darauf ankommen, künftig diese Attraktivitätskomponente der Großsiedlungen verstärkt durch qualitative Maßnahmen zu erhalten und auszubauen.

Ein weithin ungelöstes Problem stellt der weitere Umgang mit den Sporthallen an Schul-Rückbaustandorten dar. Aufgrund der Finanznöte des Bezirks ist hierzu neuerlich eine Änderung eingeleitet worden: An Stelle des bislang durch Abgeordnetenhausbeschluss geforderten, aber inzwischen nicht mehr zu finanzierenden Erhalts aller Sporthallen prüft die Fachabteilung nunmehr die Schließung und den Rück-

bau von Sporthallen auf Schul-Rückbaustandorten. Dieser Ansatz bewegt sich zwar im Rahmen des gesetzlichen Auftrages (Verknüpfung von Schul- und Vereinssport in der Sportförderung), steht aber in Gegensatz zu den letztjährigen sozialräumlichen Entwicklungen, insbesondere in Gebieten mit sozialen Problemlagen, den vereinsungebundenen Jugend- und Breitensport aus Gründen der Gesundheits- und Sozialprävention stärker in das öffentliche Aufgabenspektrum einzubeziehen.

Im IEHK 02 wurden über die betreffenden Leitbildthesen hinaus noch keinerlei generelle Aussagen zur Qualifizierung der langfristig zu erhaltenden sozialen Infrastrukturstandorte getroffen. Das Hauptaugenmerk galt vielmehr der Bewältigung des Rückbaus bisheriger Einrichtungen. Gleichwohl erfolgten nach 2002 einzelne Aufwertungsmaßnahmen an verschiedenen, zu erhaltenden Einrichtungen, überwiegend finanziert aus Mitteln des Wohnumfeldprogrammes. Um den weiteren Mittelbedarf und Mitteleinsatz zu präzisieren, kam das 2005 erstellte Gutachten zur Aufwertung zu erhaltender Standorte sozialer und kultureller Infrastruktur (UrbanPlan / GRUPPE PLANWERK / S.T.E.R.N.) zu der Schlussfolgerung, die langfristige Erhaltung der o. g. Standorte anzunehmen und zu empfehlen, an 23 der Standorte konkret benannte Aufwertungsmaßnahmen zu fördern. Das abgestimmte Ergebnis des Gutachtens wurde daraufhin weitestgehend in die bezirkliche Programmplanung für 2006 und die Folgejahre aufgenommen.

### **1.1.3 Zur Nach- und Zwischennutzung von Rückbaugrundstücken**

Die Projektionen im IEHK 02 zur Nach- und Zwischennutzung von nicht mehr für die soziale Infrastruktur benötigten Grundstücksflächen haben sich bisher nicht in dem angenommenen Umfang als durchführbar erwiesen. Zum einen ist dies auf die vom Abgeordnetenhaus der Liegenschaftsfonds GmbH & Co. KG (LFB) aufgegebene Vermarktungs- und Bewirtschaftungspraxis zurückzuführen, dem ein Großteil bisher über 70 der nicht mehr für die regulären Gemeinbedarfszwecke benötigten landeseigenen Grundstücksflächen als Treuhandvermögen zugeordnet wurde. Zum anderen beschränken sich Umfang und Spektrum möglicher Zwischennutzungen auf den im bezirklichen Fachvermögen verbliebenen Flächen auf wenige Standorte mit zumeist mieter- und nachbarschaftsbezogener Gartennutzung (Pachtgrabeland Oberweißbacher Straße und Südspitze, interkultureller Garten Marzahn Nord, Mietergärten am Auerbacher Ring). Mit dem, von der seit 2004 eingerichteten bezirklichen Koordinierungsstelle organisierten Projekt „Neuland“ zur Akquisition von weiteren Zwischennutzungen (beschränkt auf im bezirklichen Fachvermögen befindliche Flächen) wurden weitere Aktivitäten auf offenen bezirklichen Grundstücken erwartet. Diese Erwartungen erfüllten sich bisher aber noch nicht.

Ferner hat sich, bis auf einzelne Standorte in den angrenzenden Einfamilienhausgebieten bzw. an den Siedlungsrändern, ein (2002 bereits empfohlener) kleinteiliger eigentumsbezogener Wohnungsbau zur Diversifizierung des Wohnungsangebotes innerhalb der Großsiedlungen bisher kaum realisieren lassen. Die wenigen realisierten Projekte erscheinen auch noch wenig zufrieden stellend im Hinblick auf städtebauliche Qualitäts- und Entwicklungsanforderungen zur

- Einbindung in den Großsiedlungskontext, im räumlich-strukturellen Verhältnis zur Nachbarschaft, hinsichtlich der Eigenidentität, Kontrastierung und Verbindung zum umgebenden Bestand,
- Struktur der umgebenden sowie grundstücksbezogenen Grün- und Freiflächen,
- Art, Umfang und Anpassungsbedarf der Straßen- und Medienerschließung.

Vorhaben- und Projektinteressen für einige der potenziellen Wohnungsbaustandorte befinden sich in der bezirklichen Prüfung.

## 1.2 Vorläufige Bilanz nach fünf Jahren Stadtumbau

Zwischen 2002 und 2007 wurden 26,0 Mio. € (44 %) der in Berlin insgesamt im Programmteil Aufwertung des Stadtumbauprogramms Ost eingesetzten 59,0 Mio. € innerhalb der Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf verwendet, davon allein 20,2 Mio. € (39 %) aus dem Programmteil Rückbau (sozialer Infrastruktur).

### 1.2.1 Gesteckte Stadtumbauziele und Grad der Zielerreichung

#### Erreichte Ziele:

- Der durchgeführte und projektierte Rückbau von insgesamt ca. 4.500 Wohnungen hat zu einer deutlichen Wohnungsmarktbereinigung und Leerstandsreduzierung geführt. Dies hat sich besonders in Marzahn mit dem größeren Rückbauvolumen gezeigt. Eine verstärkte Abwanderungstendenz infolge der Rückbaumaßnahmen hat sich entgegen damals vereinzelt gehegten Befürchtungen nicht eingestellt. Eher hat der wohnungsbezogene Stadtumbau in der Regel zu einer Stabilisierung der betreffenden Wohnquartiere und örtlich zu einer verstärkten Bewohnerbindung beigetragen.
- Durch das Teilrückbau- und Aufwertungsprojekt „Ahrensfelder Terrassen“ wurde eine deutliche Imageverbesserung nicht nur lokal erreicht, sondern auch durch die positive Reaktion der Medien erreicht.
- Die Koppelung von Rückbau und Aufwertung auf den meisten der betreffenden Wohngrundstücke hat dazu beigetragen, negative Erscheinungsbilder des Rückbaus zu vermeiden.
- Der beherrzte und zeitnahe Abriss nicht mehr zu betreibender Einrichtungen der sozialen Infrastruktur hat eine mitunter befürchtete Verwahrlosung der betreffenden Standorte und Umfelder unterbunden. „Vernagelte“ oder vandalisierte Leerstandsgebäude finden sich selten im Bereich der landeseigenen Substanzen (wohl aber bei privaten Leerstandsliegenschaften).
- Punktuelle Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum und an einzelnen Standorten der sozialen Infrastruktur in Verbindung mit wohnbau- und gemeinbedarfsbezogenen Rückbaumaßnahmen haben in den betreffenden Quartieren deutliche Qualitäts- und Imageverbesserungen bewirkt. Dieser Qualifizierungsprozess wird gerade im Bereich der sozialen Infrastruktur zukünftig fortzusetzen sein.

#### Nicht oder nur zum Teil erreicht wurde:

- eine fortgesetzte Leerstandsreduzierung, weitere Leerstandskonzentrationen im Bestand der Wohngebäude zur Vorbereitung weiterer wohnungsbezogener Stadtumbaumaßnahmen;
- ein relevanter Umfang an Umnutzungen, Nachnutzungen oder organisierter Stilllegungen im Gebäudebestand als Alternative zum Rückbau;
- ein städtebaulich-strukturell bedeutsamer Umfang an Nach- und Zwischennutzungen von ehemaligen Gemeinbedarfs-Standortflächen;
- die Vereinbarung und Umsetzung von Vorteils-Nachteils-Ausgleichen zwischen Wohnungsunternehmen untereinander und der öffentlichen Hand.
- die im Zusammenhang mit Stadtumbaumaßnahmen sowie zur Nachjustierung der früheren Grundstückssonderungen gebotene Neuordnung von Grundstücksflächen.

#### Anmerkung:

Zur Aktualisierung der Quartiersbewertung, in die die konstatierten Ergebnisse von 5 Jahren Stadtumbau einfließen (Erläuterung s. S. 28) wurde eine Plankarte nebst Matrix gefertigt (im Anhang).

## **1.2.2 Einzelne Merkmale und Wirkungen der bisherigen Programm-Förderstrategien** (Stadtumbau, Plattenbau-Modernisierung, Soziale Stadt, Wohnumfeldverbesserungsmaßn.)

### Positive Wirkungen

- Ausdehnung und Konzentration des Stadtumbau-Programmteils Rückbau auf die aufgegebenen bzw. aufzugebenden Bestände der Sozialen Infrastruktur.
- Gegenseitige Ergänzung der Programmmaßnahmen zum Stadtumbau, der Sozialen Stadt und zur Wohnumfeldverbesserung auf örtlicher und vorhabenbezogener Durchführungsebene.

### Negative Wirkungen bzw. strategische Mängel

- Verzicht auf die Bindung der Stadtumbau-Fördermittelvergabe an bestimmte strukturelle Maßnahmen, wie z. B. Grundstücksneuordnungen (d. h. der Korrektur und Neujustierung von Grundstückszuschnitten) sowie die Nachsorge und Entwicklungssteuerung aufgegebenener Gemeinbedarfsflächen im Zuständigkeitsbereich des LFB.
- Verzicht auf eine städtebaulich koordinierte Mittelkonzentration zur weiteren Bindung von Wohnungs-Modernisierungsmaßnahmen an Stadtumbaumaßnahmen, stattdessen unabhängige, primär wohnungswirtschaftlich ausgerichtete Nachmodernisierungen teilsanierter Bestände. Dadurch Reduktion der Spielräume für noch weiterhin notwendige, wohnungsbezogene Stadtumbaumaßnahmen zur Wohnungsmarktbereinigung und Standortaufwertung in den Quartieren.
- Bisher keine Ausrichtung des Stadtumbauprogramms Ost auf arbeitsmarktpolitische und wirtschaftsfördernde Maßnahmen (Änderungen mit dem ZIS für 2007-13 zu erwarten).

## **1.3 Aktualisierte und nicht aktualisierte Bestandteile des IEHK 02**

Das vorliegende INSEK 07 stellt keine völlig neue Gesamtplanung dar, sondern verfolgt den Ansatz, das IEHK 02 in den Themenbereichen und Inhalten zu aktualisieren, wo

- sich im Zuge des Entwicklungsprozesses seit 2002 gravierende strukturelle Veränderungen ergeben haben,
- besondere, 2002 noch nicht aufgetretene bzw. relevante Fragestellungen zu beantworten sind,
- sektorale und teilträumliche Entwicklungen, Planungen und Programmmittleinsätze zu neuen Sachständen geführt haben,
- daraus abgeleitet konzeptionelle Neuausrichtungen, Neubestimmungen und Neujustierungen erforderlich werden.

### **1.3.1 Themenbereiche der Aktualisierung und Ergänzung**

#### **Aktualisierungen zur Leitbildorientierung**

Im Ergebnis der Strategiediskussionen und Abstimmungsrunden wurden die im IEHK 02 dargestellten Ausführungen zur Leitbildorientierung überarbeitet. (s. 2.1)

#### **Aktualisierungen sektoraler Grundlagen und Konzepte**

Die folgenden sektoralen Bereiche wurden vollständig überarbeitet:

- Bevölkerungsentwicklung (s. 3.1)
- Wohnungswirtschaft und Wohnungsentwicklung (s. 3.2)
- Entwicklung der sozialen Infrastruktur (s. 3.3)

Zur Bevölkerungsentwicklung wurden in 2006 von „Analyse & Konzepte“ unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprojektion von UrbanPlan (Gutachten zur Sozialen Infrastruktur 2005) aktualisierte Annahmen getroffen. Die Bevölkerungsentwicklung von Ende 2005 bis Ende 2006 wurde nachträglich einbezogen.

Hinsichtlich der Wohnungsentwicklung stellt sich die Kernfrage des Umgangs mit dem nach wie vor verbleibenden, aber inzwischen immer disperser auftretenden, strukturellen Wohnungsleerstand. Das Spektrum zur Leerstandsminderung reicht von der Umnutzung und Stilllegung leer stehender Gebäude- und Wohnungen bis hin zu einer konzeptionell neu aufzustellenden, punktuellen Teilrückbaustrategie.

Ferner bleibt die Aufgabe, auf geeigneten Standorten innerhalb und an den Rändern der Großsiedlungen die Möglichkeiten für einen kleinteiligen, eigentumsorientierten Wohnungsneubau zu verbessern. In diesem Zusammenhang ist auch die Möglichkeit der Grundstücksentwicklung mittels Erbbaurecht und anderer Formen (sozial) zweckgebundener Bodenpreisdämpfung zu behandeln (erforderliche Abstimmungen mit LFB).

Zur Entwicklung der sozialen Infrastruktur wurden die Ergebnisse des betreffenden, in 2005 erstellten Gutachtens sowie weitere Sachstände aus der bezirklichen AG Infrastruktur sowie aus den Fachämtern in das IEHK 06/07 eingespeist.

### **Aktualisierungen zu den räumlichen Schwerpunktbereichen**

Die räumlichen Schwerpunktbereiche des Handelns bzw. die dortigen Ziele und Aufgaben haben sich gegenüber dem Stand von 2002 teilweise deutlich verändert.

Einige der Schwerpunktbereiche befinden sich in einem weit fortgeschrittenen Realisierungsstadium des Stadtumbaus und der städtebaulichen Aufwertung:

- Aktionsbereich Südspitze (projektierte Maßnahmen abgeschlossen)
- Marzahn Nord, westliche Havemannstraße / Ahrensfelder Terrassen (restliche freiraumbezogene Maßnahmen)

Zwei Bereiche mit sehr komplexen Aufgabenstellungen befinden sich noch inmitten eines Konzeptentwicklungs- und Umsetzungsprozesses:

- Ringkolonnaden
- Alte Hellersdorfer Straße

Bei mehreren Bereichen sind die Möglichkeiten einer standortgerechten Nachnutzung bereits vorhandener und künftiger Rückbauflächen (ehemalige Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen) noch zu klären:

- Marzahn Nord, Schorfheideviertel (Charette-Beteiligungsverfahren 02/07 bis 05/07)
- Karl-Holtz-Platz / Rudolf-Leonhard-Straße (Vorhaben verdichteter EFH-Bau in Prüfung)
- Cecilienviertel / Garzauer Kiez (Städtebauliches Konzept und B-Plan zur Neuordnung)
- Oberweißbacher Straße (Verhandlungen mit Wohnungsunternehmen zur Flächenübernahme)

Die im Rahmen von Quartiersverfahren betreuten Bereiche

- Marzahn NordWest (QM, Soziale Stadt)
- Magdeburger Allee / Hellersdorfer Promenade, Tangermünder Straße (zunächst „Aktionsplan“, ab 2005 QM)

wurden in 2005 um den QM-Bereich

- Mehrower Allee (unter Verknüpfung mit dem Stadtumbauverfahren Ringkolonnaden) ergänzt.

Ferner sind Bereiche zu nennen, in denen ein umfassender Rückbau des bisherigen Besatzes an sozialer Infrastruktur zu grundlegend neuen Standortprofilen und Wohnumfeldsituationen führt, u. a.:

- Kienbergstraße
- Feldberger Ring
- Grüne Mitte.

An den Rändern der Quartiere

- Grabenviertel, Kastanienallee und Gelbes Viertel  
verbleiben partiell mehr oder weniger umfassende Aufgaben des integrierten Stadtumbaus (Cottbusser Platz, Ecke Alte Hellersdorfer Straße, Hellersdorfer „Infrastrukturbänder“).

Die Schwerpunktbereiche und Standorte des integrierten Stadtumbaus wurden in zwei, im Sommer 2006 durch die Plattform Marzahn-Hellerdorf organisierten Fachgesprächen behandelt. Die Ergebnisse dieser Fachgespräche einschließlich der durch die Plattform erstellten Bereichs-Steckbriefe wurden inhaltlich in das INSEK 07 integriert. (Weitere konzeptionelle Aussagen zu Strategien und Maßnahmen sowie Entscheidungs- und Handlungsbedarf s. Kurzfassung, sowie Kap. 4. und 5.).

### **Aktualisierungen zum Umgang mit den landeseigenen Rückbau- und sonstigen Brachflächen**

Ein Schwerpunktthema im INSEK 07, der mögliche künftige Umgang mit nicht genutzten Grundstücksflächen überwiegend ehemaliger baulicher Gemeinbedarfsnutzung in den Großsiedlungen, wird zur Vorbereitung noch vorzunehmender Grundsatz-Abstimmungen zwischen dem Bezirk, SenStadt, SenFin und LFB aktualisiert.

Ein Teil der betreffenden Standorte/Grundstücksbereiche verbleibt gegenwärtig in bezirklicher Verfügung für unterschiedliche Nachnutzungen. In die Zuständigkeit des LFB sind bisher mehr als 75 Standorte/Grundstücksbereiche übergegangen, weitere werden noch folgen (auch Standorte zur Vorhaltung für langfristige öffentliche Bedarfe werden an den LFB zur einstweiligen Bewirtschaftung übertragen). Ziel soll es sein, die Flächen entsprechend ihrer jeweiligen städtebaulichen Nachnutzungseignungen zu entwickeln und, sofern eine derartige Entwicklung absehbar nicht realisierbar erscheint, auf standortgeeignete Zwischennutzungsformen hinzuwirken.

Eine Sondersituation in dieser Hinsicht nimmt der Gutsbereich Hellersdorf ein, für den 2002 auch Konzepte entwickelt und durch nachfolgende Verfahren abgelöst wurden. Als Kernproblem stellt sich hier, wie an vielen anderen kleineren Standorten, neben der Kooperation mit dem LFB, die ungeklärte Betreiberfrage dar. Zur Entwicklung des Gutsbereiches ist die Einrichtung einer Gebietsbetreuung in Betracht zu ziehen, die auch die Entwicklungskoordination für umliegende landeseigene ungenutzte Grundstücksfläche leisten könnte.

### **Ergänzungen und thematische Vertiefungen**

Die im Rahmen des IEHK 02 noch nicht weiter vertieften Möglichkeiten und Anforderungen des Einsatzes städtebaulicher und bodenrechtlicher Instrumente wurden in mehreren Abstimmungsrunden mit dem Stadtplanungsamt herausgearbeitet. Dabei waren folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Bereiche mit Handlungsbedarf zur Einleitung von Bebauungsplänen, Abgrenzung von B-Plan-Gebieten, Benennung von jeweiligen Anlässen und Zielen der Planaufstellung (Gebietsdarstellungen innerhalb der Plankarte „Maßnahmenkonzept“)
- Bereiche, in denen sich eine Grundstücksneuordnung, zumindest eine Neuregelung der Grundstücksbewirtschaftung, als sinnvoll erweist.

Möglichkeiten zur städtebauvertraglichen Bindung eines Stadtumbau-Fördermitteleinsatzes für Wohnungsunternehmen an bestimmte, einem integrierten Stadtumbau entsprechende Maßnahmen wurden zwar mehrfach projektbezogen diskutiert, konnten aber noch nicht zu einem Ergebnis geführt werden.

In Abstimmung mit den eingeleiteten und darüber hinaus angestrebten Programmmaßnahmen (Stadtumbau Ost, sonstige Programme) werden die künftigen städtebaulichen Aufgaben, Maßnahmen und Projekte zusammengefasst dargestellt. (s. 5.)

### 1.3.2 Nicht (grundlegend) aktualisierte Themen- und Aufgabenbereiche

Im INSEK 07 nicht weiter aktualisiert wurden die folgenden Themenbereiche:

- (a) Entwicklung der technischen und Verkehrsinfrastruktur
- (b) Entwicklung der öffentlichen und privaten Freiräume
- (c) Entwicklung der Stadtteil-, Quartiers- und Nahversorgungszentren
- (d) Kooperationsverfahren der/mit Wohnungsunternehmen, Bewohnern, sonstigen Akteuren

#### Zu (a) Technische und Verkehrsinfrastruktur

Im IEHK 02 wurden Aussagen zur Straßennetzhierarchie, zu den Bus- und Radwege-Zielnetzen sowie zu besonderen raumbedeutsamen Maßnahmen (wie B 158 OU Ahrensfelde) getroffen.

- Die Vorschläge zur Modifizierung der Straßennetzhierarchie gelten weiterhin: Die zuge dachte Netzbedeutung der Mehrower Allee, die Rückstufung des nördlichen Blumberger Dammes / der Wuhletalstraße, die überörtliche Bedeutung der Landsberger Allee.
- Das Busliniennetz wurde inzwischen durch den Betreiber BVG neu strukturiert. Vorschläge, wie z. B. zur Erschließung/Durchbindung des Gutsbereiches Hellersdorf wurden bezüglich der Buslinienführung nicht aufgegriffen (unbenommen davon bleibt das Ziel einer Straßen-Anbindung des Gutsbereiches an die Kastanienallee).
- Berlin hat inzwischen ein Fahrradroutes-Zielnetz (Haupt- und Nebenroutes) festgelegt (s. Übersichtskarte SenStadt, Ausbau des Fahrradroutennetzes). Diesem Netz entsprechend werden in den Großsiedlungen die fehlenden oder mangelhaften Teilabschnitte ausgebaut und qualifiziert. Hinzu kommen Netzergänzungen (z. B. in der Havemannstraße und in der Wuhletalstraße).
- Das Projekt B 158 n Ortsumfahrung Ahrensfelde wurde im Zuge der Vorbereitungen zum Planfeststellungsverfahren fachlich begleitet. Gegenwärtig wird die Trassenvariante 2 (Klandorfer Straße, mit Trogabschnitt und Deckelung in Höhe des Wohnblockes) für das Planfeststellungsverfahren vorbereitet.

#### Zu (b) Öffentliche und private Freiräume

Das Freiraumkonzept des IEHK 02 gilt im Grundsatz fort. Handlungsbedarf besteht vor allem im operativen Bereich, der Zuständigkeiten in der Bewirtschaftung und der Bewirtschaftungsformen bis hin zur Frage der Grundstücksneuordnungen mit dem Ziel einer Privatisierung wohnungsbezogener Grün- und Freiflächen. Angesichts der schwierigen Umsetzbarkeit bodenordnerischer Maßnahmen (u. a. aufgrund fehlender Bindung des Stadtumbau-Fördermitteleinsatzes an derartige Maßnahmen!) kann hierzu gegenwärtig nicht einmal auf Exemplarfälle verwiesen werden. Örtlich bezogene Fragen der Freiraumentwicklung werden innerhalb des Kapitels zu den Schwerpunktbereichen sowie innerhalb des Maßnahmenkonzeptes behandelt.

#### Zu (c) Zentren und Einzelhandel

Entsprechend der Leitbildorientierung wird an dem im IEHK 02 definierten Zentrennetz festgehalten. Allerdings ist festzustellen, dass dieses Netz in den vergangenen Jahren sowohl durch die Neuentwicklung von Discounter-Streulagen und Auslagerungen einzelner Betreiber aus den angestammten Zentren als auch durch neue, konkurrierende Zentrenbildungen (Poelchaustraße, Allee der Kosmonauten) beeinträchtigt wurde. Zugleich sind positive, stabilisierende Zentrenentwicklungen zu konstatieren, z. B. mit dem auch regional bedeutsamen Einkaufszentrum „Eastgate“ am Südkopf der Marzahner Promenade sowie der Qualifizierung kleiner, quartiersbezogener Zentren wie Jan-Petersen-Straße, Oberweißbacher Straße (Tal-Center), Brodowiner Ring, ggf. künftig auch des Zentrum „Am Anger“. Empfehlungen zur Entwicklung einzelner Zentren werden im Zusammenhang mit den Schwerpunktbereichen ge-

geben. Eine differenzierte Betrachtung der Einzelhandelsentwicklung in den beiden Großsiedlungen bleibt hingegen einem speziellen Einzelhandelsgutachten vorbehalten, dessen Erstellung in 2007 erfolgte und dessen Hauptaussage die grundsätzlich vollständige Versorgung der Großsiedlungen mit Handelsflächen ist. Das Gutachten empfiehlt eine qualitative Entwicklung der Zentren durch interne Strukturanpassungen und weitere quantitative Ausweitung der Verkaufsflächen abzulehnen.

#### Zu (d) Kooperationsverfahren mit Wohnungsunternehmen, Bewohnern, sonstigen Akteuren

Nach den vor einigen Jahren durchgeführten, gesamtgebietlich orientierten Koordinierungs- und Plattform-Informationsrunden wurde zunehmend dem Erfordernis gefolgt, Kooperationsaktivitäten auf die Schwerpunktbereiche des Stadtumbaus zu konzentrieren.

Eine Korrespondenz zwischen dem Bezirk und den Wohnungsunternehmen konnte in Marzahn Nord-West mit dem dort zwischen 2003 und 2006 existierenden „Runden Tisch“ erreicht werden, allerdings unter zuletzt mäßiger Beteiligung einiger Wohnungsunternehmen.

Im Rahmen sonstiger quartiersbezogener Koordinierungen erfolgten zahlreiche vorhabenorientierte Abstimmungen zwischen dem Bezirk, Wohnungsunternehmen, Bewohnern und sonstigen Akteuren (z. B. Hellersdorfer Promenade, Ringkolonnaden, Südspitze, Oberweißbacher Straße, Alte Hellersdorfer Straße, Gelbes Viertel). Die konkrete Stadtumbaubetroffenheit Hellersdorfer Quartiere hat auch die Wiederaufnahme der Koordinierungsrunde Hellersdorf sinnvoll erscheinen lassen.

### **1.3.3 Aktualisierte und ergänzte Plankarten**

Die im Rahmen des IEHK 02 erstellten Plankarten wurden Anfang 2003 in einem Planungsatlas zusammengefasst. Dieser Planungsatlas dient als Grundlage für die alltägliche Verwaltungsarbeit der betreffenden Stellen und damalige Information für die politischen Gremien.

Mit der Aktualisierung des IEHK verbunden war auch die Notwendigkeit, einen Teil dieser Plankarten an den fortgeschrittenen Entwicklungsprozess anzupassen. Nach Abstimmung mit SenStadt und dem Bezirk erging bereits vor Aktualisierung des IEHK der Auftrag, folgende Plankarten zu aktualisieren:

- Bestand und Status-Quo-Entwicklung (reduziert auf wesentliche Bestandsmerkmale)
- Ziele und Handlungsfelder (als aktualisiertes „Zielkonzept“)
- Maßnahmenkonzept mit Übersicht der Handlungsschwerpunkte
- Nachnutzung landeseigener Grundstückspotenzialflächen

Entsprechend des Ergebnisses der aktuellen Leitbilddiskussion wurde ferner auch die Plankarte

- Langfristige räumliche Entwicklungsorientierung
- überarbeitet.

Ergänzend wurden im Rahmen des Gutachtens zur Sozialen Infrastruktur 2005 mehrere neue Plankarten erstellt, von denen in das aktuelle IEHK die Plankarte

- Gemeinbedarfsstandorte, Entwicklung der Sozialen und kulturellen Infrastruktur
- mit aufgenommen wird.

Eine durch die Plattform Marzahn-Hellersdorf laufend aktualisierte Plankarte

- Eigentumsverhältnisse
- wird ebenfalls mit aufgenommen.

Aus den Erörterungen und Diskussionen in den Arbeitsrunden leiteten sich zusätzliche Anforderungen an das aktualisierte Plankartenwerk ab:

- Die Plankarte zu den v. a. Gemeinbedarfs-Rückbauflächen wurde mit dem heutigen Titel
  - Landeseigene Grundstücksflächenpotenziale noch einmal grundsätzlich neu verfasst.In Abstimmung mit der AG Soziale Infrastruktur und der Koordinierungsstelle der Abteilung Stadtentwicklung des BA M-H erfolgte eine nochmalige Aktualisierung und thematische Neugruppierung der betreffenden Standorte und Flächen, insbesondere unter Bezugnahme auf de-

ren aktuelle Eigentumsverhältnisse. Ergänzend wurden zum Jahresende 2007 die städtebaulichen Perspektiven der Potenzialflächen zur Abstimmung mit dem LFB definiert.

- Die besondere Bedeutung der Plankarte „Maßnahmenkonzept“ als Orientierungshilfe für den künftigen Programmfördermitteleinsatz wurde seitens SenStadt unterstrichen. Entsprechend enthält diese Plankarte neben den Benennungen der besonderen Schwerpunkt- und Aktionsbereiche des Stadtumbaus und der Sozialen Stadt die für den Zeitraum 2008 bis 2013 geplanten und avisierten Einzelprojekte des Stadtumbauprogramms sowie die Standorte der sozialen Infrastruktur mit den darüber hinaus gehenden Investitionsbedarfen.

Ergänzt wurde das Kartenwerk ferner um die Plankarten

#### ■ Stilllegungspotenziale oberster Wohngeschosse ohne Fahrstuhl

Sondiert wurden diese vermuteten Potenziale innerhalb des betreffenden Bestandes der V- und VI-geschossigen Wohngebäude, die nach Einschätzung ggf. erhöhte Leerstandsquoten aufweisen. Dabei handelt es sich um überwiegend teilsanierte, wenige noch unsanierte und einzelne vollsanierte Bestände ohne Fahrstuhl. Die ggf. relevanten Objekte wurden unter Benennung der betreffenden Eigentumsverhältnisse gekennzeichnet.

#### ■ Zusammenstellung der Programmmaßnahmen 2002 – 2007

*(mit Maßnahmen-Abschluss bis Haushaltsjahr 2010)*

Als Hintergrund für die Bilanz zum Stadtumbau der vergangenen fünf Jahre wurden sämtliche Programmmaßnahmen der Programmjahre 2002 bis 2007 (deren Realisierung nach den entsprechenden Haushaltsjahren z. T. über 2007 hinaus bis 2010 abgeschlossen sein wird) dargestellt. Die Programmmaßnahmen ab 2008 sind entsprechend Gegenstand des Maßnahmenkonzeptplanes.

#### ■ Aktualisierung der Quartiersbewertung von 2002 nach fünf Jahren Stadtumbau

Zu den Aspekten Städtebau, Freiraum, Gemeinbedarf und Handel/Dienstleistung werden die seit 2002 nach Erörterung mit dem bezirklichen Stadtplanungsamt konstatierten Veränderungen dargestellt. Der Aspekt „Städtebau“ nimmt vornehmlich Bezug auf die Wohnungsentwicklung, z. B. Qualifizierung des Wohnungsbestandes durch Modernisierungsmaßnahmen. Hinsichtlich des Gemeinbedarfes wird unterschieden nach quantitativen Veränderungen (v. a. im Falle der Aufgabe von Standorten in einem Umfang, der das vorherige Nahbereichsangebot deutlich reduziert) und qualitativen Veränderungen/Verbesserungen (v. a. im Falle von Aufwertungen an den verbleibenden Standorten mittels Einsatz öffentlicher Programmmittel).

(Erläuterungen zur Bewertung der Veränderungen in den einzelnen Quartieren s. Matrix zur Plankarte im Anhang)

## 2. Leitbildorientierung

### 2.1 Die Aktualisierungen

Im Rahmen des IEHK 02 war auf der Verwaltungsebene eine intensive Diskussion zur Leitbildorientierung für die langfristige und grundsätzliche städtebauliche Entwicklung der beiden Großsiedlungen geführt worden. Diese Diskussion begann 2001 mit einer kontroversen Debatte auf einer Koordinierungssitzung mit den Wohnungsunternehmen und setzte sich – auch nach Abgabe des im Bundeswettbewerb zum Stadtumbau Ost 2002 prämierten IEHK 02 - fort bis Anfang 2003 im Rahmen mehrerer Arbeitsrunden mit Vertretern der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Abt. I und IV) sowie des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf (Abt. Ökologische Stadtentwicklung). Zu einer abschließenden Beschlussfassung der langfristigen räumlichen Entwicklungsorientierung im Bezirksamtskollegium kam es danach jedoch nicht. Vielmehr standen eher die konkreten Einzelaufgaben des Stadtumbaus innerhalb der Schwerpunktbereiche im Focus des bezirkspolitischen Handelns.

Das Ergebnis der damaligen Arbeitsrunden wurde damals niedergelegt in drei Komponenten:

- Plankarte „Langfristige räumliche Entwicklungsorientierung“,
- Textmatrix zur Plankarte „Langfristige räumliche Entwicklungsorientierung“,
- Thesen zur städtebaulichen (strategischen und perspektivischen) Leitbildorientierung.

Diese Dreiteilung blieb bei der Aktualisierung erhalten. Die nach den Diskussion in den Runden 2006 sowie im Januar 2007 vorgenommenen Änderungen innerhalb der Plankarte, der Textmatrix und der Thesen werden im folgenden wiedergegeben bzw. erläutert.

#### **Zur Plankarte „Langfristige räumliche Entwicklungsorientierung“**

- Die bisherige Gliederung der bebauten und bebaubaren Großsiedlungsbereiche in „Bereiche mit städtischen Qualitäten“ und „Bereiche mit besonderen Freiraumqualitäten“ wird ergänzt um die Kategorie „Bereiche mit neuer, kleinteiliger Siedlungsstruktur“. Diese Kategorie bezieht sich auf kleinere Zwischen- und Randbereiche, in denen künftig (unter Beibehaltung ggf. verbleibender Gemeinbedarfseinrichtungen) eine zur bisherigen Großsiedlungstypik kontrastierende, mit den benachbarten Großsiedlungsbereichen durch Grünräume verflochtene Neubebauung (v. a. kleinteiliges, eigentumsbezogenes Wohnen) ermöglicht und damit das Wohnungsangebot der Großsiedlungen diversifiziert werden soll. Als betreffende Standorte gelten vor allem die bisherigen sogenannten Infrastrukturbänder in der Großsiedlung Hellersdorf, Rückbauareale wie nördlich der Rudolf-Leonhard-Straße, aber auch Flächen rund um den Gutsbereich Hellersdorf.
- Der weit über die Großsiedlungen hinaus regional bedeutsame Zielort „Gärten der Welt“ an der Eisenacher Straße wird besonders hervorgehoben.
- Die Darstellung einzelner äußerer Randbereiche der Großsiedlungen wurde auf Grundlage des aktuellen Zielrahmens präzisiert.

## Textmatrix zur Plankarte „Langfristige räumliche Entwicklungsorientierung“ (entspr. Planlegende)

Entwicklungsmerkmale	Bestandscharakteristik	Langfristiges Zielprofil	Aktionsschwerpunkte
<b>Wohnquartiere</b>	Konstitutive, entwicklungsbestimmende Bedeutung der Quartiere in Hellersdorf, z. T. weniger ausgeprägte Quartierstypik in Marzahn.	Weiterentwicklung bestehender Quartiersqualitäten/-identitäten. Stärkung der Quartiersbezüge in Bereichen mit bisher wenig ausgeprägter Quartierstypik.	Erhaltung und Stabilisierung der quartiersbezogenen Zentren, identitätsschaffende Maßnahmen, quartiersstützende Freiraumgestaltung.
<b>Bereiche mit städtischen Qualitäten (Quartiere, Quartiersteile)</b>	Großsiedlungsbereiche - in Umgebung von Zentren; - mit weitgehend stabilen städtebaulichen Strukturen; - mit überwiegend gutem Freiraumbezug.	Bewahrung und Stärkung der städtebaulichen Grundstrukturen. Profilierung „urban-landschaftlicher“ Stadt- und Wohnqualitäten. Differenzierende städtebauliche Entwicklung und Anreicherung.	Weiterer Rückbau nicht nachnutzbarer Gemeinbedarfsgebäude; Entwicklung wohnumfeldqualifizierender Nutzungen auf bisherigen Gemeinbedarfsflächen.
<b>Bereiche mit besonderen Freiraumqualitäten (Quartiere, Quartiersteile)</b>	Großsiedlungsbereiche - am äußersten Stadtrand; - mit einzelnen Quartierszentren; - im Übergang zu / in Insellagen von Eigenheimgebieten; - mit Potenzialen zur Verbesserung des Freiraumbezuges	Attraktivierung ruhigen, auch preis-günstigen Wohnens an der Landschaft. Punktuelle Nutzung der Chancen zur städtebaulichen Aufwertung u. a. durch Dichte- bzw. Maßstabsreduzierung (z.T. kleinere Häuser).	Punktuelle Rückbau von Wohngebäuden i. V. m. Aufwertungsmaßnahmen, u. a. noch in - Marzahn Nord, Schorfheideviertel, Ringkolonnaden - Cecilienstr. / Wuhlestraße Langfristig ggf. weiterer punktueller Rückbau.
<b>neu: Bereiche mit neuer, kleinteiliger Siedlungsstruktur</b>	Größere, z. T. durch Rückbau hinterlassene Brachflächen in der Nachbarschaft von Großsiedlungsbebauung.	Reurbanisierung der Flächen mit kleinteiligem, eigentumsbezogenen Wohnungsbau und Wohnfolgeeinrichtungen, Wohnbaubereiche mit Innenorientierung und „Grünen Puffern“ zur Großsiedlungsbebauung	- bisherige Infrastrukturbänder und Ränder in Hellersdorf - Rudolf-Leonhard-Str. und Ringkolonnaden in Marzahn
<b>Inneres Entwicklungsband, „Perlenkette“</b>	Potenzielles, aus der Siedlungsgeschichte und -geografie begründetes, örtliches Bindeglied zwischen den beiden Großsiedlungen.	Verbindung besonderer städtebaulicher Orte (Marzahner Promenade, Helle Mitte, Dörfer) und qualitativ strukturierter Grünräume (Erholungspark Marzahn)	Unterstützung des Ausbaus stadtreional bedeutsamer Zielortqualitäten, freizeitbezogener und kultureller Angebote.
<b>Landschaftsrückgrat Wuhletal und „Wuhleberge“</b>	Naturnaher, teilweise ruderalisierter Landschaftsraum, z. T. noch Barrieren; neuer Wuhle-Wanderweg, Qualitätszielort „Gärten der Welt“.	Bessere Vernetzungen, Brückenschläge; Verbesserung der Zielortqualitäten; Symbiose naturnaher und hochwertig gestalteter Bereiche.	Punktuelle Aufwertungen; Schaffung v. privaten Investitionsanreizen zum Bau eines hochwertigen, regional bedeutsamen Erholungsbades.
<b>Zentren mit überörtlicher Bedeutung</b>	<u>Helle Mitte</u> : Kompaktes Stadtzentrum <u>Marzahner Promenade mit „Eastgate“</u> <u>Helene-Weigel-Platz</u> : Verwaltung, Läden u. Dienstl., Wohnhochhäuser <u>Kaulsdorf Nord</u> : Einkaufszentrum	Stärkung der regionalen Bedeutung der beiden besonderen Stadtteilzentren. <u>H.-Weigel-Pl.</u> : Bewahrung, Qualifizierung, Standortkonkurrenz entgegenwirken. <u>Kaulsdorf-Nord</u> : Umfeld-Integration.	Helle Mitte strukturell stärker an die L 33 anbinden. L 33 ausbauen. <u>Kaulsdorf-Nord</u> : Einbindung / Verknüpfung U.-Bahnhof (Inselflächen) und Cecilienplatz.
<b>Gebietszentren</b>	<u>Marzahn-Nord</u> : S-Bhf. als überlokaler Kristallisationspunkt und Stadt-Umland-Schnittstelle unterbewertet. (Ringkol./Plaza: eher Nahversorgung)	<u>Marzahn-Nord</u> : Räumliche Konzentration der Handels- und Dienstleistungsfunktionen zwischen S-Bahnhof, Havemann-center und Dorfeingang Ahrensfelde.	Neustrukturierung Bahnhofsumfeld; P+R westl. der Märk. Allee; Neuordnung Verkehrsknoten B158 / Dorfstr. (Ringkol.: z. T. Neustrukturierung)
<b>Siedlungshistorisch bedeutende Orte</b>	<u>Dorf Marzahn</u> : Siedlungshistorisch bewahrt, strukturell noch desintegriert. <u>Alt-Hellersdorf</u> : Vernachlässigte Altsiedlunginsel mit ehemaligem Gutsbereich und Siedlerhäusern.	<u>Dorf-Marzahn</u> : Bessere Einbindung in das Netz der Umgebung. <u>Alt-Hellersdorf</u> : Bessere Einbindung in das Netz der Umgebung, strukturelle Neuordnung.	<u>Dorf Marzahn</u> : Verknüpfung mit Marz.Promenade u. „Am Anger“, Friedh. <u>Alt-Hellersdorf</u> : Kurzfristig Sanierung siedlungshistor. wertvoller Bestände, Straßenanbindung Kastanienallee.
<b>Besondere Zielorte der Kultur, Bildung und Freizeit</b>	<u>Marzahner Promenade</u> , Freizeitforum, Großkino, Galerien <u>Helle Mitte</u> : Fachhochsch., Großkino; <u>Erholungspark „Gärten der Welt“</u>	Räumliche Konzentration, Verknüpfung und Anbindung, weitere Ausgestaltung als Kristallisationspunkte.	Qualifizierung der Marzahner Promenade nicht nur für Einkauf; Aktivierung des Gutes Hellersdorf.
<b>Grüne und soziale Infrastruktur</b>	Lagebeziehung zwischen den Quartieren und an den Quartiersrändern.	Strukturanpassung der Freiräume, Qualifizierung sozialer Infrastruktur.	Prioritätensetzung in nachhaltiger Aufwertung sozialer Infrastruktur.
<b>Außenbezüge in die Landschaft</b>	Zugangs- und Nutzungsbarrieren: Wuhletalstraße, Fernheizleitungen, Hochspannungsleitungen, Stadtgrenze, großflächiger Einzelhandel vor der Stadtkante.	Abbau bzw. Überwindung der Zugangs- und Nutzungsbarrieren, Verbesserung der Verflechtung mit dem Regionalpark Barnimer Feldmark (Nahbereich Eiche/Hönow, Falkenberg).	Tiefenwirkung der Landschaft in die Quartiere; Offenhaltung von Landschaftsfenstern; Herabstufung der Wuhletalstraße; Schaffung von Querungspunkten u. a. an der L 33.
<b>Verflechtungen zu den umgebenden Eigenheimgebieten</b>	Bisher überwiegend stark abgegrenzte Entwicklung der Großsiedlungen und Eigenheimgebiete, z.T. erhebliche Verflechtungsbarrieren.	Verbesserung der Erreichbarkeit v. Zielorten der Großsiedlungen (Schulen, Kitas, Zentren) v. den Eigenheimgebieten aus; Abbau der Verflechtungsbarrieren.	Beispiel Straßen- u. ÖV-Verbindung: Nossener Str. / Ridbacher Straße; Verflechtung Cecilienviertel mit der Umgebung.
<b>Verflechtungen der Wohnstadtteile mit den Gewerbegebieten</b>	Großräumige Funktionstrennung von Großsiedlung und Gewerbegebiet Marzahn, Verflechtungsbarrieren v. a. durch Bahntrasse.	Verbesserung der Verknüpfungspunkte zwischen den Gewerbe- u. Wohnstadtteilen, Imageaufwertung der Gewerbegebiete.	Qualifizierung der S-Bahnhofsumfelder, Vermarktungsoffensive wohnquartiers- und bahnhofsnahe Gewerbeimmobilien.
<b>Verkehrskorridore</b>	Radiale und tangierende Haupttrassen des überörtlichen Straßenverkehrs u. stadtreionalen Schienennetzes, großdimensionierte Straßenknoten (z.B. Märkische Allee / Wuhletalstraße)	Sukzessive, langfristige Ausrichtung / Abstimmung der städtebaulichen Strukturen der Großsiedlungen auf die Verkehrskorridore. Städtebauliche Profilierung der Trassenbegleiträume.	Aufbereitung der Grundstücke der Straßen- und Bahnbegleiträume – entsprechend der Lagebeziehung – sowohl zur baulichen Entwicklung als auch zur Freiraumaufwertung.

## Zu den Leitbild-Thesen

Im Grundsatz gelten die im IEHK 02 verfassten Leitbildthesen fort. Dabei ist auf die generell positiven Auswirkungen der bisherigen Stadtumbaustrategie zu verweisen.

### Aktuelle Anmerkungen zum perspektivischen Entwicklungsleitbild:

Hinsichtlich der aktuellen und künftigen Rolle der Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf in der Gesamtstadt sowie innerhalb der Hauptstadtregion sollen die in den Berliner Strategiediskussionen der vergangenen Jahren aufgekommenen Begriffe kurz reflektiert werden:

„Periphere Großsiedlungen Ost, PGO“ (SenStadt Berlin 2020)

Dieses Begriffsfeld ist einerseits frei von Beschönigungen, belässt die Orte aber andererseits in ihrer strukturtypischen Befangenheit und metropolräumlichen Randstellung.

„Grüne Städte am Stadtrand“ (Junge-Reiher, 2005)

Der Begriff „am Stadtrand“ konstatiert ebenfalls eine rein Berlin-konzentrische Lagebeziehung. Mit dem Begriffspaar „Grüne Städte“ wird allerdings verdeutlicht, dass es sich nicht einfach um Siedlungen handeln soll, sondern um Orte mit eigenen städtischen Organismen und zugleich grünem Ambiente.

„Berlin-Barnimer Großstadtlandschaft“ (Tibbe, 2005)

Hiermit soll verdeutlicht werden, dass sich die Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf nicht nur von der Lage am Rand Berlins her definieren, sondern als Teile des metropolitanen Kernraumes verstehen können. Entsprechend sollten sie sich nicht nur zur inneren Stadt Berlins hin orientieren, sondern gleichermaßen Beziehung aufnehmen zu den brandenburgischen Nachbarstädten und -landschaften sowie auch unmittelbarer zum künftigen regionalen Kristallisationspunkt Flughafen BBI mit den dort erwarteten Arbeitsplatzkonzentrationen.

Die maßgebliche strukturelle Funktion der beiden Großsiedlungen ist und bleibt indes das Wohnen. In diesem Sinne geht es darum, deren Rolle als Wohnort für unterschiedliche soziale Gruppen zu profilieren. Die in der „zielgruppenorientierten Wohnanalyse“ des Stadtentwicklungskonzeptes Berlin 2020 vorgenommene, als Bestandsmodell gekennzeichnete „Milieutyp-Verortung“ weist den Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf den Begriff eines „hybriden“ (gemischten, verschiedenartigen) Milieus zu, mit den Unterkategorien „Großsiedlung Ost konsolidiert“ und „Großsiedlung Ost Umbaustadt“. Aus den generell wahrgenommenen sozialräumlichen Erscheinungsbildern können Begriffe abgeleitet werden wie „Stadtteile der Rentner und Transferempfänger“ ebenso wie „Stadtteile der jungen Familien“ oder auch „Stadtteile des Kommens und Gehens“ (Cremer, 2007), entsprechend der hohen Bewohnerfluktuation auch von Merkmalen „transitorischer Zonen“ (nach Chicagoer Sozialraummodell) geprägt.

Aus dieser, zweifellos auch kontrovers zu diskutierenden Zustandsbetrachtung leitet sich zumindest eine wesentliche perspektivische Leitbildthese ab, die im IEHK 02 eine noch zu geringe Beachtung fand, nämlich eine anzustrebende

- **Differenzierte Zielgruppenorientierung durch entsprechende (auch erweiterte) Wohnungs- und Infrastrukturangebote, u. a. für junge Familiengründer, Alleinerziehende, neue Eigentümer, Behinderte, ältere Menschen.**

### Aktuelle Anmerkungen zum strategischen Entwicklungsleitbild:

Im kurz- und mittelfristigen Bezug und damit im bisher etwa absehbaren Programmzeitraum von „Stadtumbau Ost“ (bis 2013) stellen sich weiterhin Aufgaben der Bestandsreduzierung bei gleichzeitiger Aufwertung.

Die weitere, anpassende Bestandsreduzierung bei gleichzeitiger Aufwertung

- **erfordert weiterhin ein gemeinsames, eng aufeinander abgestimmtes Handeln privater und öffentlicher Akteure zur Stabilisierung des jeweiligen Gebietes.**
- **lässt sich hinsichtlich der noch in geringerem Umfang erforderlichen Reduzierung von Wohnungen aufgrund der inzwischen begrenzten Konzentrierbarkeit von Leerständen nur noch in den wenigsten Fällen durch punktuellen Rückbau von Wohngebäuden erreichen; daher sind weitergehende Strategien wie partielle Stilllegungen und differenzierte Mietpreisstrategien in Betracht zu ziehen.**
- **verfolgt im Hinblick auf den Umgang mit dem nach Rückbau verbleibenden sozialen Infrastrukturangebot eine noch stärkere Schwerpunktsetzung in Richtung nachhaltiger Bestandsqualifizierung langfristig zu erhaltender Standorte und Einrichtungen.**

In Anbetracht langfristiger Bewirtschaftungs- und Erneuerungskosten bestehender Baulichkeiten ist über die Bestandsqualifizierung des Angebotes sozialer Infrastruktur hinaus langfristig auch wieder stärker die Aufgabe des **Ersatzneubaus** zu berücksichtigen. Ggf. bietet sich hierfür auch eine zweckbestimmende Mittelrücklage bzw. –beanspruchung aus LFB-Grundstücks-Veräußerungsgewinnen für soziale Infrastruktur-**Neuinvestitionen** auf öffentlich vorzuhaltenden Grundstücken an. Dabei sollten die betreffenden großzügigen und durch den Stadtumbau z. T. noch geräumiger gewordenen Standortflächen nicht eingeengt werden, sondern in ihrem jeweiligen Potenzial für die Zukunft erhalten bleiben. Unter diesen Bedingungen kann ein herausragendes „Plus“ der Großsiedlungen als Wohnort, das große Angebot sozialer Infrastruktur, nachhaltig gesichert werden.

Wenn, wie im perspektivischen Entwicklungsleitbild postuliert, das Wohnungsangebot zielgruppenorientierter und damit auch vielfältiger werden soll, bieten die durch den Rückbau entstandenen und auch z. T. vorher bereits vorhandenen Brachflächen wesentliche Potenziale für kleinteiligen, eigentumsbezogenen und z. B. auch generationsübergreifenden Wohnungsneubau (siehe auch die neue Bereichskategorie in der Plankarte zur langfristigen räumlichen Entwicklungsorientierung). Deren Realisierbarkeit hängt allerdings u. a. von den Grundstückskosten ab. Durch **Reaktivierung des Erbbaurechtes** könnte die öffentliche Hand einen wesentlichen Beitrag zur Senkung der Grundstückskosten (ohne bodenwirtschaftliche Subventionierung oder etwa Inkaufnahme von Bodenpreisverfall) leisten.

Im Hinblick auf langfristige, über bisher avisierte Förderperioden des Stadtumbaus hinausreichende Zeiträume lässt das strategische Entwicklungsleitbild allerdings einige Fragen offen, mit deren Benennung zumindest dazu aufgerufen wird, sie zu gegebener Zeit erneut und dann präziser zu stellen bzw. zu beantworten:

- Welche realen städtebaulichen Entwicklungen und Erfordernisse werden nach Ablauf bisher avisierter Förderzeiträume zu erwarten sein?
- Von welcher Nutzungsdauer wird bei den Großwohnhaus-Beständen, insbesondere einzelnen lediglich teilsanierten Beständen auszugehen sein?
- Welche langfristige Perspektive hat ersetzender Wohnungsneubau in den Großsiedlungen?
- Wie kann eine sozialräumliche Stabilisierung der Bevölkerungsstrukturen der Großsiedlungen erreicht werden?

Die im IEHK 02 formulierten und nun mit dem INSEK 07 entsprechend den oben angeführten Punkten aktualisierten grundsätzlichen Zielthesen werden folgend noch einmal im Zusammenhang dargestellt.

## 2.2 Thesen zum Entwicklungsleitbild

### 2.2.1 Perspektivisches Entwicklungsleitbild

#### **Von der Großsiedlung zur neuen, differenzierten „(Berlin-Barnimer) Großstadtlandschaft“**

Wie die seit 2003 realisierten Stadtumbauprojekte zeigen, können spezifische Entwicklungsschwächen der Großsiedlungen schrittweise überwunden werden. Das seit 1990 aufgrund unentwegter medialer Stigmatisierung verstärkte, häufig negative Außenimage hat sich durch integrierte Stadtumbaumaßnahmen wie die „Ahrenfelder Terrassen“ in Marzahn Nord deutlich zum Positiven hin gewandelt. Der integrierte Stadtumbau<sup>1</sup> ermöglicht somit – nach bisheriger Einschätzung – eine Stabilisierung von Problemquartieren und dort eine positive Ausdifferenzierung städtebaulicher Angebote und sozialräumlicher Strukturen, die zu einem neuen, attraktiven Standortprofil der Großsiedlungen beitragen können.

Wesentliche Komponenten der „neuen differenzierten Großstadtlandschaft“ sind:

#### **Wohnort für unterschiedliche Alters- und Sozialgruppen**

- Den Verbleibewillen der vorhandenen Bevölkerung stärken, aber auch Zuzugsanreize für unterschiedliche Alters- und Sozialgruppen bieten.
- Differenzierte Zielgruppenorientierung durch entsprechende Wohnungs- und Infrastrukturangebote, u. a. für junge Familiengründer, Alleinerziehende, neue Eigentümer, Behinderte, ältere Menschen.
- Anreicherung der Großsiedlungsstrukturen mit kleinteiligen, eigentums- und gartenbezogenen Wohnungsangeboten.

#### **Wohnen und Freizeit an und in der Landschaft**

- Nutzung und Ausbau der Potentiale des Landschaftsbezuges. Stärkere Ausrichtung auf die äußeren Landschaften, Qualifizierung/Differenzierung der inneren Landschaften
- Bessere strukturelle Verflechtung mit der Umlandlandschaft. (Nutzung der besonderen Lagebeziehung in der Region zwischen innerer Stadt und Periferie.).
- Steigerung des Freizeitwertes innerhalb der Großsiedlungen als wesentliches Wohnwertkriterium; Ausbau der regionalen Zielortqualität (herausragendes Beispiel: „Gärten der Welt“ im Erholungspark Marzahn am Kienberg).
- Schaffung von Möglichkeiten zur auch individuellen Aneignung von Freiräumen.

#### **Wohnen und Leben in identifizierbaren Stadtteilen und Quartieren**

- Steigerung der Strukturvielfalt der einzelnen Teilräume der Großsiedlungen im „Habitus“ und der Grundgestaltung eines jeweiligen Quartiers.
- Ausbau positiver Besonderheiten eines jeden Quartiers und Stadtteiles.
- Qualitative Profilierung von Problemquartieren.

#### **Stadtteilzentren als urbane Orte**

- Nutzungsmischung von Handel und Dienstleistungen, Wohnen und sozialer sowie kultureller Infrastruktur, entweder standortintegriert oder in enger Nachbarschaft zueinander.
- Unterstützung der Profilbildung dieser Zentren bei zugleich Eindämmung die Zentren schwächenden Handelsansiedlungen an nicht integrierten Standorten.

#### **Enge Vernetzung nahräumlicher Zielorte**

- Die bleibenden Gemeinbedarfsstandorte sowie die Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorte sind zu einem tragenden Netz nahräumlicher Zielorte und Quartiere neu zu verknüpfen.

---

<sup>1</sup> Integrierter Stadtumbau versteht sich zum einen als Handlungseinheit von Rückbau und Aufwertung, zum andern als Aufgabe, neben baulichen, infrastrukturellen und freiraumbezogenen Maßnahmen auch nichtbauliche, soziale und lokalökonomische Aktionsfelder, z. B. in engem Verbund mit denen des Programmes Sozialer Stadt, einzubeziehen. Ferner steht der Begriff für ein entsprechendes integriertes Verwaltungshandeln.

### **Raumkorridore der Landschaft und des Transports**

- Steigerung der „Tiefenwirkung“ der Landschaft in die Wohnquartiere hinein.
- Reduzierung der Wohnnutzungen (bzw. Kompensationsmaßnahmen) an den Transportkorridoren, Anreicherung/Ersatz durch wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen.

### **Verknüpfung von historischer Struktur und Großsiedlungsstruktur, von Dörfernetz und Zentrenetz**

- Die Großsiedlungsstruktur ist an geeigneten Schnittstellen mit der historischen Struktur (Altsiedlungsbereiche, Dörferverbindungen, auch in das Umland) zu verknüpfen, um daraus neue Stadtqualitäten zu entwickeln.

### **Erhaltung der Funktion der Großsiedlungen als Dienstleister für die angrenzenden Einfamilienhausgebiete**

- Stärkung des Bezuges der Südlichen und südöstlichen Einfamilienhausgebiete des Bezirks (und auch der brandenburgischen Nachbargebiete) zu den Zentren und Infrastruktureinrichtungen der Großsiedlungen.

### **Verbesserung der Verflechtung und Lagebeziehung von Wohnort Großsiedlung und Arbeitsorten und verkehrlicher Erreichbarkeit**

- Standortakquisition, Verbesserung der Anbindung der großen Marzahner Gewerbegebiete an die Großsiedlungen
- Verbesserung der Erreichbarkeiten zwischen den Großsiedlungen und städtischen sowie regionalen Arbeitsorten, insbesondere auch den Entwicklungsraum des Flughafens BBI (durch möglichst direkte Verkehrsverbindungen, wie TVO und S-/R-Bahn).

## **2.2.2 Strategisches Entwicklungsleitbild**

Der Prozess und die Maßnahmen der Stadtteilentwicklungen und des Stadtumbaus unterliegen weiterhin den folgenden strategischen Rahmenbedingungen und Zielen:

### **Konzentration der Kräfte**

- auf die Entwicklung und Qualifizierung zukunftsfähiger Bestandteile der Großsiedlungen (nicht alles Wertgeschätzte in den Großsiedlungen ist zukunftsfähig).
- seitens der öffentlichen Hand auf Bereiche, die tatsächlich der Wahrnehmung öffentlicher Verantwortung bedürfen; Förderung der privaten Aneignung und Verantwortlichkeit entsprechend prädestinierter Bereiche.
- auf Schwerpunktbereiche eines integrierten Handelns.

### **Bestandsreduzierung und Aufwertung**

- erfordert, unter Beachtung potenzieller Problemsituationen, weiterhin ein gemeinsames, eng aufeinander abgestimmtes Handeln privater und öffentlicher Akteure zur Stabilisierung betreffender Gebiete.
- lässt sich bei inzwischen begrenzter Konzentrierbarkeit von Leerständen nur noch im Einzelfall durch punktuellen Rückbau (inkl. wirtschaftlicher Formen von horizontalem Teilrückbau) von Wohngebäuden erreichen; daher sind weitergehende Strategien wie partielle Stilllegungen, Umnutzungen sowie differenzierte Mietpreisgestaltungen in Betracht zu ziehen.
- verfolgt im Hinblick auf den Umgang mit dem nach Rückbau verbleibenden Netz der sozialen Infrastruktureinrichtungen eine stärkere Schwerpunktsetzung in Richtung nachhaltiger Bestandsqualifizierung langfristig zu erhaltender Standorte.

### 3. Sektorale Grundlagen und Konzepte

#### 3.1 Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung, wohnungsmarktrelevante Aktualisierungen

Aufbauend auf den umfangreichen Analysen im Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzept Marzahn-Hellersdorf 2002 (IEHK 02) werden im Folgenden die aktuellen, für die Wohnungsnachfrage wichtigen demographischen Entwicklungen dargestellt (*dem bis Juni 2006 überwiegend von ANALYSE & KONZEPTE erstellten Papier sind Einwohnerdaten bis zum 31.12.2005 und Wohnungsdaten bis zum 31.12.2004 zugrunde gelegt worden. In der weiteren Aktualisierung 2007 wurden nur teilweise neuere Datenstände eingefügt*).

Hierbei ist zwischen der Entwicklung im Bezirk und in den Großsiedlungen zu differenzieren. Dieser Arbeitsschritt dient gleichzeitig als Grundlage für die Bewertung der vorliegenden Bevölkerungsprognosen. Diesen nachfragerlevanten Analysen steht anschließend die Bewertung der Angebotsseite und hier insbesondere die Analyse der Leerstandsentwicklung gegenüber, um damit insgesamt Aussagen zu den zukünftigen Wohnungsmarktentwicklungen gewinnen zu können.

##### 3.1.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung, aktueller Bevölkerungsstand

- Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf waren zum Jahresende 2006 insgesamt 247.127 Einwohner mit ihrem Hauptwohnsitz gemeldet (31.12.2005: 247.569, zuzüglich 4.990 Personen, die im Bezirk mit Nebenwohnsitz gemeldet sind).<sup>2</sup>
- Betrachtet man nur die beiden Großwohnsiedlungen<sup>3</sup>, so waren zum Stichtag 31.12.2006 in der Großsiedlung Marzahn 98.096 (31.12.2005: 98.801) Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet. In der Großsiedlung Hellersdorf lebten Ende 2006 74.492 (31.12.2005: 75.169) Einwohner.<sup>4</sup>
- Die Großsiedlung Marzahn hat somit seit 1995 einen Bevölkerungsverlust von -38.144 Einwohnern bzw. 27,9 % zwischen 1995 und 2005 zu verzeichnen. In der Großsiedlung Hellersdorf beträgt der Rückgang im selben Zeitraum -31.073 Personen oder 29,2 %. Zwischen Ende 2005 und Ende 2006 reduzierte sich die Einwohnerzahl um weitere 1.381 (705 in der Großsiedlung Marzahn und 677 in der Großsiedlung Hellersdorf).
- In den letzten Jahren hat sich der Bevölkerungsrückgang aber abgeschwächt: So hat sich seit dem Basisjahr 2000 des IEHK 02 die Anzahl der Einwohner in der Großsiedlung Marzahn um 8.693 (-8,1 %) verringert, davon zwischen 2003 und 2006 nur noch um 1.875 Personen (-1,9 %). In der Großsiedlung Hellersdorf betrug der Rückgang 9.309 Personen (-11,1 %), davon seit 2003 nur noch um 2.222 (-3,3 %). Damit war der Bevölkerungsrückgang in diesem Zeitraum in der Großwohnsiedlung Hellersdorf sowohl absolut als auch relativ höher als in Marzahn.
- Im Norden von Marzahn (statistisches Gebiet 181 Ahrensfelde-Süd) ist die Einwohnerzahl nach starken Rückgängen relativ stabil. In den Jahren 2003-2005 stieg die Einwohnerzahl hier sogar (+0,7 %), während sie zwischen 2005 und 2006 allerdings wieder leicht abnahm (-0,3 %). Am stärksten war der Rückgang in den vergangenen drei Jahren (2003-2006) in den Statistischen Ge-

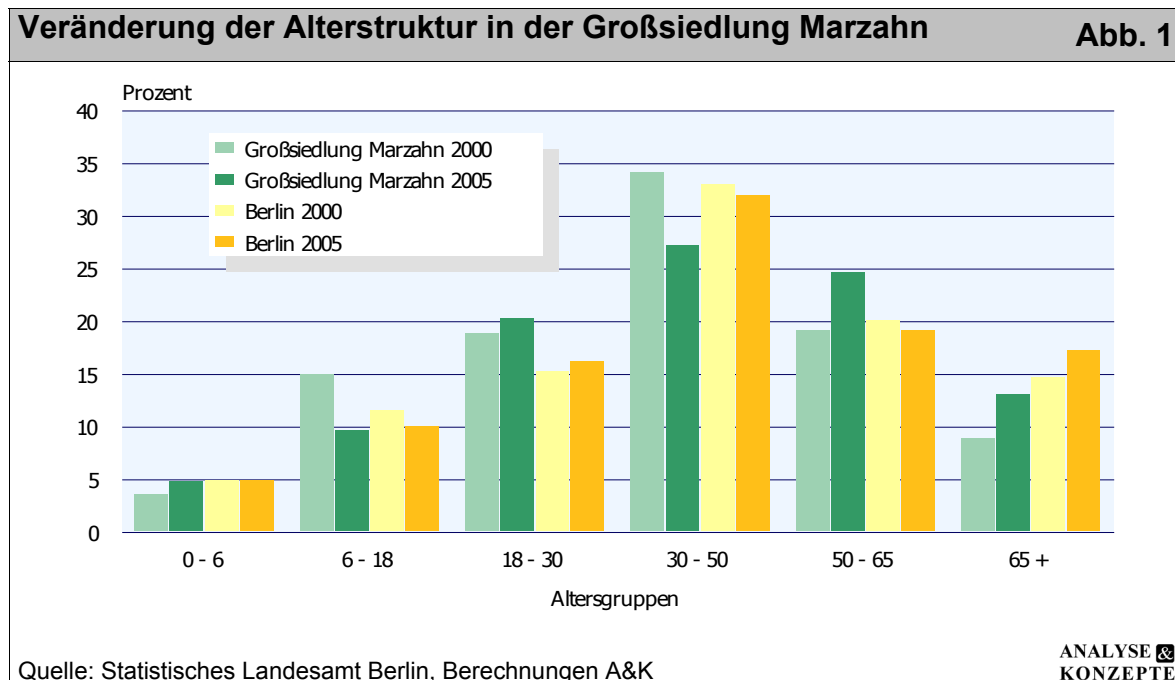
<sup>2</sup> Nach Informationen des Statistischen Landesamts Berlin handelt es sich bei dem überwiegenden Teil der im Melderegister mit Nebenwohnung gespeicherten Personen in Berlin um "Karteileichen". Eine Bereinigung des Melderegisters ist für Ende 2006 angedacht. Eine Aussage, wie viele Personen mit Nebenwohnsitz im Bezirk Marzahn-Hellersdorf tatsächlich als wohnungsmarktrelevante Nachfrager leben, ist daher derzeit nicht möglich. Im Vergleich zu den anderen Berliner Bezirken ist die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz relativ gering.

<sup>3</sup> Als Großwohnsiedlung Marzahn werden im vorliegenden Bericht die Statistischen Gebiete 181, 182 und 184 bezeichnet und als Großwohnsiedlung Hellersdorf die Statistischen Gebiete 193, 194 und 195. Daten zu den Alt-Bezirken Marzahn und Hellersdorf umfassen auch die Kleinsiedlungsgebiete, die jedoch durch eine deutlich differierende demographische Entwicklung gekennzeichnet sind.

<sup>4</sup> Vgl. Statistisches Landesamt Berlin, 2006.

bieten (SG) Marzahner Promenade (SG 182) mit -3,9 %, Hellersdorf-West (SG 193) mit -4,2 %, Alt Hellersdorf (SG 194) mit 2,6 % und Hönow West (SG 195) mit 3,2 %. Die Rückgänge in den erstgenannten Gebieten dürften im Zuge der dortigen Rückbaumaßnahmen verursacht worden sein.

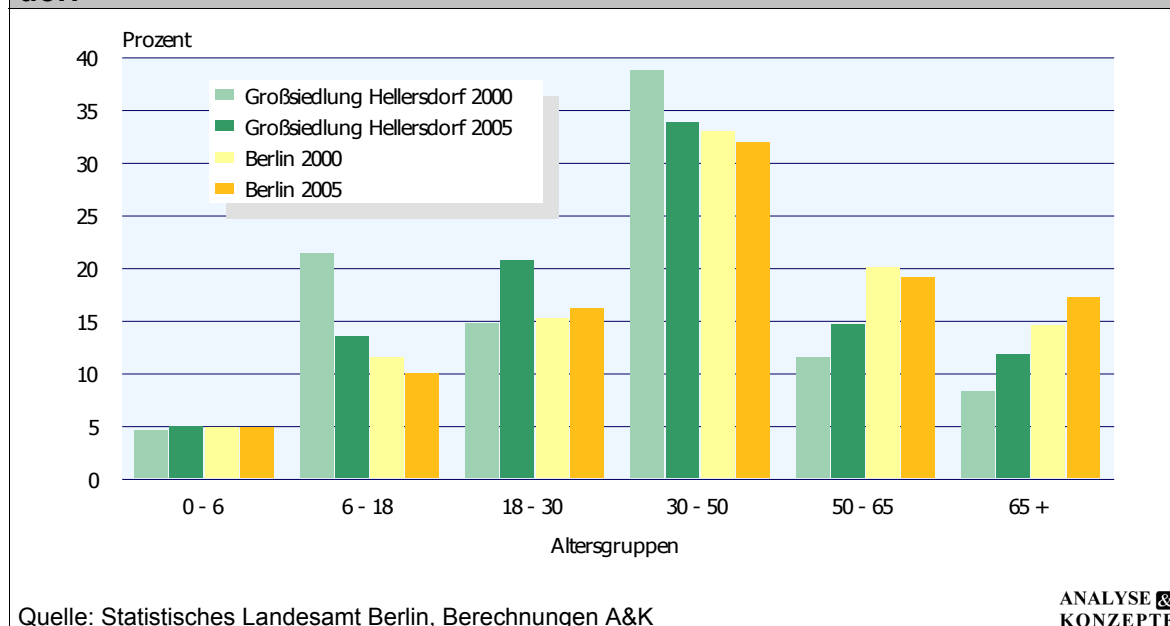
- Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf wurden in 2004 1.827 Menschen geboren, während 1.800 Einwohner verstarben, somit verzeichnete der Bezirk einen leichten Geburtenüberschuss, in den Vorjahren verzeichnete der Bezirk insgesamt jeweils einen leichten Sterbeüberschuss. Diese positive natürliche Bevölkerungsentwicklung resultiert vor allem aus dem (gegenwärtig noch) geringen Seniorenanteil, denn der Bezirk Marzahn-Hellersdorf verzeichnetet 2004 mit 7,2 Geburten pro 1.000 Einwohnern die niedrigste Geburtenrate aller Berliner Bezirke (Berliner Durchschnitt: 8,7).
- Die natürlichen Bevölkerungsprozesse, aber auch die Wanderungen kumulieren in der Veränderung der Altersstruktur. Die Abbildungen 1 für die Großsiedlung Marzahn und 2 für die Großsiedlung Hellersdorf veranschaulichen sehr deutlich den Prozess des "Durchaltens" d.h. die Bewohner sind nach der Fertigstellung jeweiliger Teilbereiche der Großsiedlungen eingezogen und viele von ihnen bis heute in den Wohnungen verblieben (in den Wohnungen alt geworden). Hinzu kommt, dass in der Zwischenzeit die Kinder ausgezogen sind bzw. in den nächsten Jahren ausziehen werden, was das durchschnittliche Alter der Einwohner wiederum erhöht.



- So ist allein zwischen 2000 und 2005 der Anteil der 6-18-Jährigen in den Großsiedlungen um über ein Drittel zurückgegangen (er entspricht in Marzahn inzwischen dem Berliner Durchschnitt, in Hellersdorf liegt er noch weit darüber). Im Ergebnis dominieren in den ehemals sehr jungen Großsiedlungen nun die mittleren Jahrgänge, während der Anteil der Senioren nach wie vor unter dem Berliner Durchschnitt liegt. Entsprechend ist erst mittelfristig (nicht vor 2015) mit einem deutlichen Anstieg und, je nach Stadtteil, um 2025 mit einer Kumulation der Sterbefälle zu rechnen.
- Der Prozess des Wohnungsauszuges der Kinder ist in den älteren und somit zuerst bezogenen Teilen der Großsiedlungen bereits weitgehend abgeschlossen, während er in den neueren Wohngebieten – vor allem in der Großsiedlung Hellersdorf – noch weiter voranschreitet. Der Durchhaltungsprozess verläuft also in Wellen durch die einzelnen Quartiere der Großsiedlungen.
- Seit 2001 steigt im Gesamtbezirk die Anzahl der Geburten wieder.

## Veränderung der Alterstruktur in der Großsiedlung Hellersdorf

Abb. 2



Die Bevölkerungsentwicklung ist in beiden Großsiedlungen durch einen weiteren, gegenüber den Vorjahren allerdings deutlich abgeschwächten Rückgang gekennzeichnet. Dieser Rückgang ist in Hellersdorf vor allem aufgrund der jüngeren Altersstruktur im Vergleich zu Marzahn größer. Weiteres typisches Kennzeichen ist die „Durchalterung“ als demografischer Normalisierungsprozess in den einzelnen Siedlungsteilen, die sich altersstrukturell inzwischen dem Berliner Durchschnitt nähern.

### 3.1.2 Wanderungen

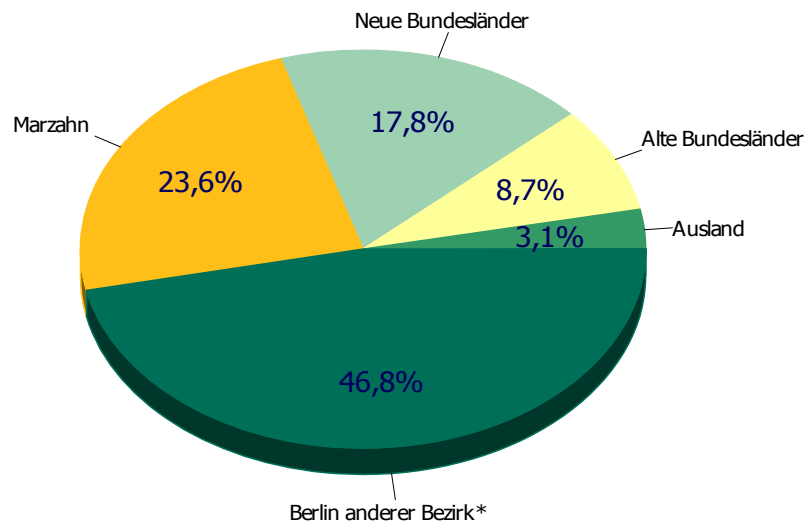
#### Großsiedlung Marzahn

In der Großsiedlung Marzahn meldeten sich 2004 rd. 9.000 Personen an und rd. 9.600 ab.<sup>5</sup> In den letzten Jahren war der wanderungsbedingte Bevölkerungsrückgang erheblich größer (2000: - 4.451, 2003: - 1.376). Die Wanderungsströme lassen sich wie folgt beschreiben (s. Abb. 3).<sup>6</sup>:

- Rd. 60 % der Umzüge fanden innerhalb der Großwohnsiedlung statt.
- Gegenüber dem Ausland verzeichnet die Großwohnsiedlung einen seit 2000 leicht schwankenden positiven Wanderungssaldo, allerdings auf einem sehr niedrigen Gesamtwanderungsniveau.
- Das Wanderungssaldo ist gegenüber den alten Bundesländern seit Jahren relativ gleich bleibend negativ. Hierbei dürfte es sich vor allem um arbeitsmarktbedingte Abwanderung handeln.

<sup>5</sup> Diese und die folgenden Angaben zu den Wanderungen basieren auf eigenen Berechnungen aus Daten des Statistischen Landesamts Berlin.

<sup>6</sup> An- und Abmeldungen innerhalb der Großwohnsiedlung sind hier nicht berücksichtigt.



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin, Berechnungen A&K

\*= Alt-Bezirke

ANALYSE &  
KONZEPTE

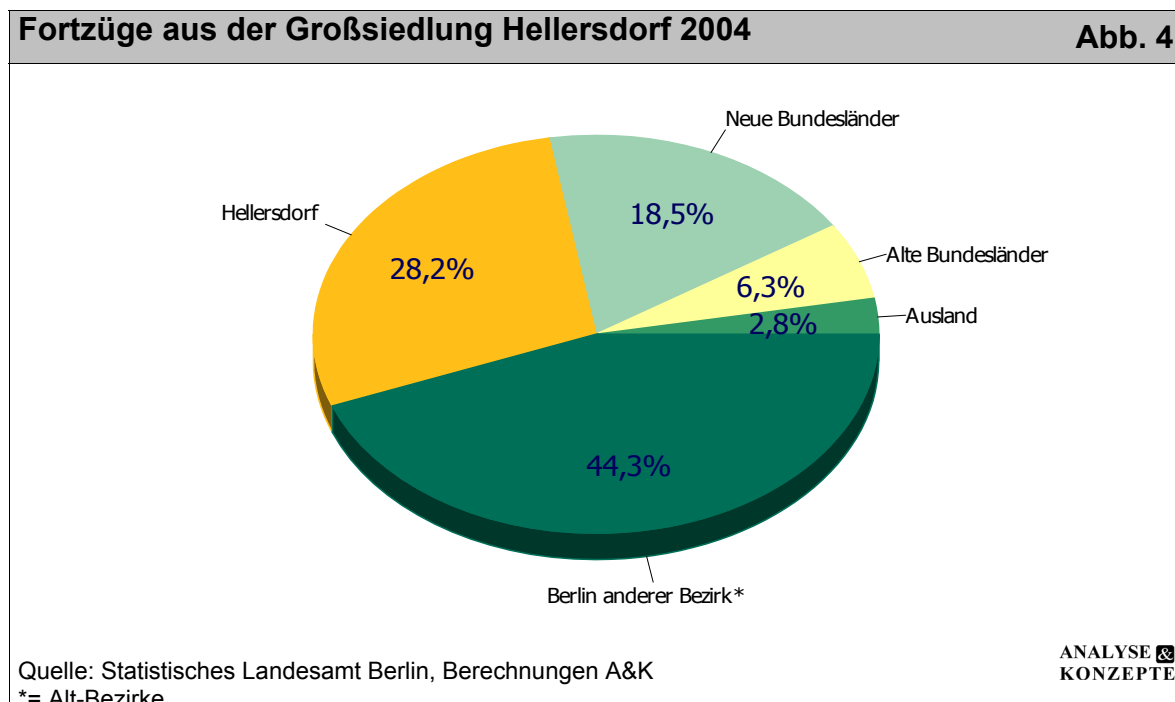
- Auch gegenüber den neuen Bundesländern und hier insbesondere dem engeren Verflechtungsraum Berlins ist der Wanderungssaldo negativ. Allerdings ist diese überwiegend wohnungsmarktin-duzierte Abwanderung (Erwerb von Eigentum) von Jahr zu Jahr stark zurückgegangen. Dies korrespondiert mit dem deutlichen Rückgang an Baufertigstellungszahlen im Einfamilienhausbereich, was zum einen seine Ursache im demographisch bedingten Rückgang des Anteils der mittelalten Altersgruppen (35-45 Jahre) als typische Eigentumsbildner hat. Zum anderen ist aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Stagnation der vergangenen Jahre eine erhebliche Zurückhaltung beim Eigentumserwerb vor allem der Schwellenhaushalte festzustellen.
- Aus dem gleichen Grund sind die Abwanderungen aus der Großsiedlung Marzahn in die benachbarten Kleinsiedlungen in den letzten Jahren zurückgegangen. Die Bevölkerungszahl in den Kleinsiedlungen des Alt-Bezirks Marzahn ist zwischen 2000 und 2005 annähernd konstant geblieben. Der Prozess der Eigentumsbildung aus der Großwohnsiedlung heraus ist damit aktuell auf niedrigem Niveau konstant.
- Gleichfalls stark zurückgegangen sind die Abwanderungen in die Ost-Berliner Bezirke während die Zuzüge in etwa konstant blieben, sodass der Saldo kontinuierlich von -2.031 im Jahr 2000 auf -223 im Jahr 2004 gesunken ist. Dies betrifft insbesondere die Alt-Bezirke Lichtenberg und Hohenschönhausen. Hingegen sind Wanderungen zwischen den Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf seit Jahren mit rd. 1.100 bis 1.300 Umzügen mehr oder weniger konstant und per Saldo ausgeglichen.
- Die Anteile der anderen Berliner Bezirke liegen bei maximal 3 % aller Marzahner Umzüge, wobei gegenüber den West-Berliner Bezirken ein mehr oder weniger ausgeglichener Saldo erzielt wird mit Ausnahme des Alt-Bezirks Tempelhof, hier kann Marzahn seit 2000 ein Zugewinn von 200-300 Einwohner p.a. verzeichnen. Dies dürfte vor allem auf in Marienfelde ankommende Russland-Deutsche zurückzuführen sein, die dann weiter nach Marzahn ziehen.

Insgesamt ist die Dynamik der Wanderungen in und aus der Großsiedlung Marzahn abnehmend. Dies ist zum einen darauf zurückzuführen, dass die Anzahl der Personen im Alter der Haushaltsgründung sowie der Eigentumsgründung abgenommen hat und zum anderen die Abwanderungen in die Ost-Berliner Bezirke stark zurückgegangen sind. Der Wanderungssaldo der Großsiedlung ist damit derzeit nur noch leicht negativ, was gegenüber den Vorjahren eine deutlich günstigere Situation darstellt. Aus der Analyse des Wanderungsgeschehens wird auch deutlich, dass der Wohnungsmarkt der Großsiedlung Marzahn überwiegend ein begrenzter regionaler Markt ist.

### Großsiedlung Hellersdorf

In der Großsiedlung Hellersdorf meldeten sich 2004 rd. 8.000 Personen an und rd. 9.000 ab, sodass der wanderungsbedingte Bevölkerungsverlust stärker ausfällt als in der Großsiedlung Marzahn. Allerdings fällt dieser im Vergleich zu den letzten Jahren schwächer (2000: -2.781, 2003: -1.775). Die relativen Wanderungsdefizite bezogen auf die Einwohnerzahl sind in Hellersdorf bereits seit 2001 auch trotz der Abschwächung höher als in der Großsiedlung Marzahn. Die Wanderungsströme unterscheiden sich in ihrer Struktur nur teilweise von denen der Großwohnsiedlung Marzahn (vgl. Abb. 4):

- Über 60 % der Umzüge fanden innerhalb der Großwohnsiedlung statt.
- Gegenüber dem Ausland verzeichnet die Großwohnsiedlung Hellersdorf einen in etwa ausgeglichenen Wanderungssaldo, allerdings auf einem noch geringeren Gesamtwanderungsniveau als bei der Großsiedlung Marzahn.
- Ebenso wie bei Marzahn ist der negative Wanderungssaldo vor allem durch Verluste gegenüber den alten und den neuen Bundesländern (hier insbesondere auch mit dem engeren Verflechtungsraum Berlins) bedingt. Zwar ist auch hier die wohnungsmarktbedingte Abwanderung erheblich zurückgegangen, es findet aber im Unterschied zu Marzahn immer noch eine beträchtliche Abwanderung in die angrenzenden Kleinsiedlungen statt. So betrug der Saldo zwischen Groß- und Kleinsiedlungsgebiet noch 2000 -532 und lag 2004 bei -213. Entsprechend verzeichneten die Kleinsiedlungen des Alt-Bezirks Hellersdorf zwischen 2000 und 2005 einen Bevölkerungszuwachs von rd. 3.000 Einwohnern (+7,5 %).



- Die intensivsten innerstädtischen Wanderungsverflechtungen bestehen mit der Großwohnsiedlung Marzahn (12 % aller Zuzüge und 13 % Fortzüge, s.o.), danach folgt der Bezirk Lichtenberg (5 % aller Zu- und Fortzüge), wobei insgesamt gegenüber den Ost-Berliner Bezirken per Saldo ein Verlust von über 400 Personen p.a. zu verzeichnen ist. Der Saldo gegenüber den West-Berliner Bezirken ist mehr oder weniger ausgeglichen, das Volumen bewegt sich stabil auf niedrigem Niveau (maximal 3 % der Zu- und Fortzüge).

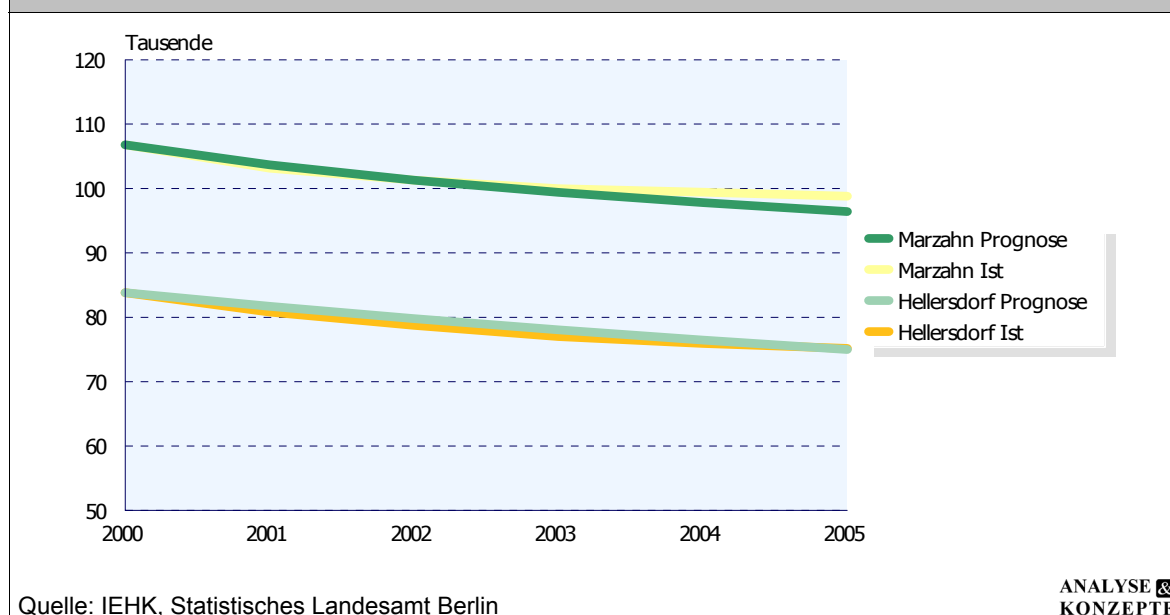
Der Wanderungssaldo der Großsiedlung Hellersdorf ist weiterhin negativ. Der wanderungsbedingte Bevölkerungsverlust hat sich in den letzten Jahren aber abgeschwächt. Im Vergleich zur Großsiedlung Marzahn ist die Wanderungsdynamik noch höher, da es insgesamt noch mehr Personen im Alter der Haushaltsgründungs- bzw. Eigentumsbildungsphase gibt. Die Wanderungsverluste gegenüber den anderen Ost-Berliner Bezirken konnten nicht in dem gleichen Maße verringert werden wie in Marzahn. Die Binnenwanderungen innerhalb des Alt-Bezirks Hellersdorf sind relativ konstant. Ebenso wie bei der Großsiedlung Marzahn wird aus den Daten zum Wanderungsgeschehen deutlich, dass der Wohnungsmarkt der Großwohnsiedlung Hellersdorf wesentlich als begrenzter regionaler Markt bezeichnet werden muss.

### 3.1.3 Vorausschätzung der künftigen Bevölkerungsentwicklung

Im Folgenden werden drei verschiedene Prognosen zur Entwicklung der Bevölkerung in den Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf skizziert und mit dem Ist-Stand abgeglichen. Dabei werden die Prognosewerte und -annahmen im Hinblick auf ihre Gültigkeit überprüft, um für die zukünftige Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt Werte und Annahmen bestätigen oder modifizieren zu können.

- Im Rahmen des IEHK 02 wurde bezogen auf die beiden Großsiedlungen eine Bevölkerungs- und Haushaltsvorausschätzung (Basisjahr: 12/2000) erstellt, deren Verlauf der tatsächlich eingetroffenen Bevölkerungsentwicklung prinzipiell entspricht, diese im Ergebnis jedoch günstiger ausgefallen ist (s. Abb. 5). So wurde die Bevölkerungszahl der Großsiedlung Marzahn für Ende 2005 auf rd. 96.500 Einwohner geschätzt, im Vergleich dazu liegt die tatsächliche, aktuelle Zahl um rd. 2.300 Einwohner höher. Die Ursache für diese Differenz liegt zum einen im Rückgang der eigentumsorientierten Abwanderung, der noch größer war als in der Prognose bereits angenommen (s. Kap 1.2).<sup>7</sup> Wesentlicher war jedoch die Abschwächung der Verluste an die anderen Ost-Berliner Bezirke, der so nicht prognostiziert wurde. Für die Großsiedlung Hellersdorf war für das Jahr 2005 ein Bevölkerungsstand von rd. 75.000 Einwohnern vorhergesagt worden, tatsächlich lag die aktuelle Einwohnerzahl am Ende des Jahres 2005 fast genau auf diesem Wert. Hier entsprechen die Annahmen bisher den tatsächlichen Entwicklungen; auch der gegenüber Marzahn absolut und relativ stärkere Rückgang der Bevölkerungsanzahl in Hellersdorf ist wie prognostiziert eingetroffen. An den Zahlen von 2005 zeigt sich aber auch, dass die Abschwächung des Rückgangs in Hellersdorf etwas rascher einsetzen wird.

<sup>7</sup> Diese Beobachtung in ganz Ostdeutschland festzustellen und vor allem auf die stagnierende Wirtschaftsentwicklung und der damit verbundenen ungünstigen Realeinkommensentwicklung sowie der allgemeinen Verunsicherung zurückzuführen, sodass die Eigentumsbildungsrate deutlich zurückgegangen ist. In wieweit bei günstigeren Rahmenbedingungen wieder ein Nachholeffekt einsetzen wird, kann noch nicht abschließend beurteilt werden.



- Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat für den Zeitraum 2002 bis 2020 eine Bevölkerungsprognose in drei Varianten für die Metropolregion Berlin erstellt.<sup>8</sup> Diese setzt auf den Bevölkerungsdaten der amtlichen Fortschreibung auf und hat die Berliner Bezirke als kleinste räumliche Ebene. Die untere Variante "Basis" ist 2004 auf der Ebene der Mittelbereiche - einem räumlichen Bereich, der kleiner ist als die Alt-Bezirke<sup>9</sup> - und ausgehend von Daten aus dem Einwohnerregister gerechnet worden. Es wird in der Variante "Basis" angenommen, dass der Sterbeüberschuss in Berlin sich bis zum Ende des Prognosezeitraums verdreifachen wird. Der Wanderungssaldo in Berlin bleibt insgesamt positiv, was vor allem auf Zuzügen aus dem Ausland basiert. Das Wanderungsgeschehen mit dem Umland und den übrigen Bundesländern verliert an Dynamik. Insgesamt wird für Berlin von einem Bevölkerungsrückgang ab dem Jahr 2010 ausgegangen.
- Die Ergebnisse der kleinräumigen Prognose sehen für die Großsiedlungen Hellersdorf und Marzahn wie folgt aus: Der Mittelbereich "HEL1" entspricht *genau* der statistischen Abgrenzung der Großsiedlung Hellersdorf. Für das Jahr 2005 wurden ausgehend von der Basis von 78.753 Einwohnern im Jahr 2002 76.073 Einwohner prognostiziert und somit rd. 1.000 über der tatsächlichen Einwohnerzahl. Der Mittelbereich "MAR1" beinhaltet die Großsiedlung Marzahn, allerdings auch die statistischen Gebiete 180, 183 und 185 (u.a. mit den Neubaustandorten am Landsberger Tor). Ausgehend von 106.126 Einwohnern im Basisjahr 2002 wurden für 2005 101.465 Einwohnern prognostiziert. Die tatsächliche Einwohnerzahl lag Ende 2005 bei 103.225 und somit um fast 2.000 Einwohner höher. Für das Jahr 2010 werden für den Mittelbereich "MAR1" eine Einwohnerzahl von 96.082 und für die Großsiedlung Hellersdorf (Mittelbereich "HEL1") 72.799 Einwohner prognostiziert. Dies bedeutet, ausgehend von den tatsächlichen Einwohnerzahlen im Jahr 2005, für die darauf folgenden 5 Jahre einen Rückgang um rd. 2,8 % bzw. 3,2 %.
- Im Rahmen des Gutachtens "Bevölkerungsentwicklung und Kapazitätsbedarf im Bereich Kindertagesstätten und Grundschulen in den beiden Großsiedlungen Marzahn-Hellersdorf bis 2020" wurde von der Projektgemeinschaft aus GRUPPE PLANWERK, S.T.E.R.N und UrbanPlan auf der Basis der Daten von 2004 eine Bevölkerungsprognose in drei Varianten bis 2020 und regionalisiert auf

<sup>8</sup> Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, Bevölkerungsentwicklung in der Metropolregion Berlin 2002-2020.

<sup>9</sup> Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf ist unterteilt in die Mittelbereiche "MAR1" und "MAR2" (zusammen = Alt-Bezirk Marzahn) sowie "HEL1" und "HEL2" (zusammen = Alt-Bezirk Hellersdorf). Die Mittelbereiche "MAR1" und "HEL1" werden in Veröffentlichungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung auch als "Periphere Großsiedlungen Ost (PGO)" bezeichnet.

Ebene der statistischen Gebiete erstellt. Grundlage aller drei Varianten ist eine sinkende Geburtenrate bei einer gleichzeitig steigenden Sterberate; variiert werden die Wanderungssalden. In allen drei Varianten wird die Bevölkerungsanzahl zwischen 2005 und 2020 weiter zurückgehen, wobei der Rückgang für beide Großsiedlungen zusammen zwischen -5.600 und -20.000 Einwohnern betragen würde. Unabhängig von der jeweiligen Variante wird die natürliche Bevölkerungsentwicklung zukünftig negativ sein. In zwei Varianten kommt ein negativer Wanderungssaldo hinzu, dessen Effekt sich aber zum Ende des Prognosezeitraums hin immer stärker abschwächt. Die Setzung der Annahmen ist relativ stark geprägt vom Wanderungsgeschehen im Jahr 2004, das jedoch aufgrund der stadumbaubedingten Umzüge eine gewisse Sonderstellung inne hat und sich im Jahr 2005 auch nicht in gleichem Maße fortgesetzt hat. Entsprechend bewegt sich die aktuelle Einwohnerzahl eher auf dem Pfad der ungünstigen Variante.

Alle drei Prognosen gehen also davon aus, dass die Einwohnerzahl weiter abnehmen wird. Allerdings verschieben sich die Gewichte der Einflussfaktoren. Während der bisherige Bevölkerungsrückgang auf Wanderungsverluste zurückzuführen war, die durch eine in den 1990er Jahren noch in geringem Maße positive natürliche Bevölkerungsentwicklung kompensiert werden konnten, wird zukünftig der zunehmende Sterbeüberschuss an Bedeutung gewinnen. Diese Entwicklung – eines für das gegenwärtige Stadium der Großsiedlungen typischen homogenen Durchalterungsprozesses – setzte in der Großsiedlung Marzahn früher ein als in der Großsiedlung Hellersdorf.

Die grundsätzliche Annahme, dass der Sterbeüberschuss weiter ansteigen wird und die Wanderungsverluste zurückgehen und sich damit letztlich der Bevölkerungsrückgang abgeschwächt fortsetzt, wird in allen Prognosen unterstellt. Die im Rahmen des IEHK 02 für die Großsiedlungen Marzahn-Hellersdorf erstellte Bevölkerungsprognose entspricht hinsichtlich des Verlaufs weitgehend der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung, auch wenn der absolute Rückgang in Marzahn weniger stark ausfiel. Die künftige Entwicklung verläuft voraussichtlich allerdings etwas günstiger als in den Prognosen des IEHK 02, nach aktueller Annahme jedoch wiederum nicht ganz so positiv, wie in den günstigen Varianten des Infrastrukturgutachtens 2005 eingeschätzt. Dabei verläuft die Entwicklung zeitversetzt in den beiden Großsiedlungen. In der jüngeren Großsiedlung Hellersdorf setzen die Prozesse später ein als in der Großsiedlung Marzahn.

### 3.1.4 Haushalte

Für den Wohnungsmarkt wesentlicher als die Bevölkerungsanzahl ist jedoch die Entwicklung der Anzahl der Haushalte als den eigentlichen Nachfragern nach Wohnraum. Entsprechend ist das Haushaltsbildungsverhalten als weiterer Prozess zusätzlich zu analysieren. Zentrales Problem hierbei ist jedoch, dass Haushalte nicht von der Statistik erfasst und gezählt werden, sondern anhand von Befragungen, Einwohnerdateien etc. berechnet werden müssen. Bei Angaben zu Haushalten handelt es sich also um Berechnungen bzw. Schätzungen, die stets eine gewisse Fehlerbreite aufweisen.

- Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf existierten 2004 mit rd. 123.000 Haushalten im Vergleich zum Jahr 2000 rd. 1.000 Haushalte mehr. Somit ist die Gesamtzahl der Haushalte trotz des Bevölkerungsrückgangs im Bezirk<sup>10</sup> leicht angestiegen. Diese Entwicklung lässt sich vor allem mit dem Haushaltsverkleinerungsprozess in den Großsiedlungen in Folge der homogenen „Durchalterung“ der Wohnbevölkerung erklären (s. Kap. 1.1): So sinkt durch den Auszug der Kinder aus der elterlichen Wohnung die Haushaltsgröße, aber nicht die Anzahl der Haushalte. Beziehen die Kinder als Haushaltsgründer eine Wohnung in der selben Großsiedlung, so bewirkt dieser neue, zumeist 1-Personen-Haushalt eine zusätzliche Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße bei

<sup>10</sup> Die melderechtlich registrierten Einwohner sind im Bezirk Marzahn-Hellersdorf von 261.191 Ende 2000 um rd. 12.500 Einwohner auf 248.561 (Ende 2004) zurückgegangen (vgl. Statistisches Landesamt Berlin, 2005).

zugleich einer Vermehrung der Haushalte. Aber auch der Wegzug von Familien verändert die durchschnittlichen Haushaltsgrößen.

- Entsprechend verringerte sich die durchschnittliche Haushaltsgröße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf von 2,16 im Jahr 2000 auf 2,04 in 2004. Daten der Mikrozensushebung März 2004 weisen für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf mit 2,0 immer noch die höchste (gerundete) durchschnittliche Haushaltsgröße aller Berliner Bezirke aus (Berlin: 1,8).<sup>11</sup> Wesentliche Ursache hierfür ist der weiterhin sehr hohe Anteil an Haushalten mit Kindern: In 36 % aller Haushalte von Marzahn-Hellersdorf leben Kinder, in Berlin hingegen nur 23,8 %.<sup>12</sup>
- Die beiden Großsiedlungen haben zwischen 2000 und 2004 zusammen rd. 15.000 Einwohner verloren. Die Gesamtzahl der Haushalte ist aber aufgrund des oben beschriebenen Haushaltsverkleinerungsprozesses nicht in gleichem Maße zurückgegangen, auch wenn in den Großsiedlungen der Bevölkerungsrückgang durch die Haushaltsverkleinerung nicht vollständig kompensiert werden konnte: So wurden im IEHK 02 die Zahl der Haushalte in der Großsiedlung Marzahn auf rd. 53.000 und für Hellersdorf auf rd. 37.000 geschätzt. Anhand der aktuellen Leerstandssituation (s.u.) kann überschlägig geschätzt werden, dass Ende 2005 die Anzahl der Haushalte in der Großsiedlung Marzahn um ca. 1.500 und in der Großsiedlung Hellersdorf um ca. 500 zurückgegangen sind. Dies macht deutlich, dass Hellersdorf aufgrund der Altersstruktur bisher noch stärker von Haushaltsneugründungen profitiert hat als Marzahn.
- Für die zukünftige Entwicklung ist zu erwarten, dass der Haushaltsverkleinerungsprozess sich insgesamt zwar weiter fortsetzt, aber in deutlich geringerem Umfang als in den Vorjahren. Denn der Aus- und Fortzug ist bereits in vielen Gebieten der Großsiedlungen weit vorangeschritten. So waren in Marzahn-Süd 2003 nur noch 13,3 % der Einwohner unter 18 Jahre alt.<sup>13</sup> In den jüngeren Stadtteilen Hellersdorf-Nord und -Ost ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen (0-18 Jahre) mit 23,1 % bzw. 22,9 % (2003) noch sehr hoch. Auch in Marzahn-Nord liegt der Anteil der Jugendlichen mit 21,7 % noch vergleichsweise hoch. In diesen Bereichen ist davon auszugehen, dass in den kommenden Jahren viele Jugendliche bzw. junge Erwachsene aus den Wohnungen der Eltern ausziehen werden.
- Im IEHK 02 ist ein Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße von ca. 2,10 auf 1,94 Personen pro Haushalt im Jahr 2010 prognostiziert worden. Unter Anrechnung des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs würde dies zu einem Rückgang der Haushaltszahlen in Marzahn um ca. 3.000 auf rd. 50.000 und in Hellersdorf um 2.000 auf rd. 35.000 führen. Angesichts der real günstigeren Bevölkerungsentwicklung - die allerdings auch mit einem geringfügig höheren Verbleib von Familien einhergeht - wird der Rückgang der Haushaltszahlen bis 2010 geringer ausfallen und dürfte insgesamt nur noch bis zu 2.000 Haushalte umfassen.

Die Anzahl der Haushalte ist in den vergangenen Jahren insbesondere im "jüngeren" Hellersdorf relativ betrachtet weniger zurückgegangen als die Anzahl der Einwohner. Ursache hierfür ist der Haushaltsverkleinerungsprozess, der vor allem durch den Auszug der Kinder entsteht. Dieser Prozess wird aufgrund der Altersstruktur jedoch an Dominanz verlieren, sodass bis 2010 mit einem weiteren leichten Rückgang von insgesamt bis zu 2.000 Haushalten zu rechnen ist. Dabei wird der Anteil der 1- und 2-Personen-Haushalte weiter ansteigen.

<sup>11</sup> Vgl. Mikrozensus 2004, Statistisches Landesamt Berlin, 2006. Bei der Interpretation von Mikrozensusdaten muss berücksichtigt werden, dass diese eine gewisse Fehlerbreite ausweisen, die bei regionalisierten Angaben (z.B. auf Bezirksebene) tendenziell größer werden. Daten zu Haushalten auf Ebene der Großsiedlungen liegen nicht vor.

<sup>12</sup> Vgl. Mikrozensus 2004, Statistisches Landesamt Berlin, 2006.

<sup>13</sup> Vgl. auch für die folgenden Angaben: Sozialbericht – Basisbericht – 2004, Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin.

## Sozialstruktur der Haushalte

Die soziale Lage der Haushalte im Bezirk Marzahn-Hellersdorf wurde im Sozialbericht und dem Sozialhilfebericht des Bezirkes sowie dem Sozialstrukturatlas von 2004 umfangreich dargestellt und thematisiert, sodass hier nur die für den Wohnungsmarkt relevanten wichtigen Ergebnisse beschrieben werden. Hinzu kommt, dass sich mit den Neuregelungen zum Arbeitslosengeld II auch die statistische Erfassung der Transferempfängerhaushalte geändert hat und aus diesem Grunde derzeit keine aktuellen kleinräumigen Aussagen möglich sind.

- Im Berliner Vergleich belegte 2003 der Bezirk beim Sozialindex den 5. Rang und beim Statusindex den 10. Rang.<sup>14</sup> Hierbei wies Hellersdorf eine etwas günstigere Sozialstruktur auf als Marzahn. Andererseits wies die Bevölkerung Marzahns einen höheren Status auf, was vor allem eine bessere Bildungs- und Ausbildungsstruktur impliziert. Die Differenz zwischen den Werten verdeutlicht den Umbruch der Arbeitsbiographien vor allem der in Marzahn stärker vertretenen älteren Jahrgänge.
- Die Zahl der Sozialhilfeempfänger lag 2003 in etwa im Berliner Durchschnitt, der überdurchschnittliche Anstieg der Vorjahre hat sich seit 2004 nicht fortgesetzt. Innerhalb der Großsiedlungen gibt es ein deutliches Süd-Nord-Gefälle, wie es am Beispiel der Sozialhilfedichte verdeutlicht werden kann: So betrug der Anteil der Sozialhilfeempfänger an allen Einwohnern Ende 2004 in Marzahn-Süd 6,3 % und in Marzahn-Nord 15,1 % und in Hellersdorf-Süd 5,9 % und Hellersdorf-Nord 10,4 %.
- Die Arbeitslosenquote im Bezirk Marzahn-Hellersdorf lag im Dezember 2005 bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen bei 19,2 % und somit über dem Berliner Durchschnitt von 17,8 %. Bezogen auf alle abhängigen zivilen Erwerbspersonen lag die Zahl für den Bezirk bei 20,4 % (Berliner Durchschnitt: 20,2 %).<sup>15</sup>
- Das Pro-Kopf-Nettoeinkommen lag 2003 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf mit 850 € unter dem Berliner Durchschnitt (875 €) und hatte sich seit 2001 nicht verändert.
- Der melderechtlich nominative Ausländeranteil des Bezirks Marzahn-Hellersdorf ist der niedrigste aller Berliner Bezirke und beträgt nur ein Viertel des Berliner Durchschnitts, quantitativ bedeutend sind jedoch die „Russland-Deutschen“ (mit dt. Pass, ohne statistische Erfassung) als dominante und teilträumlich konzentrierte Migrantengruppe (in Marzahn NordWest haben etwa 20 % der Bewohner einen Migrationshintergrund<sup>16</sup>).
- Als wesentliche einkommensschwache Gruppen mit sozialem Betreuungsbedarf können gelten:
  - schlecht ausgebildete Jugendliche, von denen zahlreiche aus Aussiedler-Familien stammen.
  - Einkommensschwache Alleinerziehende; die bezirkliche Zahl der Alleinerziehenden insgesamt ist die zweithöchste aller Berliner Bezirke (Stand: Mai 2003)<sup>17, 18</sup>
  - Langzeitarbeitslose/ALG-II Empfänger.
- Sind dies die zentralen Gruppen der Nachfrage nach preiswertem Wohnraum, so sind auf der anderen Seite die große Gruppe der Durchschnittsverdiener (2-Personen-Haushalte) sowie der hohe Anteil gut situierter Rentner, die zur Nachfragestabilität beitragen, zu nennen. Somit stehen auf der einen Seite einkommensschwache Haushalte, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind und in hohem Maße preissensibel reagieren sowie auf der anderen Seite Nachfrager nach Wohnungen im mittleren Preissegment mit guter Ausstattung und in mittlerer Wohnlagenqualität (vgl. Kap. 1.6).

<sup>14</sup> Vgl. Sozialstrukturatlas Berlin 2003, Senatsverwaltung für Gesundheit, Soziales und Verbraucherschutz, 2004. Hier sind soziostrukturelle Merkmale sowie Merkmale des sozialen Status mit einem statistischen Verfahren zu einer Indexzahl zusammengefasst und in der Rangfolge der Bezirke dargestellt worden, sodass dies eine relative Bewertung ergibt.

<sup>15</sup> Vgl. Statistisches Landesamt Berlin, 2006, nach Angaben der Regionaldirektion Berlin-Brandenburg der Bundesagentur für Arbeit.

<sup>16</sup> Vgl. Ergebnisse der Einschulungsuntersuchungen 2005/2006, Sozial- und Gesundheitsberichterstattung Marzahn-Hellersdorf, BA M-H, Abt. Gesundheit, Soziales und Personal

<sup>17</sup> Vgl. Studie „Stärkung der Wohnsituation von Ein-Eltern-Haushalten in den Großsiedlungen Marzahn-Hellersdorf, ASUM, I. A. Plattf. M-H, 03/2006

<sup>18</sup> Vgl. auch für die folgenden Angaben: Sozialbericht – Basisbericht – 2004, Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

## 3.2 Wohnungswirtschaft und Wohnungsentwicklung

### 3.2.1 Wohnungsbestand

- Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf verfügte am Stichtag 31.12.2005 über insgesamt 130.609 Wohnungen. Dies sind 540 Wohnungen (-0,4 %) weniger als im Vorjahr.<sup>19</sup> Dies ist das Ergebnis der im Zuge des Stadtumbaus erfolgten Rückbauten einerseits und der neu gebauten Einfamilienhäuser andererseits, was sich auch in der leichten Verschiebung der Größenstruktur der Wohnungen zeigt. So hat der Anteil der größeren Mietwohnungen mit 3 und 4 Räumen abgenommen, während der Anteil der Wohnungen (= Häuser) mit 5 und mehr Räumen zugenommen hat. (s. Tab. 1)
- Der Bestand in den Großwohnsiedlungen setzt sich vor allem zusammen aus Gebäuden des Typs WBS 70 mit fünf, sechs und elf Geschossen sowie auch 12-, 18- und 21-geschossige Hochhäuser, zum Teil als Doppelwohnhochhäuser errichtet. In der Großsiedlung Hellersdorf ist der Anteil an 11-geschossigen Gebäuden jedoch deutlich geringer und die Ausgestaltung der Gebäude ist differenzierter, da Varianten verschiedener Wohnungsbaukombinate errichtet wurden. Dadurch variiert das Wohnungsangebot trotz gleicher Zimmerzahl für Plattenbauten relativ stark in der Quadratmeterzahl und im Hinblick auf Ausstattungsmerkmale.

<b>Wohnungsgrößenverteilung in Marzahn-Hellersdorf</b>				<b>Tab. 1</b>	
<b>Anzahl der Räume</b>	<b>Wohnungen</b>		<b>Anteil an allen Wohnungen im Bezirk</b>		
	<b>2002</b>	<b>2005</b>	<b>2002</b>	<b>2005</b>	
<b>1 und 2</b>	18.028	17.606	13,7	13,5	
<b>3</b>	26.807	26.378	20,4	20,3	
<b>4</b>	51.346	50.725	39,2	39,0	
<b>5</b>	27.541	27.613	21,0	21,2	
<b>6 und mehr</b>	7.427	7.733	5,7	5,9	
<b>Insgesamt</b>	<b>131.149</b>	<b>130.055</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	

Stand: 31.12.2005  
Quelle: eigene Berechnungen; Statistisches Landesamt Berlin, 2006

ANALYSE &  
KONZEPTE

- Der Sanierungsgrad der Plattenbauten in beiden Großsiedlungen ist im Vergleich zu anderen ost-deutschen Großsiedlungen insgesamt sehr hoch. Seit der Wende sind umfangreiche Sanierungsmaßnahmen im Bestand umgesetzt worden. Seit der Bestandsaufnahme im IEHK 02 sind weitere umfangreiche Modernisierungen vorgenommen worden, mit denen häufig auch wohnungsspezifische Nachteile, die Leerstand begründen können (s. u.), beseitigt worden, wie z.B. der Anbau von Fahrstühlen oder großer Balkone. Darüber hinaus erfolgte für zahlreiche Gebäude eine "zweite Sanierungswelle", d.h. bei bereits teilsanierten Gebäuden erfolgten weitere einzelne Modernisierungsmaßnahmen. Angetrieben wurde der Sanierungsprozess auch die weiteren Wohnungsverkäufe an private Investoren bzw. durch die Gründung von Genossenschaften, die nach dem Erwerb stets unverzüglich umfassende Sanierungen vorgenommen haben.

<sup>19</sup> Statistisches Landesamt Berlin, 2006

Der Wohnungsbestand der beiden Großsiedlungen weist einen im Vergleich zu den anderen ostdeutschen Beständen einen sehr hohen Sanierungsgrad auf. Nach Befragung der Wohnungsunternehmen (Plattform M-H) gelten 2005 fast 80 % der Wohnungen Auskunft erteilender Unternehmen als saniert. Der „Sanierungswettlauf“ hat sich auch nach 2002 fortgesetzt, bei zahlreichen bereits teilsanierten Gebäuden erfolgten weitere Modernisierungsmaßnahmen („zweite Sanierungswelle“). Durch die Stadtumbaumaßnahmen von 2002 bis Ende 2006 wurde der Wohnungsbestand ferner um über 3.100 WE, d. h. ca. 3,0 % (davon rund 2.400 unsanierte Wohnungen in Marzahn und gut 700 z. T. teilsanierte Wohnungen in Hellersdorf) reduziert.

### 3.2.2 Mieten

Mittels einer umfangreichen Mietpreisrecherche, bei der mehrere Tausend Wohnungsangebote ausgewertet worden sind, wurden von A&K die Angebotspreise in den Alt-Bezirken Marzahn und Hellersdorf ermittelt. Bei den recherchierten Wohnungsangeboten handelt es sich überwiegend um Wohnungen in Plattenbauten der beiden Großwohnsiedlungen, die Recherche enthält zum Vergleich aber auch Mietpreise für Neubauwohnungen (Baujahr nach 1990) und Mietwohnungen in den Kleinsiedlungen.

- Die durchschnittliche Netto-Kaltmiete der Angebote beträgt im Alt-Bezirk Marzahn rd. 4,90 €/m<sup>2</sup>. Die Preise im Alt-Bezirk Hellersdorf liegen durchschnittlich rd. 30 Cent höher als in Marzahn. Die Angebote liegen hier durchschnittlich bei einer Netto-Kaltmiete von rd. 5,25 €/m<sup>2</sup>.
- Im Alt-Bezirk Marzahn werden rd. 44 % der Wohnungen für Netto-Kaltmieten zwischen 4,00 und 5,00 €/m<sup>2</sup> angeboten, ein Viertel für Preise zwischen 5,00 und 6,00 €/m<sup>2</sup>. Rd. 18 % der Angebotspreise liegen unter 4,00 €/m<sup>2</sup> und 13 % über 6,00 €/m<sup>2</sup>.
- Die Verteilung auf die Preissegmente fällt im Alt-Bezirk Hellersdorf etwas anders aus. Dort werden mit rd. 38 % weniger Wohnungen für Netto-Kaltmieten zwischen 4,00 und 5,00 €/m<sup>2</sup> angeboten, jeweils rd. 16 % für Preise zwischen 5,00 und 6,00 €/m<sup>2</sup> bzw. für unter 4,00 €/m<sup>2</sup>. Fast ein Drittel (rd. 31 %) der Angebote weist Netto-Kaltmieten von über 6,00 €/m<sup>2</sup> auf, die sich jedoch ganz überwiegend auf Angebote in Kaulsdorf und Mahlsdorf beziehen.
- Die einzelnen Adressen der Großwohnsiedlung Marzahn sind im Berliner Mietspiegel überwiegend als einfache Wohnlage eingestuft worden. Einzelne Gebiete sind als mittlere Wohnlage ausgewiesen. Die Großwohnsiedlung Hellersdorf ist vollständig als mittlere Wohnlage eingestuft. Diese Bewertung gibt allerdings bestimmte für Mieter relevante und am Markt feststellbare Merkmale wie z.B. Verlärmung nicht ausreichend wieder. Auffällig ist zudem, dass die Angebotspreise häufig über den durchschnittlichen Netto-Kaltmieten des Berliner Mietspiegels 2005 liegen (s. Tab. 2).

<b>Durchschnittliche Netto-Kaltmieten Berliner Mietspiegel 2005</b>				<b>Tab. 2</b>
<b>(Baualter 1973-1990, Berlin Ost)</b>				
	<b>Wohnungsgröße</b>			
<b>Wohnlage</b>	<b>unter 40 m<sup>2</sup></b>	<b>40 bis 60 m<sup>2</sup></b>	<b>60 bis 90 m<sup>2</sup></b>	<b>über 90 m<sup>2</sup></b>
<b>einfach</b>	4,89 €	4,52 €	4,11 €	3,91 €
<b>mittel</b>	5,39 €	4,84 €	4,48 €	4,28 €

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2005

ANALYSE &  
KONZEPTE

- Bezogen auf die Großwohnsiedlungen kann festgehalten werden, dass die Mietpreisdifferenzen insgesamt vergleichsweise gering sind, die verschiedenen Ausstattungsmerkmale und Sanierungsgrade führen nur zu geringfügigen Preisdifferenzierungen, stärker wirken die Faktoren Wohnlage und Wohnungsgröße.

- Für Wohnungen mit spezifischen Nachteilen (z.B. im VI. OG ohne Fahrstuhl) werden in Marzahn und Hellersdorf viele Angebote mit Sonderaktionen wie Preisnachlässen (Kraxelbonus, drei Monate mietfrei) oder wohnungsunabhängigen Aktionen (Gutscheine, Mitgliedschaften in Sportvereinen, Mietergarten zur Wohnung) beworben.

Die bis in die Gegenwart hinein kontinuierlich betriebene Qualifizierung des Wohnungsangebotes und Steigerung von Umfeldqualitäten führte bisher i. d. R. zu einem besseren Vermietungsgrad, jedoch nicht zu einem deutlich höheren, die Modernisierungskosten widerspiegelnden Preisniveau. Die Mietpreisdifferenzierung ist vergleichsweise gering und wird sich aufgrund der insgesamt entspannten Nachfragesituation nur bedingt verändern; am ehesten erfolgt diese in den besseren Wohnlagen (s. Binnenrelation in den Großsiedlungen, Marktorientierung, Mietspiegel).

### 3.2.3 Leerstand

Die Vermietungs- und Leerstandssituation weist zwar in den beiden Großsiedlungen im Jahr 2007 ähnliche Grundzüge auf wie bereits im IEHK 02 analysiert, es sind jedoch auch einige markante Veränderungen zu verzeichnen. Anhaltspunkte der folgenden aktuellen Analysen bilden neben der bereits erwähnten Angebotsrecherche generelle, summarische, gebietsbezogene Daten der Stromzählermessungen der Vattenfall bis Juli 2007 sowie umfangreiche eigene Erhebungen vor Ort.

#### Leerstandsvolumen und Leerstandsstruktur

- Mit dem IEHK 02 wurde 2002 anhand der Angaben der Wohnungsunternehmen der Anteil an leer stehenden Wohnungen innerhalb der Großsiedlung Marzahn auf 11% (ca. 6.600 WE) und Hellersdorf auf 12 % (ca. 5.000 WE) geschätzt. Zu Beginn des Jahres 2006 wies der Wohnungsbestand in der Großsiedlung Marzahn einen Stichtagsleerstand von 5.985 Wohnungen oder 10,5 % auf und in der Großsiedlung Hellersdorf einen Stichtagsleerstand von 5.538 Wohnungen oder 13,2 %. Die Quoten der 6-Monats-Leerstände verdeutlichen allerdings in beiden Großsiedlungen eine positive Tendenz: Sie nahmen in der Großsiedlung Marzahn zwischen 07/2005 und 07/2007 von 8,1 % um 0,4 %-Punkte auf 7,7 % und in der Großsiedlung Hellersdorf von 9,6 % um 0,6 %-Punkte auf 9,0 % ab.
- Der Leerstand in den beiden Großwohnsiedlungen ist zumeist als struktureller Leerstand zu bezeichnen. Die leer stehenden Wohnungen sind überwiegend durch spezifische Merkmale gekennzeichnet, die eine Vermietung erschweren. Es handelt sich dabei vor allem um
  - große 5-Raum-Wohnungen mit einem gefangenen Zimmer,
  - Eckwohnungen (mit einem gefangenen Zimmer),
  - Wohnungen im 5. und 6. Geschoss in Gebäuden ohne Fahrstuhl,
  - Wohnungen im Erdgeschoss,
  - Wohnungen mit ungünstigen Grundrissen und Wohnungen ohne Balkon
  - Wohnungen mit vergleichsweise weniger marktfähigen Mietpreisen
  - Wohnungen in Gebäuden mit ungünstiger Relation von Sanierungsqualität und Mietpreis
- Allerdings müssen i. d. R. wenigstens zwei ungünstige Wohnwertmerkmale zusammenkommen - eines davon kann auch die Wohnlage sein - damit die Wahrscheinlichkeit für einen Leerstand deutlich ansteigt.
- Festzustellen ist auch, dass ein guter Sanierungsgrad (Vollsanierung) der Wohnungen nicht unbedingt zu einer Reduzierung von Leerständen führen muss, da es mittlerweile ein sehr großes Angebot an vergleichbaren Wohnungen gibt und der gute Sanierungsgrad allein somit keinen Marktvor-

teil mehr darstellt. Wenn jedoch grundlegende Defizite (z.B. kein Fahrstuhl, kein oder ein zu schmaler Balkon, ungünstige Wohnungsgröße) bleiben, können zwar hochwertige Sanierungsmaßnahmen kurzfristig die individuelle Vermietungssituation stabilisieren oder verbessern. Mittel- und langfristig werden aber in verstärktem Umfang auch sanierte Bestände leer stehen, wie dies insbesondere in Hellersdorf bereits an einigen Standorten zu beobachten ist. Damit würde teilweise sogar in den Leerstand "hinein saniert" worden sein. Diese Entwicklung deutete sich auch dadurch an, dass die Vermarktungszeiten für frisch modernisierte Wohnungen deutlich länger werden. Entsprechend kann aus einer Vollvermietungssituation nach Abschluss von Modernisierungen nicht umstandslos geschlossen werden, dass damit dauerhaft eine Vollvermietung gewährleistet ist.

- Als besonders problematisch erweisen sich die Hochhäuser der Typenserie DHH 18/23, die schon von ihrer Gebäudestruktur her auf eine geringere Nachfrage stoßen. Der in ihnen enthaltene Wohnungsgrößenmix führt dazu, dass die großen 3- und 4-Raum-Wohnungen von erheblichen Leerständen betroffen sind, die kleinen Wohnungen hingegen kaum.
- Mietpreissenkungen in teil- und vollsanierten Wohnungen erhöhen derzeit noch die Vermietungschancen, gefährden jedoch die Wirtschaftlichkeit. Darüber hinaus können sie einen ungünstigen Einfluss auf die im Haus vorhandene Sozialstruktur haben und somit die Fluktuation befördern. Denn es kann eindeutig festgestellt werden, dass das soziale Umfeld für die Mieter bei der Suche nach einer neuen Wohnung eine zentrale Rolle spielt und damit aufgrund des Wohnungsüberangebotes vermietungsrelevant wird. Somit wird auch von Seiten der Mieter die soziale Segregation vorangetrieben.
- Insgesamt differenziert sich damit der Wohnungsmarkt in den Großsiedlungen stärker nach Wohnlagequalitäten aus. Dies führt hinsichtlich der Leerstandsstruktur derzeit jedoch nur bedingt zu kleinräumigen, gebäudebezogenen Schwerpunkten. So sind die für 2002 beschriebenen stärkeren räumlichen Leerstandskonzentrationen insbesondere in Marzahn (z.B. Marzahn-Nord oder Hellersdorfer Weg) aufgrund der durchgeführten Modernisierungs- und Stadtumbaumaßnahmen (s. u.) nicht mehr in dem Maße ausgeprägt. Stattdessen ist eine starke Streuung des Leerstandes insbesondere in Hellersdorf zu beobachten.
- Dennoch lassen sich räumliche Schwerpunkte der Leerstandsgefährdung (bei weiter sinkender Nachfrage oder steigender Konkurrenz) bzw. bereits vorhandener höherer Leerstände (z. T. Leerstände von über 15 %) beschreiben. Für Marzahn sind dies vor allem Teile folgender Quartiere:
  - In Marzahn-West (nach Sanierung, evtl. nur temporär vermietungsbedingt)
  - Schorfheideviertel in Marzahn-Nord (Freizug vor geplantem Rückbau)
  - XI-Geschosser südlich der Havemannstraße
  - Ringkolonnaden, Stadtumbauschwerpunkt (Freizug vor geplantem Rückbau)
  - Hochhäuser am Bürgerpark
  - Im Stangeviertel (ggf. Vorbereitung von Stadtumbaumaßnahmen)
  - Im Cecilienviertel (Freizug vor geplantem Rückbau)
- In der Großsiedlung Hellersdorf mit insgesamt höheren Leerständen, treten diese *höheren Leerstände* vor allem in Teilen folgender Quartieren auf:
  - Alte Hellersdorfer Straße (Im Bereich und Umfeld von Stadtumbaumaßnahmen)
  - Quartier Leipziger Tor
  - Quartier Magdeburger Allee (hier vor allem Bereich Tangermünder Straße)
  - Im Grabenviertel, Westbereich (noch Vermietungsrückstände nach Sanierung)
  - Kastanienallee
  - Im Quartier Kaulsdorf Nord
- Die bereits im IEHK 02 als relativ stabil bewerteten Quartiere "Springpfuhl", "An der Feuerwache", "Südspitze" (nördlicher Teil), Teile der Quartiere "Mühlenbecker Weg", "Auersbergstraße", "Am Er-

holungspark" in Marzahn sowie "Kienbergviertel", "Spreeviertel" und "Wuhletalviertel" in Hellersdorf weisen auch aktuell niedrige Leerstandsquoten auf.

- Unlängst modernisierte Bestände wie die XI-Geschosser in der "Südspitze", "Marzahner Insel" in Marzahn sowie "Rotes Viertel", Teilbereiche "Hellersdorfer Graben", "Branitzer Platz" und "Schleipfuhl" zeichnen sich ebenfalls durch nunmehr geringe Leerstände (< 5 %) aus.

### **Leerstandsminderung durch Stadtumbau**

Ab 2002 erfolgte als Konsequenz aus der Leerstandssituation in den beiden Großsiedlungen, basierend auf bzw. korrespondierend mit dem IEHK 02 eine Reihe von wohnungsmarktrelevanten Stadtumbau-maßnahmen, vor allem in Marzahn. Als Kernmaßnahme bzw. Leitprojekt eines integrierten, komplexen Stadtumbaus wurde in Marzahn-Nord das Projekt "Ahrensfelder Terrassen" entwickelt und umgesetzt:

- Im Mittelpunkt stand dort die Reduzierung des Leerstandes durch Konzentration und Rückbau von 1.399 Wohnungen (1.229 WE Teilrückbau „Ahrensfelder Terrassen“, 170 WE Kompletrückbau Niemecker Straße).
- Mit der Sanierung des verbleibenden Bestandes wurden neue Wohnungsangebote durch nachfragegerechte Ausstattungen und Grundrisse geschaffen, von 437 Wohnungen wurden an der Rosenbecker Straße 38 Wohneinheiten zu einer WEG-Anlage umgewandelt.
- Durch das Umzugsmanagement hat sich die Vermietungssituation in den umgebenden Gebieten (bei einzelnen Gebäuden zumindest temporär) und der übrigen Marzahner Großsiedlung deutlich verbessert. Profitiert haben – wie eine Analyse der Wanderungszahlen zeigt – zu einem guten Teil Marzahn Nord selbst und in einem etwa gleichen Umfang die südlich angrenzenden Quartiere Marzahns (hauptsächlich im Eigenbestand der WBG-Marzahn), zu einem geringeren Teil auch Hellersdorf, während die Abwanderung in andere Bezirke nur etwas höher ausfiel als in den Vorjahren. Es muss allerdings festgehalten werden, dass durch die Freilenkung und damit forcierte Fluktuation die soziale Segregation auch innerhalb von Marzahn-Nord verstärkt wurde. Inzwischen sind innerhalb der umgebenden XI-Geschosser wieder zunehmende Leerstände zu vermuten.
- Immerhin ist es durch das investitionsaufwändige Projekt „Ahrensfelder Terrassen“ gelungen, positive Schlagzeilen und damit ein positiveres Image für Marzahn zu erzeugen, das nicht nur der medialen Stigmatisierung entgegenwirkt, sondern dadurch letztlich auch mit zur in Kap. 3.1.2 beschriebenen Verringerung der Abwanderung beigetragen haben kann.

Neben den Wohnrückbauten in Marzahn-Nord erfolgte in Marzahn und Hellersdorf ein Rückbau an acht weiteren Standorten (s. Matrix auf S. 49).

Durch die erfolgten Rückbaumaßnahmen im Rahmen des Stadtumbauprogramms konnte insgesamt die Leerstandsrate - bei zugleich weiter sinkender Wohnungsnachfrage - deutlich gesenkt werden. Damit ist gleichzeitig die Situation innerhalb der betreffenden Wohnquartiere einstweilig stabiler geworden, ebenso die wirtschaftliche Situation des Eigentümers WBG, aber auch von Wohnungsunternehmen benachbarter Bestände.

Auch in Marzahn erfolgten weitere Modernisierungen; in Hellersdorf wurde – abgesehen vom Bereich Alte Hellersdorfer Straße - indes weniger ein Rückbau, sondern vielmehr die Strategie umfassender weiterer Modernisierungen favorisiert - im Grabenviertel teilweise auch mit Grundrissänderungen. Bei einer weiter gesunkenen Gesamtnachfrage hat dies im Ergebnis zu einer räumlichen Verschiebung bzw. zu einer diffuseren Verteilung der Leerstände geführt. Eine Ausnahme hiervon bildet die teilweise höhere Leerstandskonzentration in den teilsanierten Beständen (wie z. B. Gelbes Viertel, hier konnte allerdings durch zielgruppenorientierte Vermietung an jüngere Bewohner eine Abnahme der Leerstände erreicht werden).

- Mit dem IEHK 02 wurde geschätzt. Zu Beginn des Jahres 2006 wies der Wohnungsbestand in der Großsiedlung Marzahn einen Stichtagsleerstand von 5.985 Wohnungen oder 10,5 % auf und in der Großsiedlung Hellersdorf einen Stichtagsleerstand von 5.538 Wohnungen oder 13,2 %. Die Quoten der 6

2002 wurde der Anteil an leer stehenden Großsiedlungs-Wohnungen in Marzahn auf 11% (ca. 6.600 WE) und in Hellersdorf auf 12 % (ca. 5.000 WE) geschätzt. Bis 2005 sank der Stichtagsleerstand in Marzahn auf 10,5 %, während er in Hellersdorf auf 13,2 % stieg. Dies verdeutlicht die Wirkung des umfangreicheren Wohnungsrückbaus in Marzahn. Inzwischen verteilt sich der Leerstand insbesondere in Hellersdorf räumlich disperser und ist auch vermehrt im sanierten Bestand zu finden. Die Quoten der 6-Monats-Leerstände verdeutlichen allerdings in beiden Großsiedlungen eine positive Tendenz: Sie nahmen in Marzahn zwischen 07/2005 und 07/2007 von 8,1 % um 0,4 %-Punkte auf 7,7 % und in Hellersdorf von 9,6 % um 0,6 %-Punkte auf 9,0 % ab.

<b>Wohnraumbezogene Stadtumbau-Ost-Standorte in Marzahn und Hellersdorf</b>		
<b>Standorte in Marzahn</b>	<b>Status, Jahr des Projektabschlusses</b>	<b>Umfang</b>
„Ahrensfelder Terrassen“: Havemannstr. 7-15, 14-22; Rosenbecker Str. 1-5, 4-8, 10-22; Eichhorster Str. 2-12, 44-60, Wörlitzer Str. 1, 41.	realisiert (2004)	Abriss bzw. Rückbau: 1.223 WE Modernisierung: 409 WE + 38 Eigentums-WE
„Schorfheideviertel“: Schorfheidestr. 2/4, 10/12; Golliner Str. 45-49; Kölpiner Str. 13-23; Schorfheidestr. 14-26	in Umsetzung (2006-2008)	Abriss: 262 WE (vorauss.) Modernisierung: 94 WE (vorauss.)
„Ringkolonnaden“: Ludwig-Renn-Str. 46-62, 64-72; Mehrower Allee 38-48; Sella-Hasse-Str. 2-30	in Umsetzung (2006-2008)	Abriss bzw. Rückbau: 572 WE (vorauss.) Modernisierung: 145 vorauss.
„Cecilienviertel“: Wuhlestr. 2-8, 27-35; Cecilienstr. 158-162	in Umsetzung (2006/2007)	Abriss: 489 WE (vorauss.)
Niemegker Str. 17-23	realisiert 2005	Abriss: 170WE
Oberweißbacher Str. 2/4	realisiert 2004	Abriss: 296 WE
Karl-Holtz-Str. 2-6, 8-12, 14-18	realisiert 2006	Abriss: 305 WE
Jan-Petersen-Str. 2-6, 8-12	in Überprüfung (2007/2008)	Abriss: 82 WE (vorauss.) Modernisierung: 136 WE (vorauss.)
Marchwitzstraße 1-3	realisiert (2003)	Abriss: 296 WE
<b>Standorte in Hellersdorf</b>	<b>Status, Jahr des Projektabschlusses</b>	<b>Umfang</b>
„Alte Hellersdorfer Straße“: Klausdorfer Str. 1/3, 2/4, 5/7; Mittenwalder Str. 1/3, 2/4, 10/12; Zossener Str. 141-151	realisiert (2005/2006/2007)	Abriss: 613 WE
Quedlinburger Str. 23-37	realisiert (2006)	Abriss: 106 WE

Zusammenstellung nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (Stand: 01/2007) und des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf (Stand: 06/2007).

### 3.2.4 Zukünftige Leerstandsentwicklung und Strategien der Leerstandsreduzierung

Die Abschätzung der Nachfragetrends für die Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf lässt eine hohe Wahrscheinlichkeit für einen weiteren mittelfristigen Anstieg des Leerstandes um bis zu 2.000 Wohnungen erwarten. Vor diesem Hintergrund stehen für den weiteren Stadtumbauprozess drei Fragen im Mittelpunkt:

- (a) Wieviel Leerstand kann von den einzelnen Wohnungsunternehmen auf Dauer wirtschaftlich verkraftet werden?
- (b) In welchem Umfang und welchem Zeitraum lässt sich der Leerstand noch soweit konzentrieren, dass die betroffenen Wohnungen durch Rückbau vom Markt genommen werden können?
- (c) Welche weiteren Möglichkeiten der Leerstandsreduzierung können genutzt werden?

Zu (a):

- Hinsichtlich des verkraftbaren Leerstands-Anteiles ist eine pauschale Antwort nicht möglich, da die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der einzelnen Unternehmen schon allein aufgrund ihrer betriebswirtschaftlichen Struktur (private Fonds, private Einzeleigentümer, landeseigene Gesellschaft, Genossenschaften, eigentumsorientierte Genossenschaften) sehr unterschiedlich sind. Für die Bewertung sind zudem nicht nur die Fragen der Erlösschmälerung und des Verbleibs der laufenden Betriebskosten, sondern vor allem der weiter laufende Kapitaldienst wichtig. Entsprechend wirkt sich Leerstand in vollsanierten Beständen wirtschaftlich erheblich problematischer aus als in unsanierten. Vor dem Hintergrund der am Markt erzielbaren Mieten, des Sanierungsgrades sowie üblicher betriebswirtschaftlicher Kennziffern von Unternehmen im GdW (Gesamtverband der Wohnungswirtschaft) schätzt A & K ein, dass der zukünftig zu erwartende Leerstand – der sich auf die Unternehmen unterschiedlich verteilen wird - auf Dauer für einzelne Unternehmen eine problematische Größenordnung annehmen kann und dadurch eine wirtschaftlich kritische Situation für einzelne Unternehmen nicht auszuschließen ist. Bereits heute weisen mehrere Unternehmen erhebliche Defizite in der Bilanz aus, verfügen nur über eine geringe Eigenkapitalquote oder es sind gar die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung geringer, als die dafür notwendigen Aufwendungen (inkl. Kapitaldienst).

Zu (b):

- Nach den bis Anfang 2007 erfolgten Rückbaumaßnahmen von 3.124 WE ist bis zum Ende 2008 ein weiterer Rückbau von insgesamt 1.230 bis 1.310 WE vorgesehen. Damit wurden und werden insgesamt fast 4.500 WE (ca. 4,5 %) durch Rückbau aus dem Markt genommen.
- Bei einer angenommenen Fluktuationsreserve von 1-2 % sowie der Tatsache, dass ein Großteil des Leerstandes Wohnungen mit individuellen Merkmalen umfasst, die sich räumlich nicht konzentrieren lassen, verbleibt nach Abzug der bisher projektierten, noch nicht durchgeführten Rückbaumaßnahmen ein weiterer Reduzierungs- bzw. Rückbaubedarf von 500 bis 2.000 Wohnungen. Problematisch ist hierbei, dass es natürlich wirtschaftlich sinnvoller wäre, unsanierte oder nur gering sanierte Gebäude zurückzubauen. Da es von diesen aber nur noch äußerst wenige gibt, könnten mittelfristig auch, wie in Hellersdorf bereits erfolgt, weitere teilsanierte Bestände in Frage kommen, wenn sich deren Restwerte weiter verringert haben.
- Aus der Gesamteinschätzung heraus könnte bei bzw. nach gezielter Leerstandskonzentration zukünftig ein weiterer punktueller Rückbau in folgenden Bereichen in Betracht gezogen werden:

#### In Marzahn

- einzelne Hochhäuser (DHH 18), z. B. am Bürgerpark sowie Allee der Kosmonauten
- VI-Geschosser-Teile an der Klandorfer Straße

### In Hellersdorf

- vor allem der überfällige Abriss der beiden (nie regulär bewohnten) Hochhäuser Alte Hellersdorfer / Ecke Hellersdorfer Straße
- Die offerierte Möglichkeit eines horizontalen Teilrückbaus von V- und VI-Geschossen im bewohnten Zustand, in Kombination mit einfachen Sanierungsmaßnahmen (Eisentraut) wird auf seine Realisierbarkeit innerhalb des Marzahn-Hellersdorfer Wohnungsbestandes zu überprüfen sein. Dabei werden nicht allein die bauwirtschaftlichen Fragen von Bedeutung sein, sondern auch das induzierte Wanderungsverhalten der Bewohner vor dem Hintergrund des Angebotsmarktes.

Zu (c):

Als weitere sinnvolle Strategien im Umgang mit dem Leerstand werden empfohlen:

- Stilllegung/Umnutzung von bestimmten obersten Geschossen der V- und VI-Geschosser, um dadurch wenigstens die Leerstandskosten zu reduzieren.<sup>20</sup> Stilllegungen können ein flexibles und rasch umsetzbares Instrument der Leerstandsreduzierung sein, betriebswirtschaftlich bewirken sie jedoch nur eine Kostenreduzierung und keine Ertragssteigerung. Sie sind wirtschaftlich am ehesten in un- oder teilsanierten Beständen umsetzbar. Ausgehend davon, dass der Anbau eines Fahrstuhls nur dann wirtschaftlich vertretbar ist, wenn danach mit einer Vollvermietung gerechnet werden kann. Außerdem ist zu dabei zu bedenken, dass EG-Bewohner nicht an der Mitfinanzierung eines Fahrstuhlanbaus interessiert sein dürften. Schließlich sind durch Fahrstuhlanbauten kaum positive Effekte für den Gesamt-Wohnungsmarkt zu erwarten, wengleich diese Strategie im Hinblick auf die Wettbewerbssituation der Wohnungsunternehmen nicht leicht zu vermitteln sein wird. (In Sachsen-Anhalt ist ein aus Aufwertungsmitteln zu finanzierendes Modellvorhaben zur Stilllegung von Oberstgeschossen in Wohngebäuden ohne Fahrstuhl geplant. In einer Plattenbausiedlung in Weißenfels wurden z. B. Oberstgeschosse in Dachgeschosse – Dachböden/Lagerräume etc. - umgewandelt.)

Im Rahmen der Aktualisierung wurden folglich die potenziell für eine Stilllegung von Oberstgeschossen in Betracht kommenden Gebäude sondiert. Dabei handelt es sich um VI- oder auch V-geschossige, zumeist nur teilsanierte Wohngebäude ohne Fahrstuhl, in Bereichen mit erkennbar höheren Leerstandsanteilen. Danach kristallisieren sich 12 Bereiche unterschiedlichen Umfangs heraus, die insgesamt ein Stilllegungspotenzial von über 1.000 Wohnungen enthalten könnten (siehe Plankarte „Stilllegungspotenziale oberster Wohngeschosse ohne Fahrstuhl“).

Nach Sondierung der betreffenden Potenzialbereiche wird deutlich, dass der Schwerpunkt einer derartigen Strategie vor allem in Hellersdorf liegen könnte. Eine präzise Abschätzung des Gesamtvolumens ist indes nicht möglich, da vor allem Informationen über den geschossspezifischen Leerstand fehlen. Gleichwohl deutet auch einiges darauf hin, dass bei gezielter Vermietungsstrategie, z. B. in Ausrichtung auf junge Mieter, wie in den Beständen der Stadt und Land im Hellersdorfer Gelben und Brasilianischen Viertel, der Leerstand in den Oberstgeschossen trotz fehlender Fahrstühle reduziert werden kann.

- Eine Zusammenlegung von Wohnungen reduziert zwar die WE-Zahl. Da jedoch bereits jetzt schon ein Überhang an großen Wohnungen besteht, kann dieses nur ein Instrument für Einzelfälle sein. Zugleich ist z. B. das Bestreben zu berücksichtigen, ebenfalls im Einzelfall 5-Zimmer-Wohnungen in jeweils zwei kleine Wohnungen aufzuteilen. Darüber hinaus führen die neu in Kraft getretenen Regelungen der Angemessenheitskriterien für die Unterkunft von ALG II-Empfängern zu einer Verzerrung des Wohnungsmarktes und einer steigenden Nachfrage nach kleinen Wohnungen.

<sup>20</sup> Vgl. hierzu auch das Bauforschungsprojekt der BBR "Kostengünstige Beseitigung von Leerständen im obersten Geschoss von Plattenbauten" (Analyse & Konzepte, 09/2004). Diese Studie enthält auch einen Vergleich der Strategien Umnutzung, Teilrückbau und Fahrstuhlanbau hinsichtlich Kosten, Umsetzbarkeit, Wohnungsmarkteffekt etc..

- Durch eine nach Wohnungsgröße gestaffelte Mietpreisstrategie kann ein Anreiz zur Anmietung größerer Wohnungen geschaffen werden, um so die Erlössituation durch einen gesteigerten Wohnflächenverbrauch zu verbessern.
- Eine weitere Möglichkeit, Leerstandsausfälle finanziell teilweise zu kompensieren, besteht darin, das Gesamt-Mietniveau zu erhöhen, wie dies aktuell bereits von einzelnen Anbietern versucht wird. Allerdings ist diese Strategie derzeit fast nur im mittelpreisigen Segment, d.h. im vollsanierten Bestand in guten Wohnlagen umsetzbar, während im unteren Preissegment die Preissensibilität sehr hoch ist und damit die Mieterhöhungsspielräume sehr gering. Darüber hinaus wird die Mietzahlungsfähigkeit der Haushalte bereits durch die steigenden Betriebskosten eingeschränkt, sodass durch Mietanpassungen nur in geringem Maße die Leerstandsfolgen reduziert werden können.

Da, ausgehend vom heutigen Wohnungsbestand, mittelfristig ein weiterer Anstieg des Leerstandes um insgesamt bis zu etwa 2.000 Wohnungen möglich ist, und damit eine kritische Größe zumindest für einige Wohnungsunternehmen erreicht werden könnte, sind weitere Maßnahmen zur Leerstandsreduzierung wohnungswirtschaftlich notwendig. Hierbei wäre ein weiterer, über die bereits projektierten Maßnahmen hinausgehender Rückbau von 500 - 2.000 Wohnungen in Betracht zu ziehen. Da sich der Leerstand jedoch inzwischen nur noch bedingt räumlich (auf einzelne Gebäude bzw. Gebäudeabschnitte) konzentrieren lässt, sind weitere Maßnahmen (wie Stilllegungen oberster Geschosse von V- und VI-Geschossen, Marketing, Mietpreisstrategien) erforderlich, um die Wirtschaftlichkeit des Wohnungsbestandes und damit zugleich die Stabilität der Quartiere zu gewährleisten.

### 3.3 Entwicklung der sozialen und kulturellen Infrastruktur

#### 3.3.1 Das Standortnetz

Wie in Kap. 1.1.2 bereits dargestellt, musste der ursprüngliche Bestand an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur aufgrund des demografie- und wanderungsbedingten Bedarfseinbruches in den vergangenen Jahren fast halbiert werden. Die Aufgabe von über 100 Standorten, verbunden mit den entsprechenden zeitnahen Rückbaumaßnahmen innerhalb von wenigen Jahren, stellte eine große Herausforderung für den Bezirk dar, wengleich die Problematik der Nachnutzung aufgebener Standorte noch nicht bewältigt ist (s. 3.4, wobei z. B. einzelne ehemalige Kitastandorte als Vorhaltestandorte gelten). Eine umso größere Aufgabe stellt künftig die notwendige Qualifizierung und Attraktivitätssteigerung des verbliebenen bzw. langfristig verbleibenden Standortnetzes dar, die sich nicht allein auf Aufwertungsmaßnahmen im Bestand beschränken, sondern auch verstärkt mittels Neubaumaßnahmen erreicht werden sollte.

Aussagen künftiger Bedarfsentwicklung lassen sich zum einen aus den Bevölkerungsprognosen des 2005 erstellten Gutachtens zur „Aufwertung zu erhaltender Standorte sozialer und kultureller Infrastruktur“ (Fachteil UrbanPlan) ableiten. Danach wird generell nicht mehr von weiteren Bedarfsrückgängen hinsichtlich der Kinderinfrastruktur auszugehen sein. Aktuelle Bedarfsprognosen bleiben einstweilig den fachlichen Entwicklungsplanungen zu den Kindertagesstätten und den Schulen vorbehalten.

Im Folgenden werden die erforderlichen bestandsbezogenen Maßnahmen an den einzelnen, langfristig zu erhaltenden Standorten aufgeführt (Quellen: Angaben der bezirklichen Fachverwaltungen, Stand 30.06.07):

SR	Adresse	Bezeichnung	Merkmale	Bemerkungen
<b>Kindertagesstätten</b>				
<b>Kindertagesstätten im kommunalen Eigenbetrieb</b>				
<b>Marzahn</b>				
2	Wittenberger Str. 20/22		Reggiopädagogik	Investitionsbedarf Gebäude: 170.000
4	Oberweißbacher Str. 8/10		Integrations-Kita	Investitionsbedarf: 702.000
6	Jan-Petersen-Straße 27			
6	W.-Felsenstein-Str. 41		Integrations-Kita	Investitionsbedarf: 676.000
7	Basdorfer Straße 2/4			Investitionsbedarf Gebäude: 30.000
9	Langhoffstraße 17/19		Integrations-Kita	Investitionsbedarf Gebäude: 571.000
10	Salanderweg 25/27			Investitionsbedarf Gebäude: 313.000
10	Blumb. Damm 139/140		Integrations-Kita	Investitionsbedarf Gebäude (?)
<b>Hellersdorf</b>				
12	Teupitzer Straße 10/12	„Traumzauberbaum“	Integrations-Kita	
16	Weißensefser Str. 31/33	„Micky Maus“	Integrations-Kita	Investitionsbedarf: 995.000
18	Waldheimer Straße 18/20	„Lachende Kiste“)	Integrations-Kita	

21	Maxie-Wander-Str. 16/18	„Happy-Hippo-Land“ (Eigenbetrieb)	Krippe/Elementar/ Vorschule	
Investitionsbedarf im Bereich der Kindertagesstätten des <b>kommunalen Eigenbetriebs</b> (nicht SU-programmrelevant)				I.-Bedarf GS Marzahn 2.462.000 I.-Bedarf GSHellersdorf 995.000 I.-Bedarf GS M. u. H. <b>3.457.000</b>
<b>Kindertagesstätten freier Träger</b>				
<b>Marzahn</b>				
1	Geraer Ring 50/52		Integrations-Kita	
2	Belziger Ring 55/57 Rabensteiner Str. 20	„Jahresuhr“ JAO e. V.	Montessoriep., Integr. Bewegungsfreundl. K.	
2	Rabensteiner Str. 22		Integrations-Kita	
2	Schorfheidestraße 48/50		Integrations-Kita	
4	Liebensteiner Str. 20/22			
5	Glambecker Ring 50		Integrations-Kita	
6	Blumberger Damm 227		Integrations-Kita	
7	Zühlsdorfer Straße 16/18		Integrations-Kita	
7	Raoul-Wallenberg-Str. 58	„Knirpsenhaus“ Urban-Consult gGmbH	Bewegungsfreundliche Kita	
9	Marchwitzstraße 47/49		Integrations-Kita	
9	A. d. Kosmonauten 73		Integrations-Kita	
10	<i>Bruno-Baum-Straße 58</i>			
11	Altlandsberger Platz 4	„Abenteuerland“ JAO e. V.	Bewegungsfreundliche Kita	
25	Garzauer Straße 29	„Hasenberg“ FIPP e. V.	Bewegungsfreundl. u. Integrations-Kita	
<b>Hellersdorf</b>				
12	Zossener Straße 53/55	„Taffy“	Integrations-Kita	
13	Suhler Straße 43/45	„Lach und Krach“	Integrations-Kita	
13	Kastanienallee 28/30	„Hellersdorfer Spielmäuse“		
16	Zerbster Straße 99/101	„Spielhaus“ (Jugend- u. Sozialwerk)		Sanierungsbedarf kl.Maßnahmen 62.700
13	Fercher Straße 10/12	„Wummelbude“	Integrations-Kita	
17	Albert-Kuntz-Straße 41	„Zum Kirschbaum“ (Boot e.V.)		Sanierungsbedarf Bodenbeläge, Dach, Fassade
19	Stollberger Straße 25/27	Springmäuse“ Urban-Consult gGmbH	Bewegungsfreundliche Kita	Sanierungsbedarf Haustechnik, Fassade, Spielgeräte
19	Adorfer Straße 8	„Regenbogen“ (Ev. Kirche)		Sanierungsbedarf Fenster Sonnenschutz
18	Waldheimer Straße 10/12	„Hasenbügel“	Integrations-Kita	
22	Teterower Ring 34/36	„Kaulsdorfer Knirpse“	Montessoripädagogik Integrations-Kita	
22	Gadebuscher Str. 21/23	„Spatzenhaus“	Krippe / Integrations-Kita	
Investitionsbedarf im Bereich der Kindertagesstätten <b>freier Träger</b>				I.-Bedarf GS Marzahn ? I.-Bedarf GSHellersdorf ? I.-Bedarf GS M. u. H. ?

<b>Schulen</b>				
	<b>Marzahn</b>			
		<b>Grundschulen</b>		
1	Geraer Ring 2	Falken-Grundschule (10G04)		Investitionsbedarf: 1.070.000
2	Schorfheidestraße 42	Paavo-Nurmi-G. (10G01)	Sportbetonter Zug	Investitionsbedarf: 1.320.000
2	Wörlitzer Straße 31	Selma-Lagerlöf-G. (10G03)	Beo-Klassen	SUW Maßnahmen 2007 abgeschlossen, weiterer Inv.bed.Gebäude 1.810.000
2	Borkheider Straße 26	Ebereschen-G. (10G05)	Montessori-Zug	Investitionsbedarf: 1.770.000
4	SchleusingerStr.17(19/21)	Bruno-Bettelheim-G. (10G06)	Projekt, Beo-Klassen	Investitionsbed. inkl. Schulteil: 3.089.000
5	Parsteiner Ring 24	Wilhelm-Busch-G. (10G08)	Ganztagsschule	Investitionsbedarf: 1.365.000
6	Max-Herrmann-Straße 5	Karl-Friedrich-Friesen G. (10G07)	Sportbetonter Zug	Investitionsbed. inkl. Schulteil: 2.700.000
6	Jan-Petersen-Str. 18	G. am Bürgerpark (10G07)		Investitionsbedarf: 2.200.000
7	Stolzenhagener Str. 9 Franz-Stenzer Str.	Peter-Pan-G. (10G10) MUR/MZG zur 10G10	Englisch ab 1. Klasse	Investitionsbedarf: 2.420.000 Investitionsbedarf: 840.000
9	Murtzener Ring 37	G. unter dem Regenbogen (10G14)	Ganztagsschule	Investitionsbedarf: 960.000
10	Kienbergstraße 59	G. an der Mühle (10G11)	Vermittlung deutscher Sprache	Investitionsbedarf: 2.580.000
10	Amanlisweg 40	G. an der Geißenweide (10G12)		<i>Mittelfristiger Standort?</i> Investitionsbedarf: 1.280.000
		<b>Oberschulen</b>		
2	Hohenwalder Str. 2 u.13	Johann-Julius-Hecker-O. (10R01)		
2	Golliner Straße 2	Friedrich-Karl-Braun-O. (10H02)		Investitionsbedarf: (158.800) 70.000
4	Liebensteiner Straße 24, 22A und 36	Thüringen-Oberschule (10T01)		Inv.bed. inkl. MUR u. MZG: 4.700.000
5	Glambecker Ring 90	Rudolf-Virchow-O. (10T02)	Gesamtschul- Neubau	Investitionsbedarf: 990.000
5	Parsteiner Ring 46	Felix-Wankel-O. (10H03)		Investitionsbedarf: 2.570.000
6	Sella-Hasse-Straße 25	O. an der Weide (10Y01)	Gymn. Förd. Fremdspr.korresp.	Investitionsbedarf: (927.000) 910.000
9	A. der Kosmonauten 134	Wilhelm-von Siemens-O. (10Y03)	Gymnasium Neubau	Investitionsbedarf: 70.000
		<b>Sonderschulen</b>		
1	Geraer Ring 54	Nils-Holgersson-S. (10S03)	Förderschwerpunkt „Lernen“	Investitionsbedarf: 1.000.000
2	Flämingstraße 16/18	Dahlmann-Schule (10S05)	Förderschwerpunkt „Sprache“	Investitionsbedarf: 490.000
9	Murtzener Ring 35	Barlach-Schule (10S01)	FS „Lernen“, Kooperat. M. 10G14	Investitionsbedarf: 880.000
24	Ketschendorfer Weg 21	Schule am Pappelhof (10S04)	Förderschwerpunkt „geistige Entwickl.“	Investitionsbedarf: 135.000
		<b>Sonstige</b>		
10	Martha-Arendsee-Str. 15	Viktor-Klemperer-Kolleg (10A04)	Einrichtung des 2. Bildungsweges	Investitionsbedarf: 1.265.000
	<b>Hellersdorf</b>			
		<b>Grundschulen</b>		
12	Ludwigsfelder Straße 7	Beatrix-Potter-G. (10G17)		Investitionsbedarf inkl. MUR: 1.720.000
13	Cottbusser Straße 23	Wolfgang-Amadeus-Mozart-G. (10G21)	Musikbetonter Zug	Investitionsbedarf inkl. MUR: 2.570.000

13	Kastanienallee 118	Pustebume-Grundschule (10G18)		Investitionsbedarf: 1.100.000
16	Eilenburger Straße 1/3	Bücherwurm-Grundschule (10G19)	Montessori-Zug Sportbetonter Zug	Investitionsbed. inkl. Schulteil: 1.460.000
18	Nossener Straße 85	Grundschule am Schleipfuhl (10G25)	„40-Minuten Modell“	Investitionsbedarf inkl. MUR: 1.090.000
17	Lichtenhainer Straße 2	Kolibri-Grundschule (10G22)		Investitionsbedarf: 1.080.000
21	Erich-Kästner-Straße 64 Peter-Huchel-Str. 55	Grundschule am Hollerbusch (10G28)	Rückenfreundliche Schule	Investitionsbedarf: 1.200.000
22	Teterower Ring 79	Grundschule an der Wuhle (10G29)		Investitionsbedarf inkl. MUR: 1.300.000
<b>Oberschulen</b>				
12	Mittenwalder Straße 5 Klausdorfer Straße 6	Jean-Piaget-Oberschule (10H04)	Projekte Lernförderung	Investitionsbedarf: 2.176.000
21	Peter-Huchel-Straße 35	„Konrad-Lorenz-Oberschule“ (10H08)	Lernförderung in Kleinklassen	Investitionsbedarf: 1.590.000
13	Alte Hellersdorfer Str. 7	Kaspar-David-Friedrich-O.	Künstlerisches Profil	Investitionsbedarf inkl. MUR: 1.870.000
17	Mark-Twain-Str. 27	Phönix-Schule	Sprachschule	Investitionsbedarf: 531.600
18	Geithainer Straße 12	Konrad-Wachsmann-O. (10R06)	naturwissensch./ techn. Orientierung	Investitionsbedarf inkl. MUR: 2.715.000
13	Kyritzer Straße 103	Sartre-Oberschule (10Y08)	Gymnasium Neubau	Inv.bed. inkl. MUR u. Sporth.: 400.000 Inv.bed. Sporth. Neurupp. Str: 980.000
17	Adele-Sandrock-Str. 73/75 Sporth. Jänschw. Str. 4	Zusammenlegung ggf. 2008/09: Leonhard-Bernstein-O.(10Y06)	Gymnasium	Investitionsbedarf: 2.930.000 Investitionsbedarf Sporthalle 750.000
19	Carola-Neher-Straße 65 Sporth. C.-Neher-Str. 51	und Max-Reinhardt-O. (10Y07)	Gymnasium	Investitionsbedarf: 2.390.000 Investitionsbedarf Sporthalle: 30.000
	Luckenwalder Straße 53 Sporthalle Kyritzer Str. 65	Ernst-Haeckel-O. (10T06)	Offener Ganztagsbetrieb	Investitionsbedarf: 2.935.000
<b>Sonderschulen</b>				
16	Eilenburger Straße 4	Schule am Mummelsoll (10S08)	Förderschwerpunkt Geistige Entwicklung	Investitionsbedarf: 130.000
17	Schönewalder Straße 9	Erwin-Strittmatter-Sch. (10S06)	FS „Lernen“ Hortangebot übergr.	Investitionsbedarf: 142.000
19	Klingenthaler Straße 32	Schule am Rosenhain (10S07)	Förderschwerpunkt Lernen	Investitionsbedarf: (576.000) 170.000
Investitionsbedarf Sanierung und Modernisierung im Bereich Schulen				I.-Bedarf GS Marzahn 37.374.000 I.-Bedarf GSHellersdorf 31.259.600 I.-Bedarf GS M. u. H. <b>68.633.600</b>

<b>Sporthallen (nach Rückbau außerhalb von Schulstandorten bzw. ohne schulische Primärnutzung)</b> (Abstimmungen über den künftigen Erhalt der Sporthallen auf Rückbaustandorten vorbehalten, s. 1.1.2, S. 20)				
<b>Marzahn</b>				
1	Dessauer Straße 10	ehem. an O.	Boxhalle	
2	Eichhorster Straße	ehem. an G.	Schulsport und sonstige Nutzer	Investitionsbedarf: 330.000
3	Borkheider Straße 26, 28	am ehem. Doppelschulstandort	Schulsporthalle und Kiezsporthalle	Investitionsbedarf: (450.000) 120.000
4	Oberweißbacher Str. 12 neu: Sitzendorfer Str. 9	an ehem. Doppelschulstandort	Vereinssport	Investitionsbedarf: 60.000
5	Glambecker Ring 52	Nähe Schulstandort	Schul- und Vereinssport	Investitionsbedarf: 160.000
6	Rudolf-Leonhard-Str. 13/15	„Sporthalle Landsberger Tor“ an ehem. Doppelschulstandort	noch Schul- und Vereinssport	Investitionsbedarf: 840.000
6	Ludwig-Renn-Str. 3	Döblin-Sporthalle an der 10S02	Schulsport	Investitionsbedarf: 760.000
7	Franz-Stenzer-Str. 41/43		Kiezsporthalle	Sanierung in 2006

7	Landsberger Allee 467 a		Vereinsport	Investitionsbedarf: 250.000
9	A. d. Kosmon. 141A/143	2 Hallen an ehem. Doppelschulstandort	Schulsport Vereinsport	Investitionsbedarf: (172.500) 1.682.000
9	Eugen-Roth-Weg 18/20	an ehem. Schule	Schulsport Vereinsport	Investitionsbedarf: 660.000
10	Kienbergstraße 57	an Grundschule	Schulsport und sonstige Nutzer	Investitionsbedarf: 740.000
10	Bruno-Baum-Straße 72		Akrobatikhalle	Investitionsbedarf: 410.000
10	Blenheimstraße 51		Schulsport und sonstige Nutzer	Investitionsbedarf: 99.340
10	Schragenfeldstraße 17/19 neu A.d.K. 190	an ehem. Schule	Vereinsport	Als Kiezsporthalle vorgeschlagen, Investitionsbedarf max.: 849.000
11	Eisenacher Straße 121	Umnutzung der Schule zum „Haus des Sports“		Investitionsbedarf: 547.000
24	Ketschendorfer Weg 13	am Gymnasium 10Y03		Investitionsbedarf: 40.000
25	Garzauer Straße 25	an ehem. Schule	Nutzung durch Vereine	Investitionsbedarf: 290.000
25	Wuhlestraße 18	an ehem. Schule	Kiezsporthalle ausgebaut	Investitionsbedarf: 40.000
<b>Hellersdorf</b>				
13	Kastanienallee 57	an ehem. Schule	u. a. Karate	Investitionsbedarf: 570.000
13	Havelländer Ring 32A	Sporthalle	Zentrum für Boxsport Jiu-Jitsu-Angebote	Investitionsbedarf: (2.050.000?)
13	Neuruppiner Str. 21	Umnutzung zur Kiezsporthalle		Sanierung durchgeführt
15	Tangermünder Straße 107			Investitionsbedarf : 780.000
15	Tangermünder Str. 5	an Jugendeinrichtungen	Akrobatik Leistungssport	Investitionsbedarf: 360.000
16	Naumburger Ring 3 Naumburger Ring 5	2 Sporth. an ehm. Schule, Nähe zu Jugendeinrichtungen	Judo	Investitionsbedarf HsNr. 3: 710.000 Investitionsbedarf: HsNr. 5 600.000
16	Oschatzer Ring 1	Verknüpfung mit Sportplatz zu „Sportzentrum“ angestrebt	nach Umzug	Investitionsbedarf max.: 706.000
17	Jänschwalder Straße 4	an ehem. Schule, Nähe zu Jugendeinrichtungen		Investitionsbedarf: 35.500
18	Hermisdorfer Straße 27	Nach Schulrückbau	Zentrum für Tischtennis	Umbau ist erfolgt
20	Feldberger Ring 17	Teil eines Neuordnungskonzeptes für den gesamten Standort		Investitionsbedarf: 830.000
23	Lily-Braun-Straße 52 neu: Am Baltenring 1 E	am Rand der Einzelhaussiedlung		Investitionsbedarf: 800.000
Investitionsbedarf Sporthallen an Rückbaustandorten				I.-Bedarf GS Marzahn (2.695.600) I.-Bedarf GSHellersdorf (5.391.500) I.-Bedarf GS M. u. H. (8.087.100)

<b>Jugendeinrichtungen, soziale Stadtteilzentren</b> (Fachvermögen/Zuständigkeit Jugend und Soziales)				
<b>Marzahn</b>				
1	Ahrensfelder Chaussee 148	Kieztreff Marzahn West	Soziales Stadtteilzentrum	
1	Dessauer Straße 4a	ehem. MUR	Mädchenarbeit, Kreativwerkstatt	kein öffentl. Investitionsbedarf
2	Rosenbecker Str. 25/27	(ehem. 59. Kita), Jugendhilfe-z., Nachbarschaftshaus "Kiek In"	Soziales Stadtteilzentrum	kein öffentlicher Investitionsbedarf
2	Golliner Straße 4/6	ehem. 55. Kita) Jugendhilfezentrum		

2	Wörlitzer Straße 24A	Blockhaus „Fantasie“	Offene Kinder- u. Jugendarbeit	
2	Märkische Allee 414	(ehem. 58. Kita) JFE „UNO“, Behindertenfreizeitst. „Toleranz“	Kreative Angebote Behindertenarbeit	Investitionsbedarf: 114.000
2	Wittenberger Straße 78	Jugendfreizeitstätte „Mehrweg“	Musik-Probenraum Sportangebote	Investitionsbedarf kleine Instandsetzungsmaßnahmen 1.150
2	Flämingstraße 14	JFE „Haus an der Wuhle“	Projekt im Rahmen d. Jugendberufshilfe	kein öffentl. Investitionsbedarf
2	Rabensteiner Straße 10	Blockhaus „Rabenhorst“	Offene Kinder- u. Jugendarbeit	
4	Wuhletalstraße 70	Interkulturelles Jugend- u. Familienzentrum „Schalassch-Ost“		kein öffentl. Investitionsbedarf
4	Mehrower Allee 3	Jugendfreizeitstätte „Muchte“	Komplexes Angebot	Investitionsbedarf: 346.900
5	Glambecker Ring 80/82	(ehem. 48. Kita) „Kiez-Haus-Marzahn“	Komplexes Angebot	
5	Landsberger Allee 565	Jugendberatungshaus „Talk In“	Beratung, Jobberatung	
5	Landsberger Allee	Jugendberatungshaus	Neubau	
6	Rudolf-Leonhard-Str. 2	Jugendfreizeitstätte „Club 18“	Disko, Konzerte, Kino	
6	Sella-Hasse-Straße	DRK Kinder- und Jugendhilfezentrum	Soziale Gruppenarbeit	
7	Marzahner Promenade 38	„Kieztreff interkulturell“	Soziales Stadtteilzentrum	
7	Marzahner Promenade 51	Jugendfreizeitstätte „FAIR“	Computerclub, Theater etc.	
9	Allee der Kosmon. 77/79	(ehem. 4. Kita) Jugendhilfezentr. Marzahn Süd	Elterncafé	Investitionsbedarf: 448.400
9	Murtzener Ring 70/72	(ehem. 6. Kita) Jugendfreizeitstätte „Pappelhof“	Neue Medien Berufsausbildung	
9	Helene-Weigel-Platz 4	„Springfuhlhaus“	Computercafé, u. a. Partyveranstaltungen	Investitionsbedarf: 34.000
9	Marchwitzstraße 24/26	Bürgerhaus Südspitze	Nachbarschaftshaus	
10	Alt-Marzahn 59 A	Selbsthilfe-, Kontakt- und Beratungsstelle	Selbsthilfe	
10	A. der Kosmonauten 170	Jugendfreizeitstätte „Treibhaus“	Offene Kinder- und Jugendarbeit	
10	Bruno-Baum-Straße 56	Jugendfreizeitstätte „Klinke“	Offene Kinder- und Jugendarbeit, Musik	Investitionsbedarf: 18.000
10	Fichtelbergstraße 18 B	Jugendfreizeitstätte „anderswo“	Sport gegen Jugenddelinquenz	
11	Altlandsberger Platz 2	STZ Mosaik	Soziales Stadtteilzentrum	
11	Prötzeler Ring	Jugendclub „Anna Landsberger“	Neubau	
25	Garzauer Straße 31	(ehem. 38. Kita) Jugendfreizeitstätte		
<b>Hellersdorf</b>				
12	Ludwigsfelder Straße 2A	Kinder- u. Jugendhaus „Tresor“	Offene Kinder und Jugendarbeit	
12	Klausdorfer Straße 6/8	„Haus Babylon“	Interkulturelles Zentrum	
13	Kastanienallee 53/55	Haus an der Kastanienallee	Soziales Stadtteilzentrum	Investitionsmaßnahmen sind erfolgt
13	Alte Hellersdorfer Str. 3	JFE „Joker“	Offene Kinder und Jugendarbeit	Investitionsbedarf: 30.000
13	Senftenberger Straße 10	JFE „Senfte“	Sport- und Spielangebote	Investitionsbedarf: 30.000
13	Alt-Hellersdorf 29/31	„Haus Sonneneck“	u.a. Begegnungsstätte Kinder-Eltern	
13	Alte Hellersdorfer Str. 77	SOS-Familienzentrum	Soziales Stadtteilzentrum	

15	Tangermünder Str. 2A	„Hella-Club für Mädchen und Frauen“	geschlechterdifferenzierte Angebote	
15	Tangermünder Straße 7	„Die Arche“	u. a. kirchliche Angebote	
15	Stendaler Straße 43	Jugend- und Kiezzentrum „Helle Mitte“	Offene Kinder und Jugendarbeit	
15	Tangermünder Straße 127	Jugendfreizeiteinrichtung „Eastend“	Medien und Musik	
15	Naumburger Ring 17/19	Bettermann-Haus	Wohn- u. Selbsthilfe-Projekt, Beratung	umfassende Maßnahmen erfolgt
16	Wurzener Straße 6/8	Alternatives Jugendzentrum „AJZ KITA“	Selbstverwaltetes Jugendzentrum	Erneuerung der Fenster, Türen, Fassaden erf.
16	Torgauer Straße 27/29	Haus Helliwood	Offen. Kind.- u. Jug. arb., psychosoz. Wohnproj.	
16	Albert-Kuntz-Straße 58	Soziales Stadtteilzentrum „Kiezpoint“		
17	Louis-Lewin-Straße 40C	JFE „Nische“	Offene Kinder und Jugendarbeit	Investitionsbedarf: 25.000
18	Nossener Straße 87/89	Ehem. Kita, Umbau zum Jugendhilfzentrum	Jugendhilfezentrum	Investitionsbedarf: 850.000
18	Hermisdorfer Straße 11 A	Naturschutzzentrum Schleipfuhl	Umweltbildung, Ki- und Jugendangebote	
19	Auerbacher Ring 25	Haus der Begegnung „U5“	Offene Jugendfreizeitarbeit	Investitionsbedarf: 11.000
19	Adorfer Straße 6	Schülerzentrum „Kraftwerk“	Offene Kinder- u. Jugendfreizeitangebote	
19	Nossener Straße 37	Krisenunterkunft der ev. Jugendhilfe B.-Marzahn-Hellersd.	Kurzzeitunterbringung, Wohngruppen	
20	Feldberger Ring 35	Stadtteiltreff Kaulsdorf Nord	Soziales Stadtteilzentrum	Vor der Fertigstellung
21	Peter-Huchel-Straße 39	Jugendhaus Peter-Huchel-Str.	Offene Ki.-u. Jug. arb., Sportangebote	Investitionen bereits erfolgt
21	Carola-Neher-Str. 69/71	Frauzentrum Mathilde	Angebote für Frauen versch. Altersgr.	
22	Lubminer Straße 38	JFE „Lubminer“	Offene Ki.-u. Jug. arb., Projekte	Investitionsbedarf: 40.300 + ggf. Fassadensan. + kleine Maßn.
22	Boizenburger Str. 52/54	„Grünes Haus“	Ki.-u. Jugendarbeit, Kräutergarten	umfassende Maßnahmen erfolgt
Investitionsbedarf Jugendeinrichtungen und soziale Stadtteilzentren				I.-Bedarf GS Marzahn (961.300) I.-Bedarf GSHellersdorf (4.362.600) I.-Bedarf GS M. u. H. (5.323.900)

Kulturelle Einrichtungen				
Marzahn				
2	Märkische Allee 410	Tschechow-Theater		
2	Havemannstraße 17B	Stadtteilbibliothek „Heinrich von Kleist“	Integr. Kinder- u. Jugendbibliothek	
6	Mehrower Allee 28	Ringkolonnaden (Nordflügel)	verschiedene Angebote	
7	Marzahner Promenade 13	Galerie M		
7	im Freizeitforum Marzahner Promenade 55	Bezirkszentralbibliothek „Mark Twain“	Integr. Ki.-u. Jug. bib., Musikbibliothek	
9	Helene-Weigel-Platz 4	Stadtteilbibliothek „Erich Weinert“	Integr. Ki.-u. Jug. bib., Kommunik.zentrum	
	A. d. Kosmonauten 67/69	Jugendkunstschule, Club 2000		

Hellersdorf				
13	Alte Hellersdorfer Str. 125	„Ehm-Welk-Bibliothek“	Mittelpunkt-bibliothek	
15	Hellersdorfer Promenade 24	„Peter-Weiss-Bibliothek“	Ausleihe, Lesungen	
17	Heidenauer Straße 10	Kulturzentrum Kiste	generationsübergr. Angebote	Investitionsbedarf: 192.306
18	Riesaer Straße 94	Ausstellungszentrum Pyramide	Ausstellungen, Veranstaltungen	
	Cecilienstraße 222	Bibliothek Kaulsdorf Nord	Mittelpunkt-bibliothek	
20	Kummerower Ring 44	Jugendkunstschule „derArt“	Kursangebote Ferienworkshops	Investitionsbedarf: 52.500
21	Carola-Neher-Straße 1	„Kulturforum Hellersdorf“	generationsübergr. Angebote	
Investitionsbedarf im Bereich kultureller Einrichtungen				I.-Bedarf GS Marzahn ? I.-Bedarf GSHellersdorf ? I.-Bedarf GS M. u. H. ?

Aus den o. g. Zahlen zum Investitionsbedarf (Angaben der Fachämter) ergeben sich in der Summe für den Bereich der kommunalen Kindertagesstätten ca. 3,5 Mio €, der Schulen rund 70,0 Mio. €, Sporthallen auf Rückbaustandorten (bei vollständiger Erhaltung und öffentlicher Nutzung) 8,0 Mio. €, der Jugendeinrichtungen und sozialen Stadtteilzentren ca. 3,8 Mio. €. Nicht berücksichtigt sind langfristige Aufwertungs- u. Neubaubedarfe.

*Weitere Quantifizierungen der Investitionsbedarfe (Inst./Mod.) im Bereich der sonstigen Sportanlagen, der Kindertagesstätten freier Träger sowie der kulturellen Einrichtungen bleiben weitergehenden Abstimmungen zur Infrastrukturentwicklungsplanung vorbehalten.*

### 3.3.2 Aufgaben zur Qualifizierung des Angebotes sozialer und kultureller Infrastruktur

Das stadtteil- und quartiersbezogene Netz der sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen bildet eine wesentliche Wohnstandortqualität der beiden Großsiedlungen, die viele andere Berliner Stadtteile, insbesondere die Althaus- und Einzelhausgebiete, in dieser Form nicht aufweisen. Nach der drastischen Reduktion des Bestandes an Kitas und Schulen gilt es nunmehr, unter genereller Annahme nicht weiter rückläufiger Kinderzahlen und zur Sicherung der Wohnstandortqualität der Großsiedlungen, das verbliebene, nunmehr weitestgehend zu erhaltende Netz nachhaltig zu qualifizieren.

Dabei sind verschiedene Aufgaben zu unterscheiden:

- (a) laufende Unterhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen
- (b) Sanierungsmaßnahmen
- (c) Aufwertungs- Modernisierungs- und (nutzungsänderungsbedingte) Umbaumaßnahmen, z. T. in Verknüpfung mit dem Rückbau aufgegebener Gebäude
- (d) Investitionen zum (Ersatz-)Neubau von Einrichtungen

Zu (a) und (b)

Der aktuelle Umfang notwendiger Instandhaltungsmaßnahmen im Einrichtungsbestand ist im Rahmen dieser Planung noch nicht für sämtliche Standorte bekannt. Instandhaltungsmaßnahmen gehörten bisher zu den notwendigen fachbehördlichen Regelaufgaben zur Bestandssicherung der Einrichtungen; sie waren prinzipiell durch Programmfinanzierungen zum Stadtumbau und zur Sozialen Stadt nicht kompensierbar oder ersetzbar. Nach weiterer Quantifizierung des Investitionsbedarfes werden künftig Programmfinanzierungen unverzichtbar bzw. weitergehende Finanzierungsmöglichkeiten in Betracht zu ziehen sein, da die erforderlichen Maßnahmen ein Volumen haben werden, das die Möglichkeiten der o. g. Programme um ein Vielfaches übersteigt. Gleichermäßen verhält es sich mit den notwendigen

Sanierungsmaßnahmen, wenn diese nicht im Rahmen anderer besonderer Zweck-Programme (wie z. B. zur Ertüchtigung von Grundschulen zum Ganztagschulbetrieb) finanziert bzw. gefördert werden. Darüber hinaus wird erwartet, dass es im Zuge künftiger Anstrengungen zur Energieeinsparung in den kommenden Jahren zu einer Förderung energieeinsparender Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an öffentlichen Gebäuden kommen kann.

Zu (c)

In den vergangenen Jahren erfolgten bereits zahlreiche Aufwertungs-, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen an Kindertagesstätten, Schulen, Jugendeinrichtungen und kulturellen Einrichtungen aus Mitteln des Wohnumfeldprogramms und des Stadtumbaus. Zur Vorbereitung eines weiteren gezielten Einsatzes von Stadtbaumitteln aus dem Programmteil Aufwertung in kleinere, impulsgebende, sowie in Verbindung mit dem Rückbau und der Medientrennung von Einrichtungen stehende Aufwertungsmaßnahmen wurde 2005 das o. g. Gutachten erstellt. Von dem Gesamtbestand aller Einrichtungen in den beiden Großsiedlungen wurden nach Abstimmungen in der bezirklichen AG Soziale Infrastruktur für 23 Standorte Aufwertungsmaßnahmen (an und in den Gebäuden sowie den Außenanlagen) konkretisiert.

Davon wurden Maßnahmen an 18 Standorten in die Stadtumbau-Programmplanung 2006 und 2007 aufgenommen. Maßnahmen an 10 weiteren sozialen Infrastrukturstandorten wurden für die Programmjahre 2008/09 bezirklich angemeldet (siehe 5.2.2 und 5.2.3).

Zu (d)

Angesichts der begrenzten Angebotsqualität der größtenteils über 20 Jahre alten Bausubstanz der Kindertagesstätten und Schulen, die im Laufe der Jahre nur in Teilen erneuert und angepasst wurde, stellt sich die grundsätzliche Anforderung, künftig nicht allein in den Gebäudebestand zu investieren, sondern auch Möglichkeiten zu eröffnen, an ausgewählten Standorten durch Neubaumaßnahmen neue Qualitäten zu schaffen. Orte, Art und Umfang der zumeist vorhandene Bestände ersetzenden, teilweise aber auch ergänzenden Neubaumaßnahmen werden noch näher zu sondieren sein.

*Anmerkung:*

*Der langfristige Finanzbedarf baulicher und städtebaulicher Maßnahmen im Bereich der sozialen Infrastruktur wird anhand der sektoralen Infrastrukturentwicklungsplanungen noch zu präzisieren sein. Über die bisher quantifizierten Kosten für die Bestandentwicklung betrifft dies auch den Finanzbedarf für weitere Aufwertungs- bis hin zu einzelnen Neubaumaßnahmen (wie z. B. für den Standort der Karl-Friedrich-Friesen-Schule an den Ringkolonnaden avisiert).*

### 3.4 Umgang mit den landeseigenen Grundstückspotenzialflächen

Im IEHK 02 wurden 90 bereits aufgegebene oder zum damaligen Stand noch aufzugebende Gemeinbedarfsstandorte (damals insgesamt ca. 70 ha) im Hinblick auf ihre Nachnutzungsbedingungen untersucht und dargestellt. Inzwischen ist der Umfang dieser Standorte auf über 125 mit zusammen fast 110 ha angewachsen. An den Rahmenbedingungen der Nach- und Zwischennutzung der betreffenden Grundstücksflächen hat sich noch nicht wesentliches verändert. Mit zu berücksichtigen sind außerdem die Grundstücksflächen vormaliger gewerblicher Nutzungen und diejenigen, für die einmal eine städtebauliche Entwicklung geplant war, die aber seit jeher brach liegen.

#### Städtebaulicher Ziel- und Handlungsrahmen

- Erreichung sinnvoller Nach- und Zwischennutzungen.
- Verhinderung einer visuellen und atmosphärischen Degradation der Flächen zum Nachteil der Wohn-Nachbarschaften.
- Gebietsbindung und Aktivierung der Wohnbevölkerung u. a. durch Nutzungsaneignung.
- Einleitung eines positiven Umwertungsprozesses durch inwertsetzende Zwischennutzungen.
- Minimierung öffentlicher Bewirtschaftungskosten.

#### Gesamtbestand

Insgesamt werden in der Plankarte „Landeseigene Grundstückspotenzialflächen“ über 125 Standorte ehemaliger Gemeinbedarfsnutzung und bisherige Brachflächen (insgesamt über 50 in der GS Marzahn und ca. 75 in der GS Hellersdorf) mit zusammen 106,5 ha erfasst.

#### Standorte und Flächen im bezirklichen Vermögensbestand

- Über 50 Standorte mit 38,5 ha sind im bezirklichen Grundvermögen / Fachvermögen, davon
  - 17 Standorte mit bereits vorhandener dauerhafter Nachnutzung
  - 2 Standorte in Vorbereitung dauerhafter Nachnutzung
  - 5 Standorte mit vorhandener Zwischennutzung
  - 1 Standort in Vorbereitung einer Zwischennutzung

#### Bisherige Koordinierung und „Neuland“-Projekt

- Nutzungstypen der von potenziellen Zwischennutzern angestrebten Projekte:  
Ausschließlich Freiraumnutzungsinteressen, im Spektrum von Hockey und Bikepark über verschiedene Gartentypen (Nutzgärten, „Kleingärten“, Symbolgärten) bis hin zu Umwelt- und Landwirtschaftsprojekten.

#### Kernprobleme der Zwischennutzung bezirklicher Flächen

- Hoher Aufwand in der Akquisition und Umsetzung von Zwischennutzungen.
- Hoher Mitteleinsatz bei realisierten Freiraum-Projekten.
- Angezeigte Aufwandsgrenzen seitens des Fachvermögensträgers NatUm.
- Vorbehalte seitens des bezirklichen Grundstücksamtes.
- „Grundstückswertkosten“ (Grundsteuer – ca. 0,40 €/qm/a - auch bei landeseigenen Flächen, wenn sie öffentlich nicht zugänglich sind; BSR-Gebühren etc.) liegen oberhalb des für bisherige Gartennutzungen / Pachtgrabeland öffentlich erhobenen Pachtzinses.
- Die Nachfrage nach Zwischennutzungen bzw. gartenbezogenen Nachnutzungen ist relativ gering. Bei Erhebung eines kostendeckenden Pachtzinses ist eine noch geringere Nachfrage potenzieller Zwischennutzer zu erwarten.
- Die Flächen sind häufig zu groß für nachgefragte Nutzungen, Nutzungsvorstellungen der Nachfrager lassen z. T. nachbarliche Konflikte (z. B. durch Lärmbelästigung) befürchten.
- Nach LHO und Aufgabenstellung des LFB verbietet sich prinzipiell die faktische Vorhaltung von Flächen im bezirklichen Bestand, wenn keine Fachnutzung gegeben oder projektiert ist.

## Standorte im Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co KG (LFB)

Über 70 Standorte mit insgesamt ca. 69 ha befinden sich im Treuhandvermögen des LFB, darunter

- Standorte ohne absehbare Vermarktbarkeit / in der Verwaltung bzw. Bewirtschaftung durch Dritte (Verwaltungsdienstleistung, Fa. Gegenbauer)
- Standorte mit Vermarktungserwartung / in Vermarktungsverfahren
- Standorte mit Zwischennutzungsperspektiven
- Standorte zur Vorhaltung für ggf. langfristigen Gemeinbedarf

Ferner wurden fast 10 Standorte an Privat veräußert (überwiegend an Wohnungsunternehmen, die Eigentümer angrenzender Flächen sind, z. T. durch „Grundstückstausch“ mit der Stadt und Land).

### Kernprobleme der Nach- und Zwischennutzung von LFB-Flächen

- Prioritärer Vermarktungsauftrag des LFB, Niveau der Grundstückspreise und Verkaufserlöse.
- Zu kurze Pachtfrist (bisher aufgrund SenFin-Veranlassung Regelfristen 6 Monate).
- Höhe des verlangten Pachtzinses für Temporärnutzungen (in Abhängigkeit zur Nutzungsart),
- Grundsteuerpflicht (im Falle nicht uneingeschränkt öffentlicher Nutzungen)
- Pachtpreisvorstellung LFB für temporäre Freiflächennutzungen: 0,25 bis 0,50 €/qm/mt
- Vor diesem Hintergrund keine Nachfrage potenzieller Zwischennutzer.

## Lösungsansätze

### Für Flächen zur Bewirtschaftung ohne spezifische Nutzung („inaktive“) Nutzungen:

- Einfache Brachlandbewirtschaftung („gelenkte Sukzession“), jederzeit reversibel zu halten.  
„Landschafts“-Profile
  - mit oder ohne vollständige Einzäunung:  
Wenn öffentlich frei begehbar, entfällt die Grundsteuerpflicht (ca. 0,40 €/qm/a).  
Sind eingezäunte Flächen sozial kontrollierter? / weniger Vandalismus?  
Temporäre Einzäunung bei Baum-Aufwuchs (bei Pflanzung von Stecklingen o. ä.).

### Für angestrebte „aktive“/spezifische Zwischennutzungen

- Präzisierung der Vergabekonditionen (z. B. zulässiges Nutzungsspektrum, Rückbauverpflichtung, Recycling-Kaution)
- Einbeziehung des LFB-Flächenbestandes ohne absehbare Vermarktungserwartung.
- Abstimmung zwischen allen betroffenen Stellen (BA, Sen, LFB), vorzugsweise zur Findung berlin-weiter Strategien und Lösungen.

### Schrittfolge zur Lösung der operationalen Kernprobleme:

- Potenzial-Check der LFB-Flächen<sup>21</sup>
- Abstimmung auf Arbeitsebene zur Klärung der Grundfragen des Kostenmanagements der Stellen des BA M-H, SenStadt, SenFin, LFB.
- Exemplarische Aufbereitung/Darstellung von Lösungswegen anhand praktikabler/umsetzungsrelevanter Beispiele.
- Einbeziehung weiterer Bewirtschaftungsformen (z.B. Erbpacht oder Verkauf mit Abzinsung für langfristige Nutzungen).

<sup>21</sup> Um für den städtebaulichen Umgang mit den Baupotenzialflächen eine bezirkliche Positionierung zu erlangen und dem LFB als „Vermarkter“ dieser Flächen eine informelle Orientierung zu geben und damit Einzelfallentscheidungen zu erleichtern, wurde zum INSEK Ende 2007 eine Plankarte erstellt, die Angaben zu den wichtigsten Parametern städtebaulicher Entwicklung enthält:

Art der Nutzung zu unterscheiden nach z. B. Eignung für Wohnnutzung, gewerbliche (i. d. R. nicht zentrenkonkurrierende) Nutzungen.

Maß der Nutzung typologisch zu unterscheiden nach „kontextuellen Ergänzungen“ (z. B. Bebauung max. IV-geschossig, überwiegend entlang öffentlicher Straßen) und kleinteiligen „eigenidentischen“ Bebauungsstrukturen (z. B. für eigentumsorientierten Wohnungsneubau, i. d. R. max. III-geschossig). (s. Plankarte „Städtebauliche Zielperspektiven landeseigener Potenzialflächen“)

## 4. Räumliche Schwerpunktbereiche

### 4.1 Schwerpunktbereiche des integrierten Stadtumbaus, Aktionsbereiche

Innerhalb der beiden Großsiedlungen heben sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt über die zahlreichen Einzelmaßnahmen-Standorte, insbesondere des Rückbaus sozialer Infrastruktur, insgesamt 13 räumliche Schwerpunktbereiche des integrierten Stadtumbaus (8 in Marzahn, 5 in Hellersdorf) heraus, in denen teilweise bereits seit mehreren Jahren unterschiedliche Aufwertungs-, Quartiers- bzw. Stadtumbaumaßnahmen in überwiegend integrierten Betreuungsformen durchgeführt werden. Von den Schwerpunktbereichen stehen 9 (7 in Marzahn, 2 in Hellersdorf) die Stadtumbaumaßnahmen in Verbindung mit dem Rückbau von Wohnungen.

Im Folgenden wird der bisherige Stadtumbauprozess in diesen Schwerpunktbereichen reflektiert, bei den Schwerpunktbereichen mit Wohnungsrückbau besonderes im Hinblick auf die wohnungs-, freiraum- und infrastrukturbezogenen Maßnahmen, unter den Aspekten

- Bürgerbeteiligung
- Aufwertungsprojekte
- Bewohnerbindung
- Imagewirkung
- Kosten-Nutzen-Effizienz

Die Beschreibungen basieren in großen Teilen auf den 2006 von der Plattform Marzahn-Hellersdorf durchgeführten Fachgesprächen. Ein Ausblick zum weiteren Prozess innerhalb der Schwerpunktbereiche benennt die wesentlichen, hierfür noch zu treffenden Entscheidungen und durchzuführenden Maßnahmen, unter Berücksichtigung der Programmplanung und städtebaulichen Planung zu Beginn des Jahres 2007.

#### 4.1.1 Marzahn Nord

Der Stadtteil Marzahn Nord (Sozialraum 2) gehört zu den am spätesten gebauten Teilen der Großsiedlungen im Nordosten Berlins. Der Stadtgrundriss war auf den Bau VI-geschosser Häuser ausgerichtet. Aus der Verdichtung mit XI-geschossiger Bebauung resultierten erhebliche städtebauliche Mängel, die in Verbindung mit der sozialräumlich eher unausgewogenen Erstbelegung zu einem von Anfang an belasteten Image führten.

Nach ersten wohnumfeldbezogenen Maßnahmen in den 90er Jahren wird Marzahn Nord zusammen mit Marzahn West seit 1999 im Rahmen des Quartiersmanagements durch UrbanPlan betreut. Nach strategischer Neuausrichtung des Quartiersmanagements seit 2005 (Präventionsmaßnahmen insbesondere zur sozialen Stabilisierung) treten soziale Aktivitäten örtlicher Partner und Bewohnermitbestimmungen noch deutlicher als bisher in den Vordergrund.

Mit der Schwerpunktsetzung im Stadtumbau wird für Marzahn Nord, dem Bereich östlich der S-/R-Bahntrasse, seit 2003 ein durch die Plattform Marzahn-Hellersdorf koordiniertes Stadtumbau-Steuerungsverfahren in einem synergetischen Zusammenwirken mit den Verfahren und Projekten der Sozialen Stadt durchgeführt.

#### Bisheriges Verfahren zum Stadtumbau, Rahmenbedingungen

Marzahn Nord gehörte 2002 zu den Bereichen, in denen sich der größte Anteil von unsanierten Wohngebäuden konzentrierten. Vorausgegangen waren Verkäufe von WBG-Beständen an private Wohnungsunternehmen und eine Genossenschaft, die sogleich in die Sanierung gelangten. Für den verbliebenen unsanierten WBG-Bestand stellte sich, nach Diskussion zur Notwendigkeit, mehrere tausend Wohnungen in der Großsiedlung aus dem Markt zu nehmen, schließlich die Anforderung, mit Hilfe in

Aussicht stehender Mittel des Stadtumbauprogrammes Ost einen umfangreicheren Rückbau vorzunehmen. Mit Restmitteln aus dem Plattenbau-Modernisierungsprogramm sollten ferner am Standort verbleibende Wohnungen der WBG aufgewertet werden.

Die Quartiere beiderseits der westlichen Havemannstraße bildeten im IEHK 02 somit einen konzeptionellen Vertiefungsbereich. In ersten Konzepten wurden 2002 durch GRUPPE PLANWERK parallel drei verschiedene Stadtbauvarianten aufgezeigt und mit den institutionell Beteiligten diskutiert:

- „Park“-Variante (konzentrierter Kompletrückbau von 1.450 WE, Modernisierung von 170 WE)
- „Patchwork“-Variante (räumlich verteilter Rückbau von 1.680 WE, Modernisierung v. 450 WE)
- „11:4“-Variante (Teilrückbau der XI-Geschosser von 1.800 WE, Modernisierung von 1.000 WE)

Die Park-Variante wurde in den internen Workshops sogleich verworfen. (in den späteren Bürgerveranstaltungen zitierten Bewohner diese Variante immer wieder als ursprüngliches Konzept für Marzahn-Nord, welches schließlich verhindert worden sei). Die Patchwork-Variante, die von partiellem Teilrückbau auch im Bereich der Wörlitzer Straße ausging, wurde in das Konzept zum Bundeswettbewerb eingearbeitet. Hingegen wurde die 11:4-Variante von der DEGEWO / WBG Marzahn verfolgt und durch das Büro Persike + Schüttauf (später Stadtakzent) architektonisch-bautechnisch konkretisiert. Die Ergebnisse dieser Arbeit bildeten die Grundlage für die Verhandlungen zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnungsunternehmen zum Umfang rückzubauender und zu modernisierender Wohnungen. Erst im August 2003 wurde die Entscheidung über das dann umzusetzende Stadtbauprogramm getroffen. Nicht zuletzt mit Hilfe einer Intervention des Bewohnerbeirates erfuhr dieses abgestimmte Konzept später noch eine Nachjustierung: Auf den ursprünglich vorgesehenen Kompletrückbau der Bebauung an der Rosenbecker Straße wurde angesichts der vorteilhaften Lage des Gebäudes verzichtet, zugunsten eines Teilrückbaus mit der Bildung von 38 Stockwerks-Eigentumswohnungen.

Das Ergebnis dieser insgesamt aufwändigen, behutsamen Form des Stadtbaus durch Teilrückbau und Modernisierung („Einweihung“ 04.06.05) bestätigte das Ziel, hiermit das Quartier grundlegend aufzuwerten und insgesamt einen Imagewandel der Großsiedlung einzuleiten. Das Projekt „Ahrensfelder Terrassen“ trug wesentlich zur Entstigmatisierung der Großsiedlung insgesamt bei. Der finanzielle Mitelaufwand für diese Art des Stadtbaus, insbesondere der hohe Einsatz an Modernisierungsmitteln lässt hingegen eine vergleichbare Fortsetzung dieser Strategie nicht mehr zu. Zunächst wurde die Auffassung vertreten, Teilrückbau i. V. m. Modernisierung würde sich nur noch an wenigen Schlüsselstellen unter weitgehendem Verzicht auf öffentliche Modernisierungsförderung umsetzen lassen, gegenwärtig erscheint horizontaler Teilrückbau überhaupt nicht mehr realisierbar.

### Bürgerbeteiligung/Bürgeraktivitäten

In der Zeit vor der Stadtbauplanung registrierte das QM-Büro aus Bewohnergesprächen eine zunehmende Kritik am unklaren Umgang mit den unsanierten Wohnungsbeständen beiderseits der Havemannstraße. Vor dem Hintergrund der seinerzeit andernorts, vor allem an der Südspitze, geführten Rückbaudiskussion, breitete sich auch in Marzahn Nord latente Unruhe aus, allerdings mit dem Kennzeichen, besser diese Diskussion zu führen, als dass im Quartier gar nichts geschehe.

Indessen wurden die ersten Überlegungen zum Rückbau der Wohngebäude beiderseits der Havemannstraße zur Vermeidung von Verunsicherungen und Vorfestlegungen nicht öffentlich, sondern verwaltungsmäßig intern mit dem Wohnungsunternehmen geführt. Dies verursachte ein – im Nachhinein betrachtet – unnötiges Misstrauen in der Bevölkerung und von vorn herein Vorbehalte gegen das Stadtbauprojekt. Die anfängliche Oppositionshaltung verstärkte sich im Zuge der dann durch das Wohnungsunternehmen forciert betriebenen Entmietung der rückbaubetroffenen Wohnungen.

Erst allmählich, mit dem organisierten Umzugsmanagement und Mieterbüro der WBG, öffentlicher Aktionen und schließlich nach dem Sichtbarwerden erster Ergebnisse des Umbaus, wendete sich die öffentliche Grundstimmung zum Stadtumbau. Auch die Änderung im Umgang mit den Gebäuden Rosenbecker Straße (s. o.) trug hierzu bei.

Insgesamt ist die besondere Rolle der Quartiersagentur Marzahn NordWest im Stadtumbauprozess hervorzuheben. Durch die ständige Vor-Ort-Präsenz einer „unabhängigen“ Anlaufstelle sowie der im Rahmen des QM formierten Bürgerbeteiligung konnte und kann ein kontinuierlicher Dialog mit den Quartiersbewohnern geführt werden.

### Stadtumbau-Steuerungsverfahren

Im Auftrag von SenStadt führt die Plattform Marzahn-Hellersdorf seit 2003 ein den Stadtumbauprozess begleitendes Steuerungsverfahren durch. Konstituiert wurde ein Beirat, besetzt mit Vertretern SenStadt (Ref. Soziale Stadt), BA Marzahn-Hellersdorf (Stadtrat der Abteilung Ökologische Stadtentwicklung sowie Abteilungen Bildung und Jugend), DEGEWO / WBG Marzahn (Geschäftsführung WBG) und Quartiersagentur Marzahn NordWest. Der Beirat (ständige Mitglieder) stimmt die Empfehlungen des Handelns nach Konsensprinzip (ohne Überstimmungsmöglichkeit) ab. Punktuell werden zu den Sitzungen weitere Teilnehmer eingeladen

- Fachämter außerhalb der Abt. Ök. Stadtentwicklung, Bildung und Jugend, wie z. B. Tiefbauamt
- andere Institutionen und örtliche Akteure, die vom Stadtumbau tangiert werden bzw. selbst aktiv am Stadtumbau teilnehmen
- Gutachter und Architekten (Städtebau, Bauplanung, Sozialstudien, Monitoring etc.)
- Vertreter des Bewohnerbeirats in Marzahn NordWest (zu Beginn des Verfahrens).

Seit dem 16.01.2003 (konstituierende Sitzung) fanden in den Geschäftsräumen der Plattform Marzahn-Hellersdorf bisher insgesamt 25 Sitzungen (2003: 10, 2004, 8, 2005: 5, 2006: 4) statt. Themenbezogen wurden Arbeitsrunden gebildet, wie z. B. zur städtebaulichen Vertiefungsplanung, zur Entwicklung des Einzelhandels, zur Planung im öffentlichen Raum und an den Infrastrukturstandorten.

Teil des Steuerungsverfahrens war bisher ferner der unter der Leitung des Stadtrates für ökologische Stadtentwicklung konstituierte „Runde Tisch“ mit den innerhalb von Marzahn Nord engagierten Wohnungsunternehmen. Von März 2004 bis 2006 wurden in diesem Rahmen 6 Sitzungen durchgeführt. Dieser Runde Tisch dient der gegenseitigen Information über den jeweiligen Entwicklungsstand in Marzahn Nord, zu einzelnen Vorhaben und zur Vorbereitung gemeinsamer Aktionen. Letztere kamen im Laufe des bisherigen Stadtumbauprozesses indes nicht zu Stande.

### Bisherige Aufwertungsprojekte

Im Bereich des Wohnungsrückbaus

- Modernisierung/Neustrukturierung der nach Teilrückbau verbliebenen Wohngebäude und Wohnungen (Kernmaßnahme „Ahrensfelder Terrassen“, unter Förderung mit Landesmitteln zur Plattenbausanierung).
- Aufwertung der Grün- und Freiflächen auf den rückbaubetroffenen Grundstücken der WBG (zu 100 % mit Programmmitteln Stadtumbau Ost), Anlage von wohnungsbezogenen Mietergärten, Anlage eines Beachvolleyballfeldes auf dem Komplettrückbaugrundstück Niemecker Straße.

Auf öffentlichen Flächen

- Aufwertung öffentlicher Straßenräume (mit unterschiedlichen Programmmitteln, wie SUO, WUM, Radwegeprogramm), Aufwertungsmaßnahmen im Clara-Zetkin-Park, beiderseits der Straßenbahntrasse.
- Aufwertung von Standorten der sozialen Infrastruktur, insbesondere Grundschulstandort Wörlitzer Straße 31 als Ankerfunktion mitten im Stadtteil (ursprünglich aufzugebender Standort erhielt durch den Wohnhaus-Rückbau neue Entwicklungsmöglichkeiten und wird kleinteilig aufgewertet: Qualifizierung des Pausenhofes, Neuerschließung, Kleinspielfeld, Sonnenschutz Fassade).
- Weitere Maßnahmen an Infrastrukturstandorten: Ertüchtigung einer der beiden Turnhallen am Grundschulstandort Borkheider Straße zur Kiezsporthalle, nach Rückbau eines Schulgebäudes; Aufwertungsmaßnahmen an der sozialen Stadteinrichtung Rosenbecker Straße; Errichtung eines interkulturellen Gartens auf einem ehemaligen Kitastandort an der Golliner Straße.

## Wirkungen und Effekte des bisherigen Stadtumbaus in Marzahn Nord:

### Bewohnerbindung

Ein großer Teil der ehemaligen Bewohner der rückbaubetroffenen Wohnungen im Stadtumbauschwerpunkt um die Havemannstraße konnte in den übrigen Wohnungsbestand der WBG (inner- und außerhalb von Marzahn Nord, davon 90 % in sanierte Wohnungen) umziehen (insgesamt verblieben lt. WBG 10/03 ca. 2/3 der ausziehenden Haushalte in der Großsiedlung). Ferner zog ein Teil in die überwiegend frisch sanierten, umgebenden Wohnungsbestände der anderen Wohnungsunternehmen (20-25 % der Zuzüge aus anderen Bezirken).

### Wohnungswirtschaftliche Effekte:

Die bisher in Marzahn Nord rund 1.400 „aus dem Markt genommenen“ Wohnungen haben kurzfristig zu einer deutlichen Leerstandsreduzierung im Stadtteil und der Großsiedlung Marzahn geführt. Davon hat nicht nur die WBG profitiert, sondern auch andere Wohnungsunternehmen, vor allem in der engeren Umgebung. Die mit dem Teilrückbau - im Gesamtprojekt mit dem größten Kostenanteil geschaffenen – modernisierten, z. T. neu geschnittenen, sogar z. T. zu erwerbender Wohnungen eröffneten zugleich ein über das bisherige Spektrum hinausgehendes Wohnungsangebot. Die Belegung dieser Bestände wird längerfristig zu beobachten sein, ebenso die Belegungen der Wohnungen innerhalb der teil- und nachsanierten XI-Geschosser in der Wörlitzer Straße und der östlichen Havemannstraße.

### Stadtwirtschaftliche Effekte

Der sehr hohe öffentliche Mitteleinsatz im wohnungswirtschaftlichen Bereich rechtfertigt sich in diesem Falle durch den Erfolg der Stadtumbaumaßnahmen, zumindest im Hinblick auf die Imagewirkung für die Großsiedlungen. Allerdings ist ein derartiger öffentlicher Finanzaufwand im weiteren Stadtumbauprozess anderer Standorte nicht mehr realisierbar. Demgegenüber hält sich der Mittelaufwand im Bereich der öffentlichen technischen und sozialen Infrastruktur in einem eher geringen Rahmen. Investiert wurde lediglich in überwiegend kleine, im Zusammenhang mit dem Stadtumbau dringliche Maßnahmen, die ohne Stadtumbau- oder Wohnumfeldprogrammmittel nicht realisiert worden wären, aber auch ohne Stadtumbauverfahren in vergleichbarem Umfang notwendig gewesen wären (z. B. bestimmte Gebäudemodernisierungen).

### Stadtumbauschwerpunkt Schorfheideviertel

Für den Umgang mit den unsanierten Wohnbaubeständen an der Schorfheide-, Golliner- und Kölpiner Straße wurden erst ab 2004 konkrete Überlegungen angestellt. Ein integriertes Gesamtkonzept für den Standort existierte noch nicht. Im Rahmen des städtebaulichen Rahmenplanes zum Stadtumbau Marzahn Nord wurden erste allgemeine Vorschläge unterbreitet. Verhandlungen zwischen SenStadt und DEGEWO führten zu dem Ergebnis, den VI-geschossigen Bauteil im nördlich gelegenen Block an der Schorfheidestraße zu erhalten und zu modernisieren (bereits durchgeführt) und zwei XI-geschossige Bauakte an der Schorfheidestraße komplett (beiderseits des zu erhaltenden WEG-Teiles) zurück zu bauen. Für 2007 ist der Rückbau der betreffenden XI-Geschosser-Trakte an der Schorfheidestraße geplant, der Rückbau des VI-Geschossers Golliner-/Kölpiner Straße ist für 2008 vorgesehen. Für die nach Rückbau der Wohngebäude verbleibenden Freiflächen im Schorfheideviertel wurde mittels eines bewohnerorientierten Konzeptverfahrens (Charette-Verfahren) ein mittel- und längerfristiges Nachnutzungskonzept entwickelt (Ergebnis: Projekt der „Multifunktionsboxen“ im qualifizierten Freiraum).

Für den VI-geschossigen Winkelbau Golliner-/Kölpiner Straße war bis 2006 ein Teilrückbau avisiert. Nach dem Wechsel in der Leitung des Wohnungsunternehmens fiel die Entscheidung zugunsten eines in 2008 durchzuführenden Komplettrückbaus, über den die Bewohner erst zu Beginn des Jahres 2007, zeitgleich mit der Einleitung des Charrette-Verfahrens, informiert wurden.

Ungelöst bleibt bis dato die Entwicklung des umfeldbeeinträchtigenden Ruinengrundstückes Ecke Havemannstraße / Golliner Straße (ehemalige Gaststätte „Am Kornfeld“) im Eigentum der insolvenzverwalteten Konsum-Gesellschaft.

## Potenzieller Stadtumbaubereich Klandorfer Straße

Der Nordrand des Stadtteils mit dem überwiegend unsanierten Wohnblock Klandorfer Straße ist beeinflusst durch das geplante Bundesstraßenneubauvorhaben B 158n. Unabhängig von dessen zeitlich noch unbestimmter Realisierung plant die DEGEWO / WBG Marzahn die Sanierung der dortigen VI-Geschosser. Für den Nordrand könnte stattdessen längerfristig auch ein Rückbau in Betracht gezogen werden. Zu vermeiden sind jedenfalls Mitteleinsätze in Bereiche mit ggf. geringerer Nutzungsdauer.

### Weitere Strategien und Maßnahmen, Entscheidungs- und Handlungsbedarf:

#### Strategien

- Nachhaltige Bewohnerbindung an den Stadtteil u. a. durch Anknüpfung an das im Rahmen der Stadtumbau- und Quartiersmaßnahmen verbesserte Außenimage.
- Festigung und Qualifizierung zu erhaltender sozialer Infrastruktur.
- Ausrichtung bestehender und neuer wohnungsnaher Freiräume auf die Aneignung durch Bewohner.
- Qualifizierung der Außenverflechtung, Harmonisierung der städtebaulichen Nachbarschaft von Dorflage Ahrensfelde und Ortsrand Marzahn Nord.

#### Maßnahmenbereiche Wörlitzer Straße / Clara-Zetkin-Park

- Fertigstellung der Standort- und Umfeld-Aufwertung der Grundschule Wörlitzer Straße
- Nachnutzung des westlichen Teils des ehem. Kitagrundstückes Wörlitzer Str. 7/9 zu klären.
- Clara-Zetkin-Park: Anpassung an aktuelle Nutzungsbedarfe.

#### Maßnahmenbereich Schorfheideviertel

- Umsetzung der Ergebnisse des Bewohner-Konzeptverfahrens. Bewohnerbezogene Nachnutzung der Rückbauflächen („Schorfheide“ mit „Multifunktionsboxen“)
- Nachnutzung des (in das Verfahren nicht einbezogenen) ehem. Gaststättenstandortes Havemannstraße / Ecke Golliner Straße (früher „Am Kornfeld“) zu klären.

#### Weitere Maßnahmen (in Durchführung)

- Aufwertungsmaßnahmen an der Ebereschen- und Paavo-Nurmi-Grundschule.

## **4.1.2 Oberweißbacher Straße**

Das Quartier Oberweißbacher Straße, im nordöstlichen Bereich des Stadtteils Marzahn Mitte, mit direktem Bezug zum Landschaftsraum Eichepark, befindet sich nach Realisierung mehrerer Wohnumfeldprojekte (Neugestaltung des Sportplatzes Schwarzburger Straße, Umbau ehemaliger Kita zum HAFEN – Zentrum für Frauen und Mädchen, „Pachtgrabeland“) gegenwärtig in einem Zwischenstadium der Weiterentwicklung. Nach dem bereits 2004 erfolgten Rückbau des Doppelhochhauses sind nunmehr die dort hinterlassenen Freiflächen neu zu gestalten (i. V. m. der Erweiterungsplanung des Talcenters). Ebenso sind adäquate (Zwischen-) Nutzungslösungen für die nach Rückbau der beiden Schulgebäude verbleibenden Flächen am früheren Doppelschulstandort zu entwickeln.

Wenngleich durchschnittlich nur einstellige Leerstandsquoten festgestellt werden, könnten längerfristig weitergehende Maßnahmen zur Leerstandsminimierung in einzelnen Wohnungsbeständen im Quartier erforderlich werden. Seitens der Fortuna e. G. wird im Rahmen eines groß angelegten Sanierungsvorhabens der Umbau von 4- in 3-Raum-Wohnungen angestrebt.

### **Bisheriges Verfahren, Rahmenbedingungen**

Bereits in 2000 wurde das Quartier Oberweißbacher Straße zu einem Schwerpunktbereich des Wohnumfeldprogrammes erklärt. Mit der Erstellung eines Handlungskonzeptes durch STATTBAU GmbH erfolgte die Einleitung des „Aktionsplanes Oberweißbacher Straße“.

Erste Maßnahmen (2001-2003): HAFEN, Zentrum für Frauen und Mädchen, Spielplatz Wuhletalstraße, Sportplatz Schwarzburger Straße, Freiflächen um das Talcenter.

Gutachten: Sozialstudie 2002 (Stattbau), Freiraumkonzept 2003 (Gruppe F)

Seit 2003 werden verstärkt Mittel aus dem Stadtumbauprogramm eingesetzt.

Maßnahmen: Rückbau des Doppelwohnhochhauses ab Februar 2004 (Grundstücksfläche liegt seit 2005 brach).

Von den insgesamt 15 Vorhaben gehört das 2004 realisierte Projekt „Pachtgrabeland“ auf dem Gelände des ehemaligen Schulgartens zu denen, die eine beispielhafte Aufwertung einer Standortfläche nach Aufgabe von sozialen Infrastrukturnutzungen zeigen.

### Bürgerbeteiligung/Bürgeraktivitäten

Wichtiger Bestandteil des Aktionsplans war von Beginn an die Beteiligung der Anwohner und Initiativen vor Ort und die Einbeziehung von örtlichen Akteuren, wie Nutzern des Jugendclubs, bei der Umsetzung von Aufwertungsmaßnahmen. Die Bewohnerbeteiligung an größeren Veranstaltungen war allerdings sehr wechselhaft. (STATTBÄU)

Veranstaltungen zu Schwerpunktthemen (13.12.01, 21.07.02, 26.09.2003), Diskussionsveranstaltungen zum Rückbau des Wohnhochhauses und der Realschule (13.02.03, 19.09.03).

Beteiligungsprojekt „unser Platz“, ein eingeleitetes Betreuungsprojekt für den fertig gestellten Sportplatz Schwarzburger Straße, finanziert durch Mittel der „Aktion Mensch“ und Sponsorenmittel.

### Steuerungsverfahren

Zahlreiche themen- und projektbezogene Beratungsrunden in kontinuierlicher Abfolge.

### Aufwertungsprojekte

neben den oben genannten:

- Begegnungsstätte der Wohnungsgenossenschaft FORTUNA
- Ehemalige Mietergärten der FORTUNA
- Interkulturelles Jugend- und Familienzentrum Schalassch Ost
- Brunnenplatz am Talcenter
- Wohnhof der Wohnungsgenossenschaft Felix
- Radweg am Blumberger Damm

### Wirkungen und Effekte der bisherigen Maßnahmen im Bereich Oberweißbacher Straße:

#### Bewohnerbindung

Nach Sozialstudie äußerten sich 85 % der Befragten „zufrieden“ bzw. „eher zufrieden“ mit ihrem Wohngebiet. Dennoch waren sich nur 42 % sicher, in der Wohngegend bleiben zu wollen.

#### Imagewirkung

Verbesserung des Quartiers-Images durch die Wohnumfeldmaßnahmen. Negative Wirkungen des nach dem Hochhausabriss hinterlassenen, umgestalteten Grundstückszustandes.

### Wohnungs- und stadtwirtschaftliche Effekte

Wohnungswirtschaftliche Entlastung durch Herausnahme von 296 Wohnungen aus dem Markt.

Nach Aufgabe des Schulstandortes verbleibt bestenfalls die Turnhalle in bezirklicher Bewirtschaftung (noch fraglich), die übrige Standortfläche soll möglichst anliegerseitig bewirtschaftet werden.

## Weitere Strategien und Maßnahmen, Entscheidungs- und Handlungsbedarf:

### Strategien

- Bewohnerbindung durch Anpassung der Wohnungsschlüssel und weitere Schaffung vielfältiger sowie aneignungsfähiger Angebote im Wohnumfeld.
- Weitere Qualifizierung der Quartiersmitte.

### Besondere Maßnahmenbereiche, Klärungspunkte

- Bewirtschaftung und Nachnutzung des freiwerdenden Schulgrundstückes, Möglichkeiten der Übernahme durch Fortuna e. G. zu klären.
- Aufwertungen innerhalb des Wegenetzes ?  
Weitere Aufwertungen im Bereich öffentlicher Flächen?
- Bezirkliche Begleitung des wohnungsunternehmerseitig geplanten Umbaus des Wohnungsbestandes (4- zu 3-Raumwohnungen).

### **4.1.3 Karl-Holtz-Platz / Rudolf-Leonhard-Straße**

Neben dem Komplettrückbau der drei XI-geschossigen Wohngebäude der DEGEWO / WBG Marzahn an der Karl-Holtz-Straße wurde zwischenzeitlich auch der östlich angrenzende Schulstandort aufgegeben. Dadurch ergibt sich eine grundlegend neue Situation für diesen gesamten Bereich nördlich der Rudolf-Leonhard-Straße. Konzepte für qualifizierte freiraumbezogene Nachnutzungen wurden projiziert und förder technisch abgesichert, aber noch nicht umgesetzt. Angesichts der räumlichen Nähe zu dem südlich angrenzenden Alt-Einfamilienhausgebiet wurde angeregt, zu prüfen, ob dieser Standort nicht im Zusammenhang und vorrangig als ein neues Eigenheim-Wohngebiet (z. B. für besondere Grundstücks- und Haustypen, die andere Standorte in Marzahn-Hellersdorf nicht bieten) entwickelt werden könnte. Für das Rückbaugrundstück der WBG liegt eine Projektanfrage für eine Teppichbebauung mit Atriumhäusern („Mini-Haus Konzept“) vor. Die Tragfähigkeit des Projektes wird weiterhin geprüft.

### **Bisheriges Verfahren, Rahmenbedingungen**

Im Rahmen des IEHK 2002 wurde vom Rückbau der drei XI-geschossigen Gebäudezeilen der WBG Marzahn ausgegangen, in dieser Planung allerdings noch nicht vertieft. Eine städtebauliche Vertiefungsplanung für den Bereich unterbreitete 2003 erste Nachnutzungsvorschläge für die rückbaubetroffenen Grundstücksflächen.

Ab 2004 erfolgte der Komplettrückbau der beiden südlichen Zeilen, während die DEGEWO / WBG Marzahn noch versuchte, für die Nordzeile am Karl-Holtz-Platz mit dem gewerblichen Erdgeschoss ein Teilrückbaukonzept zu realisieren. Das Wohnungsunternehmen unternahm ferner noch Anstrengungen, analog zum Projekt Rosenbecker Straße Eigentumswohnungen nach Teilrückbau zu vermarkten. Da Vermarktungsanstrengungen ohne Ergebnis blieben, wurde dieser Ansatz im Herbst 2005 aufgegeben und dann auch die Nordzeile komplett rückgebaut.

Zur Nachnutzung der Rückbauflächen der Wohngebäude:

Seitens der benachbarten Behindertenwerkstatt wurde in 2003 angestrebt, die gesamten Rückbauflächen der WBG als „Stadtgarten“ (2005 Konzept für einen „Russischen Garten“ von Keller & Riedel) zu nutzen. Die dafür erforderliche vertragliche Vereinbarung zwischen der benachbarten Behindertenwerkstatt und der DEGEWO / WBG Marzahn kam indes nicht zustande. Unterdessen entwickelte die WBG ein Konzept für das ehemalige Wohnbaugrundstück Karl-Holtz-Straße 2-18 zur mit Stadtumbau-Aufwertungsmitteln zu finanzierenden Herrichtung als einfach ausgestattete, öffentlich zugängliche Grünanlage. Zugleich wurde für diese Fläche von einem privaten Vorhabensinteressenten das oben erwähnte Konzept zur Entwicklung einer Teppichbebauung mit Atrium-Wohnhäusern unterbreitet.

Zur Nachnutzung des aufzugebenden Schulstandortes Rudolf-Leonhard-Straße 13/15:  
Nach Aufgabe der Schulnutzung werden die beiden Schulgebäude nunmehr abzureißen sein, während die Turnhalle nach Medientrennung erhalten bleibt. Das o. g. Nachnutzungskonzept als Teil eines „Stadtgartens“ sollte noch einmal i. V. m. dem Eigentums-Wohnhausprojekt geprüft werden.

Flächen östlich des Karl-Holtz-Platzes:

Das Wohnheim-Gebäude Karl-Holtz-Platz wurde veräußert an „Kusana“, nach Modernisierung zum Weiterbetrieb als betreute Seniorenwohnanlage. Das östlich anschließende ehemalige Kitagrundstück sollte vom LFB ebenfalls an Kursana veräußert werden und künftig als Grundstücksfreifläche der Seniorenwohnanlage dienen (Bodenverkehr kam bisher nicht zu Stande).

#### Bürgerbeteiligung/Bürgeraktivitäten

Im Rahmen der gesamtbezirklichen öffentlichen Erörterungen zum Stadtumbau wurde die Bevölkerung mit dem geplanten Rückbau an der Karl-Holtz-Straße konfrontiert. Eine spezielle Bürgerbeteiligung im Schwerpunktbereich Karl-Holtz-Platz fand nicht statt. Der Anteil der noch belegten Wohnungen in den drei unsanierten Gebäuden hatte sich zum Zeitpunkt der konkreten Rückbauplanung bereits erheblich reduziert. Den verbliebenen Mietern wurden andere Wohnungen des Unternehmens angeboten. Insgesamt waren keine erheblichen Widerstände gegen den Rückbau zu vernehmen, vielmehr dürfte dieser in der Nachbarschaft eher positiv aufgenommen worden sein. (die Aufgabe der Gewerbezeile wurde zwar vereinzelt bedauert, allerdings stellte sich dort auch keine wirtschaftliche Nutzung der Flächen mehr dar. Ein anderer Eigentümer hat kleingewerbliche Ladenflächen – Bäcker, Zeitungsladen - geschaffen).

#### Steuerungsverfahren

Im Zeitraum der gutachterlichen Bearbeitung zur Entwicklung eines Nachnutzungskonzeptes erfolgten Abstimmungsgespräche unter Beteiligung des Wohnungsunternehmens und lokaler Akteure. Ein kontinuierliches bereichsbezogenes, integriertes Steuerungsverfahren zum Stadtumbau wurde hingegen nicht durchgeführt. Künftig wird es darauf ankommen, die Aktivitäten auf den einzelnen Grundstücken mit dem Ziel einer integrierten städtebaulichen Neuentwicklung stärker miteinander zu koordinieren.

#### Wirkungen und Effekte des bisherigen Stadtumbaus im Bereich

##### Bewohnerbindung

Umzug rückbaubetroffener Bewohner in Eigenbestände der WBG sowie in benachbarte Bestände anderer Wohnungsunternehmen.

Kritik (seitens benachbarter WU) an der mit dem Komplettrückbau des nördlichen Gebäudes am Karl-Holtz-Platz verbundenen Aufgabe der kleinen Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen.

##### Wohnungs- und stadtwirtschaftliche Effekte

Wohnungswirtschaftliche Entlastung durch Herausnahme von 293 Wohnungen aus dem Markt.

Nach Aufgabe des Schulstandortes verbleibt die Turnhalle in bezirklicher Bewirtschaftung. Für eine Neuentwicklung des Gesamtstandortes sind weitere städtebauliche und erschließungstechnische Maßnahmen erforderlich.

## Weitere Strategien und Maßnahmen, Entscheidungs- und Handlungsbedarf:

### Strategien

- Nutzung der durch Rückbau entstandenen Freiräume zur Schaffung neuer, kleinteilig strukturierter, wirtschaftlich und sozial tragfähiger eigentumsorientierter Wohnungsangebote auf Grundstücken mit hohem Grünanteil.

### Besondere Maßnahmen

- Entwicklung eines tragfähigen städtebaulichen Konzeptes und Verfahrens für die dortigen Rückbaugrundstücke im Gesamtzusammenhang (ehemaliger Schulstandort, WBG-Grundstücksflächen sowie südlich angrenzende Grundstücksflächen), einschließlich eines zwischennutzungsorientierten Stufenkonzeptes.
- Abstimmung der erforderlichen inneren Erschließungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des verbliebenen Leitungsbestandes (ggf. vollständige Neuordnung)

### Zu treffende Entscheidungen

Angestrebt werden könnte eine gemeinsame oder zumindest koordinierte Neuordnung der WBG-Flächen zusammen mit den östlich angrenzenden, aufzugebenden Schulstandortflächen, mit dem städtebaulichen Ziel, ein eigentumsbezogenes Wohngebiet mit in Marzahn nicht vorfindlicher, aber allgemein nachgefragter Eigenheimformen (keine Reihenhäuser, eher gartenhofbezogene Hausformen auf individuellen Grundstücken, größer geschnittene Grundstücke für langfristig wachsende Starterhäuser o. ä.) zu entwickeln. In diesem Zusammenhang wären u. a. folgende Fragen zu klären:

- Grundstücksmanagement, ggf. bodenrechtliche Zusammenführung der Flächen zur städtebaulichen Neuentwicklung, Trägerschaft, Mitwirkungsbereitschaft seitens der DEGEWO / WBG Marzahn. (Kooperationsmodell Bezirk / DEGEWO / LFB, Trägerschaft?)
- Marktfähige und sozialorientierte Bodenpreisgestaltung für den kleinteiligen Eigenheimbau versus Erbpachtlösung (Grundsatz-Abstimmungen zur Vermarktungspraxis des LFB).
- Abriss des Technikgebäudes und der aufgegebenen Handelseinrichtung an der Rudolf-Leonhard-Straße.
- Neuordnung der technischen Infrastruktur zur Baufreimachung für Nachnutzungen.

### Weiteres:

- Neuanlage eines Straßendurchstiches an der Südseite des Karl-Holtz-Platzes als kleine Anliegerstraße zur Erschließung der südlich angrenzenden Grundstücksflächen.
- Ggf. exemplarische Entwicklung eines Gestaltungskonzeptes für die verbleibenden Technik-Übergabebauwerke am Karl-Holtz-Platz (wie sie unzureichend gestaltet auch im Rückbau Marzahn Nord zu finden sind) z. B. im Rahmen einer Kampagne zur Kunst im öffentlichen Raum.

#### **4.1.4 Ringkolonnaden / Mehrower Allee**

Der Wohnungsbestand der DEGEWO / WBG Marzahn befindet sich in einem umfangreichen Umbauprozess. Zum einen werden sowohl Teil- als auch Komplettrückbaumaßnahmen in der XI-Geschosser-Anlage durchgeführt, ferner sollte bisher auch der VIII-Geschosser Mehrower

Allee rückgebaut werden. Zum anderen saniert und modernisiert das Wohnungsunternehmen die V-Ge-schosser an der Sella-Hasse-Straße, in Ausrichtung auf ältere Mieter. Nach mehrjährigen bezirklichen Versuchen, eine bestandsorientierte Weiterentwicklung des gewerblichen Südflügels der Ringkolonnaden zu erreichen, werden hierfür ebenfalls Rückbau-konzepte vorbereitet.

Zur Klärung der städtebaulichen Perspektive in diesem Neuordnungsprozess wird, parallel zu einem vom Bezirksamt eingeleiteten B-Planverfahren, eine Stadtumbau-Ideen- und Planungs-werkstatt durchgeführt, die im Herbst 2007 zu folgenden Rahmensetzungen geführt hat: Die Grundschule Max-Hermann-Straße soll langfristig erhalten bleiben und als Stadtteilschule an den Ringkolonnadenplatz herangeführt werden. Für den Nordflügel der Ringkolonnaden wird eine langfristige Erhaltung angestrebt, die Trägerschaft ist noch endgültig zu klären (diskutierte Optionen: Abgabe an LFB oder Ausschreibung und Übergabe an Freien Träger – Modell Bür-gerhaus Südspitze)

Das aktuelle Stadtumbau-Steuerungsverfahren zielt ferner auf einen geordneten Rückbau- und Aufwertungsprozess unter der speziellen Thematik der Schaffung eines familien- und seniorengerechten lebendigen Stadtquartiers (ggf. unter Teilrückbau des VIII-Geschossers Mehrower Al-lee sowie Aktivierung von Wohnungsneubaumöglichkeiten) ab, verbunden mit dem Anspruch einer zeitnahen Nachnutzung ggf. frei werdender Flächen.

Der Stadtumbauschwerpunkt ist zugleich Teil des Quartiersmanagementgebietes Mehrower Al-lee. Der QM-Bereich gehört zu den Gebieten, die seit 2005 von Beginn an entsprechend der strategischen Neuausrichtung des Quartiersmanagements in Berlin betreut werden (Wee-ber+Partner). Hierbei werden Bewohner und Partner vor Ort unmittelbar in das Verfahren ein-gebunden. Aus den identifizierten Problemlagen und Defiziten des Gebietes und seiner Bewoh-nerschaft werden die folgenden Handlungsfelder mit Priorität bearbeitet:

- Integration und Stabilisierung der Nachbarschaften,
- Bildung und Erziehung von Kindern und Stärkung von Familien,
- Bewohneraktivierung und Stadteileben

## **Bisherige Planungen, bisheriges Verfahren zum Stadtumbau, Rahmenbedingungen**

### Erste Phase: IEHK 02, Vertiefung im Rahmen des Bundeswettbewerbs (GRUPPE PLANWERK)

Der Bereich gehörte angesichts des hohen Anteils an unsanierten XI-geschossigen Wohngebäuden und des seit 1999 leerstehenden Südflügels der Ringkolonnaden bereits im Rahmen des Bundeswettbewer-bes Stadtumbau Ost als Vertiefungsbereich zu den potenziellen Stadtumbauschwerpunkten. Folglich enthielt die als Bestandteil des IEHK 02 durchgeführte Vertiefungsplanung bereits wesentliche Kon-zeptelemente, die noch 2006 Gegenstand der weiteren Befassung waren:

- Komplettrückbau des Südflügels (damals ohne bezirkliche Zustimmung aufgrund der identitäts-bildenden Funktion des Gebäudes),
- Teilrückbau der XI-Geschosser Ludwig-Renn-Straße (Teilrückbau nunmehr auf den Bauteil mit den Funktionsvorlagerungen beschränkt),
- Erhalt und (vorlaufende) Modernisierung der V-Geschosser Sella-Hasse-Straße.

2002 galt jedoch noch der Ansatz, den unsanierten WBG-Bestand an eine bereits gebildete Mieterge-nossenschaft zu veräußern. Mangels Kapitaldeckung des Genossenschaftskonzepts, angesichts der landesseitig nicht mehr zur Verfügung gestellten Modernisierungsmittel und der Maßgabe, nunmehr unsanierte Bestände verstärkt zurückzubauen, verblieb der Bestand bei der DEGEWO / WBG Marzahn.

## Zweite Phase: Städtebauliches Konzept 2003, Planergemeinschaft Dubach Kohlbrenner

Für die weitere Entwicklung von Nord- und Südflügel wurden 3 Varianten entwickelt:

- Erhalt und Nutzung der Gebäude
- Entwicklung einer altersgerechten Wohnanlage
- Rückbaualternativen (bis hin zur Erweiterung des Bürgerparks)

Bezirkliches Ziel blieb der Erhalt auch des Südflügels, dessen dauerhafte Nachnutzbarkeit wurde allerdings auch in diesem Gutachten in Frage gestellt.

## Dritte Phase: Städtebauliche Vertiefungsplanung und immobilienwirtschaftliche Bewertung, UrbanPlan

Der Zwischenbericht 12/2005 enthält in seinem städtebaulichen Teil auf Basis der zwischen SenStadt und DEGEWO/WBG verhandelten Rückbaukonzeption ein Stufen- bzw. Optionskonzept mit verschiedenen städtebaulichen Nachnutzungen freierwerdender bzw. potenziell freierwerdender Grundstücksflächen. Testentwurflich werden Stufen einer Wohnungsneubauentwicklung (Reihenhaus-Ensemble) dargestellt. Dabei wurde (zumindest in einer Variante) auch von einer langfristigen Aufgabe der Grundschule an der Max-Herrmann-Straße ausgegangen (inzwischen Entscheidung zum Erhalt bis mindestens 2018 getroffen).

In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass eine langfristige Freiraumnutzung der freiwerdenden Flächen im Sinne einer Erweiterung des Bürgerparks von keiner Seite mehr in Betracht gezogen bzw. befürwortet wurde.

Hinsichtlich des Ringkolonnaden-Südflügels kam das Gutachten nach detaillierter immobilienwirtschaftlicher Bewertung (Investitionsbedarf zur Wiederinbetriebnahme: ca. 0,8 Mio. EUR, zuzüglich des Sanierungsbedarfes für den Fall einer ökonomischen Bewirtschaftung) und Betrachtung auch von Teilrückbauvarianten zu dem Schluss, dass keine günstigen Aussichten für den Erhalt bestünden, wenn nicht ein nachhaltiges Nutzungskonzept entwickelt werden kann, ggf. unter Verzicht auf Anmietung andernorts kostenintensiver Büronutzungen. (*UrbanPlan*)

Ferner wurden Gestaltungsoptionen für den öffentlichen Raum der Ost-West-Achse (zwischen Plaza und Tramhaltepunkt) unter besonderer Berücksichtigung der Modernisierung des Ärztehauses entwickelt.

## Folgerungen nach dem bisherigen Planungsprozess

- Entscheidung des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf für den Kompletrückbau des Südflügels gem. BA-Vorlage vom 02.05.06 (einschließlich Postgebäude, nach Erwerb, sowie Kaufhalle)
- Schrittweise städtebauliche Neuordnung, Erfordernis der Erarbeitung von Leitlinien einer langfristigen Neuordnung, die sich schrittweise unter Einbeziehung von gestalterisch und nutzungsstrukturell angemessenen Nach- und Zwischennutzungslösungen realisieren lässt. (weiteres Planungsverfahren s. unten)
- Einleitung eines B-Planverfahrens zur Absicherung langfristiger Planungsziele

Um auf dem Wege zu einer sinnvollen baulichen Nachnutzung der Baugrundstücksflächen einen nachteiligen Zwischenzustand zu vermeiden, werden zeitnah (voraussichtlich freiraumbezogene) Temporärnutzungen zu aktivieren sein.

Inzwischen wurde das Postgrundstück an privat veräußert. Das Kaufhallen-Gebäude wird als Lager für das Sozialprojekt Laib + Seele temporär genutzt.

## Bürgerbeteiligung/Bürgeraktivitäten

- 2002: Mieterversammlung, organisiert durch die damals in Gründung befindliche Mietergenossenschaft, noch ausgehend von einer Modernisierung des Wohnungsbestandes.
- 2005: Protestveranstaltung der Anwohner nach Bekanntwerden der Rückbauplanungen.
- 05.05.2006 Plattform-Veranstaltung zum Stadtumbau im Bereich Ringkolonnaden, mit maßgeblichen politischen Vertretern des Bezirks, Verwaltung SenStadt, DEGEWO.

## Steuerungsverfahren

20.09.2005	Auftaktveranstaltung zum Steuerungsverfahren Ringkolonnaden
2005/06	Weitere Steuerungs- und Abstimmungsrounden
2007	Stadtumbau-Werkstatt Ringkolonnaden

## Aufwertungsmaßnahmen

Einigkeit besteht darin, nach Rückbau der einzelnen Gebäude keine unwirtschaftlichen Brachflächen zu hinterlassen. Dies erfordert ein plausibles Konzept zur Zwischennutzung der betreffenden Flächen. Die Ost-West-Achse bedarf als öffentlicher Raum sowohl der gestalterischen Aufwertung als auch der Verbesserung der Nutzbarkeit. Weitergehende Aufwertungsmaßnahmen sind abhängig von der Entscheidung über die langfristigen städtebaulichen Rahmenbedingungen.

## Wirkungen und Effekte des bisherigen Stadtumbaus im Bereich Ringkolonnaden

### Bewohnerbindung

Den Bereich Ringkolonnaden kennzeichnet aufgrund der dortigen sozialen (Bürgereinrichtungen Nordflügel, Grundschule) und medizinischen Infrastruktur (Ärztelhaus, ambulantes OP-Zentrum in Planung) sowie des Einzelhandels (Plaza, Funktionsunterlagerungen des mit einem Seniorenwohnprojekt belegten Teilrückbaugeschäftes, Ringkolonnaden-Nordflügel) eine räumliche Zentrenqualität, die zur Aufrechterhaltung einer hohen Bewohnerbindung beitragen kann. Indes waren die Wohnungsressourcen für Rückbaubetroffene (zumindest im umgebenden Bestand der WBG) begrenzt. Die zentrenbezogenen Standortangebote sowie die Profilierung der Wohnungen in der Sella-Hasse-Straße prädestinieren eine besondere Lagegunst für ältere Menschen. Zur Vermeidung einer einseitigen altersstrukturellen Ausprägung des Bereiches wird allerdings auch die Kinderinfrastruktur zu qualifizieren sein. Ferner könnten Projekte familienfreundlichen, generationsübergreifenden Wohnens zur Altersmischung beitragen.

### Imagewirkung

Die Ringkolonnaden besitzen einen hohen Identifikationswert, nicht zuletzt aufgrund der originären Architektur des nunmehr z.T. rückzubauenden Ensembles. Analog der imageverbessernden Wirkung des Stadtumbaus „Ahrensfelder Terrassen“ kann auch im Bereich Ringkolonnaden eine positive Imagewirkung zu erwarten sein, wenn zeitnahe Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt werden.

### Wohnungswirtschaftliche Effekte:

Die Kosten-Nutzen-Effizienz des Stadtumbaus im Bereich Ringkolonnaden ist insgesamt noch nicht abzuschätzen. Der Prozess in Marzahn Nord bestätigt den wohnungswirtschaftlich stabilisierenden Effekt, Wohnungsleerstände räumlich zu konzentrieren, dort entsprechende Wohnungen gezielt vom Markt zu nehmen und zugleich neue, attraktive Wohnungsangebote zu schaffen. Von einem gelungenen Stadtumbau Ringkolonnaden wird nicht allein die WBG profitieren, sondern auch die Wohnungsunternehmen der Nachbarschaft.

### Stadtwirtschaftliche Effekte

Ein Komplettrückbau des Südflügels der Ringkolonnaden entlastet die öffentliche Hand von den nach wie vor hohen Bewirtschaftungskosten (während der vergangenen Jahre des Leerstandes musste das Gebäude z. B. im Winter durchgängig beheizt werden, jährliche Kosten 35.000 €).

## Weitere Strategien und Maßnahmen, Entscheidungs- und Handlungsbedarf (Bereich Ringkolonnaden):

### Strategien

- Einsatz zeitnaher Auffangstrategien zur Verhinderung einer „Entwertung“ des für das Siedlungsimage bedeutenden Standortes Ringkolonnaden und zur „Überbrückung“ nachteiliger Zwischenzustände.

- Vermittlung einer eindeutigen, tragfähigen Entwicklungsperspektive für den Standort. (Entwicklungsziel u. a.: Transformation der Grundschule zu einer Stadtteilschule mit mittelfristiger Neubauoption)
- Nutzung der aktuellen Chancen zur Neuprofilierung des Standortes.
- Inhaltliche Verknüpfung von Stadtumbauverfahren und Quartiersmanagement.

#### Besondere Maßnahmen

Fortführung des Konzeptfindungsverfahrens (Zwischennutzungskonzept, Stufenkonzept, Langfristkonzept), Maßnahmenbereiche:

- Umgang mit dem Südflügel, Postgrundstück und Kaisers-Gebäude.
- Kurzfristige Maßnahmen auf den WBG-Rückbauflächen, Freiflächen am Wohnungsbestand.
- Definition eines tragfähigen Raumgerüsts, öffentliche Wege, Plätze, Grünanlagen.
- Städtebauliche und Projektperspektive zur Neubebauung von Rückbauflächen.
- Erschließung, ggf. Neuordnung der Erschließung.

#### Weitere Klärungspunkte

- Sicherung langfristiger Gemeinbedarfsnutzung des Nordwestflügels der Ringkolonnaden, Etablierung einer Trägerschaft durch Vereine, Weiterentwicklung eines öffentlich-privaten Betreibermodells.
- Beförderung der Investitionsbereitschaft der DEGEWO bzw. entsprechender Träger zur schrittweisen Wiederbebauung der Rückbauflächen mit Wohnungen bisher nicht angebotener Marktsegmente.

Konkretisierung der unter intensiver Öffentlichkeitsbeteiligung zu Stande gekommenen Ergebnisse der Stadtumbau-Werkstatt.

### 4.1.5 Cecilienviertel / Garzauer Straße

In der Großsiedlungsinsel westlich von Hellersdorf, nördlich des Unfallkrankenhauses Marzahn und südlich eines Einfamilienhausquartieres sollen die verbliebenen unsanierten XI-geschossigen Wohngebäude komplett rückgebaut werden. Insgesamt werden hier 492 WE rückgebaut. Im Kern des Quartiers wurde ein Doppelschulstandort und am Südostrand ein ehemaliger Kita-Standort aufgegeben. Die entstandenen Freiflächen in der Quartiersmitte mit einem zu schaffenden kleinen Stadtplatz sollen teilweise freizeitbezogen nachgenutzt werden. Ortsansässige Träger (Bewohnerinitiative, Taek-won-do-Verein) prüfen die Übernahme von Teilflächen (ggf. Umbau einer Sporthalle zur Kiezsporthalle, Schaffung weiterer Freizeitangebote). Die übrige Fläche im Treuhandvermögen des LFB gilt als Baufläche. Bereits die Ansiedlung eines Discounters nordseitig der Cecilienstraße vor ca. 4 Jahren hat zu einer Schwächung des vorhandenen Nahversorgungszentrums innerhalb des Quartiers beigetragen. Eine Ansiedlung weiteren Einzelhandels (z.B. auf den Rückbauflächen an der Cecilienstraße Ecke Wuhlestraße) hätte grundlegende Auswirkungen auf die Standortstruktur im Quartier.

#### Bisheriges Verfahren, Rahmenbedingungen

Das Cecilienviertel bewegte sich, nach einer städtebaulichen Aktivphase in den 90er Jahren zur Qualifizierung des Wohnumfeldes, v. a. durch bauliche Ergänzungen mit EG-Ladennutzungen an der Wuhlestraße, eher im Windschatten der anderen Großsiedlungsquartiere. Unsanziert blieben unterdessen die XI-geschossigen Wohngebäude Ecke Cecilien-/Wuhlestraße und südliche Wuhlestraße, Ostseite. Letztere wurde 2006 veräußert. Nach Aufgabe der beiden Schulen und eines ehemaligen Kitagebäudes fehlen wichtige öffentliche Bezugspunkte innerhalb des Quartiers.

Das kommerzielle Quartierszentrum, welches eigentlich mit der Neubauzeile an der Westseite der Wuhlestraße gestärkt werden sollte, wurde schließlich durch die Neuansiedlung eines Discounters nördlich

der Cecilienstraße so weit geschwächt, dass sich im Altbestand nur noch Nachnutzungen mit geringem Angebotsniveau halten können. Für den Rückbaustandort Cecilienstraße/Wuhlestraße bestehen Interessen für die Ansiedlung weiteren (großflächigen) Einzelhandels.

### Bürgerbeteiligung/Bürgeraktivitäten

Zusammenarbeit mit Trägern vor Ort. Diskussionen mit Sprechern einer für den Erhalt der rückbaubetroffenen Wohnhäuser eintretenden Bürgerinitiative haben nicht dazu geführt, die Rückbauentscheidung zurückzunehmen und die betreffende Position seitens des Bezirks und SenStadt zu verändern, da der Rückbau auch unter Abwägung mit anderen Wohnbausubstanzen als für städtebaulich verträglich angesehen wird.

### Steuerungsverfahren

Bisher kein quartiersbezogenes Steuerungsverfahren.

### Bisherige Aufwertungsprojekte

Ehemaliger Schulstandort Wuhlestraße 18 (der westliche der beiden ehemaligen Schulstandorte):

- Umbau der ehemaligen Schulsporthalle zur Kiezsporthalle (geplant).
- Gestaltung der Freifläche als Quartiersplatz mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen (geplant).

### Wirkungen und Effekte des bisherigen Stadtumbaus im Quartier

#### Bewohnerbindung

Ein rückbaubedingter Rückgang der Einwohnerzahl erfolgte bereits, im Vorfeld des Rückbaus der Wohngebäude. Die Aufgabe und Verlagerung quartierszentraler Funktionen wird dazu führen, dass sich das Quartier als Wohnort nach innen stabilisieren und strukturell stärker nach außen orientieren muss.

#### Wohnungswirtschaftliche Effekte

Entlastung des Wohnungsmarktes durch den Wohnungsrückbau.

#### Stadtwirtschaftliche Effekte

Perspektivisch kann der östliche ehemalige Schulstandort günstige Voraussetzungen für einen kleinteiligen Wohnungsneubau bieten.

### Weitere Strategien und Maßnahmen, Entscheidungs- und Handlungsbedarf:

#### Strategien

- Nutzung der durch Rückbau freiwerdenden Potenziale zur Einbindung der Großsiedlunginsel in die kleinteilige, Einfamilienhaus geprägte Umgebung von Biesdorf Nord und Anknüpfung an den überregional bedeutenden Klinikstandort.

#### Besondere Maßnahmen

- Entwicklung eines Gesamtkonzeptes für den Umgang mit den Rückbauflächen mit dem Ziel einer qualitätvollen Weiterentwicklung des Quartiers.
- Qualifizierung der Quartiersmitte, Steigerung der Zielortqualitäten (Sporthallen, Nahversorgungseinrichtungen, Quartiersplatz) für die Umgebung.
- Entwicklung eines standortgerechten Nutzungsprofils für das WBG-Rückbaugrundstück Blumberger Damm / Cecilienstraße / Wuhlestraße (z. B. klinik-affine Nutzungen), entsprechendes Marketing unter Ausschluss großflächigen und weiteren Discounter-Einzelhandels. Bei Vermarktungshemmnis Ermöglichung einer standortverträglichen Zwischennutzung.

- Umbau/Umstrukturierung des alten Nahversorgungsstandortes, Bestandsqualifizierung von Einzelhandels-Immobilien.
- Schärfung des Quartiersprofils als Wohnstandort (Wohnen am Wuhletal, Wohnen am Arbeitsplatz Unfallklinik)
- Begünstigung der Bewirtschaftung von Angeboten durch ortsansässige Initiativen.

#### 4.1.6 Alte Hellersdorfer Straße

##### Bisheriges Verfahren, Rahmenbedingungen

Teile des Quartiers Alte Hellersdorfer Straße galten bereits im IEHK 2002 als Problembereiche. Die hier mit dem Berliner Baukombinat entstandene, ansonsten in Hellersdorf seltene XI-Geschossigkeit brachte den Standort zunehmend in eine nachteilige Marktsituation. Während die XI-Geschosser-Gebäude an der Teupitzer Straße durch Vollsanierung in den 90er Jahren relativ stabilisiert wurden, entwickelte sich in den übrigen, überwiegend teilsanierten XI-geschossigen Beständen ein zunehmender Leerstand. In 2003/04 wurden mit den beiden XI-geschossigen Gebäuden in der Mittenwalder Straße (abgesehen von einem Objekt in der Quedlinburger Straße, siehe 4.1.8) die ersten Wohnbaubestände in Hellersdorf komplett rückgebaut (zuvor war ein terrassenartiger Teilrückbau in Betracht gezogen worden). Ferner erfolgte der Rückbau der Kita westlich der Mittenwalder Straße.

In einem von der Stadt und Land Wohnbauten GmbH initiierten Werkstattverfahren (01-03/2004) wurden Varianten zum weiteren Rückbau von Wohngebäuden und den Konsequenzen für die soziale Infrastruktur, den Freiraum und Stadtraum erarbeitet (Konzeptvarianten StadtBüro Hunger, Prof. Neumann). 2005 erfolgte dann der Rückbau zweier weiterer teilsanierter XI-geschossiger Wohngebäude, an der Klausdorfer Straße, sowie 2006 der Komplettückbau der XI-geschossigen, U-förmigen Gebäudeformation an der Zossener Straße. Diese Maßnahmen hinterlassen mit den verbleibenden XI-Geschossern östlich der Alten Hellersdorfer Straße und westlich der Teupitzer Straße städtebaulich ein eher fragmentarisches Gesamtbild, andererseits eröffnet sich durch die gewonnenen Freiräume eine Chance zur stärkeren Durchgrünung des randstädtischen Wohnquartiers. Zu beobachten bleibt indes weiterhin die Entwicklung des Leerstandes in einzelnen Wohnungsbeständen des Bereiches, von denen weitere Bestandteile seitens der Stadt und Land veräußert wurden (die sich infolgedessen der weiteren öffentlichen Entwicklungssteuerung entziehen).

Vor dem Hintergrund des Rückbaus leitete der Bezirk in 2005 ein Quartiersverfahren zur Begleitung des Stadtumbaus im Bereich Alte Hellersdorfer Straße einschließlich südlich der Zossener Straße gelegener Flächen ein. Das städtebaulich-räumliche Leitbild einer Weiterentwicklung des Quartiers Alte Hellersdorfer Straße bezog sich u. a. auf eine gutachterliche Stellungnahme zur Landschaftsarchitektur (H. Günther) aus dem in 2004 vorangegangenen Werkstattverfahren mit dem Vorschlag einer quartiersübergreifenden Grünverbindung zur Verknüpfung vorhandener Freiflächen, Rückbauflächen auf Wohn- und Gemeinbedarfsgrundstücken und dem Gutsbereich Hellersdorf. Angesichts der Vermarktungsaufgabe des LFB wird langfristig eine flächenextensive Freiraumnutzung nicht realisierbar sein.

Der Hauptschulstandort (Jean-Piaget-Hauptschule) und das interkulturelle Begegnungszentrum (Babylon) auf dem nördlich angrenzenden Kitastandort bilden die langfristig zu erhaltenden Einrichtungen in diesem Teil des Quartiers. Die unmittelbar südlich der Landsberger Chaussee gelegene Freifläche wurde, im Ergebnis des Werkstattverfahrens der WOGHE, zunächst als öffentlich nutzbare Golfanlage, die sich als Nutzungsperspektive über die verbliebenen Rückbaustandorte als „grünes nutzbares Band“ erstrecken sollte, hergerichtet und temporär, allerdings mit geringem Erfolg, betrieben.

Für die Rückbauflächen an der Zossener Straße wurde neben einer wohnungsneubauorientierten Konzeptvariante (mit Untervariante freiraumbezogener Zwischennutzung) eine langfristige Freiraumvariante entwickelt (StadtBüro Hunger). Dazu stellte sich zwischenzeitlich die Frage der Möglichkeit einer Bodenwertminderung durch Umwandlung von Bauland in Nichtbauland. Inzwischen wurden jedoch diese

Rückbauflächen der Stadt und Land mit dem Bezirk gegen mehrere ehemalige Gemeinbedarfsflächen zur Freiraumnutzung „getauscht“. Die angestrebte Entwicklung von einzelnen leergefallenen und leerfallenden Flächen in diesem Raum als Eigenheim-Wohngebiete i. V. m. einer deutlichen Durchgrünung gilt nunmehr gewissermaßen als Teil der Strategie des Grünen Bandes, da eine großflächige bzw. reine Grünflächenbewirtschaftung den Vermarktungserfordernissen der landeseigenen Flächen entgegensteht. Im Januar 2007 wurde das StadtBüro Hunger mit einer Aktualisierung des städtebaulichen Konzeptes beauftragt, dessen Ergebnis inzwischen vorliegt und als Grundlage des hierfür eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens dient.

### Bürgerbeteiligung/Bürgeraktivitäten

- 01/2006 erste und bisher einzige Bürgerveranstaltung zum Stadtumbau im Quartier Alte Hellersdorfer Straße (geringe Teilnahme)
- Verein Babel e. V.: Interkulturelle Sozialarbeit, Initiatoren zur Errichtung eines interkulturellen Gartens

### Steuerungsverfahren

- 01-03/2004 Werkstattverfahren zum Stadtumbau
- 12/2004 Workshop im Rahmen des Projektes LHASA
- 2005-2006 Quartiersverfahren zur Begleitung des Stadtumbaus, Koordinierungsrunden bezüglich der Großsiedlung Hellersdorf insgesamt, Steuerungsverfahren in kleinem Rahmen

### Durchgeführte und vorgeschlagene Aufwertungsprojekte

- Golfanlage auf der Fläche südlich der Landsberger Chaussee
- Schulhofgestaltung der Jean-Piaget-Hauptschule, Errichtung von Sportanlagen
- Schulhofgestaltung an der Beatrix-Potter-Grundschule
- (z. T. temporäre) Nachbegrünung der Rückbauflächen
- Wegeggestaltung/Wegebau zwischen Landsberger Chaussee und Gut Hellersdorf
- Gestaltung der Freiflächen des Quartierszentrums, insbesondere zwischen der Kaufhalle und den Funktionsunterlagerungen
- Aufwertung des Straßenraumes Alte Hellersdorfer Straße

### Weitere Strategien und Maßnahmen, Entscheidungs- und Handlungsbedarf:

#### Strategien

- Auch nach erfolgten Rückbaumaßnahmen sind weitere Strategien der Leerstandsreduzierung im Wohnungsbestand erforderlich. Da sich ein Großteil des Wohnungsbestandes gerade in den leerstandsrelevanten Bereichen inzwischen der Einflussnahme der öffentlichen Hand entzieht, sind Kooperationsstrategien auch mit den privaten Wohnungsunternehmen zu entwickeln.
- Ausgehend von dem Ziel der Aufwertung des Gebiets durch Nutzung der Freiraumpotenziale nicht nur zur Wohnumfeldverbesserung, sondern auch für einen kleinteiligen eigentumsorientierten Wohnungsneubau (in Kontrastierung zur Großsiedlungstypik, Ausdifferenzierung der Idee des „grünen Bandes“) sind entsprechende bodenwirtschaftliche Voraussetzungen (z. B. Erbbaurecht) zu schaffen, mit einem tragfähigen städtebaulichen Konzept zu untersetzen und gezielt zu vermarkten (Aufgabenstellung mit dem LFB zusammen zu entwickeln).  
Im Falle fortdauernder Vermarktungshemmnisse könnten Zwischennutzungen auch i. V. m. der Entwicklung des Gutsbereiches (z. B. im Spektrum „urbane Landwirtschaft“) aktiviert und bewirtschaftet werden. (Gebietskoordination erforderlich, s. u.).

- Besonderes Augenmerk ist auf das künftige Erscheinungsbild und Nutzungsprofil des südlich der Landsberger Chaussee vorhandenen Freiraumes zu richten (z. B. Anlage eines Waldstreifens in Verlängerung der Hönower Weiherkette und zur Abschirmung des Wohnens gegenüber dem Verkehrskorridor sowie zur visuellen Pufferung zwischen Eiche-Park und Wohngebiet. Demgegenüber städtebauliche Verstärkung des Verbindungspunktes Stendaler Straße / Landsberger Chaussee, als Gelenk zwischen den beiden Einzelhandelsschwerpunkten „Helle Mitte“ und „Kaufpark Eiche“ sowie deren Verknüpfung).

#### 4.1.7 Gutsbereich Hellersdorf

Anders als das sorgfältig hergerichtete Dorf Marzahn blieb der dörfliche Gutsbereich ein Ort, der seine wertvollen städtebaulichen Potenziale bisher nicht nutzte. Die im IEHK 02 vorgeschlagene und konzipierte räumliche und strukturelle Integration als Zielort im Großsiedlungszusammenhang und zugleich Kontrastierung sowie Anbindung an die Helle Mitte (Kombination von alter und neuer Mitte) hat sich nicht realisieren lassen. Auch künftig ist eine Entwicklung in diese Richtung noch nicht zu erwarten. Vielmehr unterliegt auch dieser Bereich sowie unmittelbar benachbarte, ehemalige Gemeinbedarfsflächen dem Ziel der Vermarktung durch den LFB, ausgerichtet primär auf einen Wohnungsneubau, jedoch noch ohne abgestimmte städtebauliche Konzeptorientierung.

Bezirklich angestrebt für das engere Gutsensemble wird eine kleingewerbliche Profilierung, der Ausbau sozialer und kultureller Angebote sowie die Vernetzung des Areals mit der Umgebung. Ein Schwerpunkt der weiteren Planung in Abstimmung zwischen LFB und Bezirk ist die technische und verkehrliche Erschließung des Geländes. In die anstehende verbindliche Bauleitplanung werden auch die angrenzenden ehemaligen Gemeinbedarfsflächen als bauliches Entwicklungspotenzial mit einbezogen. Angestrebt wird ferner, eine der Scheunen im Guts-Ensemble über ein Förderprojekt für ein soziokulturelles Starterobjekt und weitere funktionale Angebote auszubauen.

#### Weitere Strategien und Maßnahmen, Entscheidungs- und Handlungsbedarf:

##### Strategien

- Einsatz einer professionellen Gebietskoordination vor Ort (Organisationsstruktur noch zu definieren).  
Koordinierte Vorbereitung und Betreuung der Entwicklung des Standortes, bis hin zur Bewirtschaftung einzelner Komponenten, wie Zwischennutzungsflächen, Gebäude, etc..
- Ggf. Einbeziehung von Potenzialflächen und Flächen mit Veränderungsbedarf in der Umgebung des Gutsstandortes in den Kontext der Gebietskoordination (z. B. zur Umsetzung und Betreuung von Zwischen- oder Starternutzungen).

##### Maßnahmen

- Städtebauliche Neuordnung des Gutsstandortes zur Ansiedlung von Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen, Sicherung öffentlicher Grünflächen, der Kleingartenanlage und Gemeinbedarfseinrichtungen, innere Erschließung und Anbindung des Geländes.
- Städtebauliche Unterstützung durch verbindliche Bauleitplanung.

#### 4.1.8 Hellersdorfer Promenade (Magdeburger Allee)

Seit 2001 wird die Entwicklung im Quartier Magdeburger Allee durch ein (von S.T.E.R.N. betreutes) Quartiersverfahren unterstützt (mit dem Aktionsplan Magdeburger Allee wurden von 30 initiierten Projekten 2/3 bereits umgesetzt, seit 2005 wird das Verfahren als QM mit präventivem Charakter im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ fortgeführt). Das Quartier gehörte im Beitrag zum Stadtumbau-

Bundeswettbewerb 2002 auch zu den Vertiefungsbereichen des Stadtumbaus. Außer des erfolgten Rückbaus an der Quedlinburger Straße (Nachnutzung durch großflächigen Discounter-Einzelhandel) stehen keine weiteren Rückbauten von Wohngebäuden an. Große Teile des Wohnungsbestandes (5 private Eigentümer) sind lediglich teilsaniert. Trotz hoher Fluktuation wurden jahrelang keine gravierenden Bevölkerungsrückgänge verzeichnet. Aktuell werden im Bereich der Hellersdorfer Promenade indes zunehmende Leerstände, zugleich aber Tendenzen sozialräumlicher Stabilisierung beobachtet.

#### Steuerungsverfahren, Bürgerbeteiligung / Bürgeraktivitäten, bisherige Aufwertungsprojekte

Themenschwerpunkte der Quartiersarbeit zur sozialräumlichen Stabilisierung bilden seit Jahren die Nachnutzung der aufgegebenen Gemeinbedarfsflächen an der Tangermünder Straße (im LFB-Treuhandvermögen) sowie der Umgang mit den gewerblichen Erdgeschossen in der „Hellersdorfer Promenade“ (vormals „City-Meile“). Eine der ehemaligen Kita-Flächen wird seit März 2007 als Grabeland genutzt. Die Gebäude zweier ehemals bezirklicher Schulen werden durch kirchliche Träger nachgenutzt. Mit der komplexen Sanierung des gesamten Bestandes einhergehende gewerbliche Neuausrichtung der Erdgeschoßnutzung entlang der Promenade wird vorbereitet. Unter dem Titel „Europaviertel“ wird für die Hellersdorfer Promenade ein Fassaden-Gestaltungsprojekt umgesetzt. Inzwischen hat ein Eigentümerwechsel stattgefunden, der zu einer Verzögerung der Projektumsetzung mit all ihren negativen Folgen (zunehmende Leerstände, unzureichende Öffentlichkeitsarbeit, etc.) geführt hat.

#### Weitere Strategien und Maßnahmen, Entscheidungs- und Handlungsbedarf:

##### Strategien

- Sozialräumliche Prävention durch weitere Quartiersbetreuung und die damit verbundene Vielzahl an bewohnerorientierten bzw. bewohnernahen Maßnahmen.
- Herausstellung der besonderen Lagebeziehung (sowohl am Stadtteilzentrum als auch an der Landschaft-Hönower Weiherkette) durch Begünstigung dieser Faktoren bei der Nutzung der vorhandenen Potenziale (stadt-aktive Zwischennutzungen des EG an der Promenade sowie der ehemaligen Gemeinbedarfsflächen Tangermünder Straße).

##### Maßnahmen

- Fortsetzung von Aufwertungsmaßnahmen durch qualifizierte (Zwischen-)Nutzungen von Freiflächen an der Tangermünder Straße und entlang der „Hellersdorfer Parktrilogie“.
- Umnutzung einer ehemaligen Kita am Naumburger Ring als Einrichtung zur Suchtpävention (pad e. V.), Aufwertung der Außenanlagen des JFE Eastend, Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden.
- Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Straßen- und Platzraum (s. Anhang).
- Gezielte Vermietungsstrategien (aufgrund der umfassenden Sanierungsmaßnahmen und der zentralen Lagebeziehung schließt sich eine Strategie der Stilllegung von obersten Geschossen aus).

#### **4.1.9 Südspitze Marzahn**

Im Bereich Südspitze, von 2002 bis 2004 durch die DSK betreut, wurden die projektierten Stadtumbau- und Aufwertungsmaßnahmen bereits durchgeführt. Die Grundstücksfläche des rückgebauten Doppelwohnhochhauses erhielt nach dem Ergebnis eines Gutachterverfahrens eine Gestaltung als pflegeextensive Grünfläche, südlich davon wurde auf den Flächen der rückgebauten Grundschule am ehemaligen Doppelschulstandort „Pachtgrabeland“ für Mieter der Umgebung geschaffen. Mit starkem Bewohnerengagement konnte eine Kita zum Bürgerhaus (mit gewerblichen und sozialen Angeboten, z. B.

behindertengerechte Gästewohnung) umgebaut werden. Inzwischen bildet das Quartier keinen Handlungsschwerpunkt des Stadtumbaus mehr, es gilt als vergleichsweise sozial stabil, allerdings mit einem hohen Altersdurchschnitt der Bewohner (Viele Erstbewohner aus der Gründerzeit der Großsiedlung Marzahn vor 30 Jahren).

Die Freiflächen an der sanierten XI-geschossigen Großwohnanlage (für die Einbeziehung der Liegenschaft in den Stadtumbau/Rückbau wurde dieses Programm in Berlin zu spät eingesetzt) befinden sich indes weiterhin im Eigentum und folglich in der Pflegezuständigkeit des Bezirks. Hier stellt sich, wie an zahlreichen anderen Standorten zu eng gesonderter Wohngrundstücke von XI-Geschossern, nach wie vor die Anforderung einer Einbindung in das Wohngrundstück, zumindest im Hinblick auf die Grünflächenpflege.

## **Bisheriges Verfahren, Rahmenbedingungen**

Infolge der Überlegungen der WBG Marzahn in den 90er Jahren, die Gebäude ihres Bestandes an der Marzahner Südspitze zu modernisieren, vollzog sich eine sukzessive Entleerung des Doppelwohnhochhauses und der XI-geschossigen Großwohnanlage. Das Sanierungskonzept wurde 2000 indes aus Wirtschaftlichkeitsgründen aufgegeben. Stattdessen erging die Entscheidung, den XI-Geschosser an die *WG Horizont* zu veräußern und schließlich, das Hochhaus als erstes Wohngebäude in Marzahn, komplett zurück zu bauen.

### Steuerungsverfahren, Bürgerbeteiligung/Bürgeraktivitäten

Von 2002 bis 2004 wurde die DSK mit der Erstellung und Koordination eines integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes bzw. der Gebietskoordination für das Quartier Südspitze betraut. In mehreren Quartierskonferenzen mit großer öffentlicher Beteiligung wurden die Ziele und Schwerpunktmaßnahmen der Aufwertung im Quartier bestimmt. In diesen Zeitraum fiel das 25-jährige Richtfestjubiläum der ersten Wohnbauten der Großsiedlung Marzahn, Allee der Kosmonauten 58-60 (02.09.2002). Im Herbst 2003 begann unter Initiative der bezirklichen Koordinierungsstelle das Bewerbungsverfahren für die Parzellen der dann zu „Pachtgrabeland“ hergerichteten Rückbauflächen der ehemaligen Schule am Eugen-Roth-Weg.

Eine besondere Ankerfunktion für das Quartier wurde, unter intensiver Beteiligung und Mitwirkung der Anwohner, mit dem Umbau eines ehemaligen Kita-Gebäudes (Marchwitzastraße 24/26) zum Bürgerhaus geschaffen.

### Sonstige Aufwertungsprojekte

- Freiflächengestaltung auf dem Grundstück des ehemaligen Wohnhochhauses als extensive private, öffentlich zugängliche Grünfläche („Steppenpark“), Wege und Erschließungsanlagen im Bereich des ehemaligen Wohnhochhauses.
- Umgestaltung der Mittelpromenade und der Biesdorfer Promenade, Aufwertung/Ergänzung eines Spielplatzes, Instandsetzung des Brunnenplatzes.

### Wirkungen und Effekte des Stadtumbaus im Quartier Südspitze

#### Bewohnerbindung

Durch Rückbau des Doppelwohnhochhauses und Vollmodernisierung der XI-geschossigen Großwohnanlage verzeichnet letztere einstweilig nur geringe Leerstände. Die Nachbarbereiche im Quartier Südspitze spiegelten bereits vor dem Stadtumbau eine gute Wohnungssituation wider, die sich noch verbesserte. Die Projekte Bürgerhaus und Pachtgrabeland sowie die Maßnahmen im öffentlichen Raum dürften auch zur Bewohnerbindung beitragen.

## Imagewirkung

Durch den Rückbau des Doppelwohnhochhauses entspannt sich u. a. die städtebauliche Beziehung zwischen dem Großsiedlungsquartier und dem angrenzenden Einfamilienhausgebiet. Die Auswirkungen der Freiraumnutzung auf das Standortimage und die sozialen Verflechtungen zwischen der Groß- und der Kleinsiedlung sind gegenwärtig noch nicht einzuschätzen.

## Kosten-Nutzen-Effizienz

### Wohnungswirtschaftlich:

Mit dem Rückbau des Hochhauses (296 WE) wurde (trotz hoher, über den Fördersatz hinausgehender Rückbaukosten) ein unternehmenswirtschaftlicher Belastungsfaktor aufgehoben. Die Frage nach dem Erfolg oder Misserfolg der Strategie des gleichzeitigen Erhalts der XI-Geschosser-Schlange durch Verkauf an eine Mietergenossenschaft mit Sanierungsverpflichtung wird sich erst langfristig beantworten lassen.

### Stadtwirtschaftlich

Die Verpachtung der ehemaligen Schulstandortflächen als Grabeland ermöglicht zwar nur eine Minimierung der öffentlichen Bewirtschaftungskosten, zu berücksichtigen ist jedoch auch der ideelle Gewinn des Projektes.

Die im öffentlichen Eigentum verbliebene, nördlich des Großwohngebäudes gelegene, strukturell eigentlich dem Wohngrundstück zuzuordnenden Grünfläche bereitet dem Bezirk weiterhin unnötige Bewirtschaftungskosten.

## Weitere Strategien und Maßnahmen, Entscheidungs- und Handlungsbedarf:

- Überalterung der Bewohnerstruktur durch arbeitsmarkt- und vermietungspolitische Beförderung des Zuzuges junger Familien und des Verbleibs junger Familiengründer entgegenzuwirken.
- Vorhaltung der Rückbauflächen und verstetigten Zwischennutzungsflächen für langfristige städtebauliche Nutzungen (auch für soziale Infrastruktur).
- Weiterer Ausbau der Verflechtung zwischen Großsiedlungs- und Einzelhausgebiet.

## **4.2 Sonstige Schwerpunktbereiche der Stadtteil- und Quartiersentwicklung**

### **4.2.1 Grabenviertel / Cottbusser Platz**

Im Grabenviertel wurden durch die Stadt und Land Wohnbauten GmbH bis 2005 umfassende wohnungsbezogene Modernisierungsmaßnahmen unter Erhaltung des gesamten Gebäudebestandes durchgeführt.

Als städtebaulicher Problem- und Handlungsschwerpunkt in diesem Quartier stellt sich weiterhin der Cottbusser Platz dar, der seit Errichtung des Stadtteilzentrums „Helle Mitte“ seine Bedeutung als Nahversorgungsstandort verloren und eine neue Rolle noch nicht gefunden hat. Für den Bereich der Grundstücke Ecke Alte Hellersdorfer Straße mit den beiden, seit Jahren leer stehenden Hochhäusern einschließlich des angrenzenden Platzes wurde ein Bebauungsplan mit dem Ziel eingeleitet, hier die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen zu verhindern, um einer Schwächung der benachbarten Zentren entgegenzuwirken. Im Hinblick auf die beiden, aufgrund ihres Leerstandes stadtbildbeeinträchtigenden Hochhäuser besteht ein akuter Bedarf, zu einem positiven Erscheinungsbild und einer standortgeeigneten (nicht zentrenkonkurrierenden) Nutzung an dieser Schlüsselstelle der Hellersdorfer Großsiedlung zu kommen.

#### **4.2.2 Kaulsdorf Nord II (Zentraler Bereich)**

Das Quartierszentrum am Feldberger Ring gehört zu den wichtigen Stadtumbauschwerpunkten in der Großsiedlung Hellersdorf. Ausgehend von einem Wettbewerb zur Neuordnung einer zentralen Quartiersachse (nach Rückbau von zwei Schulen) sollen hier verbleibende Infrastrukturnutzungen an einem neu gestalteten Platz konzentriert werden und diesem Quartier eine neue Mitte geben. Im Gegensatz zu bisher praktizierten Umnutzungen sozialer Infrastruktureinrichtungen mit Mittel Stadtumbau-Ost, soll hier erstmals das soziale Stadtteilzentrum Hellersdorf-Süd, u. a. mit Integration der Jugendfreizeiteinrichtung „Titanic“, als Neubau entstehen. Unter Beachtung einer zwingenden Kostenminimierung, ist es dennoch sehr wichtig die Durchsetzung einer architektonischen Qualität zu sichern.

Der Umbau einer verbleibenden Turnhalle zur Kiezsporthalle soll die Funktionen in diesem zentralen Bereich ergänzen. Die Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum (Herrichtung eines öffentlichen Platzes, Herstellung einer durchgängigen Wegebeziehung und Sicherung einer öffentlichen Erschließung des Stadtteilzentrums) sollen ebenfalls mit Mitteln Stadtumbau-Ost in 3 Bauabschnitten (bis 2009) realisiert werden.

#### **4.2.3 Gelbes Viertel / Brasilianisches Viertel**

In der Folge eines städtebaulichen Gutachtens zur Weiterentwicklung des Gelben Viertels (StadtBüro Hunger, 2003) werden seit 2004 schrittweise die öffentliche Räume im Quartierszentrum sowie einzelne Gemeinbedarfseinrichtungen und öffentliche Bereiche in den angrenzenden Infrastrukturbändern saniert bzw. aufgewertet. Drei Kitas sowie schulische Einrichtungen wurden rückgebaut. Die bisherigen Leerstände im Wohnungsbestand konnten in jüngster Vergangenheit durch gezielte Vermietungsstrategien (Zielgruppe junge Nachfrager) teilweise kompensiert werden.

Für das nördlich angrenzende, zwischen den Quartieren „Gelbes Viertel“ und „Kastanienallee“ südlich des U-Bahnhofes Cottbusser Platz gelegene Infrastrukturband wurden angesichts des Rückbaus großer Teile der dort bisher konstitutiven Sozialen Infrastruktur verschiedene Konzeptvarianten zur städtebaulichen Neuordnung (Büro Stadt.Land.Fluss / Dietzen+Teichmann) entwickelt. Danach sollte der nördliche Bereich als Freiraum zum Hellersdorfer Graben entwickelt werden und in Höhe der Maxi-Wanderstraße eine mit Gemeinbedarfseinrichtungen besetzte Verbindung („Service-Brücke“) erhalten bleiben. Für freigewordene Flächen des Areals wird nunmehr vorrangig die Entwicklung von Baufeldern für Eigenheim-Wohnen angestrebt. Dabei bieten sich, unter Berücksichtigung qualitätvoller Grünverbindungen, Grundstücks- und Bauformen an, die durchaus im Kontrast zum umgebenden baulichen Bestand stehen und anderenorts im Bezirk nicht angeboten werden können.

#### **4.2.4 Marzahner Promenade / Eastgate**

Mit der Realisierung des regional bedeutsamen Einkaufsstandortes durch Ersatz des vormaligen, nicht mehr konkurrenzfähigen Kaufhauses vollzog sich ein privat initiiertes Stadtumbau, der dem auch im IEHK 02 benannten Ziel, den Südkopf der Marzahner Promenade zu stärken, gerecht wird. Handlungsbedarf besteht weiterhin im Hinblick auf die stärkere strukturelle Integration und die Qualifizierung der langen Sequenz des städtischen Raumes bis hin zum Freizeitforum. Dabei geht es zum einen um Maßnahmen der Aufwertung der Wege und Plätze im öffentlichen Raum, zum anderen um die Unterstützung der Gewerbetreibenden zur verstärkten Kooperation untereinander, gemeinsamer Interessenvertretung und gemeinsamer Marktorientierung (im Sinne professionellen „Promenadenmanagements“, möglichst auf Basis einer zu bildenden Standortgemeinschaft /-initiative der örtlichen Gewerbetreibenden).

#### **4.2.5 Allee der Kosmonauten / Kienbergstraße**

Bereits im IEHK 02 wurde der Bereich, angesichts der damals bereits bevorstehenden Schließung von zwei Schulen, weiterer Veränderungen in der sozialen Infrastruktur und des damals noch konstatierten Stadtumbaubedarfes bei den angrenzenden XI-geschossigen Wohngebäuden vertiefend bearbeitet. Entsprechend der grundsätzlichen Konzeption zur Neugliederung der nach erfolgtem Rückbau freigegebenen Flächen entlang der Allee der Kosmonauten stehen diese für eine städtebauliche Neuentwicklung im Sinne der im Leitbildplan verorteten kleinteiligen Siedlungsstruktur zur Verfügung. Östlich davon werden die Grünflächen partiell zu qualifizieren sein. Der ehemalige Doppelschulstandort kann nun von der Grundschule an der Mühle insgesamt genutzt werden. Hierfür sind bis 2010 Aufwertungsmaßnahmen auf den Freianlagen (Schulhof, Schulsportanlage, Hortspielplatz) vorgesehen.

#### **4.2.6 Handlungsschwerpunkt Landschaft („Gärten der Welt“, Kienberg)**

Das Projekt „Gärten der Welt“ der GrünBerlin GmbH hat sich zu einem überregional bekannten Zielort entwickelt. Seit 2000 profitiert die Anlage von einer äußerst positiven Besucherentwicklung, der an Wochenenden mit Stellplatzangeboten vor Ort nur noch begrenzt Rechnung getragen werden kann. Seitens des Bezirks wird die Anlage intensiv beworben und als Imagefaktor eingesetzt, auch die durch den Träger GrünBerlin GmbH betriebene Flächenarrondierung wird seitens des Bezirks unterstützt. Insgesamt bedarf der (aktuell noch erweiterte) Erholungspark Marzahn mit der für den Gesamtbezirk bedeutenden Erhebung des Kienberges aber noch der besseren Anbindung der Vernetzung sowohl nach Hellersdorf als auch über den Blumberger Damm hinweg in das Marzahner Quartier am Erholungspark (Wege- und Brückenprojekte – wie Eisenacher Brücke für Fußgänger- und Radverkehr über die Wuhle – in Planung und Durchführung, Einsatz eines Bus-Shuttle zu prüfen) sowie erweiterter gastronomischer Ausstattung im Umfeld (z. B. entlang der Eisenacher Straße).

## **5. Handlungsrahmen, besondere Aufgaben und Maßnahmen**

### **5.1 Einsatz städtebaulicher / planungsrechtlicher Instrumente**

Mit Senatsbeschluss vom 20.08.2002 befinden sich die im Zusammenhang bebauten Bereiche (gem. § 34 BauGB) der Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf vollständig innerhalb der Förderkulisse des Programms Stadtumbau Ost. Innerhalb dieser Kulisse wird bis auf Weiteres der Einsatz des Stadtumbau-Förderinstrumentariums gewährleistet. Besondere städtebau- und baurechtliche Bindungen und Verfahren gehen von dieser Gebietszuweisung nicht aus. Folglich sind Bauvorhaben innerhalb der Großsiedlungen, wie in jedem anderen Gebiet ohne besonderes Städtebaurecht auch, an die Maßgaben des § 34 BauGB gebunden, sofern sie nicht den Festsetzungen eines Bebauungsplanes unterliegen. Städtebauliche Hinwirkungen auf öffentlich angestrebte Lösungen (z. B. zu Art und Maß der Nutzung, einer bestimmten räumlichen Ordnung, der Freihaltung bestimmter Flächen von Bebauung o. ä.) können im 34er Bereich außerhalb landeseigener Liegenschaften nur in Aushandlungsprozessen mit den betreffenden Vorhabensträgern erfolgen.

Für landeseigene Liegenschaften, die sich im Treuhandvermögen des LFB befinden, empfehlen sich Abstimmungen grundsätzlicher Rahmenbedingungen im Vorfeld der Beantragung von Vorhaben. (s. Abstimmungsbedarf mit LFB bzw. SenFin, Kap. 3.4 u. 5.3) In der Realität kollidieren die bezirklichen Entwicklungsvorstellungen aber oftmals mit dem Vermarktungsauftrag des LFB.

#### **5.1.1 Stadtumbaugebiete**

Mit der Festlegung von Stadtumbaugebieten gem. § 171b BauGB durch den Senat bestände die Möglichkeit, stadumbaubezogene städtebauliche Verträge abzuschließen (gem. § 171 c BauGB, im Sinne von § 11 BauGB) und eine sozialverträgliche Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen abzusichern. Für den Ostteil der Stadt hat der Senat indes auf die Festlegung von Stadtumbaugebieten verzichtet.

Bei den Strategiediskussionen zur Aktualisierung des IEHK wurde der Einsatz des § 171 a bis d BauGB für aktuelle Schwerpunktbereiche des Stadtumbaus gleichwohl erwogen, um rechtzeitig auf ggf. schwer beeinflussbare städtebauliche und soziale Entwicklungen reagieren zu können. Konkret richtete sich die Betrachtung auf die Schwerpunktbereiche Ringkolonnaden in Marzahn und Alte Hellersdorfer Straße in Hellersdorf. Angesichts der Akteursbindungen und des fortgeschrittenen Stadtumbauprozesses in diesen Bereichen erscheint der Einsatz des besonderen Städtebaurechts jedoch nicht mehr sinnvoll. Stattdessen wäre in bestimmten stadumbaurelevanten Bereichen die Anwendung des Instrumentes der verbindlichen Bauleitplanung, in Verbindung mit professionellem Entwicklungsmanagement (s. Gutsbereich Hellersdorf) sinnvoll.

#### **5.1.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung, vorhabenbezogene Bebauungspläne)**

(Text und Tabellen des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf, Fachbereich Stadtplanung)

##### **Planbedarf**

In den Großsiedlungen Marzahn-Hellersdorf liegen bislang kaum festgesetzte Bebauungspläne vor, die einen Rahmen für die Weiterentwicklung der städtischen Strukturen darstellen würden.

Die Neustrukturierung der Nahversorgungsbereiche wurde in den 90ern überwiegend gemäß dem Einfügungsgebot (§ 34 BauGB) bewältigt, ebenso punktuelle ergänzende Wohnbebauung (seit 2000 auch über VE-Pläne).

Lediglich die besonderen Ortsteilzentren sind über B-Pläne entwickelt worden.

Die bisherigen Stadtumbauschwerpunktbereiche wurden aufgrund der kooperativen Arbeitsweise zwischen Wohnungseigentümern und Verwaltung und wegen des sehr engen Zeitrahmens der Umsetzung ohne verbindliche Planverfahren bewältigt, allerdings teilweise flankiert durch vertragliche Bindungen.<sup>(1)</sup> Da es sich bei den großen Stadtumbauvorhaben der Jahre 2002 bis 2006 entweder um punktuelle Rückbauten (Südspitze, Oberweißbacher Straße, Alte Hellersdorfer Straße) oder um Teilrückbau bei Beibehaltung der städtebaulichen Struktur (Ahrensfelder Terrassen) handelte, wurde ein verbindliches Planverfahren als wenig hilfreich eingeschätzt.<sup>(2)</sup>

Durch den erfolgten Stadtumbau (Rückbau von Wohngebäuden und Infrastruktur) ergeben sich in der ausgeformten städtebaulichen Struktur jedoch aktuell ungeklärte, nicht definierte Räume, deren geordnete Entwicklung und Einpassung in das städtische Umfeld ohne den Einsatz verbindlicher Planungsinstrumente nicht zu bewältigen ist. (Kategorie I)

Ebenso gibt es Flächen, auf denen jahrzehntelang kein Entwicklungsdruck lag, die aber heute bauleitplanerisch behandelt werden müssen, um ihre Strukturierung als Gesamtbereich festzulegen und nicht der willkürlichen Nutzung von Teilflächen zu opfern. (Kategorie II)

Eine dritte Kategorie des Planbedarfs besteht überall dort, wo der Bezirk Rückbauflächen der sozialen Infrastruktur langfristig als Vorhaltestandorte für zukünftige Infrastruktur sichern muss, bevor die Flächen zur Bewirtschaftung in den Liegenschaftsfonds Berlin abgegeben werden. Hier verlangt das Land Berlin eine Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche, um diese Grundstücke der Vermarktung zu entziehen.

Die IV. Kategorie bilden sonstige Gebiete mit Planbedarf. Für viele der ausgewiesenen Planbedarfe, lassen sich jedoch unterschiedliche Auslöser diagnostizieren, so dass sie auch unter mehreren Kategorien ausgewiesen werden könnten.

## Zu den Gebieten mit Planbedarf im Einzelnen:

### Kategorie I – Stadtumbauinduzierter Planbedarf

#### **Marzahn**

Priorität	Gebiet	Eigentümer	Planungsziele
läuft	Oberweißbacher Straße Abriss Doppelhochhaus in 2005	WBG Grund- stück	VE-Plan zur Entwicklung des Nahversor- gungszentrums
1. Teil läuft	Ringkolonnaden 1. Teil: Südflügel	LFB/Bezirk	Neustrukturierung eines größeren Abriss- bereiches, Errichtung einer Stadtteilschu- le
2. Teil II	2. Teil: WBG Flächen Abrisse geplant für 2007-08	WBG- Grundstück	Transformation durch Anreicherung mit kleinteiligeren, eigentumsbezogenen Wohnformen
II	Karl-Holtz-Platz - Abriss 2006 Rudolf-Leonhard-Str. - Abriss 2007	WVG- Grundstück + Doppel- schulstandort	Neustrukturierung eines größeren Abriss- bereiches Transformation durch Anreicherung mit kleinteiligeren, eigentumsbezogenen Wohnformen

<sup>(1)</sup> Ungeklärt blieb dadurch im Land Berlin bislang die Frage, ob durch die Inanspruchnahme von Stadtumbaufördermitteln die Möglichkeit des Einklagens von Planungsschäden entfällt. (Verwaltungsseitig wird dies zwar unter Rückbezug auf die VV soziale Stadt so gesehen, es fehlt allerdings die explizite Formulierung in den Bewilligungsbescheiden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung)

<sup>(2)</sup> Festlegung als Stadtumbaugebiet § 171 b wurde inzwischen nachträglich als sinnvoll erkannt – leider zu spät (wg. Vorkaufsrechten)

Priorität	Gebiet	Eigentümer	Planungsziele	
I - II	Cecilienstraße Zentrum - Abriss 2 Schulen in 2006	LFB priv. Eigent.	Neustrukturierung des Nahversorgungs- bereiches im WA	
I - II	Cecilienstraße/Blumberger Damm Abriss geplant 2007/08	WBG, Tief	MI - medizinische Zulieferbedarfe - krankenhausorientierte DL - Wohnen für Krankenhausangehö- rige	
II	Schragenfeldstraße Abriss 2005 Abriss 2 Schulen 2006	LFB Nat priv. Investor	Vorhabenbezogener B-Plan Neustrukturierung Nahversorgungs- zentrum ergänzende eigentumsorientierte Woh- nungsentwicklung	
II	Allee der Kosmonauten Schulabriss	Bildung, LFB- Nachbestückg	WA/MI	
I - II	Bruno-Baum-Straße		kleinteiliges WA	

### **Hellersdorf**

Priorität	Gebiet	Eigentümer	Planungsziele	
I	Alte Hellersdorfer Stra- ße/(nördlich)Zossener Straße	Land Berlin, privat, LFB	Sicherung Entwicklung Quartierszentrum, Ausweisung von Bauflächen mit reduzier- tem Maß der Nutzung, öffentliche Durch- wegung, Sicherung Infrastruktur	
I	(südlich) Zossener Straße, Havelländer Ring	LFB, Land Berlin, MEGA AG	Neuordnung nach Rückbau, öffentliche Durchwegung, Sicherung Kitafläche	
I	Südlich U-Bhf Cottbusser Platz, Carola-Neher-Str., Auerbacher Ring	LFB, Land Berlin	Städteb. Neuordnung des ehemal. Infra- strukturbandes, Sicherung Infrastruktur, öffentliche Durchwegung, kleinteil. Wohnbebauung	
II	Erich-Kästner-Straße, Pe- ter-Huchel-Straße	Land Berlin, LFB	Sicherung von Infrastruktur, öffentl Durchwegung	
	Feldberger Ring, Kummer- rower Ring	Land Berlin. LFB	Sicherung Infastruktur, öffentliche Durch- wegung, Ausweisung von Flächen für kleinteil. Wohn.bau	
II	Lion-Feuchtwanger Straße, Lubminer Straße	Land Berlin, LFB	WA	
III	Uckermarkstr/Am Balten- ring	LFB	WA für differenzierte Wohnangebote	
I	Weißensefser Straße	LFB, Land Berlin	Städtebauliche Neuordnung der Potenti- alflächen entlang der Parktrilogie -für kleinteiligen Wohnungsbau -öffentliches Grün -Sicherung verbleibender Infrastruktur	
II	Jänschwalder Straße	LFB	wohntypische Nutzung, Aussage zu Han- delsfunktionen sind aus Zentrengutachten zu übernehmen	

## Kategorie II - Planbedarf durch relevante Entwicklungspotenzialflächen

### **Marzahn**

Priorität	Gebiet	Eigentümer	Planungsziele	
I	Märkische Allee 310	LFB	Entwicklung gewerblicher Nutzungen mit großem Flächenbedarf evtl. Multifunktionshalle Sport/Kultur	
angelau- fen - ruht, bis ggf. VE	Blumberger Damm/ Landsberger Allee	LFB	kommerzieller Sport, Freizeitnutzung, ggf. Änderung der Planungsziele erf. Falls langfristig kein Investitionsinteresse	

### **Hellersdorf**

Priorität	Gebiet	Eigentümer	Planungsziele	
I	Gut Hellersdorf	LFB, GESO- BAU, Land Berlin	Sicherung der typischen unter Denkmal- schutz stehenden Strukturen mit Entwick- lungspotential, städtebauliche Neuord- nung des Gutes zur Ansiedlung von Ge- werbe, Dienstleistung und Wohnen, Si- cherung von öffentlichem Grün (ein- schließlich KGA), der öffentlichen Er- schließung und Gemeinbedarf	
II	Alt Hellersdorf	GESOBAU	Städtebauliche Neuordnung zur Arrondie- rung von Alt Hellersdorf, Sicherung histo- rischer Strukturen	
III	Hönower Weiherkette	LFB	Ansiedlung einer attraktiven Funktion, die die Infrastruktur der Siedlung ergänzt und diesem attraktivem Standort gerecht wird	
II	Branitzer Platz	Stadt und Land	Ansiedlung von kleinteiligeren, eigen- tumsbezogenen Wohnformen	
III	Neue Grottkauer Straß	LFB, Land Berlin, Privat- besitz	Städtebauliche Neuordnung des Quar- tierszentrums, öffentliche Durchwegung	
III	Martin-Riesenburger Stra- ße	LFB	Entwicklung strukturergänzender Wohn- formen	
I	Sebnitzer Straße / Hoyerswerdaer Straße	LFB, Land Berlin	Sicherung des öffentlichen Grünzuges Hellersdorfer Hauptgraben, städtebauli- che Arrondierung zum U-Bhf.	

## Kategorie III - Flächensicherung Gemeinbedarf

### **Marzahn**

Priorität	Gebiet	Eigentümer	Planungsziele	
I	Wörlitzer Straße	Fachvermögen Bild/LFB	Grundschule + Kindertagesstätte	
III	Südspitze	Fachvermögen Nat - verpachtet als Grabeland	Grundschule	

I	Mühlenbecker Weg	Bezirk	Öffentl. Grünfl., Schulerweiterungsfl., WA (evtl. Kita-Vorhaltefläche)	
---	------------------	--------	---	--

### **Hellersdorf**

Priorität	Gebiet	Eigentümer	Planungsziele	
I	Luis-Levin-Straße	Stadt und Land LFB	Sicherung Kitastandort	

### Kategorie IV - Sonstiger Planbedarf

### **Marzahn**

Priorität	Gebiet	Eigentümer	Planungsziele	
I	S-Bahnhof Springpfuhl südlich AdK	LFB	wohnverträgliches Gewerbe/MI kein Discounter!	
Teil 1: Friedhof I	Dorf Marzahn inkl. Dorffriedhof	diverse Privat, LFB Bezirk	Erhalt bzw. Wiederherstellung des denkmal- geschützten Dorfes mit seinen gartenge- prägten Weichbereich, Schutz von historischen Sichtbeziehungen	
Teil 2: Dorf I - II				

### **5.1.3 Sonstige Instrumente**

#### **Grundstücksneuordnungen durch vereinfachte Umlegung gem. § 80-85 BauGB:**

Bisher wurde von diesem Instrument in Marzahn-Hellersdorf kein Gebrauch gemacht. Angesichts der mit dem Rückbau einhergehenden Neuordnungsbedarfe an den Schnittstellen zwischen öffentlichen und privaten Grundstücksflächen und sonstiger Nachjustierungsbedarfe könnte die vereinfachte Umlegung eines der geeigneten Neuordnungsinstrumente darstellen.

#### **Sonstige Möglichkeiten der Grundstücksneuordnung und Bodenbewirtschaftung:**

##### Grundstücks“tausch“

In Einzelfällen wurde in den Großsiedlungen bereits ein freihändiger Kauf und Verkauf von Grundstücksflächen zwischen dem Land Berlin (LFB) und privaten Unternehmen praktiziert: (> Rückbaufläche Zossener Straße).

##### Pflege- und Nutzungsvereinbarungen

Zahlreiche, strukturell eigentlich den Wohngebäuden zugehörige Grünflächen befinden sich in Landeseigentum. Sofern eine anpassende Bodenordnung nicht zu Stande kommt, ist seitens der öffentlichen Hand in vielen Fällen zumindest auf Pflegevereinbarungen hinzuwirken, mit denen dann auch eine entsprechende bewohnerbezogene Aneignung einhergehen könnte. Dies könnte auch Grundstücksflächen betreffen, die sich nicht im Fachvermögen der NatUm-Verwaltung, sondern im Treuhandvermögen des LFB befinden.

##### Erbbaurecht

Die in der Plankarte zur langfristigen räumlichen Entwicklungsorientierung dargestellte Siedlungskategorie „Bereiche mit neuer, kleinteiliger Siedlungsstruktur“ enthält zahlreiche Flächen-

potenziale für ein neues einzeleigentumsbezogenes Wohnen, neue Siedlungs- und Wohnformen etc.. Deren Entwicklung soll einer Ergänzung und Diversifizierung des bisherigen, in den Großsiedlungsbereichen noch etwas einseitigen Wohnungsangebotes dienen. Um überhaupt eine sozialverträgliche Entwicklungsfähigkeit dieser und auch noch anderer, kleinerer Grundstückspotenziale zu erreichen, ist u. a. der Einsatz bodenwirtschaftlicher Maßnahmen in Betracht zu ziehen. Ein in der Vergangenheit vielfach praktiziertes Instrument ist das Erbbaurecht. Das Erbbaurecht kann eine hilfreiche Ergänzung zu dem sonstigen bodenwirtschaftlichen Vermarktungsrepertoire darstellen. Daher sollten auf politischen Wege die Möglichkeiten eines zeitgemäßen Einsatzes geschaffen werden. Ggf. bietet sich in Marzahn-Hellersdorf ein pilothafter Einstieg an.

## **5.2 Einsatz von Stadtumbau-Programm-Fördermitteln**

### **5.2.1 Rückbaumaßnahmen (Stadtumbau Ost, Programmteil Rückbau)**

Im Bereich der Wohngebäude bezieht sich die Rückbauförderung noch auf die Komplett-rückbauvorhaben im Schorfheideviertel und Cecilienstraße/Wuhlestraße sowie die noch weiterhin zu konkretisierenden Rückbaumaßnahmen im Bereich Ringkolonnaden.

Der Rückbau im Bereich der sozialen Infrastruktur nimmt in den kommenden Jahren noch einen größeren Umfang ein. Nach dem Stand vom Dezember 2007 ist noch ein Rückbau eingeleitet und geplant von

- 5 Kindertagesstätten
- 15 schulgenutzten Gebäuden, 13 MUR (bei Aufgabe von noch (7) Schulstandorten)
- 4 sonstigen Gebäuden der sozialen Infrastruktur

### **5.2.2 Aufwertungsprojekte**

Während zu Beginn des Stadtumbauprozesses die Reduktion des Angebotes der Sozialen Infrastruktur um die nicht mehr bzw. voraussichtlich nicht mehr benötigten Einrichtungen und Standorte im Vordergrund stand, erfolgte spätestens ab 2005 eine Umorientierung in Richtung Stabilisierung und Qualifizierung der sozialen und kulturellen Infrastruktur. Entsprechend dieser Zielrichtung lieferte das (bereits a.a.O. genannte) Gutachten zur Aufwertung der sozialen und kulturellen Infrastruktur einen ersten Gesamtüberblick (Standort-Steckbriefe) und Vorschläge zur Aufwertung ausgewählter Standorte. Diese Vorschläge wurden nach Abstimmung im Bezirksamt sowie mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung weitestgehend in die Programmplanung übernommen.

Der Schwerpunkt des künftigen Einsatzes von Mitteln aus dem Programm Stadtumbau Ost, Programmteil Aufwertung ist gegenwärtig und in den nächsten Jahren primär auf die Ausstattungsverbesserung der Sozialen Infrastruktur gerichtet.

### 5.2.3 Neue Aktivierungsstrategien

(Text Cornelia Cremer, Urban Plan GmbH)

Gegenwärtig werden neue Anforderungen bei der Herstellung von gesellschaftlicher Wohlfahrt formuliert. Diese lassen sich auf den kurzen Nenner bringen, dass in Ergänzung der staatlichen Sozial-, Wirtschafts- und/ oder Kulturpolitik zunehmend bürgerschaftliches und zivilgesellschaftliches Engagement gefragt ist, um sozialen Nutzen und Chancengleichheit zu fördern. Dies geht einher mit neuen Anforderungen an demokratische Verhandlungsformen und zu großen Teilen auch mit einem stärkeren Raumbezug von sozialen, wirtschaftlichen und/ oder kulturellen Maßnahmen. Vorbildfunktionen haben die Ansätze des Programms „Soziale Stadt“ mit dem Instrument Quartiersmanagement in Berlin.

Das Einbringen von bürgerschaftlichem und zivilgesellschaftlichem Engagement verändert die Partizipation in der Stadtentwicklungspolitik. Früher stellte Partizipation einen wichtigen methodischen Ansatz dar, um Stadtplanung, meist angelegt als hoheitliche Aufgabe, zu qualifizieren. Heute wird Partizipation als ein prioritäres stadtentwicklungspolitisches Ziel an sich diskutiert. Dies heißt aber auch, dass sowohl unterschiedliche Bürgerinnen und Bürger als auch Institutionen aktiviert werden müssen, um für die unterschiedlichen Stadtentwicklungsaufgaben Strategien, Maßnahmen und Ressourceneinsatz auszuhandeln. Dies setzt voraus, dass die Einzelnen oder die Unternehmen bzw. die Vereine auch in die Lage versetzt werden, eigene Ressourcen für die Stadtentwicklung aufzuspüren und ihnen gleichzeitig Einsatz- und Vernetzungsmöglichkeiten aufgezeigt werden. Für die erforderliche Unterstützung müssen Kapazitäten in Form von Moderations- und Managementleistungen sowohl durch die kommunale Verwaltung als auch durch intermediäre Institutionen zur Verfügung gestellt werden. Zumal die Vielfalt der möglichen Potenziale und Ressourcen einen hohen Zeiteinsatz beim Aufspüren und Vernetzen erfordern.

Als intermediäre Institution wirkt seit Jahren in den verschiedenen Stadtentwicklungsphasen die Plattform Marzahn-Hellersdorf. Über die Plattform werden Bürgerinnen und Bürger sowie anderer lokale Akteure an Entwicklungsfragen und -projekten in unterschiedlicher Weise beteiligt. Der kommunikative Ansatz der Plattform stellt die Grundlage für breit gefächerte Steuerungsaufgaben im Zuge der einzelnen, räumlich abgegrenzten Stadtumbauprojekte dar. Dabei entstehen Netzwerke, die Bürger, lokale Wohnungsunternehmen, externe Fachleute sowie Vertreter der öffentlichen Hand aufgabenbezogen verbinden und projektbezogene Partnerschaften fördern. Durch die Kommunikation und Verhandlung von Stadtentwicklungsaufgaben wird nicht zuletzt Öffentlichkeit hergestellt.

Fragen, die öffentlich auf Grundlagen von Konzepten und Projektideen diskutiert werden müssen, betreffen u.a.:

- Ansatzpunkte für die Diversifizierung der vorherrschenden Wohnform zur Miete im Geschosswohnungsbau durch Formen des selbstgenutzten oder genossenschaftlichen Wohneigentums mit anderen Architekturformen;
- den präventiven Umgang mit einer sich abzeichnenden zweiten Leerstandswelle durch die absehbare Alterung der Bevölkerung;
- angesichts der absehbaren Alterung der Bevölkerung die Förderung von Ansätzen der intergenerativen Quartiersentwicklung (Förderung der materiellen Ausstattung der Quartiere sowie von Netzen zwischen Bewohnern bzw. unterstützenden Institutionen);
- die Anregung des Bleibewillens von zuziehenden Bewohnern, um der Entstehung von transitorischen Zonen zu begegnen. Dass unter den Zuziehenden eine nennenswerte Anzahl von Haushalten aus jüngeren Erwachsenen mit kleineren Kindern zu vermuten ist, lässt sich aus den positiven Wanderungssalden der Kinder unter sechs Jahren in verschiedenen Quartieren schließen;

- die Integration von Menschen mit Migrationshintergrund in die soziale, kulturelle und ökonomische Quartiersentwicklung;
- die Aktivierung des zivilgesellschaftlichen Engagements durch den Einbezug möglichst aller lokal tätigen Wohnungsunternehmen in die Quartiersentwicklung. Dabei kann zwar auf bestehende Ansätze zurückgegriffen werden, allerdings muss stärker als bisher die Kooperation der Wohnungsunternehmen untereinander oder mit anderen Institutionen zu einem gemeinsamen Anliegen bei Stadtteilentwicklungsprojekten gefördert werden. Der Wettbewerb „Familienfreunde 07“ warf unlängst ein Blitzlicht auf die Bandbreite von Kooperationsprojekten zwischen Wohnungsunternehmen, Schulen, sozialen Trägern, Bibliotheken und anderen Institutionen;
- die Förderung von Ansätzen der lokalen Ökonomie im Zuge des Wandels von der Industriegesellschaft zur Wissensgesellschaft; angesichts einer relativ rudimentären Gewerbestruktur sowie auch -kultur stellt sich die Frage, wie und welche zukunftsfähigen Arbeitsplätze mit den Bewohnern, den lokalen Unternehmen und den örtlichen Stellen der Agentur für Arbeit entwickelt sowie umgesetzt werden können, um zu vermeiden, dass sich das Phänomen der „working poor“ besonders in den Großsiedlungen ausbreitet. In diesem Zusammenhang müssen besonders Fragen nach Wegweisern und Brücken für die soziale Mobilität der Bevölkerung gestellt werden;
- nicht zuletzt müssen die eingeleiteten Stadtentwicklungsprozesse auch beobachtet und bewertet werden, wie dies durch das Monitoring der Gebiete mit tiefer greifenden Stadtumbaumaßnahmen bereits begonnen wurde.

Zusammengefasst werden bei der Weiterentwicklung der Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf neben materiellen Verbesserungen durch investive Maßnahmen auch gesellschaftspolitische Entwicklungsaspekten eine wachsende Rolle spielen. Dazu zählt die Herstellung von Chancengleichheit und die Bewertung des Umgangs mit Diversität als stadtentwicklungspolitische bedeutsame Ressource, die stärkere Demokratisierung des Alltags sowie der Einbezug von bürgerschaftlichem und zivilgesellschaftlichem Engagement in die lokale Stadtentwicklungspolitik.

## **5.3 Sonstiger Handlungsbedarf (z. T. längerfristige Maßnahmen)**

### **5.3.1 Erörterungen mit den besonders von punktuellem Wohnungsleerstand betroffenen Unternehmen im Hinblick auf Möglichkeiten der öffentlichen Unterstützung zur Leerstandsminde rung**

Die Sondierung der Stilllegungspotenziale in Oberstgeschossen von V- und VI-geschossigen Gebäuden ohne Fahrstuhl hat den Umfang der dadurch möglichen Leerstandsminde rung verdeutlicht. Zugleich ist zu beobachten, dass einzelne Wohnungsunternehmen weitere Anstrengungen unternehmen, durch gezielte Vermietungspolitik, oder aber durch Fahrstuhlanbau den Wohnwertmangel zu kompensieren. Dies begünstigt letztlich die weitere Dispersion von Leerstand. Vor dem Hintergrund der in Sachsen-Anhalt anlaufenden Modellvorhaben zur Stilllegung von Oberstgeschossen ohne Fahrstuhl sollten Erkenntnisse daraus mit einzelnen Wohnungsunternehmen im Hinblick auf eine Übertragbarkeit (insbesondere auf einzelne Hellersdorfer Bestände) erörtert werden.

### **5.3.2 Konkretisierung langfristiger Verbesserungsbedarfe im Bereich der sozialen Infrastruktur, insbesondere der Kinderinfrastruktur (Schule/Bildung, Kita/Jugend) zur nachhaltigen Sicherung eines der großen Strukturvorteile der Großsiedlungen (über bereits platzierte Programmaßnahmen hinaus, Berücksichtigung der Möglichkeiten für Ersatzneubauten)**

Die in Kap. 3.3.1 aufgelisteten Investitionsmaßnahmen enthalten (größtenteils noch nicht finanzierte) fachbehördlich für notwendig gehaltene Instandsetzungsmaßnahmen. Der darüber hinausgehende, langfristige Mittelbedarf wurde bisher noch nicht ermittelt. Dies betrifft neben einrichtungsbezogenen Mittelbedarfen (z. B. Kita) den Bedarf an Mitteln zur Einsparung von Bewirtschaftungskosten, insbesondere zur weiteren Energieeinsparung und schließlich den Mittelbedarf für Neubauinvestitionen, die sich in den kommenden Jahren zur Sicherung des Qualitätsstandards öffentlicher Einrichtungen als notwendig erweisen werden. Es wird bereits deutlich, dass es sich allein bezogen auf die Kinder-Infrastruktur insgesamt um einen dreistelligen Millionenbetrag handeln dürfte.

### **5.3.3 Präzisierung der städtebaulichen, bewirtschaftungstechnischen und gestalterischen Rahmenbedingungen für die zahlreichen Grundstücks-Entwicklungs-Potenzialflächen, insbesondere derjenigen, die sich im Treuhandvermögen des LFB befinden**

U. a. auf Basis der in Kap. 3.4 genannten Lösungsansätze sind ressortübergreifende Abstimmungen und Aktivitäten erforderlich. Diese Aufgabe schließt die genauere Klärung der städtebaulichen Nachnutzungsmöglichkeiten sowie der wirtschaftlichen Parameter zur Bewirtschaftung und Vermarktung (s. auch 5.5.4) ein.

### **5.3.4 Offensive zur sozialverträglichen Entwicklung von potenziellen Wohnungsneubauf Flächen innerhalb der Großsiedlungen, unter Einsatz des Erbbaurechts sowie sonstiger bodenkostenmindernder Faktoren**

Um städtebaulich und sozial tragfähige Realisierungen von kleinteiligem, eigentumsbezogenem Wohnungsbau innerhalb von größeren, dafür geeigneten Potenzialflächen in absehbarer Zeit zu ermöglichen, sind gezielte Aktivitäten erforderlich, die über die bisherige Prüfung von Investitionsanfragen hinausgehen.

### **5.3.5 Aktivierung von Maßnahmen zur Verbesserung der regionalen Verkehrsanbindungen der Großsiedlungen (insbesondere in den Verkehrsbeziehungen zu künftigen Job-Konzentrationen wie der Flughafen BBI)**

Bereits durch die mit dem „Pilzkonzept“ und Bau des Hauptbahnhofs verbundene Neustrukturierung des Schienennetzes entstehen Zeitnachteile für den Wohnstandort Marzahn-Hellersdorf im Hinblick auf die Erreichung tangentialer Zielorte in der Metropolregion, insbesondere im Südraum. Zugleich fehlt nach wie vor die Direktanbindung nach Süden über ein leistungsfähiges Straßennetz (TVO). Wenn sich der Flughafen BBI als teilregionale Jobmaschine erweisen sollte, ist es für die beiden Großsiedlungen von zentraler Bedeutung, zeitgünstiger an diesen Standort angebunden zu sein.

### **5.3.6 Konkretisierung weiterer langfristiger Quartiersmaßnahmen zur sozialräumlichen Stabilisierung in den Bereichen der Großsiedlungen mit besonderen sozialräumlichen Problem-Indikatoren**

Die aktuelle Mietenentwicklung im Zuge der Privatisierungen von ehemals gemeinnützigen Wohnungen in bestimmten Stadtlagen und zugleich die mit Hartz IV ausgelösten Veränderungen in den Wahlmöglichkeiten Wohnungssuchender werden sozialräumliche Effekte erzeugen, die in bestimmten Teilen der Großsiedlungen verstärkte Präventionsmaßnahmen zur Vermeidung von Problembildungen erforderlich machen könnten. Diesbezügliche Konkretisierungen sind nicht Gegenstand dieser Aktualisierung des integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes. (siehe auch 5.2.4)

### **5.3.7 Durchführung von Bürgerbeteiligungen zur Begleitung des Stadtumbauprozesses**

Um den Stadtumbau als nicht nur baulich-stadtökonomischen Vorgang, sondern als integrierten, identifikationsstiftenden und bewohnerbindenden Prozess zu gestalten, ist eine intensive und kontinuierliche Einbeziehung der Bewohnerinnen und Bewohner notwendig und wurde von der bezirklichen Politik (BVV) eingefordert. In besonders vom Stadtumbau betroffenen Gebieten und Standorten sollen daher in verstärkter Weise Öffentlichkeitsinformationen betrieben und Zieldiskussionen mit den Bürgerinnen und Bürgern geführt werden.

### **5.3.8 Sicherung der AGENDA-21-Ziele innerhalb des weiteren Stadtumbauprozesses**

Die Ergebnisse der Diskussionen um eine nachhaltige, ökologische Stadtentwicklungspolitik sind geeignet, um im Stadtumbauprozess (z. B. Thematik „schrumpfende Stadt“, Dichtereduzierung) als Ergänzung und Korrektiv zu fungieren. Weitere Themensetzungen zur Verknüpfung der AGENDA-21-Inhalte und der integrierten Stadtteilentwicklung der Großsiedlungen werden zu bestimmen sein.

## **Schlussbemerkung**

Der gegenwärtige Zeitpunkt, nach fünf Jahren Stadtumbauprogramm (auf Projektebene vielfach in Verbindung mit dem Programm Soziale Stadt eingesetzt) fällt zusammen mit der neuen EU-Förderperiode (2007-13).

Innerhalb dieser neuen Förderperiode werden u. a. für Stadtumbauprojekte und Projekte der sozialen Stadt Fördermittel im Rahmen der „Zukunftsinitiative Stadtteil“ (ZIS) gewährt.

Zu den Handlungsfeldern der ZIS gehört die

- Förderung von lokaler Ökonomie und Beschäftigung
- Förderung bürgerschaftlichen Engagements
- Verbesserung des Zugangs zu öffentlichen Dienstleistungen (und Infrastruktur)
- Verbesserung der Qualität der städtischen Umwelt

Vor diesem Hintergrund wird das Handlungskonzept des INSEK 07, gerade im Hinblick auf langfristige Handlungsbedarfe, noch weiter zu konkretisieren sein. Unabhängig davon war es erforderlich und sinnvoll, dass zunächst einmal auf der politischen und ressortübergreifenden Ebene die vorliegenden Einschätzungen und Konzepte zur Kenntnis genommen wurden und in grundsätzliche Beschlussfassungen und weitere konkrete Umsetzungsschritte mündeten.

Das zum Jahresende 2007 in der Abteilung Ökologische Stadtentwicklung des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf im Entwurf verfasste Strategiepapier „Konkrete Schritte und Anforderungen zur Implementierung (Umsetzung) der Ergebnisse des integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes für die Großsiedlungen“ folgt diesem Anspruch. Dieses Strategiepapier befindet sich gegenwärtig noch in der weiteren Bearbeitung.