

Die wichtigsten Ziele auf einen Blick.....	5
Die wichtigsten Maßnahmen auf einen Blick	6
1. Allgemeines zur Aktualisierung der Ortsteilentwicklungsplanung	8
1.1 Die Aussagen der Planung 2002 und der BEP 2005 für Neu-Hohenschönhausen aus heutiger Sicht ..	8
1.1.1 Zur Wohnungsentwicklung	8
1.1.2 Zur Entwicklung der sozialen Infrastruktur.....	10
1.1.3 Zur Nach- und Zwischennutzung von Rückbaugrundstücken	11
1.2 Vorläufige Bilanz nach fünf Jahren Stadtumbau.....	12
1.2.1 Gesteckte Stadtumbauziele und Grad der Zielerreichung.....	12
1.2.2 Einzelne Merkmale und Wirkungen der bisherigen Programm-Förderstrategien	13
1.3 Aktualisierte und nicht aktualisierte Bestandteile des INSEK	13
1.3.1 Themenbereiche der Aktualisierung und Ergänzung.....	13
1.3.2 Nicht aktualisierte Themen- und Aufgabenbereiche	14
1.3.3 Aktualisierte und ergänzte Plankarten	15
2. Leitbildorientierung	16
2.1 Thesen zum Entwicklungsleitbild.....	16
2.1.1 Perspektivisches Entwicklungsleitbild.....	17
2.1.2 Strategisches Entwicklungsleitbild.....	18
3. Sektorale Grundlagen und Konzepte.....	19
3.1 Wohnungswirtschaft und Wohnungsentwicklung	19
3.1.1 Der Wohnungsmarkt Neu-Hohenschönhausen	19
3.1.2 Zukünftige Wohnungsmarktentwicklungen und Unternehmensstrategien.....	26
3.2 Entwicklung der sozialen und kulturellen Infrastruktur	28
3.2.1 Das Standortnetz.....	28
3.2.2 Aufgaben zur Qualifizierung des Angebotes sozialer und kultureller Infrastruktur.....	29
4. Zielkonzept.....	30
4.1 Baugebiete	30
4.1.1 Wohngebiete	30
4.1.2 Gewerbliche Gebiete	30
4.2 Zentren, Einzelhandelsstandorte.....	30
4.2.1 Besonderes Stadtteilzentrum Neu-Hohenschönhausen/ Prerower Platz	31
4.2.2 Nahversorgungszentren / Wohngebietszentren	31
4.2.3 Streulagen des Einzelhandels	31
4.3 Gemeinbedarfsstandorte	31
4.3.1 Soziale und kulturelle Infrastrukturstandorte bzw. -einrichtungen	31
4.3.2 Kulturelle Einrichtungen.....	32
4.3.3 Bestehende Verwaltungseinrichtungen / Polizei.....	32
4.3.4 Zielplanung zur Ansiedlung des Amtsgerichts.....	32
4.4 Grün- und Freiflächen.....	32
4.4.1 Öffentliche Grünflächen.....	32
4.4.2 Stadtplätze, Quartiersplätze	33
4.4.3 Grün-Wegeverbindungen zur Außenverflechtung in die Landschaft	33
4.4.4 Private Grün- und Freiflächen im Wohnumfeld.....	33

5.	Handlungskonzept	34
5.1	Räumliche Schwerpunktbereiche	34
5.1.1	Schwerpunktbereiche integrierten Handelns	34
5.1.2	Sozialräumliche Handlungsschwerpunkte (Quartiers- bzw. Stadtteilmanagement).....	36
5.1.3	Städtebaulich-planungsrechtliche Handlungsschwerpunkte.....	38
5.2	Programm-Maßnahmen (Stadtumbau Ost und sonstige, 2007 ff.)	40
5.2.1	Maßnahmen des Stadtumbauprogramms	40
5.2.2	Angestrebte und aus anderen Programmen zu finanzierende Maßnahmen	43
5.3	Sonstiger Handlungsbedarf (z. T. längerfristige Maßnahmen)	43
6.	Schlussbemerkungen	45

Anhang Plankarten

- Bestand 2007
- Zielkonzept
- Maßnahmenkonzept (Maßnahmen ab 2007)
- Gemeinbedarfsstandorte, Entwicklung der sozialen und kulturellen Infrastruktur
- Eigentumsverhältnisse der Wohngebäude (nur aktualisiert aus dem Beitrag zum Bundeswettbewerb 2002)

Das aktuelle „Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept“ (INSEK) für Neu-Hohenschönhausen benennt die Rahmenbedingungen, Erfordernisse und räumlichen Schwerpunkte des weiteren Stadtumbaus sowie flankierender Maßnahmen wie der „Sozialen Stadt“ und zur energetischen Erneuerung in den Quartieren. Der Ziel- und Handlungsrahmen bezieht sich v. a. auf die Programm-Förderperiode 2007-13 der in Berlin eingeleiteten „Zukunftsinitiative im Stadtteil“ (ZIS). Ausgehend von der Feststellung, dass der Ortsteil mit dem bisherigen öffentlichen Mitteleinsatz zwar deutlich aufgewertet, aber noch nicht an allen Orten vollständig stabilisiert werden konnte und sich zukünftig einer zunehmenden Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt stellen muss, stellen sich weiterhin Aufgaben für den Bezirk und das Land im Handlungsspektrum des Stadtumbauprogramms und weiterer Aktions- und Fördermöglichkeiten. Auch die derzeit im Vergleich zu den anderen Großsiedlungen am nordöstlichen Stadtrand Berlins relativ günstige Entwicklung und Positionierung können gerade angesichts der weiteren sozialen Umstrukturierung der Bewohnerschaft nur durch unterstützende Maßnahmen gehalten und damit die Erfolge der Vergangenheit gesichert werden.

Mit Bezirksamtsbeschluss 6/014/2008 wurde am 15.01.2008 beschlossen, das INSEK, einschließlich des Maßnahmenkataloges, zur Grundlage der weiteren Arbeit im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau Ost“ zu machen.

Zusammengefasste Thesen zur grundsätzlichen Leitbildorientierung

Perspektivische Aspekte

Wesentliche, dauerhaft zu erhaltende und auszubauende Qualitätsmerkmale des Ortsteils als Teil der nordöstlichen (Berlin-Barnimer) „Großstadtlandschaft“ sind:

- Wohnort für unterschiedliche Alters- und Sozialgruppen
- Wohnen und Freizeit in und an der Landschaft
- Wohnen und Leben im Ortsteil und in identifizierbaren Quartieren
- Stadtteilzentrum Prerower Platz und Wohngebietszentren als urbane Orte
- Zusammenhang von historischer Struktur (Dorfbereiche), Großsiedlungsstruktur und Landschaftsraum
- Funktion des Ortsteils als Dienstleister für die angrenzenden Einfamilienhausgebiete
- Verflechtung mit und Erreichbarkeit von Arbeitsorten in der Region.

Strategische Aspekte

Erhaltung der stabilen Bewohnerstruktur

- weitere Bindung des relativ hohen Anteils an Erwerbspersonen an den Ortsteil durch sozial tragfähige Wohnungsmieten, Stärkung der lokalen Ökonomie und Beziehung zu den bestehenden und künftigen Arbeitsplatzkonzentrationen der Stadtregion
- Berücksichtigung der Bedürfnisse der unterschiedlichen Altersgruppen der Wohnbevölkerung.

Konzentration der Kräfte

- auf die Weiterentwicklung der zukunftsfähigen städtebaulichen und baulichen Bestände des Ortsteils
- auf die räumlichen Schwerpunktbereiche des Handelns (innerhalb des gesamten Ortsteils, ohne präzises „Redlining“ von Teilbereichen) durch Integration und Kombination unterschiedlicher Maßnahmen
- zur Verbesserung des Außenimages des Ortsteils sowie zur Schaffung eines gemeinsamen Marketings.

Aufwertung statt Bestandsreduzierung

- Erhaltung und weitere, sozialräumlich tragfähige, Qualifizierung des Wohnungsbestandes
- gemeinsames Handeln privater und öffentlicher Akteure v. a. in Problembereichen
- vorrangige Qualifizierung des verbleibenden Netzes der sozialen Infrastruktur
- Vervollständigung des qualitätvollen Raumnetzes der Grün- und Freiflächen im Ortsteil, verbesserte Zugänglichkeit des Landschaftsraumes.

Zur strukturellen Stärkung des Ortsteils gilt es u. a.

- 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 zu schaffen
- die „urbanen Mitten“ (des Ortsteils und der Quartiere) zu stärken und die vorhandenen Zentrenstrukturen zu erhalten.

Zur schrittweisen Qualifizierung der Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur gilt es u. a. auch,

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

Die wichtigsten Maßnahmen auf einen Blick

Integrierte Maßnahmen in räumlichen Schwerpunktbereichen

Ortsteil- und Quartiersmanagement

- Einrichtung eines Ortsteil- und Quartiersmanagements („Kümmerer“), v. a. für die räumlichen Handlungsschwerpunkte Welsekiez und Ahrenshooper Straße, zur
 - Vorbereitung und Durchführung von sozialen Präventionsmaßnahmen in den Problembereichen
 - Beförderung der Partizipation der Bewohner am Prozess der Stadtteilentwicklung
 - Koordination des Bürgerhaushaltes für den Stadtteil
 - Koordination und Integration der Programmmaßnahmen innerhalb der Handlungsschwerpunkte
 - Koordination besonderer Aufwertungs- und Bewirtschaftungsmaßnahmen an den Schnittstellen privater und öffentlicher Zuständigkeiten, mit den Wohnungsunternehmen, sonstigen privaten Akteuren und dem Bezirksamt Lichtenberg

Zentrum Neu-Hohenschönhausen / Prerower Platz, südwestliches Bahnhofsumfeld

- Entscheidung zur Anlage des Neubaustandortes für das Amtsgericht im Bereich zwischen dem Zentrum am Prerower Platz und dem Bahnhof Hohenschönhausen (2 Standortvarianten)
- Akquisition ergänzender Nutzungen im Bahnhofsumfeld, Aufwertung der Freiflächen (in jedem Falle Beseitigung des negativen Erscheinungsbildes der Parkplatz- und Brachflächen beiderseits der Falkenberger Chaussee)
- Wohnumfeldverbesserung nördlich des Prerower Platzes i. V. m. Aufwertung/ Umbau der gewerblichen Funktionsunterlagerungen, Parkraumregime, Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen i. V. m. sozialräumlichen Präventionsmaßnahmen
- Aufwertungsmaßnahmen (v. a. gebäudebezogen) an den Schulstandorten Wustrower Straße 26 und 28
- Koordination/ Herbeiführung einer inwertsetzenden Zwischennutzung auf dem ehemaligen Schulgrundstück Am Breiten Luch sowie sonstigen zwischennutzungsgerechten Flächen im Bahnhofsumfeld

Südlicher Randbereich des Quartiers „Am Mühlengrund“

- alternativ Rückbau oder Aufwertung der beiden Gebäude Matenzeile 26 und 28; im Falle des Rückbaus Schaffung von Möglichkeiten zum kleinteiligen eigentumsorientierten Wohnungsneubau
- Schaffung eines Quartiers- bzw. „Nachbarschaftsparks“, Rüdickenstraße 22, an der Schnittstelle zwischen Großsiedlung und südlich angrenzendem Einfamilienhausgebiet i. V. m. der Sanierung der verbleibenden Sporthalle und des MUR-Gebäudes
- Herbeiführung einer standortadäquaten Nachnutzung der ehemaligen Kaufhalle am Wohngebietszentrum (z. B. nicht störendes Gewerbe oder private Freizeitnutzung wie etwa Indoor-Minigolf o. ä.)

Welsekiez

- vorrangige Aufwertung sozialer Infrastruktureinrichtungen (Kita Randowstraße 41, Schule Randowstraße 45, Sporthalle Welsestraße 50, Sporthalle Wartiner Straße 1-3)
- Qualifizierung/ Sanierung bestehender Freiflächen (Warnitzer Bogen)
- Neuanlage/ Sicherung von Grünflächen nach Rückbau von Gemeinbedarfsgebäuden im nördlichen Bereich des Welsekiezes
- Beförderung der Aufwertung der Wohngebietszentren in der Welsestraße i. V. m. der Verhinderung konkurrierender Einzelhandelsansiedlungen im Umfeld des Wohngebietes
- sozialräumliche Präventionsmaßnahmen

Sonstige stadtteilbezogene Maßnahmen

Kooperationen zwischen Bezirk und Wohnungsunternehmern sowie sonstigen privaten Eigentümern (u. a. Zentrumsbetreiber)

- Abstimmung und Kooperation bei der Bewirtschaftung und Pflege der Grün- und Freiflächen an den Schnittstellen öffentlicher und privater Grundstücke, Herbeiführung von Pflegevereinbarungen mit betreffenden privaten Eigentümern für die Pflege wohnungsnaher öffentlicher Grünflächen und Plätze.
- gemeinsames Standort-Marketing von Wohnungsunternehmen und Bezirk, sowohl nach „innen“ (Ziel: Halten der Bestandsmieter) als auch nach „außen“ gerichtet (Ziel: Verbesserung des Außenimages).

Verbesserte Zugänglichkeit des Landschaftsraumes aus der Großsiedlung

- Qualifizierung und Ergänzung von Wegebeziehungen in den Landschaftsraum (z. B. entlang des Lärmschutzwalles zwischen S-Bhf. Wartenberg und Hechtgraben, Bereich Zingster Straße und Schweriner Ring).

Schaffung der Voraussetzungen für einen fahrradfreundlichen Ortsteil

- Entwicklung und Umsetzung eines Konzeptes zur Verbesserung des Fahrkomforts und sicherer Erreichbarkeiten naher räumlicher Zielorte, Mobilisierung der älteren Bewohner zur Fahrradbenutzung, sichere Abstellmöglichkeiten.

Rückbau von dauerhaft nicht mehr notwendigen Gemeinbedarfseinrichtungen

- zur Vermeidung von Negativimages für angrenzende Wohnumfelder und Nachbarschaften
- Rückbau von Gebäuden nur, sofern keine Nachnutzungsinteressen bestehen.

Sanierung von Gebäuden freier Träger im Bereich der soziokulturellen Arbeit

- Jugendkunstschule Demminer Straße
- Nachbarschaftshaus Ribnitzer Straße 1b.

1. Allgemeines zur Aktualisierung der Ortsteilentwicklungsplanung

Zur Untersetzung der künftigen Stadtumbau- und Stadtteilentwicklungsstrategien des Landes Berlin und des Bezirks Lichtenberg erfolgte die Aktualisierung der integrierten Konzepte aller 5 Stadtumbau-Fördergebiete des Bezirks. Mit der aktuellen Bearbeitung des INSEK für den Stadtteil Neu-Hohenschönhausen beauftragte das Bezirksamt am 12.07.2007 die GRUPPE PLANWERK zusammen mit dem Büro Analyse & Konzepte.

In zwei Steuerungsrunden wurden mit den bezirklichen Fachämtern und Vertreterinnen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die aktuellen Fragestellungen und Konzepte für die Ortsteilentwicklung Neu-Hohenschönhausen erörtert. Am 27.09.2007 wurden die wichtigsten Arbeitsergebnisse des INSEK in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vorgestellt. Am 08.10.2007 konnte das Konzept in einer Bürgerversammlung vor Ort vorgestellt und diskutiert werden. Ferner führte Analyse & Konzepte im Zeitraum zwischen August und Oktober 2007 Einzelgespräche mit den Wohnungsunternehmen des Stadtteils.

Der abschließende Bericht soll dem Bezirksamt Lichtenberg in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung als (beschlussfähige) Grundlage zur weiteren Entwicklung des Stadtteils Neu-Hohenschönhausen und Orientierung zum städtebaulichen sowie förderrechtlichen Instrumenteneinsatz der kommenden Jahre dienen. Er soll dem Bezirksamtskollegium zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Das INSEK für Neu-Hohenschönhausen versteht sich im Bezug auf die vorausgegangenen Arbeiten 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 räumlichen Schwerpunktbereichen des stadtumbaubezogenen Handelns. Gleichwohl wird das vollständige, auch bisher bereits abgestimmte Maßnahmenkompendium (sofern noch nicht abgeschlossen) in das INSEK aufgenommen, so dass im Ergebnis ein vollständiger, nunmehr auch längerfristig orientierter Maßnahmenkatalog vorliegt, der in die Abstimmung zu den Projekten und zur Fördermittelverwendung der kommenden Jahre eingespeist werden kann.

1.1 Die Aussagen der Planung 2002 und der BEP 2005 für Neu-Hohenschönhausen aus heutiger Sicht

Der Beitrag zum Stadtumbau Ost – Bundeswettbewerb 2002 bildete die Basis und Impulsgebung für den seinerzeit gestarteten Stadtumbauprozess, der im Unterschied zu dem in den beiden benachbarten Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf nicht durch den Rückbau von Wohngebäuden geprägt war.

2005 erfolgte auf Grund geänderter städtebaulicher Rahmenbedingungen, vor allem aber vor dem Hintergrund der erheblich veränderten Bedarfsprognose für soziale Infrastruktureinrichtungen, eine Fortschreibung der Städtebaulichen Rahmenplanung für die Neubausiedlung Hohenschönhausen, die 1995 erstellt wurde. In der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) für den Ortsteil Neu-Hohenschönhausen wurde das im Rahmen des Wettbewerbs Stadtumbau Ost erarbeitete Stadtteilentwicklungskonzept, dessen Schwerpunkte auf dem Umgang mit den Infrastrukturstandorten und der Aufwertung des öffentlichen Raumes lagen und ein Nutzungs- (Entwurf) sowie ein Maßnahmenkonzept für Schwerpunkte zum Ergebnis hatte, ergänzt um die erforderlichen Fortschreibungen in den sonstigen sektoralen Bereichen.

Im Folgenden werden die Aussagen des Bundeswettbewerbs 2002 / der BEP 2005 zur Wohnungs- und Infrastrukturentwicklung sowie zur Nachnutzung von Rückbaugrundstücken und der Aufwertung des öffentlichen Raumes in Beziehung gesetzt zum Stand der Entwicklung in 2007.

1.1.1 Zur Wohnungsentwicklung

Der Wohnungsbestand in Neu-Hohenschönhausen beträgt ca. 28.500 WE. Bereits 2002 war der Sanierungsstand sehr hoch. Die Leerstandsquote betrug 2001 ca. 7 % mit abnehmender Tendenz und betraf v. a. die größten Wohnungen. Zusätzlich erschwerend waren/ sind problematische Grundrisse, fehlende Balkone sowie fehlende Aufzüge in den 5- bis 6-geschossigen Wohngebäuden. Steigende Leerstandsquoten wurden im Beitrag

zum Bundeswettbewerb 2002, aufgrund sich ändernder Anforderungen an Wohnangebote/ Wohnfolgeeinrichtungen, verändertem Mobilitätsverhalten und zunehmender Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt, nicht ausgeschlossen. Es wurde auf die Gefahr der Problemakkumulation bei weiterhin unabgestimmten unternehmerischen Profilen der einzelnen Wohnungsunternehmen hingewiesen. Vorgeschlagen wurde eine teilräumliche Profilierung der Quartiere: Eine gebiets- und zielgruppenspezifische Angebotsakzentuierung für bestimmte Nachfrager bzw. Wohnlagen sollte die Entwicklung der Quartiere bestimmen, um so biografisch wechselnde Wohnansprüche (z.B. Familiengründung, Nestflüchter, Senioren) innerhalb der Siedlung befriedigen zu können ("Wohnort für alle Lebensphasen"). Die wohnungswirtschaftlichen Handlungserfordernisse sollten Umbaumaßnahmen (Wohnungsgrundrisse und -ausstattung, Einbau von Aufzügen/Balkonen) bis hin zu einer Prüfung des Rückbaus oberer Geschosse umfassen. Der Rückbau kompletter Wohngebäude war kein Thema.

In der BEP 2005 wurde noch einmal bekräftigt, dass mit einer differenzierten Entwicklung der Wohnquartiere mit unterschiedlicher Schwerpunktsetzung bei Wohnumfeld, Wohnungsangebot und Infrastruktur biografisch wechselnde Wohnansprüche in der Siedlung befriedigt werden sollten, um so, trotz der stärker werdenden Konkurrenz auf dem Berliner Wohnungsmarkt, die Bewohner im Stadtteil zu halten und mit einem solchen positiven Image auch Neue anzuziehen. Bezogen auf den Wohnungsbestand sollte der Schwerpunkt auf der Qualifizierung des Wohnungsangebots liegen (Grundrissänderungen, Ergänzung fehlender Fahrstühle oder Balkone, Serviceleistungen im Gebäudemanagement etc). Insbesondere für altengerechte Angebote wurde ein Nachholbedarf ausgemacht. Als wesentlich für die Wohnzufriedenheit wurde auch die Attraktivität der wohnungsnahen Freiräume bezeichnet. Die Leerstandsquote wurde in der BEP 2005 auf Dauer mit ca. 5 % prognostiziert. Das Nachfragedefizit für große Wohnungen wird sich, aufgrund der wachsenden Zahl der 1- und 2-Personen-Haushalte, verstärken.

Die im Bundeswettbewerb 2002 und in der aktualisierten BEP 2005 aufgezeigten Entwicklungen wurden mit den aktuellen Analysen zum INSEK grundsätzlich bestätigt und nur um einzelne Aspekte sowie spezifische wohnungswirtschaftliche Aussagen ergänzt.

Der Leerstand ist mit ca. 5 % im Großsiedlungsvergleich als relativ gering zu bezeichnen. Der Leerstandsstruktur ist sehr heterogen und steht am ehesten in Beziehung zu den Eigentümerstrukturen: So weisen die privaten Bestände die höchsten Leerstände auf, die allerdings auch die einzigen noch un- und teilsanierten Bestände darstellen. Die Vermietungsschwierigkeiten bei großen Wohnungen nehmen zu, insbesondere dann, wenn sie mit weiteren ungünstigen Merkmalen (z. B. fehlender Fahrstuhl, fehlender Balkon) gekoppelt sind. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach dem mittleren Preissegment in Neu-Hohenschönhausen weiter zurückgehen wird, und zwar zum einen aus der demographischen Entwicklung heraus und zum anderen durch das wachsende Konkurrenzangebot in anderen Stadtteilen. Die Anzahl der Familien und damit die Nachfrage nach großen Wohnungen werden weiter sinken. Stark abnehmen wird auch die Anzahl der Haushaltsgründer, die derzeit einen großen Teil des hohen Marktanteils an 1-Raum-Wohnungen nachfragen.

Die Stadtumbau-Strategie des Rückbaus von Wohngebäuden ist in Neu-Hohenschönhausen mittelfristig nicht relevant. Für die Unternehmen kommt es darauf an, auf der einen Seite die Offenheit für breitere Gruppen aufrecht zu erhalten und gleichzeitig eine Schwerpunktsetzung in den Quartieren vorzunehmen. Dabei ist die aktuelle Tendenz der zunehmenden Konkurrenz zwischen den Unternehmen als Wettbewerb der Ideen um eine Verbesserung und Ausdifferenzierung der Wohnangebote recht förderlich. Zugleich müsste jedoch der Standort Neu-Hohenschönhausen insgesamt besser und in Kooperation zwischen den Unternehmen und dem Bezirk vermarktet werden, um so Marktposition, Preisniveau und Konkurrenzfähigkeit besser halten zu können. Denn der aktuelle Konkurrenzvorteil gegenüber anderen Großsiedlungen wird nicht im Selbstlauf erhalten bleiben. Ein Unternehmen alleine kann dies jedoch ebenso wenig leisten, wie nur das Bezirksamt.

Vor diesem Hintergrund sollte das mit der BEP formulierte Image "Die Wohnstadt für alle Lebensphasen und Lebenslagen" deutlich stärker profiliert und im Sinne eines identitätsstiftenden Stadtteil-Marketings weiter entwickelt werden. Dies darf sich jedoch nicht nur auf Image-Maßnahmen beschränken, sondern es müssen dem auch "harte" Fakten gegenüber stehen, wie der Erhalt des Bildungsangebotes (Zielgruppe Familien), sichtbare Pflege und Ordnung im öffentlichen Raum (Zielgruppe ältere, traditionsorientierte Haushalte), soziale Betreuung (z. B. für Alleinerziehende) usw.. Entscheidend ist dabei, dass diese Profilierungs-Maßnahmen nicht durch gegenläufige Aktivitäten, die den Charakter eines sozialen Brennpunktes aufweisen, konterkariert werden. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist daher ein Management bzw. koordiniertes Aufgabenspektrum, das nicht nur reaktive Sozialpolitik, sondern vor allem aktive Standortentwicklung betreibt, erforderlich. Die Wohnungsunternehmen können hierbei als Kooperationspartner eine wichtige Rolle übernehmen.

1.1.2 Zur Entwicklung der sozialen Infrastruktur

Seit 1995 hat sich die Einwohnerzahl im Stadtteil Neu-Hohenschönhausen um rd. 19.100 EW reduziert, was im Wesentlichen durch die Abwanderung jüngerer Haushalte und durch rückläufige Geburtenzahlen verursacht wurde. Die ursprüngliche starke Orientierung des Leitbildes auf Kinder und Familien („familien- und kindgerechter Stadtteil im Grünen“) wurde bereits in der BEP 2005 kritisch beurteilt. Der extreme Rückgang der Jahrgangsstärken von Kindern und Jugendlichen führte zur Aufgabe und zum Leerstand von zahlreichen Kindertagesstätten und Schulen.

Nach einem starken Rückgang der jüngsten Altersgruppen (< 6 Jahre) bis Ende der 90er Jahre, ist seit dem Jahr 2000 wieder ein deutlicher Anstieg feststellbar (Erhöhung der Jahrgangsstärke von 0,6 % im Jahr 2000 auf 0,9 % im Jahr 2006). Die geburtenschwachen Jahrgänge seit 1995 sind bereits in den Altersgruppen der 10- bis unter 18-Jährigen angekommen und führen dort zu durchgängig rückläufigen Einwohnerzahlen. Ebenso muss für die Gruppe der 25- bis unter 55-Jährigen eine konstante Abnahme registriert werden. In der Altersgruppe der 55- bis unter 60-Jährigen erfolgt seit 2004 und in der Altersgruppe der 60- bis unter 75-Jährigen bereits seit 1992 ein kontinuierlicher Anstieg der Einwohnerzahlen.

Die besonderen, mit dem Bund ausgehandelten Konditionen, den Rückbau sozialer Infrastruktur in das Stadtbauprogramm 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 ehemaligen Schulstandorten).

	Standorte Bestand 2002	Standorte Bestand 2007	Aufgabe erfolgt, Gebäude/ Standorte nachgenutzt	Abriss Standorte erfolgt	Abriss Gebäude geplant/ noch offen
Kindertagesstätten	37	13	12	12	--
Schulen	27	13 + 1 Sonderschule im Kita-Geb. + 15 Sporthallen	1	10	5 (3 Standorte) + 1 Kita-Geb., welches derzeit als Schule genutzt wird
Sporthallen an aufgegebenen Schulstandorten	--	10	--	1	2
Jugendeinrichtungen (einschl. ASP)	ca. 20	17	Jugendeinrichtungen sind häufig Nachnutzer von Kita-Geb., Gebäude aus dem eigenen Bestand wurden bisher nicht aufgegeben	--	1 Kita-Geb., das gegenwärtig als Jugendeinrichtung genutzt wird
Seniorenfreizeitstätten (nur kommunale Einrichtungen erfasst)	3	2	kein eigener Gebäudebestand	--	--
Kultureinrichtungen/ Bibliotheken	ca. 10/ 3	7/ 1	--	--	--
Sozio-kulturelle Einrichtungen	k.A.	3	--	--	--

Die Ausdünnung des Standortnetzes hat zwar den Erreichbarkeitskomfort innerhalb der Großsiedlung reduziert, aber keine dramatische Verschlechterung der Angebotsstruktur verursacht. Zukünftig wird es darauf ankommen, die verbliebenen Standorte der Großsiedlung verstärkt durch qualitative Maßnahmen zu erhalten und auszubauen.

Die Aussagen der BEP 2005 zur Bedarfsentwicklung und zum Standortnetz besitzen nach wie vor Gültigkeit. Die Wohnortqualität wird wesentlich durch ein qualitativ und quantitativ nachfragegerechtes Angebot mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur bestimmt. Aus der Neuordnung der vorschulischen und schulischen –ganztägigen -

Betreuungsangebote in Berlin hat sich auch für Hohenschönhausen ein nicht unerheblicher Anpassungsbedarf ergeben, der sich mit Änderungen in der Bevölkerungsstruktur überlagert. So werden u. a. zunehmend Angebote für ältere Bürger erforderlich. Einrichtungen mit flexibler Nutzbarkeit und Umnutzungskonzepte sollen eine Ausrichtung des Angebots an die künftige Nachfrage ermöglichen (Leitsatz ‚Nachfragegerechte Infrastruktur‘ aus BEP 2005).

Bezogen auf das derzeitige Standortnetz der Kindertagesstätten und Schulen ergibt sich kein Handlungsbedarf. Die derzeit räumliche Verteilung der Standorte sollte auch bei zukünftigen Standortentscheidungen erhalten bleiben. Die Vorhaltung von Reservestandorten ist in absehbarer Zeit nicht erforderlich. Sollten sich durch eine momentan nicht absehbare Zunahme die Kinderzahlen/ Schülerzahlen deutlich erhöhen, stehen innerhalb der Großsiedlung Flächenpotenziale zur Wiedernutzung zur Verfügung.

Sporthallen an aufgegebenen Schulstandorten sind in der Regel zu erhalten. Vor dem Hintergrund der sehr guten - und sich rechnerisch weiter verbessernden - Versorgungssituation bei gedeckten Sportanlagen sollte in zwei Einzelfällen aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen ein Abriss der Sporthallen geprüft werden.

Veränderungen sind in den nächsten Jahren bei den Jugendfreizeitstätten zu erwarten. Durch die BVV wurde, mit Ausnahme von 4 Einrichtungen, die Überführung der öffentlichen Jugendfreizeiteinrichtungen in freie Trägerschaft beschlossen. Eine Förderung der freien Träger erfolgt nach im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel. Daher ist mit derzeit nicht genau abschätzbaren Kapazitätsschwankungen zu rechnen. Kurz- und mittelfristig sollten das vorhandene Angebot und die bestehenden Standorte gesichert werden. Langfristig ergeben sich möglicherweise Flächenpotenziale zur Umnutzung der Einrichtungen für künftig stärker vertretene Bevölkerungsgruppen - insbesondere ältere Bewohner.

Wie bereits in der BEP ausgeführt, sind, vor dem Hintergrund der zu erwartenden Zunahme insbesondere der Altersgruppen der über 65-Jährigen, die Beratungsangebote und sozio-kulturellen Angebote für ältere Menschen in bezirklicher und freier Trägerschaft auszuweiten und durch eine zielgruppenorientierte Förderung von Projekten freier Träger bzw. der sozio-kulturellen Zentren zu garantieren. Die gegenwärtigen Standorte der bezirklichen Begegnungsstätten sind beizubehalten, wobei eine zunehmende Vernetzung mit in diesem Gebiet für diese Zielgruppe relevanten Anbietern, auch professioneller Art wie Pflegeeinrichtungen, angestrebt wird. Einrichtungen mit flexibler Nutzbarkeit und Umnutzungskonzepte sollen eine Ausrichtung des Angebots an die künftige Nachfrage ermöglichen.

1.1.3 Zur Nach- und Zwischennutzung von Rückbaugrundstücken

Vier ehemalige Kita-Gebäude konnten gewerblich vermarktet werden (zwei Kundenzentren der Wohnungsbau-gesellschaften, ein Ärztehaus, ein Seniorenwohnhaus). Darüber hinaus wurden 8 Kita-Standorte für andere Gemeinbedarfszwecke (Jugend, Schule, Kultur, Behindertenwerkstatt) umgenutzt. Auf leerstehenden, ehemaligen Gemeinbedarfsgrundstücken (6 Schulstandorte, 2 Kita-Standorte) wurden öffentliche Stadt- und Quartiersplätze gestaltet.

Eine Nachnutzung ehemaliger Gemeinbedarfsstandorte für Wohnungsbau (Einfamilienhäuser) ist trotz intensiver Bemühungen bisher nur an einem Standort erfolgreich abgeschlossen worden. Mehrere potenzielle Wohnungsbaustandorte auf ehemaligen Gemeinbedarfsstandorten stehen noch zur Verfügung.

Zwischennutzungen, die auch von vornherein als solche intendiert waren, wurden bisher nicht realisiert.

Insgesamt ist jedoch festzustellen, dass nur wenige Absichten zur Nachnutzung oder Zwischennutzung von nicht mehr für die soziale Infrastruktur benötigten Grundstücksflächen vorliegen. Dies ist wesentlich auf die vom Abgeordnetenhaus der Liegenschaftsfonds GmbH & Co. KG (LFB) aufgegebenen Vermarktungs- und Bewirtschaftungspraxis zurückzuführen, dem ein Großteil der nicht mehr für die regulären Gemeinbedarfszwecke benötigten landeseigenen Grundstücksflächen als Treuhandvermögen zugeordnet wurde.

1.2 Vorläufige Bilanz nach fünf Jahren Stadtumbau

Zwischen 2002 und 2007 wurden innerhalb des Stadtteils Neu-Hohenschönhausen aus dem Programmteil Aufwertung ca. 2.36 Mio. € aus Stadtumbaumitteln eingesetzt. Für die Jahre 2008 bis 2010 wurden bisher 787.500 € aus Stadtumbaumitteln in Aussicht gestellt.

1.2.1 Gesteckte Stadtumbauziele und Grad der Zielerreichung

Stadtumbauziele Bundeswettbewerb 2002:

Teilräumliche Profilierung der Quartiere, gebiets- und zielgruppenspezifische Angebotsakzentuierung für bestimmte Nachfrager bzw. Wohnlagen, um biografisch wechselnde Wohnansprüche innerhalb der Siedlung befriedigen zu können. Vertiefungsbereiche waren die Themen Gemeinbedarf und öffentlicher Raum mit dem „Leuchtturm“-Projekt S-Bf. Wartenberg.

BEP 2005:

Die BEP 2005 hat keine spezifischen Stadtumbauziele formuliert, stattdessen enthält sie allgemeine Leitsätze zur Stadtteilentwicklung.

Erreichte Ziele:

- Durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen an den Wohngebäuden konnte die Wohnqualität deutlich verbessert werden. Es gibt keine erkennbaren Schwerpunkte des Wohnungsleerstands im Stadtteil.
- Die Koppelung von Rückbau und Aufwertung nicht mehr zu betreibender Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist an den meisten Standorten gelungen und hat dazu beigetragen, negative Erscheinungsbilder des Rückbaus zu vermeiden. „Vernagelte“ Leerstandsgebäude finden sich bei den landeseigenen Beständen selten, wenn, dann nur kurzzeitig (wohl aber bei privaten Leerstandsimmobilien).
- An den Schulstandorten wurden insbesondere die ungedeckten Sportanlagen aufgewertet. (Künftig wird eine stärkere Einbeziehung der hochbaulichen Substanzen in den Stadtumbauprozess erforderlich sein, da die Regelfinanzierungen nicht einmal für eine befriedigende Instandsetzung ausreichen.)
- Verbesserung der Freiraumsituation durch die Gestaltung mehrerer Stadtplätze und die Anlage neuer Stadt- und Quartiersplätze, Schaffung und Aufwertung von Grünverbindungen, um das z. T. noch unzusammenhängende Freiraumsystem in der Siedlung zu vervollständigen.

Nicht oder nur zum Teil erreicht:

- Die angestrebte Differenzierung des Wohnungsangebots („Wohnort in allen Lebensphasen“).
- Eine bauliche Anpassung der Wohnungsbestände an veränderte Lebensphasen (z.B. Einbau von Fahrstühlen, individueller Umbau von Wohnungen) ist nur in geringem Umfang erfolgt.
- Bei der Anlage oder Aufwertung von Grün- und Wegeverbindungen zwischen den öffentlichen Plätzen, den Grünflächen innerhalb des Gebiets und den umliegenden Landschaftsräumen gibt es noch Defizite, z. B. an der Vincent-van-Gogh-Straße ebenso wie am nördlichen Siedlungsrand an der Zingster Straße, Hagenower/ Schweriner Ring und an der Bahntrasse nördlich des S-Bahnhofs Wartenberg.
- Ein städtebaulich-strukturell bedeutsamer Umfang an Nach- und Zwischennutzungen von ehemaligen Gemeinbedarfs-Standortflächen.
- Die im Zusammenhang mit Stadtumbaumaßnahmen sowie zur Nachjustierung der früheren Grundstückssonderungen gebotene Neuordnung von Grundstücksflächen.
- Die Ansiedlung von gewerblichen und Dienstleistungsbetrieben über die Einzelhandelsstandorte und verstreuten Einzelstandorte im Wohngebäudebestand hinaus. (Planerisch werden jedoch geeignete Flächen für gewerbliche Nutzungen vorgehalten, die im Falle der Nachfrage zur Verfügung stehen.)

1.2.2 Einzelne Merkmale und Wirkungen der bisherigen Programm-Förderstrategien (Stadtumbau, Plattenbau-Modernisierung, Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen)

Positive Wirkungen

- Nutzung des Stadtumbau-Programmteils „Rückbau“ für den Abriss der aufgegebenen bzw. aufzugebenden Bestände der sozialen Infrastruktur.
- Gegenseitige Ergänzung der Programmaßnahmen zum Stadtumbau mit anderen Förderprogrammen (z. B. „Grün macht Schule“) auf örtlicher und vorhabenbezogener Durchführungsebene.

Negative Wirkungen bzw. strategische Mängel

- Verzicht auf eine städtebaulich koordinierte Mittelkonzentration zur weiteren Bindung von Wohnungs-Modernisierungsmaßnahmen an Stadtumbaumaßnahmen im öffentlichen Umfeld, stattdessen unabhängige, wohnungswirtschaftlich ausgerichtete Bestandsmodernisierungen.
- In der Vergangenheit keine Ausrichtung des Stadtumbauprogramms Ost auf arbeitsmarktpolitische und wirtschaftsfördernde Maßnahmen (Änderungen mit dem ZIS 2007-13 zu erwarten).

1.3 Aktualisierte und nicht aktualisierte Bestandteile des INSEK

Das INSEK stellt keine völlig neue Gesamtplanung dar, sondern verfolgt den Ansatz, die Planungen zum Bundeswettbewerb 2002 und der BEP 2005 in den Themenbereichen und Inhalten zu aktualisieren, wo

- sich im Zuge des Entwicklungsprozesses seit 2002/ 2005 gravierende strukturelle Veränderungen ergeben haben,
- besondere, 2002/ 2005 noch nicht aufgetretene bzw. relevante Fragestellungen zu beantworten sind,
- sektorale und teilräumliche Entwicklungen, Planungen und Programmmitteleinsätze 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

Hierbei wird auf die Leitsätze der BEP 2005 Bezug genommen (vgl. Kap. 2.1.1).

Aktualisierungen zu den räumlichen Schwerpunktbereichen

Die räumlichen Schwerpunktbereiche des Handelns bzw. die dortigen Ziele und Aufgaben haben sich gegenüber dem Stand von 2002 teilweise verändert. Das Thema des Umgangs mit den leergefallenen Infrastrukturstandorten ist nach wie vor aktuell. Viele der Maßnahmen im öffentlichen Raum konnten bereits umgesetzt werden. Als neue räumliche Schwerpunktbereiche integrierten Handelns werden das Stadtteilzentrum Neu-Hohenschönhausen/ Prerower Platz, der Randbereich des Quartiers Mühlengrund Am Mühlengrund/ Rüdickenstraße/ Matenzeile und als sozialräumliche Handlungsschwerpunkte die Bereiche Ahrenshooper Straße („Hinterland“ des Zentrums Prerower Platz) sowie die Bereiche östlich und westlich des Wohngebietszentrums Welsekiez gesehen.

Umgang mit den landeseigenen Rückbau- und sonstigen Brachflächen

Ein Großteil der landeseigenen Rückbaustandorte ist in öffentlicher Nutzung verblieben und wurde zu Quartiers- und Stadtteilparks umgestaltet. Bei einem Teil der ehemaligen baulichen Flächen handelt es sich um zukünftige Baupotenzialflächen. Hier sollte es Ziel sein, die Flächen entsprechend ihrer jeweiligen städtebaulichen Nachnutzungsseignungen zu entwickeln und, sofern eine derartige Entwicklung absehbar nicht realisierbar erscheint, auf standortgeeignete Zwischennutzungsformen hinzuwirken. Ein besonderes Problem in diesem Zusammenhang ist die Vermarktung von Flächen durch den LFB zur Errichtung von Discountern.

Der künftige Umgang mit Grundstücksflächen ehemaliger baulicher Gemeinbedarfsnutzung oder Brachflächen ohne konkrete Nutzungsziele, wird zur Vorbereitung noch vorzunehmender Grundsatz-Abstimmungen zwischen dem Bezirk, SenStadt, SenFin und LFB thematisiert.

Kooperationsverfahren mit Wohnungsunternehmen, Bewohnern, sonstigen Akteuren

Entsprechende Verfahren wurden bisher nicht durchgeführt, erscheinen aber künftig auf Grund der besonderen Konstellation in den Quartieren (insgesamt vergleichsweise wenige Eigentümer, z.B. Quartier Mühlengrund überwiegend WBG Neues Berlin, Quartier Neu-Wartenberg überwiegend HOWOGE) und im Interesse einer privaten Mitverantwortung sinnvoll. Der kontinuierliche Dialog zwischen dem Bezirk und den Wohnungsunternehmen könnte mit einem „Runden Tisch“ eingeleitet werden.

Ergänzungen

Hinsichtlich der Möglichkeiten und Anforderungen des Einsatzes städtebaulicher und bodenrechtlicher Instrumente sind 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
- Bereiche, in denen sich ggf. eine Grundstücksneuordnung, zumindest eine Neuregelung der Grundstücksbewirtschaftung, als sinnvoll erweist.

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

1.3.2 Nicht aktualisierte Themen- und Aufgabenbereiche

Im aktuellen INSEK nicht vertiefend behandelt wurden die folgenden Themenbereiche:

- (a) Entwicklung der technischen und Verkehrsinfrastruktur
- (b) Entwicklung der öffentlichen und privaten Freiräume (hier vor allem nachrichtliche Übernahme von bisher nicht realisierten Maßnahmen aus dem Maßnahmenkonzept der BEP 2005)
- (c) Entwicklung der Stadtteil-, Wohngebiets- und Nahversorgungszentren

Zu (a) Technische und Verkehrsinfrastruktur

- Das Straßenbahn- und Busliniennetz wurde 2004 durch den Betreiber BVG neu strukturiert.
- Berlin verfügt inzwischen über ein festgelegtes Fahrradrouen-Zielnetz (Haupt- und Nebenrouen) (s. Übersichtskarte SenStadt, Ausbau des Fahrradrouennetzes). Diesem Netz entsprechend wurden und werden im Stadtteil die fehlenden oder mangelhaften Teilabschnitte ausgebaut und qualifiziert. Hinzu kommen Netzergänzungen (z. B. in der Ahrensfelder Chaussee).
- Die vor Jahren angedachte Möglichkeit einer einbahnigen Verlängerung der Egon-Erwin-Kisch-Straße zur B 2 wird inzwischen, nach Feststellung geringer bzw. eher negativer Verkehrsverlagerungseffekte, durch das Bezirksamt nicht mehr verfolgt.

Zu (b) Öffentliche und private Freiräume

Das bisherige Freiraumkonzept für den Stadtteil 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 privaten Aneignung bzw. Mitverantwortung für die Pflege wohnungsbezogener öffentlicher Grün- und Freiflächen.

Zu (c) Zentren und Einzelhandel

In der BEP 2005 erfolgte eine Festlegung der Wohngebietszentren und damit die Ausgrenzung und Verhinderung von Streulagenansiedlungen des (Discounter-)Einzelhandels, die auch die Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung bildet.

1.3.3 Aktualisierte und ergänzte Plankarten

Die im Rahmen des Stadtumbau Ost – Bundeswettbewerbs 2002 erstellten Nutzungs- und Maßnahmenkonzepte wurden bereits 2005 im Zuge der Überarbeitung der städtebaulichen Rahmenplanung fortgeschrieben. Die Maßnahmenlisten und Plankarten wurden nunmehr im Zusammenhang mit der Erarbeitung des INSEK erneut überarbeitet und an den fortgeschrittenen Entwicklungsprozess angepasst.

- Bestand (reduziert auf wesentliche Bestandsmerkmale)
- Zielkonzept
- Maßnahmenkonzept (mit Übersicht der Handlungsschwerpunkte)

Ergänzend wurde im INSEK die Plankarte

- Gemeinbedarfsstandorte, Entwicklung der sozialen und kulturellen Infrastruktur mit aufgenommen.

Die auf Wohngebäude bezogene Plankarte aus dem Bundeswettbewerb 2002

- Eigentümer, Bestandsanalyse wurde aktualisiert.

Die Plankarte „Maßnahmenkonzept“ hat als Orientierungshilfe für den künftigen Programmfördermitteleinsatz besondere Bedeutung. Entsprechend enthält sie neben den Benennungen der besonderen Schwerpunktbereiche auch die aktuellen und künftigen Einzelprojekte des Programms Stadtumbau Ost sowie die städtebaulich relevanten Maßnahmen im Rahmen der „Zukunft im Stadtteil“ (ZIS) - Programmstrategie.

2. Leitbildorientierung

2.1 Thesen zum Entwicklungsleitbild

Aktuelle Anmerkungen:

Hinsichtlich der aktuellen und künftigen Rolle des Stadtteils in der Gesamtstadt sowie innerhalb der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg sollen die in den Berliner Strategiediskussionen der vergangenen Jahre aufgekommenen Begriffe kurz reflektiert werden:

„Periphere Großsiedlungen Ost, PGO“ (SenStadt Berlin 2020, 2002)

Dieses Begriffsfeld ist einerseits frei von Beschönigungen, belässt die Orte aber andererseits in ihrer strukturtypischen Befangtheit 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 Großsiedlungsstadtteile Neu-Hohenschönhausen, 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 unmittelbar zum künftigen regionalen Kristallisationspunkt Flughafen BBI mit den dort erwarteten Arbeitsplatzkonzentrationen.

Die maßgebliche strukturelle Funktion des Stadtteils ist und bleibt indes das Wohnen. In diesem Sinne geht es darum, dessen 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 dem Stadtteil den Begriff eines „hybriden“ (gemischten, verschiedenartigen) Milieus zu (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, 2003).

Aus dieser Zustandsbetrachtung leitet sich für die Wohnungs- und Infrastrukturentwicklung eine grundsätzliche perspektivische Leitbildthese ab:

- ***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“ / ZIS (bis 2013) stellen sich weiterhin Aufgaben der Bestandsaufwertung. Diese

- erfordert ***weiterhin*** ein gemeinsames, eng aufeinander abgestimmtes Handeln privater und öffentlicher Akteure zur Stabilisierung der Quartiere.
- lässt sich nicht durch Rückbau von Wohngebäuden erreichen; daher sind neben differenzierten Mietpreisgestaltungen weitergehende Strategien wie kleinteilige Maßnahmen in den EG-Bereichen von Bedeutung.
- verfolgt im Hinblick auf den Umgang mit dem nach Rückbau verbleibenden sozialem Infrastrukturangebot eine stärkere Schwerpunktsetzung in Richtung nachhaltiger Bestandsqualifizierung langfristig zu erhaltender Standorte und Einrichtungen.

In Anbetracht langfristiger Bewirtschaftungs- und Erneuerungskosten bestehender öffentlicher Baulichkeiten ist über die Bestandsqualifizierung des Angebotes sozialer Infrastruktur hinaus langfristig auch wieder stärker die

Aufgabe des (hier ersetzenden) Neubaus zu berücksichtigen. 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“ des Stadtteils als Wohnort, das gute Angebot an sozialer Infrastruktur, nachhaltig gesichert werden.

Wenn das Wohnungsangebot zielgruppenorientierter und damit auch vielfältiger werden soll, bieten die durch den Rückbau entstandenen und auch z. T. vorher bereits vorhandenen Brachflächen v. a. an den Rändern der Quartiere auch Potenziale für kleinteiligen, eigentumsbezogenen und z. B. auch generationsübergreifenden Wohnungsneubau. Deren Realisierbarkeit hängt allerdings nicht zuletzt von den Grundstückskosten ab. U. a. durch zeitgemäße 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 nur teilsanierten Großwohnhaus-Beständen auszugehen sein, wenn dort nicht weiter investiert werden sollte?
- Wie kann eine sozialräumliche Stabilisierung in den Bereichen mit erhöhtem Problempotenzial erreicht werden?

2.1.1 Perspektivisches Entwicklungsleitbild

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 weiterer Ausbau der Potentiale des Landschaftsbezuges. Ausrichtung auf die äußeren Landschaften, Qualifizierung/Differenzierung der inneren Landschaften.
- Ausbau der strukturellen Verflechtungen mit der Umlandlandschaft. (Nutzung der besonderen Lagebeziehung in der Region zwischen innerer Stadt und Peripherie.)
- Steigerung des Freizeitwertes innerhalb des Stadtteils als wesentliches Wohnwertkriterium; Ausbau der regionalen Zielortqualität des Zentrumsbereiches Neu-Hohenschönhausen.
- Schaffung von Möglichkeiten zur auch individuellen Aneignung von Freiräumen.

Wohnen und Leben in identifizierbaren Stadtteilen und Quartieren

- Steigerung der Strukturvielfalt der einzelnen Quartiere des Stadtteils im „Habitus“ und der Grundgestaltung jeweiliger Nachbarschaften.
- Ausbau positiver Besonderheiten eines jeden Quartiers und Stadtteiles.
- Qualitative Profilierung von Problembereichen.

Zentren als urbane Orte

- Nutzungskombinationen von Handel und Dienstleistungen, sozialer sowie kultureller Infrastruktur, entweder standortintegriert oder in enger Nachbarschaft zueinander sowie zum Wohnen.
- Unterstützung der Profilbildung der Zentren, Verhinderung von Handelsansiedlungen an nicht integrierten Standorten, die die Zentren schwächen.

Verknüpfung von historischer Struktur und Großsiedlungsstruktur, von Dörfernetz und Zentrenetz

- Die Großsiedlungsstruktur ist weiterhin an geeigneten Schnittstellen mit der historischen Struktur (Altsiedlungsbereiche, Dörferverbindungen, in die angrenzende Landschaft) zu verknüpfen, um daraus erhöhte Stadtqualitäten zu entwickeln.

Erhaltung der Funktion der Großsiedlungen als Dienstleister für die angrenzenden Einfamilienhaus- und Dorfgebiete

- Stärkung des Bezuges der Einfamilienhausgebiete Hohenschönhausens (und auch der brandenburgischen Nachbargebiete) zum Zentrum und den Infrastruktureinrichtungen des Ortsteils.

Verbesserung der Verflechtung und Lagebeziehung des Ortsteils mit den Arbeitsorten und der verkehrlichen Erreichbarkeit

- Verbesserung der Erreichbarkeit zwischen dem Ortsteil und städtischen sowie regionalen Arbeitsorten, insbesondere auch dem Entwicklungsraum des Flughafens BBI (möglichst auch durch direkte Bahn-Verkehrsverbindungen).

2.1.2 Strategisches Entwicklungsleitbild

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

Erhaltung der stabilen Bewohnerstruktur

- durch Bindung junger und erwerbstätiger Bevölkerungsgruppen.
- durch Serviceangebote der Wohnungsunternehmen.

Konzentration der Kräfte

- auf die Entwicklung und Qualifizierung zukunftsfähiger städtebaulicher und baulicher Bestandteile des Ortsteils (nicht alles bislang Wertgeschätzte ist zukunftsfähig).
- seitens der öffentlichen Hand auf Bereiche, die tatsächlich der Wahrnehmung öffentlicher Verantwortung bedürfen; Förderung der privaten Aneignung dafür geeigneter Bereiche (wie wohnungsnaher öffentliche Grün- und Freiflächen) und damit der Verantwortlichkeit zur Entlastung der öffentlichen Bewirtschaftungsaufwendungen.
- auf Schwerpunktbereiche eines integrierten Handelns durch Integration und Kombination unterschiedlicher Maßnahmen.

Aufwertung statt Bestandsreduzierung

- geht von der Erhaltung und weiteren, sozialräumlich tragfähigen Qualifizierung des Wohnungsbestandes aus.
- erfordert, unter Beachtung potenzieller Problemsituationen ein gemeinsames, eng aufeinander abgestimmtes Handeln privater und öffentlicher Akteure zur Stabilisierung betreffender Gebiete.
- 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 Wohnungswirtschaft und Wohnungsentwicklung

(Bearbeitungsteil Analyse & Konzepte, Hamburg/Droyßig)

Die in der auf Grundlage des Stadtteilentwicklungskonzeptes von 2002 und in Aktualisierung der BEP von 2005 aufgezeigten Entwicklungen können mit den aktuellen Analysen zum INSEK grundsätzlich bestätigt werden und sollen im Folgenden daher nur um einzelne Aspekte sowie spezifisch wohnungswirtschaftliche Aussagen ergänzt werden.

3.1.1 Der Wohnungsmarkt Neu-Hohenschönhausen

Die Attraktivität und Vermarktbarkeit des Wohnstandortes Neu-Hohenschönhausen muss stets als eine relative Wertung aufgefasst werden, da sie nicht nur von dem konkreten Wohnungsangebot abhängt, sondern auch von

- der Konkurrenzfähigkeit gegenüber den Angeboten an anderen Standorten wie insbesondere im Südtteil des Bezirks (Lichtenberg) und Marzahn-Hellersdorf
- der sich verändernden Nachfragestruktur sowohl in soziodemographischer Hinsicht als auch in Bezug zur Mietzahlungsfähigkeit
- sich verändernden Wohnwünschen und Lagepräferenzen.

Neu-Hohenschönhausen ist als periphere Großsiedlung gekennzeichnet durch eine gute infrastrukturelle Ausstattung auch mit Bildungseinrichtungen trotz der Rückbauten der vergangenen Jahre. Die Verkehrsanbindung ist gut und die randliche Lage ermöglicht ein Wohnen an der Landschaft.

Gegenüber den konkurrierenden Großsiedlungsstandorten von Marzahn-Hellersdorf gibt es keinen zentralen Vorteil, jedoch führt die Summe folgender Aspekte zu einem Wettbewerbsvorteil:

- etwas günstigere gesamtstädtische Lage
- mit insgesamt ca. 28.500 Wohneinheiten die kleinere Siedlung
- zeitlicher Vorsprung in der Modernisierung
- geringerer Anteil größerer Wohnungen
- teilweise höherer Sozial-Status der Erst-Bewohner
- Linden-Center als attraktives, wohnortnahes Angebot.

Gegenüber Lichtenberg und den zentralen Stadtteilen muss Neu-Hohenschönhausen jedoch bezüglich der Nachfrage als etwas ungünstiger eingestuft werden. Verdeutlicht werden kann dies an den Wanderungsströmen der vergangenen Jahre. Die Abbildungen 1 und 2 zeigen die Wanderungssalden für 2005, die in etwa auch dem Trend der Vorjahre entsprechen.

Abb. 1 Wanderungssaldo 2005 Neu-Hohenschönhausen-Nord

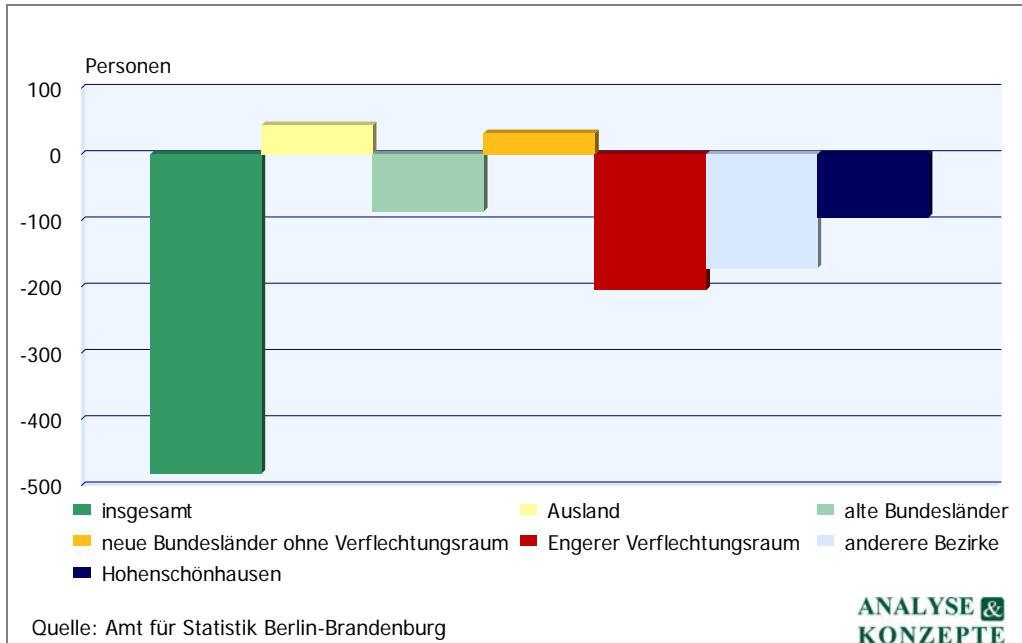
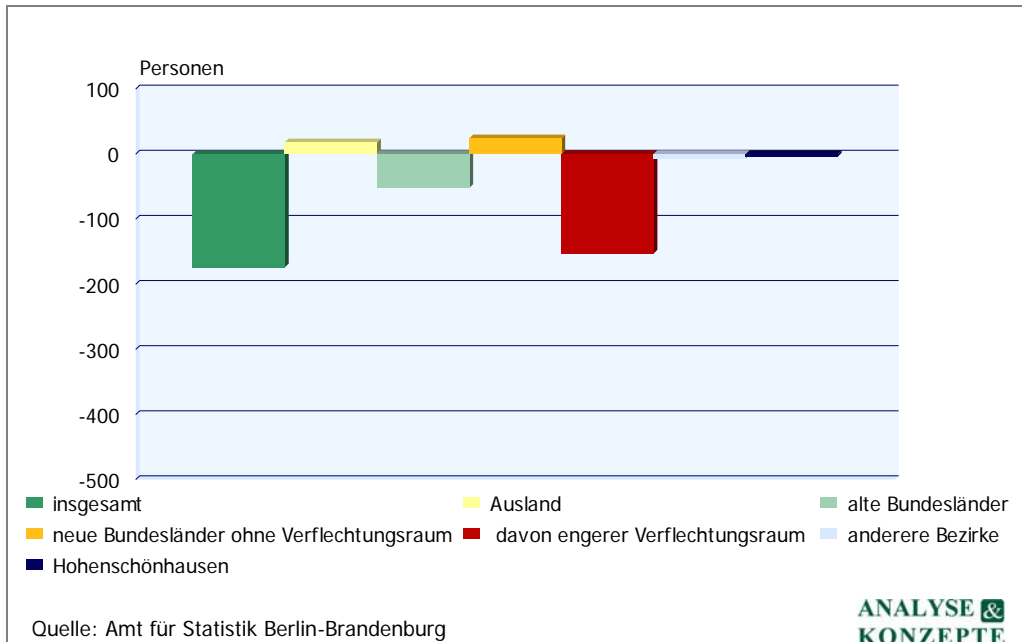


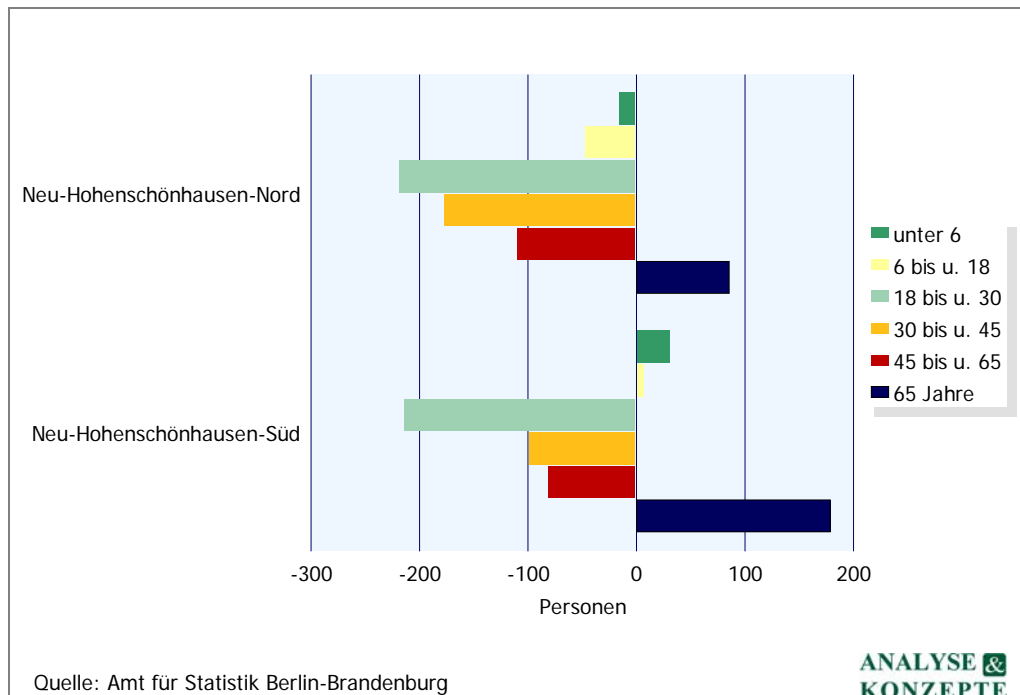
Abb. 2 Wanderungssaldo 2005 Neu-Hohenschönhausen-Süd



- Insgesamt sanken die Wanderungsverluste in Neu-Hohenschönhausen-Süd von -2,3 % der Bevölkerung 2003 auf -0,7 % im Jahr 2005, während sie in Neu-Hohenschönhausen-Nord im gleichen Zeitraum von -0,8 % auf -1,7 % angestiegen sind.
- Die Wanderungsverluste entstehen vor allem gegenüber dem nahen Umland, was zu einem großen Teil auf Eigentumserwerb zurückzuführen sein dürfte.

- Die Verluste gegenüber den alten Bundesländern können als Ausbildungs- und Arbeitsplatz-Abwanderung bezeichnet werden.
- Zudem sind Verluste gegenüber den anderen Bezirken zu verzeichnen, wobei bis 2004 gegenüber Marzahn-Hellersdorf noch Gewinne erzielt werden konnten.
- Positive Salden werden durch die Zuwanderung von Ausländern und aus anderen ostdeutschen Bundesländern erzielt.

Abb. 3 Wanderungssalden nach Altersgruppen 2005

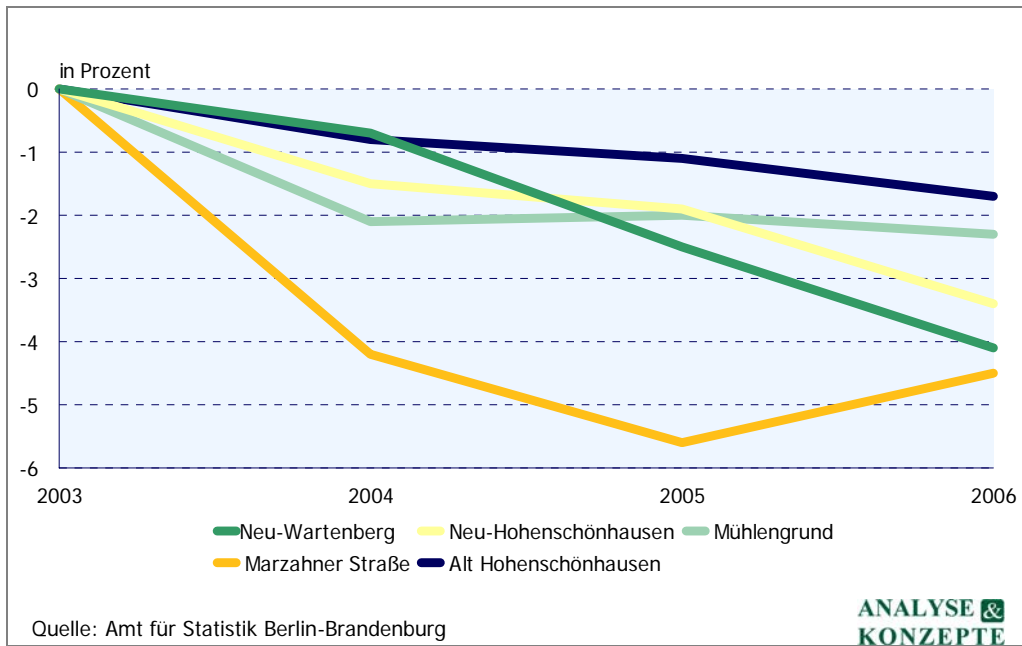


Differenziert man nach Altersgruppen, so zeigen sich

- die stärksten Verluste in den Altersgruppen 18-30 Jahre und 30-45 Jahre. In Neu-Hohenschönhausen-Nord war das Saldo der 18- bis 30-Jährigen bis 2004 noch positiv, was den Durchalterungszyklus der Großsiedlung verdeutlicht.
- Wanderungsgewinne werden vor allem bei den über 65-Jährigen erzielt.

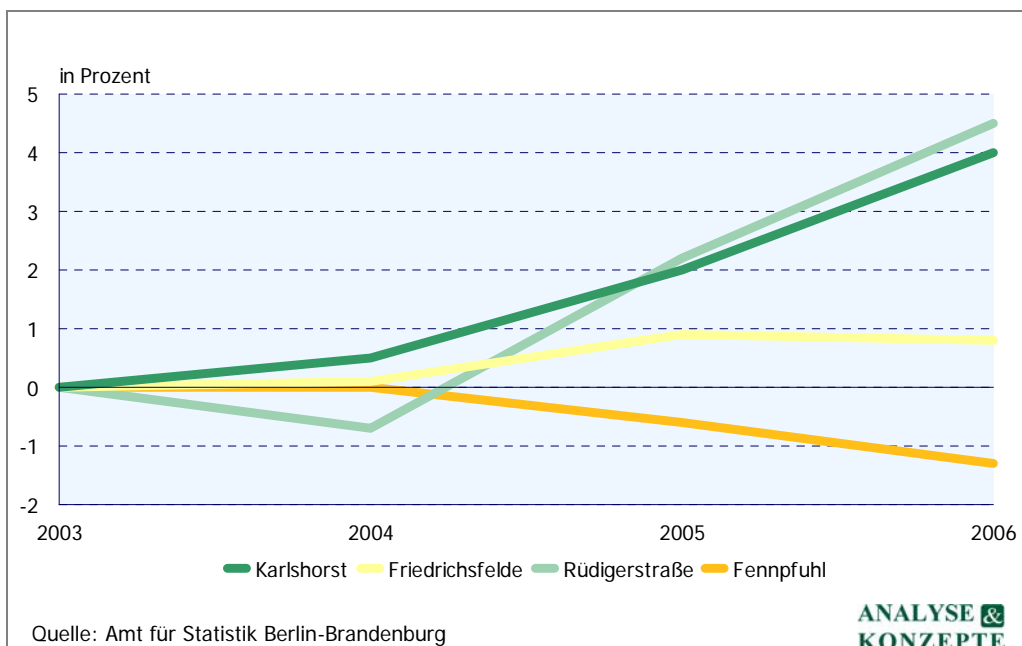
Die geschilderten Wanderungsverluste führten insgesamt zu einem Rückgang der Gesamtnachfrage (vgl. Abb. 4). So hat sich die negative Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren weiter fortgesetzt, und zwar im Norden von Hohenschönhausen stärker als im Süden. Im Ergebnis betrug die Einwohnerzahl in Neu-Hohenschönhausen-Süd Ende 2006 25.931 Einwohner und in Neu-Hohenschönhausen-Nord 28.755 Einwohner.

Abb. 4 Allgemeine Einwohnerentwicklung der statistischen Gebiete Hohenschönhausen (Veränderung zu 2003 in %)



Die geringere Attraktivität Neu-Hohenschönhausens gegenüber den Stadtteilen von Lichtenberg verdeutlicht Abb. 5, die - mit Ausnahme von Fennpfuhl - in den letzten vier Jahren deutliche Einwohnergewinne erzielen konnten.

Abb. 5 Allgemeine Einwohnerentwicklung statistischer Gebiete von Lichtenberg (Veränderung zu 2003 in %)



Trotz des Bevölkerungsrückganges ist es in der Großsiedlung zu keinem nennenswerten Anstieg des Leerstandes gekommen. Insgesamt ist der Leerstand mit ca. 5 % im Großsiedlungsvergleich als relativ gering zu bezeich-

nen. Die Leerstandsstruktur ist dabei sehr heterogen und steht am ehesten in Beziehung zu den Eigentumsstrukturen: So weisen private Bestände die höchsten Leerstände auf, die allerdings teilweise auch noch die einzigen un- oder teilmodernisierten Bestände darstellen. Hier liegen die Leerstandsdaten in einzelnen Objekten bei über 30 %. Darüber hinaus nehmen die Vermietungsschwierigkeiten bei größeren Wohnungen tendenziell zu, insbesondere dann, wenn sie mit weiteren ungünstigen Merkmalen gekoppelt sind wie z.B. Eckwohnungen ohne Balkon oder Lage im obersten Geschoss von Gebäuden ohne Fahrstuhl.

Eine Ursache für die Nachfrageentwicklung ist der Prozess der Haushaltsverkleinerung, d.h. durch den Auszug der erwachsenen Kinder entstehen neue Starter-Haushalte häufig in der Nähe der elterlichen Wohnungen. Die in Abb. 3 dargestellten Wanderungsverluste lassen jedoch vermuten, dass dann die zweite Wohnung der jungen Haushalte häufig außerhalb Neu-Hohenschönhausens liegt, diese Haushalte mithin nur bedingt im Ortsteil gehalten werden können.

Als zweiter Prozess, der zur Verringerung der Haushaltsgröße führt, ist der Fortzug von Familien und der gleichzeitige Zuzug von kleineren Senioren-Haushalten zu nennen. Im Ergebnis führt dies laut Mieterbefragungen bei der HOWOGE zu einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,0 Personen je Haushalt, wobei jeder dritte ein 1-Personenhaushalt ist. Bei der Genossenschaft Neues Berlin liegt die Haushaltsgröße je nach Quartier zwischen 1,6 und 1,8 Personen.

Mit den Abbildungen 6 und 7 kann die sich verändernde Altersstruktur veranschaulicht werden, die sich durch die beschriebenen selektiven Wanderungsprozesse sowie die Alterung der verbleibenden Bevölkerung ergeben. Im Vergleich wird deutlich, dass der Durchalterungsprozess in allen Quartieren statt findet und in den zuerst gebauten am weitesten voran geschritten ist. Gleichzeitig ist insgesamt gegenüber dem Anfang der 90er Jahre eine Normalisierung der Altersstruktur zum Berliner Durchschnitt eingetreten.

Ein weiteres Ergebnis der Wanderungsprozesse ist der langsame Anstieg der Zahl der Ausländer, der nun bei knapp 5 % (Nord) bzw. 5,8 % (Süd) und damit weit unter dem Berliner Durchschnitt liegt. Zahlen über den Anteil an Russland-Deutschen, die punktuell in Neu-Hohenschönhausen stärker vertreten sind, liegen nicht vor.

Abb. 6 Entwicklung der Altersstruktur Quartier Neu-Wartenberg

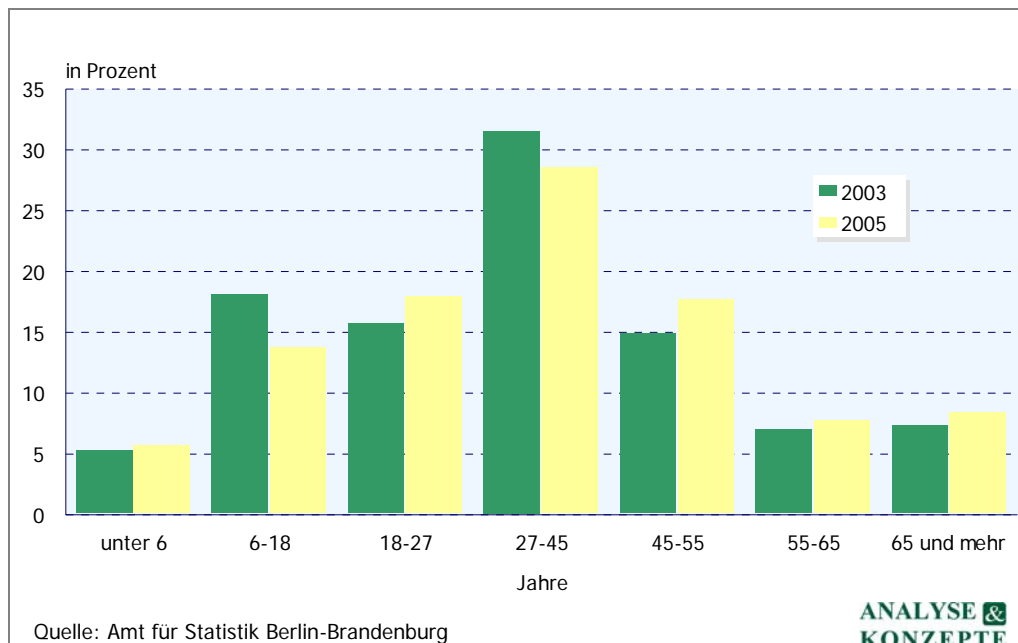
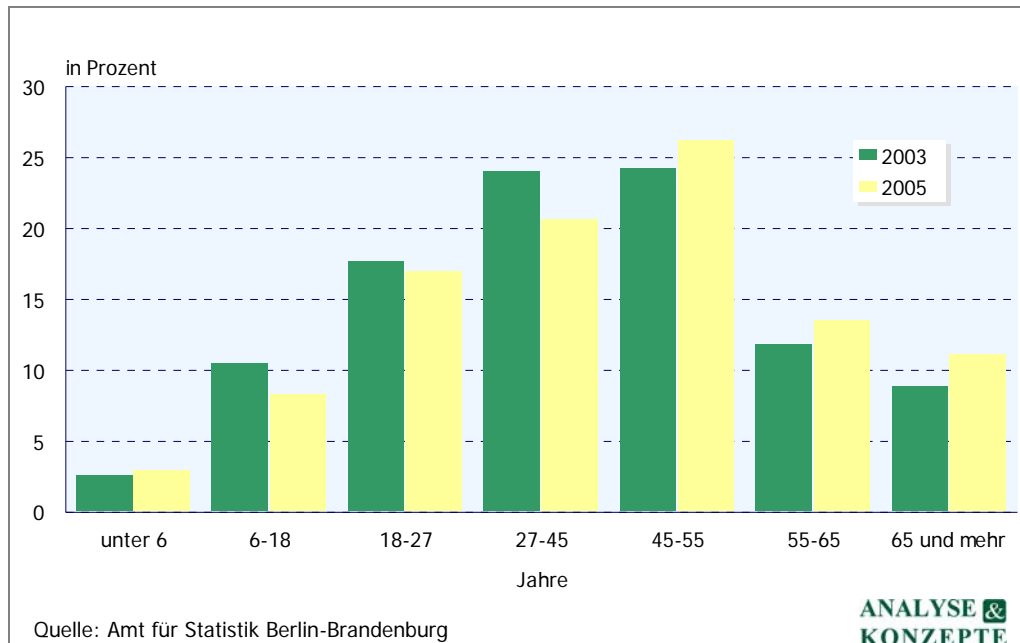


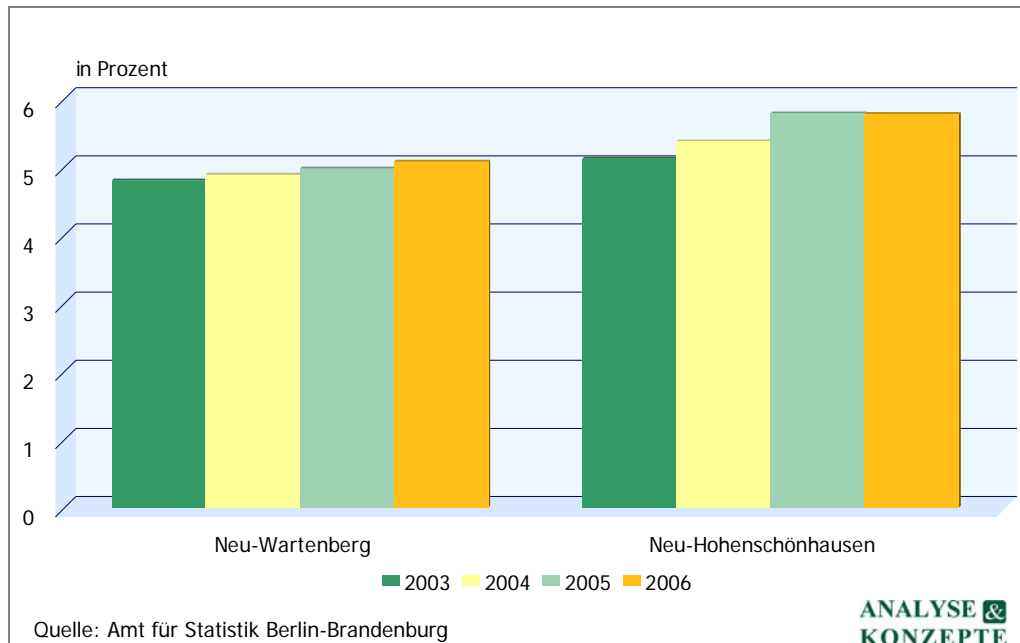
Abb. 7 Entwicklung Altersstruktur Quartier Neu-Hohenschönhausen-4 Mühlengrund



Da derzeit auch keine kleinräumigen Angaben über ALG-II-Empfänger vorliegen, muss auf ältere Daten zurückgegriffen werden. So lag nach Angaben des Sozialamtes Lichtenberg 2005 der Anteil der Langzeitarbeitslosen (5 % gegenüber 3,5 % Bezirk) sowie Sozialhilfeempfänger (7 % gegenüber 4,9 % im Bezirk) über dem jeweiligen Bezirksdurchschnitt. Alles in allem weisen die Tendenzen auf eine stete Verschlechterung der Sozialstruktur vor allem durch Fortzug einkommensstärkerer Haushalte in Neu-Hohenschönhausen hin, allerdings von einem hohen Niveau ausgehend. So gibt die HOWOGE in ihrer Mieterbefragung ein durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen von 1.600 €/ Monat an, was damit etwas über dem der Mieter in Lichtenberg liegt. Damit einher geht eine durchschnittliche Mietbelastung von 27 % bruttowarm.

Insgesamt kann aus Vermietungssicht keine Konzentration sozial schwieriger Haushalte festgestellt werden, die ein ganzes Quartier umfassen würde. Am ehesten sind Schwerpunkt-Tendenzen im Bereich Ahrenshooper Straße sowie zwischen Grevesmühlener Str. und Vincent-van-Gogh-Straße/ Welsestraße festzustellen. Da aber auch von Mieter-Seite bei der Neuanmietung sehr stark auf die Sozialstruktur geachtet wird, ist davon auszugehen, dass sich die segregativen Tendenzen weiter verstärken werden.

Abb. 8 Entwicklung des Ausländeranteils in %



Wie die A&K-Mietpreisrecherchen ergeben haben, ist der Berliner Mietspiegel nur bedingt geeignet, das tatsächliche Marktgeschehen in Neu-Hohenschönhausen darzustellen, denn zum einen ist die Wohnlageneinstufung für Neu-Hohenschönhausen mit mittel vergleichsweise positiv: Zwar sind die objektiven Kriterien der Wohnlagenkarte korrekt, die subjektive Bewertung der Großsiedlungsstruktur fällt durch die Nachfrager aber ungünstiger aus.

Auf der anderen Seite ist die Bereitschaft, für eine gute Wohnungsqualität deutlich mehr als den Mietspiegel-Durchschnittswert zu zahlen relativ hoch, zu einem Teil liegen die Neuvermietungsrenten auch über dem oberen Spannenwert des entsprechenden Mietspiegelfeldes. Tatsächlich wird das Gros der Wohnungen 4,60-5,50 €/qm nettokalt angeboten, die höheren Preise gelten vor allem für kleine 1- und 2-Zimmerwohnungen sowie für Wohnungen mit niedrigen Betriebs- und Heizkosten (<2 €/qm). Dieses Preisniveau liegt damit über dem von Marzahn.

Gleichzeitig gibt es jedoch auch ein Angebot, das unter dem Mittelwert liegt (3,90-4,50 €/qm nettokalt). Hierunter fallen nicht nur die teilsanierten Bestände und Sonderaktionen, sondern auch spezifische sanierte Wohnblöcke, die aufgrund ihrer Bewohnerstruktur oder Grundrisse erschwert zu vermieten sind wie z.B. im Bereich der Ahrenshooper Straße oder in Teilen des Quartiers Vincent-van-Gogh-Straße.

Problematisch ist derzeit jedoch, dass die marktorientierte Mietpreisbildung durch die Regelungen zur Übernahme der Unterkunftskosten konterkariert wird, denn die Höchstgrenzen der Angemessenheitskriterien werden quasi zur fixen Miete, die übernommen wird unabhängig vom eigentlichen „Wohnwert“.

Insgesamt gehört Neu-Hohenschönhausen damit zum größeren Teil zum unteren bis mittleren Preissegment und zum kleineren Teil zum preiswerten Marktsegment, wobei die Differenzierungen innerhalb der Großsiedlung relativ uneinheitlich ausfallen. Gleichzeitig machen die Analysen aber auch deutlich, dass sich die aktuelle Mieterstruktur sukzessive wandelt, gekennzeichnet durch einen schrumpfenden Kern alter Bestandsmieter, den Fortzug von Familien und zunehmend auch jungen Haushalten sowie den Zuzug von einkommensschwächeren Haushalten sowie Senioren-Haushalten.

3.1.2 Zukünftige Wohnungsmarktentwicklungen und Unternehmensstrategien

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach dem mittleren Preissegment in Neu-Hohenschönhausen weiter zurückgehen wird, und zwar zum einen aus der demographischen Entwicklung heraus und zum anderen durch das wachsende Konkurrenzangebot in anderen Stadtteilen. Die Anzahl der Familien wird noch etwas weiter zurückgehen und damit die Nachfrage nach großen Wohnungen sinken. Stark abnehmen wird die Anzahl der Haushaltsgründer, die derzeit einen großen Teil des hohen Marktanteils an 1-Raum-Wohnungen nachfragen.

Die zentrale wohnungswirtschaftliche Frage für Neu-Hohenschönhausen ist, welche Neumieter zukünftig gewonnen werden können, um damit ein Anwachsen des Leerstandes zu verhindern. Hierbei zeichnen sich zwei grundsätzlich verschiedene Wege ab:

- Mit dem ersten Weg wird das Ziel verfolgt, das Mietpreisniveau des mittleren Marktsegmentes zu halten, indem das Umfeld lageadäquat aufgewertet wird, da für die Neuvermietung an einkommensstärkere Gruppen das Umfeld bzw. die Adresslage von größerer Bedeutung ist. Dazu gehört eine an den spezifischen Wohnbedürfnissen orientierte Wohnungsanpassung (z.B. altengerechte Badausstattung) bzw. ergänzende Nach-Modernisierung (z.B. Fahrstuhl- oder Loggienanbau) sowie das Angebot zielgruppenspezifischer Dienstleistungen.¹ Ein wichtiger Punkt ist hierbei auch die Verbesserung der Parkmöglichkeiten. Diese Maßnahmen sind zugleich geeignet, die Bestandsmieter besser langfristig halten zu können.
Bei dieser Strategie ist es neben dem reinen Vermietungserfolg wesentlich, das Mietpreisniveau zu halten, um die Refinanzierung der bisherigen Sanierungskosten zu gewährleisten.
- Der zweite Weg ist das Vermieten an einkommensschwächere Haushalte, ggf. verbunden mit einer Mietpreisreduzierung ohne weitere wesentliche Investitionen in Wohnung und Wohnumfeld. Schwerpunkt dieser Strategie sind v.a. un- und teilsanierte Bestände, aber auch sanierte Wohnungen mit ungünstigen Merkmalen. Diese Strategie wird stärker von den privaten Eigentümern verfolgt werden, da mit ihr die Erreichung kurzfristiger Rendite-Ziele besser möglich ist, sie wird aber auch von den anderen Unternehmen in unterschiedlichem Umfang umgesetzt. Hierbei bahnen sich derzeit auch räumliche Kumulationen an (z.B. Ahrenshooper Straße).

Die Stadtumbau-Strategie des Rückbaus von Wohngebäuden ist in Neu-Hohenschönhausen mittelfristig nicht relevant, da ihre Umsetzung bei allen Eigentümern betriebswirtschaftlich problematisch und hinsichtlich der erforderlichen Leerstandskonzentration kaum umsetzbar ist. Gleichfalls sind (Weiter-) Verkäufe von Wohngebäuden als Exit-Strategie kurzfristig nicht zu erwarten, aber mittelfristig möglich. Hieraus sind aber keine grundsätzlich anderen Bestandsstrategien zu erwarten.

Insgesamt kommt es für die Unternehmen vor allem darauf an, auf der einen Seite die Offenheit für breitere Gruppen aufrecht zu erhalten und gleichzeitig eine Schwerpunktsetzung in den Quartieren vorzunehmen. Dabei ist die aktuelle Tendenz der zunehmenden Konkurrenz zwischen den Unternehmen als Wettbewerb der Ideen um eine Verbesserung und Ausdifferenzierung der Wohnangebote recht förderlich. Zugleich müsste jedoch der Standort Neu-Hohenschönhausen insgesamt besser und in Kooperation zwischen den Unternehmen und dem Bezirk vermarktet werden, um so Marktposition, Preisniveau und Konkurrenzfähigkeit besser halten zu können. Denn der aktuelle Konkurrenzvorteil gegenüber anderen Großsiedlungen wird nicht im Selbstlauf erhalten bleiben. Ein Unternehmen alleine kann dies jedoch ebenso wenig leisten, wie nur ein Amt des Bezirkes.

Vor diesem Hintergrund sollte das mit der BEP formulierte Image "Die Wohnstadt für alle Lebensphasen und Lebenslagen" deutlich stärker profiliert und im Sinne eines identitätsstiftenden Ortsteil-Marketings weiter entwickelt werden. Dies darf sich jedoch nicht nur auf Image-Maßnahmen beschränken, sondern es müssen dem auch "harte" Fakten gegenüber stehen, wie der Erhalt des Bildungsangebotes (Zielgruppe Familien), sichtbare Pflege und Ordnung im öffentlichen Raum (Zielgruppe ältere, traditionsorientierte Haushalte), soziale Betreuung (z. B. für Alleinerziehende) usw..

¹ Diese Form marktgerechter Produktentwicklung wird von jedem Unternehmen individuell vor dem Hintergrund seiner betriebswirtschaftlichen Gesamtstrategie sowie der Prioritätensetzung innerhalb seines Gesamtbestandes in Abgrenzung zur Konkurrenz entwickelt, so dass eine räumliche Lokalisierung von Zielgruppenangeboten wie im Konzept von 2002 dargestellt, nicht umsetzbar ist.

Entscheidend ist dabei, dass diese Profilierungs-Maßnahmen nicht durch gegenläufige Aktivitäten, die den Charakter eines sozialen Brennpunktes aufweisen, konterkariert werden. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist daher z. B. ein klassisches Quartiersmanagement weniger geeignet, den Ortsteil positiv zu entwickeln. Erforderlich ist eher ein Management bzw. koordiniertes Aufgabenspektrum, das nicht nur reaktive Sozialpolitik, sondern vor allem aktive Standortentwicklung betreibt. Die Wohnungsunternehmen können hierbei als Kooperationspartner eine wichtige Rolle übernehmen.

In Bezug auf den Wohnstandort Neu-Hohenschönhausen kann das Bezirksamt oder die „öffentliche Hand“ im Wesentlichen nur die beschriebenen unternehmerischen Strategien begleiten, und zwar indem

- einerseits durch weitere Umfeld-Aufwertung die mittlere Lage-Qualität und der Konkurrenzvorsprung gehalten wird, um so einen größtmöglichen Teil des Bestandes im oberen einfachen bis mittleren Preissegment zu vermarkten sowie die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit der Unternehmen zu halten und die soziale Segregation so weit wie möglich zu bremsen.

Die Maßnahmen sollten zum einem Teil übergreifend raumwirksam und imageprägend für den Gesamtstandort Neu-Hohenschönhausen sein.² Zum anderen Teil sollte es eine stärkere Verzahnung von öffentlichem und privatem Raum geben, nicht nur in der Gestaltung, sondern auch in der dauerhaften Pflege.

Insgesamt stellt diese Vorgehensweise der Aufwertung als Mittel der Stabilisierung der Quartiere einen klassischen Stadtumbau-Ansatz dar.

- Andererseits kann das Ziel dieser Aufwertungsstrategie nur in einigen Quartieren erreicht werden, denn in denjenigen Bereichen, in denen sich das einfache Preissegment durchsetzt, werden damit keine nachhaltigen Vermietungserfolge erzielt.

In den Gesprächen mit den Vermietern im Ortsteil wurden die Beobachtungen im Bezirksamt bestätigt, dass Schwerpunkt-Tendenzen sozial schwieriger Haushalte im Bereich zwischen Grevesmühlener Straße und Vincent-van-Gogh-Straße/ Welsestrasse festzustellen sind. Als ein weiterer Bereich wurde durch die Vermieter der Bereich Ahrenshooper Straße benannt. Da bei Neuanmietungen sehr stark auf die vorhandene Sozialstruktur geachtet wird, ist davon auszugehen, dass sich die segregativen Tendenzen weiter verstärken werden. Um diesen Tendenzen entgegen zu wirken und räumliche Kumulationen zu verhindern, werden in Abstimmung mit den am Verfahren Beteiligten der Welsekiez (Bereich Biesenbrower Straße) und der Bereich Ahrenshooper Straße als Schwerpunktbereiche sozialräumlichen Handelns definiert.

² Hierzu gehört auch das Umfeld von Linden-Center/Prerower Platz, um die schleichend einsetzenden Down-grading-Prozesse zu bremsen und diesen zentralen Imagefaktor weiter zu stärken.

3.2 Entwicklung der sozialen und kulturellen Infrastruktur

3.2.1 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 vollständige Aufgabe von über 23 Standorten, verbunden mit den entsprechenden zeitnahen Rückbaumaßnahmen innerhalb von wenigen Jahren, stellte eine große Herausforderung für den Bezirk dar. Eine umso größere Aufgabe stellt künftig die notwendige Qualifizierung und Attraktivitätssteigerung des verbliebenen Standortnetzes dar, die sich nicht allein auf Aufwertungsmaßnahmen im Bestand beschränken, sondern auch langfristig verstärkt auch mittels bestandsersetzender Neubaumaßnahmen erreicht werden sollte.

Aussagen künftiger Bedarfsentwicklung lassen sich zum einen aus den Bevölkerungsprognosen der 2005 erstellten BEP ableiten. Danach wird hinsichtlich der Kinderinfrastruktur generell nicht mehr von weiteren Bedarfsrückgängen auszugehen sein. Aktuelle und genauere Bedarfsprognosen bleiben einstweilig den fachlichen Entwicklungsplanungen v. a. zu den Kindertagesstätten und den Schulen – in Abstimmung mit der Stadtentwicklungsverwaltung - vorbehalten.

Im Folgenden sind die geschätzten Gesamtkosten nach Abriss und Aufwertung bezogen auf den Einrichtungstyp zusammengestellt (eine detaillierte Auflistung der einzelnen Maßnahmen an den jeweiligen Standorten erfolgt im Maßnahmenkonzept):

	Art der Maßnahme	in Umsetzung/ bewilligt/ in Aussicht gestellt	bis 2010 Prioritätsmaßnahmen	nach 2010	Erford. Mittel ab 2008 (ohne ausfinanzierte Maßn.)
a)	Abriss soziale Infrastruktur				2.298.500
	9 Standorte mit 11 Gebäuden (2 Verwaltungsgeb., 5 Schulgeb., 2 Sporthallen, 2 Kita-Gebäude)				
	- 2 Geb., Abriss erfolgt gegenwärtig	490.000			
	- 7 Geb. bis 2010		1.988.500		
	- 2 Geb. nach 2010			310.000	
b)	Aufwertung soziale Infrastruktur				22.203.500
	2 Kita-Standorte im komm. Eigenbetrieb				2.700.000
	- 1 Standort bis 2010		1.300.000		
	- 1 Standort nach 2010			1.400.000	
	9 Schulstandorte				14.833.000
	- 3 Standorte bis 2010		5.567.000		
	- 6 Standorte nach 2010			9.266.000	
	1 MUR außerh. Schulstandort bis 2010		45.000		45.000
	4 Sporthallen außerh. v. Schulstandorten				2.861.000
	- 3 Sporthallen bis 2010		1.850.000		
	- 1 Sporthalle nach 2010			1.011.000	
	Sonstige Sporteinrichtungen, -plätze nach 2010			949.000	949.000
	Jugend		--	--	--
	1 Kultureinrichtung, teilw. Bis 2010/ nach 2010		160.000	655.500	815.500
	3 soziokult. Einrichtungen bereits finanziert	425.000			
	<i>Summe</i>		8.922.000	13.281.500	

3.2.2 Aufgaben zur Qualifizierung des Angebotes sozialer und kultureller Infrastruktur

Das stadtteil- und quartiersbezogene Netz der sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen bildet eine wesentliche Wohnstandortqualität der Großsiedlung. 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)

Instandhaltungsmaßnahmen gehörten bisher zu den notwendigen fachbehördlichen Regelaufgaben zur Bestandssicherung der Einrichtungen; sie waren prinzipiell durch Programmfinanzierungen zum Stadtumbau und etwa zur Sozialen Stadt nicht kompensierbar oder ersetzbar. Nach weiterer Quantifizierung des Investitionsbedarfes werden künftig Programmfinanzierungen unverzichtbar bzw. weitergehende Finanzierungsmöglichkeiten in Betracht zu ziehen sein.

Gleichermaßen verhielt 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 Stadtumbauprogramms. Zur Vorbereitung eines weiteren gezielten Einsatzes von Stadtumbaumitteln aus dem Programmteil Aufwertung in impulsgebende, sowie in Verbindung mit dem Rückbau und der Medientrennung von Einrichtungen stehende Aufwertungsmaßnahmen wurden betreffende Maßnahmen für die Programmjahre 2008/09 und für die Zeit nach 2010 im Maßnahmenkonzept benannt.

Zu (d)

Angesichts der begrenzten Angebotsqualität der größtenteils über 20 Jahre alten Bausubstanz der Kindertagesstätten und Schulen (abgesehen von den Neubauten der 90er Jahre), 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 weitere Neubaulmaßnahmen neue Qualitäten zu schaffen. Orte, Art und Umfang der zumeist vorhandene Bestände ersetzenden, teilweise aber auch ergänzenden Neubaumaßnahmen werden noch näher zu sondieren sein.

4. Zielkonzept

Das Zielkonzept mit der gleichnamigen Plankarte aktualisiert und konkretisiert die Aussagen aus dem Nutzungskonzept der BEP 2005 für die Kulisse des 2002 festgelegten Stadtumbau-Fördergebietes. Aktualisierungen erfolgten v. a. bezogen auf ehemalige Infrastrukturstandorte, für welche die Nutzungsvorstellungen zwischenzeitlich konkretisiert wurden. Analog der Darstellungsweise im Nutzungskonzept der BEP wurden i. d. R. flächenbezogene Aussagen getroffen bzw. entsprechende Kategorien gebildet. Bestandsnutzungen und Planungen/ Potenzialflächen sind farblich differenziert dargestellt.

4.1 Baugebiete

4.1.1 Wohngebiete

Der Nutzungsschwerpunkt im Ortsteil ist das Wohnen. Die vorhandenen Wohnungsbestände sind als ‚Bestands-Wohngebiete‘ dargestellt. Abrisse von Wohngebäuden sind in der Vergangenheit nicht erfolgt und auch zukünftig voraussichtlich nicht zu erwarten; zumindest werden sie öffentlich nicht angestrebt. Nördlich des Schweriner und des Hagenower Rings ist in den vergangenen Jahren eine Einfamilienhausbebauung realisiert worden. Weitere Potenziale für ergänzenden Wohnungsbau stehen auf ehemaligen Infrastrukturstandorten zur Verfügung. In Randbereichen der Stadtteile, an den Schnittstellen zu Einfamilienhausgebieten und am Landschaftsraum könnte vorzugsweise kleinteiliger ergänzender Wohnungsbau entwickelt werden. Potenzialflächen sind:

- ehem. Schulstandorte: Am Berl 21/ 23, Hagenower Ring 61, Schweriner Ring 25/27, Klützer Straße 36 und 42
- ehem. Kita-Standorte: Neubrandenburger Straße 31/33 und 62 sowie Schweriner Ring 21/23, Welsestraße 1/3, Seehausener Straße 33/35, 37/39

Weitere Wohnungsbaupotenzialflächen für den ergänzenden Wohnungsneubau könnten an der Matenzeile 26 / 28, im Falle fehlender Nachnutzung und Abriss der Verwaltungsgebäude, aktiviert werden.

4.1.2 Gewerbliche Gebiete

Innerhalb des Ortsteils existieren, mit Ausnahme kleinerer Flächen in Streulage, so gut wie keine Standorte mit Dienstleistungsbetrieben oder gar des verarbeitenden/ produzierenden Gewerbes. Die ehemaligen Kita-Gebäude Wiecker Straße 3b/ 3c, Warnitzer Straße 13/ 15 und Falkenberger Chaussee 134/ 136 wurden zu Verwaltungsstandorten der Wohnungsunternehmen und einem Ärztehaus umgebaut. Im Süden des Ortsteils werden beiderseits der Pablo-Picasso-Straße gewerbliche Bauflächen vorgehalten. Ebenso an der Darßer Straße. Die betreffenden Flächen wurden nachrichtlich aus den bestehenden Bebauungsplänen übernommen. In den Bereichen Wartiner Straße/ Biesenbrower Straße, Wartenberger Weg, Falkenberger Chaussee/ Ecke Darßer Straße, Darßer Straße 101 und Am Breiten Luch befinden sich weitere Potenzialflächen für wohnverträgliches Gewerbe sowie für Dienstleistungsnutzungen in Kombination mit Wohnen.

4.2 Zentren, Einzelhandelsstandorte

In der BEP 2005 wurden zur Sicherung des Stadtteil- und der Wohngebietszentren, der wohnungsnahen Einzelhandelsversorgung und zur Vermeidung nachteiliger städtebaulicher Auswirkungen die „zentralen Versorgungsbereiche“ i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB festgelegt und im Nutzungskonzept durch die Darstellung „Einzelhandelskonzentration mit Zentrumsfunktion“ definiert. Einzelhandelsvorhaben, die schädliche Auswirkungen auf diese festgelegten Zentren erwarten lassen, sind nach § 34 Abs. 3 BauGB nicht genehmigungsfähig.

4.2.1 Besonderes Stadtteilzentrum Neu-Hohenschönhausen/ Prerower Platz

Angestrebt wird die Erweiterung des Stadtteilzentrums durch zentrale Einrichtungen/ Dienstleistungen um die Flächen beiderseits der Falkenberger Chaussee, die Flächen des ehemaligen Instituts für Lehrerbildung, Wustrower Straße 22/24, sowie um die Fläche des ehemaligen Schulstandorts Am Breiten Luch 3 (letzteres ist in der BEP als Mischgebiet dargestellt). Eine Konzentration des Einzelhandels ist für den näheren Bereich rund um das Linden-Center dargestellt.

4.2.2 Nahversorgungszentren / Wohngebietszentren

In der Plankarte sind analog zu den Zentren-Ausweisungen im BEP-Nutzungskonzept folgende Standorte dargestellt:

- Mühlengrund
- RIZ/ Ribnitzer Straße
- Welsegalerie 1 (Randowstraße)
- Welsegalerie 2 (Vincent-van-Gogh-Straße)
- Warnitzer Straße
- Grevesmühlener Straße
- Rostocker Straße.

4.2.3 Streulagen des Einzelhandels

Innerhalb der Stadtteile konnten bisher Streulagen-Ansiedlungen (d. h. außerhalb der ausgewiesenen Zentren) verhindert werden. Lediglich entlang der Egon-Erwin-Kisch-Straße, auf dem Streifen zwischen Bahntrasse und Straße, existieren einzelne heterogene Streulagen-Nutzungen des Einzelhandels, die jedoch wegen der lt. FNP langfristig geplanten übergeordneten Straßenverbindung TVN nur als temporäre Standorte eingestuft sind.

4.3 Gemeinbedarfsstandorte

4.3.1 Soziale und kulturelle Infrastrukturstandorte bzw. -einrichtungen

Kindertagesstätten

Da die im Jahr 2007 betriebenen 14 Kindertagesstätten (13 Standorte) auch langfristig erforderlich bleiben, sind sie entsprechend dargestellt.

Schulen

Im Zielkonzept sind 12 Schulstandorte/Einrichtungen (6 Grundschulen + 1 Filiale, 1 Hauptschule, 1 Realschule, 1 Gesamtschule, 2 Sonderschulen) dargestellt, die langfristig für schulische Zwecke genutzt werden sollen. Der gegenwärtig noch genutzte Sonderschulstandort, Wartiner Straße 47/ 49 (ehem. Kita) wird voraussichtlich 2012 aufgegeben werden. Da eine schulische Nachnutzung nicht beabsichtigt ist, erfolgt keine Darstellung als Gemeinbedarfsstandort mehr. Der Schulstandort Darßer Straße 97 wird mit Beginn des Schuljahres 2007 als Oberstufenzentrum genutzt. Die bisherige Gesamtschule wurde mit der Fritz-Reuter-Oberschule am Standort Prenderner Straße zusammengelegt.

Sporthallen

Zu erhaltende Sporthallen an und außerhalb von Schulstandorten sind als solche dargestellt. Für die Sporthallen Wartiner Straße 6 und Rostocker Str. 51 wird, aufgrund der erheblichen Kosten für die Sanierung und vor dem Hintergrund der guten Versorgungssituation mit gedeckten Sportanlagen ein Abriss zu prüfen sein.

Ungedeckte Sportanlagen

Im Zielkonzept sind die vorhandenen Sportanlagen an und außerhalb der Schulstandorte dargestellt.

Jugendeinrichtungen

Da die zukünftige Standortentwicklung nicht eingeschätzt werden kann, werden sämtliche 2007 vorhandene Jugendfreizeitstätten und pädagogisch betreute Spielplätze, sofern sie durch das Jugendamt betreut werden, dargestellt.

Soziale Stadtteilzentren

Zusätzlich zu den vorhandenen zwei Einrichtungen (in Wohngebäuden) wird der ehemalige Schulstandort Ribnitzer Straße 1b in den Zielplan aufgenommen. Das ehemalige Schulgebäude soll durch einen freien Träger zu einem soziokulturellen Zentrum umgebaut werden. Eine Finanzierung dafür ist zugesagt. Im Gegenzug soll der jetzige Standort Am Berl 8/10 voraussichtlich 2008/ 09 aufgegeben werden (im Plan daher als ergänzende private Grünfläche dargestellt).

4.3.2 Kulturelle Einrichtungen

Im Zielplan sind die Jugendkunstschule, Demminer Straße 4, die Anna-Seghers-Bibliothek im Linden-Center, die Kunst- und Literaturwerkstatt "Studio im Hochhaus", Zingster Straße 25, sowie das private Kino Cinemaxx am Prerower Platz dargestellt.

4.3.3 Bestehende Verwaltungseinrichtungen / Polizei

Die bestehenden Verwaltungseinrichtungen der Polizei und das Bürgerhaus, östlich des S-Bahnhofs Hohenschönhausen sollen erhalten bleiben und sind übernommen.

4.3.4 Zielplanung zur Ansiedlung des Amtsgerichts

Auf den Brachflächen zwischen Linden-Center und S-Bahnhof Hohenschönhausen wird im Sinne einer Ergänzung der Zentrumsfunktion die Ansiedlung des Amtsgerichtes angestrebt. Eine Standortentscheidung innerhalb des Berliner Senats steht noch aus.

4.4 Grün- und Freiflächen

4.4.1 Öffentliche Grünflächen

Die vorhandenen und geplanten öffentlichen Grünverbindungen und Grünflächen sind dargestellt. Angrenzend an den Ortsteil Neu-Hohenschönhausen befinden sich im Süden das Landschaftsschutzgebiet „Falkenberger Krugwiesen“, gekennzeichnet als naturnahe Grünanlage, und im Norden der Landschaftsraum Malchow sowie die Wartenberger Feldmark.

Die wichtigste Grünverbindung innerhalb des Ortsteils bilden die westlich der Bahntrasse gelegenen Freiflächen, einschließlich der Grünfläche Am Berl, die in den letzten Jahren wesentlich aufgewertet und neu gestaltet wurde. Zusätzliche Flächen zur Verbreiterung der Grünverbindung stehen im Norden, im Bereich des ehemaligen Schulgrundstücks Am Berl 21/ 23, zur Verfügung. Die Brachfläche Bahntrasse/ Wartenberger Straße (Flurstücke 132/85, 134/84) ist ebenfalls als öffentliche Grünfläche dargestellt, da langfristig eine Einbeziehung der Flächen in die Grünverbindung angestrebt werden sollte. Östlich der Bahn, nördlich und südlich der Falkenberger Chaussee, befinden sich größere zusammenhängende Grün- und Freiflächen. Weitere wichtige öffentliche Grünflächen sind die überwiegend in den letzten Jahren entstandenen Quartiersparks Warnitzer Straße, Randowstraße, Neu-brandenburger Straße (ehem. Schulstandorte), Grevesmühlener Straße, die Flächen um den Krümmen und Barther Pfuhl sowie eine Fläche in der Ahrenshooper Straße (ehem. Kita-Fläche). Darüber hinaus gibt es weitere kleine öffentliche Grünflächen nördlich und südlich der Darßer Straße. Ergänzende öffentliche Grünflächen sind im Bereich der Rüdickenstraße, Wartiner Straße 1-3, 47 (nach Abriss der Schulgebäude), im Übergang zum Landschaftsraum, geplant.

4.4.2 Stadtplätze, Quartiersplätze

Die Stadt- und Quartiersplätze am Stadtteilzentrum Prerower Platz, der Schwimmhalle, dem Kino, den Nebenzentren in den Quartieren sowie am S-Bahnhof Wartenberg sind im Zielkonzept dargestellt. In den vergangenen Jahren wurden an Schlüsselstellen im öffentlichen Raum deutliche Aufwertungen erreicht, die sich positiv auf das Erscheinungsbild des Ortsteils auswirken. Das Zielkonzept stellt auch die weiteren angestrebten Aufwertungsstandorte, wie z.B. den östlichen Bahnhofsvorplatz am Bf. Wartenberg, dar.

4.4.3 Grün-Wegeverbindungen zur Außenverflechtung in die Landschaft

Im Zielkonzept sind über den (hier nicht gekennzeichneten) Bestand hinaus weitere Wegeverbindungen zur Verbesserung der Außenverflechtung dargestellt. Dabei handelt es sich einerseits um bereits geplante Verbindungen, zum anderen um zusätzliche Vorschläge, die mit den Fachämtern abgestimmt wurden. Von Bedeutung sind besonders Verbindungen aus dem Quartier Zingster Straße/ Am Berl in die nördlich angrenzende Malchower Auen- und Wiesenlandschaft.

4.4.4 Private Grün- und Freiflächen im Wohnumfeld

Die vorhandenen privaten Grün- und Freiflächen im Wohnumfeld werden nicht hervorgehoben, sondern gleichfarbig mit den Gebäuden und Nebenanlagen dargestellt. Explizit dargestellt werden lediglich die neuen/ ergänzenden privaten Grün- und Freiflächen. Hierbei handelt es sich um aufgegebenen bzw. aufzugebende Kita-Standorte/ Kita-Freiflächen im Blockinnenbereich, deren „Übernahme“ durch die angrenzenden Wohnungsunternehmen wünschenswert wäre. Gegenwärtig befinden sich die betreffenden Flächen i. d. R. im Eigentum des Liegenschaftsfonds.

5. Handlungskonzept

5.1 Räumliche Schwerpunktbereiche

5.1.1 Schwerpunktbereiche integrierten Handelns

Innerhalb des Ortsteils befinden sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt über die zahlreichen Einzelmaßnahmen-Standorte (insbesondere des Rückbaus sozialer Infrastruktur und der Aufwertung von Grün- und Freiflächen) hinaus zwei räumliche Schwerpunktbereiche des integrierten Stadtumbaus, in denen teilweise bereits unterschiedliche Aufwertungs-, Stadtumbaumaßnahmen durchgeführt wurden/ werden bzw. für die eine Programmplatzierung erfolgt und bewilligt ist.

- Stadtteilzentrum Neu-Hohenschönhausen / Prerower Platz, südwestliches Bahnhofsumfeld

Das Mitte der 90er Jahre in zentraler Lage errichtete „Linden-Center“ trug wesentlich zur Verbesserung der Wohn-Standortqualität im Ortsteil bei. Inzwischen ist dieses und auch das später angrenzend errichtete Multiplex-Kino zunehmender Konkurrenz in benachbarten Stadtbezirken (z. B. Eastgate in Marzahn, Kinos in der Innenstadt) ausgesetzt. Angrenzend an das Zentrum befinden sich zugleich umfangreiche Potenzialflächen, deren Bebauung z. T. aufgrund vorhandener unterirdischer Leitungsführungen (Fernwärmeleitung) problematisch und kostenintensiv sein würde. Diese Rahmenbedingungen sind bei einer Neuansiedlung des Amtsgerichtes zu berücksichtigen, sie sollten aber kein Ausschlusskriterium bei der anstehenden Senatsentscheidung darstellen.

Bisherige Aufwertungsprojekte im Besonderen Stadtteilzentrum

Auf öffentlichen Flächen

- Aufwertung öffentlicher Platzräume Prerower Platz, Brunnenplatz zwischen Kino und Ärztehaus (mit unterschiedlichen Programmmitteln).

Weitere Strategien und Maßnahmen, Entscheidungs- und Handlungsbedarf:

Strategien

- Fachliche und politische Beförderung der Standortentscheidung für die Ansiedlung des Amtsgerichtes zugunsten eines Standortes an der Falkenberger Chaussee zwischen dem Prerower Platz und Bahntrasse.
- Bildung einer Standortgemeinschaft zur Förderung der Zentrumsentwicklung und Qualifizierung des Zentrums-Umfeldes.

Besondere Maßnahmen

Maßnahmenbereich Falkenberger Chaussee/ Wartenberger Straße

- Bei positiver Standortentscheidung zum Amtsgericht Erstellung eines städtebaulichen Konzeptes bzw. Durchführung eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbes bezogen auf den gesamten Veränderungsbereich.
- Im Falle negativer Standortentscheidung zum Amtsgericht wird die zeitnahe Aufwertung der Parkplatz- und Brachflächen zur Aufhebung nachteiliger Zwischenzustände für das Stadtteilzentrum erforderlich.

Maßnahmenbereich Zingster/ Wustrower Straße

- Klärung des Umgangs mit dem unsanierten Gebäudebestand und den gewerblichen Nutzungen im EG
- Erarbeitung von Konzepten gegen „Fremdparken“, Gestaltungs- und Pflegekonzept für den Blockinnenbereich
- Klärung der weiteren Entwicklung des umfeldbeeinträchtigenden ehemaligen Sero-Gebäudes

Maßnahmenbereich Am Breiten Luch 3

- Durchführung eines bewohnerorientierten Verfahrens zur Entwicklung eines mittelfristigen Zwischennutzungskonzeptes mit hoher quartiers- und stadtteilbezogener Aneignungsqualität (ggf. auf Grundlage des bisherigen Vorschlages zur Entwicklung einer Freianlage mit temporären Kleingebäuden zur Einzelnutzung – Beispiel „Multiboxen“ im Schorfheide-Viertel, Marzahn-Nord).

Weitere Maßnahmen

- Aufwertungsmaßnahmen (insbesondere baulich) an den Schulstandorten Wustrower Straße.

- **Am Mühlengrund / Rüdickenstraße / Matenzeile**

Im Randbereich des Quartiers Mühlengrund ist die Aufgabe der bisher durch die Verwaltung genutzten ehemaligen Seniorenwohnhäuser geplant, sofern sich keine Folgeinvestition zur Gebäudenachnutzung anzeigt. Im Falle des Rückbaus der Gebäude könnten sich Möglichkeiten zur Schaffung ergänzenden kleinteiligen Eigentums-Wohnungsbaus eröffnen.

Im Wohngebietszentrum steht die ehemalige Kaufhalle leer. Alternativ zur Handelsnutzung sollte eine wohnverträgliche gewerbliche Nachnutzung für das Gebäude geprüft werden.

Der Schulstandort Rüdickenstraße wurde aufgegeben, ein Rückbau der Schulgebäude ist erfolgt. Die Sporthalle und die MUR verbleiben im Fachvermögen des Schulamtes. Auf der verbleibenden Fläche ist die Neuanlage einer wohnungsnahen, öffentlichen Grünfläche aus Stadtumbau-Mitteln in 2009 geplant.

Weitere Strategien und Maßnahmen, Entscheidungs- und Handlungsbedarf:

Strategien

- Qualifizierung der Veränderungs- bzw. Stadtumbaubereiche zwischen Matenzeile und Ortsteilgrenze zu Alt-Hohenschönhausen als Verflechtungsraum zwischen den beiden Stadtteilen.
- Stabilisierung der Standortqualität des Wohngebietszentrums Am Mühlengrund durch (möglichst quartiersbezogene) Nachnutzung der ehemaligen Kaufhalle.
- Nutzung der Chancen freierwerdender Flächen für die Freiraumentwicklung sowie ggf. für die Schaffung neuer kleinteiliger Wohnungsangebote.

Besondere Maßnahmen

- Im Falle des Rückbaus der beiden ehemaligen Verwaltungsgebäude, Nutzung der Grundstücksflächen zur Schaffung neuer, kleinteilig strukturierter, eigentumsorientierter Wohnungsangebote.

Maßnahmenbereich Matenzeile 26/ 28

- Entwicklung eines tragfähigen städtebaulichen Konzeptes unter Einbeziehung der nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche.

Zu treffende Entscheidungen

- Marktfähige und sozialorientierte Bodenpreisgestaltung für den kleinteiligen Eigenheimbau versus Erbpachtlösung (Grundsatz-Abstimmungen zur Vermarktungspraxis des LFB).
- Neuordnung der technischen Infrastruktur zur Baufreimachung für Nachnutzungen.

Weitere Maßnahmen

- Umsetzung der Planung zur Neuanlage einer öffentlichen Grünfläche auf dem ehem. Schulstandort Rüdickenstraße, in diesem Zusammenhang Qualifizierung der am Standort verbleibenden Sporthalle und der MUR

5.1.2 Sozialräumliche Handlungsschwerpunkte (Quartiers- bzw. Stadtteilmanagement)

- Ahrenshooper Straße („Hinterland“ des Zentrums Prerower Platz)

Im Bereich der Ahrenshooper Straße befinden sich ausschließlich 11-geschossige Wohngebäude. Nach Einschätzung des Stadtteilmanagements und der Wohnungsvermieter hat sich in den letzten Jahren eine negative Dynamik insbesondere im Bereich der nördlich an den Prerower Platz angrenzenden Blöcke (Ahrenshooper Straße) entwickelt, die z.T. noch über unsanierte Wohnungsbestände verfügen.

Bestätigt werden diese Einschätzungen aktuell durch die Ergebnisse der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im November 2007 vorgelegten Fortschreibung des Monitorings zur Sozialen Stadtentwicklung Berlin 2005-2006³. Die Verkehrszelle „1761 Ribnitzer Straße“, die allerdings den gesamten nordwestlichen Quadranten Neu-Hohenschönhausens umfasst und die noch in der vorjährigen Clusteranalyse als durchschnittlicher Gebiets-typ „B2“ eingestuft wurde, weist nunmehr sowohl bei den Status- wie auch bei Dynamikindikatoren besonders negative Entwicklungen auf.⁴

Besonders beachtenswert sind bei den Statusindikatoren z.B. der sehr hohe Anteil an Langzeitarbeitslosen (6,7 %), an arbeitslosen Jugendlichen unter 25 Jahren (12,7 %) und der hohe Anteil von „nicht arbeitslosen Empfängern von Existenzsicherungsleistungen“ (16,6%).

Hinsichtlich der Dynamikindikatoren fallen vor allem das negative Wanderungssaldo von 2,0 sowie die extremen Veränderungswerte bei „ausländischen Empfängern von Existenzsicherungsleistungen“ (+ 8,5 %) sowie bei „nicht erwerbsfähigen Empfängern von Existenzsicherungsleistungen unter 15 Jahren“ (+ 7,5 %) auf.

In der zusammenfassenden Bewertung der Einzelindikatoren wird die Verkehrszelle Ribnitzer Straße als Gebiet mit „niedrigem Status“ und „negativer Tendenz“ („-3“) bewertet. Dieses Gebiet gehört damit (neben der ebenfalls in Neu-Hohenschönhausen liegenden Verkehrszelle 1752 Biesenbrower Straße) zu den Bereichen mit dem niedrigsten sozialen Status und der negativsten Entwicklung im Bezirk Lichtenberg und weist z.B. auch im gesamtstädtischen Vergleich eine schlechtere Einstufung als die im Westteil der Stadt gelegenen Großsiedlungen Märkisches Viertel, Falkenhagener Feld oder Gropiusstadt auf.

Festzustellen ist daher für dieses Gebiet ein besonderer Handlungsbedarf für sozialräumliche Maßnahmen mit einem Schwergewicht in den Feldern Integration, Bildung, Arbeit und Entwicklung eines lokalen Gemeinwesens.

Bisherige Aufwertungsprojekte im Bereich Ahrenshooper Straße

- Neuanlage eines Quartiersparks Ahrenshooper Straße 50/52.
- Neuanlage einer Platzfläche vor der Schwimmhalle.
- Neugestaltung/ Aufwertung der übergeordneten Grünverbindung östlich der Wustrower Straße, angrenzend an den Bereich.

Weitere Strategien und Maßnahmen, Entscheidungs- und Handlungsbedarf:

Strategien

- Sozialräumliche Prävention durch bewohnerorientierte und bewohnernahe Maßnahmen, Einbindung des Bereiches als Schwerpunkt des erforderlichen quartiers- und schwerpunktbezogenen Stadtteilmanagements.
- Verknüpfung mit den Strategien und Handlungsfeldern zur weiteren Zentrumsentwicklung, ggf. Einbindung des Bereiches in die anzustrebende Standortgemeinschaft. Marketing-Ausrichtung „Wohnen am Zentrum“.

³ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Fortschreibung des Monitoring „Soziale Stadtentwicklung“ Berlin für den Zeitraum 2005-2006, veröffentlicht im November 2007

⁴ Die Autoren des Gutachtens führen diese starke negative Veränderung auch darauf zurück, dass durch die Umstellung der Grundsicherung auf ALG II nunmehr auch Haushalte Unterhaltssicherung bekommen, die zuvor nicht in der Statistik des Sozialamtes auftauchten. Die Umstellung der rechtlichen Grundlagen und damit auch die Veränderung der Statistik haben also dazu geführt, dass die z.T. schon vorher vorhandene, versteckte Armut erst jetzt in der Statistik sichtbar geworden ist.

Besondere Maßnahmen

- Strukturierung der Flächen des ruhenden Verkehrs (und ggf. Parkraumbewirtschaftung) in den Überlagerungsbereichen von Zentrums-Parksuch-Verkehr und wohnungsbezogenem Parken.
- Entwicklung eines Nutzungs- und Bewirtschaftungskonzeptes für die Funktionsunterlagerungen Zingster Straße / Wustrower Straße
- Aufwertung der Wohn-Hofseite der Großwohngebäude Zingster und Wustrower Straße, qualifizierte Nachnutzung oder Rückbau des I-geschossigen Gebäudes südlich der kleinen Parkanlage am Schwimmbad
- Aufwertung der Wohnbausubstanz des unsanierten Blockes an der Ahrenshooper Straße, Aufwertung und Nutzbarmachung der innenliegenden Grün- und Freiflächen.

- Welsekiez

Im Welsekiez leben ca. 15.000 EW in ca. 7.700 WE, die sich etwa zur Hälfte in 11-geschossigen (vorrangig entlang der Falkenberger Chaussee) und zur anderen Hälfte in 5- bzw. 6-geschossigen Wohnhäusern (ohne Fahrstuhl) befinden. Auffällige Leerstände sind nicht bekannt. Während bis Ende der 90er Jahre keine negativen Tendenzen auffällig waren, ist gemäß den Beobachtungen des Bezirksamtes und der Wohnungsvermieter in den letzten Jahren eine besonders negative Tendenz hinsichtlich des Sozialstatus der Bewohner zu beobachten.⁵

Auch für den Welsekiez werden diese Einschätzungen aktuell durch die Ergebnisse der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im November 2007 vorgelegten Fortschreibung des Monitorings zur Sozialen Stadtentwicklung Berlin 2005-2006⁶ bestätigt. Die Verkehrszelle „1752 Biesenbrower Straße“, weist sowohl bei den Status- wie auch bei Dynamikindikatoren besonders negative Entwicklungen auf.

Besonders beachtenswert sind bei den Statusindikatoren z.B. der sehr hohe Anteil an Arbeitslosen (17,9 %), an Langzeitarbeitslosen (7,3 %), an arbeitslosen Jugendlichen unter 25 Jahren (11,7 %), der hohe Anteil von „nicht arbeitslosen Empfängern von Existenzsicherungsleistungen“ (19,9 %) und der hohe Anteil „nicht erwerbsfähiger Empfänger von Existenzsicherungsleistungen unter 15 Jahren (59,9 %).

Hinsichtlich der Dynamikindikatoren fallen vor allem das negative Wanderungssaldo von 1,6 sowie die negativen Veränderungswerte bei „ausländischen Empfängern von Existenzsicherungsleistungen“ (+ 8,1 %) sowie bei „nicht erwerbsfähigen Empfängern von Existenzsicherungsleistungen unter 15 Jahren“ (+ 4,9 %) auf.

In der zusammenfassenden Bewertung der Einzelindikatoren wird die Verkehrszelle Biesenbrower Straße als Gebiet mit „niedrigem Status“ und „negativer Tendenz“ („-3“) bewertet. Dieses Gebiet gehört damit (neben der oben beschriebenen Verkehrszelle 1761 Ribnitzer Straße zu den Bereichen mit dem niedrigsten sozialen Status und der negativsten Entwicklung im Bezirk Lichtenberg und weist z.B. auch im gesamtstädtischen Vergleich eine schlechtere Einstufung als die im Westteil der Stadt gelegenen Großsiedlungen Märkisches Viertel, Falkenhagener Feld oder Gropiusstadt auf.

Während die baulich-räumlichen Veränderungen bei fortgesetztem Stadtumbaumittelesatz in den nächsten Jahren voraussichtlich abgeschlossen werden können, verbleibt ein Handlungsbedarf in den Feldern Integration, Bildung, Arbeit und Entwicklung eines lokalen Gemeinwesens.

In der o.g. Studie der Friedrich-Ebert-Stiftung wurden erste Lösungsansätze diese spezifischen Probleme betreffend skizziert und im Juni 2007 mit lokalen Akteuren und Bürgerinnen vor Ort diskutiert.

Bisherige Aufwertungsprojekte im Welsekiez

- Neuanlage der Quartiersparks Randowstraße.
- Aufwertung Grünfläche Warnitzer Bogen.
- Zeitnahe Rückbau leerstehender Infrastruktureinrichtungen und Einfachbegrünung.

⁵ vgl. dazu insbesondere Friedrich-Ebert-Stiftung, 2007, Gutachten zur Entwicklung lokaler Kooperationsformen im Welse-Kiez im Rahmen einer integrierten Kiezförderung

⁶ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Fortschreibung des Monitoring „Soziale Stadtentwicklung“ Berlin für den Zeitraum 2005-2006, veröffentlicht im November 2007

Weitere Strategien und Maßnahmen, Entscheidungs- und Handlungsbedarf:

Strategien

- Sozialräumliche Prävention durch gezielte bewohnerorientierte und bewohnernahe Maßnahmen (kein Quartiersmanagement im klassischen Sinne).
- Enge Kooperation relevanter Akteure (Wohnungsunternehmen, Gewerbetreibende, bezirkliche Verwaltung, Job-Center etc.) im Rahmen einer integrierten Kiezförderung zur Konzeptentwicklung für zusätzliche Beschäftigungsmöglichkeiten für ausgewählte Zielgruppen im Kiez.
- Einsatz des Bürgerhaushaltes.
- Weitere Qualifizierung der Quartiersmitte.
- Herausstellung der besonderen Lagebeziehung am Landschaftsraum Falkenberger Krugwiesen durch zusätzliche Grün- und Wegeverbindungen zur Außenverflechtung, Nutzung der frei werdenden Schulgrundstücke Wartiner Straße 1-3 und 47 zur Schaffung von Übergangsbereichen zum Landschaftsraum

Besondere Maßnahmen

Die folgenden Maßnahmenvorschläge wurden der Studie der Friedrich-Ebert-Stiftung⁷ entnommen:

- Dezentrale Berufsberatung- und Orientierung für Schulabgänger- und abbrecher;
- berufliche Reintegration für junge Mütter nach der Kleinkind-Phase: vom Nachholen des Schulabschlusses bzw. bis zum wohnortnahe Arbeitsangebot;
- Migrantenhilfe Hohenschönhausen Nord;
- Erweitertes lokales Freizeitangebot für Jugendliche/ junge Erwachsene, in diesem Zusammenhang weitere Sanierung und Ausbau des Krugwiesenhofes;
- Pflege und Haushaltsservice Hohenschönhausen Nord;
- lokale Praktikabörse: berufliche Orientierung bei lokalen Arbeitgebern;
- neue Ansätze in der Familienarbeit: lokale Arbeitsteilung zwischen Jugendamt, Sozialamt und Trägern

Einige der o. g. Maßnahmen werden bereits in Ansätzen durchgeführt. Aufgabe sollte es daher nach Aussage der bereits im Gebiet tätigen Akteure sein, im weiteren Prozess eine präzise zielgruppenorientierte Feinsteuerung vorzunehmen.

- Weiterentwicklung der beiden Welsegalerien als Wohngebieteszentren klären, Verhinderung zentrenkonkurrierender Nutzungen insbesondere des Einzelhandels im unmittelbaren Umfeld.

Zu treffende Entscheidungen

- Klärung des weiteren Verfahrens und der Akteure.

Weitere Maßnahmen

- Verbesserung der Wegebeziehungen zum Landschaftsraum.
- Freifläche am Warnitzer Bogen: Sanierung/ Aufwertung
- Freiflächen Vincent-van-Gogh-Straße: Schaffung von Spiel- und Sportmöglichkeiten insbesondere für Jugendliche.
- Neuanlage öffentlicher Grünflächen auf den aufgegebenen/ aufzugebenen Infrastrukturstandorten Wartiner Straße 1-3 und 47.

5.1.3 Städtebaulich-planungsrechtliche Handlungsschwerpunkte

Mit Senatsbeschluss vom 20.08.2002 befinden sich die im Zusammenhang bebauten Bereiche (gem. § 34 BauGB) der Großsiedlung Neu-Hohenschönhausen 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 des Ortsteils, wie in jedem anderen Gebiet ohne besonderes Städtebaurecht auch, an die Maßgaben des § 34 BauGB gebunden, sofern sie nicht

⁷ siehe Fußnote 4

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.

Im Kernbereich der Großsiedlung Neu-Hohenschönhausen bestand bisher für die Erstellung von Bebauungsplänen kein Planungserfordernis. Auch die Neustrukturierung der Einzelhandelsstandorte wurde in den 90iger Jahren auf der Grundlage des § 34 BauGB bewältigt. Lediglich für die Gewerbegebiete beiderseits der Pablo-Picasso-Straße und der Darßer Straße sowie für eine ergänzende Wohnbebauung im Bereich des westlichen Hagenower Ringes wurden bisher Bebauungspläne festgesetzt.

Die Bereiche, in denen in letzter Zeit Bebauungspläne eingeleitet wurden bzw. in denen aus Gründen städtebaulicher Neuordnungs-, Ergänzungs- und Steuerungserfordernisse ein Planerfordernis reklamiert werden kann, sind:

- **Darßer Straße / Ecke Falkenberger Chaussee**

Für den Bereich Darßer Straße/ Ecke Falkenberger Chaussee wurde ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 11-39 gefasst, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung an diesem prägnanten Eingangsbereich der Neubausiedlung sich zu stellen.

- **Nordostrand des Welsekiezes, Falkenberger Chaussee, gegenüber Tram-Endhaltestelle**

Auslöser für die Aufstellung des Bebauungsplanes 11-40 war das Ansiedlungsinteresse für einen Discounter, der die Existenz und Entwicklungsfähigkeit der Wohngebietszentren Welsestrasse erheblich gefährden würde. Mit dem Bebauungsplan soll einer entsprechenden Fehlentwicklung vorgebeugt werden.

- **Südwestliches Umfeld des Bahnhofs Hohenschönhausen (Zentrumsentwicklung)**

Durch den Stadtumbau (Rückbau von Infrastruktur) ergeben sich nördlich und südlich der Falkenberger Chaussee in der ausgeformten städtebaulichen Struktur aktuell ungeklärte, nicht definierte Räume, deren geordnete Entwicklung und Einpassung in das städtische Umfeld den Einsatz verbindlicher Bauleitplanung erfordern wird.

- **Matenzeile 26/28**

Unter der Voraussetzung, dass die vorhandenen öffentlichen Gebäude nicht nachgenutzt werden können und in diesem Falle rückzubauen sind, ist zur Entwicklung der Fläche die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um ggf. unerwünschten Einzelhandel zu verhindern, aber auch, um ggf. das Ziel (sofern angestrebt), die Fläche mit kleinteiligen, eigentumsbezogenen Wohnungsbau neu zu entwickeln, abgesichert werden soll.

- **Wohnbaupotenzial Hagenower/ Schweriner Ring**

Der ehemalige Doppelschulstandort zwischen Hagenower und Schweriner Ring ist als Wohnbaustandort vorgesehen. Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Lösung der Erschließungsproblematik ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

- **Brachfläche Egon-Erwin-Kisch-Straße/ Wartenberger Weg**

Die BEP Neu-Hohenschönhausen sieht als Planungsziel für diesen Bereich die Entwicklung eines Mischgebietes sowie die Schaffung von Grün- und Verkehrsflächen vor. Auf der Grundlage eines zu erarbeitenden städtebaulichen Konzeptes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes geboten.

Sonstige Instrumente

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

Bisher wurde von diesem Instrument in Neu-Hohenschönhausen kein Gebrauch gemacht. Angesichts der mit dem Rückbau von Gemeinbedarfseinrichtungen z. T. einhergehenden Neuordnungsbedarfe an den Schnittstellen zwischen öffentlichen und privaten Grundstücksflächen und sonstiger Nachjustierungsbedarfe (z. B. von Wohn-

baugrundstücken, Großwohngebäude mit engem Grundstücksumgriff) könnte die vereinfachte Umlegung eines der geeigneten Neuordnungsinstrumente darstellen.

- Sonstige Möglichkeiten der Grundstücksneuordnung und Bodenbewirtschaftung:

Grundstücks"tausch"

In anderen Großsiedlungsstadtteilen (z. B. Hellersdorf) wurde bereits ein freihändiger Kauf und Verkauf von Grundstücksflächen zwischen dem Land Berlin (LFB) und privaten Unternehmen praktiziert.

Pflege- und Nutzungsvereinbarungen

Einzelne, strukturell eigentlich den Wohngebäuden zugehörige Grünflächen befinden sich in Landeseigentum. Sofern Grundstücksanpassungen nicht erfolgen, könnte seitens der öffentlichen Hand z. B. auf Pflegevereinbarungen hingewirkt werden, mit denen dann auch eine entsprechende bewohnerbezogene Aneignung einhergehen könnte. Dies könnte auch Grundstücksflächen betreffen, die sich nicht im bezirklichen Fachvermögen (der UmNat-Verwaltung), sondern im Treuhandvermögen des LFB befinden.

Erbbaurecht

An den Rändern der Bestandsquartiere zeigen sich einzelne Bauflächenpotenziale für ein neues einzel-eigentumsbezogenes Wohnen, neue Siedlungs- und Wohnformen etc.. Deren Entwicklung kann einer Ergänzung und Diversifizierung des bisherigen, im Großwohnhausbestand noch etwas einseitigen Wohnungsangebotes dienen. Um jedoch eine sozialverträgliche Entwicklungsfähigkeit dieser 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 Erbaurecht könnte eine hilfreiche Ergänzung zu dem sonstigen bodenwirtschaftlichen Vermarktungsrepertoire darstellen. Auf politischem Wege könnten die Möglichkeiten eines zeitgemäßen Einsatzes des Erbbaurechts geëbnet werden.

5.2 Programm-Maßnahmen (Stadtumbau Ost und sonstige, 2007 ff.)

5.2.1 Maßnahmen des Stadtumbauprogramms

- **Rückbaumaßnahmen**

Ein Rückbau von Wohngebäuden ist in der Vergangenheit nicht erfolgt und nach aktueller Einschätzung auch in absehbarer Zukunft weder zu erwarten noch erwünscht. Die kurzfristig bzw. mittelfristig erforderlichen Rückbaumaßnahmen beschränken sich daher (abgesehen von einzelnen, eher nicht stadumbaurelevanten gewerblichen Nebengebäuden) ausschließlich auf Gebäude der sozialen Infrastruktur:

- 5 ehemals schulgenutzte Gebäude (an drei Schulstandorten), Wartiner Str. 1-3, 6, Am Berl 21/ 23
- 2 Kindertagesstätten (davon ein Gebäudeabriss erst mittelfristig), Wartiner Str. 47/ 49, Am Berl 8/ 10
- 2 Verwaltungsgebäude (ehemalige Seniorenwohnheime), Matenzeile 26, 28
- 2 Sporthallen (an ehemaligen Schulstandorten), Wartiner Str. 6, Rostocker Str. 51

- **Aufwertungsmaßnahmen an Standorten sozialer und kultureller Infrastruktur**

Der Schwerpunkt des künftigen Einsatzes von Mitteln aus dem Programm Stadtumbau Ost, Programmteil Aufwertung, ist gegenwärtig und in den nächsten Jahren auf die Ausstattungsverbesserung der Sozialen Infrastruktur sowie der Neuanlage bzw. Aufwertung von Grün- und Freiflächen, hier insbesondere die Fertigstellung bereits begonnener Maßnahmen, gerichtet.

Insgesamt sind an ca. 23 Standorten der sozialen und kulturellen Infrastruktur Aufwertungsmaßnahmen erforderlich. Bei den gebäudebezogenen Maßnahmen handelt es sich überwiegend um Maßnahmen der Instandsetzung bzw. Maßnahmen zur energetischen Verbesserung. Neben den gebäudebezogenen Maßnahmen bei den betref-

fenden Kindertagesstätten und Schulen sind auch Maßnahmen an den zugehörigen Grün- und Freiflächen erforderlich.

Aus dem Programmjahr 2007 sind bis 2008/2009 folgende Projekte der sozialen Infrastruktur in der Programmplanung (Finanzierung gesichert bzw. zugesagt):

- Krugwiesen-Hof, Wartiner Str. 75
weiterer Ausbau des Objekts in Fortführung der 2005/06 begonnenen Maßnahmen
- ehem. Schulgebäude, Ribnitzer Straße 1b
Umbau des ehem. Schulgebäudes in ein soziokulturelles Zentrum
- Jugendeinrichtung, Am Berl 13/ 15
soziokulturelles Projekt
- Jugendeinrichtung „Pia-Olymp“, am S-Bahnhof Wartenberg
gebäudebezogene Maßnahmen und Aufwertung der Freifläche

Für die folgenden Maßnahmen, für die ein Fördermitteleinsatz erst ab dem Programmjahr 2008 bestimmt werden kann, besteht noch keine Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie Prioritätensetzung.

Im bezirklichen Entwurf für die Programmjahre 2008/09 sind im Bereich der sozialen Infrastruktur als neue Maßnahmen enthalten (detaillierte Auflistung der Einzelmaßnahmen siehe Maßnahmenkonzept):

- 1 Kita, Randowstr. 41
gebäudebezogene Maßnahmen, Aufwertung der Freifläche
- 3 Schulstandorte mit 3 Schulgebäuden, 1 MUR: Wustrower Str. 26/28, Randowstr. 45
gebäudebezogene Maßnahmen, Aufwertung der Schulhöfe
- 4 Sporthallen am Schulstandort, Wustrower Str. 26/28
gebäudebezogene Maßnahmen
- 1 MUR außerhalb von Schulstandorten, Rüdickenstr. 22
gebäudebezogene Maßnahmen
- 3 Sporthallen außerhalb von Schulstandorten, Rüdickenstr. 22, Wartiner Str. 1-3, Welsestr. 50
gebäudebezogene Maßnahmen, Primärierschließung (Wartiner Str. 1-3)
- 1 Kultureinrichtung (Jugendkunstschule), Demminer Str. 4
gebäudebezogene Maßnahmen (Maßnahmen kurzfristig, Umsetzung weiterer Maßnahmen mittel- bis langfristig)

Im bezirklichen Entwurf für die Programmjahre ab 2010 sind im Bereich der sozialen Infrastruktur als neue Maßnahmen enthalten (detaillierte Auflistung der Einzelmaßnahmen siehe Maßnahmenkonzept):

- 1 Kita, Matenzeile 2-4
gebäudebezogene Maßnahmen, Aufwertung der Freifläche
- 6 Schulstandorte mit 6 Schulgebäuden, 1 MZG: Am Breiten Luch 5, 19, Barther Str. 27, Doberaner Str. 53, 55, 58
gebäudebezogene Maßnahmen, Aufwertung der Schulhöfe, ungedeckte Sportanlagen (außer Am Breiten Luch 5)
- 5 Sporthallen an Schulstandorten, Am Breiten Luch 5, 19, Barther Str. 27, Doberaner Str. 53, 55, 58
gebäudebezogene Maßnahmen
- 1 Sporthalle außerhalb von Schulstandorten, Am Berl 23
gebäudebezogene Maßnahmen
- 2 sonstige Sportgebäude außerhalb von Schulstandorten, Wartenberger Str. 123, Barther Str. 29
gebäudebezogene Maßnahmen
- 1 Sportplatz außerhalb von Schulstandorten, Wartenberger Str. 123
Beregnungsanlage

An den o.g. Standorten wurden 8 Schulgebäude parallel für Maßnahmen im Rahmen des „Investitionspaktes zur energetischen Modernisierung sozialer Infrastruktur“ angemeldet (siehe Kap. 5.2.2).

- **Aufwertungsmaßnahmen öffentlicher Grün- und Freiflächen, sonstige öffentliche Grünmaßnahmen**

Aus dem Programmjahr 2007 sind bis 2008/2009 folgende Projekte der Grün- und Freiflächengestaltung in der Programmplanung (Finanzierung gesichert bzw. zugesagt):

- ehem. Schulstandorte Neubrandenburger Str.
Fertigstellung Quartierspark
- ehem. Schulstandort, Rüdickenstraße 22
Neuanlage wohnungsnaher öffentl. Grünfläche mit Spielangeboten

Im bezirklichen Entwurf für die Programmjahre 2008/09 sind im Bereich der Grün- und Freiflächen als neue Maßnahmen enthalten (detaillierte Auflistung siehe Maßnahmenkonzept):

- ehem. Schulstandort, Wartiner Str. 1-3
Neuanlage naturnahe, öffentl. Grünfläche als Übergangsbereich zw. Siedlung und Landschaft
- öffentl. Grünfläche, Warnitzer Bogen
Sanierung/ Aufwertung der Grünfläche
- öffentl. Grünfläche, Vincent-van-Gogh-Str./ südl. Seehausener Str.
Anlage öffentl. Spiel- und Bewegungsflächen, Entwicklung der naturnahen Grünfläche als Übergangsbereich zw. Siedlung und Landschaft (zunächst nur 1. BA)
- Am Berl / Bahntrasse
Fortführung der übergeordneten Grünverbindung bis zum Hechtgraben, Neuanlage eines Geh- und Radweges
- ehem. Schulstandort, Am Berl 21/ 23
teilw. Einbeziehung des ehem. Schulstandortes in die Grünverbindung zum Hechtgraben
verbleibende Fläche Zwischennutzung als Kleingärten bzw. Gabeland

Im bezirklichen Entwurf für die Programmjahre ab 2010 sind im Bereich der Grün- und Freiflächen als neue Maßnahmen enthalten (detaillierte Auflistung siehe Maßnahmenkonzept):

- Schulstandort (Aufgabe 2012 geplant), Wartiner Str. 47/ 49
Neuanlage naturnahe, öffentl. Grünfläche als Übergangsbereich zw. Siedlung und Landschaft
- Wegeverbindung von der Passower Str. in das LSG „Falkenberger Krugwiesen“
- öffentl. Grünfläche, zw. Wartenberger Str., Arnimstr., KGA u. Bahntrasse
Umgestaltung öffentl. Grünfl. Schaffung von Spielangeboten
- öffentl. Freiflächen, nördl. der Straßenbahnschleife
Neugestaltung der Flächen als naturnahe Grünanlagen und Gestaltung der Wegeverbindungen
- in nordöstl. Verlängerung Zingster Straße
Neuanlage Wegeverbindung in den Landschaftsraum.
- Hechtgraben/ Sportplatz/ Schweriner Ring
Gestaltung der Eingangssituation in die Wartenberger Feldmark
- Kirschgarten
Aufwertung der Eingangssituation in die Wartenberger Feldmark, Neuordnung Stellplätze

- **Aufwertungsmaßnahmen in und von Straßen, Wegen und Plätzen**

Im bezirklichen Entwurf für die Programmjahre 2008/09 ist im Bereich Straßen, Wege und Plätze als neue Maßnahme enthalten (detaillierte Auflistung siehe Maßnahmenkonzept):

- Ribnitzer Straße/ Hohenschönhauser Weg
Einbau einer Querungshilfe

Im bezirklichen Entwurf für die Programmjahre ab 2010 sind im Bereich Straßen, Wege und Plätze als neue Maßnahmen enthalten (detaillierte Auflistung siehe Maßnahmenkonzept):

- Fläche zwischen Wartenberger Str. u. Falkenberger Chaussee
Qualifizierung des Platzes/ Parkplatzes im Falle weiterhin fehlender baulicher Entwicklung am Standort
- Bf. Wartenberg
Gestaltung des östlichen Bahnhofsvorplatzes
- **Aufwertungsmaßnahmen zur Stabilisierung lokaler Ökonomien**

Im bezirklichen Entwurf für die Programmjahre 2008/09 sind im Bereich Maßnahmen zur Stabilisierung lokaler Ökonomien als neue Maßnahme enthalten (detaillierte Auflistung siehe Maßnahmenkonzept):

- Fläche zwischen Wartenberger Straße und Falkenberger Chaussee/ alternativ nördlich Wartenberger Straße
Standortentscheidung Ansiedlung Amtsgericht
- Wustrower Straße/ Zingster Straße
Ladenbewirtschaftungs-, Parkraum- und Hofkonzept
- Rüdickenstraße 33
Umnutzung der Kaufhalle für nicht störendes Gewerbe, Lagerzwecke.

5.2.2 Angestrebte und aus anderen Programmen zu finanzierende Maßnahmen

- **Maßnahmen zur energetischen Erneuerung von Infrastruktureinrichtungen**

Durch das Schulamt wurden 8 Schulgebäude an den u.g. Standorten für Maßnahmen im Rahmen des „Investitionspaktes zur energetischen Modernisierung sozialer Infrastruktur“ angemeldet:

- Wustrower Str. 26/28
- Am Breiten Luch 5, 19
- Barther Str. 27
- Doberaner Str. 53/55, 58.

Nach Aussage des kommunalen Eigenbetriebes Kindergärten NordOst erfolgten für den Ortsteil Neu-Hohenschönhausen, aufgrund anderer Prioritätensetzung, keine Anmeldungen für den Investitionspakt.

5.3 Sonstiger Handlungsbedarf (z. T. längerfristige Maßnahmen)

Erörterungen mit den besonders von punktuellem Wohnungsleerstand betroffenen Wohnungsunternehmen im Hinblick auf Möglichkeiten der öffentlichen Unterstützung zur Leerstandsminde rung:

Einerseits ist zu beobachten, dass einzelne Wohnungsunternehmen weiterhin Anstrengungen unternehmen, durch gezielte Vermietungspolitik und Sanierungstätigkeit, nicht zuletzt durch Fahrstuhl anbau bei V-VI-Geschossern bestehende Wohnwertmängel zu beseitigen. Gleichwohl könnte es sich in einzelnen leerstands betroffenen Substanzen anbieten, z. B. Wohnungen in Oberstgeschossen ohne Fahrstuhl ohne Auffälligkeiten vorübergehend stillzulegen oder umzunutzen.

Konkretisierung langfristigen Verbesserungsbedarfs im Bereich der sozialen Infrastruktur, insbesondere der Kinderinfrastruktur (Schule/Bildung, Kita/Jugend) zur nachhaltigen Sicherung eines der großen Strukturvorteile des Ortsteils (über bereits platzierte Programmmaßnahmen hinaus, Berücksichtigung der Möglichkeiten für Ersatzneubauten an betreffenden Standorten):

Die im Maßnahmenkatalog (...) aufgelisteten Investitionsmaßnahmen an den landeseigenen Gemeinbedarfseinrichtungen enthalten (größtenteils noch nicht finanzierte) fachbehördlich für notwendig gehaltene Instandsetzungsmaßnahmen. Außerdem wurde der darüber hinausgehende, langfristige Mittelbe-

darf bisher noch nicht ermittelt. Dies betrifft neben einrichtungsbezogenen Investitionserfordernissen den Bedarf an Mitteln zur Einsparung von Bewirtschaftungskosten, insbesondere zur weiteren Energieeinsparung und schließlich (nach erheblichen Investitionen in den 90er Jahren) den Mittelbedarf für weitere Neubauinvestitionen, die sich in den kommenden Jahren zur Sicherung des Qualitätsstandards älterer öffentlicher Einrichtungen als notwendig erweisen dürften.

Präzisierung der städtebaulichen, bewirtschaftungstechnischen und gestalterischen Rahmenbedingungen für die Entwicklungspotenziale, die sich im Treuhandvermögen des LFB befinden:

Das Erfordernis der entwicklungsorientierten Abstimmung mit dem LFB schließt die genauere Klärung der städtebaulichen Nachnutzungsmöglichkeiten sowie der wirtschaftlichen Parameter zur Bewirtschaftung und Vermarktung ein.

Sozialverträgliche Entwicklung von potenziellen Wohnungsneubauf Flächen an den Stadtteilrändern, unter Einsatz bodenkostenmindernder Faktoren und Instrumente:

Um städtebaulich und sozial tragfähige Realisierungen von kleinteiligem, eigentumsbezogenem Wohnungsbau innerhalb dafür geeigneter Potenzialflächen in absehbarer Zeit zu ermöglichen, ist bei landeseigenen Grundstücken die Anpassung der Bodenkosten an das Nutzungsziel erforderlich, um dieses überhaupt erreichen zu können.

Aktivierung von Maßnahmen zur Verbesserung/Sicherung der regionalen Verkehrsanbindungen des Ortsteils (insbesondere in den Verkehrsbeziehungen zu künftigen Job-Konzentrationen wie dem Flughafen BBI):

Bereits durch die mit dem „Pilzkonzept“ und Bau des Hauptbahnhofs verbundene Neustrukturierung des Schienennetzes entstehen Zeitnachteile für den Ortsteil Neu-Hohenschönhausen im Hinblick auf die Erreichung tangentialer Zielorte in der Metropolregion, insbesondere im Südraum. Wenn sich der Flughafen BBI als teilregionale Jobmaschine erweisen sollte, ist es für den Ortsteil von zentraler Bedeutung, möglichst zeitgünstig an diesen Standort angebunden zu sein.

Konkretisierung weiterer langfristiger Quartiersmaßnahmen zur sozialräumlichen Stabilisierung in örtlichen Teilbereichen mit besonderen sozialräumlichen Problem-Indikatoren:

Die aktuelle Mietenentwicklung im Zuge der Privatisierung von Wohnungen in bestimmten Quartierslagen 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.

Schaffung der Voraussetzungen für einen fahrradfreundlichen Ortsteil:

Vergleichbare Stadtteile und Städte andernorts entwickeln inzwischen eine hohe Aufmerksamkeit und Aktivität in der Verbesserung der Fahrrad-Infrastruktur. Gerade angesichts der größeren Anteile älterer Bevölkerung kann die Mobilisierung der Benutzung des Fahrrads als alltägliches Nahverkehrsmittel dazu beitragen, einerseits die Erreichbarkeiten im Ortsteil zu verbessern, andererseits Bewohnern zu einem gesundheitsfördernden Bewegungsverhalten zu verhelfen. Voraussetzung dafür ist nicht allein die Verbesserung von Fahrkomfort und Sicherheit, sondern auch die aktive Motivierung und Werbung, sonstige Aktivitäten wie z. B. bürgergetragene Fahrradwerkstatt am bike-and-ride-Bahnhof o. ä..

6. Schlussbemerkungen

Die Erstellung des aktuellen INSEK für Neu-Hohenschönhausen war von Anfang an mit der Frage konfrontiert, ob der Ortsteil auch künftig in der Stadtbau-Förderkulisse verbleiben sollte. Diese muss bei Betrachtung des aufgezeigten Handlungsrahmens und der Fülle künftig noch erforderlicher, stadtbaurelevanter Aufgaben grundsätzlich bejaht werden.

Zugleich ist es notwendig, angesichts der trotz umfangreicher Aufwertungsmaßnahmen nicht auszuschließender Stagnation oder gar Verschlechterung der Lebensqualität, der sozialräumlichen Konstellationen bzw. der Entstehung von sozialen Konfliktbereichen etc., entsprechende sozialraumorientierte Präventions-, Auffang- und Qualifizierungsstrategien für den Ortsteil auf den Weg zu bringen.

Dabei geht es zum einen um eine verstärkte Aktivierung bürgerschaftlichen und zivilgesellschaftlichen Engagements zur Förderung des sozialen Nutzens und der Chancengleichheit. Hier kann auf bewährte Methoden des Berliner Quartiersmanagements zurückgegriffen werden. Allerdings sollte sich diese Strategie auf konkrete Handlungsschwerpunkte innerhalb des ganzen Ortsteils beziehen, ohne Quartiere oder Quartiersteile mit besonderem Handlungsbedarf geografisch starr einzugrenzen (Vermeidung von stigmatisierendem „Redlining“, Aufforderung zum Handeln „über den Tellerrand hinweg“).

Zum anderen stellen sich neue Anforderungen an Partizipation im Stadtteilentwicklungsprozess. Gemeint ist dabei eine über die reine Interessenskommunikation hinausgehende aktive, eng vernetzte Beteiligung verschiedener Akteure an unterschiedlichen Orten in unterschiedlicher Formation an konkreten Aufgaben und Maßnahmen der Stadtteilentwicklung. Dazu gehören u. a.

- Soziale Aufmerksamkeit für den öffentlichen Raum, von der Beteiligung an der Bewirtschaftung und Pflege durch Anlieger, Eigentümer bis hin zur Verbesserung der öffentlichen Sicherheit.
- Die weitere Aufwertung des öffentlichen Raumes (Quartiersplätze, Quartiersparks) unter Einbindung der Bewohner in den Planungsprozess.
- Besondere Projekte, bei denen Anwohner eine buchstäblich tragende Rolle spielen könnten (wie z. B. der Bewohnervorschlag zur Errichtung und Betreuung einer Minigolf-Anlage; auch die Anlage z. B. interkultureller Gärten könnten sich als sinnvolle Projekte erweisen).

Dies erfordert, dass sowohl Bürgerinnen und Bürger als auch Institutionen aktiviert werden müssen, um für die unterschiedlichen Stadtteilentwicklungsaufgaben Strategien, Maßnahmen und Ressourceneinsätze auszuhandeln. Die Einzelnen, wie auch Vereine, betreffende Unternehmen etc. sind auch in die Lage zu versetzen, eigene Ressourcen in einer gemeinwesenorientierten Zusammenarbeit einzusetzen. Für die erforderliche Motivierung und Unterstützung sollten Kapazitäten in Form von Moderations- und Managementleistungen sowohl durch die Verwaltung als auch durch intermediäre Institutionen zur Verfügung gestellt werden.

In jedem Falle erfordert ein aktives Stadtteil- und Quartiersmanagement eine entsprechende finanzielle und personelle Ausstattung. Hierzu werden zunächst konkretisierende Abstimmungen zwischen den bezirklichen und Senatsstellen angeregt.

Fragen, die öffentlich auf Grundlagen von Konzepten und Projektideen diskutiert werden sollten, können z. B. betreffen (z. T. abgeleitet aus dem aktuellen Diskussionsprozess in den benachbarten Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf):

- Präventiver Umgang mit einer sich ggf. langfristig anzeigenden Zunahme von Wohnungsleerstand aufgrund der absehbaren Alterung der Bevölkerung.
- Ansatzpunkte für die Diversifizierung der vorherrschenden Wohnformen zur Miete im Geschosswohnungsbau, z. B. durch Formen des selbstgenutzten oder genossenschaftlichen Wohneigentums mit anderen, neuen Architekturformen.
- Die Förderung von Ansätzen einer Generationen übergreifenden Quartiersentwicklung (Förderung der materiellen Ausstattung der Quartiere sowie von Netzen zwischen Bewohnern bzw. unterstützenden Institutionen).

- Die Förderung des Verbleibs und Zuzuges junger Bewohner und potenzieller Familiengründer, die Stärkung des Verbleibewillens von zuziehenden Bewohnern, um der Entstehung von sozialräumlichen "transitorischen Zonen" entgegen zu wirken.
- Die Integration von Menschen mit unterschiedlichen Migrationshintergründen in die soziale, kulturelle und ökonomische Stadtteil- und Quartiersentwicklung.
- Die Einbeziehung möglichst aller maßgeblichen Wohnungsunternehmen in die Stadtteil- und Quartiersentwicklung. Dabei sollte auch die Kooperation der Unternehmen untereinander oder mit anderen Institutionen, (wie bezirkll. Fachamt UmNat, Schulen, soziale Träger, Bibliothek etc) zu einem gemeinsamen Anliegen bei Stadtteilentwicklungsprojekten gefördert werden.
- Hinsichtlich der angestrebten Förderung von Ansätzen der lokalen Ökonomie 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 primär durch das Wohnen geprägten Stadtteilen ausbreitet. In diesem Zusammenhang müssen besonders Fragen nach Wegweisern und Brücken für die soziale Mobilität der Bevölkerung (besonders auch der älteren Bewohner) gestellt werden.

Schließlich stellt die stetige Verbesserung des Außen-Images des Ortsteils u. a. durch kontinuierliche Marketing-Aktivitäten seitens der maßgeblichen unternehmerischen Akteure der Stadtteile sowie seitens der öffentlichen Hand eine wesentliche Rolle, nicht nur im Sinne der Erhaltung sozialer Stabilität, sondern auch hinsichtlich der teilregionalen Konkurrenz von Stadtteilen und Orten innerhalb der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.