Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (INSEK) für das Gebiet Humannplatz/Ostseestraße

September 2009

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG UND -ERNEUERUNG

Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (INSEK) für das Gebiet Humannplatz/Ostseestraße

Berlin-Pankow
Ortsteil Prenzlauer Berg

Auftraggeber
Bezirksamt Pankow von Berlin
Abteilung Kultur, Wirtschaft und Stadtentwicklung
Amt für Planen und Genehmigen

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung IV C 12

Koordination
Anke Heutling
Gabriele Pfeil
Bernd Weißenow

Bearbeitet von
Dirk Bloch
Hans-Jürgen Hempel

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG UND -ERNEUERUNG
Hans-Jürgen Hempel & Jochen Korfmacher
Oranienplatz 5 10999 Berlin
Tel.: 030 / 614 10 71 Fax.: 030 / 614 10 72, E-Mail: info@pfe-berlin.de

September 2009

Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (INSEK)
für das Gebiet Humannplatz/Ostseestraße

Gliederung

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung ... 2

2 Städtebaulich-stadträumliche Grundlagenerfassung ... 4

3 Wohnungswirtschaft, Wohnungsentwicklung und künftige Wohnungsbaunachfrage ... 10

4 Demografische Entwicklung ... 13
4.1 Einwohnerentwicklung und Altersstruktur ... 13
4.2 Entwicklung der Zahl der Ausländer 2001 bis 2008 ... 19
4.3 Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2030 ... 20
4.4 Daten zur sozialen Lage der Bevölkerung ... 23
4.5 Zusammenfassende Einschätzung der sozio-demografischen Entwicklung ... 24

5 Gebietsausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ... 25
5.1 Schulen und Sporteinrichtungen ... 25
5.2 Kindertagesstätten ... 26
5.3 Kinder- und Jugendfreizeitstätten ... 28
5.4 Seniorenfreizeitstätten, Senioren-Betreuungseinrichtungen ... 28
5.5 Weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ... 28
5.6 zusammenfassende Einschätzung der Gebietsausstattung ... 29

6 Umgang mit landseigenen Grundstücksflächen (Potenzialflächen) ... 30

7 Lokale Ökonomie/Wirtschaft ... 36

8. Städtebaulich-landschaftsplanerische und räumliche Leitbildorientierung ... 38

9. Räumliche Schwerpunktbereiche ... 40

10. Maßnahmenkonzept ... 43

Pläne

1 Räumlich-funktionale Verflechtungen
2 Nutzungsstruktur
3 Eigentumsverhältnisse
4 Baualter
5 Denkmalschutz
6 Stadtbild / Stadtgestalt
7 Soziale Infrastruktur
8 Städtebauliche Mängel und Missstände
9 Maßnahmen der sektoralen Handlungsebene Soziale Infrastruktur
10 Maßnahmen der sektoralen Handlungsebene Grün- und Freiflächen
11 Maßnahmen der sektoralen Handlungsebene Verkehr

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Für das 112 ha große Gebiet Humannplatz/Ostseestraße, in dem ca. 18.000 Personen leben, wurde in Abstimmung mit dem Bezirksamt Pankow und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. IV C, ein integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (INSEK) erarbeitet. Das INSEK soll die Grundlage für die zukünftige Förderprogrammplanung im Rahmen des Förderprogramms Städtebaulicher Denkmalschutz bilden.

Wesentliche Ziele dieses Programms sind:

- die Revitalisierung innerstädtischer Altbauquartiere und historischer Ortskerne
- die Ausstattung der Wohnungen mit zeitgemäßen Standard bei sozialverträglichen Mieten
- die Verbesserung des Wohnumfeld und dessen Anpassung an neue Bedürfnisse
- der Erhalt kultureller Werte und ein Ermöglichen nachhaltiger Nutzungen
- die Unterstützung der regionalen Wirtschaft und des lokalen Handwerks
- die Förderung der kleinteiligen Eigentümerstruktur

Im Untersuchungsgebiet befinden sich hochrangige Baudenkmale (z.B. die Wohnstadt Carl Legien) und Denkmalbereiche des modernen Wohnungsbaus der 1920er und 1930er Jahre wie auch stark verdichteter Wohnungsbau der vorausgegangenen Kaiserzeit mit knapp bemessenen Grün- und Freiflächen. Das Bearbeitungsgebiet bzw. der Stadtraum ist geprägt von einer vorherrschenden Wohnfunktion und großen tangential sowie radial verlaufenden Verkehrstrassen. Die Wohnsiedlungen sind weitgehend saniert, dagegen besteht noch sichtbarer Sanierungsbedarf bei den öffentlichen Gebäuden und den Anlagen des öffentlichen Raumes. Für die Erneuerung und Qualifizierung von Plätzen Grünanlagen, Straßenräumen sowie sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen auf der Grundlage abgestimmter Programme und städtebaulicher Konzepte besteht noch erheblicher Handlungsbedarf.

Das Untersuchungsgebiet besteht aus zwei voneinander durch die Prenzlauer Allee getrennten Teilgebieten - dem westlichen Teilgebiet Humannplatz und dem östlichen Teilgebiet Ostseestraße - die jeweils in ihrer stadträumlichen, baulichen und sozialen Situation stark voneinander differieren.

Beide Teilgebiete gehören vollständig zu Gebieten mit städtebaulicher Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Das Gebiet Ostseestraße/Grellstraße wurde am 9.10.2003 rechtskräftig. Die Erhaltungsverordnung für das Gebiet Humannplatz ist mit Bezirksamtsbeschluss vom 25. August 2009 festgesetzt worden.

Der südwestliche Teil des Untersuchungsgebietes (zwischen S-Bahn und Wichertstraße) gehört zum Sanierungsgebiet Helmholtzplatz und überlagert sich mit dem Stadtumbaugebiet Prenzlauer Berg (vgl. Abbildung 1). Die Aufhebung des Sanierungsgebietes Helmholtzplatz ist für Ende 2010 vorgesehen.

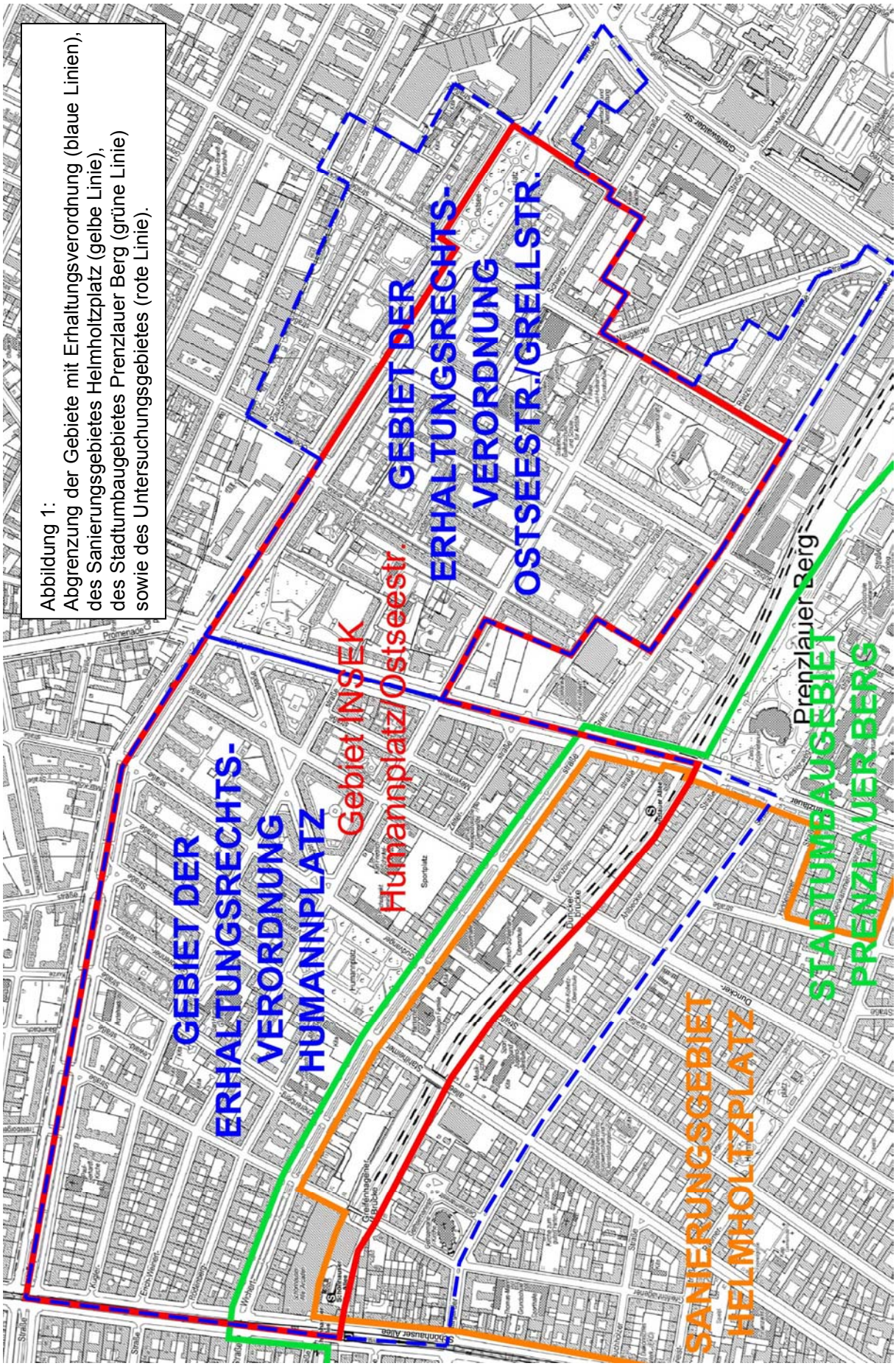

Abbildung 1:
Abgrenzung der Gebiete mit Erhaltungsverordnung (blaue Linien),
des Sanierungsgebietes Helmholtzplatz (gelbe Linie),
des Stadtumbaugebietes Prenzlauer Berg (grüne Linie)
sowie des Untersuchungsgebietes (rote Linie).

2. Städtebaulich-Stadträumliche Grundlagenerfassung

Räumlich-funktionale Verflechtungen (vgl. Plan 1)

Das Untersuchungsgebiet liegt am Nordrand des Pankower Ortsteiles Prenzlauer Berg und umfasst große Teile der Bezirksregion XII des Bezirks Berlin-Pankow. Es wird eingefasst bzw. durchschnitten von den Verkehrstrassen der Radialstraßen Schönhauser Allee und Prenzlauer Allee, der Innenstadt-Ringstraße Wisbyer Straße/Ostseestraße (Fortsetzung der Innenstadt-Autobahn A 100) und der Ringbahn der S-Bahn. Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb des S-Bahn-Ringes und somit außerhalb der Umweltzone; außerhalb bzw. am Rande des so genannten "Szenegebietes Prenzelberg".

Innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen folgende Gebäude bzw. Einrichtungen mit Bedeutung für Bewohner anderer Gebiete:

- Einkaufszentrum "Schönhauser Allee Arcaden", Teil des besonderen Stadtteilzentrums Schönhauser Allee (Stadtentwicklungsplan Zentren 2020)
- Einkaufsbereiche entlang der Schönhauser Allee und der Prenzlauer Allee, hier auch mehrere Verbrauchermärkte
- Heinrich-Schliemann-Gymnasium sowie Staatliche Ballettschule und Schule für Artistik (mit gymnasialer Oberstufe) mit übergebietlichem bzw. gesamtstädtischem Einzugsbereich
- neue Gemeinschaftsschule am Humannplatz; attraktiv für viele Eltern des Bezirkes; Grundschüler kommen auch aus Bereichen außerhalb des Untersuchungsgebietes
- Weltkulturerbe-Siedlung "Wohnstadt Carl Legien" mit internationaler Ausstrahlung
- Jugendfreizeiteinrichtungen Wichertstraße 24 und Hosemannstraße 14
- Paul-Gerhardt-Kirche, Pfarrkirche zur Heiligen Familie sowie die Kirche der Neuapostolischen Gemeinde

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich besonders durch gute Anbindungen an den ÖPNV und das Straßennetz sowie seine Nähe zur Berliner Innenstadt (City Ost) aus. Es gilt als ruhiges Wohngebiet nahe dem attraktiven kulturellen und touristischen Zentrum des Altbezirks Prenzlauer Berg entlang der Schönhauser Allee und rund um Kollwitz- sowie Helmholtzplatz, ist aber im Gegensatz zu diesem weniger attraktiv als Standort für gastronomische oder kulturelle Einrichtungen.

Das südlich benachbarte Sanierungsgebiet Helmholtzplatz umfasst auch die Blöcke zwischen Wichertstraße und S-Bahn-Graben innerhalb des Untersuchungsgebietes. Die Bewohner des Gebietes Humannplatz nutzen kulturelle, Freizeit- und Einkaufsangebote auch aus dem südlich angrenzenden Gebiet, während es für die Bewohner rund um den Helmholtzplatz dagegen im Untersuchungsgebiet außer den Schulstandorten vergleichsweise wenige interessante Angebote gibt.

Nutzungsstruktur (vgl. Plan 2)

Die städtebaulich-räumliche Nutzungsstruktur wird in Plan 2 nach der überwiegenden Art der baulichen Nutzungen in Anlehnung an die Baugebietskategorien des Flächennutzungsplanes dargestellt. Die Blöcke des Gebietes sind von überwiegender Wohnnutzung geprägt, in den Erdgeschossen der kaiserzeitlichen Bebauung gibt es zum Teil gewerbliche Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung, Handwerk). Ausschließlich gewerblich genutzt werden drei Grundstücke am S-Bahn-Graben, ein Ärztehaus/Seniorenwohnheim und ein Hotel. Drei Grundstücke innerhalb des Gebietes haben ausschließlich Handelsnutzung (Kaiser's und Netto Prenzlauer Allee / Erich-Weinert-Straße sowie Schönhauser Allee Arcaden).

Entlang der Prenzlauer Allee und der Schönhauser Allee gibt es ein breites Angebot an unterschiedlichen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen in den Erdgeschossen der Gebäude. Die Schönhauser Allee ist wichtiges Einkaufszentrum für den gesamten Bezirk und darüber hinaus (besonderes Stadtteilzentrum). Im nördlichen Abschnitt der Prenzlauer Allee – in der Bebauung aus den 1920er Jahren – gibt es dagegen kaum noch gewerbliche Erdgeschossnutzungen.

Das Gebiet zeichnet sich durch viele großflächige Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulen, Kitas, Kirchen) aus. Mit ca. 5 % der Gesamtfläche des Untersuchungsgebietes verfügt es nur über wenige öffentliche Grün- und Freiflächen (Humannplatz, Erich-Weinert-Park, Lewaldplatz). Der Sportplatz "Teschplatz" an der Dunckerstraße ist die einzige öffentlich genutzte Sportfläche.

Das Untersuchungsgebiet wird durch großeVerkehrsachsen begrenzt bzw. durchschnitten (Schönhauser Allee, Wisbyer Straße und Prenzlauer Allee). Diese Straßen sind Hauptverkehrsstraßen mit übergebietlicher Verbindungsfunktion und starker Belegung mit entsprechender Lärmbelastung der anliegenden Wohngebäude (70 bis 80 dB(A) am Tag und 60 bis 70 dB(A) in der Nacht). Von den gebietsinternen Erschließungsstraßen heben sich die Wichertstraße mit ihrer besonderen Breite und ihrem begrünten Mittelstreifen und die Wohnstraßen der Wohnstadt Carl Legien, die deutlich schmalere Profile aufweisen hervor. Die übrigen Straßen weisen die für kaiserzeitliche Gebiete typischen Profile auf. Straßenbegleitende Radwege gibt es im Gebiet entlang der Hauptstraßen und der Wichertstraße. Alle Nebennetzstraßen des Gebietes (außer der Stahlheimer Straße) gehören zu einer Tempo-30-Zone.

Die Gehwege des Gebietes sind überwiegend in mittlerem bis schlechtem Erhaltungszustand. Nur an den Hauptstraßen und der Wichertstraße wurden in den vergangenen Jahren die Gehwege neu angelegt. An vielen Stellen gibt es Unebenheiten und Stolperkanten - insbesondere in der Nähe von Bäumen. Bordsteinabsenkungen an den Kreuzungen sind nur teilweise vorhanden, viele davon in schlechtem Zustand. Die Fahrbahnbeläge sind vor allem in den Kreuzungsbereichen abgefahren oder brüchig.

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch gute ÖPNV-Anbindungen durch S-Bahn, U-Bahn und Straßenbahnen aus. Im westlichen und mittleren Bereich des Untersuchungsgebietes sind die Entfernungen zu den Haltestellen des schienengebundenen ÖPNV geringer, im östlichen Teil größer.

Im Gebiet gibt es nur wenige kulturelle Einrichtungen (Kino Krokodil, Bibliothek in den Schönhauser Allee Arcaden). Die kulturellem Bedürfnisse der Bewohner des Untersuchungsgebietes können jedoch in direkter Nachbarschaft in den kulturellen Einrichtungen der Sanierungsgebiete gedeckt werden.

Infolge der homogenen Nutzungsstruktur ergeben sich bis auf den durch den Straßenverkehr erzeugten Lärm keine besonderen Nutzungskonflikte. Als städtebaulicher Mangel muss jedoch die geringe Zahl an öffentlichen Grün- und Freiflächen innerhalb des Gebietes gesehen werden.

Eigentumsverhältnisse (vgl. Plan 3)

Das Land Berlin ist Eigentümer der Grundstücke der Schulen und Kitas, der Jugendfreizeiteinrichtungen, des Humannplatzes, des Ostseeplatzes, des Erich-Weinert-Parks, der Straßenbegleitgrünflächen an der Ecke Gubitzstraße/Ostseestraße und des Sportplatzes Teschplatz und somit von 22 % aller Bau- und Grünflächen im Untersuchungsgebiet. Die öffentlich genutzte Grünfläche Lewaldplatz gehört der Deutschen Post AG.

Auffällig ist ein hoher Flächenanteil der Wohnungsbaugesellschaften und –genossenschaften. Ungefähr die Hälfte aller Bau- und Grünflächen im Gebiet gehört folgenden Wohnungsunternehmen:

- Gewobag (bis 2006 WIP) (Wohnblöcke aus den 30er Jahren sowie aus den 50er/60er Jahren)
- BauBeCon (Wohnstadt Carl Legien)
- GSW (Blöcke der 20er Jahre)
- DEGEWO (Blöcke der 20er Jahre)
- Andere größere Wohnungsunternehmen (Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft von 1924 mbH) (einzelne Grundstücke an der Wichertstraße, der Meyerheimstraße und der Scherenbergstraße)
- Genossenschaften (WBG Ostseeplatz, WBG Zentrum)

In der kaiserzeitlichen Baustruktur gibt es eine Vielzahl von Einzeleigentümern, zu denen in dieser Erfassung auch die Kirchen gezählt wurden.

Bebauungsstruktur (vgl. Plan 4)

Baustruktur und Bautypologie der Wohngebäude im Untersuchungsgebiet entsprechen den jeweiligen Baualtersgruppen. Das sind im Einzelnen:

- Grundstücke mit Bebauung aus der Kaiserzeit mit überwiegender Wohnbebauung sowie dichter Grundstücksüberbauung mit Vorderhaus, Seitenflügeln und Quergebäude
- Grundstücke mit Bebauung aus der Zwischenkriegszeit (1918 bis 1945) mit fast ausschließlich geschlossener Blockrandbebauung (Ausnahme U-Höfe der Wohnstadt Carl Legien)
- Grundstücke mit Bebauung aus der DDR-Zeit (1945 bis 1990) mit offener Zeilenbebauung bzw. frei stehenden Wohnblöcken
- Grundstücke mit Bebauung aus den Jahren nach 1990 – meist Lückenschließungen

Des Weiteren finden sich im Gebiet Gebäude der sozialen Infrastruktur die der jeweiligen zeittypischen Baustruktur der Wohngebäude entsprechen (Schulen der Kaiserzeit als Blockinnenbereichsbebauungen/Hoftyp, Schulen und Kitas der DDR-Zeit als frei stehende Solitärs). Oberirdische Anlagen der technischen Infrastruktur sind im Gebiet nicht in nennenswertem Umfang vorhanden.

Die Baudichte ist in der kaiserzeitlichen Bebauung mit GFZ-Werten bis zu 3,5 besonders hoch. Hier finden sich mangelhaft belichtete Wohnungen in den unteren Geschossen der Blöcke mit schlechter Durchlüftung und ungünstigen kleinklimatischen Verhältnissen. Die hohe Baudichte wird nicht durch ein gutes Angebot an öffentlichen Freiflächen ausgeglichen.

In den Gebieten aus dem 20. Jahrhundert ist die Bebauungsdichte mit GFZ-Werten zwischen 1,8 und 2,5 im mittleren Bereich und in einigen Ausnahme-Blöcken mit 0,8 – 0,9 vergleichsweise gering. Die hier vorhandenen großen begrünten Innenhöfe sind Zeichen für die gewandelten Auffassungen im Wohnungsbau zu Beginn des 20. Jahrhunderts.

Die Zahl der Geschosse liegt im Untersuchungsgebiet bei durchschnittlich fünf Geschossen, in der Bebauung nach 1990 trotz gleicher Gebäudehöhe eher bei 6 Geschossen.

Abbildung 2: Geschossflächenzahl (GFZ), Quelle: eigene Berechnung

Baudenkmale/Denkmalbereiche (vgl. Plan 5)

Das Untersuchungsgebiet stellt mit seinen großflächigen Denkmalbereichen eine besondere Situation im Ortsteil Prenzlauer Berg dar. Die denkmalgeschützten Wohnblöcke aus den 1920er Jahren prägen das Gebiet und machen einen Großteil seiner städtebaulichen Qualität aus. Im Einzelnen finden sich im Gebiet folgende Denkmale und Denkmalbereiche:

- Wohnstadt Carl Legien (UNESCO-Weltkulturerbe) mit Denkmalbereich sowie Pufferzone (erweiterte Schutzzone im Umfeld eines Weltkulturerbedenkmals); Wohnanlage die 1928 – 30 nach einem Entwurf von Bruno Taut und Franz Hillinger in gewerkschaftlich-genossenschaftlicher Bauherrenschaft errichtet wurde und aus sechs langgestreckten U-förmigen Wohnblöcken besteht, die sich jeweils um begrünte Innenhöfe gruppieren
- Denkmalbereich Wisbyer Straße 18 bis 31; (Wohnanlage, 1928 – 29) fünf geschlossen bebaute Blöcke mit begrünten Innenhöfen sowie Denkmalbereich mit weiteren 9 Blöcken
- Denkmalbereich Wisbyer Straße 8 bis 12a; (Wohnanlage, 1930 – 31) zwei u-förmige Blöcke
- Denkmalensemble Erich-Weinert-Straße 2 – 24, Mietshäuser
- Denkmalensemble Prenzlauer Allee 187-179, S-Bahnhof mit umgebender Wohnbebauung
- Denkmalensemble Wichertstraße 21-23; Katholische Pfarrkirche mit Pfarr- und Gemeindehaus sowie Wohnanlage
- Denkmalbereich Dunckerstraße 64, Schule mit Lehrerwohnhaus und Straßenreinigungsdepot (1912 – 1914 Architekt: Ludwig Hoffmann)
- Denkmalbereich Erich-Weinert-Straße 70, Schule mit Lehrerwohnhaus (1913 – 16 Architekt: Ludwig Hoffmann)
- Denkmalbereich Wichertstraße 63-65; (Wohnanlage, 1901 – 02)

- Einzeldenkmale Erich-Weinert-Straße 5 (Mietshaus, 1903), Greifenhagener Brücke (1910/11), Kuglerstraße 4 und 2 (Mietshäuser, 1903 - 04), Wisbyer Str. 7 (ev. Paul-Gerhardt-Kirche, 1908 – 10), Zelterstraße 13 (neuapostolische Kirche und Gemeindehaus, 1933 – 34)

Die zu den Denkmalbereichen zählenden Blöcke aus den 1920er Jahren wurden in den letzten Jahren überwiegend saniert. Lediglich die beiden Blöcke zwischen Krügerstraße, Scherenbergstraße, Wisbyer Straße und Stahlheimer Straße sowie das Wohnhaus Sültstraße 27 bis 57 sind noch nicht saniert. Bei der für diese Gebäude geplanten Sanierung sind die Auflagen des Denkmalschutzes zu beachten (z.B. keine außen liegende Wärmedämmung, die die Fassadenstruktur verändert).

Auch in den denkmalgeschützten kaiserzeitlichen Bereichen ist die Tendenz zu registrieren, dass bei Sanierungsmaßnahmen die denkmaltypischen Gestaltungselemente beachtet werden und dies eher zur Aufwertung des Gebäudes beiträgt.

Stadtgestalt (vgl. Plan 6)

• wichtigste Bebauungsphasen:

- erste Bebauungsphase auf der Grundlage des Hobrechtplanes von 1862 erst ab Ende des 19. Jahrhunderts entlang der Ausfallstraßen und in der Nähe des Eisenbahn- (später S-Bahn-) Ringes
- zweite Bebauungsphase in den 20er Jahren mit Wohnbauprojekten von Wohnungsunternehmen (Wohnstadt Carl Legien, Wohngebiet Wisbyer Straße 18 – 31, Blöcke beiderseits der Schieritzstraße), spätere Ergänzungen in den 30er Jahren (nördlich der Wohnstadt Carl Legien)
- dritte Bebauungsphase in den 50er und 60er Jahren des 20. Jahrhunderts - Bebauung bisheriger Kleingartenanlagen und weniger Kriegslücken durch Wohnblöcke

• Elemente des Stadtgrundrisses:

- rechtwinkliges Straßenraster (auf der Grundlage des Hobrechtplanes) mit gebietsbegrenzenden Hauptstraßen und S-Bahn-Graben – wirken als Zäsuren im Stadtbild
- beiderseits bebaute Straßenräume mit Straßenbäumen
- für Berlin untypische Sondersituation der Dreiecksplätze durch Diagonalführung der Krügerstraße
- Schmuckplätze (Humannplatz – typischer Schmuckplatz der Kaiserzeit, Ostseeplatz, Schmuckplatz der frühen DDR-Zeit)
- platzartiger grüner Straßenraum des Abschnittes der Erich-Weinert-Straße in der Wohnstadt Carl Legien durch zurücktretende U-förmige Bebauung mit offenen Blockseiten

• Gestaltungsqualitäten von Gebäuden und Gebäudeensembles:

- ortstypische Bauweisen (kaiserzeitliche Blockbebauung mit Vorderhaus, Seitenflügeln und Quergebäuden – mit weitgehend erhaltenen Stuckfassaden: Zwischenkriegsbebauung – überwiegend denkmalgeschützt; Nachkriegsbebauung - frei stehende Wohnblöcke, Neubauten seit 1990 mit hoher Bebauungsdichte)
- stadtbildprägende Gebäude sind die denkmalgeschützten Gebäude und Gebäudeensembles (sh. Denkmalschutz), die ehemalige Grundschule Gudvanger Straße sowie einige herausragende Neubauten der letzten 20 Jahre (Schönhauser Allee Arcaden, Sporthalle Wichertstraße)

• prägende Vegetationen und Bepflanzungen

- Alleebaumbepflanzung (mit Bäumen unterschiedlichen Alters) an allen Straßen des Gebietes
- parkartige Grünflächen des Humannplatzes, des Erich-Weinert-Parkes und des Ostseeplatzes
- Mittelpromenade mit Doppelallee an der Wichertstraße, der Grellstraße und der Wisbyer Straße
- Erich-Weinert-Park als introvertierter Rückzugsraum
- weitere stadtbildprägende Grün- und Freiflächen (Lewaldplatz, Spielplätze an der Kanzowstraße, Freiflächen der Kitas und Schulen – soweit vom Straßenraum aus einsehbar, Freifläche (Rosengarten) Ecke Prenzlauer Allee/Erich-Weinert-Straße
- begrünte große Wohnhöfe in den Blöcken des 20. Jahrhunderts

Luftbild 1928 (zur Verfügung gestellt vom Amt für Planen und Genehmigen)

3. Wohnungswirtschaft, Wohnungsentwicklung und künftige Wohnungsbaunachfrage

Wohnungen im Untersuchungsgebiet

Für eine aktuelle Darstellung der Wohnungsbestände im Untersuchungsgebiet gibt es keine statistisch belastbaren Daten. Eine detaillierte Erhebung durch Befragung der Eigentümer war im Rahmen dieser Untersuchung nicht möglich. Aus der Zahl der Bewohner im Gebiet ergibt sich bei einer Zahl von 18.700 Einwohnern, einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,75 Personen/Haushalt (IBB-Wohnungsmarktbericht 2008, S. 21) und einer Berücksichtigung des Leerstandes im Gebiet eine Zahl von ca. 11.500 Wohnungen.

Das Untersuchungsgebiet ist auf dem Wohnungssektor zweigeteilt. Einerseits gibt es die typische kaiserzeitliche Bebauung mit für Berliner Innenstadtbezirke typischen dichten Wohnungsstrukturen und der Trennung in Vorderhaus, Seitenflügel und Quergebäude und andererseits straßenbegleitende Blockbebauung mit großen grünen Innenhöfen aus dem 20. Jahrhundert. In diesen Blöcken gibt es eine überdurchschnittlich große Zahl von kleineren Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern.

In den Gebieten aus den 20er und 50er Jahren besteht eine viel geringere Baudichte als in den kaiserzeitlichen Baustrukturen und somit eine bessere Belichtung, Belüftung und Besonnung der einzelnen Wohnungen (vgl. Abbildungen 2 / GFZ auf Seite 7 und 10 / Einwohnerdichte auf Seite 18).

Das Gebiet Ostseestraße hat einen hohen Anteil Wohnungen die im Eigentum von Wohnungsgenossenschaften oder Wohnungsbaugesellschaften sind und die oft günstige Mietkonditionen anbieten. Hier wohnen mehr ältere Personen als in anderen Gebieten des Ortsteiles Prenzlauer Berg.

Sanierungsstand und Neubautätigkeit

Es besteht ein hoher Sanierungsstand in den kaiserzeitlichen Baublöcken. Die Gebäude aus den 20er und 50er Jahren wurden in den vergangenen Jahren fast komplett saniert. Auskunft über die vergleichsweise geringen Bereiche mit unsanierter Wohnbebauung geben Abbildung 4 sowie Plan 7.

Durch Neubautätigkeiten im Wohnungsbau wurden in den letzten Jahren Baulücken gefüllt. Die Nachfrage von Bauherrengemeinschaften nach Baugrundstücken ist in den letzten Jahren gestiegen, so dass letzte Baulücken (z.B. Zelterstraße 5 bis 11 oder Dunckerstraße 63) von Bauherrengemeinschaften bebaut werden.

Leerstand

Der Wohnungsleerstand beträgt im Teilgebiet Humannplatz unter 5% und im Teilgebiet Ostseestraße 5 bis unter 7,5 % und entspricht somit dem sanierungs- bzw. umzugsbedingten mittleren Leerstand. (Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2008, S. 42)

Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte im Untersuchungsgebiet unterscheiden sich deutlich zwischen den kaiserzeitlichen Bereichen nahe der Schönhauser und Prenzlauer Allee und den Blöcken aus dem 20. Jahrhundert.

Während in den kaiserzeitlichen Baublöcken der Bodenrichtwert von 420 €/m² im Jahr 2008 auf 500 €/m² gestiegen ist, liegt der Bodenrichtwert in den übrigen Bereichen des Untersu-

chungsgebietes unverändert bei 260 €/m². In den Geschäftslagen entlang der Schönhauser Allee wird 2009 ein Bodenrichtwert von 950 €/m² (2008: 850 €/m²) berechnet.

Die Entwicklung in den kaiserzeitlichen Blöcken entspricht der im südlich angrenzenden Sanierungsgebiet Helmholtzplatz, zu dem auch die Baublöcke südlich der Wichertstraße gehören. Die Entwicklung der letzten Jahre in den kaiserzeitlichen Gebieten scheint sich jedoch nicht auf die Bebauung der 1920er Jahre auszuwirken.

Kaufpreisentwicklung

Der mittlere Kaufpreis für Eigentumswohnungen beträgt im Teilgebiet Humannplatz 1.600 bis unter 2.000 €/m² und im Teilgebiet Ostseestraße 1.200 bis unter 1.600 €/m2 und liegt somit im Untersuchungsgebiet deutlich unter den im Sanierungsgebiet Helmholtzplatz ermittelten 2.400 €/m² und mehr (IBB Wohnungsmarktbericht 2008).

Wohnlage

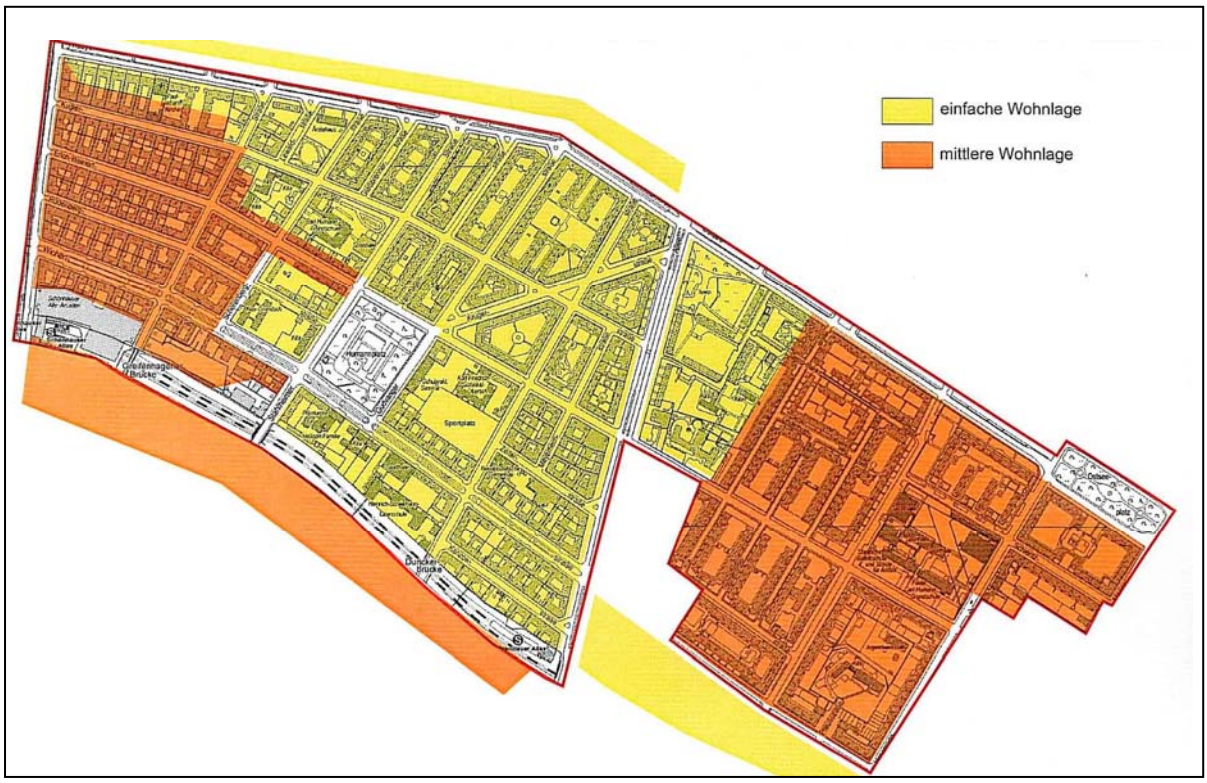

Abbildung 3: Wohnlage (aus: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berliner Mietspiegel 2009)

Laut Berliner Mietspiegel 2009 sind die Gründerzeitgebiete nahe der Schönhauser Allee und die Wohnstadt Carl Legien nebst nördlich benachbarter Bebauung eine mittlere Wohnlage, während der Zwischenbereich des Gebietes einfache Wohnlage ist. Der Mietspiegels definiert den Begriff "mittlere Wohnlage in Gebieten des inneren Stadtbereichs als Bereich mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung mit normalem Straßenbild (nicht von Gebäudeschäden geprägt), gutem Gebäudezustand (z.B. sanierte Wohngebiete, Neubaugebiete), mit wenigen Grün- und Freiflächen.

Entlang der Schönhauser Allee – jedoch nicht in den kaiserzeitlichen Blöcken entlang der Prenzlauer Allee - zeigt sich auch hier – ähnlich wie bei den Bodenrichtwerten - eine Fortsetzung der Entwicklungstendenz aus dem südlich angrenzenden Sanierungsgebiet Helmholtzplatz.

Künftige Wohnungsbaunachfrage

Die künftige Wohnungsbaunachfrage ist wegen der wenigen vorhandenen Ausbaumöglichkeiten als eher gering einzuschätzen. Der Großteil der Gebäude des Untersuchungsgebietes gilt als saniert. Bei den Gebäuden aus der Kaiserzeit wurde während der Sanierung im Allgemeinen auch das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut, obgleich hier noch Ausbaupotenziale vorhanden sind. In den Wohnblöcken aus der Zwischenkriegszeit ist ein Dachgeschossausbau kaum möglich, da sich hier die Gebäudestruktur nur selten dazu eignet zumal der größte Teil dieser Gebäude unter Denkmalschutz steht und somit eine Veränderung der Dachhaut (Einbau von Fenstern und Terrassen) nicht möglich ist.

Für zusätzliche Wohnungsneubauvorhaben gibt es neben den beiden Grundstücken Wichertstraße 11 und 13, für die bereits Bauvoranfragen von Bauherrengemeinschaften vorliegen, nur noch zwei Potenzialflächen, die aber beide konfliktträchtig sind. Dabei handelt es sich einerseits um die Grundstücke Wichertstraße 12/Greifenhagener Straße 20/21 und Stahlheimer Straße 31/32, die gewerblich genutzt werden. Für diesen Block gibt es ein Entwurfskonzept in welchem verschiedene Varianten einer Bebauung mit hochwertigem Wohnungsbau dargestellt sind.

Die andere langfristig aktivierbare Potenzialfläche für Wohnungsbau befindet sich an der Blockecke Prenzlauer Allee/Erich-Weinert-Straße, wo analog zu dem für den südlich angrenzenden Block in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan eine Blockrandschließung entlang der Straßen städtebaulich wünschenswert ist. Eine solche Bebauung setzt die Integration oder Verlagerung vorhandener Verbrauchermärkte sowie die Aufgabe der kleinen Grünfläche an der Straßenecke voraus.

Abbildung 4: Potenzialbereiche für Wohnungsbaumaßnahmen

4. Demografische Entwicklung

Die nachfolgenden Ausführungen wurden auf der Grundlage von Daten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg für den Stichtag 31.12.2008 zusammengestellt.

4.1 Einwohnerentwicklung und Altersstruktur

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung 2001 bis 2008

	Einwohner 31.12.'01	Einwohner 31.12. '08	Veränderung 2001 bis 2008 in %
OT Prenzlauer Berg	132.559	145.036	+9,4 %
Untersuchungsgebiet	18.020	18.783	+4,2 %
Teilgebiet West (Humannplatz)	12.834	13.438	+4,7 %
Teilgebiet Ost (Ostseestraße)	5.186	5.345	+3,1 %

Das Untersuchungsgebiet weist insgesamt eine geringere Zunahme als der Ortsteil Prenzlauer Berg aus, wobei das Teilgebiet Humannplatz eine etwas stärkere Zunahme der Einwohnerzahl hat als das Teilgebiet Ostseestraße.

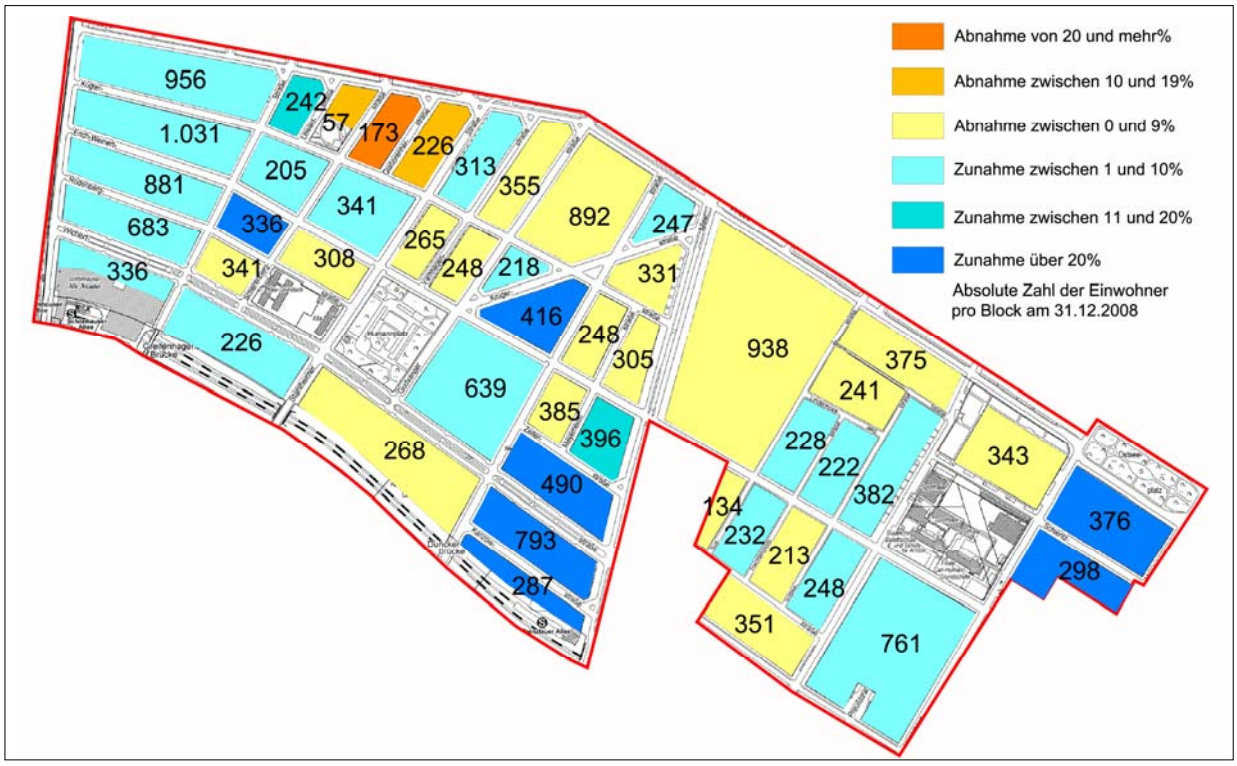

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung 2001 bis 2008, Quelle: AfS Berlin-Brandenburg, 31.12.2008

Bei blockweiser Betrachtung zeigt sich:
- eine leichte Abnahme in den Blöcken aus den 50er Jahren sowie rund um die Krügerstraße
- eine leichte Zunahme in den kaiserzeitlichen Blöcken nahe der Schönhauser Allee sowie in der Wohnstadt Carl Legien
- eine stärkere Zunahme in den kaiserzeitlichen Blöcken nahe der Prenzlauer Allee

Tabelle 2: Veränderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung

	unter 6		6 bis 15		15 bis 18		18 bis 27		27 bis 45		45 bis 65		65 und mehr	
		%		%		%		%		%		%		%
2001	673		883		371		2.719		6.564		3.699		3.111	
2005*	820	*+22%*	676	*-23%*	347	*-6%*	2.690	*-1%*	7.440	*+13%*	3.357	*-8%*	3.070	*-1%*
2008*	1.042	*+27%*	720	*+7%*	166	*-52%*	2.519	*-6%*	7.905	*+6%*	3.379	*+1%*	3.025	*-1%*
2001 – 2008		+55%		-18%		-55%		-7%		+20%		-9%		-2%

*die *kursiven* Prozentangaben beziehen sich auf die Entwicklung jeweils der Phasen 2001 - 2005 bzw. 2005 - 2008

Die Veränderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung vollzogen sich in den vergangenen Jahren nicht überall kontinuierlich:
- sanfter Anstieg bei den Kindern bis 6 Jahre
- Anstieg der Kinder und Jugendlichen zwischen 6 und 15 Jahren erst in den letzten Jahren
- starker Rückgang bei der Altersgruppe 15 bis 18 Jahre seit 2005
- Rückgang bei den jungen Erwachsenen (18 bis 27), Zunahme in der Altersgruppe 27 – 45
- kaum Veränderungen bei den Senioren

Der Altersdurchschnitt liegt im Teilgebiet Humannplatz mit 38 Jahren unter dem bezirklichen Durchschnitt von 40 Jahren. 57 % der Bevölkerung sind 2008 zwischen 27 und 55 Jahren alt, 13 % Senioren (älter als 65 Jahre).

Der Altersdurchschnitt im Teilgebiet Ostseestraße liegt mit 42 Jahren über dem bezirklichen Durchschnitt von 40 Jahren. 43 % der Bevölkerung sind 2008 zwischen 27 und 55 Jahren alt, 26 % sind Senioren.

Der Altersdurchschnitt des gesamten Gebietes liegt 2008 mit 39 Jahren unter dem bezirklichen Durchschnitt von 40 Jahren. 53% der Bevölkerung sind zwischen 27 und 55 Jahren alt, 16 % sind Senioren.

Das Teilgebiet Humannplatz hat seit 2002 einen kontinuierlichen Zuwachs der Bevölkerung – vor allem der Altersgruppe der 27- bis 45-jährigen und eine starke Zunahme der Altersgruppe der Kinder bis unter 6 Jahren aufzuweisen. Hier herrscht ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen männlichen und weiblichen Einwohnern.

Im Teilgebiet Ostseestraße gab es in den 90er Jahren einen deutlichen Einwohnerrückgang, seit 2001 ist ein leichter Zuwachs in der Altersgruppe 27 bis 45 Jahre und ein Rückgang der 60 bis unter 65-jährigen zu verzeichnen, was seine Ursache in der in diesen Jahren durchgeführten Sanierung der Siedlung hat. Im Teilgebiet gibt es ein fast ausgeglichenes Verhältnis zwischen männlichen und weiblichen Einwohnern.

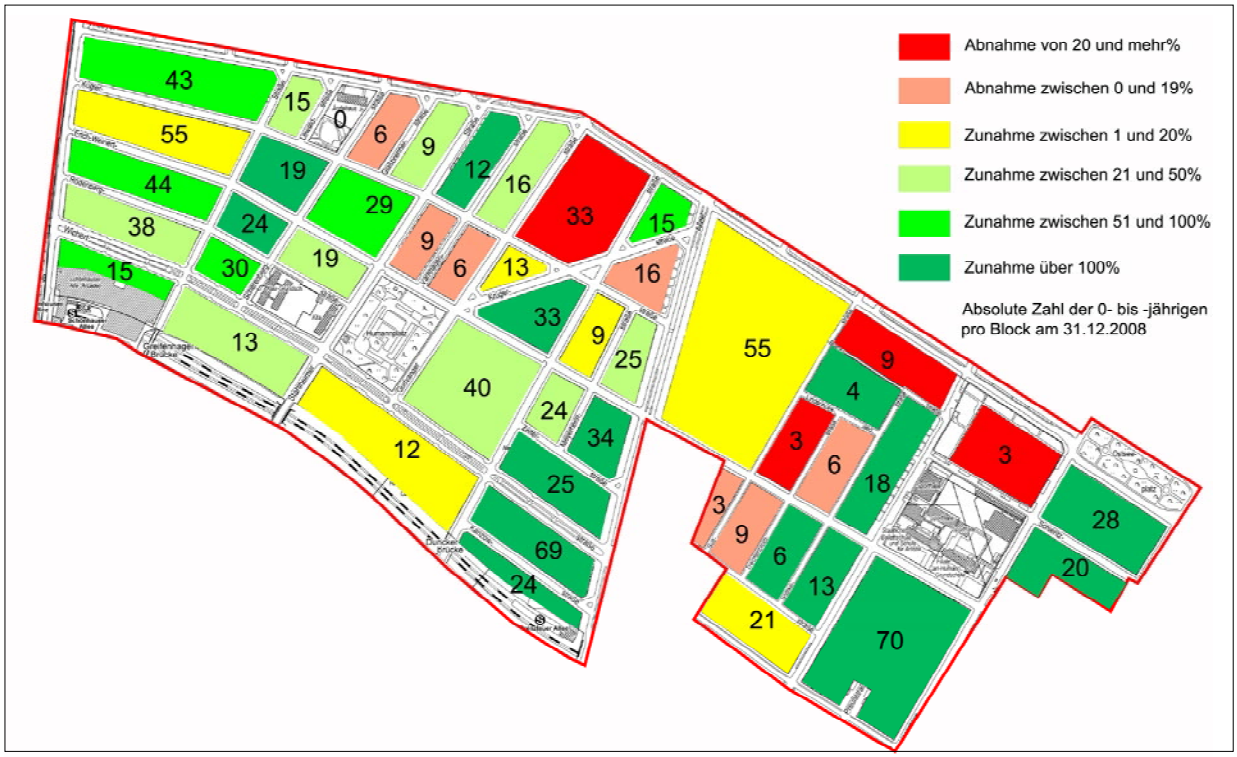

Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung der 0- bis 6-jährigen 2001 bis 2008, Quelle: AfS Berlin-Brandenburg, 31.12.2008

Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung der 0- bis 6-jährigen in den einzelnen Teilgebieten

	0 – 6-jährige 31.12.'01	0 – 6-jährige 31.12. '08	Veränderung 2001 bis 2008 in %
OT Prenzlauer Berg	5.844	9.584	+63,9 %
Untersuchungsgebiet	673	1.042	+54,8 %
Teilgebiet West (Humannplatz)	500	774	+54,8 %
Teilgebiet Ost (Ostseestraße)	173	268	+54,9 %

Die Entwicklung der 0- bis 6-jährigen in den einzelnen Blöcken entspricht der Gesamtentwicklung (vgl. Abbildung 5). Dies lässt darauf schließen, dass in den vergangenen 8 Jahren infolge von Sanierungsmaßnahmen verstärkt junge Familien oder junge Paare mit nachfolgend realisiertem Kinderwunsch ins Gebiet gezogen sind.

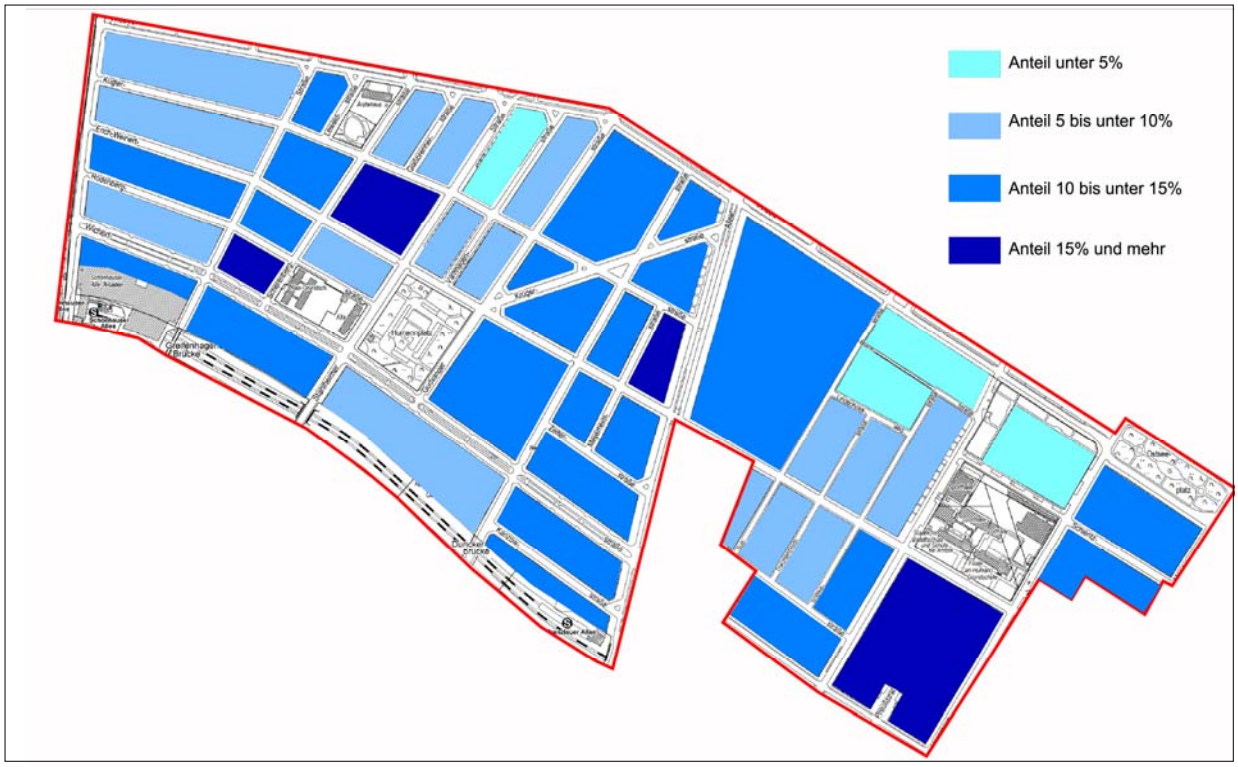

Abbildung 7: Anteil der Personen unter 18 Jahren am 31.12.2008, Quelle: AfS Berlin-Brandenburg, 31.12.2008

Der Anteil der Kinder und Jugendlichen im Gebiet unterscheidet sich 2008 in den einzelnen Blöcken zum Teil stark. Besonders geringe Anteile findet man in den Blöcken an der Ostseestraße, in denen auch die Zahl der kleineren Kinder in den vergangenen Jahren stärker zurück ging. Im Block zwischen Gubitzstraße, Ostseestraße und Hosemannstraße wird dies darin begründet liegen, dass hier in vielen der ca. 40 Jahre alten Wohnhäuser noch Erstbezieher wohnen (vgl. Abbildung 8), deren Kinder in den letzten Jahren aus dem Haushalt ihrer Eltern wegzogen.

In den kaiserzeitlichen Blöcken an der Schönhauser Allee leben im Durchschnitt weniger Kinder und Jugendliche als in den ähnlich strukturierten Blöcken an der Prenzlauer Allee. Auch bei der Zunahme der 0- bis unter 6-jährigen zeigt sich dieses Verhältnis. Das deute darauf hin, dass die teureren Wohnungen nahe der Schönhauser Allee (vgl. Mietspiegel, Abbildung 3) weniger von jungen Familien bezogen werden, als die etwas preiswerteren Wohnungen nahe der Prenzlauer Allee.

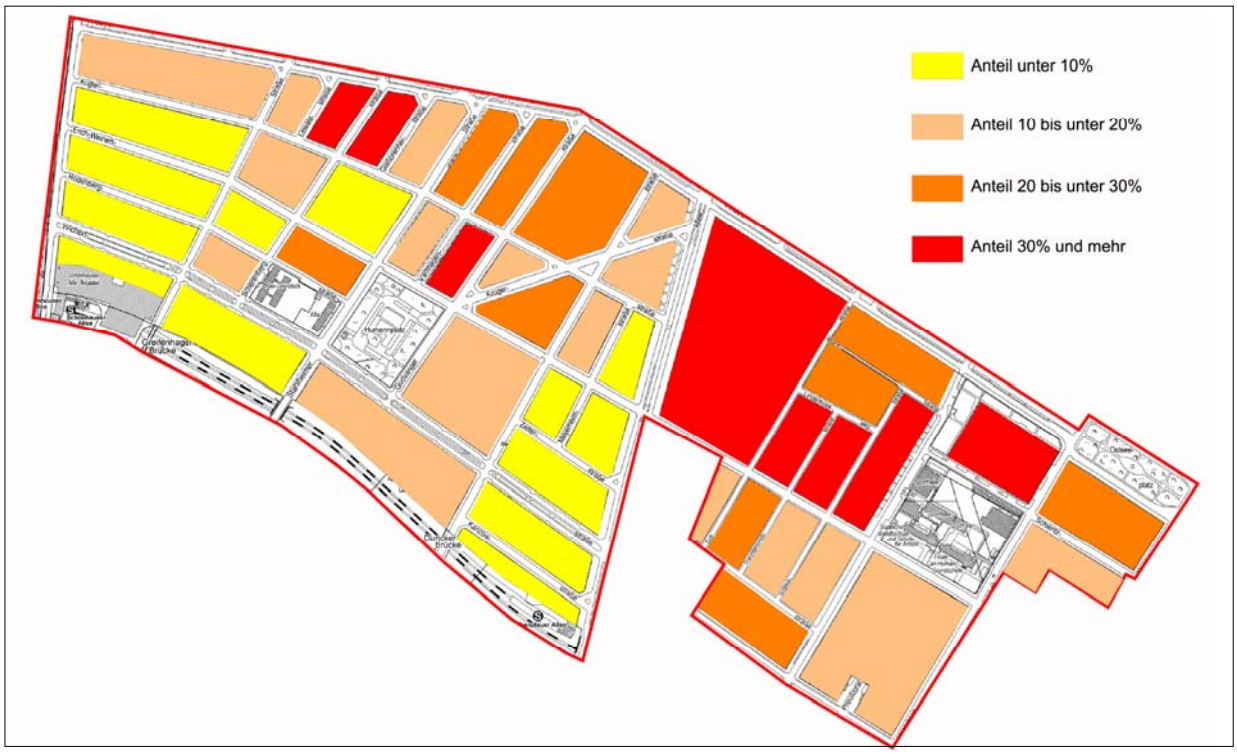

Abbildung 8: Anteil der Personen mit 65 Jahren und älter am 31.12.2008, Quelle: AfS Berlin-Brandenburg, 31.12.2008

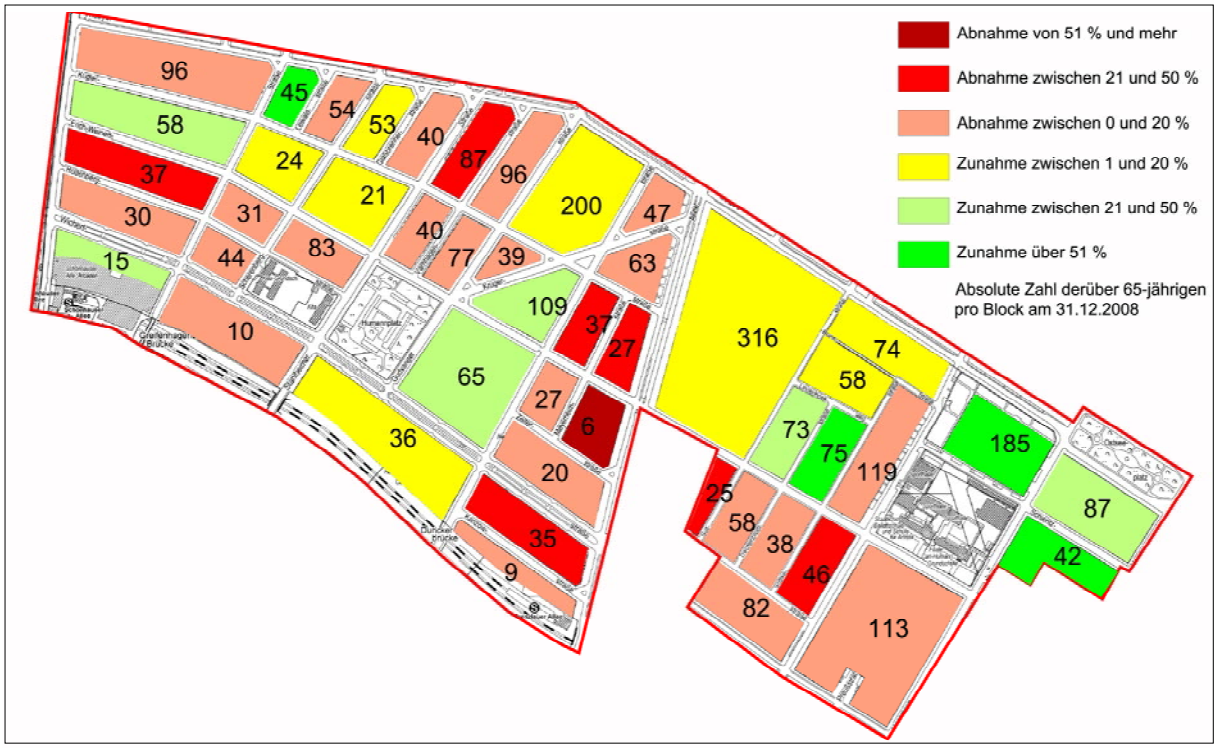

Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung der über 65-jährigen 2001 bis 2008, Quelle: AfS Berlin-Brandenburg, 31.12.2008

Anteil und Entwicklung der Senioren im Gebiet lassen darauf schließen, dass in den Blöcken aus den 1960er Jahren noch viele Erstbezieher wohnen und dass auch viele der kleinen Wohnungen in der Wohnstadt Carl Legien von älteren Personen bewohnt werden. In den kaiserzeitlichen Blöcken sowohl an der Schönhauser Allee als auch an der Prenzlauer Allee wohnen vergleichsweise wenige Senioren, deren Zahl in den letzten Jahren in einigen Blöcken zusätzlich zurück ging.

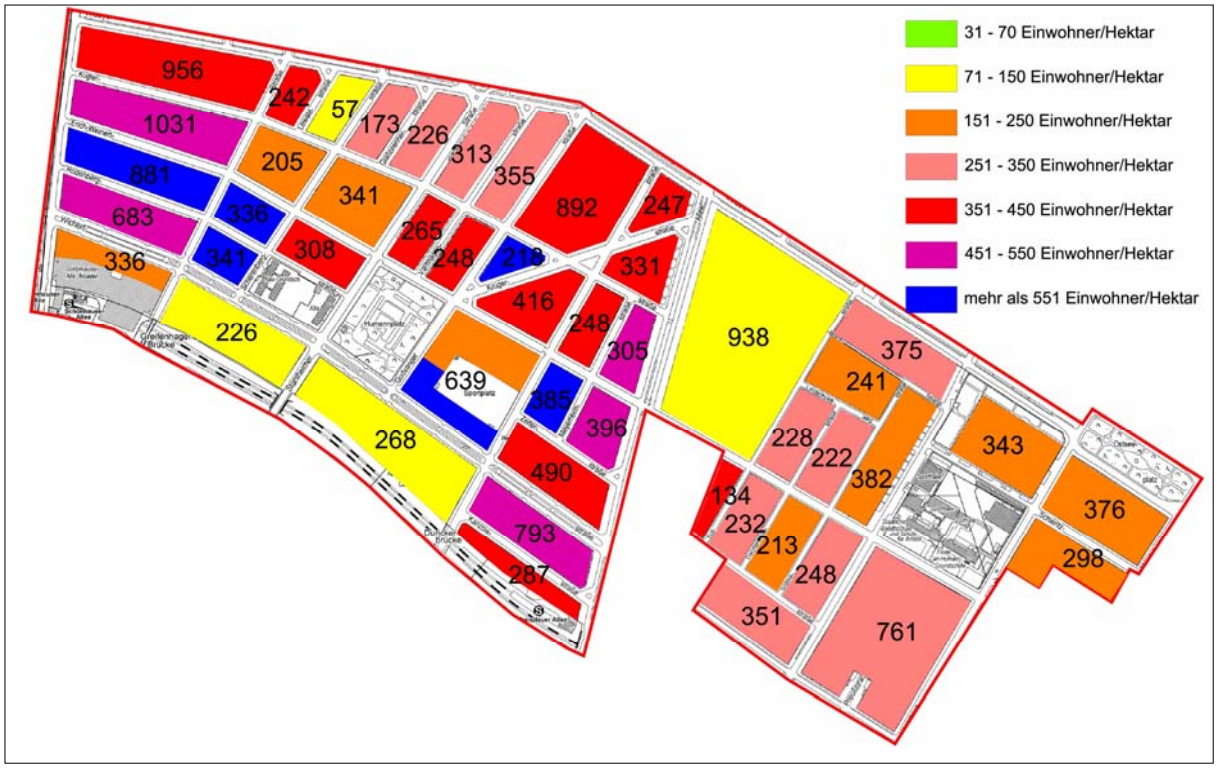

Abbildung 10: Einwohnerdichte (2007, Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung)

Die Einwohnerdichte entspricht der Bebauungsdichte. Mit bis zu 550 Einwohnern pro Hektar ist sie in den kaiserzeitlichen Baublöcken am höchsten, niedriger in den Blöcken aus der Zwischenkriegszeit und am geringsten in den Blöcken mit Bebauung aus DDR-Zeit

Zusammenfassung:

Bei annähernd gleich bleibender Zahl der Bevölkerung im gesamten Gebiet hat sich die Zahl der Kinder unter 6 Jahren sehr stark erhöht, während die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter zurück ging. Wegzüge von Personen der Altersgruppe 55 – 65 Jahre wurden durch Zuzüge junger Erwachsener und Geburten von Kindern ausgeglichen.
Der Rückgang bei der Zahl der Jugendlichen (6-15 Jahre) vom Anfang des 21. Jahrhunderts wurde aufgehalten, doch ältere Jugendliche verlassen nach wie vor das Gebiet (vgl. Tabelle 2, Seite 14).

Die für Prenzlauer Berg mittlerweile untypisch hohe Zahl der Senioren beruht auf dem Wohnungsangebot in den Blöcken aus den 1920er und 1960er Jahren. Eine stärkere Verdrängung dieser Altersgruppe aus dem Gebiet lässt sich bisher nicht feststellen.

4.2 Entwicklung der Zahl der Ausländer 2001 bis 2008

Die in den Gebieten südlich der S-Bahn zu beobachtende Entwicklung wachsender Ausländeranteile an der Wohnbevölkerung setzt sich verzögert auch im Teilgebiet Humannplatz fort. Insbesondere in den kaiserzeitlichen Baublöcken siedeln sich verstärkt Ausländer – überwiegend aus Westeuropa und Übersee – an. Wegen des internationalen Flairs und der kulturellen Angebote besitzt der Ortsteil Prenzlauer Berg eine hohe Anziehungskraft. In den Baublöcken aus den 20er und 60er Jahren des 20. Jahrhunderts ist dagegen die Zahl der Ausländer unterdurchschnittlich gering. Der Anteil der Ausländer ist mit 11,2% im Teilgebiet Humannplatz deutlich höher, als im Teilgebiet Ostseestraße (5,1%).

Tabelle 4: Bevölkerungsentwicklung der Ausländer in den einzelnen Teilgebieten

	2001		2005		2008	
	Anzahl	% der Bevölkerung des Teilgebiets	Anzahl	% der Bevölkerung des Teilgebiets	Anzahl	% der Bevölkerung des Teilgebiets
Teilgebiet Humannplatz	927	7,2	1.240	9,4	1.502	11,2
Teilgebiet Ostseestraße	209	4,0	260	5,1	272	5,1
gesamtes Gebiet	1.136	6,3	1.500	8,2	1.774	9,4

4.3 Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2030

Für die Ermittlung von Prognosezahlen der Bevölkerungsentwicklung kommen in Berlin zwei verschiedene Methoden, mit zum Teil stark voneinander abweichenden Ergebnissen, zur Anwendung. So erarbeitet das Amt für Statistik Berlin Brandenburg jährlich eine "Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke" auf der Grundlage fortgeschriebener Einwohnerzahlen. Diese Daten werden nur für den Gesamtbezirk ausgewiesen. Detailliertere Angaben für kleinere Einheiten (Prognoseräume) und mit einer Aufgliederung in einzelne Altersgruppen enthält die hier wiedergegebene von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erstellte "Prognose auf der Grundlage der melderechtlich registrierten Einwohner". Diese Prognose wird auch von den Ämtern der Bezirksverwaltung verwendet.

Zur Verdeutlichung der Unterschiede zwischen beiden Prognosen werden in Tabelle 5 sowohl die "Prognosewerte auf der Grundlage der fortgeschriebenen Einwohnerdaten" als auch die "Prognosewerte auf der Grundlage der melderechtlich registrierten Einwohner" angegeben.

Die auf dem Stand vom 31.12. 2007 basierenden Angaben über die Bevölkerungsentwicklung betreffen den Prognoseraum Prenzlauer Berg Nord (0306). Dieser Prognoseraum umfasst den gesamten Norden des Ortsteiles zwischen Danziger Straße und ehemaliger Bezirksgrenze außer dem Wohngebiet Ernst-Thälmann-Park und somit sehr unterschiedliche Stadträume. Einerseits gehören dazu stark verdichtete kaiserzeitliche Wohngebiete, wie das Sanierungsgebiet Helmholtzplatz oder die derzeit für junge Menschen attraktiven Gebiete Gleimstraße und Arnimplatz, andererseits gehören dazu eher ruhige Wohngebiete wie die "Grüne Stadt", die Wohnstadt Carl Legien, die Großsiedlung Greifswalder Straße/Thomas-Mann-Straße und die Einfamilienhaussiedlung am Volkspark Prenzlauer Berg. Außerdem wird das Entwicklungsgebiet Eldenaer Straße dazu gezählt.

Die Unterschiedlichkeit dieser Gebiete erschwert eine Einschätzung der anteiligen Prognosewerte des Untersuchungsgebietes. Innerhalb der Grenzen des Untersuchungsgebietes wohnen derzeit ca. 20% der Bewohner des gesamten Prognoseraumes - die hier aufgeführte Prognose für das Untersuchungsgebiet entspricht demzufolge 20% der Bewohner des Prognoseraumes.

Tabelle 5: Bevölkerungsentwicklung, gesamt

	2008 (Zeile 1 = 2007)	2010	2020	2030	Zunahme
Pankow Prognosewerte auf der Grundlage der fortgeschriebenen Einwohnerzahlen (Spalte 1 = 2007)	363.600	377.600	399.800	409.300	+13%
Pankow Prognosewerte auf der Grundlage der melderechtlich registrierten Einwohner	359.825	368.502	390.132	399.419	+11%
Prognoseraum 0306	93.537	95.730	98.080	98.030	+5%
Untersuchungsgebiet*	18.783*	19.146**	19.616**	19.606**	+4%

* entspricht 20% der Bewohner des Prognoseraumes
** aus der Prognose hochgerechnete Werte für das Untersuchungsgebiet

Die Zahl der Bewohner im Bezirk wird voraussichtlich bis zum Jahr 2030 um 13 % anwachsen, während die Bevölkerungszahl im Prognoseraum nur um 5 % steigen wird. Dabei ist nach dem Jahr 2018 von einer Stagnation der Bevölkerungszahl auszugehen.

Tabelle 6: Entwicklung der 0- bis unter 6-jährigen

	2008	2010	2020	2030	Abnahme
Pankow Prognosewerte auf der Grundlage der melderechtlich registrierten Einwohner	21.696	22.982	22.304	21.193	-2%
Prognoseraum 0306	5.305	5.644	5.379	5.021	-5%
Untersuchungsgebiet*	1.042*	1.129*	1.076*	1.004*	-4%

* entspricht 20% der Bewohner des Prognoseraumes
** aus der Prognose hochgerechnete Werte für den Untersuchungsraum

Die Zahl der kleineren Kinder wird im Bezirk voraussichtlich bis 2012 ansteigen und danach wieder zurück gehen. Für den Prognoseraum wird bis 2012 ein Anstieg um 9 % (gegenüber 2008) berechnet. Danach wird die Zahl der Kinder im Kita-Alter wieder leicht zurück gehen. Im Jahr 2030 wird die prognostizierte Zahl der 0- bis unter 6-jährigen ungefähr wieder das heutige Niveau erreicht haben.

Tabelle 7: Entwicklung der 6- bis unter 15-jährigen

	2008	2010	2020	2030	Zunahme (bezogen auf 2008)
Pankow Prognosewerte auf der Grundlage der melderechtlich registrierten Einwohner	22.415	24.345 (+9%)	30.199 (+35%)	28.824	+28%
Prognoseraum 0306	4.084	4.485 (+10%)	5.663 (+39%)	5.260	+29%
Untersuchungsgebiet*	720*	807**	1.020**	947**	+32%

* entspricht 18% der Bewohner des Prognoseraumes
** aus der Prognose hochgerechnete Werte für den Untersuchungsraum

Innerhalb der Grenzen des Untersuchungsgebietes wohnen derzeit nur 18% der Kinder und Jugendlichen der Altersgruppe 6 bis unter 15 (entspricht in etwa dem Primar- und Sekundarbereich I) des Prognoseraumes. Somit ist dieser Anteil noch geringer, als der Durchschnitt der anderen Altersgruppen.

Diese Altersgruppe wird im Prognoseraum 0306 bis zum Jahr 2018 um ca. 39% anwachsen und danach wieder zurück gehen. Dennoch wird im Jahr 2030 die prognostizierte Zahl der Personen dieser Altersgruppe im Prognoseraum um 29% höher liegen, als derzeit.

Tabelle 8: Entwicklung der über 65-jährigen

	2008	2010	2020	2030	Zu- bzw. Abnahme
Pankow Prognosewerte auf der Grundlage der melderechtlich registrierten Einwohner	57.332	57.843	59.722	70.096	+22%
Prognoseraum 0306	12.548	12.377	11.483	12.553	+/-0%
Untersuchungsgebiet*	3.025*	2.970**	2.756**	3.013**	+/-0%

* entspricht 22% der Bewohner des Prognoseraumes
** aus der Prognose hochgerechnete Werte für den Untersuchungsraum

Innerhalb der Grenzen des Untersuchungsgebietes wohnen derzeit 22% der über 65-jährigen Personen des Prognoseraumes. Somit ist dieser Anteil höher, als der Durchschnitt der anderen Altersgruppen.

Während die Zahl der Senioren im Bezirk Pankow bis zum Jahr 2030 voraussichtlich um 22% steigen wird, bleibt diese Personengruppe innerhalb des Prognoseraumes annähernd gleich stark. Dies hat möglicherweise folgende Ursachen.

- Verdichtungsdruck aus dem Gebiet Helmholtzplatz nach Norden, z. B. Bebauung der letzten Baulücken durch Baugruppen mit hohem Anteil junger Bewohner
- Baugebiete aus der Kaiserzeit weiterhin attraktiv für junge Innenstadtbewohner
- Bestände der 20er und 60er Jahre mit vielen Kleinwohnungen und hohem Anteil an Senioren wird attraktiver für jüngere Alleinstehende, die weiter südlich keine bezahlbare Wohnung finden und dennoch zentral im Prenzlauer Berg wohnen wollen

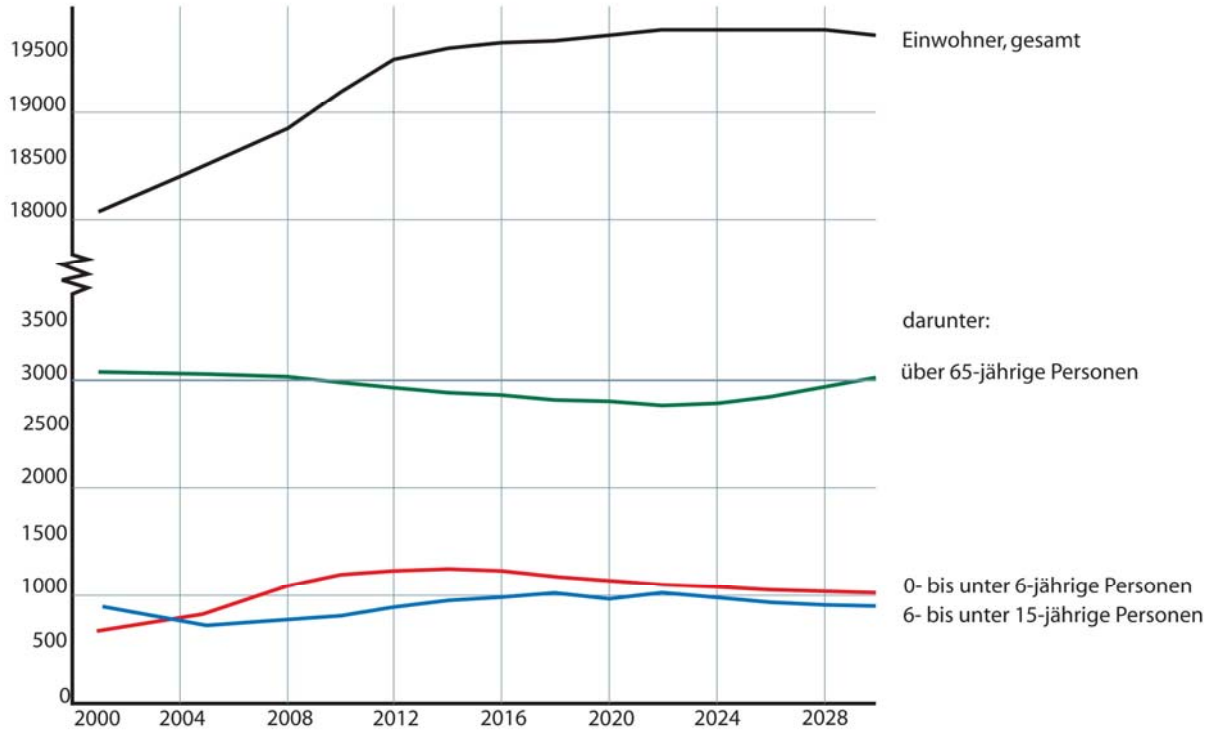

Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung 2001 bis 2030

Zusammenfassung:

- leichter Anstieg der Zahl der Bewohner im Untersuchungsgebiet bis ca. 2020
- Anstieg der Zahl der Kleinkinder bis 2012. Danach Rückgang auf heutiges Niveau. Hoher Bedarf an Kita-Plätzen.
- Starker Anstieg bei der Altersgruppe 6 bis unter 15 Jahre bis 2018. Steigender Bedarf an Grundschulplätzen bis 2020, danach weiterhin höherer Bedarf als 2008
- keine Veränderung bei der Zahl der Senioren

4.4 Daten zur sozialen Lage der Bevölkerung

Angaben zur sozialen Lage der Bevölkerung sind nur für die gesamte Bezirksregion XII Prenzlauer Berg Nord (umfasst das Untersuchungsgebiet sowie die Blöcke zwischen S-Bahn-Ring, Greifswalder Straße und Ortsteilgrenze nördlich der Ostseestraße). Diese Bezirksregion Prenzlauer Berg Nord ist nicht mit dem unter 4.3 genannten Prognoseraum Prenzlauer Berg Nord identisch.

Da die Bezirksregion XII größer ist als das Untersuchungsgebiet lassen die einzelnen Daten nur ungefähre Aussagen bzw. Einschätzungen über das Untersuchungsgebiet selbst zu.

Übersicht:
Status- und Dynamikindikatoren des Monitoring Soziale Stadtentwicklung auf der Ebene der lebensweltlich Orientierten Räume (LOR) – Vergleich zwischen der Bezirksregion XII und Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2008,
*Quelle: www.stadtentwicklung.berlin.de/planen

Statusindikatoren am 31.12.2007*	Bezirksregion XII	Berlin
Einwohner:	25.468	3.35 Mio
Arbeitslose insgesamt in % der 15- bis 65-jährigen Einwohner:	11,0 %	10,2 %
Arbeitslose unter 25 Jahren in % der 15- bis 25-jährigen Einwohner:	6,8 %	6,1%
Langzeitarbeitslose in % der 15- bis 65-jährigen Einwohner:	4,4 %	4,0 %
Nichtarbeitslose Empfänger von Existenzsicherungsleistungen in % der Einwohner:	9,8 %	13,9 %
Nichterwerbsfähige Empfänger von Existenzsicherungsleistungen unter 15 Jahren in % der Einwohner unter 15 J.:	32,6 %	38,6 %
Ausländer unter 18 Jahren in % der Einwohner unter 18 Jahren:	5,5 %	11,7 %
Dynamikindikatoren 31.12.2006 bis 31.12. 2007*		
Wanderungsvolumen in % der Einwohner 2007	34,6 %	28,2 %
Wanderungssaldo in % der Einwohner 2007	0,8 %	0,2 %
Wanderungssaldo von Kindern in % der Einwohner unter 6 Jahren	-9,4 %	-0,7 %
Veränderung des Anteils der nicht-erwerbsfähigen Empfänger von Existenzsicherungsleistungen unter 15 Jahren in %-Punkten 2007 gegenüber dem Vorjahr	-2,7 %	0,1 %

Die Zahl der Arbeitslosen in der Bezirksregion Prenzlauer Berg Nord aktuell etwas ist höher ist als der gesamtberliner Durchschnitt und auch höher als in anderen Regionen des Bezirkes (außer Prenzlauer Berg Ost). Das Wanderungssaldo ist deutlich höher als der Berliner Durchschnitt. Die Zahlen der Empfänger von Existenzsicherungsleistungen sowie die Zahl der jungen Ausländer liegen dagegen unter dem Berliner Durchschnitt.

Die indizierte durchschnittliche Kaufkraft pro Einwohner liegt im Teilgebiet Humannplatz bei 90 % bis unter 100 % (wie die Mehrzahl der Gebiete im Bezirk Pankow) und im Teilgebiet Ostseestraße bei unter 90 %, wenn 100 % der Berliner Durchschnitt ist (vgl. IBB- Wohnungsmarktbericht 2008).

In dem von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung veröffentlichten Monitoring Soziale Stadtentwicklung wird 2006 der Teilgebiet Humannplatz als Gebiet mit sehr hoher Fluktuation und sehr hohen Wanderungsgewinnen, unterdurchschnittlicher und stark abnehmender Arbeitslosigkeit und unterdurchschnittlicher Sozialhilfedichte und der Teilgebiet Ostseestraße als Gebiet mit durchschnittlicher Fluktuation, durchschnittlicher Arbeitslosigkeit und unter-

durchschnittlicher Sozialhilfedichte bezeichnet. Zu beiden Teilgebieten gehören in dieser Betrachtung aber noch die südlich des S-Bahn-Ringes gelegenen Gebiete (Helmholtzplatz bzw. Ernst-Thälmann-Park)

4.5 Zusammenfassende Einschätzung der sozio-demografischen Entwicklung

Im Ergebnis der Datenanalyse kann festgestellt werden, dass das Untersuchungsgebiet eine stabile Durchmischung verschiedener Altersgruppen und sozialer Gruppen aufweist, die auch in den kommenden Jahren Bestand haben kann. Das Gebiet hat im Vergleich zu anderen Berliner Gebieten einen mittleren stabilen Status in allen Indikatoren der sozialen Lage. Es gibt keine ausgeprägte Tendenz zur Verbesserung oder zur Verschlechterung der Entwicklung.

Bei der Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre war ein leichter Anstieg der Zahl der kleineren Kinder zu verzeichnen, der sich auch in den nächsten Jahren fortsetzen wird und seine Entsprechung in einem prozentual hohen Anstieg der Zahl der Kinder im Grundschulalter und nachfolgend der Jugendlichen nach sich ziehen wird, worauf bei der Ausstattung mit Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführenden Schulen (Gymnasien) geachtet werden muss. Im Gegensatz zu anderen Gebieten des Bezirkes und der Gesamtstadt wird die Zahl der Senioren im Untersuchungsgebiet nicht anwachsen, sondern eher gleich bleiben.

Da nur wenige Flächen im Gebiet Potenziale für zusätzlichen Wohnungsbau bieten, wird auch die aufgrund der Bevölkerungsstruktur (junge Menschen, Familien) mit Sicherheit vorhandene künftige Wohnungsbaunachfrage nur zu einem kleinen Teil innerhalb des Gebietes befriedigt werden können.

5. Gebietsausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (vgl. Plan 7)

Das Untersuchungsgebiet weist auf Grund seiner geschichtlichen Entwicklung (Schließung letzter Baulücken erst zu DDR-Zeiten) eine für den Ortsteil Prenzlauer Berg ungewöhnlich hohe Zahl an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur mit jeweils großen Grundstücken auf.

5.1 Schulen und Sporteinrichtungen

Die für die Kinder des Gebietes wichtigen Schulen befinden sich alle im Teilgebiet Humannplatz. Im Teilgebiet Ostseestraße ist die soziale Infrastruktur für Kinder und Jugendliche infolge der deutlichen Abnahme der Zielgruppe nach 1990 durch den Rückbau der einzigen Grundschule im Bereich zwischen Greifswalder Straße und Prenzlauer Allee abgebaut worden. Kinder aus den Blöcken westlich der Gubitzstraße gehören zum Grundschul-Einzugsbereich einer Schule am Pieskower Weg.

Folgende Schulen und Sporteinrichtungen befinden sich im Gebiet:

• Carl-Humann-Grundschule, Scherenbergstraße 7
- Grundschule mit Einzugsbereich, welcher weite Teile des Untersuchungsgebietes umfasst
- 3,3-zügig, Ausbau auf 4 Züge wird diskutiert
- Schulgebäude sanierungsbedürftig
- Ausstattungsdefizit
- fehlende Mensa
- Sporthalle stark sanierungsbedürftig bzw. Abriss und größerer Neubau vorgesehen
- Freiflächen ausreichend dimensioniert; wurden in den letzten Jahren in kleineren Abschnitten erneuert, Schulhof zur Scherenbergstraße stark erneuerungsbedürftig

• Gemeinschaftsschule Erich-Weinert-Straße 70/Gudvanger Straße 20
- Kinder von der 1. bis zur 10. bzw. 12. Klasse
- Neugründung 2008
- kein direkter Grundschul-Einzugsbereich, Kinder kommen aus dem gesamten Bezirk und darüber hinaus
- Planung: 800 Schüler
- zwei denkmalgeschützte Gebäude an der Erich-Weinert-Straße (ehemals Friedrich-Schinkel-Realschule) mit hohem Sanierungsbedarf, werden in den nächsten Jahren für die wachsende Schule benötigt
- Gebäude an der Gudvanger Straße als Start-Gebäude für den Unterricht seit 2008 in Betrieb, Zustand ausreichend, Keller- und Dachausbau für weitere Nutzflächen im Konzept
- kleine Schulsporthalle im Gebäude, langfristig nicht ausreichend, Mitnutzung des Neubaus auf dem Grundstück der Carl-Humann-Grundschule ist geplant
- kleines Schulgrundstück mit Freiflächendefizit, benachbarter Sportplatz ist separat, Schulfreiflächen wurden in den letzten Jahren zum Teil erneuert
- mangelnde Schulwegsicherheit, da Gebäudeeingang direkt von der Gudvanger Straße aus/Konflikte mit dem fließendem Verkehr

• Heinrich-Schliemann-Gymnasium, Dunckerstraße 64
- grundständiges Gymnasium mit altsprachlichem Zug ab der 5. Klasse
- überbezirkliche Bedeutung und gesamtstädtischer Einzugsbereich (gute Verkehrsanbindung)
- denkmalgeschützte Gebäudegruppe aus drei Gebäuden (Architekt Ludwig Hoffmann), Hauptgebäude (derzeit 1. BA der Sanierung), sanierungsbedürftiges ehemaliges Rektorenwohnhaus und an Klubbetreiber verpachtetes eingeschossiges Nebengebäude
- Schulfreiflächen ausreichend dimensioniert

- Lärmbelastung durch S-Bahn

• Staatliche Ballettschule und Schule für Artistik, Erich-Weinert-Straße 103/105
- Schule mit besonderer pädagogischer Prägung, die durch Verbindung von allgemeiner schulischer Bildung mit einer beruflichen Ausbildung in den Fachrichtungen Bühnentanz oder Artistik in einem durchgehenden Bildungsgang gekennzeichnet ist
- Schule mit Internat
- direkt der Senatsverwaltung für Bildung, Wissenschaft und Forschung zugeordnet
- derzeit Baumaßnahmen zur Grundsanierung/Erweiterung, Konzentration auf diesen Standort
- Schulfreiflächen ausreichend dimensioniert

• Sportplatz "Teschplatz" Dunckerstraße 59
- Umkleideräume befinden sich im Keller der Gemeinschaftsschule Erich-Weinert-Straße 70

Der Mangel an Grundschulplätzen in den Sanierungsgebieten südlich der S-Bahn wirkt sich allmählich auch auf die Schulsituation nördlich der S-Bahn aus. Die neu gegründete Gemeinschaftsschule hat Schüler-Anmeldungen aus dem ganzen Bezirk. Die Schule soll mittelfristig 800 Schülern Platz bieten. Ein Großteil dieser Schüler wird per Fahrrad zur Schule kommen, doch auf dem kleinen Schulgelände ist für eine größere Zahl von Fahrradstellplätzen keine Fläche verfügbar.

Der Einzugsbereich der Carl-Humann-Grundschule reicht über die stark befahrenen Hauptstraßen Prenzlauer Allee und Wichertstraße hinaus. Auch die Grundschüler der Gemeinschaftsschule müssen zum Teil diese und die anderen gebietsbegrenzenden Hauptstraßen kreuzen. An den wichtigsten Querungsstellen (Stahlheimer Straße/Wichertstraße, Wichertstraße/Prenzlauer Allee und Erich-Weinert-Straße/Prenzlauer Allee sind Lichtzeichenanlagen vorhanden, denen eine hohe Bedeutung im Rahmen der **Schulwegsicherung** zukommt. Im Nahbereich der Grundschulen gilt auf allen Straßen eine Höchstgeschwindigkeit von 30 Km/h. Ein weiterer bedarf an maßnahmen der Schulwegsicherung besteht nicht.

Die Carl-Humann-Schule ist die einzige Grundschule innerhalb des Untersuchungsgebiets. Aufgrund der in den letzten Jahren stark gewachsenen Zahl an Kindern unter 6 Jahren ist mit einer weiteren Zunahme der Grundschüler im Gebiet zu rechnen (wie unter 4.3 ausgeführt). Erhalt und Ausbau der Schule sind für das Untersuchungsgebiet von großer Bedeutung.

Heinrich-Schliemann-Gymnasium und Staatliche Ballettschule als Schulen mit bezirksübergreifendem Einzugsbereich haben vergleichsweise geringe Bedeutung für die Bewohner innerhalb des Gebietes. Aufgrund der spezifischen Ausrichtung und Lehrangebote sowie ihrer übergebietlichen Bedeutung sind sie wesentliche Bestandteile der Berliner Bildungslandschaft.

Der einzige Sportplatz des Gebietes ("Teschplatz" Dunckerstraße) wird von Schülern und Vereinen stark genutzt. Sein Erhalt ist unbedingt erforderlich. Für zusätzliche Sportanlagen stehen innerhalb des Untersuchungsgebietes keine Potenzialflächen zur Verfügung.

5.2 Kindertagesstätten

Im Gebiet gibt es sowohl städtische Kitas als auch Kitas freier Träger, die zum Teil eine große Zahl an Plätzen aufweisen.

Städtische Kindertagesstätten (Kindergärten NordOst, Eigenbetrieb Berlin)

• Erich-Weinert-Straße 33, 48 Plätze
- Komplettsanierung vorgesehen, Bau von separaten Anschlüsse für Wasser und Einbau einer eigenen Heizungsanlage (Versorgung erfolgt zur Zeit über benachbarte Kita Kuglerstr. 40), Finanzierung über das Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz geplant

• Prenzlauer Allee 115/116, Milchzahnbande, 120 Plätze
- Sanierung in Vorbereitung, Finanzierung über das Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz zum Teil bewilligt, zum Teil geplant

Kindertagesstätten freier Träger

• Wichertstraße 24, "Berlin Kids international" (Träger: Pfefferwerk) , 90 Plätze
- zweigeschossiger Plattenbau, H-Typ, gemeinsames Gebäude mit der Jugendfreizeiteinrichtung (JFE) "Wichert 24"
- Förderung der derzeit laufenden Sanierungsmaßnahmen durch UEP II (Umweltentlastungsprogramm), der Rest ist eine Mischfinanzierung durch den Träger und das Land Berlin

• Preußstraße 5 (Träger: INA.Kinder.Garten) , 200 Plätze
- zweigeschossiger Mauerwerksbau im Blockinnenbereich am Ende der Sackgasse Preußstraße
- Sanierung geplant
- Förderung von Sanierungsmaßnahmen durch Förderprogramm "Städtebaulicher Denkmalschutz" beantragt

• Stahlheimer Straße 27, Prenzl'zwerge (Träger: Humanistischer Verband) , 120 Plätze
- zweigeschossiger Plattenbau
- Gebäudesanierung und Verbesserung des Brandschutzes dringend notwendig
- Förderung von Sanierungsmaßnahmen durch UEP II (Umweltentlastungsprogramm) bewilligt
- Beantragung weiterer Sanierungsmittel über Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz geplant

• Kuglerstraße 40, Heilige Familie (Träger: Kath. Gemeinde heilige Familie), 95 Plätze
- eingeschossiger Mauerwerksbau, zwei Gebäudeteile mit Verbinder
- Sanierung der Gebäudeaußenhülle inklusive 50% der Fenster und Sonnenschutz sowie Bauwerkstrockenlegung dringend notwendig
- Beantragung von Sanierungsmitteln über Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz geplant
- Träger möchte Grundstück kaufen

• Scherenbergstraße 1, Sonnenstrahlenhaus (Träger: Klax e.V.) , 300 Plätze
- zweigeschossiger Plattenbau, H-Typ
- Gebäudesanierung notwendig
- Beantragung von Sanierungsmitteln über Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz geplant

• EKT Freche Fledermäuse, Wichertstraße 57, 22 Plätze
• EKT Greifenhagener Straße 29, 16 Plätze

• EKT SEHsternTaler, Greifenhagener Straße 33, 25 Plätze

Bis auf die EKT (Elterninitiativkitas) sind alle Gebäude und Grundstücke der Kitas im kommunalen Eigentum.

Die Gesamtkapazität aller Kindertagesstätten im Untersuchungsgebiet beträgt 1.036, die Anzahl der 0 – 6-jährigen im Untersuchungsgebiet betrug 2008 1.042, was rechnerisch einem Deckungsgrad von 100 % entspricht. Da aber in den südlich benachbarten Bereichen ein großer Mangel an Kitas besteht (viele Neugründungen von EKT in den letzten Jahren) und für Kitas keine Einzugsbereiche existieren, kann man davon ausgehen, dass in den im Gebiet liegenden Kitas zahlreiche Kinder aus den benachbarten Teilen Prenzlauer Bergs betreut werden.

In der Einwohnerprognose (vgl. 4.3) wird ein weiterer Anstieg der 0 bis unter 6-jährigen bis 2012 im Untersuchungsgebiet errechnet, danach wird es bis 2030 wieder einen Rückgang auf das jetzige Niveau geben. Der Erhalt aller vorhandenen Einrichtungen einschließlich der Sanierung der Kita-Gebäude ist deshalb notwendig. Es ist zu prüfen, ob dem zu erwartenden Anstieg der Kinderzahlen im Kita-Alter im Ortsteil Prenzlauer Berg durch Einrichtung einer zusätzlichen Kita im Gebiet Rechnung getragen werden muss (vgl. hierzu Kapitel 6).

5.3 Kinder- und Jugendfreizeitstätten

Im Untersuchungsgebiet gibt es zwei Kinder- und Jugendfreizeitstätten, die sowohl den sich aus dem Gebiet ergebenden Bedarf als auch den Bedarf benachbarter Gebiete abdecken. Konflikte zwischen diesen Nutzungen und der Nachbarschaft sind nicht bekannt.

• W 24 und Spielmobil im Kinder- und Jugendfreizeitzentrum Wichertstraße 24
  - zweigeschossiger Plattenbau, H-Typ, gemeinsames Gebäude mit Kita "Berlin Kids International"
  - Gebäudesanierung sh. Kita Wichertstraße 24

• Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung Hosemannstraße 14
  - viergeschossiger Mauerwerksbau
  - Gästeetage
  - Gebäudesanierung dringend erforderlich, bisher keine finanzielle Absicherung

5.4 Seniorenfreizeitstätten, Senioren-Betreuungseinrichtungen

Innerhalb des Untersuchungsgebietes gibt es keine bezirkseigenen Grundstücke und Einrichtungen der Seniorenbetreuung. Die von vielen Bewohnern der Wohnstadt Carl Legien genutzte Begegnungsstätte Grellstraße 14 liegt knapp außerhalb der Grenzen des Untersuchungsgebietes. Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich:

• Kieztreff der Volkssolidarität, Wichertstraße 71
• Senioren-Begegnungsstätte der Caritas, Wichertstraße 23
• Senioren-Centrum Abendstern, Senioren- und Pflegeheim, Wisbyer Straße 16/17

Die Begegnungsstätten bieten ein vielfältiges Betreuungs- und Veranstaltungsprogramm und sind wichtige Anlaufpunkte für die älteren – zu großen Teilen alleinstehenden Bewohner des Untersuchungsgebietes.

Die Zahl der Senioren im Gebiet wird in den kommenden Jahren ungefähr auf dem gleichen Stand bleiben, wie bisher. Ein Erhalt und eine Förderung der vorhandenen Einrichtungen ist auf Grund der hohen Nachfrage in diesen Einrichtungen notwendig.

5.5 Weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

Begegnungs- und Beratungsstätten
- 40plus, Freizeitangebote für ältere Homosexuelle Männer im Sonntagsclub, Greifenhagener Straße 28
- Café "Treffpunkt", Wärmestube, Kuglerstraße 11
- Kontakt- und Beratungsstelle Café Sonderbar, Erich-Weinert-Straße 33
- Beratung und Leben, Dunckerstraße 32 (Beratungsstelle für sozial Schwache)

Kirchen
- Paul-Gerhardt-Kirche, Wisbyer Straße 7
- kath. Pfarrkirche "Zur heiligen Familie", Wichertstraße 22/23
- Neuapostolische Gemeinde, Zelterstraße 13

Kulturelle Einrichtungen
- Bibliothek in den Schönhauser Allee Arcaden, Schönhauser Allee 80
- Kulturverein pb ev – Kulturbüro, Schönhauser Allee 80
- Kino Krokodil, Greifenhagener Straße 32

Einrichtungen für Menschen mit Migrationshintergrund, Spezielle Einrichtungen für Frauen und Mädchen sowie Einrichtungen/Initiativen/Vereine u.ä., die Formen der bürgerschaftlichen Organisationen zur Gestaltung oder Verbesserung der Stadtteilkultur, der Kommunikation zwischen gesellschaftlichen Gruppen und Kulturen oder der lokalen Aktivierung von Personen und Ressourcen für die Stadtteilentwicklung darstellen sind innerhalb des Gebietes nicht vorhanden. Es liegen auch keine Hinweise aus den Fachämtern des Bezirkes oder aus der Bevölkerung vor, dass es zu diesen Themen ein spezielles Bedürfnis gibt.

5.6 zusammenfassende Einschätzung der Gebietsausstattung

Die Ausstattung des Gebietes mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur kann insgesamt als ausreichend bezeichnet werden. Die hier vorhandenen Freizeit-, Beratungs-, Begegnungsstätten oder Kultureinrichtungen bieten vielfältige Möglichkeiten für die Bewohner des Gebietes sowie auch die benachbarter Gebiete – genau so, wie die Bewohner des zentral in der Berliner Innenstadt gelegenen Untersuchungsgebietes weitere Sozialeinrichtungen des Bezirkes oder benachbarter Bezirke nutzen.

Handlungsbedarf besteht bei der baulichen Erhaltung der Kinder- und Jugendeinrichtungen (Kitas, Schulen, Jugendfreizeiteinrichtungen).

6. Umgang mit landeseigenen Grundstücksflächen (Potenzialflächen) (vgl. Plan 3)

Im Untersuchungsgebiet gibt es insgesamt 24 landeseigene Grundstücke. Diese werden wie folgt genutzt:

- 4 Grundstücke mit Schulen
- 8 Grundstücke mit Kindertagesstätten und Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen
- 1 Grundstück mit einem Sportplatz
- 3 Grundstücke mit öffentlichen Grünanlagen/Parks
- 3 Grundstücke mit Spielplätzen
- 3 separate Grundstücke mit Straßenbegleitgrünflächen
- 1 Grundstück mit einem Gebäude des Amtes für Umwelt und Natur
- 1 leer stehendes Grundstück (ehemals Kita)

(Auflistung der einzelnen Grundstücke und ihrer Kennwerte s.w.u.)

Das Land Berlin besitzt mit diesen Grundstücken vergleichsweise viele Grundstücksflächen im Untersuchungsgebiet. Das ist darin begründet, dass hier zu DDR-Zeiten viele Kindergärten und Kinderkrippen und die Staatliche Ballettschule auf ehemaligem Kleingartengelände errichtet wurden.

Von diesen 24 Grundstücken ist lediglich das Grundstück im Innenbereich zwischen Gubitzstraße und Hosemannstraße (Nr. 24) ungenutzt und steht für eine neue Nutzung zur Verfügung. Seit Ende Juli 2009 liegt ein Konzept eines freien Trägers vor, hier eine neue Kita zu errichten. Auf Grund der Tatsache, dass im Ortsteil Prenzlauer Berg ein hoher Bedarf an Kita-Plätzen besteht (vgl. Kapitel 1) und dieses nicht an öffentliches Straßenland angrenzende Grundstück bereits bis vor wenigen Jahren als Kita genutzt wurde, entspricht eine derartige Nutzung der Bedarfsentwicklung im Untersuchungsgebiet.

Wegen der vergleichsweise geringen Zahl an öffentlichen Grün- und Freiflächen, sind die vorhandenen Parks und Spielplätze langfristig zu sichern und aufzuwerten. Dies gilt auch für die landeseigenen Grundstücke an der Gubitzstraße 18 bis 20a und für die Freifläche vor dem Block Ostseestraße 62 bis 78, die sich gegenüber anderen Straßenbegleitgrünflächen durch ihre großzügige Breite auszeichnen und somit den Charakter kleiner Parkanlagen tragen.

Das einzige landeseigene Grundstück, welches für eine (langfristig mögliche) Bebauung zur Verfügung steht, ist das Eckgrundstück Prenzlauer Allee/Erich-Weinert-Straße 91. Diese Fläche mit einer Größe von 3,850 m² hat mit Bänken, Springbrunnen und Rosenbeet ihre gegenwärtige Bedeutung als Vorplatz für den benachbarten Verbrauchermarkt. Aus städtebaulicher Sicht ist hier eine den Blockrand schließende Bebauung in der Bauflucht der Gebäude an der Prenzlauer Allee und im Zusammenhang mit einer Bebauung des Parkplatzes vor dem Verbrauchermarkt Erich-Weinert-Straße 95 (NETTO) analog zum südlich anschließenden Block – für den ein Bebauungsplan in Aufstellung ist – möglich.

Landeseigene Grundstücke im Untersuchungsgebiet und ihre Nutzung:

1.	Dunckerstraße 64
Lage	am S-Bahn-Graben, gut an ÖPNV angebunden
Fläche	10.500 m²
Bebauung	4-geschossiges Schulgebäude, Lehrerwohnhaus, Sporthalle und ehem. Lagerhaus (Einzeldenkmal)
Nutzung	Heinrich-Schliemann-Gymnasium
Bodenrichtwert	500 €/m²
Sanierungsbedarf	Lehrerwohnhaus hoher Bedarf, Sanierung des Hauptgebäudes in Vorbereitung Gebäude an der Südostecke des Grundstücks derzeit vermietet (Klub), Schule hat langfristigen Nutzungsbedarf Freiflächengestaltung (bis auf Randbereich zur Kita) abgeschlossen; derzeit kein weiterer Gestaltungsbedarf der Freiflächen
Künftige Nutzung	Schule (vgl. Kapitel 5.1)

2.	Erich-Weinert-Straße 70/Gudvanger Straße 20
Lage	zentral im Gebiet, direkt am Humannplatz
Fläche	8.500 m²
Bebauung	4-geschossiges Schulgebäude und Direktorenwohnhaus Erich-Weinert-Straße 70 (Einzeldenkmal) und Schulgebäude Gudvanger Straße 20
Nutzung	Wilhelm-von-Humboldt-Gemeinschaftsschule
Bodenrichtwert	500 €/m²
Sanierungsbedarf	2 Gebäude Erich-Weinert-Straße 70 hoch, Gudvanger Str. 16 kein Sanierungsbedarf
Künftige Nutzung	Schule (vgl. Kapitel 5.1)

3.	Scherenbergstraße 7
Lage	im Innenbereich der kaiserzeitlichen Blockbebauung
Fläche	9.500 m²
Bebauung	4-geschossiges Schulgebäude
Nutzung	Carl-Humann-Grundschule
Bodenrichtwert	260 €/m²
Sanierungsbedarf	sehr hoch
Künftige Nutzung	Schule (vgl. Kapitel 5.1)

4.	Erich-Weinert-Straße 103/105
Lage	zentral im Gebiet, gut an ÖPNV angebunden
Fläche	29.000 m²
Bebauung	Schulgebäude derzeit in Bau (Sanierung und Abriss/Neubau), vier Sporthallen
Nutzung	Staatliche Ballettschule und Schule für Artistik
Bodenrichtwert	260 €/m²
Sanierungsbedarf	kein Sanierungsbedarf
Künftige Nutzung	Staatliche Ballettschule und Schule für Artistik

5.	Erich-Weinert-Straße 33
Lage	in kaiserzeitlicher Blockbebauung
Fläche	1.950 m²
Bebauung	eingeschossiges Gebäude (1950er Jahre)
Nutzung	Kita (Träger Eigenbetrieb NordOst)
Bodenrichtwert	260 €/m²
Sanierungsbedarf	hoch, Sanierung in Vorbereitung
Künftige Nutzung	Kita (vgl. Kapitel 5.2)

6.	Wichertstraße 24/25
Lage	verkehrsgünstig, zwischen breiter Erschließungsstraße und S-Bahn-Graben (Vorbelastung durch Verkehrslärm)
Fläche	5.900 m²
Bebauung	zweigeschossiger Plattenbau, Vorder- und Hintergebäude mit zwei Verbindern
Nutzung	zweigeteilt: Kita Berlin Kids International (Träger Pfefferwerk) (Nr. 25) und Kinder- und Jugend-Freizeitzentrum Wichert 24
Bodenrichtwert	500 €/m²
Sanierungsbedarf	hoch, Sanierung in Vorbereitung
Künftige Nutzung	Kita (vgl. Kapitel 5.2)

7.	Prenzlauer Allee 115/116
Lage	im Blockinnenbereich, ruhige Lage
Fläche	7.800 m²
Bebauung	zwei ein- bis zweigeschossige Gebäude (1960er Jahre)
Nutzung	Kita Milchzahnbande (Eigenbetrieb NordOst)
Bodenrichtwert	260 €/m²
Sanierungsbedarf	hoch, Sanierung in Vorbereitung
Künftige Nutzung	Kita (vgl. Kapitel 5.2)

8.	Preußstraße 5/6
Lage	im Blockinnenbereich, ruhige Lage, einem öffentlichen Spielplatz benachbart
Fläche	9.250 m²
Bebauung	zwei zweigeschossige Gebäude mit Verbinder
Nutzung	Kita (Träger INA KinderGarten)
Bodenrichtwert	260 €/m²
Sanierungsbedarf	hoch
Künftige Nutzung	Kita (vgl. Kapitel 5.2)

9.	Stahlheimer Straße 27
Lage	direkt am Humannplatz, Nachbarschaft zur stark befahrenen Wichertstraße
Fläche	2.900 m²
Bebauung	zweigeschossiger Plattenbau
Nutzung	Kita Prenzelzwerge (Träger Humanistischer Verband)
Bodenrichtwert	260 €/m²
Sanierungsbedarf	hoch, fehlender Brandschutz, Fassade wird derzeit unter Beachtung energetischer Gesichtspunkte saniert
Künftige Nutzung	Kita (vgl. Kapitel 5.2)

10.	Kuglerstraße 40/42
Lage	in kaiserzeitlicher Blockbebauung
Fläche	4.450 m²
Bebauung	ein zweigeschossiges und ein eingeschossiges Gebäude, Verbindungsbau
Nutzung	Kita (Träger Katholische Gemeinde Heilige Familie)
Bodenrichtwert	260 €/m²
Sanierungsbedarf	Gebäude teilsaniert, Fenster zu 50 % erneuerungsbedürftig, Bauwerkstrockenlegung nötig
Künftige Nutzung	Kita (vgl. Kapitel 5.2)

11.	Scherenbergstraße 1
Lage	zentral im Gebiet, gut an ÖPNV angebunden, Nachbarschaft zur stark befahrenen Wichertstraße
Fläche	5.900 m²
Bebauung	zweigeschossiger Plattenbau, Vorder- und Hintergebäude mit zwei Verbindern
Nutzung	Kita Sonnenstrahlenhaus
Bodenrichtwert	260 €/m²
Sanierungsbedarf	mittel
Künftige Nutzung	Kita (vgl. Kapitel 5.2)

12.	Hosemannstraße 14
Lage	im Teilgebiet Ostseestraße, umgeben von Wohngebäuden
Fläche	1.260 m²
Bebauung	viergeschossiges Gebäude
Nutzung	Kinder- und Jugendfreizeitstätte mit Gästeetage
Bodenrichtwert	260 €/m²
Sanierungsbedarf	hoch
Künftige Nutzung	Kinder- und Jugendfreizeitstätte (vgl. Kapitel 5.2)

13.	Dunckerstraße 79
Lage	zentral im Gebiet Humannplatz
Fläche	9.150 m²
Bebauung	keine
Nutzung	Sportplatz "Teschplatz", Aufenthalts- und Umkleideräume befinden sich im Keller der benachbarten Gemeinschaftsschule
Bodenrichtwert	k. A.
Sanierungsbedarf	kein Sanierungsbedarf
Künftige Nutzung	Sportplatz (vgl. Kapitel 5.1)

14.	Humannplatz
Lage	zentral im Gebiet, Straßenbahnhaltestelle, umgeben von Kitas, Schulen, Kirche
Fläche	18.700 m²
Bebauung	ehemaliges Toilettenhaus, eingeschossig
Nutzung	Öffentliche Grünfläche
Bodenrichtwert	k. A.
Sanierungsbedarf	hoch, Neugestaltung in Vorbereitung
Künftige Nutzung	Öffentliche Grünfläche

15.	Prenzlauer Allee 132/ Ostseestraße 2 - 6
Lage	direkt an Kreuzung zweier Hauptverkehrsstraßen
Fläche	10.650 m²
Bebauung	keine
Nutzung	Erich-Weinert-Park
Bodenrichtwert	k. A.
Aufwertungsbedarf	vorhanden wegen eingeschränkter Nutzbarkeit durch starke Verlärmung (Straßenlärm), schlechte Einsehbarkeit/Wahrnehmbarkeit sowie Zugänglichkeit von der Prenzlauer Allee
Künftige Nutzung	Park

16.	Ostseeplatz
Lage	Mittelinsel einer Hauptverkehrsstraße
Fläche	10.300 m²
Bebauung	keine
Nutzung	Grünfläche
Bodenrichtwert	k. A.
Aufwertungsbedarf	gering, geringe Aufenthaltsqualität durch starke Lärmemissionen des Verkehrs
Künftige Nutzung	Grünfläche

17.	Kanzowstraße 12
Lage	in kaiserzeitlicher dichter Bebauung
Fläche	1.100 m²
Bebauung	keine
Nutzung	Spielplatz
Bodenrichtwert	k. A.
Sanierungsbedarf	kein Sanierungsbedarf, neu angelegt
Künftige Nutzung	Spielplatz

18.	Kanzowstraße 7/Wichertstraße 37
Lage	in kaiserzeitlicher dichter Bebauung
Fläche	1.300 m²
Bebauung	keine
Nutzung	Spielplatz
Bodenrichtwert	k. A.
Sanierungsbedarf	kein Sanierungsbedarf, neu angelegt
Künftige Nutzung	Spielplatz

19.	Gubitzstraße 17
Lage	versteckt im Blockinnenbereich, kein Zugang vom öffentlichen Straßenland, nur über Grundstück der GSW zugänglich
Fläche	2.700 m²
Bebauung	keine
Nutzung	Spielplatz
Bodenrichtwert	k. A.
Sanierungsbedarf	kein Sanierungsbedarf
Künftige Nutzung	Spielplatz

20.	Gubitzstraße 18 bis 20a
Lage	straßenbegleitend an der Gubitzstraße
Fläche	4.300 m²
Bebauung	keine
Nutzung	Grünfläche ("Straßenbegleitgrün")
Bodenrichtwert	260 €/m²
Sanierungsbedarf	kein Sanierungsbedarf
Künftige Nutzung	Freifläche

21.	Ostseestraße 62 bis 78
Lage	straßenbegleitend an der Ostseestraße
Fläche	2.800 m²
Bebauung	keine
Nutzung	Grünfläche ("Straßenbegleitgrün")
Bodenrichtwert	260 €/m²
Sanierungsbedarf	kein Sanierungsbedarf
Künftige Nutzung	Freifläche

22.	Erich-Weinert-Straße 91
Lage	Eckgrundstück zur Prenzlauer Allee, verkehrsgünstig, gute Geschäftslage
Fläche	3.850 m²
Bebauung	keine
Nutzung	Hochbeet, Springbrunnen, Bänke
Bodenrichtwert	260,- €/m²
Sanierungsbedarf	kein Sanierungsbedarf
Planungsrecht	Aufstellung eines B-Planes notwendig
Künftige Nutzung	Freifläche, mehrgeschossige Bebauung mit Blockrandschließung im Zusammenhang mit den nördlich und östlich angrenzenden Grundstücken möglich (s.w.o.)

23.	Georg-Blank-Straße 23a
Lage	im Blockinnenbereich, hinter einem eingeschossigen privaten Gewerbegebäude
Fläche	1.450 m²
Bebauung	eingeschossiges Gebäude, Aufenthalts- und Werkstatträume des Amtes für Umwelt und Natur
Nutzung	Wirtschaftsgebäude und -grundstück
Bodenrichtwert	260 €/m²
Sanierungsbedarf	kein Sanierungsbedarf
Künftige Nutzung	Wirtschaftsgebäude und -grundstück

24.	Gubitzstraße 17
Lage	versteckt im Blockinnenbereich, kein Zugang vom öffentlichen Straßenland, nur über Grundstück der GSW zugänglich
Fläche	5.100 m²
Bebauung	eingeschossige Baracke
Nutzung	ehem. Jugendwerkstatt, leer stehend
Bodenrichtwert	260 €/m²
Sanierungsbedarf	Abriss notwendig
Planungsrecht	bebaubar nach § 34 BauGB
Künftige Nutzung	Neubau einer Kita durch freien Träger (vgl. Kapitel 5.2)

7. Lokale Ökonomie/Wirtschaft

Das Untersuchungsgebiet wird überwiegend von Wohnnutzungen geprägt. Größere gewerbliche Betriebsstätten sind im Gebiet nicht vorhanden. Die einzigen nennenswerten großflächigen Gewerbegrundstücke werden von Handelseinrichtungen und drei Autohäusern am S-Bahn-Graben genutzt.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes gibt es dennoch ca. 1.600 angemeldete Gewerbebetriebe. Diese untergliedern sich wie folgt:

- 18 % Einzel-und Großhandel
- 57 % Dienstleister
- 15 % Handwerk und verarbeitendes Gewerbe
- 7 % Gastronomie
- 4 % Sonstiges Gewerbe

Bei dem überwiegenden Teil der angemeldeten Gewerbebetriebe handelt es sich um Ein-Personen-Unternehmen. Auf Grund des hohen Anteils dieser Ein-Personen-Unternehmen wird geschätzt, dass ca. 2.000 Beschäftigte innerhalb des Untersuchungsgebietes arbeiten (unverbindliche Schätzung).

Bei den Dienstleistern gibt es einen großen Anteil an Personen, die ihre Tätigkeit mit Promotion, Hostessentätigkeit, Messe-Dienstleistungen, etc. angeben. Ein weiterer großer Anteil an Dienstleistern ist im Software-Bereich beschäftigt. Im westlichen Bereich des Untersuchungsgebietes nahe der Schönhauser Allee haben mehr Unternehmen des "kreativen Bereichs" (Graphikdesign, Theaterwerbung, Musikproduktion,...) ihren Sitz. Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil der Gewerbetreibenden in ihrer Wohnung gemeldet sind.

Die Einzelhandelsgeschäfte befinden sich überwiegend an den Hauptstraßen. Entlang der Schönhauser und der Prenzlauer Allee gibt es einen höheren Besatz an Geschäften, ein großer Anteil befindet sich in den Schönhauser Allee Arcaden. In den Seitenstraßen gibt es weniger Einzelhandelseinrichtungen mit einem eher gebietsbezogenen Angebot (Friseure, Bäcker, Spätverkauf,...).

Im Gegensatz zum südlich der S-Bahn gelegenen vielfältigen Kneipenangebot und anderen gastronomischen Einrichtungen haben die Gastronomiebetriebe im Gebiet keine herausragenden Merkmale.

Netzwerke oder Initiativen von Gewerbetreibenden zur Mitwirkung an der städtebaulichen Entwicklung sind bisher nicht bekannt.

Lokale Ansätze/ Projekte (Initiativen/Projekte/Potentiale) zur Schaffung von Arbeitsplätzen, der Verbesserung von Dienstleistungen, von Angeboten der Kultur, Aus- und Weiterbildung und von sozialen Leistungen für Bewohner (z.B. Betreuungs- und Beratungsangebote für spezielle Bevölkerungsgruppen, sozial-präventive Projekte usw.) sind im Gebiet ebenso nicht vorhanden.

Zusätzlich aktivierbare gewerbliche Nutzungs- und Flächenpotenziale sind innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht vorhanden. Derzeit ist lediglich die Aufgabe eines großflächigeren Gewerbebetriebes (Autohandel) an der Stahlheimer Straße 31/32 und der anschließende Neubau eines Verbrauchermarktes/Discounter am gleichen Standort geplant.

Neue Strukturen können sich im Untersuchungsgebiet durch die verstärkte Ansiedlung von Freiberuflern und Selbstständigen ähnlich der Entwicklung in den südlich angrenzenden Gebieten Helmholtzplatz und Kollwitzplatz ergeben.

Die Förderung von entsprechenden Existenzgründern und berufliche Qualifizierungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der bezirklichen Wirtschaftsförderung.

8. Städtebaulich-landschaftsplanerische und räumliche Leitbildorientierung

Aus den endogenen Gebietspotenzialen und unter Berücksichtigung von städtebaulichen und nutzungsorientierten Zukunftsvorstellungen Berlins leitet sich das städtebauliche und landschaftsplanerische Leitbild für das Gebiet Humannplatz/Ostseestraße ab.

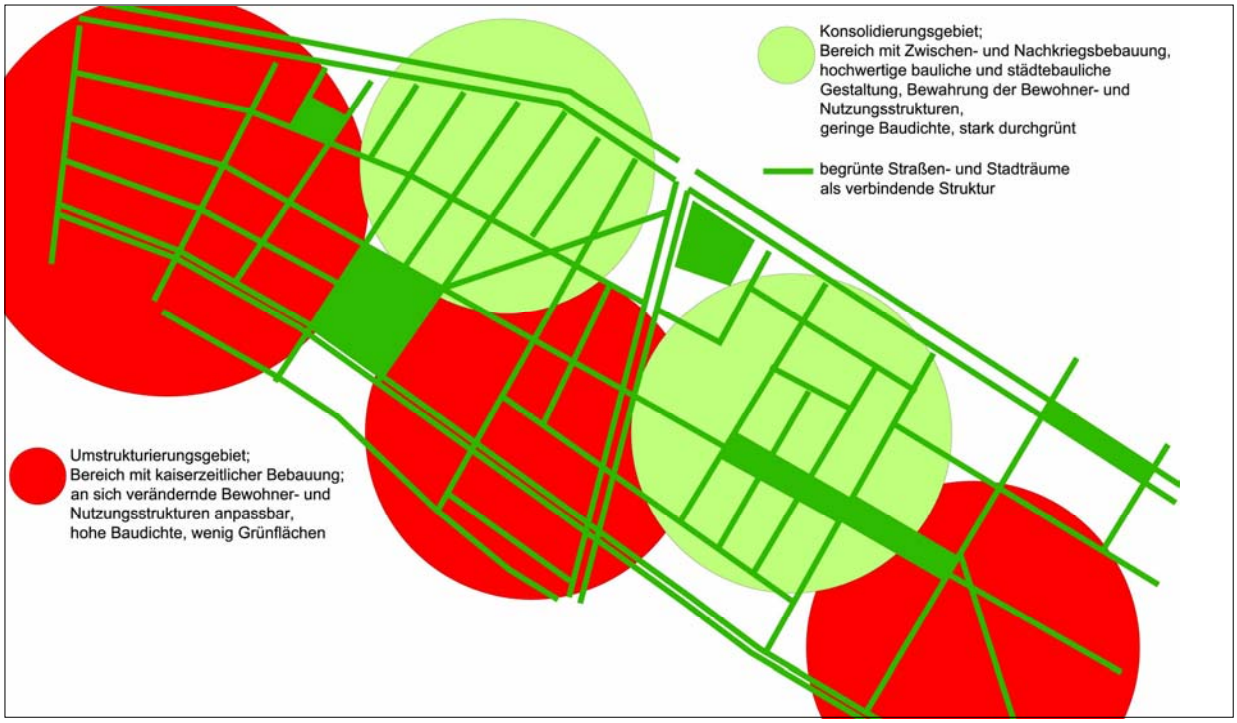

Abbildung 12: Städtebaulich-landschaftsplanerisches Leitbild für das Gebiet Humannplatz/Ostseestraße

Die zwei großen Entwicklungsphasen des Untersuchungsgebietes (Kaiserzeit und Zwischenkriegszeit) spiegeln sich im Leitbild für die künftige Entwicklung wider. In den stark verdichteten Baublöcken der Kaiserzeit mit ihren an sich verändernde Bewohner- und Nutzungsstrukturen (Wohnen, Gewerbe, Freizeiteinrichtungen) anpassbaren Bebauungen wird sich ein Umstrukturierungsprozess vollziehen. In den stark durchgrünten und mit geringer Dichte bebauten Bereichen aus der Zwischen- und Nachkriegszeit mit ihrer monostrukturierten Wohnbebauung und den großflächigen Denkmalbereichen ist ein vergleichbarer Prozess nicht zu erwarten. Hier wird sich die Bewohner- und Nutzungsstruktur konsolidieren.

Beide Teilgebiete des Untersuchungsgebietes weisen unterschiedliche städtebauliche Qualitäten auf, die jeweils für sich genommen zukunftsfähige und nachhaltig wirksame Strukturen bieten. Sie ergänzen sich und tragen zu einem vielfältigen urbanen Stadtbild bei, das den unterschiedlichen Anforderungen und Ansprüchen von Stadtbewohnern entgegen kommt und die jeweilige Identitätsfindung der Bewohner unterstützt.

Die vernetzende Struktur beider Teilgebiete bildet das stark durchgrünte Straßensystem mit den wenigen, aber intensiv zu gestaltenden öffentlichen Grünflächen.

Städtebauliches Leitbild ist die Bewahrung und behutsame Weiterentwicklung der prägenden Elemente dieses differenzierten städtebaulichen Gefüges, um es den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen anzupassen.

Aus diesem Leitbild leiten sich verschiedene Ziele ab:

- Stärkung des Untersuchungsgebietes durch eine familienfreundliche und generationsübergreifende Quartiersentwicklung

- nachhaltige Stabilisierung und Aufwertung des sozialen Gefüges (Schutz schwacher Bevölkerungskreise vor Verdrängung, Stabilisierung/Verbesserung der sozialstrukturellen Verhältnisse, Umsetzung von handlungsleitenden Grundsätzen des Gender Mainstreaming-Prinzips, Integration nichtdeutscher Bevölkerungsgruppen)
- Berücksichtigung denkmalgerechter Belange bei der Umfeldentwicklung von Denkmalen und Denkmalbereichen
- Integration der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes in die bezirkliche und Berliner Gesamtentwicklung
- Verbesserung der Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und mit Freiraumangeboten
- Aktivierung des wirtschaftlichen und kreativen Potenzials der Bewohner

Vor diesem Hintergrund sowie der gebietsspezifischen Belange der ansässigen Wohnbevölkerung und der Gewerbetreibenden leiten sich Planungen und Maßnahmen für folgende städtebauliche Handlungsschwerpunkte ab:

- Stadtgestalt, Raum- und Nutzungsstruktur
- Denkmalschutz
- öffentlicher Raum (Parkanlagen, Grün- und Freiflächen, Vegetation und Grünverbindungen, Straßenräume, Stadtökologie)
- Verkehrserschließung und Organisation des ruhenden Verkehrs
- Erhalt, Erweiterung, Umnutzung und Ergänzung sowie energetische Aufwertung von Anlagen der sozialen und kulturellen Infrastruktur

Leitbild, Ziele und Handlungsschwerpunkte sind als langfristig angelegte Strategie zu verstehen, die eine schrittweise Umsetzung von räumlichen Prioritäten und sektoralen Einzelmaßnahmen erfordern.

9. Räumliche Schwerpunktbereiche

Die Bildung räumlicher Schwerpunktbereiche leitet sich aus den städtebaulichen Stärken und Schwächen des Untersuchungsgebietes ab. Vor dem Hintergrund der begrenzt zur Verfügung stehenden Mittel für städtebauliche Maßnahmen und der endogenen Revitalisierungspotenziale des Gebietes werden von einer Bündelung in Schwerpunktbereichen die größten Effekte für die Gebietsentwicklung erwartet.

Kurzgefasst lassen sich die wesentlichen Stärken und Schwächen des Untersuchungsgebietes wie folgt beschreiben:

• Stärken des Gebietes

- Zentrumsnähe (4 Km bis zum Alexanderplatz)
- gute Verkehrsanbindung
- gute Einkaufsmöglichkeiten
- ruhige Wohnlagen
- vielseitiges, mit der differenzierten Wohnungsnachfrage korrespondierendes Wohnungsangebot (nach Art, Preis, Eigentum usw.)
- große Zahl kleiner Wohnungen im Besitz von Genossenschaften und Wohnungsbaugesellschaften
- nur punktueller Sanierungsbedarf der Wohnbausubstanz
- Wohnblöcke des 20. Jahrhunderts mit ruhigen begrünten Innenhöfen
- guter Sanierungsstand
- UNESCO-Weltkulturerbe – architektonisch wertvolle Baudenkmale
- verkehrlich gut erreichbare vielfältige Arbeitsplatzangebote in der Umgebung

• Schwächen des Gebietes (vgl. Plan 8)

- wenige öffentliche Grünflächen; vorhandene Grünflächen mit starken Ausstattungsdefiziten und zum Teil geringer Aufenthaltsqualität, Übernutzung des Humannplatzes
- Defizit an Schülerplätzen im Grundschulbereich – insbesondere unter Berücksichtigung der Einwohnerprognose
- sanierungsbedürftige Gebäude der sozialen Infrastruktur (Schulen, Kitas)
- Parkdruck im westlichen Gebiet
- Neugestaltungsbedarf im öffentlichen Straßenraum (Dreiecksplätze an der Krügerstraße sind unübersichtlich in der Verkehrsführung (vor allem für Fußgänger) und zugeparkt)
- Defizite im Hinblick auf Barrierefreiheit und Sicherheit der Verkehrsanlagen (fehlende Sicherheit für querende Fußgänger an einigen Kreuzungen)
- Fußwege überwiegend in schlechtem Zustand
- Bereich zwischen Gemeinschaftsschule und Humannplatz an der Gudvanger Straße ist unübersichtlich für querende Schulkinder, keine ausreichenden Abstellmöglichkeiten für Fahrräder
- kaum aktivierbare Baupotenzialflächen innerhalb des Gebietes

Räumliche Schwerpunktbereiche

Räumliche Schwerpunktbereiche sind die zentralen Bereiche der beiden Teilgebiete, deren Aufwertung jeweils eine positivere Wirkung auf die Gesamtsituation erwarten lässt.

Wie Abbildung 12 verdeutlicht, gruppieren sich im westlichen Teilgebiet Humannplatz um den namensgebenden Platz mit der Gemeinschaftsschule und der Carl-Humann-Grundschule sowie der Kita und der Jugendfreizeiteinrichtung Wichertstraße 24 sowie der Pfarrkirche zur heiligen Familie wichtige und zum Teil sanierungsbedürftige Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Gleichzeitig befinden sich hier mit dem übernutzten und sanie-

rungsbedürftigen Humannplatz und dem zugeparkten Dreiecksplatz Krügerstraße/Erich-Weinert-Straße städtebauliche Missstände, die dringend behoben werden sollten.

Den räumlichen Schwerpunktbereich des östlichen Gebietsteiles bildet die UNESCO-Weltkulturerbesiedlung "Wohnstadt Carl Legien" mit ihrem stadtbildprägenden Freiraum an der Erich-Weinert-Straße und den sanierungsbedürftigen Fußwegen. Hier befindet sich eine der wenigen langfristig aktivierbaren Potenzialflächen für besondere Wohnungsbauvorhaben des Gebietes.

Abbildung 13: Räumliche Schwerpunktbereiche

Sektorale Handlungsebenen

Für eine weitere Profilierung als innerstädtisches Wohngebiet werden sektorale Handlungsebenen genannt, die schwerpunktmäßig für eine Verbesserung der Gesamtsituation im Gebiet und einen sinnvollen Fördermitteleinsatz stehen sollen.

• Sektorale Handlungsebene Soziale Infrastruktur (vgl. Plan 9)

Werden Kapazität, Ausstattung und pädagogische Konzepte sowohl im Schul- und Vorschulbereich als auch im Kita- und Jugendfreizeitbereich als zentrale Funktion für die Lebensqualität in innerstädtischen Wohnbereichen eingestuft, muss es darum gehen, diesen Einrichtungen größte Aufmerksamkeit zukommen zu lassen, um gegenüber peripheren oder anderen innerstädtischen Gebieten konkurrenzfähiger zu bleiben oder zu werden. Die weiterhin ansteigenden Kinderzahlen im Gebiet – insbesondere die steigende Zahl der Kinder im Grundschulalter - erfordern eine besondere Fokussierung auf Erhalt und Sanierung einschließlich energetischer Nachbesserung der vorhandenen Gebäude der soziale Infrastruktur, hier besonders die der Kitas, Schulen und Jugendfreizeiteinrichtungen. Gleichzeitig ist der Erhalt der Seniorenbetreuungsstätten (Volkssolidarität und Caritas) sowie weiterer sozialer Einrichtungen (Kirchengemeinden, Betreuungsstätten) sowie die Unterstützung von Maß-

nahmen zur Aktivierung des bürgerschaftlichen Engagements sowie zum Ausbau personeller und institutioneller Netzwerke wichtige Aufgabe aller beteiligten Institutionen und Fachämter.

• Sektorale Handlungsebene Grün- und Freiflächen (vgl. Plan 10)

Als einen wichtigen Indikator für Wohn- und Lebensqualität stellt die Grün- und Freiflächenversorgung für potenzielle Stadtflüchter eine wichtige Orientierung dar. Die Unterausstattung mit öffentlichen Grün- und Freiflächen ist eine der Schwächen des Gebietes. Die zeitweilige Übernutzung des Humannplatzes ist ein deutliches Zeichen für de gewachsenen Bedarf an öffentlich nutzbarem Freiraum. Gleichzeitig gibt es im Gebiet mit dem Lewaldplatz und dem Erich-Weinert-Park Grünflächen, die auf Grund ihrer Ausstattungs- und Gestaltungsmängel nur ungenügend genutzt werden.

Für die Neugestaltung des untergenutzten und durch Verkehrslärm stark belasteten Erich-Weinert-Parkes wird die Auslobung eines landschaftsgärtnerischen Ideenwettbewerbes empfohlen. Hier sind kreativere Konzepte gefragt, mit denen die komplizierte Ausgangssituation der Freifläche (starke Verlärmung, Randlage, geringe öffentliche Wahrnehmung usw.) verbessert werden kann.

Im Bereich der dicht bebauten kaiserzeitlichen Baugebiete mit ihrem geringen Anteil an privaten Freiflächen kommt dem Straßenbegleitgrün eine große Bedeutung zu. Die von Bäumen bestandenen Straßen bilden ein strukturelles Netz, das einerseits das Kleinklima und den ökologischen Verbund fördert und andererseits für die Bewohner dieser Blöcke das einzige visuell erlebbare Grün im öffentlichen Freiraum darstellt.

Durch Dach- und Fassadenbegrünung oder durch kleinteilige Förderung im Rahmen des "100-Höfe-Programms" kann die Freiflächenausstattung insbesondere im Bereich der kaiserzeitlichen Bebauung eine deutliche Aufwertung erfahren.

• Sektorale Handlungsebene Verkehr (vgl. Plan 11)

Die Verkehrsbelastung auf den Hauptverkehrsstraßen geht einher mit einer starken Inanspruchnahme von Verkehrsflächen in den Wohngebieten ausschließlich durch parkende Kfz. Um die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum zu verbessern müssen diese Flächen allen Verkehrsteilnehmern – und dazu gehören auch Fußgänger und Radfahrer – gleichberechtigt zur Verfügung stehen.

Der Zustand vieler Gehwege im Untersuchungsgebiet entspricht nicht den Anforderungen an Sicherheit und Nutzbarkeit. In Anbetracht der zur Verfügung stehenden Mittel sollte hier die Instandsetzung zielgerichtet mit Maßnahmen hoher Dringlichkeit (Schulwegsicherung) und solcher mit Signalwirkung beginnen – so z.B. die Gestaltung von besonderen stadträumlich wichtigen Flächen wie dem "Krügerplatz" oder den Gehwegen in der Weltkulturerbesiedlung, deren Zustand nicht der Bedeutung der denkmalgerecht sanierten Siedlung gerecht wird.

Viele Kreuzungsbereiche im Gebiet hatten farblich markierte Überquerungshilfen, die mittlerweile z. B. durch Baumaßnahmen oder Alterung abgängig sind und keinen Schutz vor "wildem Parken" bieten. An vielen Kreuzungen ist zudem der Oberflächenbelag besonders schadhaft. Deshalb wird an der Erich-Weinert-Straße als stark befahrene Straße mit hoher Fußgängerfrequenz der Neubau von Gehwegvorstreckungen mit abgesenkten Borden zur Verbesserung der Querungsmöglichkeiten und zur Verlangsamung der Kfz im Kreuzungsbereich wegen eingeengter Fahrbahnbreite sowie eine damit einhergehende Erneuerung der Fahrbahnen im Kreuzungsbereich vorgeschlagen.

Mittel- bis langfristig ist die Sanierung aller Gehwege im Untersuchungsgebiet einschließlich Bordsteinabsenkungen und ggf. Abmarkierungen von Sicherheitsbereichen im Kreuzungsbereich durchzuführen.

10. Maßnahmenkonzept (vgl. Pläne 9 bis 11)

Die sich aus der Stärke-Schwächen-Analyse ergebenden Maßnahmen zur Verbesserung der Gebietsausstattung werden in der folgenden Maßnahmentabelle geordnet nach sektoralen Handlungsebenen beschrieben und mit ihrer jeweiligen Priorisierung und Angaben zu Fördermöglichkeiten versehen.

Maßnahmenliste

Nr.	Adresse	Maßnahme, Erläuterung	Finanzierung	zuständig	Zeit-horizont (Beginn)	Priorität PFE	geschätzte Gesamt-kosten in €	Kalkulations-grundlage
Einrichtungen der sozialen Infrastruktur								
1	Erich-Weinert-Straße 33	Sanierung Kita - Komplettsanierung, Legen separater Anschlüsse für Wasser und Einbau einer eigenen Heizungsanlage	Bewilligung/Planung über StDenk	Jugendamt/ Kita Eigenbetrieb NordOst	2010/11	Umsetzung beginnt kurzfristig	603.000	Angabe BA
2	Wichertstr. 24	Sanierung Kita und Jugendfreizeiteinrichtung; Sanierungsmittel über UEP II in Höhe von 1.338.000,00 € genehmigt; Fördernehmer ist das BA Pankow, für die Restkosten läuft zu 50 % Antrag bei SVS, 50 % werden als Anteil vom Kitaträger kommen	zu 80% ausfinanziert über UEP II, Rest beantragt	Jugendamt	2010		1.717.000	Angabe BA
3	Prenzlauer Allee 115/116	Sanierung Kita; über Städtebaulichen Denkmalschutz 603.000 € 2008 bewilligt, 2009: 725.000 € beantragt	1. BA ausfinanziert, folg. BA Bewilligung/ Planung üb. StDenk	Jugendamt/ Kita Eigenbetrieb NordOst	2009/10		1.239.000	Angabe BA
4	Preußstr. 5/6	Sanierung Kita; Bildung von zwei Bauabschnitten, 1.BA umfasst 800.000 €; ; weitere Bauabschnitte folgen in den kommenden Jahren	Bewilligung/Planung über StDenk	Jugendamt/ freier Träger	2. BA 2010/11		2.075.000	Angabe BA
5	Stahlheimer Straße 27	Sanierung Kita; Fassadensanierung gefördert durch UEP II läuft derzeit, weitere Mittel sind für Maßnahmen nötig, die nicht über UEP II gefördert werden, Beantragung über Städtebaulichen Denkmalschutz geplant	Programmplanung StDenk	Jugendamt/ freier Träger	2010/11	sehr hoch	810.000	Angabe BA
6	Scherenbergstraße 7	Sanierung Schulgebäude Carl-Humann-Grundschule; Programmjahr 2010 1,0 Mio € beantragt	Programmplanung StDenk	Amt für Schule und Sport	1. BA 2010/11	sehr hoch	k. A.	Gesamt-grobcheck liegt noch nicht vor
7	E.-Weinert-Str. 70	Sanierung Gemeinschaftsschule (zwei Gebäude, ehem. Schinkelschule), 1,75 Mio € für 2010 und 2011 im Programm St. Denk. beantragt; weitere Bauabschnitte folgen in den kommenden Jahren	Programmplanung StDenk	Amt für Schule und Sport	2. BA 2010/11	hoch	k. A.	
8	Kuglerstraße 40	Sanierung Kita - Gebäudeaußenhülle incl. Fenster (50 %) und Sonnenschutz, Trockenlegung	Programmplanung StDenk	Jugendamt/ freier Träger	2010/11	hoch	500.000	Angabe BA
9	Scherenbergstraße 1	Sanierung Kita	Programmplanung StDenk	Jugendamt/ freier Träger	2010/11	mittel	2.651.000	Angabe BA
10	Hosemannstraße 14	Sanierung Jugendfreizeiteinrichtung	Programmplanung StDenk	Jugendamt	2010/11	mittel	2.882.000	Angabe BA
11	Scherenbergstraße 7	Freiflächengestaltung Schulhof, 4. BA (1.000 m²)	Vorschlag PFE: StDenk	Amt für Umwelt und Natur	2010	mittel	100.000	eigene Berechnung
12	Dunckerstr. 64	Sanierung Heinrich-Schliemann-Gymnasium; 1. BA (Fassade), 1,8 Mio € für 2010 und 2011 im Programm St. Denk. beantragt; weitere Bauabschnitte folgen in den kommenden Jahren	Programmplanung StDenk	Amt für Schule und Sport	Beginn 2010/11	mittel	4.477.000	BSM (Gesamt-grobcheck)

Nr.	Adresse	Maßnahme, Erläuterung	Finanzierung	zuständig	Zeit-horizont (Beginn)	Priorität PFE	geschätzte Gesamt-kosten in €	Kalkulations-grundlage
13	Gudvanger Straße 20	Umbau Keller des Schulgebäudes Gudvanger Straße für Mensa und Werkstätten	ungeklärt	Amt für Schule und Sport	2011	niedrig	k.A.	
14	Scherenbergstraße 7	Neubau 4-Felder-Sporthalle (gemeinsame Nutzung durch Carl-Humann-Grundschule und Gemeinschaftsschule)	Investitionsplanung	Amt für Schule und Sport	2012	mittel	k.A.	
15	Scherenbergstraße 7	Neubau eines zweiten Schulgebäudes (Vorderhaus an der Scherenbergstr.); Erweiterung der Schule von 3,3 Zügen auf 4-Zügigkeit	Investitionsplanung	Amt für Schule und Sport	2012	mittel	k.A.	
16	Gubitzstr. 17a	Neubau einer Kita auf dem Flurstück der ehem. Jugendwerkstatt Ggf. Bau einer Zufahrt über Kita-Grundstück Preußstr. 5/6	privat	freier Träger	2012	mittel	k.A.	
17	verschiedene	Unterstützung/Förderung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Seniorenbegegnungs- und betreuungseinrichtungen, Kirchengemeinden, Kontakt- und Beratungsstellen)		Verwaltung	laufend	hoch		
Aufwertung Öffentlicher Grünanlagen								
17	Humannplatz	Sanierung des Platzes, Beseitigung von Wildwuchs, Aufwertung der Aufenthaltsbereiche, neue Zugänge, zusätzliche Spiel- und Sportangebote für Kinder bis Senioren, Sitztreppe, Bolzplatz	Programmplanung StDenk	Amt für Umwelt und Natur	2010	sehr hoch	1.100.000	Angabe BA
18	Lewaldplatz	Kauf des Grundstücks (3.000 m²)	noch ungeklärt	Land Berlin	2011	hoch	k.A.	
		Sanierung Spielplatz, Neubepflanzung	Vorschlag PFE: StDenk	Amt für Umwelt und Natur	2011	hoch	150.000	eigene Berechnung
19	Erich-Weinert-Park	Anlage neuer breiter Zugänge von der Prenzlauer Allee (Südwest- und Nordwestecke) und Aufgabe des mittigen Zugangs; Bau von Schallschutzanlagen (z.B. Kinderspielburg) parallel zu den Hauptstraßen; Aufwertung Spielplatz; (ca. 3500 m²), Auslobung eines Ideen-Wettbewerbes	Vorschlag PFE: StDenk	Amt für Umwelt und Natur	2012	mittel	140.000	eigene Berechnung (PFE)

Nr.	Adresse	Maßnahme, Erläuterung	Finanzierung	zuständig	Zeit-horizont (Beginn)	Priorität PFE	geschätzte Gesamt-kosten in €	Kalkulations-grundlage
Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum								
20	Bereich vor der Gudvanger Straße 20	Verbindung Schulgelände – Humannplatz durch Aufpflasterung des Bereiches vor der Gemeinschaftsschule (1.300 m²) und Bau von 360 Fahrradstellplätzen (Wegfall von 36 Kfz-Stellplätzen)	Vorschlag PFE: StDenk	Tiefbauamt	2010	sehr hoch	130.000	eigene Berechnung
21	Humannplatz	Sanierung von ca. 3500 m² Gehwegen rund um den Humannplatz	Vorschlag PFE: StDenk	Tiefbauamt	2010	sehr hoch	250.000	Schätzung BA
22	Krügerstraße/Gudvanger Str./Erich-Weinert-Str.	Aufpflasterung des Mündungsbereiches der Krügerstraße unter Erhalt der alten Bordsteine (Denkmalschutz), Herrichtung eines Stadtplatzes mit Aufenthaltsqualität, Wegfall von 8 Stellplätzen (800 m²), Bau von Gehwegvorstreckungen an der E.-Weinert-Str.	Vorschlag PFE: StDenk	Tiefbauamt	2011	sehr hoch	100.000	eigene Berechnung (PFE)
23	Gehwege Sültstr., Trachtenbrodtstr., Sodtkestr., G.-Blank-Str., Lindenhoekweg, Küselstr.	denkmalgerechte Wiederherstellung von ca. 5.000 m² Gehwegen mit klassischer Dreiteilung (schmale Randbereiche mit Kleinpflaster und mittige Gehbahn mit Platten) im Bereich der Welterbesiedlung Wohnstadt "Carl Legien" Aufstellung von dem Denkmal entsprechenden Straßenlaternen	Programmplanung StDenk	Tiefbauamt	2011	hoch	500.000	Angabe BA
24	verschiedene	Sanierung von ca. 4.000 m² Gehwegen folgender Straßenabschnitte: Erich-Weinert-Straße von Schönhauser Allee bis Greifenhagener Straße Kuglerstraße von Schönhauser Allee bis Greifenhagener Straße Rodenbergstraße von Schönhauser Allee bis Greifenhagener Straße	Vorschlag PFE: StDenk	Tiefbauamt	2011	hoch	300.000	Schätzung BA
25	Erich-Weinert-Straße	Bau von Gehwegvorstreckungen an Kreuzungen (Greifenhagener Str., Scherenbergstr., Varnhagenstr., Dunckerstr./Ostseite, Meyerheim-str.) einschl. Gehwegsanierung im Kreuzungsbereich (18 x 50 m²)	Vorschlag PFE: StDenk	Tiefbauamt	2013	mittel	90.000	eigene Berechnung (PFE)
26	verschiedene	Sanierung von ca. 24.000 m² Gehwegen folgender Straßenabschnitte: Greifenhagener Str. von S-Bahn-Brücke bis Wisbyer Str. Kuglerstraße von Greifenhagener Str. bis Stahlheimer Str. Erich-Weinert-Straße von Greifenhagener Str. bis Stahlheimer Str. sowie zwischen Dunckerstr. und Prenzlauer Allee (Südseite) Rodenbergstraße von Greifenhagener Str. bis Stahlheimer Str. Scherenbergstraße (zwischen Wichertstraße und Kuglerstr., Lewaldstraße Dunckerstraße von S-Bahn-Brücke bis Erich-Weinert-Str. Kanzowstraße (Nordseite) Zelterstraße, Meyerheimstraße (Südteil) Stahlheimer Straße zwischen S-Bahn-Brücke und Wichertstraße bzw. zwischen Erich-Weinert-Straße und Kuglerstraße (Westseite)	Vorschlag PFE: StDenk	Tiefbauamt	2013	mittel	1.440.000	Schätzung BA

Nr.	Adresse	Maßnahme, Erläuterung	Finanzierung	zuständig	Zeit-horizont (Beginn)	Priorität PFE	geschätzte Gesamt-kosten in €	Kalkulations-grundlage
27	Dreiecksplätze Krügerstr./ Kuglerstr. und Krüerstr./Dunckerstr.	Aufpflasterung der Abbiegespuren einschl. Gehwegsanierung im Kreuzungsbereich (500 m²)	Vorschlag PFE: StDenk	Tiefbauamt	2015	niedrig	50.000	eigene Berechnung (PFE)
28	Kuglerstraße	Bau von Gehwegvorstreckungen an der Kreuzung mit der Dunckerstr., einschl. Gehwegsanierung im Kreuzungsbereich (4 x 50 m²)	Vorschlag PFE: StDenk	Tiefbauamt	2015	niedrig	20.000	eigene Berechnung (PFE)
29	verschiedene	Sanierung von ca. 32.000 m² Gehwegen folgender Straßenabschnitte: Kuglerstraße von Stahlheimer Str. bis Prenzlauer Allee Erich-Weinert-Straße von Stahlheimer Str. bis Prenzlauer Allee (Nordseite) Krügerstraße Scherenbergstraße zwischen Kuglerstraße und Wisbyer Straße Glaßbrennerstraße, Stahlheimer Straße zwischen Erich-Weinert- bzw. Kuglerstraße und Wisbyer Straße Varnhagenstraße, Gudvanger Straße zwischen Erich-Weinert- und Wisbyer Straße Dunckerstraße zwischen Erich-Weinert- und Wisbyer Straße Meyerheimstraße (Nordteil)	Vorschlag PFE: StDenk	Tiefbauamt	2015	niedrig	1.920.000	Schätzung BA