



# Bericht zur Voruntersuchung Thälmannpark

Entwurf zur  
Beteiligung der BürgerInnen und Träger öffentlicher Belange  
Berlin, 28. Nov. 2013



Im Auftrag des  
Bezirksamtes Pankow  
Abteilung Stadtentwicklung

STATTBAU  
BERLIN

Voruntersuchung Thälmannpark

**Bericht zur Voruntersuchung Thälmannpark**  
**Entwurf zur Beteiligung der BürgerInnen und Träger öffentlicher Belange**

**Auftraggeber**

Bezirksamt Pankow von Berlin, Abt. Stadtentwicklung  
Darßer Str. 203, 13888 Berlin

**Auftragnehmer**

STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH  
Pufendorfstraße 11, 10249 Berlin  
Telefon 030 69081 -0, Fax -111  
www.stattbau.de

**Bearbeitung**

Anna Jauch  
Carsten Praum  
Constance Cremer  
Genia Krug  
Lisa Wagner  
May Buschke

**in Kooperation mit**

Brigitte Gehrke Landschaftsarchitektur und Projektsteuerung  
Olaf Noetzel (Perspektiven)

**Berlin, November 2013**

Um den Lesefluss nicht zu beeinträchtigen, verzichten wir auf Schreibweisen zur Geschlechtertrennung. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich beide Geschlechter angesprochen.

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	3
1 Anlass und Zielsetzung .....	7
2 Ausgangssituation/ Rahmenbedingungen.....	7
2.1 Größe, Lage und städtebauliche Einordnung.....	7
2.2 Historische Entwicklung .....	10
2.3 Flächennutzung, Bebauungsstruktur und Denkmale.....	14
2.3.1 Flächennutzung.....	14
2.3.2 Bebauungsstruktur .....	15
2.3.3 Denkmale .....	17
2.4 Förderkulisse Stadtumbau Ost .....	19
2.5 Bevölkerung .....	23
2.5.1 Einwohnerentwicklung.....	26
2.5.2 Demografische Struktur .....	27
2.5.3 Sozialstruktur .....	28
2.6 Wohnen.....	29
2.6.1 Eigentumssituation.....	29
2.6.2 Zustand der Wohnbausubstanz .....	30
2.6.3 Wohnungsgrößenstruktur .....	31
2.6.4 Mieten, Wohndauer, Leerstand, Nachfrage .....	32
2.6.5 Wohnungsbauvorhaben .....	33
2.7 Grünflächen, Spielplätze, Öffentlicher Raum.....	34
2.7.1 Gesamtstädtische Planung/ Landschaftsprogramm .....	34
2.7.2 Öffentliche Grünflächen.....	36
2.7.3 Versorgungsanalyse öffentliche Grünflächen .....	46
2.7.4 Öffentliche Spielplätze .....	47
2.7.5 Versorgungsanalyse öffentliche Spielplätze.....	53
2.7.6 Freiflächen von Infrastruktureinrichtungen .....	54
2.7.7 Private Grünflächen und Spielplätze .....	57
2.7.8 Öffentlicher Raum.....	57
2.8 Lokale Ökonomie.....	58

## Voruntersuchung Thälmannpark

2.8.1	Wirtschaftszweige .....	58
2.8.2	Einzugsbereich Lebensmitteleinzelhandel.....	60
2.9	Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur .....	61
2.9.1	Bezirksamt.....	61
2.9.2	Kindertagesstätten.....	61
2.9.3	Schulen .....	63
2.9.4	Sporteinrichtungen .....	65
2.9.5	Einrichtungen der Kinder- und Jugendfreizeit .....	65
2.9.6	Einrichtungen im Kulturbereich.....	66
2.9.7	Einrichtungen des Gesundheitswesens.....	67
2.9.8	Angebote für Senioren .....	68
2.10	Verkehr und technische Infrastruktur .....	68
2.10.1	Verkehr.....	68
2.10.2	Technische Infrastruktur.....	70
2.11	Klima und Umweltbedingungen.....	72
2.11.1	Klima.....	72
2.11.2	Luft .....	73
2.11.3	Lärm.....	74
2.11.4	Boden.....	76
2.12	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse .....	77
2.13	Akteure .....	78
3	SWOT-Profil (Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken).....	79
3.1	Städtebauliche Struktur .....	79
3.2	Nutzungsstruktur.....	83
3.3	Umsetzung, Verfahren und Instrumente .....	86
3.4	Sozialraum .....	88
4	Leitbild und Entwicklungsziele .....	89
4.1	Leitbild.....	89
4.2	Entwicklungsziele.....	91
5	Entwicklungskonzept.....	92
5.1	Nutzungsstruktur.....	92

5.2	Wohnen.....	92
5.2.1	Entwicklungen im Bestand.....	92
5.2.2	Neubaupotenziale.....	93
5.2.3	Typologie.....	94
5.3	Grün- und Freiflächen, Öffentlicher Raum .....	95
5.4	Lokale Ökonomie .....	96
5.5	Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur.....	97
5.6	Verkehr .....	99
5.7	Klima und Umwelt.....	101
6	Handlungs- und Maßnahmenkonzept.....	102
6.1	Maßnahmen-Steckbriefe .....	102
6.2	Schlüsselprojekte.....	102
6.2.1	Neuanlage Radweg und Wegeverbindung Gubitzstraße.....	102
6.2.2	Schul- und Kindercampus .....	102
6.2.3	Weiterentwicklung Bezirksamt-Areal .....	103
6.2.4	Weiterentwicklung Vivantes .....	103
6.2.5	Ausbildung eines Sport-, Kultur- und Freizeitbandes .....	103
6.2.6	Umgestaltung/ Nutzungserweiterung Denkmalplatz .....	104
6.2.7	Aufwertung/Gestaltung Anton-Saefkow-Park .....	104
6.2.8	Nutzungserweiterung Planetarium .....	104
6.3	Beteiligungsstruktur .....	105
6.4	Vertiefungen/ Gutachten.....	109
7	Vorschlag zur Anwendung des besonderen Städtebaurechts.....	111
7.1	Anwendung Besonderes Städtebaurecht.....	111
7.2	Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren .....	111
7.3	Teilgebiet: Sanierungsinseln .....	112
8	Beteiligungsverfahren.....	114
8.1	Öffentlichkeit .....	114
8.2	Eigentümer .....	114
8.3	TÖB.....	115
9	Verfahrensabwägung.....	115

## Voruntersuchung Thälmannpark

A1 Pläne.....	116
A2 Maßnahmensteckbriefe .....	135
A3 Datenblätter und Tabellen.....	163
A4 Kostenübersicht .....	171
A5 Verzeichnis (Text, Pläne, Tabellen, Bilder) .....	179

## 1 Anlass und Zielsetzung

Mit dem BVV-Beschluss Drs. VII-0111 vom 28.03.2012 ist das Bezirksamt Pankow ersucht worden, für das Quartier zwischen Prenzlauer Allee, Bahntrasse, Greifswalder Straße und Danziger Straße ein integriertes Entwicklungskonzept erarbeiten zu lassen.

Anlässe dafür waren, dass einerseits im Gegensatz zu den benachbarten Quartieren, in denen umfassende Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen unter Einsatz von umfangreichen Mitteln der Städtebauförderung erfolgt sind, im Thälmannpark noch erheblicher Handlungsbedarf sowohl in städtebaulicher Hinsicht als auch bei den öffentlichen Infrastruktureinrichtungen und der Erneuerung des öffentlichen Raumes bestehen. Andererseits ist mit der Veräußerung der westlichen Teile des ehemaligen Güterbahnhofs die Fragestellung nach einer städtebaulich und funktionell sinnvollen Entwicklung in diesem Bereich, bei dem unterschiedliche Interessenlagen bestehen, aufgeworfen worden. Das Thema Wohnungsbaupotenziale in diesem attraktiven, innerstädtischen Gebiet mit den sich daraus ergebenden erforderlichen Folgeeinrichtungen nimmt dabei einen besonderen Stellenwert ein.

Im Laufe der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes ist der Geltungsbereich des Untersuchungsgebiets auf das jenseits der Greifswalder Straße gelegene Gewerbeareal und den Anton-Saefkow-Park ausgeweitet worden. Insbesondere die funktionellen Zusammenhänge wie Erschließung und Grünverbindungen, aber auch die Fragestellung nach den städtebaulichen Nutzungsperspektiven für den nördlichen Teil des Planungsraums Grüne Stadt begründen dieses Vorgehen.

Mit dem Entwicklungskonzept sollen sowohl der Handlungsrahmen abgesteckt als auch ein Leitbild für erforderliche Maßnahmen und Vorhaben im Gebiet geschaffen werden. Zudem ist es Beurteilungsgrundlage dafür, welcher planungsrechtliche Rahmen zu schaffen ist, um die bestehenden Defizite und Missstände unter zielgerichtetem Einsatz von Finanz- und Fördermitteln zügig abzubauen bzw. zu beseitigen.

## 2 Ausgangsituation/ Rahmenbedingungen

### 2.1 Größe, Lage und städtebauliche Einordnung

Das Untersuchungsgebiet (Untersuchungsgebiet) Thälmannpark ist rd. 55 ha groß und befindet sich im Ortsteil Prenzlauer Berg des Berliner Bezirks Pankow. Neben den Bahngleisen im Norden, wird das Areal vorwiegend von Hauptverkehrsstraßen umfasst: östlich stellen Greifswalder Straße und Kniprodestraße die Gebietsgrenze dar, südlich die Anton-Saefkow und Danziger Straße, im Westen die Prenzlauer Allee. Das Quartier liegt innerhalb des S-Bahnringes, lediglich 2,5 km vom Alexanderplatz entfernt und ist umgeben von den vorwiegend durch

## Voruntersuchung Thälmannpark

gründerzeitliche Bebauung gekennzeichneten Quartieren Helmholzplatz, Kollwitzplatz, Winsstraße, Bötzowstraße sowie dem südöstlich angrenzenden Wohngebiet der Grünen Stadt mit 30er Jahre Bebauung.

In funktionaler, städtebaulich-räumlicher, historischer, demographischer, sozialstruktureller und verkehrlicher Sicht stellt das Areal einen Solitär im Stadtraum dar. Weist das Untersuchungsgebiet in der Gesamtbetrachtung heterogen geprägte Strukturen auf, so lässt es sich bei näherer Betrachtung in relativ einheitliche Teilbereiche untergliedern.<sup>1</sup>



Abbildung 1 | Teilbereiche des Untersuchungsgebietes (STATTBAU, 2013)

### Teilbereiche

#### 1. Bahnband

Dieses von Gleisanlagen und Bahnfunktionsgebäuden, wie Stellwerk, Lagergebäuden, ruinösem ehemaligen Bürogebäude, Trafo-Station und Brachflächen geprägte Areal liegt etwa 6 m oberhalb des Thälmannpark-Terrains. Die parallel zu den Gleisen verlaufende, überwiegend niedriggeschossige Bebauung konzentriert sich im östlichen Teil, während sich auf den sich westlich erstreckenden, brach gefallenen Flächen eine teils starke Ruderal- und Spontanvegetation ausgebildet hat.

#### 2. Grünband mit Anziehungspunkten

Das ebenfalls im Zuge der Errichtung des Thälmannparks gebaute Zeiss-Großplanetarium im äußersten Nord-Westen ist ein baulicher Solitär im umgebenden Grün. In das nördliche

<sup>1</sup> Siehe auch unter 2.4



Grünband fügen sich des Weiteren die Schulsporthalle, der Bau des Vattenfall-Umspannwerks und die öffentliche Schwimmhalle ein.

### 3. Plattenbauten mit Parkplätzen

Eine weitere prägende Bebauungsstruktur bildet der komplexe Wohnungsbau der 1980er Jahre, welcher im Zuge der Errichtung des Thälmannparks realisiert wurde. Zu dem Plattenbauensemble, das überwiegend aus drei Gebäudegruppen des Bautyps WBS 70 besteht, gehören vier –damals neu entwickelte– Wohnhochhäuser mit 12, 15 (2x) und 18 Stockwerken.<sup>2</sup>

### 4. Park mit Denkmal

Aufgrund ihrer Größe sind die Parkflächen bestimmend für das Bild des Untersuchungsgebiets, zumal eine solche landschaftlich geprägte Weite in innerstädtischer Lage ungewöhnlich ist. Der Platz mit der Thälmannskulptur ist durch den inzwischen dichten Baumbewuchs von den Parkflächen isoliert und zumeist ungenutzt.

### 5. Kulturcluster an der Danziger Straße

Die vier denkmalgeschützten ehemaligen Verwaltungsgebäude der Gasanstalt im südöstlichen Teil des Untersuchungsgebiet werden heute von verschiedenen kommunalen Kultur- und Jugendeinrichtungen genutzt. Weitere Einrichtungen für Kultur, Bildung und Sport befinden sich in den Gebäuden, die für gesellschaftliche Zwecke im Rahmen des komplexen Wohnungsbaus im Untersuchungsgebiet errichtet wurden.

### 6. Neubau

Der 2011 fertiggestellte „Prenzlauer Bogen“ stellt mit seinem sichelförmigen Grundriss, der klaren Abgrenzung des Grundstücks nach außen und der ausschließlichen Vermarktung im Eigentum ein Novum im städtebaulichen und sozialräumlichen Kontext dar. Der gegenwärtig an der Ella-Kay-Straße entstehende Wohnungsneubau für Privateigentümer wird vom selben Investor in ähnlichem Stil entwickelt. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2015 geplant.<sup>3</sup>

### 7. Gesundheits- und Verwaltungsstandort

Das Gebäudeensemble der Bezirksverwaltung stellt eine der prägenden Bebauungsstrukturen dar. Die in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts entstandenen Klinkerbauten wirken trotz teilweise fehlender Raumkanten durch einheitliche Architektur- und Formsprache als Einheit. In ähnlicher Gestalt schließt sich östlich das Klinikhauptgebäude des Betreiber Vivantes an. Nach dem Abriss von Teilen der historischen Bebauung wurde das Gelände durch Baukörper in unterschiedlichen Größen und in lockerer Anordnung ergänzt.

Lediglich der Blockrand südlich der Fröbelstraße, welcher ein ehemaliges Klinikgebäude rahmt, erinnert mit seinem fünfgeschossigen Altbau an die umgebenden gründerzeitlichen Strukturen. Kurz- bis mittelfristig entstehen hier Gebäudeergänzungen.

---

<sup>2</sup> Vgl. Bezirksamt Pankow, 2007, S. 16

<sup>3</sup> Vgl. ASSET Vermögensverwaltung GmbH Berlin, o.A.

### 8. Gewerbestandort

Östlich der Greifwalder Straße verläuft –parallel leicht abgerückt– ein Zeilenbau, der für Büro- und Verwaltungszwecke genutzt wird. Hinter dieser Kante befinden sich in lockerer Anordnung mehrere kleinformatige Gebäude sowie die Speichersilos des Zementwerks.

### 9. Parkanlage

Der nach dem 2. Weltkrieg auf Trümmerbergen errichtete Anton-Saefkow-Park hat neben seiner Funktion als wohnungsnahe Grünanlage und Teil der übergeordneten Grünverbindung eine stark stadtbildprägende Wirkung. In Richtung Greifwalder Straße läuft der Park in eine Grünfläche auf Straßenniveau aus, in die ein Standort des bezirklichen Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt integriert ist.

## 2.2 Historische Entwicklung

Bereits im Mittelalter verlief über den Prenzlauer Berg eine Handelsstraße zur namensgebenden Stadt Prenzlau. In den 1770er Jahren überquerten den Prenzlauer Berg vier radial aus der Stadt laufende Handelsstraßen, die ebenfalls zur Abgrenzung der bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts genutzten Ackerflächen dienten. Die heutigen Straßen Landsberger Allee, Schönhauser Allee, Prenzlauer Allee und Greifwalder Straße entsprechen dem etwaigen historischen Verlauf dieser Straßen. Ergänzt durch den Bau der Berliner Ringbahn 1871 und den „Communicationweg“ 1882 (heute Danziger Straße), entstand Ende des 19. Jahrhunderts das städtebauliche Grundgerüst, das noch heute zu erkennen ist.

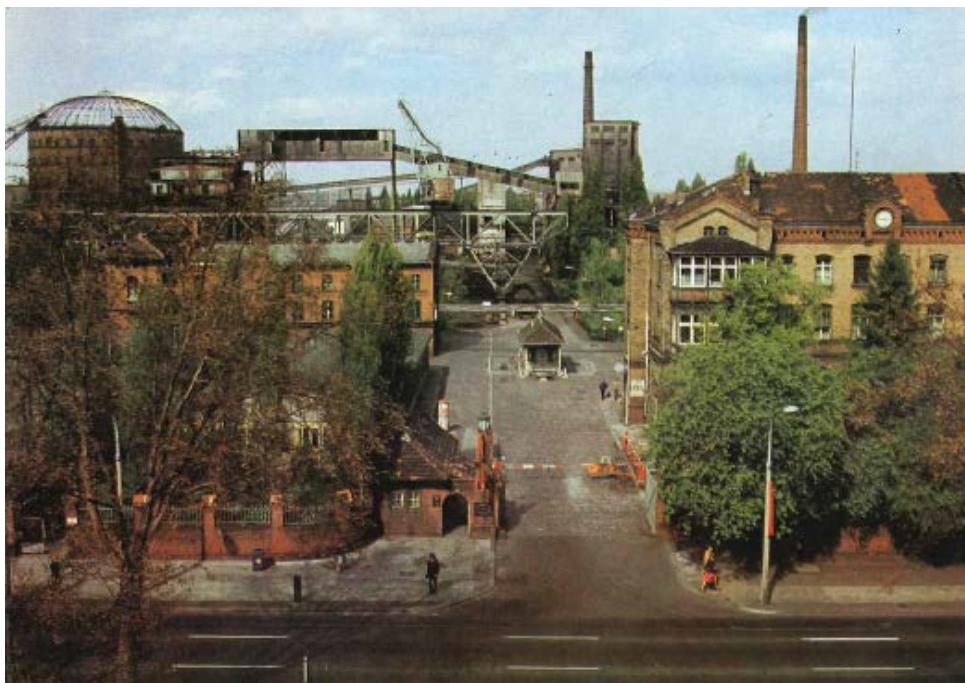


Abbildung 2 | Gaswerk um 1980 (Bauakademie der DDR, 1986, S.70)

Durch die mit der Industrialisierung einhergehende Bevölkerungsexplosion weiteten sich die Grenzen der Stadt aus. Der Bezirk Prenzlauer Berg (1920 gegründet, seit 2001 Ortsteil des Bezirks Pankow) wurde anlehnend an angrenzende Quartiere mit einer engen gründerzeitlichen Struktur bebaut. Die teilweise äußerst dichte Blockrand- und Hinterhofbebauung (GFZ bis zu 3,5) diente im damaligen Arbeiterviertel hauptsächlich zu Wohnzwecken. Entlang der Bahntrasse entstanden zahlreiche Industrieansiedlungen. Am damaligen Güterbahnhof Weißensee, Teil der nördlichen Grenze des Untersuchungsgebiet, entstand 1881 das IV. Städtische Gaswerk Berlins, das über ein Jahrhundert das Quartier prägte.<sup>4</sup>

Die auf dem 32 ha großen Areal verteilten sechs Gasometer versorgten seit ihrem Bau den Norden und Nordosten Berlins mit Gas. Im II. Weltkrieg verzeichnete das Werk starke Produktionseinbußen, zunächst durch den Einzug der Arbeiter zum Wehrdienst, später durch die starken Kriegszerstörungen im Zuge der Angriffe der Alliierten. Nach Kriegsende begann



Abbildung 3 | Errichtung des Thälmannparks (Bauakademie der DDR, 1986, S.52)

der Wiederaufbau mit einer Umstrukturierung des Werkes zu einer Gaskokerei. Durch die Umstellung auf Erdgasversorgung und den zunehmenden Verfall der Anlagen, sowie andauernde schädliche Emissionen, wurde Anfang der 1980er Jahre der Abriss der Versorgungsanstalt zu Gunsten einer Wohn- und Grünanlage beschlossen. Lediglich ein Jahr nach Einstellung des Betriebes wurde im Juni 1982 der letzte Gasometer gesprengt. Einige

---

<sup>4</sup> Vgl. Opitz, 1993, S. 3f

## Voruntersuchung Thälmannpark

Fragmente der historischen Bebauung blieben jedoch erhalten. Ehemalige Verwaltungsgebäude des Werkes werden heute als kommunaler Kulturstandort mit Einrichtungen wie der „Galerie Parterre“ dem „Theater unterm Dach“, dem Kulturamt und als Jugendzentrum genutzt. Im Zuge der Errichtung der Wohn- und Parklandschaft des Thälmannparks und der Sanierung und Umnutzung der ehemaligen Verwaltungsgebäude zu kulturellen Zwecken entstand 1986 zusätzlich die „WABE“, einer der größten kommunalen Veranstaltungsräume.

Auf dem X. Parteitag der Sozialistischen Einheitspartei Deutschlands (SED) wurde im April 1981 parallel zu den Abrissplänen der Gasversorgungsanstalt der Beschluss gefasst, an gleicher Stelle den ehemaligen Parteivorsitzendem der KPD Ernst Thälmann mit einem Denkmal und einem neuen Wohnensemble zu ehren. Mit den Baumaßnahmen änderte sich das Erscheinungsbild des Untersuchungsgebiets –vom veralteten Industrieareal zum grünen Wohnstandort– deutlich. Anlässlich des 100.Geburtstags von ErnstThälmann am 16.April 1986 wurde der Ernst-Thälmann-Park feierlich eingeweiht. Ein besonderes Element ist die 13 m hohe Bronzeplastik Thälmanns an der Greifswalder Straße. Die 3.800 m<sup>2</sup> große Denkmalanlage wird durch eine großzügige Parkanlage mit der neuen Wohnbebauung verbunden. Im Park wurden zahlreiche Wegeverbindungen zur schnellen Durchquerung, sowie Angebote zum Spielen und Erholen angelegt. Das 1986 fertiggestellte Wohnensemble wurde mit über 1.300 Wohnungen für ca. 4.000 Bewohner das größte zusammenhängende Plattenbaugebiet im Prenzlauer Berg. In die Erdgeschosse der Neubauten wurden Folgeeinrichtungen des Handels, der Kindertagesbetreuung und Gastronomie integriert. Im nördlichen Bereich entstanden in der grünen Parklandschaft Mitte bis Ende der 1980er Jahre das „Zeiss-Großplanetarium“, eine Schwimmhalle und die Grundschule am Planetarium.<sup>5</sup>

Zwischen Schulareal und Fröbelstraße befinden sich die gründerzeitlichen Backsteingebäude des Krankenhauses Prenzlauer Berg. Nach dem Entwurf des Stadtbaurates Hermann Blankenstein entstand hier 1886/87 Berlins größtes Obdachlosenasyll, das aufgrund enormer Nachfrage nur kurze Zeit nach seiner Fertigstellung eine bauliche Erweiterung erfuhr. So wurde 1893 ein Anbau am Hauptgebäude realisiert und fast das komplette Areal der städtischen Einrichtung mit 20 Barackenschlafsälen sowie Waschhaus und Desinfektionsanstalt bebaut. In der sogenannten „Palme“, benannt nach einer großen Palme im Eingangsbereich, fanden bis zu 5.000 Menschen Notunterkunft für eine Nacht. Mit der Übernahme des Standorts durch das Krankenhaus im Jahr 1940 ging die Funktion als städtisches Obdach verloren. 1949 begann die Sanierung des Areals, das den Krieg weitestgehend unbeschadet überstanden hatte. Die baulichen Erweiterungen wurden teilweise zurückgebaut und in den folgenden Jahren durch Zusatzbauten in unterschiedlichen Größen und lockerer Anordnung sowie einer zentralen Grünfläche ergänzt. Im Jahr 2008 beschloss die Senatsverwaltung für Gesundheit die Aufgabe des Standorts zugunsten einer Ausweitung des Klinikums am Friedrichshain. Zum Zeitpunkt

---

<sup>5</sup> Vgl. WeTeK Berlin gGmbH, 2007/ Vgl. Baudirektion Hauptstadt Berlin, 1986, S. 7f.

der Voruntersuchung ist unklar, ob und wie lange der Betrieb am historischen Standort aufrecht erhalten wird.<sup>6</sup>

Das westlich des Krankenhausgeländes gelegene Backsteinensemble wurde Ende des 19. Jahrhunderts als Hospiz mit Siechenhaus und Leichenhalle geplant. Nachdem 1934 die Nutzung aufgegeben wurde, diente es bis zur Übernahme durch das Bezirksamt Pankow (1985) unter anderem als Haftstätte des sowjetischen Geheimdienstes und als Standort der Bezirksverwaltung des Ministeriums für Staatssicherheit (MfS).

Der südlich des Bezirksamtsgeländes liegende heutige Fröbelplatz diente längere Zeit als Lagerstätte sowie als Standort für die Bezirksverwaltung und zur Unterbringung von Obdachlosen (in Baracken). Erst 1935 wurde die Fläche als Platz mit verbindenden Gestaltelelementen zur südlich angrenzenden Bebauung hin angelegt. 1983 erhielt er sein heutiges Erscheinungsbild. Die an den Park südlich angrenzenden Gebäude wurden ursprünglich an die historisch gewachsenen städtischen Strukturen angepasst. Teile der offenen Blockrandbebauung, die aktuell leer stehen, funktionierten zeitweise als Schule, später als Krankenhaus, andere bis heute zu Wohnzwecken mit kleinteiligem Gewerbe in den Erdgeschossen entlang der Prenzlauer Allee.

Die Gestaltung des südlich gelegenen Danziger Platzes wurde lange Zeit auf Grund seiner Nähe zum städtischen Obdachlosenheim vernachlässigt. Auf dem Areal befanden sich einst Schulgebäude in Barackenbauweise und ein Straßenreinigungsdepot im nördlichen Teil. Planungen, den Platz bis hin zur Fröbelstraße auszuweiten, wurden nicht umgesetzt. Stattdessen legte man lediglich die südliche Kante als Parkanlage an, welche bis heute existiert. An der nordwestlichen Kante entstand in den 1980er Jahren in Plattenbauweise die Kita „Schwalbennest“, die in den letzten Jahren eine großzügige Spiel- und Freifläche, zentral über das Areal verlaufend, zugeordnet bekam.<sup>7</sup>

Die nordöstliche Bebauung des Straßenreinigungsdepots wich dem 2011 fertig gestellten Wohnungsneubau „Prenzlauer Bogen“. Der Architekt Tobias Nöfer entwarf ein sichelförmiges Gebäude mit Apartments, Penthouses und Townhouses für Privateigentümer in einer eingezäunten Anlage.<sup>8</sup>

Der Bereich des Untersuchungsgebiet östlich der Greifswalder Straße wurde bis zum Ende des 19. Jahrhunderts für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Die nördlich gelegene Bahnfläche weitete sich im Laufe der folgenden Jahrzehnte zu Gunsten des Güterbahnhofs Greifswalder Straße (zeitweilig auch unter Bahnhof Weißensee, Ernst-Thälmann-Park bekannt<sup>9</sup>) aus. Während sich die angrenzenden Quartiere nach und nach zu Wohngebieten entwickelten, wird dieses Areal bis heute für gewerbliche und industrielle Zwecke genutzt, mit einem Zementwerk

---

<sup>6</sup> Vgl. Land Berlin, 1995, S.32f./ Vgl. Wiedermeier, 2012

<sup>7</sup> Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, 1994, S.18f.

<sup>8</sup> Vgl. ASSET Vermögensverwaltung GmbH Berlin, o.A.

<sup>9</sup> Vgl. Dennert, 2010



## Voruntersuchung Thälmannpark

als Hauptnutzer. Eine bis Ende der 1940er Jahre planungsrechtlich mögliche Bebauung kam nicht zur Umsetzung.<sup>10</sup> Stattdessen entstand hier nach dem Krieg eine 8,5 ha große Parkanlage. Zwischen 1948 und 1950 wurden Schutt und Kriegstrümmer angehäuft, mit Oberboden bedeckt und gestalterisch begrünt. 1955 wurde der nach dem Widerstandskämpfer Anton Saefkow benannte Volkspark eröffnet.

## 2.3 Flächennutzung, Bauungsstruktur und Denkmale

Das Untersuchungsgebiet unterscheidet sich mit seiner heterogenen Bauungsstruktur, dem hohen Grünflächenanteil und der Vielfalt der Flächennutzungen deutlich von den umgebenden Wohnquartieren. Die Abgrenzung wird durch die umgebenden Hauptverkehrsstraßen verstärkt.

### 2.3.1 Flächennutzung

Bei Betrachtung der realen Nutzung nehmen Gemeinbedarfs- und Sondernutzungen und Grün- und Freiflächen die größten Flächen im Untersuchungsgebiet ein. Nur ein relativ geringer Teil des Gebietes ist der Wohnnutzung zugeordnet.<sup>11</sup>

Als vorbereitende Bauleitplanung stellt der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP 2010) für das Untersuchungsgebiet unterschiedliche flächenbezogene Nutzungskategorien dar.<sup>12</sup> Das in den



Abbildung 4 | Flächennutzungsplan (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2009 a)

1980er Jahren entstandene Plattenbauensemble an der Lilli-Henoch und Ella-Kay-Straße untersteht der Kategorie Wohnfläche W1 mit hoher Nutzungsdichte (GFZ über 1,5). Der

<sup>10</sup> Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Karte Berlin um 1910/ Vgl. Forßbohm, 2009, S. 66f

<sup>11</sup> Vgl. Umweltatlas Berlin/ Reale Nutzung der bebauten Flächen

<sup>12</sup> Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2009 (a)

südwestliche Bereich des Untersuchungsgebiet wird als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Diese Kategorie beinhaltet unterschiedliche zweckbestimmte Flächen, unter anderem den südlich der Fröbelstraße gelegenen Fröbelplatz, die Verwaltungsgebäude des Bezirksamts nördlich der Fröbelstraße, sowie das zentral im Areal gelegene Vivantes Klinikum als Standort des Gesundheitswesens. Über den östlichen und nordwestlichen Teil des Gebiets erstrecken sich Grünflächen mit teilweise Zweckbestimmung für Sport (Schulsport-, Bolz- und Hockeyplatz), Kultur (Zeiss-Großplanetarium, Kulturzentrum) und die Parkanlagen des Ernst-Thälmann- und Anton-Saefkow-Parks. Der nordöstliche Bereich ist im Flächennutzungsplan als Bahnfläche dargestellt, östlich angrenzend der Greifswalder Straße in kleinen Teilen als Gemischte Baufläche M2.<sup>13</sup> Aufgrund der äußerst heterogenen Nutzungsstruktur und dem großen Freiflächenanteil ist das Gebiet in der dicht bebauten und hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzten Umgebung einzigartig.

### 2.3.2 Bebauungsstruktur

Das historisch gewachsene, gründerzeitliche Gefüge der Nachbarquartiere ist im Untersuchungsgebiet kaum vorzufinden, so dass es auch in städtebaulich-räumlicher Hinsicht einen Solitär im Stadtgefüge bildet. Das Areal ist durch stark heterogene großflächige Bebauungsstrukturen aus unterschiedlichen Architekturepochen gekennzeichnet, was die Wahrnehmung eines zusammenhängenden Quartiers erschwert. Gleichzeitig wirken einige der Bauensembles als Barrieren, unterbrechen Sichtachsen und verwehren mitunter die Durchquerung des Quartiers.

#### Stadtgrundriss und Straßenraster

Das Quartier wird durch die Ringbahntrasse (nördlich); sowie die Greifswalder Straße, Kniprodestraße (östlich), Danziger Straße, Anton-Saefkow-Straße (südlich) und Prenzlauer Allee (westlich) gefasst. Das im Ortsteil Prenzlauer Berg hauptsächlich orthogonal verlaufende Straßenraster ist innerhalb des Untersuchungsgebiet nur im westlichen Teilbereich erkennbar. Lediglich die Fröbelstraße, Diesterwegstraße und der südliche Bereich der Ella-Kay-Straße fügen sich in das historische Raster ein. Die Erschließung und Straßenführung der Plattenbauten im östlichen Bereich sind teils unübersichtlich und irreführend. So liegt die von Süd nach Nord verlaufende Ella-Kay-Straße zwar zentral im Untersuchungsgebiet und ermöglicht u.a. das Erreichen der richtungsbeschränkten Anliegerstraßen und Parkplätze der GEWOBAG-Plattenbauten, endet dann aber mit dem Charakter einer Sackgasse im Bereich des nördlich gelegenen Vattenfall Umspannwerks. Irreführend ist gleichsam der Verlauf der von der Greifswalder Straße abgehenden Lilli-Henoch-Straße, welche nach Erschließung des Güterbahnhofsareals und der Schwimmhalle ebenso zu einer Einbahnstraße wird und in Umrundung und Erschließung der nördlich gelegenen Punkthäuser endet. Beide ermöglichen keine weitere Durchquerung des Gebiets. Über einen Ausläufer der Danziger Straße werden die

---

<sup>13</sup> Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2009 (a)

<sup>13</sup> Ebd.

## Voruntersuchung Thälmannpark

südlichen Punkthäuser, ebenso richtungsbeschränkt, über die Einfahrt des Kulturstandorts (ehem. Gaswerk) erreicht.

Das Bahnareal, sowie die Gewerbe- und Industriebetriebe östlich der Greifwalder Straße werden durch Anliegerstraßen erschlossen, welche hauptsächlich Quell- und Zielverkehr führen. Zur Querung der Greifwalder Straße wird von den Zulieferern der ansässigen Unternehmen und anderen Gebietskundigen die parallel der Bahngleise verlaufende (private) Brücke genutzt.

Die fehlende Klarheit der Straßenwegführung, das fehlende Leitsystem, sowie die enorme Ausprägung der das Gebiet umschließenden Hauptverkehrsstraßen und Bahntrassen bilden deutliche Barrieren für die Zugänglichkeit, die Durchquerung und den inneren Fluss des Untersuchungsgebiets.

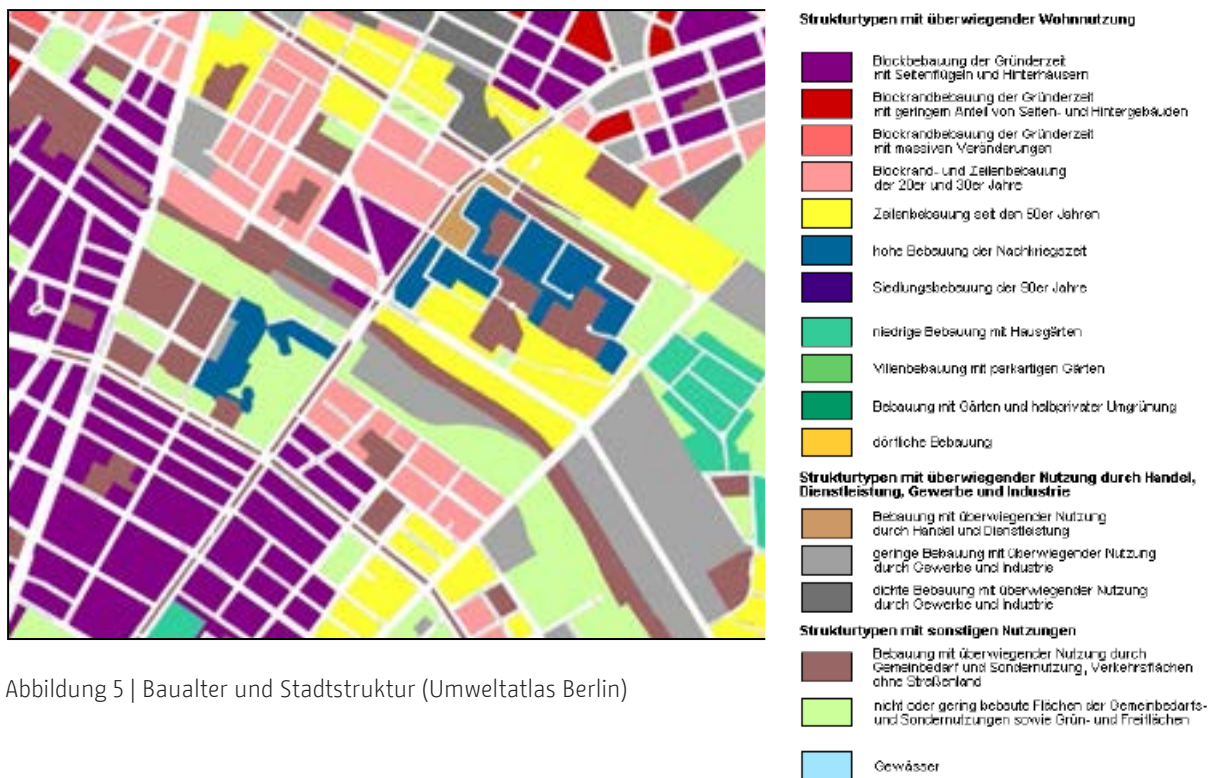


Abbildung 5 | Baualter und Stadtstruktur (Umweltatlas Berlin)

Untersuchungsgebiet sind überwiegend zweispurig befahrbar, sie haben relativ einheitliche Breiten und werden teilweise von einem Parkstreifen begleitet. Die Einbahnstraßen im Untersuchungsgebiet dienen lediglich zur Erschließung der Wohnbebauung. Die Hauptverkehrsstraßen, die das Gebiet erfassen, verfügen aufgrund von Mehrspurigkeit und Straßenbahntrassen über deutlich größere Straßenbreiten. Der Geh- und Radweg entlang der Greifwalder Straße ist deutlich überdimensioniert. Durch diese breiten, stark frequentierten Verkehrstrassen und die teils mangelhaften Möglichkeiten der Querung, nimmt das Quartier eine Insellage im Stadtraum ein.



Im Gegensatz zu den Straßen selbst und den Fahrbahnbreiten sind die Straßenräume im Gebiet jedoch sehr different. Sie sind gekennzeichnet von unterschiedlicher Breite und Gestaltung. Auch die Beläge sind verschieden, mitunter in einem schlechten Zustand. Teilweise kann die Barrierefreiheit nicht gewährleistet werden, andernorts wird der Durchgang durch wucherndes Grün verwehrt.

### 2.3.3 Denkmale

Aus dem Untersuchungsgebiet sind drei Denkmalbereiche und zwei Baudenkmale in die Denkmalliste Berlins aufgenommen.<sup>14</sup>

Für den Betrieb der Gasanstalt wurden ab 1872 Gasometer und Funktionsgebäude errichtet. Beim Abriss der Gasanstalt etwa ein Jahrhundert später blieben einige der Verwaltungsgebäude erhalten. Sie sind heute als Denkmalbereich unter Schutz gestellt und beherbergen mit dem „Kulturstandort“ und dem „Kinder- und Jugendfreizeithaus DIMI“ wichtige Einrichtungen des Bezirkes.<sup>15</sup>

Ebenfalls als Denkmalbereich ausgewiesen ist das etwa zeitgleich mit der Gasanstalt erbaute und angelegte Ensemble des ehemaligen Obdachlosenasyls (heute Vivantes Klinikum). Von besonderer Bedeutung sind hier u.a. das Hauptgebäude, der letzte erhaltene Teil der historischen Bebauung mit Sheddachkonstruktion und das ehemalige Waschhaus mit Schornstein.<sup>16</sup>



Abbildung 6 | Ausschnitt Denkmalkarte (STATTBAU, 2013)

<sup>14</sup> Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 2013 (a)

<sup>15</sup> Vgl. Amt für Kultur und Bildung, 2010, S. 2

<sup>16</sup> Vgl. Land Berlin, 1995, S.32f.

## Voruntersuchung Thälmannpark

Der heutige Bezirksamtstandort an der Prenzlauer Allee wurde 1886-1889 nach dem Entwurf von Stadtbaurat Blankenstein als Hospiz mit Siechenhaus und Leichenhalle erbaut. Im Laufe der vergangenen Jahrzehnte unterlagen die Gebäude diversen Nutzungen. Seit Ende der 1970er Jahre stehen sie als Ensemble unter Denkmalschutz, seit den 1980er Jahre in kommunalem Besitz.<sup>17</sup>



Abbildung 7 | Bezirksamt Pankow (STATTBAU, 2012)

Als Baudenkmal unter Schutz steht die Bronzebüste Ernst Thälmanns mit dem umgebenden Kundgebungs- und Versammlungsplatz an der Greifswalder Straße. Der Entwurf vom sowjetischen Bildhauer Lew Kerbel wurde 1983-85 realisiert, Platz und Skulptur im Jahr 1990 vom Landesdenkmalamt in die Schutzliste aufgenommen.<sup>18</sup>

Ebenfalls als Baudenkmal unter Schutz steht die Plastik für die Opfer des Widerstandskampfes am Standort Danziger Straße/ Diesterwegstraße. Sie wurde 1979 von Werner Richter entworfen und realisiert.<sup>19</sup>

---

<sup>17</sup> Vgl. Bezirksamt Pankow, 2007, S. 18

<sup>18</sup> Vgl. Baudirektion Hauptstadt Berlin, 1986, S.11f.

<sup>19</sup> Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2013 (a)

## 2.4 Förderkulisse Stadtumbau Ost

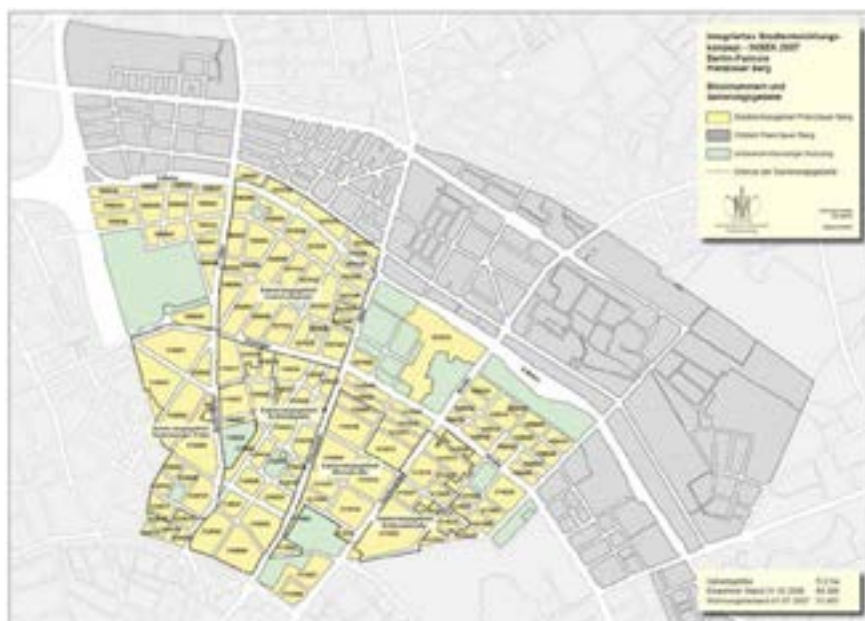


Abbildung 8 | Stadtumbaugebiet Prenzlauer Berg (Bezirksamt Pankow, 2007)

Auf der Grundlage des 2001 erarbeiteten „Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Prenzlauer Berg im Bezirk Pankow“ wurden die Planungsräume Thälmannpark und Grüne Stadt / Anton-Saefkow-Park Teil der Förderkulisse des Programms Stadtumbau Ost. Das Stadtumbaugebiet Prenzlauer Berg umfasst mit einer Größe von ca. 512 ha einen großen Teil des Altbezirks und Ortsteil Prenzlauer Berg.

Zum Stadtumbaugebiet Prenzlauer Berg gehören ebenfalls die Planungsräume Falkplatz, Humannplatz (Teilbereich) sowie das Sanierungsgebiet Helmholtzplatz<sup>20</sup>, das eine Größe von 81,9 ha hat. Es ist ein gründerzeitlich geprägtes Wohnquartier, das nach der Sanierung der Wohngebäude zu einem begehrten Wohnstandort für Familien mit Kindern wurde. Bis 2005 wurde im Gebiet ein Quartiersmanagement-Verfahren durchgeführt, das in ein bezirks- und bewohnergetragenes Stadtteilverfahren übergeleitet wurde. Der Schwerpunkt der noch laufenden Sanierungsmaßnahmen liegt bei Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur, der Entwicklung untergenutzter gewerblicher Flächen sowie bei Gehwegsanierungen und Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung.<sup>21</sup>

Ebenfalls in der Stadtumbaukulisse Prenzlauer Berg liegen die inzwischen aufgehobenen Sanierungsgebiete Winsstraße, Böttzowstraße und Kollwitzplatz<sup>22 23</sup>. Das Gebiet Kollwitzplatz hat eine Größe von 60,6 ha und wurde durch Sanierung der Altbausubstanz sowie Neubauten in

<sup>20</sup> Vgl. 09. Rechtsverordnung

<sup>21</sup> Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, o.A.

<sup>22</sup> ebenda

<sup>23</sup> Vgl. 10. Aufhebungsverordnung

## Voruntersuchung Thälmannpark

ehemaligen Baulücken in seiner Funktion als attraktives innerstädtisches Wohngebiet gestärkt. Die denkmalgerechte Sanierung der historischen Stadtplätze, wie z.B. dem Kollwitzplatz und die Anlage neuer öffentlicher Spielplätze haben zu einer qualitativen und quantitativen Verbesserung der Freiraumsituation geführt. In ehemals gewerblich, z.B. als Brauereien genutzte Gebäuden sind nach deren denkmalgerechter Sanierung sowohl Gewerbetriebe, Ladengeschäfte als auch Kultureinrichtungen eingezogen.<sup>24</sup>

Das Gebiet Winsstraße<sup>25 26</sup> umfasst eine Fläche von 34,7 ha und ist ein im City-Rand gelegenes Wohngebiet. Neben der Sanierung der gründerzeitlichen Wohngebäude entstanden neue Wohnungen durch den Umbau z.B. eines Umspannwerkes, den Neubau eines Seniorenwohnhauses sowie die Errichtung von Townhouses auf nicht mehr benötigten ehemaligen Gewerbeflächen. Die Schulen im Gebiet wurden erneuert, und um das erhebliche Defizit an öffentlichen Spiel- und Freiflächen zu mindern wurden bestehende Spielplätze erneuert und eine früher der Feuerwehr zugeordnete Fläche dauerhaft als attraktiv gestaltete öffentliche Spiel- und Freifläche gesichert.<sup>27</sup>

Das Gebiet Bötzowstraße<sup>28 29</sup> mit einer Größe von 29 ha ist in seiner Funktion als anziehendes, innerstädtisches Wohngebiet für Familien mit Kindern durch die Sanierung des gründerzeitlichen Altbausbestandes -wovon einer großer Teil Jugendstilgebäude sind, der Erneuerung sozialer und kultureller Infrasturkturereinrichtungen, u.a. der Neubau einer Öko-Kita sowie Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld und zahlreichen Neubauten weiterentwickelt worden. Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und Verkehrsberuhigung haben zu einer qualitativen Aufwertung des Wohnumfeldes geführt.<sup>30</sup>

Das Gebiet Teutoburger Platz<sup>31 32</sup> nimmt annähernd 50 ha ein. Es ist ein typisches innerstädtisches Quartier aus der Gründerzeit mit einer Mischung aus Wohnen, Arbeiten und sozialer Infrastruktur. Mit der Sanierung der Wohnbausubstanz, der Erneuerung von Kitas und Schulen unter Bündelung von Mitteln unterschiedlicher Förderprogramme hat das Gebiet an Anziehungskraft für Familien zugenommen. Zahlreiche neu entstandene Wohnungen in ausgebauten Dachgeschossen, aber vor allem in drei größeren Neubauwohnanlagen sorgten für Zuzug in das Gebiet. Als Förderkulisse des städtebaulichen Denkmalschutzes konnten im Gebiet die entsprechenden Fördermittel zur Verbesserung der öffentlichen Plätze und Freiräume sowie denkmalgeschützte Fassaden eingesetzt werden. Infolge der Erneuerung und bedarfsgerechten Anpassung der Gebäudesubstanz konnte neues Handwerk, Klein- und

---

<sup>24</sup> Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (o.A.)

<sup>25</sup> Vgl. 10. Rechtsverordnung

<sup>26</sup> Vgl. 12. Aufhebungsverordnung

<sup>27</sup> Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (o.A.)

<sup>28</sup> Vgl. 11. Rechtsverordnung

<sup>29</sup> Vgl. 12. Aufhebungsverordnung

<sup>30</sup> Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (o.A.)

<sup>31</sup> Vgl. 10. Rechtsverordnung

<sup>32</sup> Vgl. 13. Aufhebungsverordnung

Dienstleistungsgewerbe angesiedelt werden. Maßnahmen zur Verbesserung der Sicherheit und Aufenthaltsqualität in Straßen und im öffentlichen Raum wurden durch den städtebaulichen Denkmalschutz gefördert.<sup>33</sup>

Mit der weiträumigen Definition der Grenzen des Stadtumbaugebietes unter Einschluss der Sanierungsgebiete konnten verschiedene Fördermittel gebündelt werden, was unter schwerpunktmäßigem Einsatz insbesondere in den Sanierungsgebieten zu deren deutlichen Aufwertung und Entwicklung zu beliebten Wohngebieten geführt hat. Besonderer Handlungsbedarf hingegen besteht noch bei der Erneuerung und Aufwertung von Bildungs- und Kultureinrichtungen sowie des öffentlichen Raums und der öffentlichen Grünanlagen im Thälmannpark.<sup>34</sup>

### Vorhaben des Stadtumbaus

Im Statusbericht 2012<sup>35</sup>, der die Ergebnisse des Stadtumbauprozesses nach zehn Jahren Förderung im Prenzlauer Berg dokumentiert und bestehende Handlungsbedarfe definiert, wurde festgestellt, dass in den Planungsräumen Thälmannpark und Grüne Stadt/ Anton-Saefkow-Park noch erheblicher Handlungsbedarf besteht und die Strategie der Städtebauförderung aufrechterhalten werden sollte. Für die folgenden Vorhaben wurden 2012 von den Fachämtern Bedarfsanmeldungen formuliert:

#### Bedarfsanmeldungen 2012

Soziale Infrastruktur	notwendige Erneuerungsmaßnahmen	Gesamtkosten
Grundschule am Planetarium	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanierung Nebengebäude, bauliche Hülle und innen</li> <li>• Aufwertung Schulhof und Außenanlagen inkl. Sportfreiflächen</li> </ul>	450.000 €
Jugendzentrum „Dimi“	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauwerkstrockenlegung inkl. Neuaufbau Terrasse</li> <li>• Sanierung Kelleraußenwand, Kellerräume</li> </ul>	650.000 €
Kulturareal Danziger Straße	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Energetische Sanierung bauliche Hülle, Fassade, Fenster, Balkone (Pilotprojekt),</li> <li>• Haustechnik, Grundleitungen</li> <li>• Bauwerkstrockenlegung</li> </ul>	5.000.000 €
<b>Öffentlicher Raum</b>		

<sup>33</sup> Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (o.A.)

<sup>34</sup> STERN, 2009

<sup>35</sup> BSM, 2012

## Voruntersuchung Thälmannpark

Soziale Infrastruktur	notwendige Erneuerungsmaßnahmen	Gesamtkosten
Gehweg Ella-Kay-Str.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Befestigung Gehweg zwischen Fröbelstraße und Grundschule zur Schulwegsicherung</li> </ul>	50.000 €
Fröbelplatz/ Öffentliche Grünanlage	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufwertung historischer Stadtplatz inkl. behindertengerechter Gestaltung</li> <li>Wiederherstellung Funktion</li> </ul>	600.000 €
Thälmannpark	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sanierung und Aufwertung des Parks</li> <li>Aufwertung Jugendspielplatz mit Bolzplatz (nördlich)</li> </ul>	980.000 €
Sanierung Teich		
Wege, Grünflächen		
Neugestaltung Brunnenplatz		
Jugendspiel-Bolzplatz		
Anton-Saefkow-Park	Sanierung und Aufwertung des Parks (Wege, Mauern, Vegetation), Verbesserung der Zugangssituation	1.500.000 €

Die folgenden Maßnahmen wurden bewilligt und befinden sich z.T. in der Umsetzung:

**Bewilligte Maßnahmen**

Öffentlicher Raum <sup>36</sup>	Kosten/ Programmjahr <sup>37</sup>	Anmerkungen
Spielplatz 1 /Ernst-Thälmann-Park	67.500 € / 2013	Fertigstellung 2013
„Spielberg“ / Ernst-Thälmann-Park	144.000 € / 2012	Umsetzung wurde verschoben, da unklar war, ob zur Grundwasserbeobachtung Pegel gesetzt werden
Spielplätze Anton-Saefkow-Park	20.000 € / 2013 130.000 € / 2014	Aufwertung eines Spielplatzes und Ausstattung mit Spielgeräten

<sup>36</sup> Lt. Auskunft Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt Pankow

<sup>37</sup> Alle angeführten Kosten sind brutto/brutto, d.h. einschließlich Planungskosten; nach Einschätzung von Brigitte Gehrke sind die Kosten für die Neugestaltung der Spielplätze -unter Berücksichtigung der Flächengrößen und des Zustands- nicht ausreichend.

Öffentlicher Raum <sup>36</sup>	Kosten/ Programmjahr <sup>37</sup>	Anmerkungen
<b>Infrastruktur</b>		
DIMI	400.000 € /ab 2014 in der Planung	u.a. Bauwerkstrockenlegung, Erneuerung der Fenster , Brandschutz
Grundschule am Planetarium	1,73 Mio von 2011-2014	Energetische Sanierung des Hauptgebäudes (ohne Sporthalle und Backsteingebäude (Altbau)

## 2.5 Bevölkerung

Die Bevölkerung im Untersuchungsgebiet ist im Durchschnitt älter als im übrigen Prenzlauer Berg. Im Vergleich zum Bezirk und zur Gesamtstadt leben hier weniger Menschen mit Migrationshintergrund und relativ viele Arbeitslose. Prognosen gehen von einer deutlichen Zunahme der Bevölkerung für den Gesamtbezirk bis 2030 aus.

Der in diesem Kapitel vorgenommenen Betrachtung der demografischen und sozialen Entwicklung des Untersuchungsgebiets liegen unterschiedliche räumliche Bezugsgrößen zugrunde. Vorliegende Daten stehen auf Ebene der „Lebensweltlich orientierten Räume“ (LOR) zur Verfügung, mit deren Einführung im Jahr 2006 eine neue Grundlage für sozialräumliche Beobachtungen, Prognosen und Planungen geschaffen wurde.<sup>38</sup> Unterhalb der Bezirksebene sind die LOR in Prognoseräume, Bezirksregionen und Planungsräume unterteilt, wobei Planungsräume die kleinste Hierarchieebene darstellen und durchschnittlich rund 7.500 Einwohner betreffen.

Der überwiegende Teil des Untersuchungsgebiet liegt im Planungsraum Thälmannpark. Dieser ergibt zusammen mit den Planungsräumen Winsstraße und Bötzwortviertel die Bezirksregion Prenzlauer Berg Süd, welche im Prognoseraum Südlicher Prenzlauer Berg des Bezirks Pankow verortet ist. Das Erweiterungsgebiet ist Bestandteil des Planungsraums Anton-Saefkow-Park, der in Kombination mit den Planungsräumen Greifswalder Straße, Volkspark Prenzlauer Berg, Conrad-Blenkle-Straße und Eldenaer Straße die im Prognoseraum Nördlicher Prenzlauer Berg gelegene Bezirksregion Prenzlauer Berg Ost bildet.

<sup>38</sup> Vgl. dazu auch die Datenblätter im Anhang. Wenn nicht anders angegeben sind die in diesem Kapitel verwendeten Daten durch das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg zur Verfügung gestellt oder dem Monitoring Soziale Stadtentwicklung (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 2009 b und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2011 b) entnommen worden.



## Voruntersuchung Thälmannpark

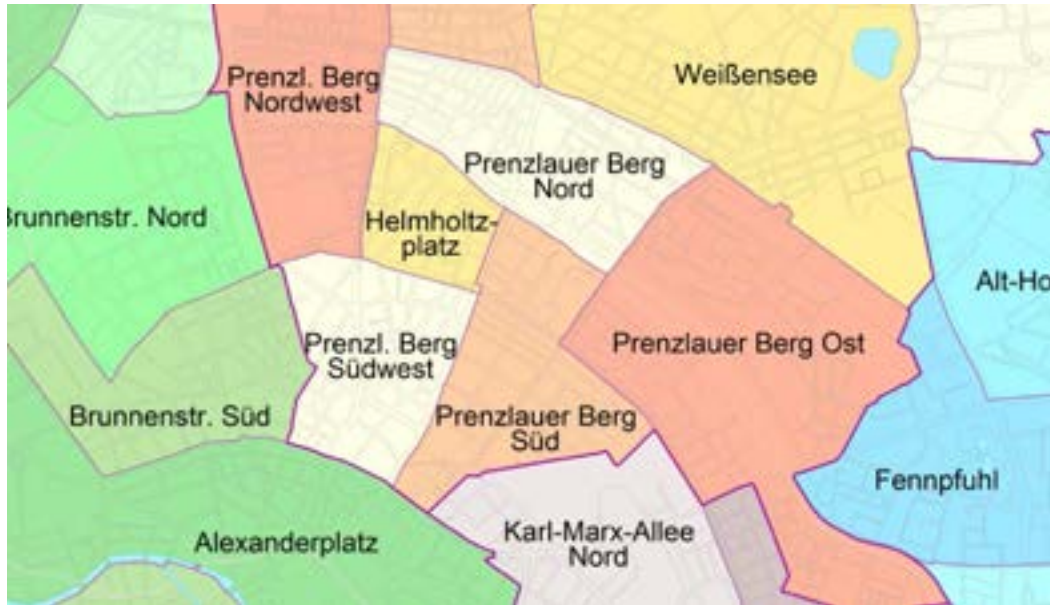


Abbildung 9 | Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) - Bezirksregionen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2013 b)

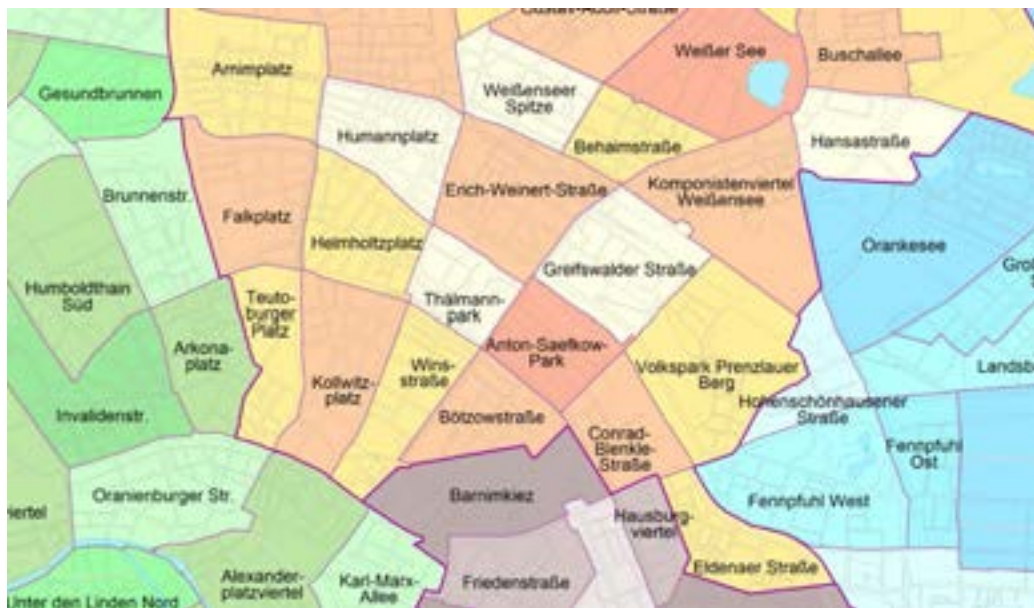


Abbildung 10 | Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) - Planungsräume (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2013 c)



Bezirk	Prognoseräume	Bezirksregionen	Planungsraum
03 Pankow	06 Nördlicher Prenzlauer Berg	12 Prenzlauer Berg Nord	27 Humannplatz
			28 Erich-Weinert- Straße
		13 Helmholtzplatz	32 Helmholtzplatz
		14 Prenzlauer Berg Ost	29 Greifswalder Straße
			30 Volkspark Prenzlauer Berg
			34 Anton-Saefkow- Park
			35 Conrad-Blenkle- Straße
	41 Eldenaer Straße		
	07 Südlicher Prenzlauer Berg	15 Prenzlauer Berg Südwest	37 Kollwitzplatz
			16 Prenzlauer Berg Süd
			38 Winsstraße
			39 Bötzowstraße

Da der im Untersuchungsgebiet liegende Bereich des Planungsraums Anton-Saefkow-Park keine Einwohner aufweist, wird in den Kapiteln 2.5.1 bis 2.5.3 ausschließlich der Planungsraum Thälmannpark berücksichtigt.

### 2.5.1 Einwohnerentwicklung

Mit Stand 31.12.2012 wohnten 2.711 Menschen im Planungsraum Thälmannpark. Damit ist dieser der mit Abstand einwohnerärmste der drei Planungsräume in der rund 30.000 Einwohner umfassenden Bezirksregion Prenzlauer Berg Süd. Nachdem die Einwohnerzahl von 2007 bis 2011 zunächst sukzessive sank, stieg die Anzahl der im Planungsraum Thälmannpark lebenden Menschen –nicht zuletzt aufgrund der Wohnungsneubautätigkeit– allein im Jahr 2012 um 9,2 % (229 Einwohner). Damit folgt der Planungsraum der seit mehreren Jahren positiven Einwohnerentwicklung im Bezirk sowie in der Gesamtstadt.

Im Prenzlauer Berg insgesamt weist das Wanderungsverhalten stark inkonsistente Züge auf. In den Vergleichsjahren 2008 und 2010 kommt es zum Teil zu erheblichen Verschiebungen. Eine eindeutige Tendenz ist den statistischen Daten nicht zu entnehmen.

Laut der mittleren Variante der aktuellen Bevölkerungsprognose wächst Berlin bis 2030 um rund 250.000 Einwohner (7 %). Mit einem Plus von knapp 60.000 Einwohnern (16 %) fällt der prognostizierte Bevölkerungszuwachs im Bezirk Pankow mit deutlichem Abstand am größten aus.<sup>39</sup> Diese Entwicklung wird sich besonders drastisch auf den Norden des Bezirks auswirken. Aber auch die erwartete Zunahme im Prognoseraum Südlicher Prenzlauer Berg<sup>40</sup> liegt mit 11,6 % bei 6.322 zusätzlichen Einwohnern weit über dem gesamtstädtischen Schnitt. Besonders interessant sind dabei die Veränderungen innerhalb der verschiedenen Alterskohorten.

Während der Anteil der Kinder unter 6 Jahren und der Anteil der 18-45-Jährigen abnimmt, steigt die Anzahl der übrigen Einwohner stark: Bei den Kindern und Jugendlichen zwischen 6 und 18 Jahren ist mit einem Plus von 41,2 % (1.952 Einwohner) zu rechnen, der Anteil der 45-65-Jährigen soll um 47,3 % (5.222 Einwohner) steigen und die Zahl der Personen über 64 Jahren wird sich laut Prognose um 52,1 % (1.921 Einwohner) erhöhen. Zurückzuführen ist dies zum einen auf die allgemeine demografische Entwicklung einer alternden Gesellschaft, zum anderen wird im Rahmen dieser Prognose auch deutlich, welche Anziehungskraft der Prenzlauer Berg in den vergangenen Jahren auf junge Familien ausgeübt hat. Zu erwartende Auswirkungen dieser Entwicklung gilt es u.a. bei der Maßnahmenplanung zur sozialen und kulturellen Infrastruktur zu berücksichtigen.

---

<sup>39</sup> Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2012 c

<sup>40</sup> Im Rahmen der Bevölkerungsprognose Berlins liefert die Ebene der Prognoserräume die kleinräumigsten Daten. Dabei umfasst der Prognoseraum Südlicher Prenzlauer Berg, in dem aktuell rund 55.000 Menschen wohnen, zwei Bezirksregione und fünf Planungsräume, u.a. den Planungsraum Thälmannpark.

## 2.5.2 Demografische Struktur

In der Altersstruktur unterscheidet sich der Planungsraum Thälmannpark deutlich vom restlichen Prenzlauer Berg. Insbesondere die Bezirksregion Prenzlauer Berg Süd, aber auch der Bezirk Pankow sind gekennzeichnet durch eine vergleichsweise junge Bewohnerschaft. Im Gegensatz dazu liegt der Anteil der Personen über 64 Jahren im Planungsraum Thälmannpark mit 20,2 % weit über dem Schnitt. Gleichzeitig wohnen dort nahezu durchschnittlich viele Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren (14,1 %), was insbesondere auf einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen zwischen 6 und 18 Jahren (10,5 %) zurückzuführen ist. Dies hat zur Folge, dass der Planungsraum Thälmannpark mit 65,7 % verhältnismäßig wenige Einwohner zwischen 18 und 65 Jahren aufweist.

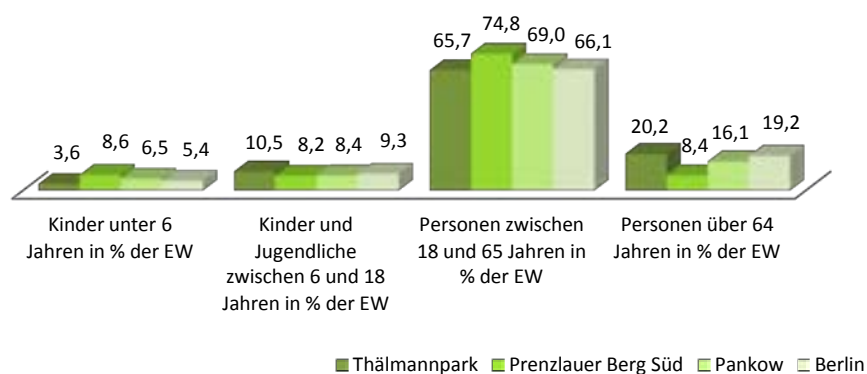


Abbildung 11 | Demografische Struktur (STATTBÄU, 2013)

Ein ähnliches Bild ergibt sich bei der Betrachtung des Migrationshintergrunds der Bewohner. Während der gesamtstädtische Schnitt bei 25,7 % liegt und der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund in der Bezirksregion Prenzlauer Berg Süd noch immer 19,0 % erreicht, liegt der Wert im Planungsraum Thälmannpark bei 13,3 % und damit nur knapp über dem bezirklichen Schnitt.

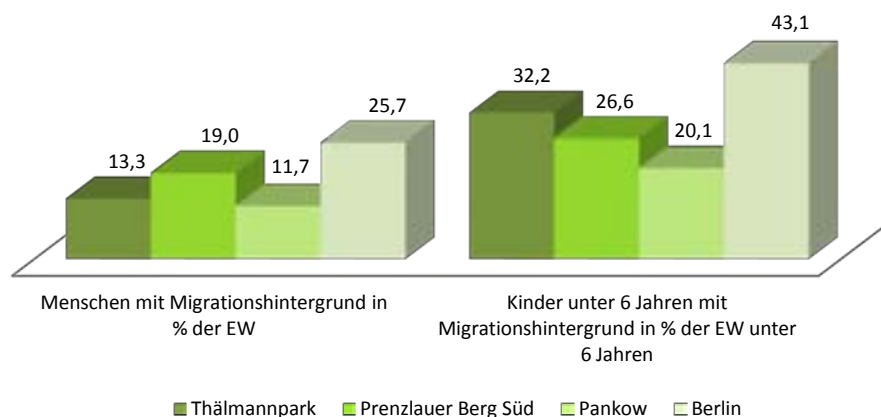


Abbildung 12 | Migrationshintergrund (STATTBÄU, 2013)

### 2.5.3 Sozialstruktur

Auch beim Bezug von Existenzsicherungsleistungen nimmt der Planungsraum Thälmannpark eine Sonderrolle ein. Mit 13,1 % liegt der Anteil der Arbeitslosen deutlich über dem gesamtstädtischen Schnitt (9,4 %) und sehr deutlich über dem Schnitt der Bezirksregion Prenzlauer Berg Süd (7,4 %).

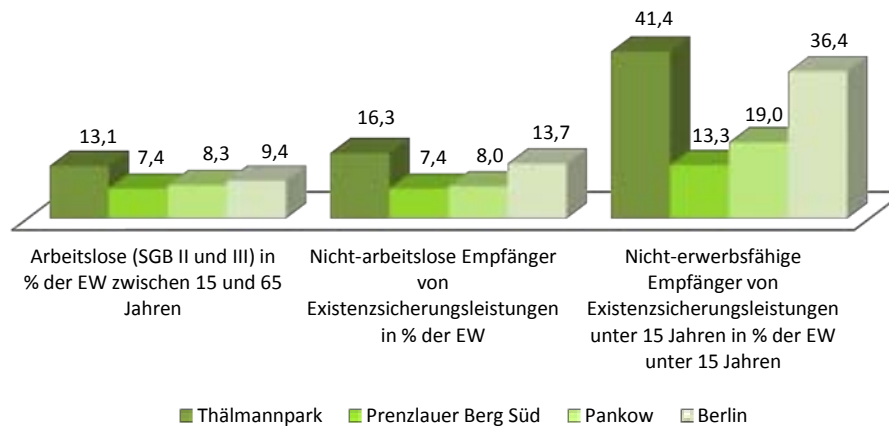


Abbildung 13 | Sozialstruktur (STATTBAU, 2013)

Dies hat Auswirkungen auf die Anzahl der Menschen, die von Existenzsicherungsleistungen abhängig sind. So ist der Anteil der von Kinderarmut betroffenen unter 15-Jährigen im Planungsraum Thälmannpark mit 41,4 % mehr als drei Mal so hoch wie der Anteil der von Kinderarmut Betroffenen in der Bezirksregion Prenzlauer Berg Süd insgesamt (13,3 %). Auch im gesamtstädtischen Vergleich übersteigt der Anteil den Schnitt deutlich (36,4 %). Der Anteil der so genannten „Aufstocker“ reiht sich mit seinen über alle Vergleiche hinweg überdurchschnittlichen 16,3 % ebenfalls in diese Tendenz ein. Die private Kaufkraft der Bewohner des Planungsraums Thälmannpark lag im Jahr 2011 bei 89,6<sup>41</sup> und damit einen Punkt unter dem Berliner Schnitt von 90,5<sup>42</sup>.

Dennoch erreicht der Planungsraum Thälmannpark im aktuellen Monitoring Soziale Stadtentwicklung einen mittleren Entwicklungsindex. Im gesamtstädtischen Vergleich schneidet er demnach nicht auffallend schlecht ab. Dies ist insbesondere auf einen verhältnismäßig guten Dynamikindex<sup>43</sup> von 28,4 zurückzuführen, mit dem die zurückliegende

<sup>41</sup> Vgl. GEWO BAG (2013)

<sup>42</sup> Vgl. GfK GeoMarketing GmbH, o.A.

<sup>43</sup> Der Dynamikindex setzt sich aus verschiedenen Wanderungssalden und aus Veränderungen beim Anteil der Empfänger von Existenzsicherungsleistungen zusammen.

sozialstrukturelle Entwicklung eines Planungsraumes abgebildet werden soll. Der Statusindex<sup>44</sup> hingegen ist der schwächste im gesamten Bezirk und liegt mit 58,7 deutlich über dem Pankower Schnitt von 28,5.<sup>45</sup> Er gibt Auskunft über den sozialen Status quo.

## 2.6 Wohnen

Der Ernst-Thälmann-Park ist ein begehrtes Wohngebiet. Die Miethöhen im Altbaubestand einschließlich der Plattenbauten sind auch für Normaleinkommen erschwinglich und liegen teilweise erheblich unter den Mietpreisen des Prenzlauer Berg und der Neubauten im Gebiet. Baualter, Wohnungsgrößen- und Grundrisstruktur bieten eine große Bandbreite. Die Gebäude haben einen überwiegend guten Bauzustand, wobei in Teilen Nachholbedarf in Bezug auf Barrierefreiheit und energetische Sanierung besteht.

Im Gebiet Thälmannpark gibt es z.Z. ca. 1.560 Wohnungen, von denen die Mehrzahl, 1.337 WE, im Rahmen des komplexen Wohnungsbaus Mitte der 1980er Jahre in industrieller Bauweise in Plattenbauten vom Typ WBS 70/8 oder in speziell für den Standort konzipierten Punkthochhäusern mit 12, 15 bzw. 18 Geschossen errichtet wurden.

Die älteste Wohnungsbausubstanz befindet sich im westlichen Teil des Untersuchungsgebiets, südlich des Fröbelplatzes sowie entlang der Prenzlauer Allee. Diese überwiegend 4-geschossigen Bauten sind im Zeitraum von 1919 bis 1945 entstanden, sie werden ergänzt durch eine bis zu 6-geschossige Nachkriegsbebauung an der Danziger Straße/ Diesterwegstraße.<sup>46</sup>

Jüngster Wohnkomplex ist der im Jahr 2011 fertiggestellte „Prenzlauer Bogen“, eine Anlage mit etwa 80 Eigentumswohnungen, die als Townhouses, Apartments oder Penthouses konzipiert sind.<sup>47</sup>

### 2.6.1 Eigentumsituation

Größte Wohnungseigentümer im Untersuchungsbereich sind die GEWOBA Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (GEWOBA) mit 1.131 Wohnungen und die Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum (WBG Zentrum) mit 206 Wohneinheiten. Deren Bestände umfassen alle Wohnungen in den Plattenbauten und Punkthochhäusern aus den 1980er Jahren. Die übrigen Wohnungen des Untersuchungsbereiches befinden sich im Eigentum der GSW Immobilien AG sowie der Akelius GmbH oder - wie im Falle der

<sup>44</sup> In den Statusindex fließen die Anteile der Arbeitslosen, der Empfänger von Existenzsicherungsleistungen sowie der Anteil der Kinder und Jugendlichen mit Migrationshintergrund ein.

<sup>45</sup> Sowohl beim Status- als auch beim Dynamikindex sind Werte von 0 (positiv) bis 100 (negativ) möglich.

<sup>46</sup> Vgl. Bezirksamt Pankow, 2007

<sup>47</sup> Vgl. ASSET Vermögensverwaltung GmbH Berlin, o.A.

Neubauwohnanlage Prenzlauer Bogen – im Besitz von Einzeleigentümern gem. WEG (Wohnungseigentumsgesetz).

Wohnungsbestand		
	Anzahl	Anteil in %
GEWOBAG	1.131	72,31
WBG Zentrum	206	13,17
private Eigentümer ca.	227	14,51
Gesamt	1.564	100

### 2.6.2 Zustand der Wohnbausubstanz

Insgesamt befindet sich die Wohnbausubstanz im Gebiet nach Angaben der Eigentümer sowie nach Inaugenscheinnahme in einem guten bis sehr guten baulichen und Ausstattungszustand, auch in Bezug auf Wärmedämmung und moderne ISO-Fenster.

Im Bestand der GEWOBAG sind Teilsanierungen durchgeführt worden. Dies betrifft die Komplettinstandsetzung einzelner Wohnungen, die Instandsetzung aller Müllabwurfanlagen, die Instandsetzung von Treppenhäusern und Aufzügen einiger Gebäude sowie die Giebelämmung des Plattenbaus an der Ella-Kay-Straße, für den ab 2015 die energetische Sanierung geprüft wird.<sup>48</sup>

Die im Besitz der WBG Zentrum liegenden Wohnungen sind in den vergangenen Jahren nach Angaben des Genossenschaftsvorstandes vollständig modernisiert und die Gebäude mit einem Vollwärmeschutz versehen worden. Haustechnik und Aufzüge wurden erneuert sowie ISO-Fenster eingebaut. Nachholbedarf besteht nach Aussagen der Genossenschaft bei der barrierefreien Zugänglichkeit in den Eingangsbereichen sowie innerhalb der Wohnungen bei den Balkonzugängen.<sup>49</sup>

---

<sup>48</sup> Vgl. GEWOBAG, 2013

<sup>49</sup> Vgl. WBG Zentrum, 2013

### 2.6.3 Wohnungsgrößenstruktur

In den verschiedenen Baujahresgruppen und Gebäudetypologien zuzuordnenden Wohnbauten des Thälmannparks besteht eine große Variationsbreite bei der Wohnungsgrößenstruktur. Die Bestände von GEWOBAG und WBG Zentrum reichen von 1-Zimmer-Wohnungen mit ca. 34 m<sup>2</sup> bis zu Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern mit ca. 106 m<sup>2</sup>. Etwa 47% des Wohnungsbestandes von GEWOBAG und WBG Zentrum verfügen über 3 Zimmer und mehr. Die Wohneinheiten in der Anlage „Prenzlauer Bogen“ umfassen ein Größenspektrum von 102 m<sup>2</sup> bis 230 m<sup>2</sup>.

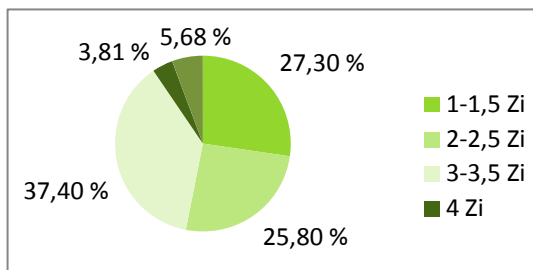


Abbildung 14 | Prozentuale Verteilung der Wohnungsgrößen

Wohnungsgrößenstruktur						
	1-1,5 Zimmer	2-2,5 Zimmer	3-3,5 Zimmer	4 Zimmer	> 4- Zimmer	Gesamt
GEWOBAG	301	321	437	12	60	1131
WBG Zentrum	64	24	63	39	16	206
Private Eigentümer	365	345	500	51	76	1337
Anteil in %	27,30	25,80	37,40	3,81	5,68	

### 2.6.4 Mieten, Wohndauer, Leerstand, Nachfrage

Laut Mietspiegel ist das Gebiet Thälmannpark überwiegend als einfache Wohnlage kategorisiert. Lediglich die Bereiche an der südlichen Diesterwegstraße und das Areal um den Prenzlauer Bogen sind als mittlere Wohnlage eingestuft. Die Bestandsmieten (Mittelwert) liegen lt. Mietspiegel 2013 in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße im Bereich von 4,77 €/m<sup>2</sup> NK bis 5,69 €/m<sup>2</sup> NK bei einfacher Wohnlage und zwischen 5,08 €/m<sup>2</sup> NK und 6,52 €/m<sup>2</sup> NK bei mittlerer Wohnlage.

Die Miethöhen der Wohnungen im GEWOBAG-Bestand erstrecken sich von 4,38 €/m<sup>2</sup> NK bis 6,25 €/m<sup>2</sup> NK.

Die Nutzungsentgelte für die Genossenschaftswohnungen der WBG Zentrum liegen bei 3,93 €/m<sup>2</sup> NK bis 4,10 €/m<sup>2</sup> NK und somit unterhalb der Mietspiegelwerte. Lediglich bei Neuvermietung wird das Nutzungsentgelt auf den jeweiligen Mietspiegelmittelwert für einfache Wohnlage angehoben.

Nach Angaben der beiden größten Wohnungseigentümer des Gebietes GEWOBAG und WBG Zentrum machen Erstbezieher aus der Mitte der 1980er Jahren einen Großteil ihrer Bewohnerschaft aus. Dennoch besteht eine gute Durchmischung in demografischer und sozialer Hinsicht.

Leerstand und Fluktuation im Gebiet sind sehr gering. In den GEWOBAG-Bauten liegt diese unterhalb der Fluktuationsrate von 7 % für den Prenzlauer Berg (Vergleich Berlin 2011: 9%<sup>50</sup>). Nachfrage und Zuzugsdruck, auch jüngerer Menschen aus der Umgebung Prenzlauer Berg, nehmen bei der GEWOBAG stetig zu. Nach deren Einschätzung machen auch die teilweise ungewöhnlichen Wohnungsgrundrisse den Bestand für Neumieter interessant. Der Leerstand im Portfolio der WBG Zentrum beträgt weniger als ein Prozent, wobei acht Bewerber auf eine freie Wohnung kommen. Neu Hinzuziehende kommen häufig aus dem Umfeld der Genossenschaftsmitglieder.

Für die Eigentumswohnungen im Untersuchungsbereich sind keine Angaben darüber möglich, wie hoch der Prozentsatz von Selbstnutzern bzw. Mietern ist und wie hoch der Leerstand ist. Bei einem Mietangebot für ein Townhouse im Prenzlauer Bogen betrug die NK-Miete 11,50 €/m<sup>2</sup>.

Der Ortsteil Prenzlauer Berg, zu dem der Thälmannpark gehört, ist ein nachgefragter Wohnstandort und wird als spannender Immobilienmarkt charakterisiert.<sup>51</sup> „Der ehemalige Arbeiterbezirk arrivierte zum Szenebezirk, der zuerst für Studenten und danach für Besserverdienende attraktiv wurde. Mittlerweile liegen das Miet- und Kaufpreisniveau deutlich

---

<sup>50</sup> Vgl. IBB, 2013

<sup>51</sup> Vgl. GSW, 2013



über dem Berliner Durchschnitt. Baulücken werden mit hochpreisigen Wohnprojekten geschlossen und auch ehemalige Gewerbeflächen entsprechend umgenutzt<sup>52</sup>.

In den angrenzenden Gebieten des Thälmannparks werden bei Vermietungsangeboten deutlich höhere Mietpreise als im Untersuchungsbereich gefordert. Stichproben ergaben Angebotsmieten für die „Grüne Stadt“ von 9,00 €/m<sup>2</sup> NK, für das Winsviertel von 9,50 €/m<sup>2</sup> NK bis 10,50 €/m<sup>2</sup> NK und für das Gebiet Kollwitzplatz von 11,50 €/m<sup>2</sup> NK bis 14,40 €/m<sup>2</sup> NK.<sup>53</sup> Der Wohnmarktreport der GSW 2013 stellt fest: „Der Kern des Stadtteils Prenzlauer Berg rund um den Kollwitzplatz hat sich zu einem Nobelquartier der Stadt entwickelt.“ Die durchschnittlichen Wohnkosten (warm) liegen hier bei 1.000 €, so hoch, wie in keinem anderen Teil des Bezirkes und dies, obwohl die Höhe der Kaufkraft nicht der Rangfolge bei den Wohnkosten entspricht.<sup>54</sup>

### 2.6.5 Wohnungsbauvorhaben

Auf dem früheren GASAG-Areal an der Ella-Kay-Straße 24 a werden durch einen Investor 80 Eigentumswohnungen errichtet. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 60 m<sup>2</sup> bis 130 m<sup>2</sup> und verfügen über 2 bis 5 Zimmer. Mit den Baumaßnahmen ist bereits begonnen worden. Zum Zeitpunkt dieser Voruntersuchung waren 39 Wohnungen in der Vermarktung. Die Kaufpreise dafür lagen bei etwa 3.300 €/m<sup>2</sup>.<sup>55</sup>

Auf der Grundlage eines positiven Vorbescheids plant ein Investor, das ehemalige Krankenhausgebäude an der Danziger Straße für gehobenes Wohnen umzunutzen. Zwei Neubaukörper im Bereich des Fröbelplatzes und an der Danziger Straße sollen die Gesamtanlage baulich ergänzen. In dem geplanten achtgeschossigen Neubau an der Danziger Straße sollen in den sechs Obergeschossen überwiegend kleine, ca. 36 m<sup>2</sup> große Wohnungen entstehen, von denen einige zu etwa 70 m<sup>2</sup> Maisonetten zusammengefasst werden sollen.<sup>56</sup> Angaben über die Zahl der neu zu errichtenden Wohnungen sind zum Zeitpunkt der Voruntersuchung nicht verfügbar.

---

<sup>52</sup> Vgl. Vgl. GSW, 2013

<sup>53</sup> Vgl. Immobilienscout, 2013

<sup>54</sup> Vgl. GSW, 2013

<sup>55</sup> Vgl. Strategis AG, 2013

<sup>56</sup> Vgl. GRAFT GmbH, 2013

## 2.7 Grünflächen, Spielplätze, Öffentlicher Raum

Die umfangreichen Grünflächen im Untersuchungsgebiet sind ein wesentlicher Bestandteil des Berliner Freiraumsystems und haben eine wichtige Ausgleichsfunktion für die umgebenden Wohnquartiere. Ihre Verbindung untereinander, die Qualität der Gestaltung, der Pflegezustand sowie das Angebot an Nutzungsmöglichkeiten sind jedoch überwiegend mangelhaft.

Die Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet erfüllen wichtige Aufgaben als Erholungs- und Kommunikationsräume, als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, bei der Luftreinhaltung, Lärminderung und für den Klimaschutz.

Mit insgesamt mehr als 21,5 ha Grünflächen stellt das Areal eine wichtige Ausgleichsfläche für umgebende Quartiere dar, in denen aufgrund verdichteter gründerzeitlicher Baustrukturen nur wenige Grünflächen vorhanden sind. Darüber hinaus sind die Grün- und Freiflächen im Thälmannpark ein wesentlicher Bestandteil der im ursprünglichen Gestaltungskonzept verfolgten Symbiose von Wohnen, kulturellen Einrichtungen und Natur und damit *das* verbindende Element der gebäudebezogenen Nutzungen im Areal.

Der aktuelle Zustand der Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet wird ihren vielfältigen Aufgaben und ihrer Bedeutung nicht gerecht. Fehlende Investitionen und mangelnde Pflege haben zu beträchtlichen Nutzungs- und Gestaltungsmängeln geführt, darunter fehlende Aufenthaltsmöglichkeiten und ein ungehinderter Wildwuchs.

Die ehemalige Nutzung als Gaswerk im Thälmannparkareal und insbesondere der unsachgemäße Abbruch der Gasanlagen Mitte der 1980er Jahre haben bis heute erhebliche Auswirkungen für den Thälmannpark. Ein Großteil der Gehölze hier ist von kümmerlichem Wuchs und Stammschäden gekennzeichnet, nach Einschätzung einer langjährigen Revierleiterin eine Folge von Sauerstoffmangel und Schadstoffbelastungen im Boden<sup>57</sup>

### 2.7.1 Gesamtstädtische Planung/ Landschaftsprogramm

#### Erholung und Freiraumnutzung

Im Berliner Freiraumsystem sind die Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet Teil des „Inneren Parkrings“, der sich mit zahlreichen Volksparks, Friedhöfen und Kleingärten um die bebaute Innenstadt erstreckt. Sie haben damit eine übergeordnete Freiraumfunktion inne.

---

<sup>57</sup> Siehe auch 2.10.4, vgl. Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt Pankow, 2013 (a)



Abbildung 16 | 20 Grüne Hauptwege /Ausschnitt  
(Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt  
2013 e)



Abbildung 15 | Das Untersuchungsgebiet im  
Berliner Freiraumsystem (Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Umwelt, 2013 d)

Durch das Untersuchungsgebiet verläuft der Hauptwanderweg Nr.18 „Innerer Parkring“ als einer der „20 grünen Hauptwege“. Die Strecke entlang der Bahngleise zwischen S-Bahnhof Prenzlauer Allee und Anton-Saefkow-Park wird im Streckennetz als „Lücke im Idealwegenetz“ des Hauptwanderweges dargestellt (blau, gestrichelt). Als temporärer Umweg“ wird eine Strecke entlang bestehender Wegführungen im Thälmannpark und südlich des Anton-Saefkow-Parks vorgeschlagen (lila).

Das Landschaftsprogramm Berlin sieht für das Untersuchungsgebiet den Erhalt und die Qualifizierung der bestehenden Grünflächen vor.<sup>58</sup>

Eine Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt bekräftigt die Bedeutung der Freiflächen im Thälmannpark insbesondere für die umgebenden Wohnquartiere und formuliert erhebliche Bedenken gegen deren Neubebauung und Nachverdichtung.<sup>59</sup>

Der Standort ehemaliges Krankenhaus/ Fröbelplatz wird als Wohngebiet mit der Dringlichkeitsstufe 2 bezgl. der Erfordernis einer Verbesserung der Freiraumversorgung dargestellt. Die Freiflächen hier haben demzufolge eine sehr hohe Bedeutung für die Lebensqualität der Bevölkerung und sind nach den Entwicklungszielen des Landschaftsprogramms unter Erholungsgesichtspunkten, gleichermaßen aber auch aus bioklimatischen Gründen, zu erhalten.<sup>60</sup> Für die Freiflächen der Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAG an der Lilli-Henoch-Straße 17-19 werden Maßnahmen zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorgesehen.

<sup>58</sup> Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2006 (a)

<sup>59</sup> Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 2013 (f)

<sup>60</sup> Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2013 (g)

### Umgebende Wohnquartiere

Die südlich Anton-Saefkow-Park gelegene Grüne Stadt ausgenommen wird den das Untersuchungsgebiet umgebenden Wohnquartieren überwiegend die höchste Dringlichkeitsstufe bei dem Erfordernis einer Verbesserung der Freiraumversorgung zugeordnet. Als Entwicklungsziele und Maßnahmen werden umfangreiche Sofortmaßnahmen für öffentliche, halböffentliche und teilweise auch private Freiräume vorgesehen:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturfächen
- Erschließung vorhandener Freiflächen
- Blockkonzepte, Hofbegrünung, Dach- und Fassadenbegrünung
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität in Straßenraum
- Wohnungsumfeldverbesserung auf der Grundlage freiraumplanerischer Konzeptionen im Bereich von Großsiedlungen

### Biotop- und Artenschutz

Das Untersuchungsgebiet ist im Landschaftsprogramm als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Als Entwicklungsziele/ Maßnahmen werden u.a. genannt:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
- Erhalt wertvoller Biotope und die Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.
- Für den Bereich der Grünflächen Ernst-Thälmann-Park und Anton-Saefkow-Park wird die vorrangige Entwicklung von Arten der Grünanlagenbiotope angestrebt.<sup>61</sup>

### 2.7.2 Öffentliche Grünflächen

Insgesamt gibt es im Untersuchungsgebiet rd. 215.000 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche (Grünanlagen und Spielplätze). Im Thälmannpark stellen sie mehr als 35 % der Gesamtfläche dar.

---

<sup>61</sup> Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2006 (b)

### Ernst-Thälmann-Park

Der Ernst-Thälmann-Park umfasst eine Gesamtfläche von 122.043 m<sup>2</sup>. Aufgrund seiner Größe und Ausdehnung bietet er vielfältige Potenziale für Freizeit- und Erholungsnutzung, nicht nur für die direkten Anwohner und Anwohnerinnen, sondern auch für die Bewohner der dicht bebauten angrenzenden Gebiete<sup>62</sup>.



Abbildung 17 | Eingangsbereich mit Sonnenuhr an der Prenzlauer Allee (Brigitte Gehrke, 2013)

Die Freiflächenkonzeption für den Ernst-Thälmann-Park wurde ab 1983 unter der Leitung der Baudirektion Hauptstadt Berlin, gemeinsam mit dem Büro für Städtebau, dem Stadtgartenamt und dem VEB Wohnungsbaukombinat Berlin in nur drei Jahren umgesetzt. Der Park wurde auf dem Gelände der ehemaligen städtischen Gasanstalt errichtet. Ziel war die Fertigstellung zum 100. Geburtstag von Ernst Thälmann am 16. April 1986. Mit dem Projekt sollte eine Verbindung zwischen Wohnen, kulturellen Einrichtungen und Natur hergestellt werden. Pro geplantem Einwohner (damals waren 4.000 EW angedacht) wurde ein Baum gepflanzt. Parkflächen, die Denkmalanlage und ein künstlicher Teich wurden angelegt.

Die ursprüngliche, aufwändige, gestaffelte Pflanzung ist heute nur noch in Rudimenten erhalten. Sommerblumen-, Stauden- und anspruchsvolle Gehölzpflanzungen sind nicht mehr erkennbar, bzw. vollständig aufgegeben.

---

<sup>62</sup> Siehe auch unter 2.7.3

## Voruntersuchung Thälmannpark

Stadtbildprägend für das heutige Erscheinungsbild des Thälmannparks vom Straßenraum aus sind die umgebenden „grünen Mauern“, die an vielen Stellen kaum noch Durch- oder Einblicke in den Park ermöglichen und Eingangsbereiche teilweise verdecken.



Abbildung 19 | Hauptweg zwischen Prenzlauer Allee und Greifswalder Straße (Brigitte Gehrke, 2013)



Abbildung 18 | Stark geschädigte Pergola am Rodelhügel (Brigitte Gehrke, 2013)

Der nördliche Parkteil mit dem Planetarium stellt eine wichtige grüne Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen Prenzlauer Allee und Greifswalder Straße und weiter in Richtung Osten dar. Dieser Weg ist als einziger Weg beleuchtet. Die Nutzung als Fahrradrouten bedeutet aber auch ein großes Konfliktpotential, da es keine Trennung zwischen Fuß- und Radverkehr gibt und die Strecke zwischen den beiden Grundstücksteilen der dort ansässigen Grundschule mit Sporthalle und Sportplatz verläuft.

In Höhe der Schwimmhalle wird die Wegeführung uneindeutig, da es keine klare Trassenführung zur nahen Greifswalder Straße gibt.

Die weiten, offenen Rasenflächen in diesem Bereich sind zur Bahntrasse hin angebösch und werden im Sommer als Liegewiese und im Winter als Rodelhügel genutzt. Raumbildende Gehölzstrukturen gibt es in diesem Parkteil nur an den Rändern, Rückzugsbereiche mit Aufenthaltsqualität sind nur in geringem Umfang vorhanden. Die Wegebeläge bestehen aus Betonplatten, -pflaster, z.T. ausgebessert mit Asphalt. Teilbereiche sind erneuerungsbedürftig. Übergänge von Fußgängerbereichen zu Straßen sind selten barrierefrei ausgebildet.

Vorhandene Ausstattung ist überwiegend in mangelhaften Zustand, den bauzeitlichen Sitzrondells aus Beton (an vier Stellen vorhanden) fehlt größtenteils die Sitzauflage. Bänke und Abfallbehälter sind nur in sehr geringem Umfang vorhanden.

Der östliche Bereich des Ernst-Thälmann-Parks entlang der Greifswalder Straße weist ein umfangreiches Wegesystem auf, untergeordnete Wege sind aufgrund mangelnder Pflege nicht



leicht zu erkennen, Gehölzränder an den Hauptwegen werden oftmals unsachgemäß zurückgeschnitten. Eine Differenzierung durch unterschiedliche Wegebreiten fehlt.

Etliche Parkwege (Breite i.d. R. zwischen 4 m und 6 m), z.B. auch die die Punkthochhäuser umgebenden, sind als öffentliches Straßenland ausgewiesen (s. Abb.). Hierdurch wird *Autoverkehr* in den Park hineingezogen.



Abbildung 21 | Ungepflegtes Sitzrondell vor der Schwimmhalle (Brigitte Gehrke, 2013)



Abbildung 20 | Abgepollertes öffentliches Straßenland (Brigitte Gehrke, 2013)

Gestalterische Höhepunkte bildeten zu der Zeit der Anlage des Parks ein ca. 1.300 m<sup>2</sup> großer Rosengarten, der heute nicht mehr vorhanden ist, ebenso wie ein Rhododendronhain.

Ein künstlicher Teich (ca. 1.600 m<sup>2</sup>) mit einem 3 m breiten Wasserfall ist heute noch vorhanden. Die Gehölzpflanzungen sind ausgewachsen, der Baumbestand bedarf einer grundsätzlichen Auslichtung und Pflege, teilweise wurde die geplante Pflanzung durch Sämlingsaufwuchs zurückgedrängt.



Abbildung 23 | Teichufer im Winter (Brigitte Gehrke, 2013)



Abbildung 22 | Radikaler Rückschnitt an ausladenden Gehölzen (Brigitte Gehrke, 2013)

## Voruntersuchung Thälmannpark

Der Teich, sowie die gesamte Parkbewässerung, wurden ursprünglich aus einem Grundwasserbrunnen gespeist. Es gab eine Umwälzanlage, die für die Reinhaltung des Teichwassers errichtet worden war. Heute wird der Teich von einer Anwohnerinitiative gepflegt, die Teichauffüllung erfolgt über Trinkwasser, das durch Spenden der Anwohner finanziert wird. Die Betonsohle des Teichs ist undicht und muss saniert werden. Trotz vielfältiger Bau- und Unterhaltungsmängel bietet das Teichareal einen besonders schützenswerten Lebensraum für Tier- und Pflanzenwelt.

Weitläufige Rasenflächen bestimmen heute das Bild dieses Parkteils, optisch abgeschirmt durch dichte Baum- und Strauchpflanzung gegenüber der Greifswalder Straße. Die ursprünglich differenzierte Pflanzung in den einzelnen Bereichen ist heute nur noch punktuell erkennbar.

Hier, wie auch im nördlichen Parkbereich, gibt es zwischen Menschen mit und ohne Hund auf den Rasenflächen wiederholt Nutzungskonflikte.

Gestalterische Besonderheiten, wie z.B. der Springbrunnen, der vor dem ehemaligen Rosengarten lag, sind nicht mehr funktionstüchtig.



Abbildung 24 | Sitzbereich in Durchwegung, Blick von der Greifswalder Straße (Brigitte Gehrke, 2013)



Abbildung 25 | Brunnenanlage vor dem ehemaligen Rosengarten (Brigitte Gehrke, 2013)



### Der Denkmalplatz

Der namensgebende Denkmalplatz mit der Büste Ernst Thälmanns befindet sich an der ehemaligen Protokollstrecke nach Wandlitz an der Greifswalder Straße. Realisiert wurde der Entwurf des russischen Bildhauers Lew Kerbel. Die Büste steht auf einem rechteckigen Bronzesockel, der wiederum auf einer zweistufigen Treppenanlage aus rotem Granit steht. Gerahmt wird das Denkmal von zwei 5 m hohen, dicht bepflanzten Hügeln. Die Skulptur hat eine Höhe von 13,50 m und 13,00 m Breite. Der umgebende Platz wurde ursprünglich als Kundgebungsplatz angelegt und hat eine Größe von ca. 3.800 m<sup>2</sup>.

Der Belag des Platzes besteht aus großformatigen Platten: Natursteinpflaster in Beton, gegliedert durch eine doppelreihigen Pflasterläufer, unterteilt mit Natursteinplattenbänderung. Der Belag hat eine raue Oberfläche, die nicht barrierefrei, bzw. rollfreundlich ist. Die umgebende Baumpflanzung entlang der Greifswalder Straße bildet heute eine grüne undurchsichtige Wand und verhindert Einblicke in den Park. Sichtbezüge von der S-Bahnstation Greifswalder Straße sind nicht mehr erhalten. Die derzeitige Nutzung des Platzes besteht in der Wegequerung und gelegentlichen Events, wie z.B. Hochzeiten oder politische Demonstrationen. In der Regel ist die Platzfläche um das Denkmal verwaist.

Ein angemessener Umgang mit Denkmal und Denkmalplatz wird seit der Wende z.T. kontrovers diskutiert. Anfang der 1990er Jahre sollte das Denkmal gemäß der Empfehlung einer Historiker-Kommission abgerissen werden.<sup>63</sup> Teile des Ensembles, große, bronzene Schrifttafeln mit Texten wurden daraufhin demontiert und eingelagert, die große Plastik blieb jedoch erhalten. 1993 fand eine Tagung zum Umgang mit dem Denkmal statt, die allerdings



Abbildung 26 | Bodenbelag Denkmalplatz  
(Brigitte Gehrke, 2013)

ergebnislos verlief.<sup>64</sup> In den darauf folgenden Jahren wurde das Denkmal, in der Zwischenzeit in die Berliner Denkmalliste aufgenommen, nicht mehr gepflegt und gereinigt. Im Jahr 2000 gründete sich das Aktionsbündnis Thälmann-Denkmal (bestehend aus linken Parteien, Gruppen und Organisationen) mit dem Ziel, einen „würdigen“ Umgang mit dem Denkmal zu finden. Das Aktionsbündnis säubert das Denkmal zweimal im Jahr. Seit 2006 kommt die Stadt Berlin für die Reinigung auf. Bei der im Rahmen der Voruntersuchung erfolgten

Anwohnerbeteiligung wurde sich vielfach für den Erhalt der Skulptur und mehr Nutzungsmöglichkeiten sowie eine verbesserte Gestaltung für den Denkmalplatz ausgesprochen.

<sup>63</sup> Vgl. Kulturamt Prenzlauer Berg, 1993

<sup>64</sup> Vgl. Tagesspiegel vom 9. Juni 1993

### Anton Saefkow-Park

Der Anton-Saefkow-Park (bis 1955 Gumbinner Grund) ist nordöstlich begrenzt von der Ringbahntrasse, bzw. dem Gewerbegebiet, nordwestlich von der Greifswalder Straße, südwestlich von der Anton-Saefkow-Straße und erstreckt sich südöstlich bis zur Kniprodestraße. Die Geländetopografie des Parks resultiert aus seiner Entstehung als Trümmerberg. In den 1950iger Jahren wurde dort Kriegstrümmerschutt aufgeschüttet und mit Oberboden abgedeckt.<sup>65</sup>

Der Park umfasst eine Fläche von ca. 7,5 ha und stellt mit seiner landschaftlichen Wegführung und den Wechsellagen zwischen Lichtungen und dicht mit Bäumen bestandenen Teilbereichen eine wertvolle wohnungsnaher Grünfläche dar. Trotz seiner Größe und den angrenzenden, dicht bebauten Wohnquartieren wird er nur wenig genutzt. Dies ist auf mangelnde Transparenz in den Eingangsbereichen, den in Teilen zugewucherten, schadhafte Wegen und den nur noch in geringem Maße vorhandenen Spielangeboten zurückzuführen.

Das Wegesystem ist für die Erschließung des Parks ausreichend, einzelne Wegeverbindungen mit einer Breite von bis zu 5 m sind zu großzügig angelegt. Ein Teil der Wege ist mit einer Asphaltdeckschicht versehen, andere als wassergebundene Wegedecke ausgebildet. Nahezu alle Wege sind stark überarbeitungsbedürftig. Granitwegekanten können bei einer Erneuerung wieder verwendet werden. Das Wegenetz wird ergänzt von sieben Treppenanlagen, die z.T. als Granit- oder Betonstufen ausgeführt sind. Allen Treppen fehlt ein Handlauf. Treppenwangen und Stufen sind teilweise abgesackt und bedürfen einer grundsätzlichen Sanierung. In einzelnen Bereichen fehlen die Abdeckplatten der Treppenwangen. Ein weiteres prägendes Element sind Natursteinmauern aus Sandstein, deren Fundamente (bedingt durch Bodenerosion) und Abdeckplatten der Mauern in größerem Umfang erneuerungsbedürftig sind.



Abbildung 27 | Weg mit Natursteinmauer (STATTBÄU,2013)



Abbildung 28 | Treppenanlage im Anton-Saefkow-Park (STATTBÄU, 2013)

<sup>65</sup> Vgl. Breuckmann, 1994

Im Park sind zwei Spielplätze vorhanden<sup>66</sup>. Sitzangebote und Abfallbehälter im Park befinden sich an eher zufällig gewählten Standorten und sind in einem erneuerungswürdigen Zustand.

Der Baumbestand im Park weist eine starke Verdichtung und Konkurrenz durch Sämlingsaufwuchs auf. In den Park wurden Bäume, die ursprünglich an anderen Orten gepflanzt wurden, umgesetzt. Eine gestalterische Absicht ist hierbei nicht zu erkennen. Grundsätzliche, langjährige Pflegemängel weisen auch die Strauchschicht und die Rasenflächen auf.

Die Grünverbindung zum Ernst-Thälmann-Park ist derzeit fußläufig nur über die stark befahrene Greifswalder Straße möglich.

### Fröbelplatz

Der Fröbelplatz befindet sich im südwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes und wird begrenzt von Prenzlauer Allee, Fröbelstraße, Diesterwegstraße und dem Gelände des ehemaligen Klinikums Prenzlauer Berg. Die Flächengröße beträgt 11.450 m<sup>2</sup>.

Die aktuelle Gestaltung ist durch eine Rasenfläche gekennzeichnet, die von dichten Gehölzpflanzungen entlang der Fröbelstraße und dem ehemaligem Krankenhaus eingefasst wird. Am östlichen Ende hin zur Diesterwegstraße befinden sich ein Ballspielplatz und ein allgemeiner Spielplatz. An der Prenzlauer Allee ist weder eine klare Abgrenzung zur Straße noch eine Eingangssituation gestaltet.



Abbildung 29 | Fröbelplatz, Blick von der Prenzlauer Allee (STATTBAU, 2013)



Abbildung 30 | Historisches Foto vom Fröbelplatz (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, 1994)

Die Fläche des heutigen Fröbelplatzes diente zu Beginn des 20. Jahrhunderts als Lagerfläche und zeitweilig als Quartier für Obdachlose. Ursprünglich nicht im Hobrechtplan vorgesehen, wurde der Platz erst 1935 nach einem Plan von Paul Mittelstädt als „Nordmarkplatz“ geschaffen. Dabei wurden Rasenflächen und Gehölz- und Staudenpflanzungen angelegt. Als gestalterische Verbindung zum Hofbereich des ehemaligen Schulgebäudes (später

<sup>66</sup> Siehe auch 2.7.4

## Voruntersuchung Thälmannpark

Krankenhaus) wurde am Ende einer Mittelachse ein heckengesäumter Staudengarten angelegt.<sup>67</sup>

In den 1950er Jahren wurde der Platz neu gestaltet und zum Fröbelplatz umbenannt. Seine heutige Gestaltung erhielt er im Wesentlichen bei der letzten Umgestaltung Mitte der 1980er Jahre. Zu diesem Anlass wurde zum Gedenken an den Pädagogen Friedrich Fröbel die vom Bildhauer Michael Klein geschaffene Plastik „Die Debütantin“ aufgestellt.<sup>68</sup> Die ehemals als Staudengarten angelegte Fläche am Übergang zum Krankenhausstandort gehört heute nicht mehr zur öffentlichen Grünfläche. Der Platz hat aktuell eine nur geringe Aufenthaltsqualität und bietet kaum Nutzungsmöglichkeiten. Vorhandene Ausstattung sowie Beläge sind überwiegend erneuerungsbedürftig. Die Rasenfläche wird zum Hundenauslauf und bei schönem Wetter intensiv als Liegewiese genutzt. Im September 1994 wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz ein Gestaltungswettbewerb zur Umgestaltung des Fröbelplatzes einschließlich Danziger Platz (ehemals „Dimitroffplatz“) ausgerichtet, eine Realisierung erfolgte jedoch nicht.

Der Fröbelplatz stellt insbesondere für den im Westen angrenzenden Helmholtzkiez eine wichtige wohnungsnaher Grünfläche mit Spielangeboten dar. Darüber hinaus ist er Eingang für eine fußläufige Querung des Blockes abseits der stark befahrenen Danziger Straße.

Freifläche Diesterweg-/ Danziger-/ Ella-Kay-Straße, „Danziger Platz“

Die Freifläche an der Danziger Straße zwischen Diesterwegstraße und Ella-Kay-Straße hat eine Flächengröße von 8.850 m<sup>2</sup>. Um 1910 waren hier, südlich des städtischen Obdachlosenasyls gelegen, „Schulbaracken“ aufgestellt<sup>69</sup>. 1935 wurde die Fläche als „Danziger Platz“ angelegt, der die beiden Flächen westlich und östlich des damals bestehenden Straßenbahndepots



Abbildung 31 | Freifläche Danzigerplatz ( STATTBAU, 2013)



Abbildung 32 | Die Debütantin (STATTBAU, 2013)

<sup>67</sup> Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, 1994, 21f

<sup>68</sup> Vgl. ebd.

<sup>69</sup> Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Karte Berlin um 1910

(heute Standort von Teilen des „Prenzlauer Bogens“) einschloss.<sup>70</sup> Der Platz bestand aus einer großen, von Strüchern umgebenen Rasenfläche, auf der vorhandene und neu gepflanzte Bäume locker verteilt waren. Die Fläche entlang der Diesterwegstraße war als Aufenthalt für Mütter mit kleinen Kindern vorgesehen, die Fläche an der Ella-Kay-Straße (damals Winsstraße) wurde als Sandspielplatz angelegt.<sup>71</sup> In den 1950er Jahren erfolgten die Umbenennung in „Dimitroffplatz“ und eine Umgestaltung im Stil einer straßenbegleitenden Grünanlage.<sup>72</sup> In den 1980er Jahre wurde im südöstlichen Bereich der Freifläche das Denkmal für die Opfer des Faschismus aufgestellt.

Die Freifläche bietet aktuell kaum Aufenthaltsqualität. Sie wird hauptsächlich zum Durchqueren (zwischen Danziger Straße und Prenzlauer Allee/ Bezirksamt, via Fröbelplatz) und als Hunderauslauf genutzt. Neben der mangelhaften Gestaltung stellt die unmittelbare Nähe zur stark befahrenen Danziger Straße ein erhebliches Manko dar.

Im Zusammenhang mit dem Gestaltungswettbewerb zur Umgestaltung des Fröbelplatzes wurden 1994 ebenfalls für die Freifläche Danziger Platz Ideen zur Umgestaltung erarbeitet. Auch hier erfolgte keine Realisierung.

Neben ihrer Funktion als fußläufige Verbindung zwischen Fröbelplatz und Thälmannpark bietet der Danziger Platz Potenzial für vielfältige Nutzungen, u.a. für die Bewohner des mit Grünflächen schlecht versorgten, im Süden angrenzenden Winsviertels.

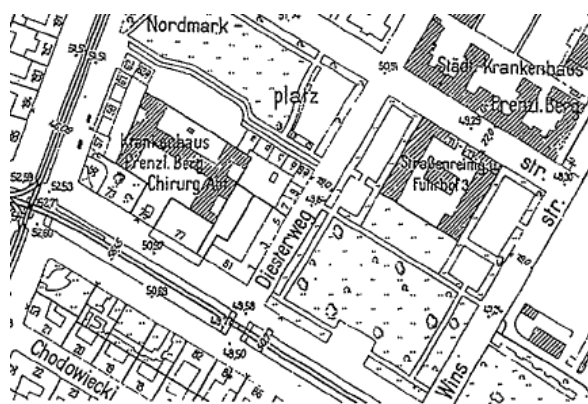


Abbildung 33 | Ausschnitt Stadtkarte von 1952, ohne Maßstab (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, 1994)



Abbildung 34 | Denkmal für die Opfer des Faschismus (STATTBÄU, 2013)

<sup>70</sup> Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, 1994, 24 f

<sup>71</sup> Vgl. ebd.

<sup>72</sup> Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, 1994, 24 f



### Freifläche Prenzlauer Allee/ Danziger Straße, „Schirmkinderplatz“

Der kleine Platz an der Prenzlauer Allee Ecke Danziger Straße ist gewidmete öffentliche Grünfläche mit einer Größe von 950 m<sup>2</sup>. Nach Auskunft des Tiefbau- und Landschaftsplanungsamtes<sup>73</sup> war der Platz früher auch Eingangsbereich zum damaligen Krankenhausgebäude. Er wird trotz starken Verkehrsaufkommens vielfach zum Verweilen genutzt. In der Platzmitte befindet sich ein Tröpfelbrunnen aus Bronze „Kinder unterm Regenschirm“, der 1974 auf dem Fröbelplatz aufgestellt worden ist.<sup>74</sup> Die den Platz einfassenden Beete und Bänke sind zum Zeitpunkt der Untersuchung in einem mangelhaften Zustand. Eine funktionale und gestalterische Verbindung zu den angrenzenden Gebäuden besteht nicht.



Abbildung 35 | Grünfläche Prenzlauer Allee Ecke Danziger Straße (STATTBAU, 2013)

Im Zuge der Umbauplanungen für das ehemalige Krankenhausgelände besteht seitens des Privateigentümers die Absicht, die Grünfläche im Rahmen einer public privat partnership neu zu gestalten und eine Pflegevereinbarung zu treffen. Es wird vorgesehen, den Eingangsbereich des Gebäudekomplexes zum Platz hin zu öffnen und den Platz als Entree zu nutzen. Das Landschaftsprogramm sieht für die Fläche die Wiederherstellung und Aufwertung als Stadtplatz vor.<sup>75</sup>

### 2.7.3 Versorgungsanalyse öffentliche Grünflächen

Bei der Berechnung der Versorgung mit öffentlichen Grünflächen werden wohnungsnah und siedlungsnah Grünflächen unterschieden.

*Wohnungsnah Grünflächen* sind dem unmittelbaren Wohnumfeld zugeordnet, ihr Einzugsbereich ist auf 500 m beschränkt. Sie sind in kurzer Zeit (in ca. 5 - 10 Gehminuten) und

<sup>73</sup> Vgl. Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt Pankow, 2013 (b)

<sup>74</sup> Vgl. ebd.

<sup>75</sup> Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2006 (b)

mit geringem Aufwand erreichbar. Um ihrer Funktion gerecht zu werden, ist eine Mindestgröße von 0,5 ha erforderlich. Darüber hinaus werden Kriterien wie Zugänglichkeit und Baustruktur der Wohnquartiere berücksichtigt. Als Richtwert für eine ausreichende Versorgung hat das Land Berlin 6 m<sup>2</sup>/EW festgelegt.

Die Anforderungen an wohnungsnahes Grün im Untersuchungsgebiet werden von den Grünflächen Ernst-Thälmann-Park, Fröbelplatz, Danziger Platz und Anton-Saefkow-Park erfüllt.

Das Areal Thälmannpark ist mit rd. 53 m<sup>2</sup>/EW außerordentlich gut versorgt.

Die südlich des Anton-Saefkow-Parks gelegene "Grüne Stadt" wird als ausreichend *versorgt* bewertet. Das an die Grüne Stadt südlich angrenzende Wohngebiet wird mit <3-0,1 m<sup>2</sup>/EW als *schlecht versorgt* bewertet.<sup>76</sup>

Die Grünflächen im Thälmannpark bewirken auch eine ausreichende Versorgung der direkt im Westen und Süden angrenzenden Wohnblöcke der umliegenden Quartiere (die Barrierewirkungen von Prenzlauer Allee und Danziger Straße werden im Umweltatlas mit der Neubewertung gegenüber 2009 als die Erholungsnutzung weniger einschränkend beurteilt, die Möglichkeit der Überquerung an Ampeln wird als ausreichend für die Zugänglichkeit bewertet).<sup>77</sup>

Die übrigen Wohnblöcke der westlich und südwestlich umliegenden Planungsräume „Humannplatz“, „Helmholtzplatz“, „Kollwitzplatz“ und „Winsstraße“ werden mit <3-0,1 m<sup>2</sup>/EW als *schlecht versorgt*, größere Bereiche des im Norden angrenzenden Planungsraums „Erich-Weinert-Straße“ mit <0,1 m<sup>2</sup>/EW als *nicht versorgt* bewertet.<sup>78</sup>

Ernst-Thälmannpark und Anton-Saefkow-Park erfüllen gleichzeitig die Anforderung an *siedlungsnahes Grün* (mind. 10 ha Flächengröße und in ca. 1.000 m Gehbereich oder mind. 50 ha Flächengröße und in ca. 1.500 m Gehbereich). Als Richtwert für eine ausreichende Versorgung wird durch das Land Berlin 7 m<sup>2</sup>/EW festgelegt.

#### 2.7.4 Öffentliche Spielplätze

Im Untersuchungsgebiet gibt es insgesamt neun öffentliche Spielplätze, darunter fünf in der Freifläche Ernst-Thälmann-Park, zwei auf dem Fröbelplatz und zwei im Anton-Saefkow-Park.

<sup>76</sup> Vgl. Umweltatlas Berlin/Kartenanzeige Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen

<sup>77</sup> Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2013 (h)

<sup>78</sup> Vgl. Umweltatlas Berlin/Kartenanzeige Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen



## Voruntersuchung Thälmannpark

Bezeichnung/ Lage	Spielfläche (netto)	Zielgruppe	Spielangebote	Anmerkungen
SP hinter dem Ernst-Thälmann-Denkmal  Ernst-Thälmann-Park	544 m <sup>2</sup>	Allgemeiner Spielplatz für Kleinkinder	Sandkasten	nicht genutzt  Spielgeräte beräumt  Ausstattung und Gestaltung unzureichend  Fördermaßnahme Stadtumbau Ost, aktuell im Bau, Fertigstellung 2013 geplant
Astro-SP am Planetarium, Diesterwegstraße  Ernst-Thälmann-Park	1.080 m <sup>2</sup>	Allgemeiner Spielplatz für Kinder von 2-8 Jahren	Mosaikfiguren zum Klettern, Rutsche	intensiv genutzt  ansprechende Gestaltung  gut gepflegt
Spielplatz Lilli-Henoch-Straße 17  Ernst-Thälmann-Park	482 m <sup>2</sup>	Allgemeiner Spielplatz	Tischtennis, Fitnessgerät	nicht genutzt  Ausstattung und Gestaltung unzureichend  Erweiterungsmöglichkeit vorhanden
Spielberg, Danziger-/ Greifswalder Straße  Ernst-Thälmann-Park	2.842 m <sup>2</sup>	Allgemeiner Spielplatz	Rutsche, Plantsche, Klettermöglichkeiten	wenig genutzt (Jugendliche am Nachmittag)  Ausstattung und Gestaltung unzureichend
Spielplatz 5, an der GS am Planetarium  Ernst-Thälmann-Park	502 m <sup>2</sup>	Spielplatz für ältere Kinder/ Jugendliche	Fußballtore	Nachmittags genutzt

## Ausgangssituation/ Rahmenbedingungen

Bezeichnung/ Lage	Spielfläche (netto)	Zielgruppe	Spielangebote	Anmerkungen
Spielplatz 1 Fröbelplatz	1.162 m <sup>2</sup>	Allgemeiner Spielplatz	Spielkombination mit Rutsche, Klettergerüst, Schaukeln, Balancierstange, Reck, Wackeltier, Tischtennis	vormittags genutzt (Kindergartengruppen)  Ausstattung z.T. erneuerungsbedürftig
Spielplatz 2 Fröbelplatz	897 m <sup>2</sup>	Spielplatz für ältere Kinder/ Jugendliche	Fußballtore	wenig genutzt
Anton-Saefkow-Park II	2.300 m <sup>2</sup>	Allgemeiner Spielplatz	Klettergerüst, Sechseckschaukel, Wippe	wenig genutzt  Fördermaßnahme Stadtumbau Ost, Fertigstellung 2014 geplant
Anton-Saefkow-Park III	403 m <sup>2</sup>	Kleinkinderspielplatz	keine	nicht genutzt  Fördermaßnahme Stadtumbau Ost, Fertigstellung 2014 geplant

### Spielplatz hinter dem Ernst-Thälmann-Denkmal

Der „Spielplatz hinter dem Ernst-Thälmann-Denkmal“ wurde vor einigen Jahren mit Ausnahme der Betonpalisadeneinfassung vollständig beräumt, nachdem sich 1993 Anwohner aufgrund von Gasgeruch beim Bezirksamt beschwert hatten. Der Boden des Fallschutzbelags wurde zum anstehenden Boden hin abgedeckelt. Seitdem besteht dieser Spielplatz ohne Spielgeräte. Bis Ende 2013 entstehen hier eine Bewegungslandschaft mit Märchenschloss, Schaukeln und erneuerten Sitzmöglichkeiten.<sup>79</sup>



Abbildung 36 | Beräumter Spielplatz hinter dem Ernst-Thälmann-Denkmal (Brigitte Gehrke, 2013)



Abbildung 37 | Astrospielplatz (Brigitte Gehrke, 2013)

### Astrospielplatz

Der Astrospielplatz liegt im nördlichen Bereich des Ernst-Thälmann-Parks. Die Mosaikfiguren wurden von der Künstlerin Steffi Bluhm gemeinsam mit Kindern im Rahmen eines Wettbewerbs der Kinderzeitschrift Frösi (Zeitschrift der Pionierorganisation Ernst-Thälmann) entwickelt. Er erfreut sich aufgrund der fantasievoll gestalteten Mosaikfiguren anhaltend großer Beliebtheit.

### Spielplatz Lilli-Henoch-Straße

Der Spielplatz Lilli-Henoch-Straße befindet sich zwischen zwei Punkthochhäusern und dem Gebäuderiegel der Zentrum Wohnungsbaugenossenschaft. Der Spielplatz, ursprünglich für Jugendliche angelegt, weist nur noch eine bescheidene Möblierung mit einem Trimm-Dich-Gerät, einer Reckstange und zwei Tischtennisplatten auf.

### Spielberg

Der Spielberg liegt im Thälmannpark auf der Erhöhung Danziger-/ Ecke Greifswalder Straße (Höhe über Straßenland bis zu 4 m) und ist lediglich von der Nordseite aus barrierefrei zu erreichen. Alle anderen Wege erschließen den Platz über Stufenanlagen. Der gesamte Spielplatz ist von einem dichten, nahezu undurchschaubaren Grüngürtel gerahmt. Der Platz ist zweiseitig mit Betonmauern zur Greifswalder und Danziger Straße hin abgegrenzt. Die Spielangebote umfassen drei Teilbereiche: „Rutschenhügel“, „Mittelbereich“ mit unterschiedlich hohen Klinkermauern, Unterkonstruktion eines ehemaligen Kletterspielgeräts

<sup>79</sup> auf der Grundlage der Ergebnisse eines Kinderbeteiligungsverfahrens im August 2013

und „Pergola mit Plansche“. Sämtliche Spielangebote mit Ausnahme der Plansche sind nicht mehr vollständig, bzw. entsprechen nicht mehr den heutigen Sicherheitsanforderungen.

Für das Jahr 2012 war beabsichtigt, den Spielplatz zu überarbeiten. Hierzu waren Mittel im Förderprogramm Stadtumbau Ost angemeldet worden. Der mit Kindern und Jugendlichen gemeinsam entwickelte Vorentwurf wurde zurückgestellt, da die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt im weiteren Verfahren mitteilte, dass beabsichtigt sei, dort in den kommenden Jahren ggf. Bautätigkeiten im Rahmen der Altlastenerkundung durchzuführen<sup>80</sup>.



Abbildung 38 | Rutschenhügel  
(Brigitte Gehrke, 2013)



Abbildung 39 | Spielberg (Brigitte Gehrke, 2013)

### Spielplatz 5

Einfassung und Belag des Spielplatzes 5 (eingezäunter Bolzplatz) an der Grundschule am Planetarium wurden teilweise 2013 erneuert und befinden sich in gutem Zustand.

### Spielplatz 1- Fröbelplatz

Der Kinderspielplatz wurde Anfang der 1990er Jahre neu ausgestattet und wird nach Auskunft von Anwohnern und eigenen Erhebungen vor allem vormittags von Kitagruppen genutzt. Die Spiel- und Aufenthaltsqualität ist nach Einschätzung der ehemaligen Revierleiterin gering, die Ausstattung erneuerungsbedürftig.

### Spielplatz 2-Fröbelplatz

Der Spielplatz 2- Fröbelplatz wurde in den 1990er Jahren als Bolzplatz neugestaltet. Belag und Einfassung sind erneuerungsbedürftig, die gestalterische Einbindung in den Fröbelplatz ist mangelhaft. Der Ballspielplatz wird kaum genutzt.

<sup>80</sup> Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2012 (a)

## Voruntersuchung Thälmannpark



Abbildung 40 | Spielplatz 2  
(STATTBAU, 2013)



Abbildung 41 | Spielplatz 1 (STATTBAU, 2013)

### Spielplatz Anton-Saefkow-Park II

Der weiträumige Spielplatz befindet sich sehr schön gelegen auf der Anhöhe im südöstlichen Parkteil vom Anton-Saefkow-Park. Eine Ausstattung ist nur noch rudimentär vorhanden. Er ist nicht barrierefrei erreichbar. Der Spielplatz besitzt aufgrund der wenigen Angebote nur eine geringe Attraktivität. Für 2013/2014 sind Umbaumaßnahmen mit Mitteln aus dem Programm Stadtumbau Ost vorgesehen.



Abbildung 43 | Spielplatz Anton-Saefkow-Park 1 (STATTBAU, 2013)



Abbildung 42 | Spielplatz Anton-Saefkow-Park 2 (STATTBAU, 2013)

### Spielplatz Anton-Saefkow-Park III

Der Kleinkinderspielplatz im des Parks besitzt eine Größe von 403 m<sup>2</sup>. Die Fläche weist derzeit keine Spielangebote auf. Aufgrund der schattigen Lage schlägt das Umwelt- und Naturschutzamt eine Standortverlagerung vor. Für 2013/2014 sind Umbaumaßnahmen mit Mitteln aus dem Programm Stadtumbau Ost vorgesehen.

### 2.7.5 Versorgungsanalyse öffentliche Spielplätze

Öffentliche Kinderspielplätze werden entsprechend den Spielbedürfnissen der verschiedenen Altersgruppen in Kleinkinderspielplätze, Allgemeine Spielplätze, pädagogisch betreute Spielplätze und Spielplätze mit zeitlich begrenzter Nutzungsmöglichkeit unterschieden. Relevante Kriterien sind Flächengröße und Spielangebote.

Für die Berechnung des Bedarfes an öffentlichen Spielplätzen gilt ein Richtwert von 1 m<sup>2</sup> (Netto-) Spielplatzfläche pro Einwohner. Die sieben öffentlichen Spielplätze im Planungsraum Thälmannpark haben insgesamt rd. 7.500 m<sup>2</sup> Spielfläche (8.845 m<sup>2</sup> Bruttofläche).<sup>81</sup> Mit rd. 2,8 m<sup>2</sup>/EW ist der Thälmannpark damit quantitativ sehr gut versorgt. Die zwei Spielplätze im Anton-Saefkow-Park gehören zu insgesamt fünf Spielplätzen mit 4.816 m<sup>2</sup> Gesamtspielfläche (5.675 m<sup>2</sup> Bruttofläche) im Planungsraum. Mit rd. 0,8 m<sup>2</sup>/EW besteht im Planungsraum Anton-Saefkow-Park damit ein im Vergleich zu den umliegenden Quartieren eher niedriges Defizit von 1.123 m<sup>2</sup>.<sup>82</sup>

Qualitativ besteht in beiden Planungsräumen ein erhebliches Defizit. Das Nutzungsangebot der Spielplätze ist sehr beschränkt und die vorhandene Spiel- und sonstige Ausstattung überwiegend erneuerungsbedürftig.

In den umliegenden Quartieren gibt es – ausgenommen im Planungsraum „Greifswalder Straße“ – teilweise erhebliche Defizite in der Spielplatzversorgung.<sup>83</sup>

Planungsraum	Fehlende Nettospielfläche in m <sup>2</sup> , gerundet	Defizit in %,gerundet
Humannplatz	9.200	70
Erich-Weinert-Straße	3.700	50
Greifswalder Straße	0	0
Helmholtzplatz	10.000	50
Kollwitzplatz	2.000	10

<sup>81</sup> Vgl. Umwelt- und Naturschutzamt Pankow, 2013

<sup>82</sup> Vgl. Umwelt- und Naturschutzamt Pankow, 2013 (b)

<sup>83</sup> Vgl. ebd.

## Voruntersuchung Thälmannpark

Winsstraße	5.000 (ohne „Leisepark“)	30 (ohne „Leisepark“)
Bötzowstraße	4.000	30
Volkspark Prenzlauer Berg	k.A.	k.A.
Conrad-Blenkle-Straße	2.200	60

## 2.7.6 Freiflächen von Infrastruktureinrichtungen

### Bezirksamt

Der Verwaltungsstandort in der Fröbelstraße (errichtet 1889 von Hermann Blankenstein) ist Standort verschiedener Bezirksamtsabteilungen. Große Teilbereiche der Außenanlagen (Gesamtflächengröße 27.270 m<sup>2</sup>) wurden zwischen 2009 und 2014 denkmalgerecht wieder hergestellt. Die Freiflächen zwischen Haus 6 und 7 wurden mit Großsteinpflasterbelag und



Abbildung 45 | Geschlossener Zaun/ Mauer an der Diesterwegstraße (Brigitte Gehrke, 2013)



Abbildung 44 | Neu angelegte Stellplatzanlage Bezirksamt vor Haus 4 (Brigitte Gehrke, 2013)

Rosenbeeten, Baumpflanzungen sowie Sitzplätzen erneuert. Zu den neu hergestellten Flächen zählt auch der Parkplatz gerahmt von den Häusern 2,3 und 4. Hier wurde der Belag erneuert und die einzelnen Parkstreifen mit aufwändig gestalteten Pflanzstreifen mit Pollerbeleuchtung gegliedert. Andere Teilbereiche, besonders auch die von derzeit nicht genutzten Gebäuden, wie z.B. die Kapelle, wurden bisher nicht erneuert.

Das gesamte Gelände ist eingefriedet. Der bauzeitliche Zustand -Mauersockel mit Mauersäulen und schmiedeeisernem Zaun ist teilweise noch erhalten. Einzelne Abschnitte sind mit einer vollflächigen, in späteren Zeiten hergestellten Mauer umgeben, die keine Einblicke auf das Gelände ermöglicht. Die gesamte Einfriedung bedarf einer Erneuerung.



### Kulturstandort

Die Freiflächen des Kulturstandortes mit der WABE, dem „Theater unterm Dach“, der kommunalen Galerie, den Werkstätten und dem „Rosengarten“ haben eine Gesamtfläche von 5.908 m<sup>2</sup>. Ursprünglich wurden sie als rahmendes, hochwertiges Abstandsgrün angelegt. Ihr Pflegezustand ist stark pflege-, bzw. erneuerungsbedürftig. Die Freiflächen des Rosengartens sind aufgrund der Aufgabe der Gaststätte in einem sehr schlechten Zustand.



Abbildung 46 | Haupteingang zum Kulturstandort „Theater unterm Dach“ (Brigitte Gehrke, 2013)



Abbildung 47 | Ungenutzter „Rosengarten“ (Brigitte Gehrke, 2013)

### Grundschule am Planetarium

Die Freiflächen an der Grundschule am Planetarium haben eine Gesamtfläche von rd. 10.000 m<sup>2</sup>. Der Schulhof der Grundschule ist großflächig versiegelt. Eine Fallschutzfläche mit Kletterkombination und Reckstangen, sowie Tischtennis und Streetballkorb sind die z.T. erneuerungsbedürftigen Spielangebote auf dem Schulhof. Die Schulhoffläche beträgt ca. 2.600 m<sup>2</sup>.



Abbildung 48 | Spielangebote auf dem Schulhof (Brigitte Gehrke, 2013)



Abbildung 49 | Verkrauteter Sportplatz (Brigitte Gehrke, 2013)

## Voruntersuchung Thälmannpark

Die Sportflächen neben der Turnhalle scheinen schon längere Zeit nicht mehr genutzt worden zu sein. Der Bodenbelag des Spielfeldes und der 100 m-Laufbahn besteht aus wassergebundener Decke und weist eine beginnende Krautschicht auf.

Die Schule verfügt über einen Schulgarten, der entsprechend den jahreszeitlichen Nutzungsmöglichkeiten unterschiedlich intensiv betrieben wird.

### Kitafreifläche „Schwalbennest“



Abbildung 51 | Großer Spielhügel  
(Jörg Hollricher, 2011)



Abbildung 50 | Sonnensegel mit Wasserspiel (Jörg Hollricher, 2011)

Die Außenanlagen der Kita „Schwalbennest“ wurden im Anschluss an die Sanierung des Gebäudes im Zeitraum Sommer 2010 bis Sommer 2011 saniert. Die Freifläche hat eine Größe von ca. 3.330 m<sup>2</sup>. Die Finanzierung erfolgte im Förderprogramm Stadtumbau-Ost. Die Fördersumme betrug 300.000 €. Die Spielflächen wurden thematisch als „Bauernhof“ mit „Koppel“ und „Scheune“ gestaltet. Ein großer Sandbereich hat den „Schwalbenkiez“ zum Thema.

### Krankenhaus (Vivantes)

Die Freiflächen des Krankenhauses zeichnen sich durch eine hohe Aufenthaltsqualität und



Abbildung 52 | „Patientenpark“ (Brigitte Gehrke, 2013)

guten Pflegezustand aus. Der Innenhof ist als „Patientenpark“ mit hohem Altbaubestand und zahlreichen Sitzplätzen gestaltet.

### 2.7.7 Private Grünflächen und Spielplätze

Neben den o.g. Freiflächen der Kita und am Vivantes-Krankenhaus sind im Untersuchungsgebiet weitere private Freiflächen den Wohngebäuden der Wohnungsbaugesellschaften Zentrum und GEWOBA, dem Wohngebäude „Prenzlauer Bogen“, dem ehemaligen Krankenhausstandort Danzigerstraße, sowie den Wohngebäuden Diesterwegstraße 3-9 E und Prenzlauer Allee 57-62 A zugeordnet. Informationen über Größe, Ausstattung und erfolgte bzw. geplante Maßnahmen waren zum Zeitpunkt der Voruntersuchung nur zu den Freiflächen der Kita<sup>84</sup> und der Wohnungsbaugesellschaften verfügbar.

#### Freiflächen Gewobag

Standort	Größe	davon Sandkasten	davon Stellplätze
Ella-Kay-Straße	18.859 m <sup>2</sup>	155,30 m <sup>2</sup>	373 m <sup>2</sup>
Lilli-Henoch-Straße	2.760 m <sup>2</sup>	-	-
Danziger-Straße	854 m <sup>2</sup>	-	-
Summe	22.473 m <sup>2</sup>	155,30 m <sup>2</sup>	373 m <sup>2</sup>

Nach Auskunft der GEWOBA wurden weder in den letzten Jahren Maßnahmen in den Außenanlagen durchgeführt, noch bestehen Planungen dafür. Im Rahmen von geplanten Objektsanierungen sollen jedoch auch die unmittelbaren Grünanlagen um die Häuser hergerichtet werden.

#### Freiflächen Zentrum

- Grünfläche: ca. 2.500 m<sup>2</sup>
- Spielplatz: ca. 300 m<sup>2</sup>
- Erneuerung des Sandspielfläche in 2012 (Kosten 14.000,00 €)

### 2.7.8 Öffentlicher Raum

Große Bereiche des öffentlichen Raumes im Untersuchungsgebiet sind von den großzügigen Grünanlagen Thälmannpark und Anton-Saefkow-Park geprägt. Abseits der Grünflächen stellt sich der öffentliche Raum wenig einladend zum Verweilen oder als Treffpunkt dar.

Straßen und Gehwege bestehen an mehreren Stellen aus einem Flickwerk an Belägen und sind vielfach erneuerungsbedürftig<sup>85</sup>. Sitzmöglichkeiten sind nicht ausreichend vorhanden. An einigen Orten ist unklar, ob es sich um einen Fahrweg, eine Stellplatzfläche oder den Gehweg

<sup>84</sup> Siehe Freiflächen von Infrastruktureinrichtungen

<sup>85</sup> Siehe auch 2.10.1

## Voruntersuchung Thälmannpark

handelt (so nördlich des Hockeyplatzes, im Bereich Diesterwegstraße/ hinter Haus 6/ Eingangsbereich Thälmannpark und im Innenhofbereich mit Stellplätzen an der Ella-Kay-Straße 26 -50).

Viele Einrichtungen und Angebote im Areal Thälmannpark sind wohl nur von Ortskundigen ohne Schwierigkeiten auffindbar. Dichter Bewuchs und hohe Einfriedungen unterbrechen Sichtbeziehungen und Wegeverbindungen, undefinierte Wegestrukturen erschweren die Orientierung, fehlende Rampen verhindern Zugänge für Rollstuhlfahrer, Rollatoren und Kinderwägen, auch zum Anton-Saefkow-Park. Mangelhafte Orientierungs- und Erschließungsmöglichkeiten ergeben sich auch aus Sicht der umliegenden Quartiere, da öffentliche Zugänge zum Untersuchungsgebiet vielfach nur schwer erkennbar sind.

Mangelnde Orientierungsmöglichkeiten können bei Passanten zu Unsicherheitsgefühlen führen, obgleich die tatsächliche Anzahl der Strafdelikte nach Auskunft des für städtebauliche Kriminalprävention zuständigen Polizeibeamten relativ gering ist<sup>86</sup>. Erfasste Delikte bzw. Konflikte sind im Wesentlichen illegaler Zigarettenhandel (Verstecke im Bahnareal), der Konsum und Handel von/ mit weichen Drogen im Bereich des Denkmals, KfZ-Einbrüche auf Stellplatzanlagen, Konflikte zwischen Fußgängern und Hundehaltern und zu schnell fahrende Radfahrer.<sup>87</sup>

## 2.8 Lokale Ökonomie

Im Untersuchungsgebiet dominieren teilweise überregional bedeutsame Infrastruktureinrichtungen. Waren des täglichen Bedarfs werden bis auf geringfügige Ausnahmen außerhalb der Gebietsgrenzen angeboten.

### 2.8.1 Wirtschaftszweige

Auch in Bezug auf die vorhandenen Wirtschaftszweige unterscheidet sich das Untersuchungsgebiet stark von den umgebenden Quartieren, deren Struktur von kleinteiligem Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie geprägt ist.

Im Areal Thälmannpark hingegen dominieren Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung, des Gesundheits- und Sozialwesens, sowie des Bildungs- und Kulturwesens. Dabei übernehmen sowohl die ansässigen Abteilungen des Bezirksamts Pankow von Berlin als auch das Vivantes Klinikum, der Kulturstandort und das Planetarium überörtliche bzw. überregionale Aufgaben. Darüber hinaus befinden sich im Untersuchungsgebiet eine Grundschule, drei

<sup>86</sup> Vgl. Städtebauliche Kriminalprävention, 2013

<sup>87</sup> Vgl. ebd.

Kindertagesstätten und eine Schwimmhalle. Abgerundet wird das Angebot durch einzelne Arztpraxen sowie Einrichtungen der Jugendsozialarbeit.<sup>88</sup>

Im Bereich Einzelhandel und Dienstleistungen gibt es zum Zeitpunkt der Voruntersuchung einen Backshop, ein Fachgeschäft für Stoffe, ein Architekturbüro, einen Fremdsprachendienst, ein Tattoostudio sowie drei Gaststätten, darunter ein berlinweit bekannter Treffpunkt der Heavy-Metal-Szene, in dem auch Konzerte veranstaltet werden.

Die ökonomische Struktur des Anton-Saefkow-Park wird wesentlich von einem großflächigen Zementwerk bestimmt, daneben sind ein Baustoffhandel, ein Groß- und Einzelhandels-Lebensmittelfachgeschäft für italienische Produkte sowie ein Getränkehandel angesiedelt. Unmittelbar an der Greifswalder Straße befindet sich ein Büro- und Verwaltungskomplex unterschiedlicher kleiner und größerer Unternehmen.

### *Zementwerk*

Das Zementwerk Deuna Zement ist seit Anfang der 1990er Jahre auf dem Areal am Anton-Saefkow-Park angesiedelt. Der Standort wird als zentrales innerstädtisches Logistikzentrum genutzt, nicht zuletzt aufgrund des direkten Bahnanschlusses. Der Antransport der Zuschlagsstoffe erfolgt per Bahn (im Durchschnitt 1 x täglich), der Abtransport von Zement und Beton per LKW. Zum Zeitpunkt der Voruntersuchung werden zwei Erschließungswege genutzt – die direkte Zufahrt über die Greifswalder Straße und die Zufahrt vom Gebiet Thälmannpark über die Brücke Greifswalder Straße. Nach Absprache mit dem Bezirksamt und dem Eigentümer der Brücke wird die Nutzung der Brücke jedoch in Kürze eingestellt und ausschließlich der direkte Straßenzugang genutzt. Die Planung der Deuna Zement sieht den Ausbau des jetzigen Standortes als zentrales Umschlags- und Logistikzentrum vor, was ein deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen zur Folge hätte. Um Konflikte durch Emissionen zu verringern, könnte sich die Deuna Zement die Anlage einer „grünen Pufferzone“ auf ihrem Gelände vorstellen. Eine Verlagerung des Standorts soll seitens des Unternehmens derzeit nicht in Betracht gezogen.

---

<sup>88</sup> Detailliertere Informationen zu den Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur erfolgen in Kapitel 2.8.



### 2.8.2 Einzugsbereich Lebensmitteleinzelhandel

Eine der wichtigsten Voraussetzungen für die Attraktivität eines Quartieres ist die Ausstattung mit wohnortnahen Lebensmitteleinzelhandelsangeboten. Unter wohnortnah versteht man dabei die fußläufige Erreichbarkeit innerhalb eines Bewegungsradius von 500 m. Dieser Radius stellt jedoch für Senioren, Menschen mit Bewegungseinschränkungen und Kinder die Grenze der Erreichbarkeit dar. Größere Einkäufe über diese Distanz sind auch für Menschen ohne Einschränkungen nicht ohne Hilfsmittel möglich. Sind die Lebensmitteleinzelhandelsangebote am Rand des Radius durch Barrieren wie z.B. die Greifswalder Straße oder die Prenzlauer Allee abgetrennt, liegen sie in der Regel außerhalb des Akzeptanzbereichs.



Abbildung 53 | Lebensmitteleinzelhandelsstandorte (STATTBAU, 2013)

Im Untersuchungsgebiet gibt es –abgesehen vom italienischen Lebensmittelfachgeschäft– keine Lebensmitteleinzelhandelsstandorte. Im direkten Verflechtungsraum des Thälmannparks ist die Versorgung mit Lebensmitteldiscountern, Supermärkten und Lebensmittelfachgeschäften jedoch sehr gut. Dabei ballen sich die Angebote insbesondere in der Nähe der S-Bahnhöfe Greifswalder Straße und Prenzlauer Allee. Insgesamt weisen die Standorte eine durchschnittliche Verkaufsfläche von 820 m<sup>2</sup> auf und erreichen dabei eine Spanne von 450 m<sup>2</sup> bis zu 1.430 m<sup>2</sup>. Am technischen Parameter eines Bewegungsradius von 500 m gemessen, ist die Versorgung des Gebiets mit Lebensmitteleinzelhandelsangeboten also ausreichend. Legt man jedoch strengere, qualitative Maßstäbe an, so ist davon auszugehen, dass Menschen mit Bewegungseinschränkungen unzureichend versorgt sind. Dies wurde nicht zuletzt im Rahmen der während der Voruntersuchung durchgeführten Beteiligung der Bewohner deutlich. Dennoch erreicht der Planungsraum Thälmannpark im aktuellen Monitoring Soziale Stadtentwicklung einen mittleren Entwicklungsindex. Im gesamtstädtischen Vergleich schneidet er demnach nicht auffallend schlecht ab. Dies ist insbesondere auf einen



verhältnismäßig guten Dynamikindex von 28,4 zurückzuführen, wobei mit dem Dynamikindex die positive sozialstrukturelle Entwicklung eines Planungsraums abgebildet werden soll. Der Statusindex hingegen ist der schwächste im gesamten Bezirk und liegt mit 58,7 deutlich über dem Pankower Schnitt von 28,5. Er gibt Auskunft über den sozialstrukturellen Status quo.

## 2.9 Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur

Mit dem –stark sanierungsbedürftigen– Kulturareal und dem Planetarium gibt es im Untersuchungsgebiet zwei Einrichtungen von berlinweiter Bedeutung. Die ansässigen Grundschule und Kindertagesstätten befinden sich am Rande der Kapazitätsgrenzen. Im Bereich Jugendfreizeit, Sport und medizinischer Versorgung bestehen qualifizierte Angebote, jedoch überwiegend mit Erneuerungsbedarf. Es gibt weder generationenübergreifende noch spezielle Angebote für Senioren.

### 2.9.1 Bezirksamt

Das Areal an der Fröbelstraße ist ein wichtiger Standort des Bezirksamts Pankow von Berlin. Angesiedelt sind hier u.a. das Bürgeramt Prenzlauer Berg, das Sozialamt sowie das Schul- und Sportamt. Darüber hinaus hat hier die Bezirksverordnetenversammlung Pankow ihren Sitz und Tagungsort.

Die Gebäude sind überwiegend sanierungsbedürftig und stehen unter Denkmalschutz.<sup>89</sup>

Vor dem Hintergrund haushaltspolitischer Überlegungen der Bezirksverordnetenversammlung fanden ab 2012 Überlegungen statt, den Standort aufzugeben. Geprüft wird der schwerpunktmäßige Erhalt des Areals als Verwaltungsstandort, ggf. unter Ergänzung weiterer Nutzungen.<sup>90</sup> Nach Aussage des Bezirksamtes ist gegenwärtig mit der Berliner Immobilienholding (BIM) eine 100 %ige Tochtergesellschaft des Landes Berlin beauftragt, bis Ende des Jahres 2014 ein belastbares bauliches Entwicklungskonzept für den Standort Fröbelstraße zu erarbeiten.<sup>91</sup>

### 2.9.2 Kindertagesstätten

Zum Zeitpunkt der Voruntersuchung befinden sich drei Kindertagesstätten im Untersuchungsgebiet, darunter zwei in öffentlicher Trägerschaft.

<sup>89</sup> S. BSM, 2012

<sup>90</sup> Vgl. Springer, 2013

## Kindertagesstätten (Quelle: Jugendamt Pankow von Berlin, Stand Dezember 2011)

Name	Adresse	Träger	Angebote Plätze	Belegte Plätze	Differenz
Kindertagesstätte Prenzelberger Schwalbennest	Diesterweg- straße 10	Kindergärten NordOst	185	181	4
Kindertagesstätte Räuberbande	Ella-Kay- Straße 6	Kindergärten NordOst	35	35	0
Kindertagesstätte Remmi-Demmi	Ella-Kay- Straße 36	Remmi- Demmi gGmbH	25	22	3
Summe			245	238	7

Die Kindertagesstätte „Prenzelberger Schwalbennest“ verfügt über eine Kapazität von 185 Plätzen im Betreuungsalter von acht Wochen bis zu sechs Jahren. Ihr pädagogisch konzeptioneller Ansatz beinhaltet eine „situationsorientierte Herangehensweise mit Projekten nach ökologischen Gesichtspunkten“<sup>92</sup>. Das Gebäude der Kindertagesstätte wurde vor kurzem umfassend energetisch saniert; im Inneren stehen jedoch noch Sanierungsmaßnahmen aus. Eine Besonderheit ist die großzügige Freifläche von rd. 5.000 m<sup>2</sup>. Da pro Kindertagesstättenplatz rein rechnerisch lediglich 20 m<sup>2</sup> Freifläche vorgehalten werden müssen, ist eine gemeinsame Nutzung des Gartens mit der zweiten öffentlichen Kindertagesstätte „Räuberbande“, die über 35 Plätze verfügt, problemlos möglich. Das pädagogische Profil dieser Kindertagesstätte ist auf Integration sowie auf Sprach- und Gesundheitsförderung ausgerichtet. Die in privater Trägerschaft befindliche Kindertagesstätte „Remmi-Demmi“ (max 25 Plätze) verfügt ebenfalls über keine eigenen Freiflächen und ist entsprechend auf öffentliche Grünflächen angewiesen.<sup>93</sup> In der im Jahr 2010 neu gestalteten Kindertagesstätte werden Kinder von einem Jahr bis zum Einschulungsalter nach Ideen und Ansätzen der Reggio- und Montessoripädagogik betreut.<sup>94</sup>

Mit Stand Dezember 2011 wiesen die drei Kindertagesstätten zusammen sieben freie Plätze auf. In seinen Planungsannahmen geht das Jugendamt jedoch davon aus, dass im Jahr 2015 alle angebotenen Plätze belegt sein werden und das Angebot an Kindertagesstättenplätzen für die bisherige Anzahl an Einwohnerinnen und Einwohnern des Untersuchungsgebiets ausreicht.<sup>95</sup>

<sup>92</sup> Vgl. Kita Prenzelberger Schwalbennest, o.A.

<sup>93</sup> Vgl. Jugendamt Pankow, 2013

<sup>94</sup> Vgl. Kita Remmi-Demmi, o.A.

<sup>95</sup> Vgl. Jugendamt Pankow, 2013

Laut der aktuellen Kindertagesstättenentwicklungsplanung für den Bezirk Pankow<sup>96</sup> ist die Bezirksregion Prenzlauer Berg Süd, in der sich der Planungsraum Thälmannpark befindet, „tendenziell unausgewogen“ versorgt. Dies bedeutet, dass trotz günstigem Verhältnis des Platzbedarfs und der Platzzahlentwicklung eine problematische Versorgungssituation entstehen kann. Noch im Jahr zuvor wurde die Situation deutlich schlechter eingeschätzt und



Abbildung 54 | KiTa Prenzlberger Schwalbennest

als „unausgewogen“ bewertet. Zur Verbesserung tragen wesentlich die gegenwärtig laufenden Planungen von drei neuen –nicht im Untersuchungsgebiet befindlichen– Kindertagesstätten mit insgesamt rund 150 Plätzen bei. In der Bezirksregion Prenzlauer Berg Ost, in der der Planungsraum Anton-Saefkow-Park liegt, ist die Versorgung „ausgewogen“, Versorgungsengpässe werden hier nicht erwartet. Wesentlich angespannter stellt sich die Situation westlich des Untersuchungsgebiets dar: Sowohl die

Bezirksregion Helmholtzplatz als auch die Bezirksregion Prenzlauer Berg Südwest weisen eine „unausgewogene“ Versorgung auf. Sie sind demnach nicht in der Lage, für Ausgleich zu sorgen.<sup>97</sup>

### 2.9.3 Schulen

Im Untersuchungsgebiet befindet sich ein Schulstandort, die 1985 als Bestandteil der Ernst-Thälmann-Siedlung fertig gestellte Grundschule am Planetarium. Hier werden aktuell rund 300 Schüler unterrichtet, 30 mehr als im Vorjahr. Bei gleichbleibender Tendenz müsste sich die derzeit 2,5-zügige Grundschule (15 Klassen) in Richtung 3-Zügigkeit (18 Klassen) entwickeln. Mit den aktuell vorhandenen Raumkapazitäten ist dies jedoch nicht machbar.<sup>98</sup>



Abbildung 55 | Neubau der Grundschule am Planetarium

Ihrem Selbstverständnis nach ist die Grundschule am Planetarium eine „bewegte Schule“ mit Sportorientierung. Alle Schüler haben verpflichtend vier Unterrichtsstunden in der Woche Sportunterricht, wobei ab der dritten Klasse zwischen unterschiedlichen Sportarten gewählt

<sup>96</sup> In der im März 2013 veröffentlichten Einschätzung des Versorgungsgrads findet die zu erwartende deutliche Bevölkerungszunahme im Untersuchungsgebiet noch keine Berücksichtigung.

<sup>97</sup> Vgl. Jugendhilfeplanung Pankow 2013, S. 7

<sup>98</sup> Vgl. Urban, 2013

## Voruntersuchung Thälmannpark

werden kann. Ergänzend gibt es ein umfangreiches Freizeitangebot.

2011 wurde als Reaktion auf eine Anfrage einer chinesischen Kindertagesstätte ein zweiter Schwerpunkt im Fach Chinesisch gesetzt. Nun gibt es einen Zug mit drei Schulstunden in der Woche Chinesischunterricht. Aktuell nehmen daran 24 Kinder teil, wovon 14 mindestens ein chinesisches Elternteil aufweisen. Dieser Schwerpunkt soll zukünftig ausgebaut werden.<sup>99</sup>

Der Standort der Grundschule am Planetarium ist insgesamt rd. 13.000 m<sup>2</sup> groß. Er ist in eine je ungefähr gleich große südlich gelegene Standortfläche Schule und eine nördlich gelegene Standortfläche Sport unterteilt. Neben dem eigentlichen Schulgebäude, einem 4-geschossigen Riegel in Großtafelbauweise gibt es ein 2-geschossiges Klubhaus mit gründerzeitlichem Mauerwerksbau.<sup>100</sup> Im Jahr 2008 wurden die Fenster des Schulgebäudes ausgetauscht; aktuell erfolgt eine Sanierung des Dachs und der Fassade. Für das Jahr 2014 ist eine Sanierung der Innenräume vorgesehen. Der Gesamtmittleinsatz beträgt 1,73 Mio. €. Das Klubgebäude kann derzeit nur eingeschränkt genutzt werden, da dringender Sanierungsbedarf besteht. Die im nördlichen Bereich gelegene Sporthalle wurde in den 1990er Jahren umfassend saniert und befindet sich aktuell in gutem Zustand. Ein aktiv genutzter Schulgarten wurde von Ökoverbänden ausgezeichnet und ist in einwandfreiem Zustand. Der Sportplatz, bestehend aus einem Kleinspielfeld, einem Bolzplatz und einer Laufbahn-Anlage ist dagegen dringend sanierungsbedürftig. Die öffentliche Hauptdurchwegung des Thälmannparks trennt die nördlich gelegenen Sportanlagen vom Schul- und Klubgebäude sowie den Pausenhöfen, was nicht nur vom Schulleiter der Grundschule am Planetarium aus Gründen der Sicherheit als äußerst problematisch wahrgenommen wird.<sup>101</sup>

Laut der mittleren Variante der aktuellen Bevölkerungsprognose des Landes Berlin erhöht sich der Anteil der Jugendlichen zwischen sechs und 18 Jahren im Prognoseraum Südlicher Prenzlauer Berg bis 2030 um 41,2 %. Dies entspricht rd. 2.000 zusätzlichen Kindern und Jugendlichen.<sup>102</sup> Ein solcher Zuwachs wird die bereits heute angespannte Situation an den Schulen im Prenzlauer Berg weiter verschärfen. So weist der aktuelle Entwurf der Schulentwicklungsplanung Pankow für das Schuljahr 2015/16 in der Schulregion 3, in der der Planungsraum Thälmannpark liegt, ein Defizit von 3,6 Zügen und in der Schulregion 2, in der der Planungsraum Anton-Saefkow-Park liegt, ein Defizit von 1,8 Zügen aus. Dabei gibt es in beiden Schulregionen je einen Grundschulteil einer Gemeinschaftsschule mit einem Überhang von drei Zügen, was die Defizite der reinen Grundschulen etwas ausgleicht. Für die Grundschule am Planetarium wird ein Defizit von 0,3 Zügen prognostiziert.

---

<sup>99</sup> Vgl. Grundschule am Planetarium 2012, S. 6; Vgl. Urban, 2013

<sup>100</sup> Vgl. Bezirksamt Pankow, 2007, S. 128f.

<sup>101</sup> Vgl. Urban 2013

<sup>102</sup> Vgl. Kapitel 2.4.1

### 2.9.4 Sporteinrichtungen

Neben den zur Grundschule am Planetarium gehörigen Sportflächen befinden sich im Untersuchungsgebiet eine öffentliche Schwimmhalle, ein Sportplatz, der überwiegend als Hockeyplatz genutzt wird und eine Sporthalle auf dem Bezirksamtsgelände.

Die Schwimmhalle Ernst-Thälmann-Park an der Lilli-Henoch-Straße gehört zu den Berliner Bäder-Betrieben. Sie ist mit einem 25-m-Becken und einem Saunabereich ausgestattet. Nach mehrmonatiger Sanierungspause wurde sie Ende 2009 wieder eröffnet. Zur Senkung des Energieverbrauchs und Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoß wurden mit Mitteln aus dem Konjunkturpaket II neue Fenster eingebaut und das Dach neu gedämmt.<sup>103</sup>

Der Sportplatz Ella-Kay-Straße/ Danziger Straße befindet sich im Eigentum des Bezirksamts Pankow. Neben der Grundschule am Planetarium sind die Hockeyabteilung der SG Rotation Prenzlauer Berg und der Fußballverein SV Empor Berlin Nutzer der Anlage, die sich aus einer 95m x 54 m großen Naturrasenfläche und mehreren sanierungsbedürftigen Funktionsgebäuden zusammensetzt.<sup>104</sup> Die Hockeyabteilung der SG Rotation Prenzlauer Berg ist die mitglieder- und leistungsstärkste im Berliner Osten. Mitte der 1950er wurde der Hockeyplatz mit tatkräftiger Beteiligung der Mitglieder erbaut. Ende der 1980er Jahre wurde der Naturrasen erneuert. Mittlerweile entspricht jedoch weder Naturrasen noch die Größe des Spielfeldes der gängigen Norm (96 m x 57 m). Seit den 1990er Jahren wird Hockey vornehmlich auf Kunstrasen gespielt. Langjährigen Bemühungen der SG Rotation Prenzlauer Berg um eine ausreichend große Kunstrasenspielfläche konnte bisher nicht entsprochen werden. So lehnte der Senat beispielsweise Ergebnisse einer im Jahr 2010 vorgelegten Machbarkeitsstudie als unwirtschaftlich ab.<sup>105</sup> Im Rahmen der Voruntersuchung wurden von Vertretern des Vereins sowie des Sportamtes aktuelle Bestrebungen zum Ausdruck gebracht, zumindest dem Jugendbereich eine zeitgemäße Spielfläche bieten zu können. Hierfür ist ein Kunstrasenbelag erforderlich, die Vergrößerung der Spielfläche jedoch nicht zwingend notwendig. Ein solches Dreiviertel-Kunstrasen-Spielfeld könnten sowohl jüngere Kinder und Jugendlichen als auch nicht leistungsorientierte Freizeit -Mannschaften als Trainingsstätte nutzen.<sup>106</sup>

Im Haus 4 auf dem Areal des Bezirksamtgeländes befindet sich eine Sporthalle, die nach Auskunft des bezirklichen Sportamtes aufgrund hohen Sanierungsbedarfs geschlossen ist.

### 2.9.5 Einrichtungen der Kinder- und Jugendfreizeit

Zielgruppe des im südlichen Bereich des Thälmannpark gelegenen Kinder- und Jugendfreizeithaus DIMI sind Kinder und Jugendliche im Alter von 8 bis 20 Jahren. Träger der Einrichtung mit rund 100 Plätzen ist die Pfefferwerk Stadtkultur gGmbH. Das Konzept verfolgt die Öffnung und Zugänglichkeit für ein breites und ausgewogenes Spektrum an Besuchern.

<sup>103</sup> Vgl. Berliner Bäder-Betriebe, 2009

<sup>104</sup> Vgl. Schul- und Sportamt Pankow, 2013

<sup>105</sup> Vgl. ebd.

<sup>106</sup> Vgl. Sportamt/SG Rotation Prenzlauer Berg, 2013

## Voruntersuchung Thälmannpark

Kinder und Jugendliche mit verschiedenen kulturellen Hintergründen, politischen Ansichten, Nationalitäten und Freizeitinteressen, mit unterschiedlichem Bildungs- und Sozialstatus sowie mit und ohne Behinderung sollen sich im DIMI treffen und austauschen können. Angebote und Projekte werden gemeinsam mit den Kindern und Jugendlichen in wöchentlich stattfindenden Clubversammlungen geplant. Das inhaltliche Spektrum der Angebote erstreckt sich über die Bereiche Musik, Sport, Kochen, Foto, Video etc.<sup>107</sup>

Das nahe dem Spielberg gelegene ehemalige Funktionsgebäude der Gasanstalt ist stark sanierungsbedürftig. Feuchte Wände, einfach verglaste Fenster und Hygieneprobleme mit Bodenbelägen gefährden den weiteren Betrieb der Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung. Die Instandsetzung des Gebäudes wird zur Zeit im Programm Stadtumbau Ost vorbereitet.

Neben der Sanierung des Gebäudes erhofft das DIMI die Neuanlage eines Basketball- und Beachvolleyballplatzes. Diesem Vorhaben steht das Jugendamt grundsätzlich positiv gegenüber, verweist jedoch auf Folgekosten für Unterhaltung und Pflege einer solchen Anlage.<sup>108</sup>

### 2.9.6 Einrichtungen im Kulturbereich

Mit dem Kulturareal und dem Planetarium befinden sich zwei berlinweit bedeutsame Kultureinrichtungen im Untersuchungsgebiet.



Abbildung 56 | Haupteingang des Kulturareals

Der Kulturstandort in den ehemaligen Verwaltungsgebäuden der Gasanstalt an der Danziger Straße ist von zentraler Bedeutung für den Bezirk Pankow, rund drei Viertel aller bezirklichen Kultureinrichtungen haben hier ihren Standort: die WABE, das Theater unterm Dach, die Galerie parterre, eine bezirkliche Kunstsammlung, die Jugendtheateretage, Kunstwerkstätten, Projekträume sowie der Sitz der Fachbereichsleitung und die Amtsleitung mit entsprechenden Verwaltungsräumen.<sup>109</sup> Diese unterschiedlichen Kultureinrichtungen strahlen weit über das Untersuchungsgebiet hinaus und ziehen ein gemischtes Publikum an.<sup>110</sup> Für viele Bewohner im Thälmannpark ist das Kulturareal ein wesentlicher

Bestandteil ihres Quartiers, wobei im Rahmen der Voruntersuchung gleichzeitig eine mangelhafte Orientierung der Angebote auf das direkte Wohnumfeld kritisiert wurde. Das

<sup>107</sup> Vgl. DIMI, 2013

<sup>108</sup> Vgl. Jugendamt Pankow (2013)

<sup>109</sup> Vgl. Amt für Kultur und Bildung, 2010, S. 2f

<sup>110</sup> Vgl. ebd., S. 3ff.



Kulturamt als Betreiber schätzt das Areal mit seinen verschiedenen Gebäuden und Nutzungen einschließlich der Grünflächen als einen unverwechselbaren Komplex in zentraler innerstädtischer Lage.<sup>111</sup> Der bauliche Zustand des Areals ist indessen von einem äußerst hohen Sanierungsbedarf gekennzeichnet, was lt. Fachgutachten zu einer gegenwärtig nur suboptimalen Nutzung führt.<sup>112</sup> Es gibt aktuelle Bestrebungen des Bezirks das Areal in die Treuhandschaft der Gesellschaft für Stadtentwicklung (GSE) zu übergeben. Auf diese Weise erhofft sich der Bezirk eine Stärkung des Kulturbetriebs.

Mit dem Zeiss Großplanetarium ist das größte deutsche Planetarium im Nordwesten des Untersuchungsgebiets angesiedelt. Das Planetarium befindet sich im Sondervermögen des Landes Berlin und wird von der BIM verwaltet, Träger ist die Stiftung Deutsches Technikmuseum Berlin. Für das Jahr 2014 ist eine technische Sanierung des Planetariums vorgesehen, weswegen es Anfang des Jahres für rund zwölf Monate geschlossen wird. Mit der Modernisierung einschließlich einer Programmerweiterung zu einem Wissenschaftstheater für Astronomie wird nicht zuletzt angestrebt, die Besucherzahlen zu erhöhen (aktuell: 80.000 pro Jahr; anvisiert: 220.000 pro Jahr).<sup>113</sup> Im Zusammenhang mit den geplanten Maßnahmen gibt es Überlegungen zur Öffnung des Gastronomiebereichs in den Außenbereich/ Grünfläche Thälmannpark. Ein entsprechender Ausbau wird gegenwärtig inhaltlich vorbereitet und geprüft, wobei das Bezirksamt grundsätzlich Unterstützungswillen signalisiert hat.<sup>114</sup>

### 2.9.7 Einrichtungen des Gesundheitswesens

An der Fröbelstraße befindet sich mit dem „Vivantes Klinikum im Friedrichshain – Standort Prenzlauer Berg“ eine bedeutende Einrichtung des Gesundheitswesens. Im Frühjahr 2010 wurde der örtliche Bereich Prenzlauer Berg dem Vivantes Klinikum im Friedrichshain angeschlossen<sup>115</sup>, was u.a. in Sanierungsbedarfen begründet war.<sup>116</sup> Mit diesem Anschluss sollte die Aufgabe des Standortes an der Fröbelstraße einhergehen, der sich jedoch immer weiter verzögert, da der dafür geplante Neubau bisher nicht realisiert wurde. Nach aktuellen Informationen des Bezirksamtes plant Vivantes seine Nutzungen am Standort in der Fröbelstraße bis zum Jahr 2016 fortzuführen. Zum Zeitpunkt der Voruntersuchung existierten dort noch vier medizinischen Fachabteilungen, die über rund 150 Betten verfügen. Im Klinikum werden jährlich etwa 15.000 Patienten behandelt, davon knapp zwei Drittel ambulant.<sup>117</sup> Viele Anwohner hoffen, dass ein Teil der ambulanten Angebote am Standort verbleibt.

---

<sup>111</sup> Vgl. ebd., S. 3

<sup>112</sup> Vgl. Dümcke, 2010, S. 3ff.

<sup>113</sup> Vgl. Strauss, 2013, S. 17

<sup>114</sup> Vgl. Horn, 2013

<sup>115</sup> Vgl. Vivantes Klinikum im Friedrichshain – Prenzlauer Berg, 2013 a

<sup>116</sup> Vgl. Die Welt, 2008

<sup>117</sup> Vgl. Vivantes Klinikum im Friedrichshain – Prenzlauer Berg, 2013 b

### 2.9.8 Angebote für Senioren

Im Untersuchungsgebiet konnten keine speziellen Angebote für Senioren identifiziert werden. Dabei fehlt es nach Angaben des Sozialamtes weniger an ambulanten Diensten – diese können auch in anderen Bezirken angefordert werden; vielmehr werden im Areal des Thälmannparks eine Seniorenfreizeitstätte sowie eine generationenübergreifende Einrichtung benötigt.<sup>118</sup>

Diese Aussagen decken sich mit den Ergebnissen eines Gutachtens zur Evaluation der sozialen Angebote im Bezirk Pankow. Nicht zuletzt aufgrund der prognostizierten Steigerung des Anteils der über 75-Jährigen wird hier ein erhöhter Bedarf an Familien- und Nachbarschaftshäusern mit Mehrgenerationenangeboten abgeleitet. In den umliegenden Planungsräumen sind diverse Angebote für Senioren angesiedelt. Hierbei ist insbesondere die Seniorenbegegnungsstätte in der Grellstraße zu nennen, die in unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet liegt, aufgrund der Bahntrasse für Menschen mit Bewegungseinschränkungen jedoch nur schwer zu erreichen ist.<sup>119</sup>

## 2.10 Verkehr und technische Infrastruktur

Durch Straßenbahn und S-Bahn, die jeweils innerhalb weniger Minuten zu erreichen sind, ist das Gebiet sehr gut an den ÖPNV angeschlossen. Die Ausstattung mit PKW/1.000 EW ist gemessen daran vergleichsweise hoch. Stellplätze sind in ausreichender Zahl vorhanden. Große Parkplätze stellen jedoch in manchen Bereichen ein städtebauliches Defizit dar. Störend wirkt auch die oberirdisch verlaufende Fernwärmtrasse.

### 2.10.1 Verkehr

#### Straßennetz und Funktionen

Das Gebiet Thälmannpark ist umgeben von drei Bundesstraßen: der B 2 (Greifswalder Straße) im Osten, der B 96a (Danziger Straße) im Süden und der B 109 (Prenzlauer Allee) im Westen. Das Ergänzungsgebiet schließt östlich an die Greifswalder Straße an. Die Greifswalder Straße und die Prenzlauer Allee sind als großräumige und die Danziger Straße als übergeordnete Straßenverbindungen klassifiziert. Die Bundesstraßen sind vierstreifig ausgebaut und führen ein mittig liegendes Gleisbett der Straßenbahn. Die Verkehrsstärke beträgt auf allen umgebenden Bundesstraßen täglich 20.001 bis 30.000 Fahrzeuge.

Das Straßensystem im Gebietsinneren des Thälmannparks ist dadurch charakterisiert, dass es weder in Nord-Süd- noch in Ost-West-Richtung geradlinig durchgängige Straßenverläufe gibt, und dass insbesondere der Straßenverlauf im östlichen Teil unübersichtlich ist. Die Haupteinschließung erfolgt im Westen über die Fröbelstraße, im Süden über Diesterweg- und Ella-Kay-Straße und im Osten über die Lilli-Henoch-Straße. Konfliktpunkte mit anderen Verkehrsteilnehmern bestehen im Bereich der Abbiegung der Diesterwegstraße aus Richtung

<sup>118</sup> Vgl. Sozialamt (2013)

<sup>119</sup> Vgl. BBI GmbH, 2013, S. 196f.

Prenzlauer Allee nach Süden, die von Kfz-Fahren gern zur Umgehung des Staus an der Kreuzung Prenzlauer Allee /Danziger Straße genutzt wird. Der Straßenverlauf ist an dieser Stelle schlecht einsehbar, und insbesondere für Fußgänger und Parkbesucher, die von der südlichen Diesterwegstraße kommen, als auch für die Schüler der Grundschule am Planetarium kann es hier zu Gefahrensituationen kommen.

Die Erschließung des Ergänzungsgebiets erfolgt über eine Zufahrt von der Greifswalder Straße und über eine parallel zu den Bahngleisen verlaufende Straßenbrücke, auf die man über eine Zufahrt ausgehend von der Lilli-Henoch-Straße gelangt. Insbesondere für LKW und Transportfahrzeuge ist das Ergänzungsgebiet Quell- oder Zielort.

### Zustand des Straßen- und Gehwegnetzes

Die Fahrbahn- als auch Gehwegdecken im Untersuchungsgebiet sind uneinheitlich, vielfältig im



Abbildung 57 | Gehweg- und Straßenbelag Ella-Kay-Straße (STATTBAU, 2013)

Materialeinsatz und insgesamt in einem mittleren Zustand, wobei punktuell z.T. Erneuerungsmaßnahmen erfolgt sind, aber auch z.T. erhebliche Mängel bestehen. Insbesondere in den Bereichen um die Plattenbauten finden sich noch heute die Straßen- und Gehwegbeläge aus der Entstehungszeit: Betonplatten auf den Straßen und Betonformsteine für die Gehwege. Der höchste Erneuerungsbedarf besteht in der Ella-Kay-Straße, in der zudem nur einseitig ein Fußweg ausgebildet ist. Ein besonderes Problem im Gebiet sind

schadhafte Bordsteine und unzureichende Gehwegabsenkungen zur Erleichterung der Straßenüberquerung für Fußgänger.

### Öffentlicher Personen Nahverkehr (ÖPNV)

Das Untersuchungsgebiet ist hervorragend an das Netz des ÖPNV angeschlossen. Mit den S-Bahnstationen Prenzlauer Allee im Nordwesten und Greifswalder Straße im Nordosten sind gleich zwei Haltepunkte der Berliner Ringbahnlinien S41, S42 und der Linien S 8, S 85 vom Gebiet entweder fußläufig oder mittels kurzer Straßenbahnfahrt zu erreichen. Mit der Metro-Tramlinie M10 beträgt die Fahrzeit zum nächstgelegenen U-Bahnhof Eberswalder Straße (U2) 4 bis 6 Minuten Fahrzeit. Innerhalb von 12 bis 15 Minuten gelangt man mit den Straßenbahnlinien M2 und M4 zum Alexanderplatz.

### Fahrradwege

Ein Radwegenetz im Untersuchungsbereich ist nicht vorhanden. Lediglich im Nordwesten verläuft ein beiderseits befahrbarer Teil-Fahrradweg von der Prenzlauer Allee kommend bis zur Ella-Kay-Straße. Obwohl lt. Radwegeplan eine offizielle Fahrradrouten nördlich der Bahngleise in der Grellstraße verläuft, wird der Weg im Norden des Thälmannparks von Radfahrern häufig

## Voruntersuchung Thälmannpark

als Verbindung von der Prenzlauer Allee zur Greifswalder Straße genutzt. Besonders problematisch ist, dass dieser Gehweg/ Teil-Radweg zwischen Schulgebäude, Turnhalle, Schulgarten und Schulsportfreifläche verläuft, woraus Konflikte und Gefahrensituationen sowohl für die Schüler als auch für andere Fußgänger und die Radfahrer entstehen.

Die Lilli-Henoch-Straße, die Ella-Kay-Straße und die Fröbelstraße bis zur Einmündung Diesterwegstraße sind als zum Radfahren besonders geeignete Straßen ausgewiesen. Im Ergänzungsgebiet sind keinerlei Radwege bzw. dafür geeignete Straßen ausgewiesen.

### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Der Motorisierungsgrad im Untersuchungsgebiet Thälmannpark beträgt 347 Kfz/ 1.000 EW und ist damit der vierthöchste im Ortsteil Prenzlauer Berg, welcher eine mittlere Motorisierungsdichte von 312 Kfz/ 1.000 EW aufweist.

### Ruhender Verkehr

Der Untersuchungsbereich Thälmannpark und das Ergänzungsgebiet erfüllen vielfältige Funktionen: Neben der Funktion als Wohnstandort ist der Untersuchungsbereich Thälmannpark auch Arbeitsstandort, Krankenhausstandort und Kulturstandort und das östliche Ergänzungsgebiet ist ein von LKW stark frequentiertes gewerbliches Areal.

Bezogen auf die Nutzungsdichte durch Bewohner und Beschäftigte ist der gesamte Untersuchungsbereich ausreichend mit Stellplätzen ausgestattet. Der Untersuchungsbereich Thälmannpark einschließlich des östlichen Ergänzungsgebiets gehören zur Parkraumbewirtschaftungszone 43, die zum Oktober 2010 eingerichtet worden ist. Im Untersuchungsbereich Thälmannpark sind 1.238 öffentliche und frei zugängliche private Stellplätze vorhanden. Im Zuge der Neuanlage der Stellplatzfläche auf dem Gelände des Bezirksamtes an der Fröbelstraße entstanden im Jahr 2010 weitere 90 Stellplätze. Von den frei zugänglichen Stellplätzen befinden sich 807 (57 %) im Straßenraum und 521 (34,8%) in Sammelanlagen. Im Ergänzungsgebiet sind 245 Stellplätze im Straßenraum und 98 nutzungsbeschränkte auf dem Gewerbelände erfasst.<sup>120</sup> Teilflächen des ehemaligen Güterbahnhofs und insbesondere die Straßenbrücke werden ebenfalls als Stellplätze für Transportfahrzeuge und LKW genutzt.

## 2.10.2 Technische Infrastruktur

Quelle der Angaben sind die Leitungspläne der Versorgungsträger sowie die Pläne des StEP Ver- und Entsorgung und des Umweltatlas.

### Fernwärmeversorgung

Das Gebiet Thälmannpark und das Erweiterungsgebiet liegen im Versorgungsbereich des Netzbetreibers Vattenfall Fernwärme. Auffällig ist die oberirdische Fernwärmetrasse im Thälmannpark und teilweise noch im Ergänzungsgebiet, die deutlich sichtbar südlich bzw. innerhalb des Bahngeländes verläuft.

---

<sup>120</sup> Vgl. LK Argus GmbH, 2008

80% der Gebäude sind an das Fernwärmenetz angeschlossen, die restlichen Gebäude werden über Gas bzw. Mischsysteme beheizt. Für das Ergänzungsgebiet liegen keine Angaben vor. Die Versorgung mit Fernwärme erfolgt über die Heizkraftwerke Mitte und Klingenberg. Vattenfall Fernwärme hat in der jüngeren Vergangenheit sein Fernwärmenetz in Prenzlauer Berg vom Thälmannpark ausgehend erweitert, so dass bzgl. des Anschlusses von Neubauten keine Kapazitätsengpässe bestehen dürften.<sup>121</sup>

### Elektroenergie

Im Bereich Thälmannpark befindet sich ein Umspannwerk des Netzbetreibers Vattenfall, von dem aus in westlicher Richtung im Bereich des ehemaligen Bahngeländes ein Hochspannungskabel zum Umspannwerk Lunderstraße<sup>122</sup> führt. Kabel der Mittelspannungsebene (6 kV bis 30 kV) verlaufen in den Straßenbereichen Fröbelstraße, Diesterwegstraße und Ella-Kay-Straße sowie innerhalb der Parkflächen des Thälmannparks<sup>123</sup>

### Öffentliche Beleuchtung

Im Untersuchungsbereich Thälmannpark sind neben den Straßen auch der nördlich gelegenen in Ost-Westrichtung verlaufende Parkweg mit öffentlicher Beleuchtung ausgestattet<sup>124</sup>, da es sich hier um öffentlich gewidmetes Straßenland handelt.

### Gas

Das Gebiet Thälmannpark ist flächenhaft mit Niederdruck-Gas versorgt. Darüber hinaus befinden sich im Gebiet Anlagen, deren Betriebsdruck oberhalb von 4 bar liegen. In der Ella-Kay-Straße befindet sich eine Gasdruck-Regelanlage, die zur Versorgung der umliegenden Gebiete benötigt wird. In der Fröbelstraße 15 steht eine Kunden-Gasdruck-Regelanlage.<sup>125 126</sup>

### Wasser und Abwasser

Wie die gesamte Berliner Innenstadt verfügt auch das Gebiet Thälmannpark in großen Teilen über ein Mischsystem, über das sowohl Regen- als auch Abwasser entsorgt werden. Lediglich der Bereich östlich der Ella-Kay-Straße wird über ein Trennsystem entsorgt. Innerhalb des Parkareals befindet sich ein Regenwasserkanal.<sup>127 128</sup> Ein Zwischenpumpwerk befindet sich nicht im Untersuchungsbereich.<sup>129</sup> Netzbetreiber sind die Berliner Wasserbetriebe (BWB).

<sup>121</sup> Vgl. Umweltatlas Berlin/ Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung, Fernwärme

<sup>122</sup> Vgl. Umweltatlas Berlin/ Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung, Elektronenergie

<sup>123</sup> Vgl. Vattenfall Europe Netzservice GmbH, 2013

<sup>124</sup> Vgl. ebd.

<sup>125</sup> Vgl. Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg, 2013

<sup>126</sup> Vgl. Umweltatlas Berlin/ Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung, Gasversorgung

<sup>127</sup> Berliner Wasserbetriebe, 2013

<sup>128</sup> Vgl. Umweltatlas Berlin/ Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung, Regenwasser

<sup>129</sup> Vgl. Umweltatlas Berlin/ Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung, Wasserversorgung

## 2.11 Klima und Umweltbedingungen

Die großflächigen Grünflächen im Untersuchungsgebiet haben wichtige klimatische Ausgleichsfunktionen inne. Aufgrund von angrenzenden Hauptverkehrsstraßen und Bahngleisen sowie gewerblichen Nutzungen sind insbesondere die Gebietsgrenzen von Lärmbelastungen betroffen. In weiten Teilen befinden sich Altlasten aufgrund ehemaliger Nutzungen, insbesondere im Bereich der Gasanstalt.

### 2.11.1 Klima

Die großflächigen Grünflächen im Untersuchungsgebiet haben eine hohe stadtklimatische Bedeutung bzgl. der Kaltluftlieferungsfunktion, dies gilt sowohl für beide Bereiche des Ernst-Thälmann-Parks als auch den Anton-Saefkow-Park. Das Gelände der Ringbahn ist eine wirksame Luftaustauschbahn. Im Gegensatz zu den umliegenden stark befahrenen Straßen weist diese Schneise nur geringe eigene Emissionsbelastungen auf.<sup>130</sup>

Laut Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt weist das Klima im Untersuchungsgebiet hauptsächlich mäßige Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen auf (Klimazone 3). Die Temperaturabweichungen betragen im Vergleich etwa 9,5°C. Ausnahme bildet der südliche Teil des Gebiets. Entlang der Gebietsgrenze an der Danziger Straße sind teilweise hohe Veränderungen vorzufinden. Lokal kann es in hier zu turbulenten Windverhältnissen kommen. Betroffen ist der in den 1980er Jahren errichtete komplexe Wohnungsbau an der Ella-Kay-Straße. Die Gefährdung durch Schwüle ist im Quartier mäßig.<sup>131</sup>

Der Stadtentwicklungsplan Klima (2011) trifft Aussagen zu den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin. Zum Untersuchungsgebiet werden nachfolgende Aussagen getroffen<sup>132</sup>:

- Die stadtklimatische Bedeutung der Grün- und Freiflächen im UG wird als mittel bis hoch bewertet
- Die Grün- und Freiflächen im UG habe eine geringe Relevanz als Kohlenstoffspeicher (0,93 – 5,00 mg/ m<sup>2</sup>)
- Die Grünflächen im UG sind potenziell empfindlich gegenüber Niederschlagsrückgang im Sommer
- Bioklima: im Untersuchungsgebiet besteht tagsüber und nachts eine Wärmebelastung

Als Handlungsempfehlungen werden im Wesentlichen genannt:

- Grün- und Freiflächen als prioritäres Handlungsfeld in beiden Bereichen des UG

<sup>130</sup> Vgl. Umweltatlas Berlin/ Stadtklimatische Zonen

<sup>131</sup> Vgl. ebd.

<sup>132</sup> Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2012 (d)



- das Gewerbegebiet nördlich des Anton-Saefkow-Parks als prioritärer Handlungsraum bezüglich des Bioklimas
- Maßnahmenplan Bioklima: Potenziale zur Entsiegelung unbebauter Flächen ausschöpfen, Grün- und Freiflächen qualifizieren u. anpassen, klimagerechter Parkumbau, Stadtbäume neu pflanzen, Fassaden- und Dachbegrünungspotentiale ausschöpfen

### 2.11.2 Luft

Ein Verkehrsaufkommen von täglich 20.000 bis 30.000 Kfz ist Ursache für die Immission schädlicher Stoffe wie Feinstaub (PM10) und Stickoxide (NO<sub>2</sub>). Der Großteil der Grenzen des Ernst-Thälmann-Quartiers ist mäßig belastet (Indexwert 1,21-1,50). Das liegt vor allem an der geringen Bebauungsdichte an den Quartiersrändern und den großzügigen Straßenquerschnitten. Lediglich einige Abschnitte der Prenzlauer Allee wiesen bei Messungen durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt im Jahr 2009 erhöhte Belastungen mit Werten von 1,51-1,80 auf. Grund hierfür ist die städtebauliche Situation. Das Untersuchungsgebiet profitiert jedoch stark von den weitläufigen Freiflächen, die als Frischluftschneise wirken.<sup>133</sup>

---

<sup>133</sup> Vgl. Umweltatlas Berlin/ Luftbelastung

### 2.11.3 Lärm

Straßenverkehrslärm ist laut den strategischen Lärmkarten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt der Hauptlärmverursacher in der Stadt. Ausschlaggebend für die Immissionsintensität sind das durchschnittliche Verkehrsaufkommen pro Tag (DTV) sowie die städtebauliche Situation. Straßenbreite, Gestaltung des Straßenraumes und Bebauungsabstand nehmen Einfluss auf die Lärmentwicklung. Der gesundheitsrelevante Stellenwert zur Verhütung von Herz-Kreislauf-Krankheiten und chronischem Lärmstress liegt am Tag bei 65 dB und bei 55 dB in der Nacht.<sup>134</sup>



Abbildung 59 | Straßenverkehrslärm, Nacht: 22:00-06:00 Uhr (Umweltatlas Berlin)



Abbildung 58 | Straßenverkehrslärm, Tag: 06:00-22:00 Uhr (Umweltatlas Berlin)

<sup>134</sup> Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2012 (b)

Die von der Senatsverwaltung entwickelten Lärminderungspläne zur Minderung der Umweltbelastung durch Lärm betreffen das Untersuchungsgebiet nur bedingt. Das Untersuchungsgebiet ist nicht Gegenstand des „Aktionsplan 2008“. Das Untersuchungsgebiet grenzt jedoch im Norden an das Lärmminimierungsgebiet Pankow. Die Aussagen zur Prenzlauer Allee und Greifswalder Straße, welche vorrangig übergeordneten Verkehr führen sollen, betreffen ebenso das Untersuchungsgebiet. Des Weiteren wurde ein Erneuerungsbedarf der Gleiskörper bzw. Fahrbahnoberfläche im nördlichen Bereich der Greifswalder Straße benannt.<sup>135</sup>

#### Lärmbelastung an den Gebietsgrenzen

Das Quartier ist durch die umschließenden übergeordneten Straßenräume (Stufe I und II) stark von Lärmimmissionen belastet. Zudem überlagern sich östlich, südlich und westlich Straßenverkehrslärm und der Schienenverkehrslärm der Tram. Tagsüber werden hier durchschnittlich 70 dB erreicht. Lärmspitzen werden an der Kreuzung Danziger Straße/ Prenzlauer Allee gemessen (>75-80 dB). Mindere Belastung durch Lärm findet man an den Grün- und Freiflächen. Hier wirkt die städtebauliche Situation entlastend und es werden lediglich 55-65 dB gemessen.<sup>136</sup> Ausnahme bildet jedoch der Nördliche Teil des Untersuchungsgebiet.

#### Nördlicher Bereich des Untersuchungsgebietes

Das Areal wird im Norden durch die Ringbahntrasse und den ehemaligen Güterbahnhof Greifswalder Straße begrenzt. Der Verkehr auf dem Netz der Deutschen Bahn und S-Bahn stellt nach dem Kfz-Verkehr den Hauptlärmverursacher im städtischen Raum dar. Die Nah-, Fern- und Güterverkehrslinien führen somit zur Verlärmung des nördlichen Teils des Gebietes. Weitere Lärmquellen stellen die Be- und Entladevorgänge der Güterwagen des Zementwerkes dar. Tagsüber werden im nördlichen Teil dadurch Lärmstärken von 65-70 dB erreicht. Sowie 55-65 dB in Zeiten zwischen 22-6 Uhr.<sup>137</sup> Dabei sind teilweise durch Brems- und Kurvengeräusche Pegelerhöhungen zu verzeichnen.

#### Lärmbelastung im Gebiet

Im Inneren des Untersuchungsgebiets ist hauptsächlich Quell- und Zielverkehr vorzufinden. Durchgangsverkehr wird aufgrund des im Quartier vorzufinden Stadtgrundriss und Straßenrasters zum Großteil verhindert. Ausnahme bildet die Diesterwegstraße. Von vielen Gebietskundigen wird diese Straßenverbindung zur Umfahrung der Kreuzung Danziger Str./ Prenzlauer Allee genutzt. Das hohe Aufkommen des Durchgangsverkehrs in Kombination mit dem vorhandenen Straßenpflaster führt in diesem Straßenzug zu einer höheren Lärmimmission als in anderen Verkehrsräumen des Untersuchungsgebiet. Eine weitere Ausnahme bildet der östliche Teil der Lilli-Henoch-Straße. Lastkraftwagen mit dem Ziel oder der Herkunft des östlich der Greifswalder Straße gelegenen Zementwerkes, durchqueren

<sup>135</sup> Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2006 (c)

<sup>136</sup> Vgl. Umweltatlas Berlin/ Straßenverkehrslärm

<sup>137</sup> Vgl. Umweltatlas Berlin/ Schienenverkehrslärm oberirdisches Schienennetz

## Voruntersuchung Thälmannpark

vielfach das Areal. Gemäß Lärminderungsplanung entspricht die Geräuschbelastung eines Lkw der von 23 Pkw.<sup>138</sup> Mittels der parallel zu den Gleisen geführten (privaten) Brücke im Norden des Areals, wird das direkte Queren der vierspurigen Straße vermieden. Durch die hierhin verlagerte Zu- und Ausfahrt wird eine zusätzliche Verlärmung des Gebietes verursacht. Datengrundlagen zur Lärmimmission liegen hier jedoch nicht vor.

### 2.11.4 Boden

Die Bodenverhältnisse im Thälmannpark sind durch mäßige Standortbedingungen geprägt:

- Sehr geringe Humusmenge ( Ausnahme Kitafreifläche Diesterwegstraße)
- Sehr geringes Nährstoffspeichervermögen
- Äußerst hohe Wasserdurchlässigkeit
- Sehr geringe Naturnähe ( Ausnahme nördlicher Streifen des Bahngeländes)

### Altlasten

In großen Teilbereichen des Untersuchungsgebiet sind auf Grund historischer Nutzungen Altlasten vorzufinden bzw. Altlastenverdachtsflächen verortet<sup>139</sup>.

Das Bundesbodenschutzgesetz unterscheidet hierbei Verdachtsflächen und Altlastverdächtige Flächen. Verdachtsflächen im Sinne dieses Gesetzes sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht. Altlastverdächtige Flächen sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Dies trifft auf das Areal der ehemaligen Gasanstalt zu.

Als Verdachtsflächen sind die Bahn- und Gewerbeflächen entlang der Bahntrasse, der Bereich des Vivantes-Klinikums und der Anton-Saefkow-Park ausgewiesen.

Bis 1982 wurde im Teilbereich Thälmannpark ein Gaswerk betrieben. Aufgrund der Produktionsgeschichte und Zerstörungen während des II. Weltkrieges, ebenso durch unsachgemäße Abbrucharbeiten gefahrenträchtiger Altanlagensysteme nach Aufgabe der Gasproduktion kam es zu massiven Verunreinigungen von Boden und Grundwasser. Seit Anfang der 1990er Jahre wurden verschiedene Gutachten im Auftrag der Senatsverwaltung erarbeitet und durch die Senatsverwaltung daraus resultierende Maßnahmen zur Sanierung der Boden- und Grundwasserbelastungen (Gefahrenabwehr) umgesetzt (u. a. Bodensanierung am Standort der ehemaligen Benzolanlage). Seit dem Jahr 2004 wird eine Grundwasserreinigungsanlage betrieben, deren primäres Ziel die Verhinderung der Schadstoffausbreitung über die Grundstücksgrenze an der Danziger Straße ist. Der Betrieb erfolgt auf unbestimmte Zeit und wird kontinuierlich den Schadensverhältnissen angepasst.<sup>140</sup> Die Sanierung der Bodenluft im Bereich der Benzolanlage konnte nach einem ca. 5 jährigen

<sup>138</sup> Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2006 (c)

<sup>139</sup> Siehe Karte Altlasten im Anhang

<sup>140</sup> Vgl. Umweltausschuss der BVV Pankow (2013)

Anlagenbetrieb im Jahr 2009 erfolgreich abgeschlossen werden. Der vorhandene Boden ist mit Schadstoffen belastet (primär im Bereich > 5 m unter GOK, u.a. Benzol, PAK) und stark verdichtet, im Untergrund ist mit Überresten von Abbruchmaterial und Altanlagen (auch gefahrenträchtigen) zu rechnen, kein Bereich ist unbedenklich. Eine Gefahr für die Gesundheit der Wohnbevölkerung besteht nach aktuellem Kenntnisstand nicht. Eine großflächige Bodensanierung wird von der zuständigen Senatsverwaltung als nicht verhältnismäßig eingeschätzt und daher nicht vorgesehen.<sup>141</sup>

### Versiegelung

Im Vergleich zu den überwiegend dicht bebauten Nachbarschaftsquartieren, hat das Untersuchungsgebiet einen relativ geringen Bebauungsgrad. Bei genauerer Betrachtung sind die einzelnen Teilbereiche jedoch sehr differenziert zu betrachten. Der höchste Versiegelungsgrad (etwa 70%) ist im Bereich der Gründerzeitbauten, des Güterbahnhofareals und der Wohnbebauung im süd-westlichen Bereich des Areals vorzufinden. Im Bereich der 80er Jahre Plattenbauten sind etwa 50 % der Fläche versiegelt. In den restlichen Bereichen des Untersuchungsgebietes ist der Bebauungsgrad vergleichsweise gering.<sup>142</sup>

## 2.12 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Der Untersuchungsbereich Thälmannpark umfasst eine Fläche von 42,4 ha mit 124 Flurstücken. Das östlich der Greifswalder Straße liegende Ergänzungsgebiet hat eine Größe von 14,1 ha mit 8 Flurstücken. Die Größen der einzelnen Flurstücke variieren von 1 m<sup>2</sup> bis weit über 20.000 m<sup>2</sup> im Thälmannpark und von 849 m<sup>2</sup> bis über 50.000 m<sup>2</sup> im Erweiterungsgebiet.

Größter Eigentümer im Bereich des Thälmannparks ist mit 25,1 ha (59,2%) das Land Berlin/ Bezirksamt Pankow, gefolgt von den Erwerbern der ehemaligen Bahnimmobilien, in deren Eigentum sich ca. 5 ha befinden. Diese Flächen sind zum Teil noch planfestgestellte Eisenbahnflächen, die Notwendigkeit eines Bahnbetriebsanschlusses besteht jedoch nicht. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft Gewobag verfügt über 3,3 ha. Das Areal des Vivantes Klinikums erstreckt sich über 2,1 ha.

Auch im Erweiterungsgebiet, das neben gewerblich genutzten, privaten Flächen auch den Anton-Saefkow-Park sowie die Grünflächen entlang der Anton-Saefkow-Straße und der Greifswalder Straße umfasst, ist das Land Berlin/ BA Pankow mit ca. 6,6 ha (46,6%) der größte Grundstückseigentümer. Die Deuna Zement AG ist mit ca. 6,3 ha (46,3%) zweitgrößter Eigentümer. Besonderheiten des Deuna-Areals sind, dass es sich auch dabei um planfestgestellte Eisenbahnflächen handelt und dass das Unternehmen als Grundstückseigentümer auf den Anschluss an den Bahnbetrieb angewiesen ist

<sup>141</sup> Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2013 (i)

<sup>142</sup> Vgl. Umweltatlas Berlin/ Versiegelung

## 2.13 Akteure

Bereits ansässige Projekte im sozio-kulturellen Bereich, Träger von sozialen, Bildungs- und Kultureinrichtungen, ansässige Vereine aus Sport, Kultur und Bildung, Schulen und Kitas aus dem Gebiet bilden die Grundlage für ein Netz der Beteiligung.

Die Menschen im Untersuchungsgebiet sind motiviert, sich aktiv in die Erneuerung und Entwicklung ihres Kiezes einzubringen. Dazu wurde im Dezember 2012 die Anwohnerinitiative Thälmannpark gegründet, die das Wissen der Vorort-Ansässigen bündelt, diskutiert und nach außen transportiert. Die bereits vorhandene Arbeitsgruppenstruktur bildet eine gute Grundlage die anstehenden Entwicklungen im Areal thematisch zu begleiten.

Weitere Akteure, die es zu beteiligen gilt, sind die Eigentümer, kommunale Träger, die Verwaltung und Investoren.

Für einen konstruktiven Dialog sind alle Einrichtungen/ Vorhabenträger in die weitere Diskussion einzubeziehen.

Einrichtung / Vorhabenträger	Adresse / Standort
Anwohnerinitiative	thaelmannpark@gmx.de
Deuna Zement AG	Greifswalder Straße/ Bahnareal
Förderverein der Grundschule am Planetarium e.V.	Ella-Kay-Straße 47
Freunde der Wabe	Danziger Straße 101
Gaststätte Blackland	Lilli-Henoch-Str. 1
GEWOBAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin	Ella-Kay-Straße
Grundschule am Planetarium	Ella-Kay-Straße 47
Hockeyclub SG Rotation Prenzlauer Berg e.V.	Danziger Str.
Jugendzentrum Dimi	Danziger Straße 111
Kita Schwalbennest	Diesterwegstraße
Kondor Wessels	Ella-Kay-Str.24
Kulturhaus im Thälmannpark - Theater unterm Dach	Danziger Straße 101 / Haus 103
Trockland Management GmbH	Danziger Straße
Urban Spaces Development LTD.	Bahnareal Thälmannpark
Vivantes Klinikum Prenzlauer Berg	Fröbelstraße 15
Wohnungsbaugenossenschaft "Zentrum e.G."	Lilli-Henoch-Straße
Zeiss Großplanetarium	Prenzlauer Allee 80



### 3 SWOT-Profil (Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken)<sup>143</sup>

Die Grundlage zur Bündelung und Abstimmung von Maßnahmen im Areal Thälmannpark ist die SWOT-Analyse (Fußnote Erklärung). In ihr werden sowohl alle Nutzungen als auch die städtebaulichen Struktur und Instrumente zur Umsetzung analysiert und bewertet. Daraus werden Handlungsempfehlungen für die zukünftige Entwicklung abgeleitet.

Die vorbereitenden Arbeitsschritte für die SWOT-Analyse erfolgten auf unterschiedlichen Ebenen. Neben der Auswertung von statistischen und sonstigen zugänglichen Informationen und Daten wurden zahlreiche Experten- und Arbeitsgespräche sowie ein Workshop mit den Fachämtern durchgeführt.

#### 3.1 Städtebauliche Struktur

Stärken	Schwächen
<b>Innerstädtische Lage</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Standortvorteil für zahlreiche Nutzungen</li></ul>	<b>Wenige städtebaulich markante Ränder und Zugänge</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- unattraktives Image</li></ul>
<b>Historisch bedeutsame Strukturen und denkmalgeschützte Ensemble</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Krankenhaus- und Verwaltungsstandort, Alt-industrielle Spuren und DDR-Wohnpark, Thälmanndenkmal mit Platz, Parkanlage</li></ul>	<b>Einzelne Raumcluster</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- kaum verbundene Teilbereiche des Gebiets</li></ul>
<b>Hoher Freiflächenanteil (inkl. Spielplätze u. Sportanlagen)</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- wichtige Entlastungsräume für Defizite in der Nachbarschaft</li><li>- Stadtklimatische Ausgleichsfunktion</li><li>- Klimatisch wirksame Luftaustauschbahn ohne Querbebauung im nördlichen</li></ul>	<b>Deutliche Abgrenzung der Neubauten</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Mangelnde Integration des Neubaus in Bestand</li></ul>
	<b>Fehlendes Leitsystem</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- unklare Nutzungen/ Unübersichtlichkeit der Räume</li></ul>
	<b>Mangelnde Qualität und schlechter Zustand der Freiflächen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Fehlende Aufenthaltsqualität / Nutzungsangebote</li><li>- schlechter baulicher Zustand der vorhandenen Angebote</li></ul>

<sup>143</sup> SWOT-Analyse (engl. strength, weaknesses, opportunities, threats): Instrument zur Situationsanalyse und Strategiefindung. Vereint die Stärken-Schwächen-Analyse und die Chancen-Risiken-Analyse

<p>Bereich</p> <p><b>Fröbelplatz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wichtiger wohnortnaher Freiraum mit Kinderspielplatz</li> <li>- auch bei Bewohnerschaft westlich der Prenzlauer Allee beliebt</li> </ul> <p><b>Wichtige Ost-West-Grünverbindung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beleuchteter Hauptweg für Radverkehr</li> <li>- Teil des Hauptwanderwegs Nr.18 („20 Grüne Hauptwege“)</li> </ul> <p><b>Abwechslungsreiche Bebauungsstruktur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vielfalt an Gebäudetypen</li> </ul> <p><b>Gute Qualität der Wohngebäude</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- teils saniert, teils hoher Standard der un-/ teilsanierten Bestände</li> </ul> <p><b>Vielfalt an Wohnungsgrundrissen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Angebot für verschiedene Haushaltsformen und Lebensstile</li> <li>- Parkraumbewirtschaftung vorhanden</li> </ul> <hr/> <p><b>Sehr gute Erschließung mit ÖPNV</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- S-Bahn, Straßenbahn, Busse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- teils Charakter von Abstandsgrün</li> <li>- Angsträume durch zu dichten Bewuchs</li> <li>- informelle Nutzung als Hundeauslauf</li> </ul> <p><b>Unterbrochene Wege- und Sichtbeziehungen – Mangelnde funktionale und gestalterische Verbindung der Freiflächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Übergänge nur schwer erkennbar, v.a. von nördlichen in östlichen Parkbereich</li> </ul> <p><b>Schwierigkeit bei Einordnung in Skala der Freiflächensysteme</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aufgrund von Größe und Ausstattung (Status Volkspark) → wirtschaftliche Konsequenzen hinsichtlich Zuwendungen</li> </ul> <p><b>Konfliktreiches politisches Denkmal</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- starke Präsenz im Raum</li> </ul> <p><b>Ganzjährig ungenutzter Platz um das Denkmal</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestaltung für belebende Nutzungen fehlt</li> </ul> <p><b>Altlastenproblematik</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Handlungserfordernisse/ Konsequenzen für Bestandsnutzung bzw. für Neubau von Freiflächen und Gebäuden unklar</li> <li>- hoher Aufwand bei Erhalt des Teichs</li> <li>- schwierige Wachstumsbedingungen für Vegetation</li> </ul> <p><b>Barrieren bei Übergängen/ Anbindung des Quartiers an die Nachbarschaft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauptverkehrsachsen als Problem für Fußgängerquerung</li> <li>- kein Übergang über S-Bahn-Trasse</li> <li>- keine gestalteten Eingangsbereiche</li> </ul> <p><b>Barrierefreiheit nur in Teilen des Gebiets vorhanden</b></p> <p><b>Hohe Verkehrsbelastung um das Gebiet herum</b></p>
--	--

	<p><b>überörtliche Hauptverkehrsstraßen und S-Bahn-Trasse</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→starke Minderung der Wohnqualität an den Rändern durch Lärm- und Luftbelastung</li> <li>□ Minderung der Nutzungsqualität Freifläche ‚Danzigerplatz‘</li> <li>Insellage → Anbindung an die Nachbarschaft schwierig</li> </ul> <p><b>z.T. Problematische Verkehrssituation innerhalb des Gebiets</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Unübersichtliche Verkehrsführung</li> <li>- Fehlende Hierarchien im Bereich Straßen und Wege</li> <li>- Abkürzungen für Kfz – Raser gefährden Fußgänger/ Schüler GS</li> </ul> <p><b>Nutzungskonflikte auf gemeinsamen Rad-/ Fußweg im nördlichen Parkbereich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- notwendige Trennung bzw. Entschleunigung fehlt</li> </ul> <p><b>Stellplatzanlagen stadtgestalterisch störend</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lilli-Henoch-Straße, Ella-Kay-Straße, Südseite Verwaltungsstandort – Parkplatz statt Stadtplat</li> </ul>
<p><b>Chancen</b></p>	<p><b>Risiken</b></p>
<p><b>Hoher Anteil kommunalen Eigentums - Großes städtisches Wohnungsunternehmen vor Ort</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Möglichkeit zur Steuerung einer nachhaltigen Gebietsentwicklung</li> <li>- Potential für sozialverträgliche Entwicklung und bezahlbaren Wohnraum</li> </ul> <p><b>Potentialflächen für Neubau (Wohnungsneubau, gewerbl. Nutzung) bzw. Umnutzung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auffangen von Wohnungsdruck im Bezirk</li> </ul>	<p><b>Investorendruck und Druck Wohnungsmarkt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zu schnelle Reaktionen / Veräußerungen aufgrund Verwertungsdruck</li> </ul> <p><b>Genereller Mangel an Wohnraum in der Stadt, v.a. im innerstädtischen Bereich</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausweisung von qualitativ hochwertigen Freiraum für Wohnbauzwecke</li> <li>- zu starke Verdichtung des Gebiets</li> </ul> <p><b>Zukunftsfähigkeit komplexer Wohnungsbau –</b></p>

- Stärkung der Ränder
- Entwicklungspotential ehem. Güterbahnhof

#### **Aufgabe des Krankenhausstandortes**

- vielfältige Umnutzungsmöglichkeiten

#### **Großes zusammenhängendes Freiflächenpotential**

- Qualifizierung zu überörtlich wichtiger Parkanlage

#### **Bedarf an Spiel-/ Freiflächen**

- Erhalt, Qualifizierung, Ausbau der Freiflächenstruktur im Quartier

#### **Verbindung Fröbelplatz mit Hofbereich ehem. Krankenhaus**

- Wiederaufnahme der ursprünglichen Platzzusammenhänge

#### **Stärkung Freiraumsystem Nordring - Ausbau grünes Wegenetz**

- (Grüne Hauptwege Nr. 18)-Anbindung an die Nachbarschaft

#### **Querung über die S-Bahn-Trasse**

- Anbindung an die nördliche Nachbarschaft über Gubitzstraße

#### **Brücke über Greifswalder Str.**

- Möglichkeit für Anbindung an „Grüne Stadt“ und Fortführung des „Grünbandes“ zum Saefkowpark

Bauweisen und Grundrisse evtl. auf Dauer nicht nachfragegerecht

#### **Neubau/Sanierung von Gebäuden,**

#### **Umgestaltung Freiräume**

- Identitätsverlust

#### **Verbreitete Entwicklungskepsis bei Teilen der Bevölkerung**

#### **Denkmalgeschützte Substanz**

- hohe Kosten bzw. Auflagen bei Sanierung bzw. Umnutzung

#### **Identitätsverlust aufgrund fehlender**

#### **baukultureller Wertschätzung**

- denkmalwertes Ensemble aus DDR wird nicht als schutzwürdig anerkannt
- Überformung historischer Bebauungsstruktur und Raumbezüge

## 3.2 Nutzungsstruktur

Stärken	Schwächen
<p><b>Vielfältige Nutzungsangebote</b></p> <p><b>Sehr gutes, überregionales genutztes Kulturangebot mit exzellentem Ruf</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- verschiedene kommunale Kultureinrichtungen gebündelt an einem Standort (WABE, Theater unterm Dach, Galerie Parterre)</li> <li>- Großplanetarium als private Kultureinrichtung</li> </ul> <p><b>Kulturstandort als wichtiger Bestandteil</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bewohner im Gebiet erachten Kultureinrichtungen als sehr wichtig</li> </ul> <p><b>Großzügige Freiräume</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausgleich für dichtbebaute Quartiere der Umgebung</li> </ul> <p><b>Hohe Konzentration an Sportflächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schwimmhalle, Hockeyplatz, Sporthalle und Schulsportplatz</li> </ul> <p><b>Guter Zustand / Qualität der Schwimmhalle</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- erst in den letzten Jahren umfassend saniert</li> </ul> <p><b>Gute Ausstattung mit Bildungs- / Erziehungseinrichtungen – 1 Grundschule und 3 Kitas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gute Versorgung innerhalb der Gebietskulisse, Gymnasium in direkter Nachbarschaft</li> </ul> <p><b>Große kommunale Kita</b></p>	<p><b>Nutzungen kaum miteinander verbunden – einzelne Cluster</b></p> <p><b>Hoher Sanierungsbedarf bei Gebäuden des Kulturstandorts</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- erheblicher Sanierungsbedarf schränkt Nutzung ein</li> </ul> <p><b>Geringer lokaler Bezug/ Verankerung des Kulturangebots im Gebiet</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einrichtungen überörtlich orientiert; Bewohner nutzen die Kulturangebote nur geringfügig</li> </ul> <p><b>Mangel an Kreativwirtschaft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kreative Unternehmen als Raumpioniere oder Zwischennutzer fehlen</li> </ul> <p><b>Sanierungsbedarf Grundschul-Freifläche</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hoher Grad an Versiegelung, kaum Nutzungsangebote</li> </ul> <p><b>Sanierungsbedarf Hortgebäude</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hortgebäude nur im EG nutzbar, keine reguläre Hortnutzung möglich</li> </ul> <p><b>Hoher Druck auf Schule und Kita</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zu geringe räumliche Kapazitäten der Grundschule</li> <li>- Steigende Zahl der Schulanfänger im Schuleinzugsbereich aktuell und perspektivisch</li> <li>- Steigender Bedarf an Kitaplätzen</li> </ul> <p><b>Schlechtes Image der Grundschule am Planetarium</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bei bildungsbewussten Familien aus</li> </ul>

- saniert über Stadtumbau
- große Kitafreifläche mit Nutzungskapazität für weitere bezirkliche Kita

#### **Jugendeinrichtung DIMI**

- Anziehungspunkt v. a. für Jugendliche aus dem Untersuchungsbereich

#### **Verwaltungsstandort**

- Bündelung an einem Ort, kurze Wege

#### **Geringe Mietpreise**

- im Vergleich zu den benachbarten Altbauquartieren

#### **Unauffällige Kriminalstatistik**

- lediglich wenige Delikte im Bereich Kfz-Einbruch und Handel/Konsum weicher Drogen

#### **Kleinteilige Nutzungsmischung entlang Prenzlauer Alle und Greifswalder Straße**

- mehrere Supermärkte, Bäckereien, Cafés, wohnortnahe Dienstleistungen etc.

dem Altbauquartier –Sportprofil nicht attraktiv für diese

#### **Schlechter Zustand der bezirkseigenen**

##### **Sportanlagen**

- Dringend Sanierung des Hockeyplatzes als Standort für Nachwuchsarbeit nötig
- Sanierung der Sporthalle Fröbelstraße

#### **Mangel an sozialen Treffpunkten für die**

##### **Nachbarschaft**

- kaum Gastronomie (1 Gaststätte, 1 Heavy-Metal-Kneipe)
- kein generationenübergreifender Nachbarschaftstreff
- kein Treffpunkt für Senioren im Gebiet

#### **Mangel an lokaler Ökonomie/**

##### **Versorgungseinrichtungen direkt im Gebiet**

- Waren des täglichen Bedarfs müssen außerhalb eingekauft werden, problematisch für weniger mobile Bewohner; fehlende Lebendigkeit im Quartier

#### **Chancen**

##### **Stärkung Schulprofil**

- Imageaufwertung

##### **MuR mobile Unterrichtseinheiten**

- Erweiterung des Schulgebäudes in rascher und kostengünstiger Containerbauweise als Lösung

#### **Risiken**

##### **Identitätsverlust des Kunst- und Kulturstandorts**

- Übergabe des Kulturstandortes an Treuhänder GSE angedacht aufgrund von fehlenden Mitteln des Bezirkes (Mietverträge mit GSE)
- →Angst vor Privatisierung/Veräußerung



**Nutzungspotential Hortgebäude****Ausbau der Inklusiven Schulentwicklung an Schulen**

- Förderung einer Willkommenskultur an Schulen

**Nutzung / praktische Anwendung rechtlicher Instrumentarien (städtebauliche Verträge)**

- Infrastrukturabgaben bei privatem Wohnungsneubau z.B. für Kitaplätze

**Nachverdichtungspotential**

- für Kita auf Standort Kita Diesterwegstraße

**Umnutzung Krankenhausstandort**

- Potential für Erweiterungsflächen soziale Infrastruktur, v.a. Schule, institutionalisiertes Wohnen etc.

**Potentialflächen für neue Nutzungen**

- im Bestand (z.B. Verwaltungsstandort, Krankenhaus, EG Plattenbauten) und auf unbebauten Flächen

**Wachsender Bedarf für Kultur und kulturell-historischer Auseinandersetzung**

- adäquater Umgang Denkmal und Kulturareal

**Alleinstellungsmerkmal Kulturareal, da kein vergleichbares Angebot im Bezirk**

- Erhalt in kommunaler Trägerschaft

- →Verlust der Qualität und künstlerischen Freiheit

**Langfristige Perspektive des Verwaltungsstandortes**

- Nachnutzung im Falle einer Aufgabe ungewiss

**Perspektive Krankenhausstandort**

- Nachnutzung im Falle einer Aufgabe ungewiss

**Zunahme Mangel an Kita- und Schulplätzen**

- höherer Bedarf durch einen Ausbau der Wohnnutzung

### 3.3 Umsetzung, Verfahren und Instrumente

Stärken	Schwächen
<p><b>Stadtumbaukulisse</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bereits erste Fördergelder im Gebiet eingesetzt, Empfehlung für neue Schwerpunktsetzung auf Thälmannpark</li> </ul> <p><b>Hohe Transparenz und Bürgerbeteiligung im Bereich Stadtentwicklung im Bezirk</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- demokratische Prozesse gewollt</li> </ul> <p><b>Starke Initiative im Bereich der Nachbarschaftsarbeit und Vernetzung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die AI Thälmannpark ist sehr aktiv und hat großen Zuspruch und viele aktive Mitgliedern unterschiedlichen Alters, Berufs, Lebensstils und Wohndauer</li> </ul> <p><b>Offenheit der AI Thälmannpark für Kooperation mit Verwaltung, Unternehmen, Beauftragten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Konstruktive Zusammenarbeit und gemeinsame Umsetzung von Projekten</li> </ul> <p><b>Aktive Arbeitsgruppen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Teile der AI Thälmannpark</li> </ul>	<p><b>Geringer Mitteleinsatz über Stadtumbau</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Förderung erfolgte bislang vorrangig in den Altbauquartieren bzw. Förderkulissen im Stadtumbaugebiet</li> </ul> <p><b>Fehlendes Gesamtkonzept für den Planungsraum Thälmannpark</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bislang zu wenig Steuerung der Gesamtentwicklung seitens Bezirk; Einzelentscheidungen nach § 34 BauGB</li> </ul>

Chancen	Risiken
<p><b>Voruntersuchung als Chance für Sanierungsgebietskulisse</b> –Einsatz von Ausgleichsbeträgen für öffentliche Einrichtungen und Freiflächen</p> <p><b>Starke Partner Wohnungswirtschaft im Gebiet</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- große Bestände</li> </ul> <p><b>Kooperation von Verwaltung, Bürgern und Wohnungsunternehmen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stärkung soziale Nachbarschaft, Stadtteilarbeit, Vernetzung</li> </ul> <p><b>Bündnis für bezahlbare Mieten der kommunalen WBG's</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Instrument der sozialen Wohnungspolitik mit Senatsbeschluss am 04.09.2012</li> </ul> <p><b>Sozialraumorientierung des Jugendamtes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- durch die Orientierung auf soziale Lebenszusammenhänge wird eine zielgenauere Arbeit ermöglicht</li> </ul> <p><b>Neue Bewirtschaftungsmodelle</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Offenheit der Bezirke für neue Wege z.B. Freiflächen</li> <li>- Mitwirkungsbereitschaft/ Übernahme von Verantwortung durch die Anlieger</li> </ul>	<p><b>Mittelknappheit der öffentlichen Hand</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Veräußerungen aufgrund Verwertungsdruck,</li> <li>- Verringerung der Steuerungsmöglichkeiten</li> </ul> <p><b>Bindung durch Fördermitteleinsatz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bestimmen zeitl. Handlungsrahmen</li> <li>- Nachverdichtung Kita Diesterwegstraße</li> </ul> <p><b>Polarisierung gegen Neubau</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Realisierung von Vorhaben mit geringer Akzeptanz im Gebiet</li> </ul> <p><b>Investoreninteressen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- stärker als Anliegerinteressen</li> </ul>

### 3.4 Sozialraum

Stärken	Schwächen
<p><b>Gewachsene Bewohnerschaft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sowohl in Hinblick auf die Milieus und das Alter ist eine gut gemischte Bewohnerschaft vorzufinden; kein Bewohneraustausch nach der Wende analog Altbauquartiere im Prenzlauer Berg, höherer Seniorenanteil als in den umliegenden Quartieren</li> </ul> <p><b>Gutes soziales Miteinander in den alten Beständen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soziale Kontrolle, Identifizierung</li> </ul> <p><b>Engagierte Bürger</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hohe Identifikation mit dem Gebiet</li> </ul> <p><b>Geringste Bevölkerungsdichte im Ortsteil Prenzlauer Berg (ca. 100 Ew/ ha)</b></p> <p><b>Geringe Miethöhen in den Altbeständen – Wenige Mieterwechsel</b></p>	<p><b>Schwacher Statusindex im aktuellen Monitoring Soziale Stadtentwicklung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- v.a. im Vergleich zu den umliegenden Gebieten</li> </ul> <p><b>Soziale Grenze Prenzlauer Allee</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- schlechtes Image des Gebiets bei Bewohnerschaft der benachbarten Altbauquartiere</li> </ul>
Chancen	Risiken
<p><b>Langfristig stabile Mieten durch eG und kommunale WBG</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- langfristiger Erhalt der sozialen Mischung</li> <li>- lebenslanges Wohnen mögliches</li> </ul> <p><b>Mittlerer Entwicklungsindex im aktuellen Monitoring Soziale Stadtentwicklung</b></p>	<p><b>Steigende Mieten im Bestand durch Aufwertung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (innerhalb des Mietspiegels) - Verdrängung der alten Mieterschaft bzw. Entmischung</li> </ul> <p><b>Erhöhung der Bewohnerschaft durch Zuwachs Wohnungen</b></p>

- positiver Trend im sozialräumlichen Sektor

#### **Langfristige Sicherung des bürgerschaftlichen Engagements**

- stabile Mieterschaft

- Erhöhung Verkehr

- Erhöhung Druck auf Schule und Kitas, Freiflächen und Spielplätze

## **4 Leitbild und Entwicklungsziele**

### **4.1 Leitbild**

Aus dem Analyseteil, dem Stärken-Schwächen-Profil und den verschiedenen Beteiligungsformaten mit Anwohnern, Nutzern und Fachverwaltungen ergeben sich im Wesentlichen drei Aspekte, die das Leitbild für die zukünftige Entwicklung des Thälmannparks prägen sollen:

#### **Das Generationengerechte Quartier**

Schon bei der Fertigstellung des Thälmannparks 1986 war das Gebiet in seiner Bewohnerschaft gemischt. Der Professor wohnte Tür an Tür mit dem Arbeiter, der Angestellte neben dem Handwerker, Alt neben Jung, der Zuzügler neben dem Berliner.

Diese Qualität hat bis heute Bestand und soll auch in Zukunft erhalten bleiben. Hierfür erforderlich sind neben dem vorhandenen Wohnungsschlüssel von 1- bis 5-Zimmerwohnungen nicht nur im Bestand sondern auch in den geplanten Wohnungsneubauten, kommunale und private Anbieter von Wohnraum und eine langfristige Ausrichtung im Hinblick auf Bezahlbarkeit.

Für die Zukunft sind gleichfalls neue Aspekte der Generationengerechtigkeit zu berücksichtigen, dazu gehört insbesondere Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und in Gebäuden. Die bestehenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur bieten schon jetzt ein breites Angebot für alle Generationen, dies gilt es zu stärken und auszubauen. Insbesondere mangelt es an sozialen Treffpunkten für Ältere und Orten des Austausches unter den Generationen. Auch in den Freiflächen und Parks gilt es Raum und Angebote für Jung und Alt zu schaffen.

#### **Zeitgemäß leben –Geschichte erfahren**

Als besonderer Ort im Prenzlauer Berg kommt dem Thälmannpark eine wichtige Versorgungs- aber auch Bildungsfunktion zu. Verwaltungsstandort, Gesundheitszentrum, Schul- und Kitastandort, Ort der Kultur und des Sports –diese vielfältigen Angebote gilt es zu stärken und in einen zeitgemäßen Standard zu versetzen. Gleiches gilt für die Wohngebäude- der Bestand soll behutsam an moderne Anforderungen angepasst werden, ein ergänzendes Angebot soll die Wohnfunktion stärken.

## Voruntersuchung Thälmannpark

Der Thälmannpark ist aber auch ein Ort, an dem innerstädtisch ein vollständiges Ensemble des DDR-Städtebaus erhalten ist, das insbesondere in den Qualitäten der Freiräume und der kommunalen Angebote zu erhalten ist. Geschichte erfahrbar zu machen ist an prominenten Orten wie der Wabe, dem Theater unterm Dach, dem Thälmann-Denkmal oder auch dem Planetarium möglich. Aber auch der öffentliche Raum bietet sich für ein Leitsystem mit Erinnerungstexten und Hinweisen auf Vergangenes an. Neben baulichen Maßnahmen soll es ebenso darum gehen, einen Dialog zwischen Alt und Jung, Berlinern und Zuzüglern zu ermöglichen.

### Grüne Insel im Häusermeer

Die Parkanlagen des Areals sind wesentlich für die Versorgung der Bevölkerung auch der umliegenden Quartiere. Daher sollen alle vorhandenen Grünflächen erhalten bleiben und in ihrer Funktion gestärkt werden. Zusätzlich sind weitere Grünflächen an der Bahnlinie und in Erweiterung des Anton-Saefkow-Parks geplant. Die "Grüne Insel" soll weiterhin im Stadtbild erkennbar bleiben.



Abbildung 60 | Leitbild "Grüne Insel im Häusermeer", STATTBAU 2013



## 4.2 Entwicklungsziele

### 1. Stärkung der Identität des Ortes

Das Areal der besonderen Orte und Nutzungen wird in seiner Vielfalt erhalten und gestärkt. Es wird in Zukunft darum gehen, diese Identität auch erlebbar zu machen und in einem weiteren Prozess mit Leben zu erfüllen.

### 2. Vernetzung von Infrastruktureinrichtungen, Freiräumen und Wegebeziehungen

In der Analyse wurde deutlich, dass es zwar quantitativ vielfältige Nutzungsangebote und Freiräume gibt, diese aber wenig miteinander in Beziehung treten. So wird es in Zukunft darum gehen, Synergieeffekte zwischen Einrichtungen herzustellen (Bildungsnetzwerk, Sport und Erholung, Kulturnetz usw.) und räumliche Verbindungen zu schaffen.

### 3. Erhalt des städtebaulichen Ensembles und behutsame Ergänzung

Das Areal Thälmannpark wird einer seiner städtebaulichen Idee und den großflächig angelegten Freiflächen erhalten. Behutsame Ergänzungen werden im Bereich bisher ungenutzter Flächen vorgesehen und u.a. in historischer Kubatur an der Fröbelstraße.

### 4. Qualifizierung kommunaler Nutzungen und Flächen

Die kommunalen Flächen und Nutzungen werden erhalten, müssen aber aufgrund des jahrelangen Investitionsstaus ertüchtigt und qualifiziert werden.

### 5. Umnutzung ehemaliger Bahnflächen

Bauliche Ergänzungen sind auf den ehemaligen oder noch in Nutzung befindlichen Bahnflächen möglich. Hier werden für die Zukunft Potentiale im Wohnungsbau vorgesehen.

### 6. Erschließung von mittel- und langfristigen Wohnungsbaupotenzialen im Bezirk

Die vorgesehenen baulichen Potentialflächen ermöglichen es, auch im innerstädtischen Bereich ein Wohnungsangebot zu schaffen.

## 5 Entwicklungskonzept

- Stabilisierung und Erweiterung der vorhandenen verträglichen Nutzungen
- Langfristige Verlagerung störender Nutzungen

### 5.1 Nutzungsstruktur

Der Erhalt einer verträglichen Nutzungsstruktur sowie die Weiterentwicklung durch funktionale Anpassung an aktuelle Trends sind in Hinblick auf eine integrierte Stadtentwicklung unerlässlich.

Um den gegenwärtigen Druck auf dem Wohnungsmarkt gerecht zu werden, werden der Erhalt der vorhandenen Wohnbauflächen, sowie eine behutsame Nachverdichtung vorgesehen. Bis dato gewerblich genutzte ehemalige Güterbahnhofsflächen sollen zu Wohnbauflächen umfunktioniert werden. Die umgebenden Quartiere sind in der Regel allgemeine Wohngebiete (WA) mit eingestreutem, verträglichem Gewerbe. Die derzeitige Nutzung der Erweiterungsfläche entspricht einem hochemittierenden Gewerbe, das es zu verlagern gilt.

Der hohe Grünanteil ist ein Alleinstellungsmerkmal des Untersuchungsgebietes. Die vorhandene Grünflächenstruktur bleibt im vollen Umfang erhalten. Langfristig ist eine Erweiterung im nördlichen Bereich des Gebietes entlang des Gleisbettes vorgesehen.

Auch die bestehenden Gemeinbedarfsflächen mit den sozio-kulturellen, sportiven und verwaltungstechnischen Zwecken bleiben erhalten. Bisher bestehen sämtliche Nutzungen nebeneinander, eine Vernetzung der Angebote zur Hebung der Synergieeffekte ist unerlässlich.

### 5.2 Wohnen

- Erhalt des städtebaulichen Ensembles Thälmannpark mit baulichen Ergänzungen
- Umwandlung der ehem. Bahnflächen zu Wohnnutzungen
- Neubaupotential insgesamt ca. 2.200 Wohneinheiten

#### 5.2.1 Entwicklungen im Bestand

Ein wesentliches Entwicklungsziel ist es, die Wohnfunktion des Untersuchungsgebiet zu erhalten und auszubauen. Die gute Erschließung des Gebiets und der hohe Anteil an Grünflächen lassen auf eine in der Zukunft wachsende Attraktivität des Untersuchungsgebiet als Wohnort schließen. Dafür ist das Gebiet für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen attraktiv zu machen. Für den größer werdenden Anteil von Senioren an der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet sollte geeigneter, barrierefreier Wohnraum geschaffen werden. So wird

als Schlüsselprojekt auf dem Vivantes-Areal ein Standort für besondere Wohnformen (Wohnen im Alter mit nachgeordneten Pflegeeinrichtungen, generationenübergreifendes Wohnen) vorgesehen.

Bei Leerständen oder Wiedervermietungen im EG-Bereich ist neben einer gewerblichen Nutzung (Nahversorgung mit Waren täglichen Bedarfs) bei entsprechender Wohnungsausstattung eine Eignung als Wohnung für Senioren oder Körperbehinderte oder für gemeinschaftliche Nutzung zu prüfen.

Bei den erforderlichen Erneuerungsmaßnahmen sollten Potenziale für energetische Sanierungen weitestgehend ausgenutzt (z.B. durch Wärmedämmung an Fassaden und Dächern und moderne Haustechnik) und somit die Nebenkosten für die Bewohner reduziert werden.

### 5.2.2 Neubaupotenziale

Bereits zur Festlegung des Areals als Untersuchungsgebiet wurden Maßnahmen im Wohnungsneubau bewilligt. Dies sind neben dem Gebiet an der Ecke Danziger Str./ Prenzlauer Allee (Trockland) 60 WE und auf dem Grundstück Ella-Kay-Str.24 80 WE. Durch Neubauten auf unbebauten Flurstücken wie der Parkplatzfläche an der Lilli-Hennoch-Straße könnten etwa 120 neue WE entstehen; durch die Umnutzung der ehemaligen Güterbahnhofsflächen im Areal Thälmannpark etwa 280 WE. Alle größeren Wohnungsbaupotentiale konzentrieren sich auf der Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs im östlichen Bereich des Untersuchungsgebiets. Hier können im Form eines neuen Stadtquartiers ca. 1.500 neue Wohnungen entstehen.<sup>144</sup>

Daraus ergibt sich ein Gesamtpotenzial an zusätzlichen Wohnungen von etwa 2.200 WE. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,9 Einwohnern /WE<sup>145</sup> liegt der mögliche Bevölkerungszuwachs bei etwa 4.220 Einwohnern bzw. bei 156 % der gegenwärtigen Einwohnerzahl. Legt man die bezirklichen Kennwerte, die auf der Auswertung von realen Einwohnerzuwachsen beruhen, von 2,5 Einwohner/WE<sup>146</sup> zugrunde, könnte ein Zuwachs von 5.550 Einwohnern (ca. 200%) in das Untersuchungsgebiet erfolgen.

Die daraus resultierenden Wohnfolgeeinrichtungen (Kita-, Schulplätze, Jugendfreizeiteinrichtungen) werden im Kapitel 5.5 dezidiert beschrieben.

---

<sup>144</sup> Rechnerische Ermittlung aufgrund GFZ-Annahme aus der „Grünen Stadt“

<sup>145</sup> Angabe lt. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

<sup>146</sup> Angaben lt. Bezirksamt, Abt. Jugend

Standorte	Zeitliche Orientierung	Mögliche WE-Anzahl
Besondere Wohnformen auf dem Vivantes-Areal	Entwicklung ab 2018	160
Bebauung auf ehem. Parkplatzflächen Lilli-Hennoch-Straße	mittelfristige Maßnahme (2-10 Jahre)	122
Wohnungsneubau auf ehemaligem Güterbahnhofsareal	mittelfristige Maßnahme (2-10 Jahre)	282
Neubau östlich der Greifswalder Straße	langfristige Maßnahme	
Teilbereich als Mischgebiet (50% Gewerbe/ 50% Wohnen)	(≥ 10 Jahre)	37
Teilbereich als Allgemeines Wohngebiet		1480
Neubau Ella-Kay-Straße	kurzfristige Maßnahme (bewilligter Neubau)	80
Neubau Danziger Straße	kurzfristige Maßnahme (positiver Bauvorbescheid)	60
gesamt		2.221

### 5.2.3 Typologie

Für die Bahnflächen im Ernst-Thälmann-Park und das geplante Stadtquartier auf der ehem. Güterbahnhofsfläche soll die Typologie der „Grünen Stadt“ zugrunde gelegt werden. Mit einer maßvollen Dichte (GFZ: 2,0), einer klaren Blockrandstruktur und großflächigen grünen Innenhöfen bietet das angrenzende Quartier eine geeignete Bebauungsstruktur zur Fortführung.

In diesem Bericht werden nur Vorschläge zu Potentialflächen unterbreitet. Alle noch nicht genehmigten Vorhaben benötigen eine weitere Prüfung und detailliertere Ausgestaltung. Im Kapitel 7.4 werden Vorschläge zur weiteren Umsetzung unterbreitet.

### 5.3 Grün- und Freiflächen, Öffentlicher Raum

- Erhalt und Ergänzung bestehender Grün- und Freiflächen
- Verbesserung der Gestaltung und Erweiterung des Nutzungsangebotes
- Vernetzung der Grünflächen im Gebiet und nach außen
- Erweiterung des Spielplatzangebotes im Anton-Saefkow-Park

Die Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet sind ein bestimmendes Strukturmerkmal der Wohnquartiere Thälmannpark und Anton-Saefkow-Park und wesentlicher Bestandteil des Berliner Freiraumsystems. Bei der zukünftigen Entwicklung gewinnen sie im Hinblick auf Leitbild und übergeordnete Entwicklungsziele verstärkt an Bedeutung.

Aus der Bestandsanalyse ergeben sich im Wesentlichen die Aufgaben, vorhandene Grün- und Freiflächen zu sichern, untereinander und mit den umgebenden Quartieren zu verbinden, ihre Gestaltung sowie Orientierungsmöglichkeiten zu verbessern und das Nutzungsangebot deutlich zu erweitern.

Trotz des großen Flächenumfangs besteht im Untersuchungsgebiet aktuell nur ein relativ eingeschränktes Nutzungsangebot. Bei der Neugestaltung der Grün- und Freiflächen sollten sowohl ruhige Nutzungen (z. B. Spaziergehen, Liegen, Sitzen, Lehrpfade, Schach, Boule) als auch bewegungsintensive Nutzungen (z. B. Laufen, Ballspiele, Springen, Schaukeln, Bewegungsparcours, Balancieren, Fahrradfahren, Skaten, Tischtennis, Gärtnern, Kiten) ermöglicht bzw. ein verbessertes Angebot dafür geschaffen werden. Sowohl bei der Neugestaltung der Spielplätze, als auch bei den Grünflächen und im öffentlichen Raum sollten generationenübergreifende Angebote in Betracht gezogen werden.

Für das gesamte Untersuchungsgebiet wird empfohlen, die Ausstattung mit Straßenbäumen, Sitzmöglichkeiten, Fahrradständern, Abfallbehältern und Tütenspendern für Hundekot im öffentlichen Raum zu überprüfen und ggf. zu ergänzen.

Insbesondere im Hinblick auf geplante Wohnungsneubaumaßnahmen ist im Planungsraum Anton-Saefkow-Park das Spielplatzangebot zu erweitern. Zur Deckung des Bedarfs fehlen hier kurzfristig rd. 1.200 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche. Langfristig entsteht bei einer steigenden Einwohnerzahl um rd. 3.800 Einwohner auf insgesamt rd. 9.700 Einwohner ein Defizit von insgesamt rd. 4.900 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche.

Um ein möglichst vielfältiges und umfangreiches Spielangebot im Untersuchungsgebiet zu schaffen, sollten private Grundstückseigentümer angeregt werden, vorhandene Spielangebote auf ihren Freiflächen zu ergänzen, neu anzulegen und öffentlich zugänglich zu machen bzw. zu erhalten. Bei der Errichtung neuer Gebäude ist die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zur Anlage von Spielplätzen gemäß BauOBln zu beachten.

### Berücksichtigung der Altlasten

Der Umgang mit Altlasten aus dem ehemaligen Gaswerkbetrieb findet im Rahmen der Voruntersuchung keine maßnahmenbezogene Berücksichtigung, da nach Auskunft der Senatsverwaltung erst bei Anfragen zu Bauvorhaben mit konkreter Maßnahmebeschreibung Aussagen zu erforderlichen Maßnahmen im Zusammenhang mit bestehenden Boden- und Grundwasserbelastungen möglich sind (wie z.B. zusätzliche Aufwendungen bei der Entsorgung von anfallendem Bodenaushub oder zur Gewährleistung der Arbeitssicherheit)<sup>147</sup> und keine vergleichbaren Vorhaben bekannt sind, die als Referenzobjekte herangezogen werden könnten. Der Umgang mit Altlasten ist im weiteren Verfahren bei allen Maßnahmen zu berücksichtigen, die in den Verdachtsflächen verortet und mit Erdarbeiten verbunden sind.

### Barrierefreiheit

Bei der Planung und Ausführung aller Maßnahmen ist auf Barrierefreiheit zu achten. Dabei sollte eine barrierefreie Nutzbarkeit der Grün- und Freiflächen sowie des Straßenraumes hinsichtlich motorischer, sensorischer und kognitiver Einschränkungen beachtet werden. Neben baulichen Maßnahmen, wie Gehwegabsenkungen und Rampen sind ggf. entsprechende technische Maßnahmen vorzusehen. Bei der konkreten Maßnahmenplanung sind der Behindertenbeauftragte des Bezirksamtes Pankow einzubeziehen und das Handbuch der Senatsverwaltung „Design for all“ als Planungsgrundlage zu berücksichtigen.

### Leitsystem

Mit einem gebietsübergreifenden Leitsystem wird die Orientierung für Besucher verbessert und das Gebiet deutlicher als Einheit erfahrbar, wodurch seine Identität nach innen und außen gestärkt wird. Die Wartung und Pflege von Leitsystemelementen kann mit Unterstützung von ansässigen Einrichtungen und engagierten Privatpersonen realisiert werden.<sup>148</sup>

## 5.4 Lokale Ökonomie

- Verlagerung von Gewerbe im Areal des Anton-Saefkow-Parks
- Neuansiedlung von Einzelhandel und verträglichem Gewerbe

Die im Rahmen der Voruntersuchung auf dem nördlich vom Anton-Saefkow-Park gelegenen Areal vorgesehenen Wohnungsneubaumaßnahmen erfordern eine umfassende Neuordnung der Nutzungen. Für das Gelände des Zementwerks wird die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Dies verlangt langfristig die Verlagerung des jetzigen Standorts. Auch die übrigen ansässigen gewerblichen Nutzungen müssen ihren Standort langfristig aufgeben. Für das direkt an der Greifswalder Straße gelegene Areal wird eine Mischnutzung angestrebt, die sich je zur Hälfte aus Wohn- und Gewerbeanteilen zusammensetzt. Entsprechend wird eine

<sup>147</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2013 (i)

<sup>148</sup> Siehe auch 6.2

Umstrukturierung des aktuell als Büro- und Verwaltungskomplex genutzten Gebäudes erforderlich.

Für den Bereich des Thälmannparks hat die Bestandsanalyse ergeben, dass bewegungseingeschränkte Bewohner nicht ausreichend mit Lebensmitteleinzelhandelsangeboten versorgt sind. Dies betrifft insbesondere Waren des täglichen Bedarfs. In Anlehnung an die vormals in der Wohnanlage Ernst-Thälmann-Park vorhandenen Lebensmittelgeschäfte sollte zukünftig die Ansiedlung eines entsprechenden Angebotes angeregt werden.

Darüber hinaus bieten die vom Planetarium geplanten Modernisierungsmaßnahmen die Chance, das gastronomische Angebot im Thälmannpark in Kooperation mit dem Bezirk zu erweitern.

## 5.5 Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur

- Erhalt und Aufwertung bestehender Infrastruktureinrichtungen
- Ausbau des Nutzungsangebots aufgrund der zu erwartenden Einwohnerzunahme
- Stärkere Vernetzung der einzelnen Standorte

Im Untersuchungsgebiet gibt es zahlreiche bedeutsame Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur, deren vielfältiges Nutzungsangebot jedoch wenig in Beziehung zueinander tritt, weswegen eine stärkere Vernetzung der einzelnen Einrichtungen vorgesehen ist. Auf diese Weise soll die vorhandene Infrastruktur in ihrer Vielfalt gestärkt und wo nötig und möglich ausgebaut werden.

So ist beispielsweise das Kindertagesstättenangebot nicht zuletzt im Hinblick auf die geplanten Wohnungsneubaumaßnahmen zu erweitern. Bei einer kurz- bzw. mittelfristigen Zunahme um rund 700 Wohneinheiten im Thälmannpark werden je nach Berechnungsgrundlage 56 bis 81 neue Kindertagesstättenplätze erforderlich. Die langfristig geplanten rund 1.500 Wohneinheiten im Anton-Saefkow-Park würden noch einmal 118 bis 156 neu zu errichtende Plätze erfordern. Somit ist für das gesamte Untersuchungsgebiet langfristig mit einem Mehrbedarf von 174 bis 237 Kindertagesstättenplätzen zu rechnen, der nach aktuellem Stand keinesfalls aus dem bisherigen eigenen oder aber umgebenden Bestand heraus gedeckt werden kann. Zu diesem Zweck sind Potenzialflächen für Kindertagesstättenneubau ausgewiesen worden, beispielsweise in der Ella-Kay-Straße und im nördlichen Bereich des Kinder- und Schulcampus.



## Langzeitbedarfe im Bereich Einrichtungen für Kinder und Jugendliche

Areal	Geplante Wohneinheiten	Zu erwartende Einwohnerzunahme	Zusätzlich benötigte Kindertagesstättenplätze	Zusätzlich benötigte Grundschulplätze	Zusätzlich benötigte Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungsplätze
Ernst-Thälmann-Park	700	1.330	56	64	26
		1.750	81	84	36
Anton-Saefkow-Park	1.500	2.850	118	137	56
		3.750	156	180	77
Untersuchungsgebiet (gesamt)	2.200	4.180	174	201	82
		5.500	237	264	113

Auch das Angebot an Grundschulplätzen wird nach Umsetzung der geplanten Wohnungsneubaumaßnahmen nicht mehr ausreichen. Nimmt die Anzahl der Wohneinheiten im Thälmannpark kurz- bzw. mittelfristig um rund 700 zu, würden je nach Berechnungsgrundlage 64 bis 84 zusätzliche Plätze benötigt. Bei einer langfristigen Zunahme um 1.500 Wohneinheiten im Anton-Saefkow-Park bedürfte es 137 bis 180 weiterer Plätze. Dieser Mehrbedarf von insgesamt 201 bis 264 Grundschulplätzen wird nicht aus dem bisherigen eigenen oder aber umgebenden Bestand heraus zu decken sein. Aus diesem Grund ist es erforderlich, das Flächenpotenzial der Grundschule am Planetarium voll auszuschöpfen. Zu diesem Zweck wird die Entwicklung eines Kinder- und Schulcampus vorgeschlagen, mit der eine Neuordnung und Erweiterung des bestehenden Areals einhergeht.

Im Süden des Untersuchungsgebietes ist die Ausbildung eines Sport-, Kultur- und Freizeitbandes vorgesehen. Dieses Band beinhaltet die Jugendfreizeiteinrichtung am Spielberg, den Kulturstandort, den Hockeyplatz sowie die Freifläche an der Danziger Straße. Dabei sollen durch eine stärkere inhaltliche Vernetzung der einzelnen Akteure Synergieeffekte erzielt werden, die sich positiv auf die Angebotspalette auswirken. Darüber hinaus ist eine umfassende Sanierung der Gebäudebestände beziehungsweise eine Qualifizierung der Rasen- und Grünflächen erforderlich. Durch diese baulichen Maßnahmen soll den aktuell zum Teil suboptimalen Nutzungen in den unterschiedlichen Einrichtungen entgegengewirkt werden.

Im Zusammenhang mit dem DIMI ist über eine Erweiterung der Platz- beziehungsweise Betreuungskapazitäten nachzudenken, da man bei einer kurz- bzw. mittelfristigen Zunahme

um rund 700 Wohneinheiten im Thälmannpark je nach Berechnungsgrundlage 26 bis 36 neue Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungsplätze benötigten würde. Die langfristig geplanten rund 1.500 Wohneinheiten im Anton-Saefkow-Park würden noch einmal 56 bis 77 neu zu errichtende Plätze erfordern. Somit ist für das gesamte Untersuchungsgebiet langfristig mit einem Mehrbedarf von 82 bis 113 Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungsplätzen zu rechnen, den das DIMI als einzige im Quartier befindliche Einrichtung nicht alleine abdecken kann.

Das im Nordwesten des Untersuchungsgebiets gelegene Planetarium ist bestrebt, sich nach erfolgter Modernisierung stärker in Richtung des Thälmannparks zu öffnen. Dies wäre im Sinne der Vernetzung der vor Ort befindlichen sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen zu begrüßen.

Bezüglich der Weiterentwicklung des Bezirksamtstandortes wurden Neubaupotenziale auf der Freifläche an der Fröbelstraße ausgewiesen. Auf dieser könnten neben Verwaltungs- auch weitere benötigte Infrastruktureinrichtungen Platz finden. Dies deckt sich mit dem aktuellen Vorhaben des Bezirks, das Areal als Verwaltungsstandort zu erhalten und gegebenenfalls um weitere Nutzungen zu ergänzen. Im Zuge der Weiterentwicklung des Klinikumstandortes wird vorgeschlagen, besondere Wohnformen zu etablieren, die generationenübergreifend aber auch altengerecht ausgerichtet sein können. Auf diese Weise soll nicht zuletzt dem steigenden Seniorenanteil Rechnung getragen und ein lebenslanger Verbleib im Quartier ermöglicht werden. Gleichzeitig könnten weiterhin ambulante Angebote am Standort verbleiben.

Die Bestandsanalyse hat außerdem ergeben, dass das Untersuchungsgebiet keine speziellen Angebote für Senioren bereithält. Auch die Ausstattung mit generationenübergreifenden Freizeiteinrichtungen ist mangelhaft. Aus diesem Grund soll im Areal des Ernst-Thälmann-Parks ein Kieztreff errichtet werden, der sowohl als Seniorenfreizeitstätte als auch als generationenübergreifende Einrichtung fungiert. Als mögliche Standorte kämen beispielsweise die Freifläche auf dem Areal des Bezirksamts oder aber das umgenutzte Klinikumsareal in Frage.

## 5.6 Verkehr

- Erneuerung von Fahrbahndecken und Gehwegen
- Verbesserung von Querungsmöglichkeiten
- Verbesserung des Angebots an Fahrradwegen
- Umbau der Diesterwegstraße zu einer Fahrradstraße, Kappung der Abbiegung von der Prenzlauer Allee für den Autoverkehr

### Thälmannpark

Bezogen auf den Untersuchungsbereich Thälmannpark liegen die erforderlichen Maßnahmen zuerst in der Verbesserung des baulichen Zustandes der bestehenden Straßen- und Gehwege.

## Voruntersuchung Thälmannpark

Priorität haben dabei die Erneuerung der Ella-Kay-Straße, die bislang auf der östlichen Seite nicht mit einem Gehweg ausgestattet ist sowie die Erneuerungen von Bordsteine zur Beseitigung von Gefahrenquellen und verbesserten Querungsmöglichkeiten. Punktuell bestehen im gesamten Gebiet verteilt Erneuerungsbedarfe bei Gehweg- und Straßenbelägen.

Unter dem Aspekt des sich verändernden Mobilitätsverhaltens und einer verstärkten Nutzung des Fahrrads sollte das Angebot an Radfahrmöglichkeiten dringend verbessert und erweitert werden. In diesem Zusammenhang wird vorgeschlagen, in der Diesterwegstraße eine Fahrradstraße z.B. nach dem Vorbild von Charlottenburg und Mitte einzurichten. In dieser Straße hätte das Radfahren Vorrang, für Anwohner und Anlieger bleibt die Straße befahrbar. Das zulässige Höchsttempo liegt bei 30 Km/h. Mit der Schließung der Abbiegung von der Prenzlauer Allee kommend werden Übersichtlichkeit und Verkehrssicherheit zudem weiter erhöht und der Zugang in den Park sowie der Weg südlich der Grundschule am Planetarium sicherer.

Die Neuanlage eines Fahrradweges im nördlichen Grünband dient der Entflechtung von Fußgängern und Radfahrern und schafft zukünftig die Möglichkeit einer zügigen Wegeverbindung für Zweiradfahrer zwischen Prenzlauer Allee und Greifswalder Straße.

Als Neubaumaßnahme mit eher mittelfristigem Horizont wird vorgeschlagen, dass im Zuge der Neuausrichtung des Vivantes-Standortes eine befahrbare Querverbindung durch den Block angelegt wird, die etwa in Verlängerung der Durchwegung auf dem Bezirksamtsgeländes verlaufen sollte.

Soweit die Stellplatzanlagen nördlich der Lilli-Henoch-Straße als Wohnungsbaustandort entwickelt werden, wird es erforderlich, auf der westlichen Seite der Greifswalder Straße die Anzahl der Stellplätze zu Lasten des großzügig dimensionierten Gehweges zu erhöhen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Zahl der entfallenden Stellplätze nicht vollständig kompensiert werden kann.

### Erweiterungsgebiet

Bei der Entwicklung zum (Teil-)Wohnungsbaustandort ist ein neues Verkehrserschließungssystem anzulegen. Unabhängig davon machen der bauliche Zustand der Anton-Saefkow-Straße sowie die Nutzung und der Zustand des nördlich angrenzenden Gehweg- bzw. Stellplatzbereiches kurzfristig bauliche und funktionelle Neuordnungsmaßnahmen erforderlich.

## 5.7 Klima und Umwelt

- Erhalt und Qualifizierung aller Grünflächen zur Sicherung der klimatischen Ausgleichsfunktionen
- Kfz-Verkehrlenkung, Förderung von Fahrrad- und Fußgängerverkehr
- Umwandlung von Flächen mit emittierender Gewerbenutzung für verträgliche Wohnnutzung (langfristig)

Aufgrund zunehmend spürbarer Auswirkungen des Klimawandels (in Berlin insbesondere hohe Temperaturen bei gleichzeitiger Trockenheit im Sommer mit einzelnen extremen Starkregenereignissen) gewinnen Klimaschutz und Klimaanpassung an Bedeutung.

Um die Funktion der Grünflächen im Untersuchungsgebiet als wichtiges Kaltluftentstehungsgebiet zu erhalten, soll auf bestehenden Grünflächen keine Neubebauung vorgesehen werden.

Darüber hinaus bieten sich eine Vielzahl von Maßnahmen zur Klimaanpassung an, u.a. Entsiegelung, Sammlung von Niederschlagswasser, Einsatz von hitze- und trockenheitsstresstoleranten Pflanzenarten und ein optimiertes Grünflächenmanagement.

Luft- und Lärmbelastungen infolge von Kfz-Verkehr sollen innerhalb des Gebiets durch ein gut ausgebautes Rad- und Fußwegenetz sowie Maßnahmen der Verkehrlenkung gemindert werden. Mit der Verlagerung des Zementwerkes und Umnutzung des Areals als Wohnfläche könnte im Bereich des Anton-Saefkow-Parks langfristig eine deutliche Verbesserung erfolgen.

Im Bereich der Bebauung/Gebäude ist die Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in den Planungsprozess bei der Sanierung und Neuerrichtung zwingend erforderlich. Das kann die Nutzung von Solartechnik, eine adäquate Dichte und Kompaktheit der Gebäudeabstände und eine Begrünung von Dächern und Fassaden bedeuten, wie auch die Rückstrahlwirkung (Albedo) und die Wärmespeicherung von Dächern, Fassaden und befestigten Flächen durch die Wahl gering wärmeleitender Materialien und hellen Farbtönen erhöhen.

## 6 Handlungs- und Maßnahmenkonzept

### 6.1 Maßnahmen-Steckbriefe

Konkrete Maßnahmenplanungen erfolgen anhand von Steckbriefen (siehe Anhang A2)

### 6.2 Schlüsselprojekte

Bei der Erarbeitung des Maßnahmenkonzeptes bildeten sich im laufenden Verfahren acht Schlüsselprojekte mit besonderem Handlungs- und Maßnahmenbedarf heraus. Diese Projekte lassen sich auf Grund ihrer komplexen Ansätze nicht kategorisieren und werden im Folgenden skizziert.

#### 6.2.1 Neuanlage Radweg und Wegeverbindung Gubitzstraße

Das Grünband im nördlichen Teil des Thälmannparks wird von Bewohnern aus dem Untersuchungsgebiet, aber auch aus den angrenzenden, dicht bebauten Gebieten in vielfältiger Weise genutzt und ist stark frequentiert. Nutzungskonflikte und Gefahrensituationen zwischen Fußgängern und Radfahrern entstehen insbesondere im Bereich des von der Prenzlauer Allee zur Greifswalder Straße verlaufenden Weges. Zudem verläuft dieser Weg zwischen dem Gebäude der Grundschule, dem Schulgarten, Sporthalle und Sportplatz, wodurch der funktionelle und räumliche Zusammenhang gestört und Sicherheitsbelange der Schule verletzt werden. Daher wird vorgeschlagen, den öffentlichen Weg zu verlagern, so dass er zukünftig nördlich der Schulflächen verläuft. Zusätzlich soll ein separater Fahrradweg im Bereich des ehemaligen Bahngeländes angelegt werden, der eine zügige Verbindung durch den Thälmannpark ermöglicht.

Mit der Errichtung einer Fußweg- und Fahrradbrücke über die Gleisanlagen hinweg zur Gubitzstraße wird der jenseits des Bahnringes liegende Planungsraum Erich-Weinert-Straße an den Thälmannpark als Teil eines übergeordneten Grünraumes angebunden. Zudem sind über eine solche kurze Wegeverbindung auch die kulturellen und sozialen Einrichtungen im Thälmannpark besser erreichbar.

Mit diesen Vorhaben ist die planungsrechtliche Sicherung von Flächen auf dem ehemaligen Bahngelände verbunden.

#### 6.2.2 Schul- und Kindercampus

Das Bevölkerungswachstum im Bezirk und insbesondere im Stadtteil Pankow führt zu einem erhöhten Bedarf bei Schulen. Mit der Errichtung von Wohnungsneubau im Untersuchungsbereich wird sich diese Entwicklung verstärken. Die Grundschule am Planetarium ist bereits jetzt gut ausgelastet, ihre Kapazitätsreserven im Bestand sind gering. Andererseits bietet der Standort der Schule im Thälmannpark als einziger im Prenzlauer Berg

Potenziale für bauliche Erweiterungen. Das vorhandene, alte Klinkergebäude sollte so ertüchtigt und umfassend erneuert werden, dass es den Anforderungen an einen modernen Schulhort entspricht und zudem ggf. auch für darüber hinausgehende Veranstaltungen für Vor- und Grundschüler genutzt werden kann. Neben einem Schulerweiterungsbau sollte auch eine neue Kita in diesem Bereich entstehen, die als Folgeeinrichtung für die neu entstehenden Wohnungen erforderlich wird.

Das gesamte Areal ist als Schul- und Kindercampus zu gestalten. Dazu gehören neben der umfassenden Erneuerung des Sportplatzes auch eine qualifizierte Neugestaltung der Freiflächen vom Schulhof bis zum Schulgarten und die Einfriedung der Campusfläche. Maßnahmen zur Gebäudesanierung sind mit Mitteln des Förderprogramms Stadtumbau Ost bereits eingeleitet worden.

### **6.2.3 Weiterentwicklung Bezirksamt-Areal**

Der Standort des Bezirksamtes an der Fröbelstraße ist längerfristig als zentraler Verwaltungsstandort zu stabilisieren. Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sind in ihrer Nutzung zu optimieren und umfassend baulich und energetisch zu sanieren. Das Gelände sollte weitgehend, auch außerhalb der Dienstzeiten, für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Inzwischen geschlossenen Tore sollen wieder geöffnet werden. Öffentliche Nutzungen wie z.B. der Sporthalle und die Einordnung publikumsanziehender Einrichtungen, wie z.B. eines Cafes in die ehemalige Kapelle an der Prenzlauer Allee u.a. könnten das Gelände zu einem Ort für die Bürger machen, den sie gerne, auch ohne zum Amt zu müssen, aufsuchen.

### **6.2.4 Weiterentwicklung Vivantes**

Mit der geplanten Aufgabe als Krankenhausstandort bietet sich -auch unter dem Aspekt des wachsenden Altersdurchschnitts der Bewohner- an, die denkmalgeschützten Gebäude für Einrichtungen des betreuten Wohnens umzunutzen. Somit würden bereits seit Jahrzehnten in der Nachbarschaft Lebende in ihrer vertrauten Gegend und in ihren sozialen und familiären Zusammenhängen bleiben können. Unerlässlich ist jedoch der Erhalt einer ärztlichen Versorgung Vorort. Nicht mehr benötigte Gebäude könnten durch Wohnungsneubauten für spezielle Zielgruppen ersetzt werden. In Fortsetzung des Weges auf dem westlich angrenzenden Bezirksamtsgelände ist ein öffentlicher befahrbarer Weg anzulegen, über den eine kurze Verbindung zur Ella-Kay-Straße hergestellt wird.

### **6.2.5 Ausbildung eines Sport-, Kultur- und Freizeitbandes**

Das Konzept sieht vor, dass alle sportlichen und kulturellen Nutzungen im Untersuchungsgebiet erhalten bleiben. Mit der steigenden Einwohnerzahl im Bezirk und weiteren Bewohnern durch die Errichtung von Wohnungsneubau werden die Einrichtungen eine verstärkte Auslastung erfahren. Da bisher wenig Austausch der einzelnen Einrichtungen untereinander besteht, wird als Schlüsselprojekt die Bildung eines Sport-, Kultur- und Freizeitbandes vorgeschlagen.

## Voruntersuchung Thälmannpark

Beteiligte bestehende Einrichtungen bzw. Orte sind der Kulturstandort, das DIMI, der Hockeyverein, die Grundschule am Planetarium und die Freifläche Danziger Platz.

Die Angebote des Kulturstandortes könnten etwa durch eine Reaktivierung des Rosengartens verstärkt in den Stadtraum wirken. DIMI und der Hockeyverein haben als Hauptzielgruppe Kinder- und Jugendliche. Hier eine Zusammenarbeit untereinander und auch mit der ansässigen Grundschule zu vereinbaren sollte Ziel der Vernetzung sein. Der Danziger Platz könnte nach den Anforderungen der beteiligten Einrichtungen neu gestaltet werden. Grundsätzlich sollten Synergien ausgelotet werden, Angebote aufeinander abgestimmt und ggf. auch in einer gemeinsamen Öffentlichkeitsarbeit als Standortgemeinschaft präsentiert werden.

### **6.2.6 Umgestaltung/ Nutzungserweiterung Denkmalplatz**

Der Denkmalplatz entbehrt derzeit nahezu jeglicher Aufenthaltsqualität und wird im Wesentlichen zum Durchqueren genutzt. Diesen besonderen Freiraum als Begegnungsort mit vielfältigen Nutzungen umzubauen ist ein zentrales Schlüsselprojekt. Im Workshop gewünscht wurden Flächen für Kinder und Jugendliche zum Skaten und mit weiteren Bewegungsangeboten. Aber auch Sitzplätze und Angebote für Ältere können auf dem großflächigen Areal umgesetzt werden. Ein Cafe könnte die Aufenthaltsqualität stärken und auch Anlass für die Nachbarschaft sein, in das Gebiet Thälmannpark zu kommen. Für die Umsetzung wird ein Gutachterverfahren mit breiter Bürgerbeteiligung empfohlen.

### **6.2.7 Aufwertung/Gestaltung Anton-Saefkow-Park**

Der als Grünanlage wertvolle, jedoch wenig genutzte Anton-Saefkow-Park ist Bestandteil der übergeordneten Grünverbindung zum Friedrichshain und hat eine wichtige Funktion für die wohnungsnahen Grünflächenversorgung. Damit er dieser besser gerecht werden kann, bedarf es vielfältiger Erneuerungs- und Pflegemaßnahmen. Insbesondere die Eingangssituationen in den Park sind übersichtlicher und attraktiver zu gestalten und als verbesserte Anbindung an den Thälmannpark sicher zu stellen. Wege, Treppenanlagen und Mauern sind zu erneuern, Bäume und Gehölze auszulichten.

### **6.2.8 Nutzungserweiterung Planetarium**

Bei Eröffnung im Jahre 1987 war das Zeiss-Großplanetarium mit einem Kuppeldurchmesser von 30 Metern das größte und modernste in Europa. Mit rund 60.000 Besuchern pro Jahr ist es bis heute sehr beliebt. Jedoch sind die Besucherzahlen in den letzten Jahren rückläufig. Um dem entgegenzuwirken plant der Betreiber eine umfangreiche bauliche Sanierung, sowie eine Attraktivitätssteigerung des Programms und eine Erweiterung des Angebotes. Im Rahmen der Voruntersuchung wird eine Öffnung des Cafés am Planetarium in den Außenbereich vorgeschlagen. Hierfür ist eine Neugestaltung der Flächen in Richtung Thälmannpark vorzunehmen.



### 6.3 Beteiligungsstruktur

#### Mitwirkung der Anwohner und weiterer Akteure bei der Planung im „Beirat“

Die im Vorfeld der Voruntersuchung gegründete Anwohnerinitiative Thälmannpark bringt das große Interesse von Anwohnern und anderen Akteuren an der Entwicklung des Untersuchungsgebietes zum Ausdruck. Laut BauGB besteht für das UG nicht die Verpflichtung zur Einrichtung eines Betroffenenbeirats, die Einrichtung eines vergleichbaren Gremiums zur Bündelung des bürgerschaftlichen Engagements wird jedoch empfohlen. Zur Gewährleistung einer differenzierten Interessenvertretung bietet sich die Zusammensetzung eines solchen Beirats aus Vertretern aller im Untersuchungsgebiet aktiven Akteursgruppen an: Anwohner, Akteure der sozialen, kulturellen und ökonomischen Infrastruktur, Eigentümervertreter sowie Vertreter des Bezirksamts und der Gebietsbetreuung

Der Beirat könnte Arbeitsgruppen bilden, die auf der Grundlage der Voruntersuchung arbeiten. Die gemeinsame Arbeit im Beirat soll zu einem konstruktiven Austausch zwischen allen Beteiligten führen und die Berücksichtigung möglichst vieler Interessen und Fähigkeiten ermöglichen. Die Verschränkung des gebietsspezifischen Wissens der Anwohner mit dem Expertenwissen von Ämtern und Gebietskoordinatoren ermöglicht ergebnisorientiertes Arbeiten.

#### Kooperationen und Arbeitsgruppen zu Grünanlagen und Spielplätzen

Verstärkt durch die angespannte Finanz- und Personalsituation in den Berliner Bezirken muss bei der Anlage öffentlicher Grün- und Freiflächen auf eine dauerhafte Gestaltung und einen realisierbaren Pflegeaufwand geachtet werden. Auch eine pflegeextensive Fläche bleibt jedoch nur bei respektvollem Umgang über Jahre nutzbar. Die hierfür notwendige Übernahme von Verantwortung durch Nutzer und Anlieger wird wesentlich durch Mitbestimmungsmöglichkeiten bei der Planung, Umsetzung und Betreuung der Flächen gefördert. Für entsprechende Kooperationen zwischen Bezirk und privater Initiative bestehen im Untersuchungsgebiet gute Voraussetzungen. Neben einer äußerst engagierten Bewohnerschaft, die bereits heute vielfältig im Freiraumbereich aktiv ist (im Thälmannpark u.a. bei der Teichpflege, Parkputzaktionen, Veranstaltungen) gibt es eine Vielzahl von Institutionen, die ein großes Potenzial hinsichtlich der Zusammenarbeit und Übernahme von Verantwortung im öffentlichen Raum darstellen. Einrichtungen wie die Grundschule, die Kitas, das Kinder- und Jugendzentrum Dimi, Hockeyclub, Wohnungsbaugesellschaften, Planetarium oder das Kulturhaus können als „Paten“ von Teilflächen oder Veranstalter für einzelne Projekte gewonnen werden.

Als Bürgervertretung könnte eine Arbeitsgruppe bei der Durchführung der angestrebten Gutachterverfahren<sup>149</sup> u.a. zum Denkmalplatz, Fröbelplatz und Danzigerplatz als Berater des

---

<sup>149</sup> Bei einem konkurrierenden Gutachterverfahren erarbeiten mehrere Planungsbüros auf der Grundlage einer detaillierten Aufgabenstellung konkurrierend Gestaltungsvorschläge (Entwürfe). Eine Jury wählt den Siegerentwurf aus, auf dessen Grundlage die weitere Planung erfolgt.

## Voruntersuchung Thälmannpark

Bezirksamtes und als Mitglied des Entscheidungsgremiums fungieren. Für die Fortschreibung des Parkpflegewerks Anton-Saefkow-Park und der Neuentwicklung des Parkpflegewerks Thälmannpark sollten eigene Arbeitsgruppen gebildet werden. Dort werden in Zusammenarbeit mit Experten Konzepte zur Pflege und den oben genannten Kooperationen mit Akteuren des Gebiets erstellt.

**Einrichtung einer Arbeitsgruppe Wohnen**

Die Arbeitsgruppe Wohnen beschäftigt sich mit der Erarbeitung von Ansätzen für eine Wohnungsneubebauung. Durch die Bearbeitung der Themen „Zielgruppe“, „Versorgungseinrichtungen“ oder „städtebauliche Ausprägung“ vertiefen die Mitglieder ihr Vorwissen und können ihre Vorstellungen so entscheidend in das geplante Werkstatt-Verfahren einbringen. Weitere Arbeitsgruppen zu den Themen „Öffentlicher Raum“ und „Verkehr“, „Öffentlichkeitsarbeit“ oder „Energie“ und „Ökologie“ könnten das Spektrum ergänzen.

Der wesentliche Erfolg des gemeinsamen Arbeitens liegt in der Offenheit und einem ausgeglichenen Proporz unterschiedlicher Akteure. Beirat und Arbeitsgruppen sollten von einer neutralen Moderation begleitet werden.

**Chronologie der erfolgten Beteiligung**

Titel der Veranstaltung	Art und Thema der Veranstaltung	Teilnehmer	Datum
Vorstellung im Stadtentwicklungsausschuss der BVV	Vorstellung des Auftrags, des Umfangs und der Vorgehensweise	STATTBAU GmbH	14.02.13
Öffentliche Auftaktveranstaltung	Information über Anlass, Hintergründe, Untersuchungsraum und -tiefe, Planungsverfahren und -verläufe sowie Beteiligungsmöglichkeiten	Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung Hr. Kirchner, STATTBAU GmbH, Interessierte Bürgerinnen und Bürger (öffentliche Einladung im Untersuchungsgebiet)	27.02.13
1. Fachämterrunde	Vorstellung des Büros, Leistungsbeschreibung, strategische Ziele, Verfahrensablauf, geplante Meilensteine, Bürgerbeteiligung, Fahrplan für die Beteiligung der Fachämter, Vorhaben, Planungen, Bedarfe und	Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung Hr. Kirchner, Stadtentwicklungsamt (FB Stapl, Stadterneuerung, UD, Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt) Schul- und Sportamt, Umwelt-	05.03.13

Titel der Veranstaltung	Art und Thema der Veranstaltung	Teilnehmer	Datum
	<p>Probleme aus der Sicht der Fachämter</p> <p>Kommunikation des Gutachterprozesses</p>	<p>und Naturschutzamt, Amt für Weiterbildung und Kultur (FB Kultur und Kunst) , Wirtschaftsförderung, Jugendamt, SenStadtUm IV C, STATTBAU GmbH  und Büro Gehrke</p>	
Gespräch mit AI Thälmannpark	Gegenseitige Vorstellung, Möglichkeiten der Kooperation	STATTBAU GmbH und 4 Vertreter der AI Thälmannpark	09.04.13
Gespräch mit AI Thälmannpark	Absprache inhalt. Vorbereitung des 1. Öffentlichen Workshop	STATTBAU GmbH und 4 Vertreter der AI Thälmannpark	23.05.13
2. Fachämterrunde	<p>Aktueller Stand der Voruntersuchung</p> <p>Vorstellung der Ergebnisse der SWOT-Analyse (PPT-Präsentation)</p> <p>Schwerpunktsetzung der Fachämter , Erste Ideen zum Leitbild, Zusammenfassung und Festlegung der nächsten Schritte</p>	<p>Stadtentwicklungsamt (FB Stapl, Stadterneuerung, UD, Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt)</p> <p>Schul- und Sportamt, Umwelt- und Naturschutzamt, Amt für Weiterbildung und Kultur(FB Kultur und Kunst) , Wirtschaftsförderung, Jugendamt, SenStadtUm IV C, STATTBAU GmbH  und Büro Gehrke</p>	28.05.13
Bürgerworkshop	Moderierte Arbeitsgruppen erarbeiten Vorstellungen zu den Themen Wohnen, Kultur, Soziale Angebote, Bildung, Sport und Erholung, Einzelhandel und Gewerbe, Verkehr, Nachbarschaften und Verbindungen und Leitbild und Visionen. Auswertungen der	Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung Hr. Kirchner, Stadtentwicklungsamt, Amt f. Kultur und Weiterbildung, STATTBAU GmbH, Interessierte Bürgerinnen und Bürger sowie Vertreter von Einrichtungen im Gebiet (öffentliche Einladung im	11.06.13

## Voruntersuchung Thälmannpark

Titel der Veranstaltung	Art und Thema der Veranstaltung	Teilnehmer	Datum
	Ergebnisse finden Eingang in die Planung.	Untersuchungsgebiet))	
Rundgang im Untersuchungsgebiet	Präsentation des Konzeptes „teddyzweinull“ der AI Thälmannpark	Vertreter der AI Thälmannpark; Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung Hr. Kirchner, BVV, Vertreter polit. Parteien, Anwohner, STATTAU GmbH	24.08.13
Gespräch mit AI Thälmannpark	Vorstellung der Zwischenergebnisse der Voruntersuchung	STATTAU GmbH und 4 Vertreter der AI Thälmannpark, FB Stapl (Stadterneuerung)	19.09.13
Öffentliche Präsentation des Zwischenstandes und Podiumsdiskussion	Präsentation des Zwischenstandes, Podiumsdiskussion und Klärung des weiteren Vorgehens	Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung Hr. Kirchner, Stadtentwicklungsamt (Stadterneuerung), Amt f. Weiterbildung und Kultur, STATTAU GmbH, Anwohnerinitiative Thälmannpark , GEWOBA, Rotation e.V.(Abt. Hockey), Zeiss- Großplanetarium, Grundschule am Planetarium, Projektentwickler Urban Spaces	16.10.13

## 6.4 Vertiefungen/ Gutachten

Für einige Vorhaben sind zur Vorbereitung der Umsetzung weitergehende Untersuchungen und Maßnahmen erforderlich. Dazu gehören die Erstellung von Gutachten und Machbarkeitsstudien sowie komplexe Planungsverfahren wie Beteiligungs- und Wettbewerbsverfahren. Daneben ist in Umstrukturierungsbereichen und für die Sicherung von öffentlichen Nutzungen und Freiflächen und Gemeinbedarfsstandorten die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich.

Gutachterverfahren/ Vertiefung	Maßnahmen	Vorschläge zur Umsetzung
<b>Grünanlagen und Spielplätze</b>		
Thälmannpark	Vorschläge zum Freiflächenmanagement, Patenschaftskonzepte	Parkpflegewerk
	Neugestaltung von Teilbereichen	Gutachterverfahren
	Erneuerung und Ergänzung der Ausstattungs-elemente aus der Entstehungszeit	Gutachten
Denkmalplatz Ernst Thälmann	Neugestaltung und Aufwertung zu einem urbanen, multifunktionalen Platz	Gutachterverfahren/ Wettbewerb
Fröbelplatz	Neugestaltung, verbesserte Anbindung	Gutachterverfahren
Danziger Platz	Neugestaltung, verbesserte Anbindung, Abgrenzung zu Danziger Straße	Gutachterverfahren
Anton-Saefkow-Park		Fortschreibung Parkpflegewerk
Neuanlage Spiel- und Sportmöglichkeiten		Gutachterverfahren
<b>Soziale und kulturelle Infrastruktur</b>		

Gutachterverfahren/ Vertiefung	Maßnahmen	Vorschläge zur Umsetzung
Bezirksamt	Weiterentwicklung des Areal	Machbarkeitsstudie
Kinder- und Schulcampus	Erweiterung, Neuordnung und Flächengestaltung am Standort der Grundschule am Planetarium	Wettbewerb (Städtebaulich o. Realisierbarkeit)
Kulturstandort	Sanierung , gegebenenfalls Umstrukturierung	Umsetzungsstrategie zum vorläufigen Nutzungskonzept
Vivantes Klinikum	Weiterentwicklung des Areal nach Nutzungsaufgabe	Noch offen
<b>Öffentlicher Raum und Verkehr</b>		
Thälmannpark	Wegenetz, Wegeverbindungen	Gutachten
Diesterwegstraße	Neuordnung zu einer Fahrradstraße	Werkstattverfahren
<b>Wohnungsbaupotentialflächen</b>	Quartiersansatz im Erweiterungsgebiet	Planning for real/ Open space/ Werkstattverfahren -> B-Plan-Verfahren
Bahngelände	B-Plan-Verfahren	
<b>Allgemein</b>	Leitsystem	Workshopverfahren
	Energetisches Quartierskonzept	Ausschreibung nach KfW- Richtlinien

## 7 Vorschlag zur Anwendung des besonderen Städtebaurechts

### 7.1 Anwendung Besonderes Städtebaurecht

Das Untersuchungsgebiet ist Teil des weiträumigen Stadtumbaugebiets Prenzlauer Berg. Innerhalb dieser Förderkulisse ist die Anwendung weitergehender Instrumente des besonderen Städtebaurechts zu prüfen. Deren Einsatz ist vorzusehen, wenn sie zur Erreichung der städtebaulichen Ziele des Stadtumbaus erforderlich und geeignet sind. Nach dem derzeitigen Untersuchungsstand und vorbehaltlich der Durchführung und Auswertung der weiteren Verfahrensschritte - öffentliche Auslegung und Beteiligung der TÖB - zeichnet sich ab, dass für das Untersuchungsgebiet die Festlegung von zwei verschiedenen Verfahrenstypen in drei Teilgebieten in Betracht kommt (vgl. Plananlage A 13). Für den überwiegenden Teil des Gebiets kommt die Festlegung einer Sanierungsverordnung im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) in Betracht, für den städtebaulich weitgehend ungeordneten Teilbereich entlang der Bahntrasse sowie den Block des Vivantes-Klinikums wird die Festlegung als Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren erwogen.

Im Gebiet Thälmannpark ist eine Vielzahl untereinander verknüpfter Maßnahmen umzusetzen, die einer einheitlichen Vorbereitung und Durchführung durch die Gemeinde bedürfen. Erst durch eine verbindliche Gebietsfestlegung für die Durchführung einer Gesamtmaßnahme werden erforderliche vertiefende Planungen und Konzepte sowie deren Umsetzung ermöglicht, beispielsweise Planungsverfahren wie Bebauungspläne, Wettbewerbe und Standortkonzepte, aber auch die Ausarbeitung und Umsetzung eines gebietsbezogenen Bündels ökologischer Maßnahmen. Die Anwendung des Sanierungsrechts führt zu einer Zuständigkeits- und Verfahrenskonzentration beim Bezirksamt Pankow und verbessert dessen Finanzierungsmöglichkeiten.

### 7.2 Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt von erheblichen Funktionsschwächen, die Anlass dieser Voruntersuchung waren und deren Vorliegen im Ergebnis festzustellen ist.

Das Gebiet steht insgesamt aufgrund der bereits fertiggestellten und in Realisierung befindlichen bzw. baugenehmigten Vorhaben des privaten Wohnungsbaus unter erheblichem Veränderungs- und Aufwertungsdruck. Durch die sukzessive Erschließung der vorhandenen weiteren Potenziale und den Einsatz von Städtebaufördermitteln wird sich der Aufwertungsdruck künftig noch erhöhen. Gleichzeitig besteht ein langjähriger Investitionsstau im Bereich der öffentlichen Infrastruktur. Dies gilt sowohl für die Gebäude der sozialen und kulturellen Infrastruktur wie etwa der „Wabe“, dem „Theater unterm Dach“ oder dem Jugendzentrum „Dimi“, als auch für die Freianlagen wie die beiden großen Parkanlagen und



die gesamte Verkehrsinfrastruktur. Seit der Herstellung des Thälmannparks als herausgehobenes Beispiel des DDR-Städtebaus in den 1980er Jahren sind lediglich marginale bauliche Maßnahmen im Sinne einer bloßen Instandsetzung erfolgt. Dies führt zu spürbaren Beeinträchtigungen der Nutzung. Beispielsweise weist der Anton-Saefkow-Park mittlerweile eine äußerst geringe Besucherfrequenz auf, die seiner geringen Aufenthaltsqualität geschuldet ist.

Um hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und gleichzeitig Verdrängungseffekte für die angestammte Bevölkerung zu vermeiden bzw. zu begrenzen, ist eine präventive Kontrolle der weiteren baulichen Entwicklung des Gebäudebestands und ggfs. des Grundstücksverkehrs notwendig. Die Anwendung des Sanierungsrechts ermöglicht eine aktive Steuerung durch die Stadterneuerungsbehörde, die ohne dieses nicht oder allenfalls reaktiv möglich wäre.

### **7.3 Teilgebiet: Sanierungsinseln**

Die Sanierung sollte hier im umfassenden Verfahren erfolgen, da teilweise in erheblichem Umfang bauliche und funktionelle Neuordnungen sowie Neustrukturierungen erforderlich sind. Mit der weiteren Vorbereitung und Umsetzung des integrierten Entwicklungskonzepts werden bodenordnende Maßnahmen wie Grundstückneuordnungen und Grunderwerb notwendig. Nur die Anwendung des klassischen Sanierungsverfahrens bietet die notwendigen Steuerungsmöglichkeiten auch hinsichtlich der Grundstückseigentümer. Absehbar sind zudem erhebliche Bodenwertsteigerungen infolge erforderlicher planungsrechtlicher Neubewertungen sowie der öffentlich finanzierten Vorhaben und Maßnahmen, die abzuschöpfen sind. Die Erhebung des durch Sanierungsmaßnahmen hervorgerufenen Wertzuwachses ist gesetzlich vorgeschrieben. Die Abschöpfung dieser nicht unerheblichen Wertsteigerungen als Ausgleichsbetrag der Eigentümer gemäß §154 BauGB ermöglicht die Finanzierung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen.

Innerhalb der beiden vorgeschlagenen Sanierungsinseln wurde im Ergebnis der Voruntersuchung das Vorliegen städtebaulicher Mißstände festgestellt. Hier bestehen erhebliche Funktionsschwächen, die sich negativ auf die Entwicklung des Gesamtgebiets auswirken und dieses teilweise prägen. Dabei weisen diese beiden Teilgebiete eine unterschiedliche Charakteristik auf.

Für das Vivantes-Klinikums sind Umnutzungspläne des Krankenhausträgers bekannt geworden, die auch die teilweise Aufgabe des Standorts beinhalten können. Allerdings konnte der Konkretisierungsgrad dieser Absichten noch nicht ausreichend verifiziert werden. Selbst unter der Annahme einer Beibehaltung des vorhandenen Gebäudebestandes geht ein grundsätzlicher Funktionswechsel innerhalb des Blockes mit Erfordernissen der Erschließung und Bodenordnung sowie der Schaffung sozialer Infrastruktur einher. Der historische Gebäudebestand ist für eine nachhaltige Entwicklung grundlegend energetisch zu ertüchtigen.

Zudem ist mit einer zumindest teilweisen Verwertung der Flächen durch den Krankenhausträger zu rechnen, die zur Vermeidung negativer städtebaulicher Entwicklungen einer sanierungsrechtlichen Kontrolle unterzogen werden sollte.

Hinsichtlich der ehemaligen sowie noch aktiven Bahnflächen entlang der bestehenden Bahntrasse ist in Anbetracht festgestellter unterschiedlicher Interessen der Eigentümer eine städtebaulich ungeordnete Entwicklung zu befürchten. Zudem besteht in diesem Teilgebiet - jedenfalls im Hinblick auf die Planungsziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts - ein grundsätzliches Erfordernis zur Aufstellung von Bebauungsplänen, insbesondere auch im Hinblick auf Probleme des Schallschutzes. Diese Planungen müssen sowohl inhaltlich als auch instrumentell in das Gesamtkonzept der Gebietsentwicklung eingebunden werden. Ihre Umsetzung ist mit u.a. Erfordernissen der Bodenordnung und Erschließung verbunden, die mit einer bloßen Angebotsplanung nicht effektiv umgesetzt werden können. Auch hier ist mit einem verstärkten Verwertungsdruck zu rechnen, der eine sanierungsrechtliche Kontrolle und Steuerung erforderlich macht.

## 8 Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der Voruntersuchung wurden die Planungsbetroffenen bereits frühzeitig und intensiv einbezogen. Dieser Beteiligung wird durch die bevorstehende öffentliche Auslegung und TÖB-Beteiligung nochmals ein breites Partizipationsverfahren hinzugefügt.

### 8.1 Öffentlichkeit

Bereits mit dem BVV-Beschluss BVV/005/VII vom 14.03.2012 wurde das Integrierte Entwicklungskonzept für das Gebiet Thälmannpark/ Fröbelstraße beschlossen. Ende Januar 2013 wurde die Arbeit durch die STATTBAU GmbH aufgenommen und am 14.02.13 erfolgte die erste Vorstellung und Diskussion im Stadtentwicklungsausschuss.

Mit der öffentlichen Auftaktveranstaltung am 27.02.13 im BVV-Saal wurde das Projekt einer breiten Öffentlichkeit bekanntgemacht. Es folgte ein mit ca. 200 Anwohnern gut besuchter Bürgerworkshop am 11.06.13, auf dem an zehn Thementischen Wünsche und Anregungen der Anwohner formuliert wurden, die in die weitere Bearbeitung aufgenommen wurden.

Am 16.10.13 wurden die Zwischenergebnis in einer breit angelegten öffentliche Präsentation mit anschließender Podiumsdiskussion etwa 400 Anwohnern und Interessierten vorgestellt. Dieser Sachstand wurde am 31.10. auch im Stadtentwicklungsausschuss diskutiert.

Für alle Ergebnisse wurde eine Webseite eingerichtet, in der zeitnah Dokumentationen und Termine bekanntgegeben werden.

### 8.2 Eigentümer

Die Eigentümerstruktur im Untersuchungsgebiet kann als großteilig bezeichnet werden. Neben den erheblichen Flächen im öffentlichen Eigentum – insbesondere die Grünflächen der bestehenden Parks – befinden sich die privaten Grundstück im Eigentum verhältnismäßig weniger großer, meist institutioneller Eigentümer mit einem zunehmenden Anteil an Wohnungseigentum. Einzeleigentum an Gebäuden des Geschosswohnungsbaus ist nur partiell vorhanden.

Wichtige Grundstückseigentümer wurden mittels Einzelsprache kontaktiert. Es fand jeweils ein Austausch über die öffentlichen Planungen einerseits und die jeweiligen Entwicklungsabsichten andererseits statt. Ergänzend werden alle Eigentümer im Rahmen der anstehenden TÖB-Beteiligung angeschrieben. Eine detailliertere Darstellung erfolgt im Abschlussbericht

### 8.3 TÖB

Die städtebauliche Rahmenplanung dient sowohl als Vorbereitung für das förderrechtliche Instrumentarium und die Bauleitplanung, trägt aber auch zur frühzeitigen Klärung standortbezogener Konflikte und teilräumlicher Entwicklungsziele bei. Dazu werden im Rahmen der Präsentation der Zwischenergebnisse zum Thälmannpark auch die Träger öffentlicher Belange in den Prozess einbezogen. Dies umfasst neben den bezirklichen Fachämtern relevante Bundes- und Senatsstellen, die Eigentümer und Versorgungsunternehmen. Die Beteiligung ist für 12/2013 bis 02/2014 geplant.

## 9 Verfahrensabwägung

Über den Einsatz der unter Zf. 8 beschriebenen unterschiedlichen Instrumente des Sanierungsrechts ist aufgrund einer Gesamtabwägung zu entscheiden. Gemäß § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Abwägung erfolgt nach dem Vorliegen der anstehenden öffentlichen Auslegung und TÖB-Beteiligung unter Berücksichtigung der dann zur Verfügung stehenden Stellungnahmen.