



Endbericht zur Voruntersuchung Thälmannpark

Berlin, 06. Juni 2014



Im Auftrag des
Bezirksamtes Pankow
Abteilung Stadtentwicklung

STATTBAU
BERLIN

**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
Uwe Preissler
May Buschke

in Kooperation mit

Brigitte Gehrke Landschaftsarchitektur und Projektsteuerung

Berlin, Juni 2014

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	16
2.3.3 Denkmale	18
2.4 Förderkulisse Stadtumbau Ost	21
2.5 Bevölkerung	25
2.5.1 Einwohnerentwicklung.....	28
2.5.2 Demografische Struktur	29
2.5.3 Sozialstruktur	30
2.6 Wohnen.....	31
2.6.1 Eigentumssituation.....	31
2.6.2 Zustand der Wohnbausubstanz	32
2.6.3 Wohnungsgrößenstruktur	33
2.6.4 Mieten, Wohndauer, Leerstand, Nachfrage	34
2.6.5 Wohnungsbauvorhaben	35
2.7 Grünflächen, Spielplätze, Öffentlicher Raum.....	36
2.7.1 Gesamtstädtische Planung/ Landschaftsprogramm	36
2.7.2 Öffentliche Grünflächen.....	38
2.7.3 Versorgungsanalyse öffentliche Grünflächen	48
2.7.4 Öffentliche Spielplätze	49
2.7.5 Versorgungsanalyse öffentliche Spielplätze.....	55
2.7.6 Freiflächen von Infrastruktureinrichtungen	56
2.7.7 Private Grünflächen und Spielplätze	59
2.7.8 Öffentlicher Raum.....	59
2.8 Lokale Ökonomie	60

2.8.1	Wirtschaftszweige	60
2.8.2	Einzugsbereich Lebensmitteleinzelhandel.....	62
2.9	Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur	63
2.9.1	Bezirksamt.....	63
2.9.2	Kindertagesstätten	63
2.9.3	Schulen	65
2.9.4	Sporteinrichtungen	66
2.9.5	Einrichtungen der Kinder- und Jugendfreizeit	67
2.9.6	Einrichtungen im Kulturbereich.....	68
2.9.7	Einrichtungen des Gesundheitswesens.....	69
2.9.8	Angebote für Senioren	69
2.10	Verkehr und technische Infrastruktur	70
2.10.1	Verkehr.....	70
2.10.2	Technische Infrastruktur.....	72
2.11	Klima und Umweltbedingungen	74
2.11.1	Klima.....	74
2.11.2	Luft	75
2.11.3	Lärm.....	76
2.11.4	Boden.....	78
2.12	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	79
2.13	Akteure	80
3	SWOT-Profil (Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken).....	81
3.1	Städtebauliche Struktur	81
3.2	Nutzungsstruktur.....	85
3.3	Umsetzung, Verfahren und Instrumente	88
3.4	Sozialraum	90
4	Leitbild und Entwicklungsziele	91
4.1	Leitbild.....	91
4.2	Entwicklungsziele.....	93
5	Entwicklungskonzept.....	94
5.1	Nutzungsstruktur.....	94

5.2	Wohnen.....	94
5.2.1	Entwicklungen im Bestand.....	94
5.2.2	Neubaupotenziale.....	95
5.2.3	Typologie.....	96
5.3	Grün- und Freiflächen, Öffentlicher Raum.....	97
5.4	Lokale Ökonomie.....	98
5.5	Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur.....	99
5.6	Verkehr.....	101
5.7	Klima und Umwelt.....	103
6	Handlungs- und Maßnahmenkonzept.....	104
6.1	Maßnahmen-Steckbriefe.....	104
6.2	Schlüsselprojekte.....	104
6.2.1	Neuanlage Radweg und Wegeverbindung Gubitzstraße.....	104
6.2.2	Schul- und Kindercampus.....	104
6.2.3	Weiterentwicklung Bezirksamt-Areal.....	105
6.2.4	Weiterentwicklung Vivantes.....	105
6.2.5	Ausbildung eines Sport-, Kultur- und Freizeitbandes.....	105
6.2.6	Umgestaltung/ Nutzungserweiterung Denkmalplatz.....	106
6.2.7	Aufwertung/Gestaltung Anton-Saefkow-Park.....	106
6.2.8	Nutzungserweiterung Planetarium.....	106
6.3	Kosten der Sanierung.....	107
6.4	Beteiligungsverfahren.....	107
6.4.1	Bisheriges Beteiligungsverfahren.....	107
6.4.2	Künftige Beteiligungsstruktur.....	112
6.5	Vertiefungen/ Gutachten.....	114
7	Vorschlag zur Anwendung des besonderen Städtebaurechts.....	116
7.1	Vorliegen städtebaulicher Mißstände.....	116
7.2	Städtebauliche Zielsetzung / Integriertes Entwicklungskonzept.....	118
7.3	Durchführbarkeit einer Sanierungsmaßnahme.....	119
7.4	Mitwirkung der Betroffenen.....	120
7.4.1	Mieter und sonstige Betroffene.....	121

7.4.2	Eigentümer	122
7.5	Beteiligung der Ämter und der Träger öffentlicher Belange	123
7.6	Gesamtabwägung	124
7.6.1	Voraussetzungen der Sanierungsmaßnahme liegen vor	124
7.6.2	Eignung und Erforderlichkeit des sanierungsrechtlichen Instrumentariums.....	124
7.6.3	Vorschlag zur Gebietsabgrenzung.....	131
7.6.4	Vorschlag zur zeitlichen Begrenzung.....	131
7.6.5	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	132
7.7	Ergebnis/Verfahrensvorschlag	133
A1	Pläne.....	135
12.2.	Baupotenziale	135
12.3.	Verkehr Neubaumaßnahmen	135
12.4.	Verkehr Erneuerungsbedarf Straßen und Gehwege	135
12.5.	Grün- und Freiraum	135
A2	Maßnahmensteckbriefe	155
A3	Datenblätter und Tabellen.....	183
A4	Kostenübersicht	191
A5	Auslegungsergebnisse	200
A6	Konzept „Teddy 2.0“	240
A7	Verzeichnis (Text, Pläne, Tabellen, Bilder)	241

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

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.¹



Abbildung 1 | Teilbereiche des Untersuchungsgebietes (STATTB AU, 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

¹ Siehe auch unter 2.3

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.²

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.³

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.

² Vgl. Bezirksamt Pankow, 2007, S. 16

³ Vgl. ASSET Vermögensverwaltung GmbH Berlin, o.A.

8. Gewerbestandort

Östlich der Greifswalder 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 Greifswalder 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 Greifswalder 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.

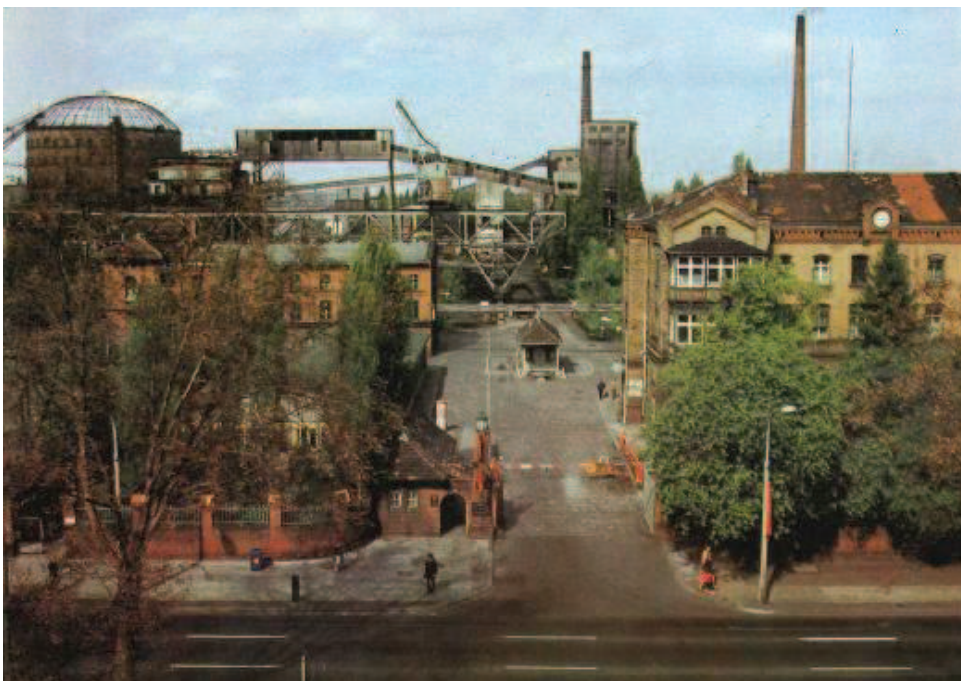


Abbildung 2 | Gaswerk um 1980 (Bauakademie der DDR, 1986, S.70)

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.⁴

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

⁴ Vgl. Opitz, 1993, S. 3f

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 m² 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.⁵

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

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

der Voruntersuchung ist unklar, wie lange der Betrieb am historischen Standort aufrecht erhalten wird.⁶

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.⁷

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.⁸

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 bekannt⁹) 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

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

⁷ Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, 1994, S.18f.

⁸ Vgl. ASSET Vermögensverwaltung GmbH Berlin, o.A.

⁹ Vgl. Dennert, 2010

als Hauptnutzer. Eine bis Ende der 1940er Jahre planungsrechtlich mögliche Bebauung kam nicht zur Umsetzung.¹⁰ 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.¹¹

Als vorbereitende Bauleitplanung stellt der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP 2010) für das Untersuchungsgebiet unterschiedliche flächenbezogene Nutzungskategorien dar¹². Das in den

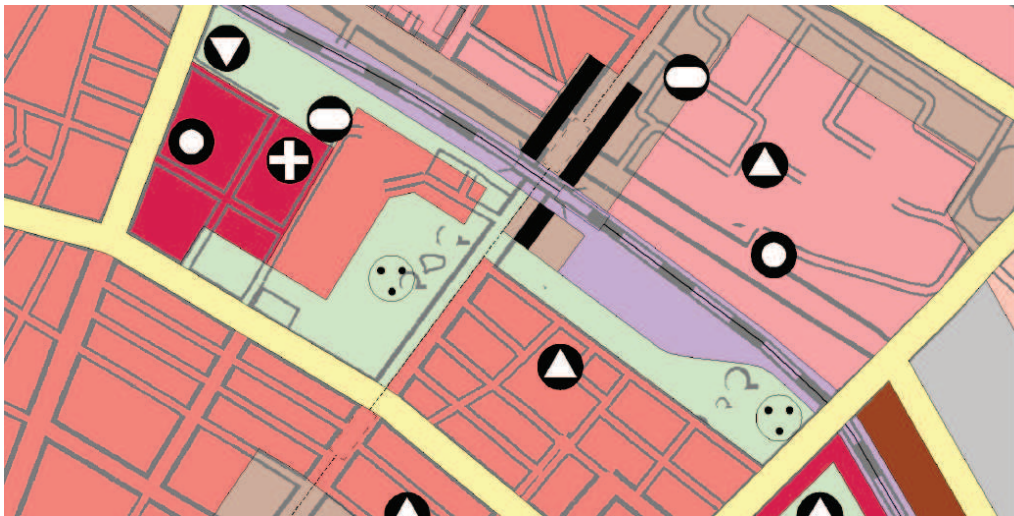


Abbildung 4 | Flächennutzungsplan (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2009 a)

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

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

¹¹ Vgl. Umweltatlas Berlin/ Reale Nutzung der bebauten Flächen

¹² 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 M2.¹³ Aufgrund der äußerst heterogenen Nutzungsstruktur und dem großen Freiflächenanteil ist das Gebiet in der dicht bebauten und hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzten Umgebung einzigartig.

Verbindliche Bauleitplanung

Im gesamten Untersuchungsgebiet befinden sich keine festgesetzten oder im Verfahren befindliche Bebauungspläne.

Informelle Planwerke

Um die dicht bebauten gründerzeitlichen Stadterweiterungen herum begleitet der Innere Parkring den S-Bahn-Ring. Er verbindet den neuen Park auf dem Tempelhofer Flugfeld, Volkspark – wie auch den Thälmannpark und den Anton-Saefkow-Park, grüne Stadtplätze, Friedhöfe und Kleingärten miteinander.

Der Stadtentwicklungsplan Klima, den der Senat von Berlin am 31. Mai 2011 beschlossen hat, weist für das Untersuchungsgebiet keine speziellen Planungen aus. Die übergeordneten Ziele finden im Bericht, insbesondere bei freiraumplanerischen Maßnahmen, Berücksichtigung.

Der Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe wurde gemeinsam von den Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Umwelt sowie Wirtschaft, Technologie und Forschung erarbeitet und am 25. Januar 2011 vom Berliner Senat beschlossen. Der Plan weist für das Untersuchungsgebiet keine speziellen Planungen aus.

Als Grundlage des Entwurfs des Stadtentwicklungsplans (StEP) Wohnen wurde ein Flächenmonitoring potenzieller Wohnungsneubaufächen für die Gesamtstadt erarbeitet. Auf Grund der innerstädtischen und verkehrsgünstigen Lage ist die Fläche des Güterbahnhofs Greifswalder Straße als kurzfristig zu realisierende Wohnbaufläche mit bis zu 150 Wohneinheiten und die Fläche des ehemaligen Krankenhauses an der Fröbelstraße mit ca. 200 Wohneinheiten enthalten. Da beide Flächen als Einzelstandorte aufgenommen und damit jeweils unterhalb der Darstellungsgrenze des StEP Wohnen von 250 Wohneinheiten liegen, wurden die Flächen nicht im Entwurf des StEP Wohnen dargestellt.

¹³ Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2009 (a)

¹³ Ebd.

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

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

Die fehlende Klarheit der Straßenwegeführung, 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.

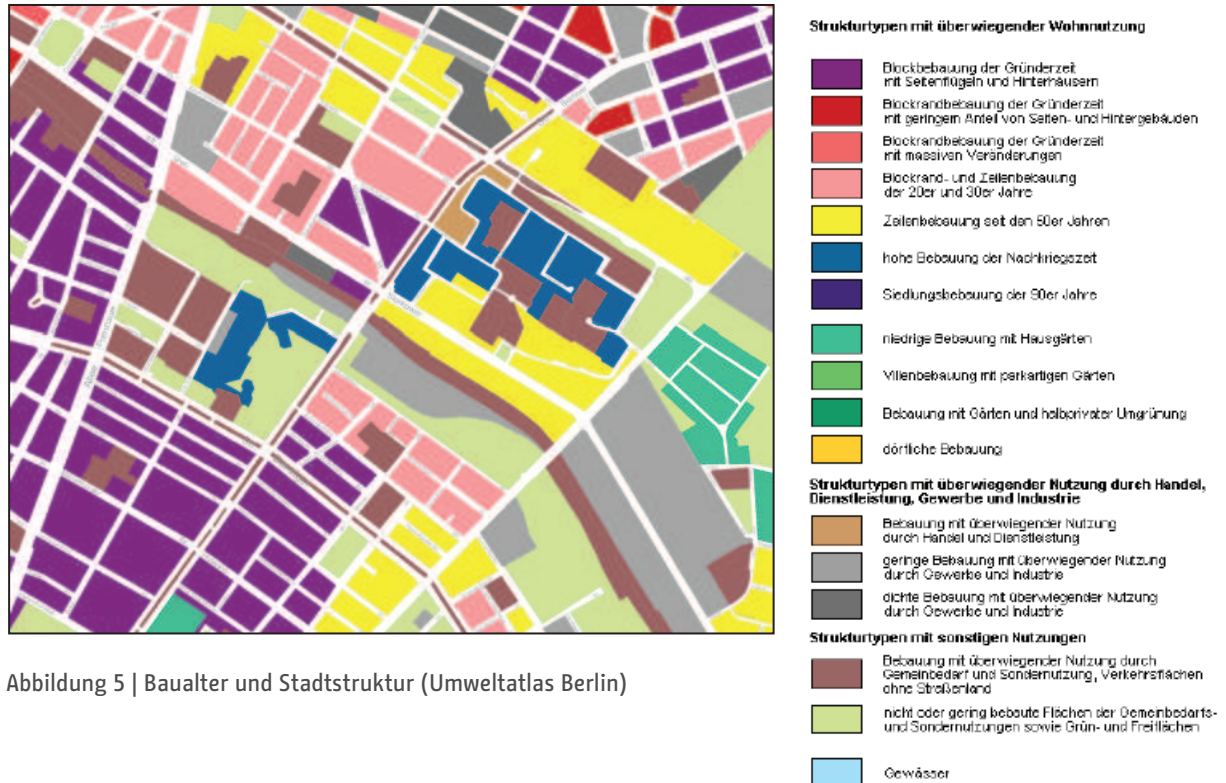


Abbildung 5 | Baualter und Stadtstruktur (Umweltatlas Berlin)

Straßenraum

Die Straßen im 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 einfassen, verfügen aufgrund von Mehrspurigkeit und Straßenbahntrassen über deutlich größere Straßenbreiten. Der Geh- und Radweg entlang der Greifswalder Straße ist deutlich überdimensioniert. Durch diese breiten, stark frequentierten Verkehrsstraßen 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 (seit 01/2014 kommt ein weiterer Denkmalbereich hinzu) und zwei Baudenkmale in die Denkmalliste Berlins aufgenommen.¹⁴

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.¹⁵

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.¹⁶

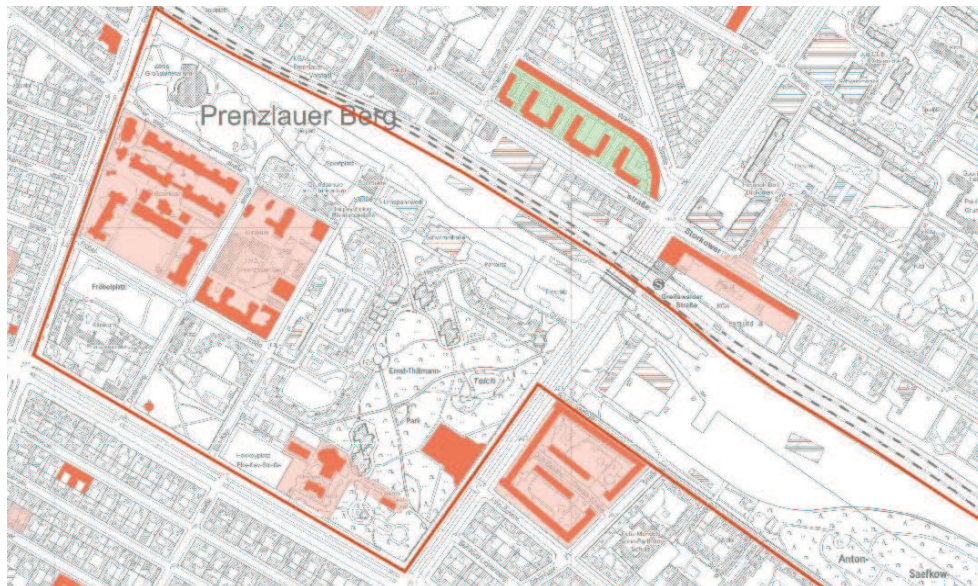


Abbildung 6 | Ausschnitt Denkmalkarte (STATTBÄU, 2013)

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

¹⁴ Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 2013 (a)

¹⁵ Vgl. Amt für Kultur und Bildung, 2010, S. 2

¹⁶ Vgl. Land Berlin, 1995, S.32f.

kommunalem Besitz.¹⁷



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.¹⁸

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.¹⁹

¹⁷ Vgl. Bezirksamt Pankow, 2007, S. 18

¹⁸ Vgl. Baudirektion Hauptstadt Berlin, 1986, S.11f.

¹⁹ Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2013 (a)

Mit Schreiben vom 09.01.2014 hat das Landesdenkmalamt Berlin mitgeteilt, dass der Thälmannpark als Gesamtanlage in die Denkmalliste Berlin aufgenommen wurde. In der Begründung wird herausgestellt, dass dem Ernst-Thälmann-Park eine herausragende Bedeutung innerhalb der Stadt(bau)geschichte Berlins zukommt. Er bringt in hohem Maß die städtebauliche, architektonische und politische Dimension des Wohnungsbaus der 1980er Jahre in Übereinstimmung und besitzt dank seines bauzeitlichen Erhaltungszustandes eine inzwischen einzigartige Aussagekraft über die Wohnbedingungen in einer sozialistischen Mustersiedlung der späten DDR.

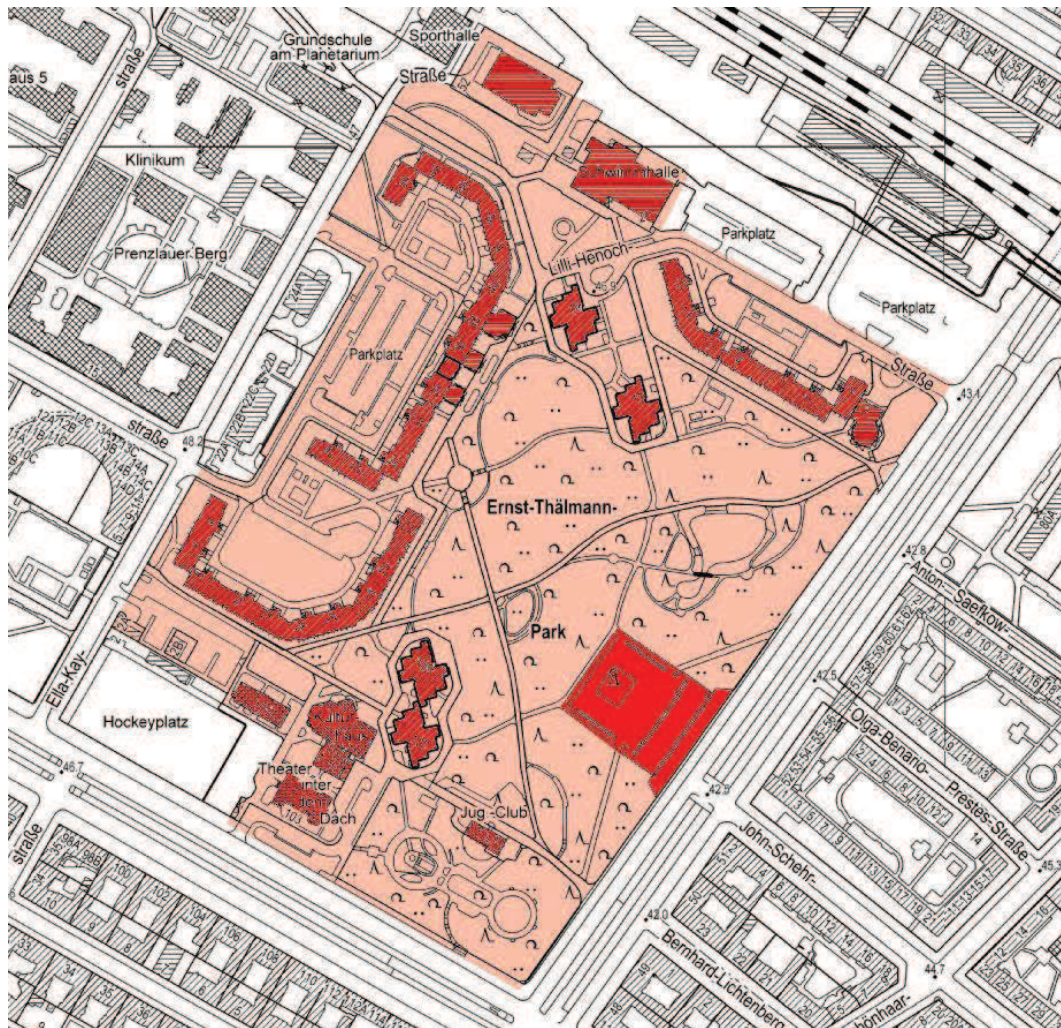


Abbildung 8 | Landesdenkmalamt (02/2014)

2.4 Förderkulisse Stadtumbau Ost

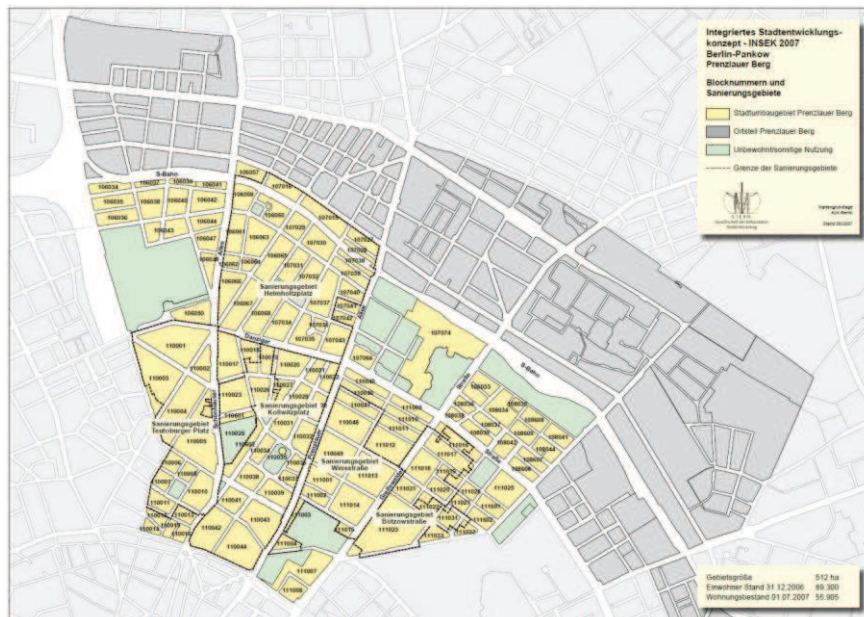


Abbildung 9 | Stadtumbaugebiet Prenzlauer Berg (Bezirksamt Pankow, 2007)

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 Helmholtzplatz²⁰, 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.²¹

Ebenfalls in der Stadtumbaukulisse Prenzlauer Berg liegen die inzwischen aufgehobenen Sanierungsgebiete Winsstraße, Bötzowstraße und Kollwitzplatz^{22 23}. Das Gebiet Kollwitzplatz hat eine Größe von 60,6 ha und wurde durch Sanierung der Altbausubstanz sowie Neubauten in

²⁰ Vgl. 09. Rechtsverordnung

²¹ Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, o.A.

²² ebenda

²³ Vgl. 10. Aufhebungsverordnung

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.²⁴

Das Gebiet Winsstraße^{25 26} 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.²⁷

Das Gebiet Bötzwstraße^{28 29} 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.³⁰

Das Gebiet Teutoburger Platz^{31 32} 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

²⁴ Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (o.A.)

²⁵ Vgl. 10. Rechtsverordnung

²⁶ Vgl. 12. Aufhebungsverordnung

²⁷ Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (o.A.)

²⁸ Vgl. 11. Rechtsverordnung

²⁹ Vgl. 12. Aufhebungsverordnung

³⁰ Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (o.A.)

³¹ Vgl. 10. Rechtsverordnung

³² 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.³³

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.³⁴

Vorhaben des Stadtumbaus

Im Statusbericht 2012³⁵, 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"> • Sanierung Nebengebäude, bauliche Hülle und innen • Aufwertung Schulhof und Außenanlagen inkl. Sportfreiflächen 	450.000 €
Jugendzentrum „Dimi“	<ul style="list-style-type: none"> • Bauwerkstrockenlegung inkl. Neuaufbau Terrasse • Sanierung Kelleraußenwand, Kellerräume 	650.000 €
Kulturareal Danziger Straße	<ul style="list-style-type: none"> • Energetische Sanierung bauliche Hülle, Fassade, Fenster, Balkone (Pilotprojekt), • Haustechnik, Grundleitungen • Bauwerkstrockenlegung 	5.000.000 €
Öffentlicher Raum		

³³ Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (o.A.)

³⁴ STERN, 2009

³⁵ BSM, 2012

Soziale Infrastruktur	notwendige Erneuerungsmaßnahmen	Gesamtkosten
Gehweg Ella-Kay-Str.	<ul style="list-style-type: none"> Befestigung Gehweg zwischen Fröbelstraße und Grundschule zur Schulwegsicherung 	50.000 €
Fröbelplatz/ Öffentliche Grünanlage	<ul style="list-style-type: none"> Aufwertung historischer Stadtplatz inkl. behindertengerechter Gestaltung Wiederherstellung Funktion 	600.000 €
Thälmannpark	<ul style="list-style-type: none"> Sanierung und Aufwertung des Parks Aufwertung Jugendspielplatz mit Bolzplatz (nördlich) 	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 ³⁶	Kosten/ Programmjahr ³⁷	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

³⁶ Lt. Auskunft Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt Pankow

³⁷ 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 ³⁶	Kosten/ Programmjahr ³⁷	Anmerkungen
Infrastruktur		
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.³⁸ 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 Bötzowviertel 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.

³⁸ 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.

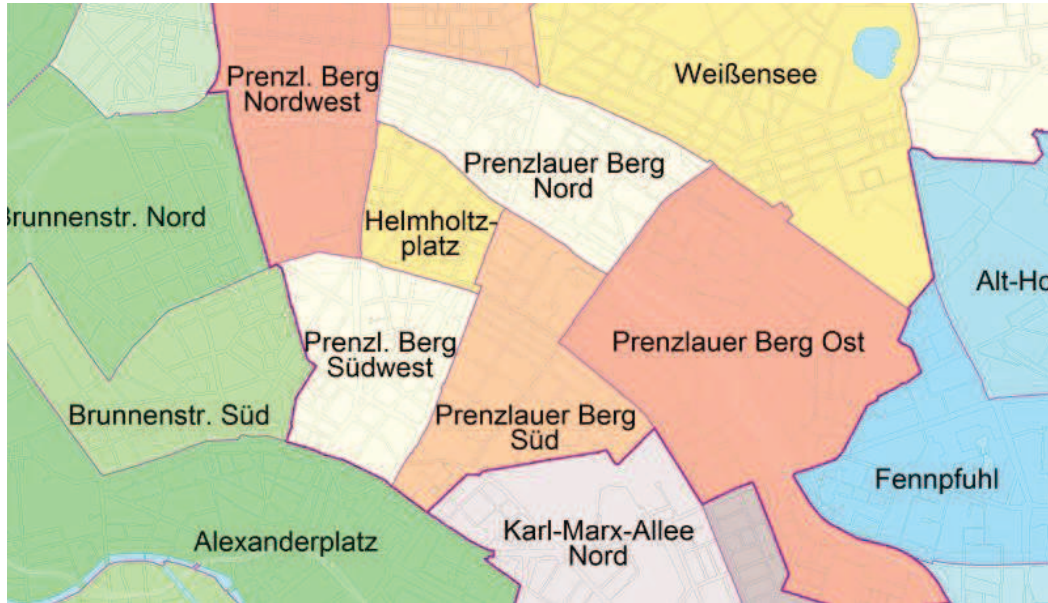


Abbildung 10 | Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) - Bezirksregionen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2013 b)

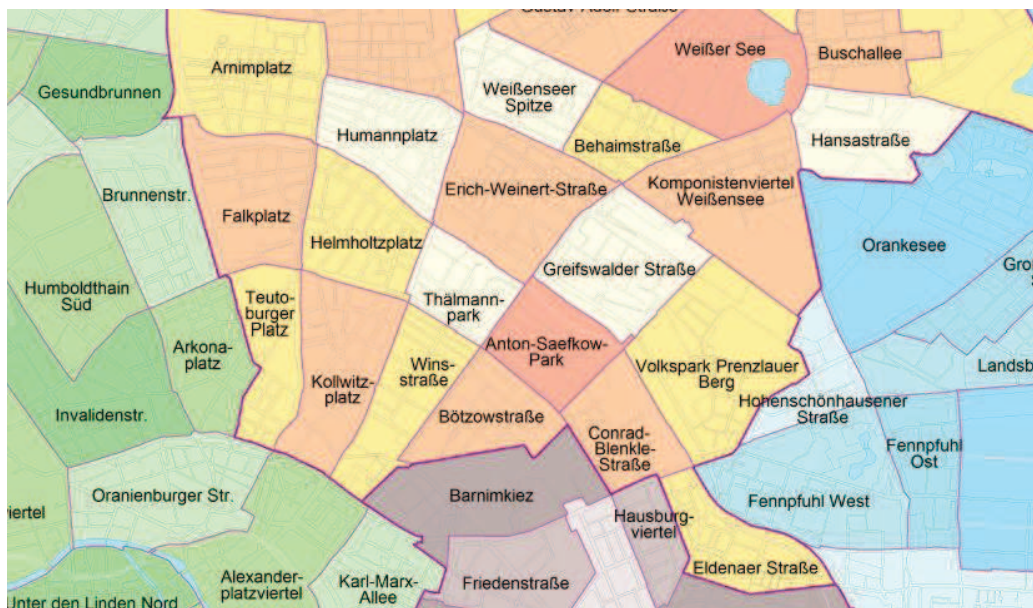


Abbildung 11 | Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) - Planungsräume (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2013 c)

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
		33 Thälmannpark	
		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.³⁹ Diese Entwicklung wird sich besonders drastisch auf den Norden des Bezirks auswirken. Aber auch die erwartete Zunahme im Prognoseraum Südlicher Prenzlauer Berg⁴⁰ 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.

³⁹ Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2012 c

⁴⁰ 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.

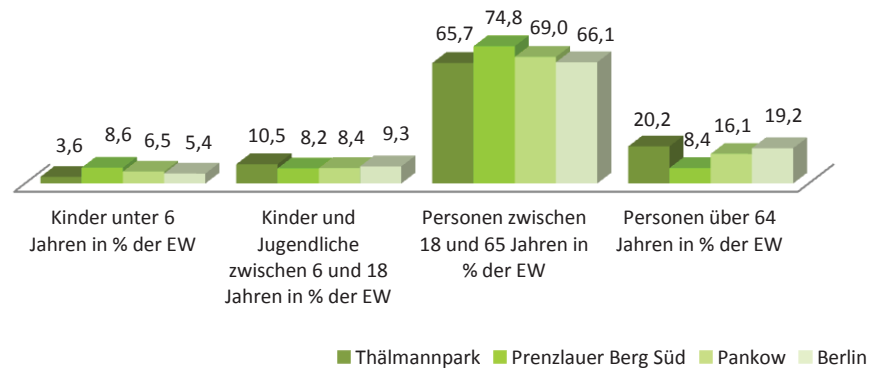


Abbildung 12 | Demografische Struktur (STATTBÄU, 2013)

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.

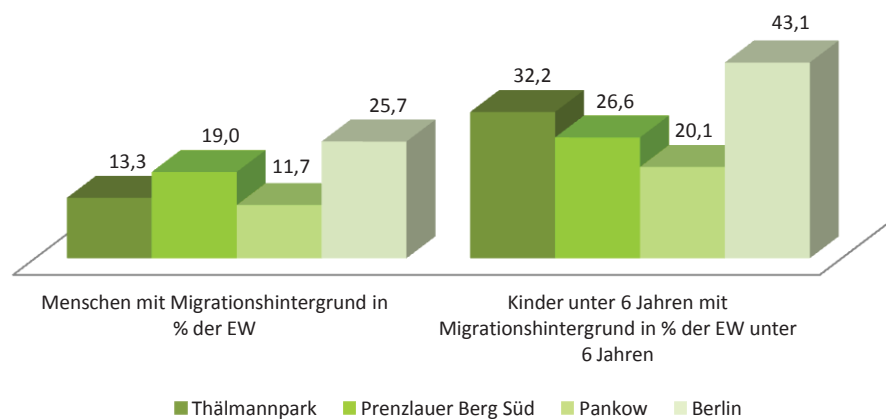


Abbildung 13 | Migrationshintergrund (STATTBÄU, 2013)

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 %).

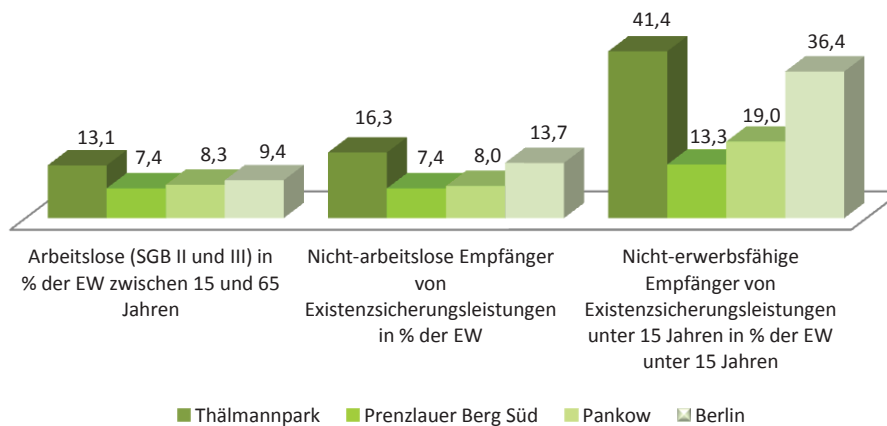


Abbildung 14 | Sozialstruktur (STATTAU, 2013)

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“ reißt 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 89,6⁴¹ und damit einen Punkt unter dem Berliner Schnitt von 90,5⁴².

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 Dynamikindex⁴³ von 28,4 zurückzuführen, mit dem die zurückliegende

⁴¹ Vgl. GEWOBA (2013)

⁴² Vgl. GfK GeoMarketing GmbH, o.A.

⁴³ 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 Statusindex⁴⁴ hingegen ist der schwächste im gesamten Bezirk und liegt mit 58,7 deutlich über dem Pankower Schnitt von 28,5.⁴⁵ 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 Grundrissstruktur 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.⁴⁶

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

2.6.1 Eigentumssituation

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

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

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

⁴⁶ Vgl. Bezirksamt Pankow, 2007

⁴⁷ 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 baulichen und mittleren Ausstattungszustand.

Im Bestand der GEWOBAG sind bisher lediglich 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 die Bestände ist ab 2015 eine umfassende energetische Sanierung vorgesehen.⁴⁸

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.⁴⁹

⁴⁸ Vgl. GEWOBAG, 2013

⁴⁹ 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 m² bis zu Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern mit ca. 106 m². 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 m² bis 230 m².

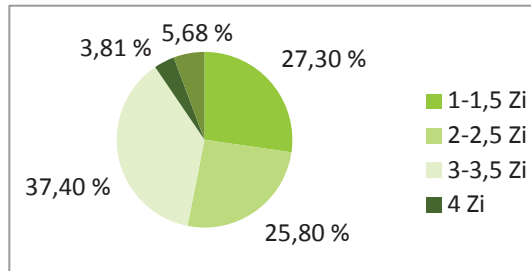


Abbildung 15 | Prozentuale Verteilung der Wohnungsgrößen

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 €/m² NK bis 5,69 €/m² NK bei einfacher Wohnlage und zwischen 5,08 €/m² NK und 6,52 €/m² NK bei mittlerer Wohnlage.

Die Miethöhen der Wohnungen im GEWOBAG-Bestand erstrecken sich von 4,38 €/m² NK bis 6,25 €/m² NK.

Die Nutzungsentgelte für die Genossenschaftswohnungen der WBG Zentrum liegen bei 3,93 €/m² NK bis 4,10 €/m² 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%⁵⁰). 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 €/m².

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

⁵⁰ Vgl. IBB, 2013

⁵¹ Vgl. GSW, 2013

über dem Berliner Durchschnitt. Baulücken werden mit hochpreisigen Wohnprojekten geschlossen und auch ehemalige Gewerbeflächen entsprechend umgenutzt⁵².

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 €/m² NK, für das Winsviertel von 9,50 €/m² NK bis 10,50 €/m² NK und für das Gebiet Kollwitzplatz von 11,50 €/m² NK bis 14,40 €/m² NK.⁵³ 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.⁵⁴

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 m² bis 130 m² 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 €/m².⁵⁵

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 m² große Wohnungen entstehen, von denen einige zu etwa 70 m² Maisonetten zusammengefasst werden sollen.⁵⁶ Angaben über die Zahl der neu zu errichtenden Wohnungen sind zum Zeitpunkt der Voruntersuchung nicht verfügbar.

⁵² Vgl. Vgl. GSW, 2013

⁵³ Vgl. Immobilienscout, 2013

⁵⁴ Vgl. GSW, 2013

⁵⁵ Vgl. Strategis AG, 2013

⁵⁶ 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 Boden⁵⁷

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.

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



Abbildung 17 | 20 Grüne Hauptwege /Ausschnitt (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2013 e)



Abbildung 16 | 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.⁵⁸

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.⁵⁹

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.⁶⁰ Für die Freiflächen der Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAG an der Lilli-Henoch-Straße 17-19 werden Maßnahmen zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorgesehen.

⁵⁸ Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2006 (a)

⁵⁹ Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 2013 (f)

⁶⁰ 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 Infrastrukturf lächen
- 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.⁶¹

2.7.2 Öffentliche Grünflächen

Insgesamt gibt es im Untersuchungsgebiet rd. 215.000 m² öffentliche Grünfläche (Grünanlagen und Spielplätze). Im Thälmannpark stellen sie mehr als 35 % der Gesamtfläche dar.

⁶¹ Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2006 (b)

Ernst-Thälmann-Park

Der Ernst-Thälmann-Park umfasst eine Gesamtfläche von 122.043 m². 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 Gebiete⁶².



Abbildung 18 | 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.

⁶² Siehe auch unter 2.7.3

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



Abbildung 19 | 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 Wegführung 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 22 | Ungepflegtes Sitzrondell vor der Schwimmhalle (Brigitte Gehrke, 2013)



Abbildung 21 | Abgepollertes öffentliches Straßenland (Brigitte Gehrke, 2013)

Gestalterische Höhepunkte bildeten zu der Zeit der Anlage des Parks ein ca. 1.300 m² großer Rosengarten, der heute nicht mehr vorhanden ist, ebenso wie ein Rhododendronhain.

Ein künstlicher Teich (ca. 1.600 m²) 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 24 | Teichufer im Winter (Brigitte Gehrke, 2013)



Abbildung 23 | Radikaler Rückschnitt an ausladenden Gehölzen (Brigitte Gehrke, 2013)

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



Abbildung 26 | 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 m².

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.⁶³ 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 27 | Bodenbelag Denkmalplatz
(Brigitte Gehrke, 2013)

ergebnislos verlief.⁶⁴ 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.

⁶³ Vgl. Kulturamt Prenzlauer Berg, 1993

⁶⁴ 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.⁶⁵

Der Park umfasst eine Fläche von ca. 7,5 ha und stellt mit seiner landschaftlichen Wegeführung und den Wechseln zwischen Lichtungen und dicht mit Bäumen bestandenen Teilbereichen eine wertvolle wohnungsnah 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, schadhaften 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 28 | Weg mit Natursteinmauer (STATTBAU,2013)



Abbildung 29 | Treppenanlage im Anton-Saefkow-Park (STATTBAU, 2013)

⁶⁵ Vgl. Breuckmann, 1994

Im Park sind zwei Spielplätze vorhanden⁶⁶. 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 m².

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

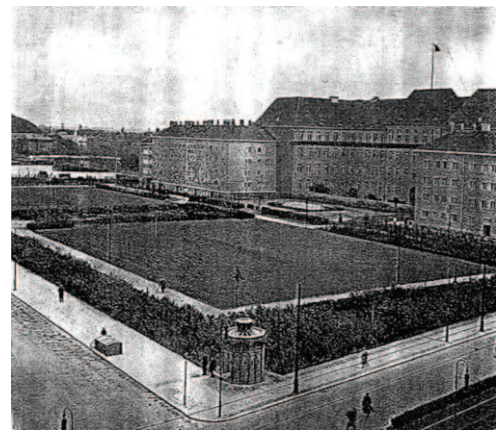


Abbildung 31 | Historisches Foto vom Fröbelplatz (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, 1994)

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

⁶⁶ Siehe auch 2.7.4

Krankenhaus) wurde am Ende einer Mittelachse ein heckengesäumter Staudengarten angelegt.⁶⁷

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.⁶⁸ 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 m². Um 1910 waren hier, südlich des städtischen Obdachlosenasyls gelegen, „Schulbaracken“ aufgestellt⁶⁹. 1935 wurde die Fläche als „Danziger Platz“ angelegt, der die beiden Flächen westlich und östlich des damals bestehenden Straßenbahndepots



Abbildung 32 | Freifläche Danzigerplatz (STATTBAU, 2013)



Abbildung 33 | Die Debütantin (STATTBAU, 2013)

⁶⁷ Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, 1994, 21f

⁶⁸ Vgl. ebd.

⁶⁹ Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Karte Berlin um 1910

(heute Standort von Teilen des „Prenzlauer Bogens“) einschloss.⁷⁰ Der Platz bestand aus einer großen, von Sträuchern 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.⁷¹ In den 1950er Jahren erfolgten die Umbenennung in „Dimitroffplatz“ und eine Umgestaltung im Stil einer straßenbegleitenden Grünanlage.⁷² 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 Hundeauslauf 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.

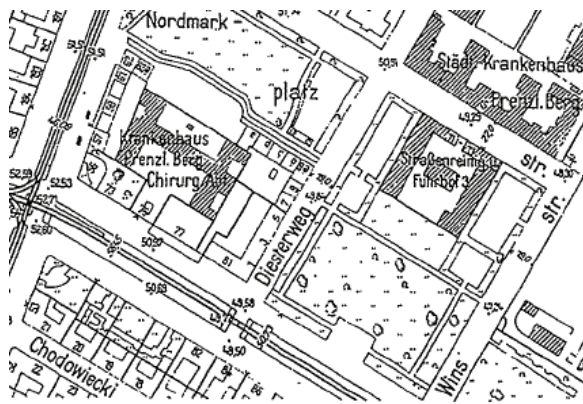


Abbildung 34 | Ausschnitt Stadtkarte von 1952, ohne Maßstab (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, 1994)



Abbildung 35 | Denkmal für die Opfer des Faschismus (STATTBAU, 2013)

⁷⁰ Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, 1994, 24 f

⁷¹ Vgl. ebd.

⁷² 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 m². Nach Auskunft des Tiefbau- und Landschaftsplanungsamtes⁷³ 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.⁷⁴ 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 36 | Grünfläche Prenzlauer Allee Ecke Danziger Straße (STATTB AU, 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.⁷⁵

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

⁷³ Vgl. Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt Pankow, 2013 (b)

⁷⁴ Vgl. ebd.

⁷⁵ 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 m²/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 m²/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 m²/EW als *schlecht versorgt* bewertet.⁷⁶

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).⁷⁷

Die übrigen Wohnblöcke der westlich und südwestlich umliegenden Planungsräume „Humannplatz“, „Helmholtzplatz“, „Kollwitzplatz“ und „Winsstraße“ werden mit <3-0,1 m²/EW als *schlecht versorgt*, größere Bereiche des im Norden angrenzenden Planungsraums „Erich-Weinert-Straße“ mit <0,1 m²/EW als *nicht versorgt* bewertet.⁷⁸

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 m²/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.

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

⁷⁷ Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2013 (h)

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

Bezeichnung/ Lage	Spielfläche (netto)	Zielgruppe	Spielangebote	Anmerkungen
SP hinter dem Ernst-Thälmann-Denkmal Ernst-Thälmann-Park	544 m ²	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 ²	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 ²	Allgemeiner Spielplatz	Tischtennis, Fitnessgerät	nicht genutzt Ausstattung und Gestaltung unzureichend Erweiterungsmöglichkeit vorhanden
Spielberg, Danziger-/ Greifswalder Straße Ernst-Thälmann-Park	2.842 m ²	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 ²	Spielplatz für ältere Kinder/ Jugendliche	Fußballtore	Nachmittags genutzt

Bezeichnung/ Lage	Spielfläche (netto)	Zielgruppe	Spielangebote	Anmerkungen
Spielplatz 1 Fröbelplatz	1.162 m ²	Allgemeiner Spielplatz	Spielkombination mit Rutsche, Klettergerüst, Schaukeln, Balancierstange , Reck, Wackeltier, Tischtennis	vormittags genutzt (Kindergartengruppen) Ausstattung z.T. erneuerungsbedürftig
Spielplatz 2 Fröbelplatz	897 m ²	Spielplatz für ältere Kinder/ Jugendliche	Fußballtore	wenig genutzt
Anton-Saefkow-Park II	2.300 m ²	Allgemeiner Spielplatz	Klettergerüst, Sechseckschaukel, Wippe	wenig genutzt Fördermaßnahme Stadtumbau Ost, Fertigstellung 2014 geplant
Anton-Saefkow-Park III	403 m ²	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.⁷⁹



Abbildung 37 | Beräumter Spielplatz hinter dem Ernst-Thälmann-Denkmal (Brigitte Gehrke, 2013)



Abbildung 38 | 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

⁷⁹ 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 durchzuführen⁸⁰.



Abbildung 39 | Rutschenhügel
(Brigitte Gehrke, 2013)



Abbildung 40 | 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.

⁸⁰ Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2012 (a)



Abbildung 41 | Spielplatz 2
(STATTBAU, 2013)



Abbildung 42 | 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 44 | Spielplatz Anton-Saefkow-Park 1 (STATTBAU, 2013)



Abbildung 43 | Spielplatz Anton-Saefkow-Park 2 (STATTBAU, 2013)

Spielplatz Anton-Saefkow-Park III

Der Kleinkinderspielplatz im des Parks besitzt eine Größe von 403 m². 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 m² (Netto-) Spielplatzfläche pro Einwohner. Die sieben öffentlichen Spielplätze im Planungsraum Thälmannpark haben insgesamt rd. 7.500 m² Spielfläche (8.845 m² Bruttofläche).⁸¹ Mit rd. 2,8 m²/EW ist der Thälmannpark damit quantitativ sehr gut versorgt. Die zwei Spielplätze im Anton-Saefkow-Park gehören zu insgesamt fünf Spielplätzen mit 4.816 m² Gesamtspielfläche (5.675 m² Bruttofläche) im Planungsraum. Mit rd. 0,8 m²/EW besteht im Planungsraum Anton-Saefkow-Park damit ein im Vergleich zu den umliegenden Quartieren eher niedriges Defizit von 1.123 m².⁸²

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.⁸³

Planungsraum	Fehlende Nettospielfläche in m ² , 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

⁸¹ Vgl. Umwelt- und Naturschutzamt Pankow, 2013

⁸² Vgl. Umwelt- und Naturschutzamt Pankow, 2013 (b)

⁸³ Vgl. ebd.

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 m²) wurden zwischen 2009 und 2014 denkmalgerecht wieder hergestellt. Die Freiflächen zwischen Haus 6 und 7 wurden mit Großsteinpflasterbelag und



Abbildung 46 | Geschlossener Zaun/ Mauer an der Diesterwegstraße (Brigitte Gehrke, 2013)



Abbildung 45 | 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 m². 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 47 | Haupteingang zum Kulturstandort „Theater unterm Dach“ (Brigitte Gehrke, 2013)



Abbildung 48 | Ungenutzter „Rosengarten“ (Brigitte Gehrke, 2013)

Grundschule am Planetarium

Die Freiflächen an der Grundschule am Planetarium haben eine Gesamtfläche von rd. 10.000 m². 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 m².



Abbildung 49 | Spielangebote auf dem Schulhof (Brigitte Gehrke, 2013)



Abbildung 50 | Verkrauteter Sportplatz (Brigitte Gehrke, 2013)

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 52 | Großer Spielhügel (Jörg Hollricher, 2011)



Abbildung 51 | 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 m². 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 53 | „Patientenpark“ (Brigitte Gehrke, 2013)

guten Pflegezustand aus. Der Innenhof ist als „Patientenpark“ mit hohem Altbaumbestand 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 GEWOBAG, 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 Kita⁸⁴ und der Wohnungsbaugesellschaften verfügbar.

Freiflächen Gewobag

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

Nach Auskunft der GEWOBAG 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 m²
- Spielplatz: ca. 300 m²
- 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 erneuerungsbedürftig⁸⁵. Sitzmöglichkeiten sind nicht ausreichend vorhanden. An einigen Orten ist unklar, ob es sich um einen Fahrweg, eine Stellplatzfläche oder den Gehweg

⁸⁴ Siehe Freiflächen von Infrastruktureinrichtungen

⁸⁵ Siehe auch 2.10.1

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 ist⁸⁶. 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.⁸⁷

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

⁸⁶ Vgl. Städtebauliche Kriminalprävention, 2013

⁸⁷ Vgl. ebd.

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

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 wird seitens des Unternehmens derzeit nicht in Betracht gezogen.

⁸⁸ 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 54 | 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 m² auf und erreichen dabei eine Spanne von 450 m² bis zu 1.430 m². 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.⁸⁹

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.⁹⁰ 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.⁹¹

2.9.2 Kindertagesstätten

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

⁸⁹ S. BSM, 2012

⁹⁰ 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“⁹². 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 m². Da pro Kindertagesstättenplatz rein rechnerisch lediglich 20 m² 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.⁹³ 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.⁹⁴

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.⁹⁵

⁹² Vgl. Kita Prenzelberger Schwalbennest, o.A.

⁹³ Vgl. Jugendamt Pankow, 2013

⁹⁴ Vgl. Kita Remmi-Demmi, o.A.

⁹⁵ Vgl. Jugendamt Pankow, 2013

Laut der aktuellen Kindertagesstättenentwicklungsplanung für den Bezirk Pankow⁹⁶ 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 55 | 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.⁹⁷

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.⁹⁸



Abbildung 56 | 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

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

⁹⁷ Vgl. Jugendhilfeplanung Pankow 2013, S. 7

⁹⁸ Vgl. Urban, 2013

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.⁹⁹

Der Standort der Grundschule am Planetarium ist insgesamt rd. 13.000 m² 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.¹⁰⁰ 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 Gesamtmitteleinsatz 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.¹⁰¹

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.¹⁰² 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 2,3 Zügen und in der Schulregion 2, in der der Planungsraum Anton-Saefkow-Park liegt, ein Defizit von 1,2 Zügen aus. Für die Grundschule am Planetarium wird ein Defizit von 0,7 Zügen prognostiziert.

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.

⁹⁹ Vgl. Grundschule am Planetarium 2012, S. 6; Vgl. Urban, 2013

¹⁰⁰ Vgl. Bezirksamt Pankow, 2007, S. 128f.

¹⁰¹ Vgl. Urban 2013

¹⁰² Vgl. Kapitel 2.4.1

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 CO₂-Ausstoß wurden mit Mitteln aus dem Konjunkturpaket II neue Fenster eingebaut und das Dach neu gedämmt.¹⁰³

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.¹⁰⁴ 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.¹⁰⁵ 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.¹⁰⁶

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. 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

¹⁰³ Vgl. Berliner Bäder-Betriebe, 2009

¹⁰⁴ Vgl. Schul- und Sportamt Pankow, 2013

¹⁰⁵ Vgl. ebd.

¹⁰⁶ Vgl. Sportamt/SG Rotation Prenzlauer Berg, 2013

Clubversammlungen geplant. Das inhaltliche Spektrum der Angebote erstreckt sich über die Bereiche Musik, Sport, Kochen, Foto, Video etc.¹⁰⁷

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.¹⁰⁸

2.9.6 Einrichtungen im Kulturbereich

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



Abbildung 57 | 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.¹⁰⁹ Diese unterschiedlichen Kultureinrichtungen strahlen weit über das Untersuchungsgebiet hinaus und ziehen ein gemischtes Publikum an.¹¹⁰ 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 Kulturamt als Betreiber schätzt das Areal mit seinen verschiedenen Gebäuden und Nutzungen einschließlich der Grünflächen als einen unverwechselbaren Komplex in zentraler innerstädtischer Lage.¹¹¹ Der bauliche Zustand des Areals ist indessen von einem äußerst

¹⁰⁷ Vgl. DIMI, 2013

¹⁰⁸ Vgl. Jugendamt Pankow (2013)

¹⁰⁹ Vgl. Amt für Kultur und Bildung, 2010, S. 2f

¹¹⁰ Vgl. ebd., S. 3ff.

¹¹¹ Vgl. ebd., S. 3

hohen Sanierungsbedarf gekennzeichnet, was lt. Fachgutachten zu einer gegenwärtig nur suboptimalen Nutzung führt.¹¹² 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).¹¹³ 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.¹¹⁴

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 angeschlossen¹¹⁵, was u.a. in Sanierungsbedarfen begründet war.¹¹⁶ 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.¹¹⁷ Viele Anwohner hoffen, dass ein Teil der ambulanten Angebote am Standort verbleibt.

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.¹¹⁸

¹¹² Vgl. Dümcke, 2010, S. 3ff.

¹¹³ Vgl. Strauss, 2013, S. 17

¹¹⁴ Vgl. Horn, 2013

¹¹⁵ Vgl. Vivantes Klinikum im Friedrichshain –Prenzlauer Berg, 2013 a

¹¹⁶ Vgl. Die Welt, 2008

¹¹⁷ Vgl. Vivantes Klinikum im Friedrichshain – Prenzlauer Berg, 2013 b

¹¹⁸ Vgl. Sozialamt (2013)

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.¹¹⁹

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 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.

¹¹⁹ Vgl. BBI GmbH, 2013, S. 196f.

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 58 | 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 Alle 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 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 Gewerbegebiet erfasst.¹²⁰ 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.

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

¹²⁰ Vgl. LK Argus GmbH, 2008

Thälmannpark ausgehend erweitert, so dass bzgl. des Anschlusses von Neubauten keine Kapazitätsengpässe bestehen dürften.¹²¹

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 Lunderstraße¹²² führt. Kabel der Mittelspannungsebene (6 kV bis 30 kV) verlaufen in den Straßenbereichen Fröbelstraße, Diesterwegstraße und Ella-Kay-Straße sowie innerhalb der Parkflächen des Thälmannparks¹²³

Öffentliche Beleuchtung

Im Untersuchungsbereich Thälmannpark sind neben den Straßen auch der nördlich gelegenen in Ost-Westrichtung verlaufende Parkweg mit öffentlicher Beleuchtung ausgestattet¹²⁴, 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.^{125 126}

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.^{127 128} Ein Zwischenpumpwerk befindet sich nicht im Untersuchungsbereich.¹²⁹ Netzbetreiber sind die Berliner Wasserbetriebe (BWB).

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

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

¹²³ Vgl. Vattenfall Europe Netzservice GmbH, 2013

¹²⁴ Vgl. ebd.

¹²⁵ Vgl. Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg, 2013

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

¹²⁷ Berliner Wasserbetriebe, 2013

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

¹²⁹ 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.¹³⁰

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.¹³¹

Der Stadtentwicklungsplan Klima (2011) trifft Aussagen zu den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin. Zum Untersuchungsgebiet werden nachfolgende Aussagen getroffen¹³²:

- 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/ m²)
- 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

¹³⁰ Vgl. Umweltatlas Berlin/ Stadtklimatische Zonen

¹³¹ Vgl. ebd.

¹³² 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 (NO₂). 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.¹³³

¹³³ 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.¹³⁴



Abbildung 60 | Straßenverkehrslärm, Nacht: 22:00-06:00 Uhr (Umweltatlas Berlin)



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

¹³⁴ 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.¹³⁵

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.¹³⁶ 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.¹³⁷ 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

¹³⁵ Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2006 (c)

¹³⁶ Vgl. Umweltatlas Berlin/ Straßenverkehrslärm

¹³⁷ Vgl. Umweltatlas Berlin/ Schienenverkehrslärm oberirdisches Schienennetz

vielfach das Areal. Gemäß Lärminderungsplanung entspricht die Geräuschbelastung eines Lkw der von 23 Pkw.¹³⁸ 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 verortet¹³⁹.

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.¹⁴⁰ Die Sanierung der Bodenluft im Bereich der Benzolanlage konnte nach einem ca. 5 jährigen

¹³⁸ Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2006 (c)

¹³⁹ Siehe Karte Altlasten im Anhang

¹⁴⁰ 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.¹⁴¹

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.¹⁴²

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 m² bis weit über 20.000 m² im Thälmannpark und von 849 m² bis über 50.000 m² 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 Bahnmobilien, 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.

¹⁴¹ Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2013 (i)

¹⁴² 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)¹⁴³

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 sowie der Bürgerbeteiligung wurden zahlreiche Experten- und Arbeitsgespräche sowie ein Workshop mit den Fachämtern durchgeführt.

3.1 Städtebauliche Struktur

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

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

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

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

3.2 Nutzungsstruktur

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

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

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

3.4 Sozialraum

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

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.

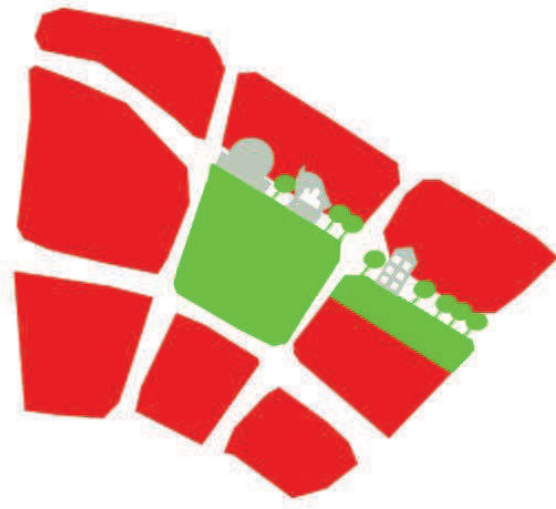


Abbildung 61 | Leitbild "Grüne Insel im Häusermeer", STATTBAU 2013

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 in 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 mittel- und langfristig, 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.¹⁴⁴

Daraus ergibt sich ein Gesamtpotenzial an zusätzlichen Wohnungen von etwa 2.200 WE. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,9 Einwohnern /WE¹⁴⁵ 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/WE¹⁴⁶ 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.

¹⁴⁴ Rechnerische Ermittlung aufgrund GFZ-Annahme aus der „Grünen Stadt“

¹⁴⁵ Angabe lt. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

¹⁴⁶ 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	37 1480
Teilbereich als Mischgebiet (50% Gewerbe/ 50% Wohnen)	(≥ 10 Jahre)	
Teilbereich als Allgemeines Wohngebiet		
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 m² 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 m² 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)¹⁴⁷ 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.¹⁴⁸

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 mit einem Zeithorizont ab 2024 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

¹⁴⁷ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2013 (i)

¹⁴⁸ Siehe auch 6.3

zusammensetzt. Entsprechend wird eine 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. Zusätzlich wird für die Schulregion 3 (Bereich zwischen westlicher Bezirksgrenze, Danziger Straße, Greifswalder Straße und Wisbyer Straße) die Neueinrichtung einer 3-zügigen Grundschule notwendig.

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 benötigen 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. 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 ausgebauten 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.

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 Kosten der Sanierung

In den Maßnahmeübersichten (Anlage A4) sind die überschlägigen Kosten ermittelt worden. Diese beziehen sich auf Angaben der jeweiligen Fachämter bzw. sind Gutachten oder vorliegenden Planungen entnommen. Neue Vorhaben wurden mit den Fachämtern abgestimmt und grobe Kostenschätzungen anhand von Erfahrungswerten ermittelt.

Die geschätzten Gesamtkosten für Grünanlagen und Spielplätze, Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen und öffentliche Erschließungsmaßnahmen betragen rund 57,6 Mio. €.

6.4 Beteiligungsverfahren

6.4.1 Bisheriges Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der Voruntersuchung wurden die Planungsbetroffenen bereits frühzeitig und intensiv einbezogen. Dieser Beteiligung wurde durch die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) nochmals ein breites Partizipationsverfahren hinzugefügt.

Öffentlichkeit

Das gesamte öffentliche Beteiligungsverfahren ist chronologisch in der folgenden Tabelle dargestellt.

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	Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung Hr. Kirchner, Stadtentwicklungsamt (FB Stapl, Stadterneuerung, UD, Tiefbau- und	05.03.13

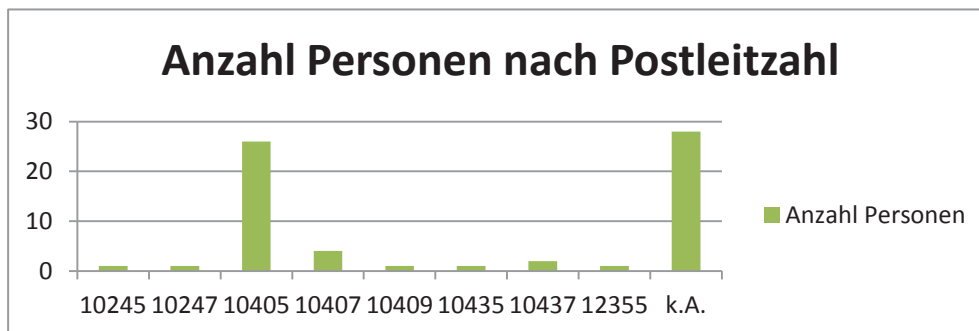
Titel der Veranstaltung	Art und Thema der Veranstaltung	Teilnehmer	Datum
	<p>Fachämter, Vorhaben, Planungen, Bedarfe und Probleme aus der Sicht der Fachämter</p> <p>Kommunikation des Gutachterprozesses</p>	<p>Landschaftsplanungsamt)</p> <p>Schul- und Sportamt, Umwelt- und Naturschutzamt, Amt für Weiterbildung und Kultur (FB Kultur und Kunst) , Wirtschaftsförderung, Jugendamt, SenStadtUm IV C, STATTBAU GmbH</p> <p>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</p> <p>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,	Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung Hr. Kirchner, Stadtentwicklungsamt, Amt f. Kultur und Weiterbildung, STATTBAU GmbH, Interessierte Bürgerinnen und	11.06.13

Titel der Veranstaltung	Art und Thema der Veranstaltung	Teilnehmer	Datum
	Nachbarschaften und Verbindungen und Leitbild und Visionen. Auswertungen der Ergebnisse finden Eingang in die Planung.	Bürger sowie Vertreter von Einrichtungen im Gebiet (öffentliche Einladung im 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, STATTBAU GmbH	24.08.13
Gespräch mit AI Thälmannpark	Vorstellung der Zwischenergebnisse der Voruntersuchung	STATTBAU GmbH und 4 Vertreter der AI Thälmannpark, FB Stapf (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, STATTBAU GmbH, Anwohnerinitiative Thälmannpark, GEWOBA, Rotation e.V.(Abt. Hockey), Zeiss- Großplanetarium, Grundschule am Planetarium, Projektentwickler Urban Spaces	16.10.13
Öffentliche Auslegung	Präsentation der Planunterlagen und des Zwischenberichtes in öffentlicher Ausstellung zur Vorstellung der bisher erarbeiteten Ergebnisse und Leitbilder, Einsichtnahme in	öffentlich	02. 12. 2013 bis 13.12.; verlängert bis 17. 01.

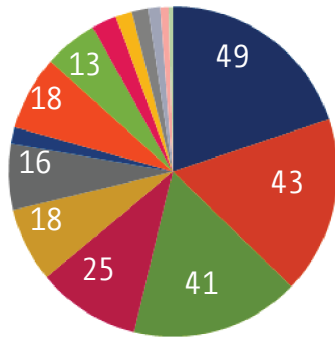
Titel der Veranstaltung	Art und Thema der Veranstaltung	Teilnehmer	Datum
	sämtliche Planunterlagen auch online und Aufforderung zur Stellungnahme		2014
Trägerbeteiligung	Einsichtnahme in sämtliche Planunterlagen und Aufforderung zur Stellungnahme	TÖB, Eigentümer und Fachämter	02.12.13 bis 31.01.14
Öffentliche Auslegung des Voruntersuchungsberichts	Auslegung und Aufforderung der Stellungnahme von Anwohnern (Auswertung folgend)		02.12.13-17.01.14
Erörterungsveranstaltung	Erörterung der Anwohnerstellungen	öffentlich	09.04.14, 27.05.14

Auswertung der öffentlichen Auslegung

Die Anwohner hatten in der öffentlichen Auslegung vom 02. Dezember 2013 bis 17. Januar 2014 die Gelegenheit, sich intensiv mit dem Bericht der Voruntersuchung Thälmannpark auseinander zu setzen und schriftlich, per E-Mail oder vor Ort, Stellung zu nehmen. Lediglich 30 Einsendungen kommen aus dem Postleitzahlgebieten 10405 und 10407. Wobei die gleiche Anzahl, aufgrund von anonymen Einsendungen, keinem Ort zugeordnet werden kann.



In insgesamt 65 Einsendungen wurden 247 einzelne Hinweise gegeben. Die am häufigsten angesprochenen Themen sind Verkehr (49 Hinweise) und eine mögliche Bebauung mitsamt Folgewirkungen (43 Hinweise), gefolgt von der Thematik Grünanlagen und Parkausstattung und Sportanlagen (41 Hinweise). Die Häufigkeit weiterer Themen kann aus der nebenstehenden Grafik entnommen werden. Die Hinweise und Nennungen sind in ihren Aussagen sehr unterschiedlich, folglich kann aus der Häufigkeit nicht die Anzahl der Zustimmung oder Ablehnung entnommen werden. Eine detaillierte und kategorisierte Auflistung der anonymisierten Stellungnahmen befindet sich im Anhang A6.



Thema	Nennung
Verkehr	49
Bebauung/ -Folgen	43
Grünanlagen, Parkausstattung, Sportanlagen	41
Allgemeine Aussagen	25
Beteiligung	18
Denkmal, Denkmalschutz	16
Gastronomie und Einzelhandel	4
Bildung, Schulcampus	18
Kulturelle und soziale Infrastruktur	13
Klima	6
Hunde	4
Industrie	4
Auslegung	3
Maßnahmensteckbriefe	2
Ehem. Bahngelände	1
Summe	247

Die Auslegung des Untersuchungsberichtes auf der Internetseite der STATTBAU GmbH (<http://www.stattbau.de/index.php?id=171>) fand reges Interesse. Durch verweisende Seiten, u.a. des Bezirksamtes und durch Presseberichte griffen ca. 850 Besucher auf die Seite im Zeitraum Dezember und Januar zu. Die Anfragen kamen aus dem gesamten Berliner Raum.

Auf Basis der Stellungnahmen der Anwohner, Träger öffentlicher Belange (TÖB), Eigentümer und Fachämter können die unterschiedlichen Einwendungen nun untereinander und gegeneinander gerecht abgewägt werden. In einer Erörterungsveranstaltung werden alle Stellungnahmen aufgerufen und erörtert.

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 Einzelansprache kontaktiert. Es fand jeweils ein Austausch über die öffentlichen Planungen einerseits und die jeweiligen Entwicklungsabsichten andererseits statt. Ergänzend wurden alle Eigentümer im Rahmen der TÖB-Beteiligung angeschrieben.

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 Stellungnahmen der Beteiligung sind im Anhang A6 ersichtlich.

6.4.2 Künftige 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 Gutachterverfahren¹⁴⁹ u.a. zum Denkmalplatz, Fröbelplatz und Danzigerplatz als Berater des 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.

¹⁴⁹ 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.

6.5 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
Grünanlagen und Spielplätze		
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
Soziale und kulturelle Infrastruktur		

Gutachterverfahren/ Vertiefung	Maßnahmen	Vorschläge zur Umsetzung
Bezirksamt	Weiterentwicklung des Areals	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 Areals nach Nutzungsaufgabe	Noch offen
Öffentlicher Raum und Verkehr		
Thälmannpark	Wegenetz, Wegeverbindungen	Gutachten
Diesterwegstraße	Neuordnung zu einer Fahrradstraße	Werkstattverfahren
Wohnungsbaupotentialflächen	Quartiersansatz im Erweiterungsgebiet	Planning for real/ Open space/ Werkstattverfahren -> B-Plan-Verfahren
Bahngelände		B-Plan-Verfahren
Allgemein	Leitsystem	Workshopverfahren
	Energetisches Quartierskonzept	Ausschreibung nach KfW-Richtlinien

7 Vorschlag zur Anwendung des besonderen Städtebaurechts

Das Untersuchungsgebiet ist Teil des weiträumigen Stadtumbaugebiets Prenzlauer Berg, das mit Senatsbeschluss vom 20.08.2002 als Förderkulisse festgelegt wurde. Innerhalb dieser Förderkulisse wurde für den Geltungsbereich dieser Voruntersuchung die Anwendung weitergehender Instrumente des besonderen Städtebaurechts geprüft.

Im Ergebnis der insoweit ergebnisoffenen Voruntersuchung zeichnet sich ab, dass für das Untersuchungsgebiet die Festlegung von zwei unterschiedlichen Verfahrenstypen in drei Teilgebieten in Betracht kommt, die in der Plananlage A 13 dargestellt sind. Für den überwiegenden Teil des Gebiets wird die Festlegung eines Sanierungsgebiets im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) vorgeschlagen. Für den städtebaulich ungeordneten Teilbereich des ehemaligen Güterbahnhofs an der Greifswalder Straße sowie den Block des Vivantes-Klinikums wird die Festlegung als Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren vorgeschlagen. Die industriell genutzte Teilfläche des Betonwerks im östlichen Teil des Untersuchungsgebiets soll nicht einbezogen werden.

Die Sanierung ist notwendig, soweit im Untersuchungsgebiet „Thälmannpark“ erhebliche städtebauliche Mißstände vorhanden sind und der Einsatz sanierungsrechtlicher Instrumente geeignet und erforderlich ist, um das Sanierungskonzept umzusetzen. Die gesetzlichen Voraussetzungen der Sanierungsmaßnahme umfassen dabei insbesondere

- den Nachweis des Vorliegens städtebaulicher Mißstände,
- die Entwicklung und Darlegung der städtebaulichen Zielsetzung,
- die Durchführbarkeit der geplanten Maßnahmen,
- die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen.

Liegen diese Voraussetzungen vor, ist im Rahmen einer Gesamtabwägung darüber zu entscheiden, ob die Sanierungsmaßnahme durchgeführt wird und welches konkrete Verfahren zur Anwendung kommen soll.

7.1 Vorliegen städtebaulicher Mißstände

Das Untersuchungsgebiet weist erhebliche städtebauliche Mißstände auf, die Anlass zu dieser Voruntersuchung gaben und deren Vorliegen im Ergebnis festgestellt wurde.

Ausschlaggebend dafür, ob die Bedingungen des Besonderen Städtebaurechts für die Durchführung einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gegeben sind, ist die Feststellung folgender Sachverhalte:

- Das Vorhandensein von Substanzschwächen, also Zustandsmängeln von Gebäuden, Wohnungen, Arbeitsstätten sowie der Erschließungsanlagen und der sozialen Infrastruktureinrichtungen einschließlich energetischer Mängel.
- Das Vorhandensein von Funktionsschwächen, also Mängeln, die die Funktionen des Gebiets intern sowie im Verflechtungsraum beeinträchtigen, z.B. hinsichtlich seiner Versorgungsfunktion, seiner Infrastruktur und der Ausstattung mit Grün- und Freiflächen.

Mängel unter beiden Aspekten sind im Untersuchungsgebiet in unterschiedlichem Ausmaß vorhanden. Insbesondere ist das Gebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben erheblich beeinträchtigt, die ihm nach seiner Lage und seiner Funktion bereits jetzt, vor allem aber in der Zukunft obliegen (§ 136 Abs. 2 Satz Nr. 2 BauGB). Dies ergibt sich aus der zusammenfassenden Bewertung der Stärken und Schwächen des Gebiets (SWOT-Profil) in Kapitel 3. Zusammenfassend kann das Folgende festgestellt werden.

Das Wohngebiet Thälmannpark ist als Modellprojekt des sozialistischen Städtebaus der 1980er Jahre ein Solitär. Es stellt eine hoch verdichtete Siedlungsanlage in Plattenbauweise dar, die idealtypisch in eine grüne Umgebung eingebettet ist, die intensiv landschaftsgärtnerisch und künstlerisch gestaltet wurde. Sie steht städtebaulich in einer auffälligen Bindungsarmut zu den umgebenden Quartieren im Osten, Süden und Westen. Während sie vom Norden durch den S-Bahn-Ring städtebaulich abgetrennt ist, wirken die das Quartier begrenzenden Straßenzüge aufgrund ihrer beträchtlichen Querschnitte und Frequentierung als Barrieren. Aufgrund der problematischen städtebaulichen Einbindung sowie aufgrund des baulichen und gestalterischen Zustands des größten Teils der vorhandenen öffentlichen Infrastruktur (Straßenraum, Grünanlagen, soziale und kulturelle Einrichtungen), die von erheblichem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf geprägt ist, bestehen wesentliche Funktionsmängel im Hinblick auf die Versorgungsfunktionen des Gebiets. Diese bestehen sowohl im Hinblick auf die Versorgung der Bewohner des Untersuchungsgebiets als auch auf den Bedarf aus den umliegenden Quartieren, und zwar – auch in Verbindung mit dem Anton-Saefkow-Park – insbesondere hinsichtlich der Grünversorgung, aber auch der im westlichen Teil des Untersuchungsgebiets konzentrierten sozialen und kulturellen Infrastruktur.

Diese Funktionen werden bereits jetzt unzureichend erfüllt. Mit Blick auf die zukünftige Entwicklung müssen der sanierungsbedürftige bauliche Bestand vieler Einrichtungen gesichert, ihre Attraktivität gravierend verbessert und die Standorte weiter ausgebaut werden. Das Gebiet weist die weithin einzigen innerstädtischen Erweiterungsflächen für Schule und Kita sowie die Verwaltung des Stadtbezirks Pankow auf. Am inneren Rand des S-Bahn-Ringes liegen zudem die einzigen großflächigen innerstädtischen Potentiale für Wohnungsneubau im Stadtbezirk Pankow, innerhalb des Quartiers steht die Umnutzung des Vivantes-Blockes bevor. In der Bewohnerschaft wird ein erheblicher Aufwertungsdruck wahrgenommen, der zu Verdrängungsängsten führt und eine allgemeine Unzufriedenheit fördert.

Die geschilderte Situation stellt einen erheblichen städtebaulichen Missstand – Funktionsschwäche – im Sinne von § 136 Abs. 3 Nr. 2 lit.c BauGB dar, zusätzlich liegen in Teilaspekten die Tatbestände zu lit.a – Verkehrsfunktionen – und lit.b – wirtschaftliche Entwicklungsfähigkeit – dieser Vorschrift vor.

Hinzu kommen Merkmale der Substanzschwäche (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 lit. b, d und h BauGB). Zwar weist die vorhandene Wohnbebauung überwiegend einen zufriedenstellenden baulichen Zustand auf. Sie entspricht aber nur in Teilen den Anforderungen an einen zeitgemäßen energetischen Standard. Deutlich schlechter stellt sich der bauliche und energetische Zustand der vorhandenen gewerblichen und kulturellen Bausubstanz dar sowie des größten Teils der öffentlichen Infrastruktur. Diese Mängel tragen neben Nutzwerteinschränkungen zu einer schleichenden Deattraktivierung des Gebiets bei, die die bestehende Funktionsschwäche verstärkt.

Insgesamt ist die Durchführung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme aufgrund des seit der Errichtung des Wohngebiets und seiner Ausstattung eingetretenen Abnutzungszustands einerseits und dem zunehmenden Veränderungsdruck von innen und außen andererseits dringend geboten.

7.2 Städtebauliche Zielsetzung / Integriertes Entwicklungskonzept

Im Rahmen der Voruntersuchung wurde ein städtebauliches Leitbild entwickelt und daraus Entwicklungsziele abgeleitet (Kapitel 4). Damit sind die allgemeinen Ziele der Sanierung bereits formuliert. Davon ausgehend legt das integrierte Entwicklungskonzept (Kapitel 5) die thematischen und räumlichen Handlungsfelder und Maßnahmen fest. Das Handlungs- und Maßnahmenkonzept (Kapitel 6) überführt die Konzepte in die operationelle Ebene, die in den Plänen A 11 bis A 12.3 dargestellt ist.

Die städtebaulichen Ziele wurden auf Grundlage der Bestandsanalyse und der daraus abgeleiteten Erneuerungsbedarfe aufgestellt und konkretisiert. Damit liegen sowohl ein städtebaulicher Handlungsrahmen als auch ein konkretes Maßnahmenprogramm vor, mit dem die festgestellten funktionalen und substanziellen Schwächen des Untersuchungsgebiets behoben werden können.

Die städtebaulichen Ziele differieren innerhalb des Untersuchungsgebietes erheblich. Im Gesamtgebiet steht die Erneuerung der öffentlichen Infrastruktur im Vordergrund, während Maßnahmen an der meist großteiligen Wohnbausubstanz insbesondere zur weiteren energetischen Sanierung sowie bei einzelnen Bestandsgebäuden erforderlich sind. Der Standort des Bezirksamts Pankow an der Fröbelstraße soll als zentraler Verwaltungsstandort gestärkt und entwickelt werden. Im Block des Vivantes-Klinikums steht die Aufgabe der bisherigen Nutzung durch den Krankenhausträger bevor, wodurch ein wichtiges Potential für besondere Wohnformen und gesundheitsaffine Einrichtungen entsteht. Dagegen steht am nördlichen Rand des Gebiets an der Innenseite des S-Bahn-Rings die Umnutzung und

Entwicklung der Industriebrache des ehemaligen Güterbahnhofs zu einem Wohnungsbaustandort an, in dessen Rahmen auch überörtliche Grün- und Verkehrsfunktionen zu realisieren sind.

7.3 Durchführbarkeit einer Sanierungsmaßnahme

Im Rahmen der Voruntersuchung ist festzustellen, ob die Gemeinde allgemein und finanziell in der Lage ist, die geplante städtebauliche Gesamtmaßnahme durchzuführen. Diese Voraussetzungen liegen vor.

Allgemeine Durchführbarkeit

Gegen die Durchführung der vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahme bestehen im Hinblick auf die Verwaltungskraft und die politische Durchsetzbarkeit keine Bedenken. Im Bezirksamt Pankow sind auf allen Ebenen Problembewusstsein und Handlungswillen vorhanden. Das Beteiligungsverfahren im Rahmen der Voruntersuchung – dazu nachfolgend Kapitel 7.4 – zeigt ein großes Interesse und eine gut ausgeprägte Beteiligungskultur der Betroffenen aus dem Untersuchungsgebiet und darüber hinaus. Politische Initiativen zur Verhinderung einer Sanierungsmaßnahme sind bisher nicht bekannt geworden.

Die Ausstattung mit qualifiziertem Personal ist im Bezirksamt Pankow grundsätzlich gegeben. Aufgrund der umfangreichen und teilweise noch andauernden Sanierungsverfahren der 9.-11. RVO in den Ortsteilen Prenzlauer Berg, Weissensee und Pankow bestehen umfangreiche Erfahrungen mit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen im umfassenden Verfahren.

Die Umsetzung des integrierten Entwicklungskonzepts für das Untersuchungsgebiet stellt eine komplexe und anspruchsvolle Aufgabe dar. Im Hinblick auf die Durchführung der Gesamtmaßnahme kann daher eine gezielte Verstärkung der Verwaltungskraft zweckmäßig sein. Dazu besteht die Möglichkeit, einen einschlägig qualifizierten und leistungsfähigen externen Dienstleister als Beauftragten gemäß § 157 BauGB einzusetzen, wie dies auch im Übrigen der Praxis der Stadterneuerung in Berlin entspricht.

Finanzielle Durchführbarkeit

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme ist in finanzieller Hinsicht grundsätzlich gesichert. Als Finanzierungsquellen stehen Städtebaufördermittel sowie Mittel aus Ausgleichsbeträgen zur Verfügung.

Städtebaufördermittel werden durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt insbesondere aus dem Programm Stadtumbau Ost gewährt, auch die Finanzierung einzelner Maßnahmen aus dem Programm städtebaulicher Denkmalschutz ist aufgrund des umfangreichen Denkmalbestandes möglich. Mittel aus Ausgleichsbeträgen stehen dem Bezirk Pankow zum Einen aus dem Aufkommen der Sanierungsgebiete der 9.-11. RVO in erheblichem Umfang zur Verfügung. Zum Anderen sind erhebliche Bodenwertsteigerungen im Zuge der vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahme „Thälmannpark“ im Bereich des ehemaligen

Güterbahnhofs an der Greifswalder Straße sowie bei der Umnutzung des Vivantes-Klinikums zu erwarten, die als Ausgleichsbetrag abzuschöpfen sind. Diese Mittel können möglicherweise vor Abschluss der Gesamtmaßnahme über die vorzeitige Ablösung erlangt und sodann für einzelne sanierungsbedingte Maßnahmen im Gebiet eingesetzt werden. Ferner steht als ergänzende Ressource der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt beauftragte Sanierungsträger zur Verfügung, der auftretende Grunderwerbsbedarfe mit einer eigenen Finanzausstattung bearbeitet.

Eine Übersicht der prognostizierten Kosten ist in Anlage A 4 enthalten.

7.4 Mitwirkung der Betroffenen

Im Rahmen der Voruntersuchung fand ein umfangreiches Beteiligungsverfahren statt, dessen Einzelheiten in Kapitel 6.3 dargestellt sind. In einer ersten Phase wurden die Fachämter des Bezirksamts Pankow in zwei Runden beteiligt. Parallel fanden mehrere öffentliche Veranstaltungen, darunter ein offener Planungsworkshop mit Bürgern, und Gespräche mit Vertretern der Anwohnerinitiative statt. Die erste Phase endete mit der Vorstellung des Zwischenberichts vom 28.11.2013, der die Verfahrensempfehlung zur Festlegung eines Sanierungsgebiets enthielt.

In der zweiten Phase wurde der Zwischenbericht öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden erneut die Fachämter, die Träger öffentlicher Belange sowie die Grundstückseigentümer beteiligt. Die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung sind in der Anlage A 6 zusammengefaßt dargestellt. Die eingegangenen Stellungnahmen sollen im Rahmen einer weiteren öffentlichen Veranstaltung mit den Einwendern diskutiert werden, die im April 2014 stattfinden wird.

Das Beteiligungsverfahren erfüllt die Anforderungen des § 137 BauGB. In der ersten Phase wurden der städtebauliche Zustand des Untersuchungsgebiets frühzeitig erörtert, die Belange der Betroffenen erhoben und Leitbild bzw. Planungskonzept erläutert und diskutiert. Zwar wurde in dieser Phase die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme noch nicht explizit als Verfahrensziel genannt, da die Voruntersuchung ergebnisoffen war und ausreichende Beurteilungsgrundlagen für die Auswahl der konkreten städtebaurechtlichen Instrumente noch nicht vorlagen. Die Anwendbarkeit des Sanierungsrechts wurde jedoch als eine mögliche Handlungsoption bereits im BVV-Beschluss vom 28.03.2012 und auch im weiteren Verfahren als Möglichkeit ausdrücklich benannt (Kapitel 1).

In der zweiten Phase des Beteiligungsverfahrens, der öffentlichen Auslegung des Zwischenberichts, war der Verfahrensvorschlag zur Festlegung eines Sanierungsgebiets im vereinfachten Verfahren mit zwei Teilbereichen im umfassenden Verfahren enthalten. Aus dem gesamten Beteiligungsverfahren liegen keine Stellungnahmen vor, die die Einleitung eines Sanierungsverfahrens grundsätzlich problematisieren oder ablehnen.

7.4.1 Mieter und sonstige Betroffene

Die Voruntersuchung fand reges Interesse im Quartier und darüber hinaus. Sie wurde insbesondere von der „Anwohnerinitiative Thälmannpark“ engagiert und kritisch begleitet. An den öffentlichen Veranstaltungen der ersten Phase nahm auch eine Vielzahl von unabhängigen Einzelpersonen teil.

Hinsichtlich der Einleitung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme wurde eine positive Grundhaltung festgestellt, insbesondere auch im Hinblick auf die intensivere gemeindliche Steuerung einer möglichen Nachverdichtung des Gebiets durch weiteren Wohnungsbau. Einen Anstoß dafür hat offensichtlich der Erwerb der Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs Storkower Straße durch einen privaten Investor und dessen bekannt gewordene Entwicklungsabsichten gegeben.

Zu Einzelaspekten der künftigen Entwicklung des Gebiets bestehen teils kontroverse Vorstellungen. In weitgehender Übereinstimmung wurde gefordert:

- Die Wiederherstellung und Aufwertung des öffentlichen Raums.
- Die Verbesserung und der Ausbau der vorhandenen Sozialinfrastruktur wie Schule und Kitas sowie der bestehenden Kultureinrichtungen.
- Die Ausweitung des Grünflächenangebots, auch aufgrund des zunehmenden Nutzungsdrucks von außen.
- Das Zementwerk wird wegen seiner Lärm- und Staubemissionen sowie des LKW-Verkehrs als störend wahrgenommen.
- Es wird eine übergeordnete Radwegeverbindung zwischen Prenzlauer Allee und Kniprodestraße entlang des S-Bahn-Rings gefordert; im bestehenden Wegenetz sollen konfligierende Nutzungen zwischen Radfahrern und Fußgängern entflochten werden.

Unterschiedliche Positionen werden zur Nachverdichtung durch Wohnbebauung vertreten. Die Anwohnerinitiative lehnt eine Bebauung im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs grundsätzlich ab, andere Anwohner bzw. Betroffene begrüßen eine – allerdings maßvolle – Nachverdichtung. Weitgehende Einigkeit besteht darin, dass Wohnungsneubau zu bezahlbaren Mietwohnungen führen soll, Eigentums- bzw. Luxuswohnungen werden abgelehnt.

7.4.2 Eigentümer

Die Eigentümer der privaten Grundstücke im Untersuchungsgebiet – mit Ausnahme der Eigentümergemeinschaften nach WEG, die als sonstige Betroffene im Rahmen der Bürgerbeteiligung angesprochen waren – wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zweimal beteiligt. In einer ersten Runde wurden die erreichbaren Eigentümer zu Informationsgesprächen eingeladen, die teils als Telefonkonferenz stattfanden. Diese Möglichkeit nahmen 8 von 13 Eigentümern wahr. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Zwischenberichts wurden alle Eigentümer unter Hinweis auf die Internetveröffentlichung des

Berichts erneut angeschrieben. Es gingen 7 Stellungnahmen ein, darunter zwei Anträge auf Fristverlängerung. Von 3 Eigentümern liegt keinerlei Rückäußerung vor.

Unter allen Stellungnahmen bzw. Gesprächsergebnissen gibt es keine grundsätzlich ablehnende Äußerung im Hinblick auf die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Allerdings bestehen bei einzelnen Eigentümern Vorbehalte zu Planungsinhalten.

Der Eigentümer des Betonwerks hat deutlich gemacht, dass er seine gewerblich/industrielle Nutzung auf absehbare Zeit weiter ausüben will. Eine Umnutzung für Wohnungsbau plant er nicht, vielmehr betreibt er die Ausweitung seines Betriebes. Er lehnt eine ergänzende Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft ab, ebenso (aus Sicherheitsgründen) einen durchgehenden Rad- oder Fußweg entlang des S-Bahn-Ringes zwischen S-Bahnhof Prenzlauer Berg und Anton-Saefkow-Park. Ferner läuft seine Nutzungsberechtigung für die in Privateigentum stehende Brücke über die Greifswalder Straße aus, so dass die LKW-Verkehre den westlich gelegenen Bereich künftig nicht mehr queren werden.

Der Eigentümer der Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs westlich der Greifswalder Straße hat mitgeteilt, dass er sich nicht zur Sache äußert. Er betreibt sein Entwicklungsprojekt auf Grundlage seiner Einschätzung, dass bauplanungsrechtliche Instrumente dafür nicht erforderlich sind und hat gegenüber dem Bezirksamt bekundet, zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrag mit dem Bezirksamt Pankow über das Vorhaben bereit zu sein.

Der Eigentümer des Vivantes-Klinikums hat sich noch nicht inhaltlich eingelassen, aber eine Stellungnahme bis Mitte März 2014 angekündigt.

Eigentümer von Mietwohnungsbau haben in unterschiedlichem Maße ihre jeweilige Bestandssituation und Interessenlage dargelegt, unter anderem zum Stand der energetischen Ertüchtigung ihrer Gebäude.

7.5 Beteiligung der Ämter und der Träger öffentlicher Belange

Neben den beiden Fachämterrunden in der ersten Phase des Beteiligungsverfahrens wurden die relevanten Stellen des Bezirksamts Pankow erneut in der öffentlichen Auslegung beteiligt. Die Stellungnahmen sind in die Bestandsanalyse und in den Planungsprozess unmittelbar eingeflossen; auf eine Einzeldarstellung wird daher verzichtet. In Abweichung vom Planungsziel einer Wohnbebauung lehnt das Büro für Wirtschaftsförderung in seiner Stellungnahme zum Zwischenbericht die Überplanung der Flächen des Betonwerks aus wirtschafts- und standortpolitischen Gründen ab.

Die Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung beteiligt. Von 28 angeschriebenen TÖB haben sich 18 inhaltlich geäußert. Die Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung und Umwelt, Referat IV C Stadterneuerung, hat um Fristverlängerung gebeten und sich mit ihrem Schreiben vom 10.03.2014 geäußert.

Die IHK äußerte sich in Übereinstimmung mit dem Eigentümer ablehnend zur möglichen Überplanung und Einbeziehung der Flächen des Betonwerkes, auch die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung hält die bestehende Nutzung für wirtschafts- und verkehrspolitisch sinnvoll. Die Landeseisenbahnbehörde hat mitgeteilt, dass für eine Freistellung des Betriebsgeländes von der eisenbahnrechtlichen Planfeststellung derzeit keine Grundlage gesehen wird.

Die Senatsverwaltung für Gesundheit hat mitgeteilt, dass der Standort des Vivantes-Klinikums nach Fertigstellung von Baumaßnahmen am Standort des Klinikums am Friedrichshain im Jahr 2016 aufgegeben wird, konkrete Umnutzungspläne des Eigentümers für die Nachfolgenutzung jedoch noch nicht bestehen.

Im Übrigen sind die eingegangenen Stellungnahmen bereits in den Planungsprozess eingeflossen oder werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

7.6 Gesamtabwägung

Die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist geboten, weil sie

- zur Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände und Problemlagen geeignet und erforderlich ist,
- durchführbar ist und
- ein überwiegendes öffentliches Interesse daran besteht.

7.6.1 Voraussetzungen der Sanierungsmaßnahme liegen vor

Die gesetzlichen Voraussetzungen der Sanierungsmaßnahme liegen – wie vorstehend dargelegt – hinsichtlich des wesentlichen Teils des Untersuchungsgebiets „Thälmannpark“ vor.

7.6.2 Eignung und Erforderlichkeit des sanierungsrechtlichen Instrumentariums

Die Anwendung des Sanierungsrechts ist geeignet und erforderlich, um das Handlungs- und Maßnahmenkonzepts umzusetzen und damit die festgestellten städtebaulichen Mißstände zu beheben.

7.6.2.1 Gesamtgebiet im vereinfachten Verfahren

Hinsichtlich des weitaus größten Teils des Untersuchungsgebiets stellt ein städtebauliche Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) das Mittel der Wahl dar.

Eignung

Das Gebiet ist geprägt von einem weit überdurchschnittlichen Anteil an öffentlichem Grundstückseigentum. Er entspricht der weiträumigen Ausstattung des Gebiets mit Grünanlagen und öffentlichen Einrichtungen. Gleichzeitig liegen hier Schwerpunkte der festgestellten Funktionsschwäche und – dem entsprechend – wesentliche Handlungsfelder des Entwicklungskonzepts. Bezogen auf das öffentliche Eigentum bestehen grundsätzlich ausreichende Zugriffs- und Steuerungsmöglichkeiten, um die geplanten Einzelmaßnahmen umzusetzen. Dennoch ist die Festlegung eines Sanierungsgebiets zweckmäßig, um die Durchführung der Einzelmaßnahmen in einem engen planerischen und zeitlichen Zusammenhang sichern zu können.

Sachlich handelt es sich um eine Vielzahl untereinander verknüpfter Maßnahmen, die einer einheitlichen Vorbereitung und Durchführung durch die Bezirksverwaltung bedürfen. Erst durch eine verbindliche Gebietsfestlegung für die Durchführung einer Gesamtmaßnahme werden erforderliche vertiefende Planungen und Konzepte sowie deren Realisierung ermöglicht, beispielsweise Planungsverfahren wie Bebauungspläne, Wettbewerbe und Standortkonzepte, aber auch die Ausarbeitung und Umsetzung eines gebietsbezogenen Bündels ökologischer Maßnahmen.

Die Festlegung als Sanierungsgebiet führt sowohl zur Bündelung der Zuständigkeiten und Verfahren bei der Sanierungsverwaltung (Verfahrenskonzentration) als auch zu gravierend verbesserten Möglichkeiten des Einsatzes finanzieller Mittel aus Städtebauförderung und Ausgleichsbeträgen (Mittelkonzentration).

Im Hinblick auf den Maßnahmenswerpunkt bei der Schaffung neuer Wegeverbindungen und die Aufwertung des öffentlichen Raumes ist damit zu rechnen, dass in Einzelfällen Grunderwerb zur Realisierung von Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB) erforderlich wird. Insoweit erlangt das sanierungsrechtliche Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) Bedeutung.

Im Hinblick auf den bestehenden Nachholbedarf bei der energetischen Stadtsanierung ist die Festlegung als Sanierungsgebiet geeignet, sowohl stärker steuernd als auch motivierend auf die privaten Grundstückseigentümer einzuwirken und erforderlichenfalls soziale Instrumente wie Sozialplan und Härteausgleich einzusetzen. Ergänzend kann hier gegebenenfalls die sanierungsbedingte erhöhte Steuerabschreibung gemäß § 7h EStG zur Anwendung kommen, die ein wichtiges Instrument zur Mobilisierung privater Investitionen darstellt.

Schließlich ermöglicht das Sanierungsrecht die umfassende Einbindung der Betroffenen in den anstehenden Erneuerungsprozess und sichert zugleich dessen zügige Durchführung.

Allerdings führt die eigentumsrechtliche und bauliche Situation im Gebiet dazu, dass – mit Ausnahme der beiden Teilgebiete, für die das umfassende Verfahren vorgeschlagen wird – die Eingriffsmöglichkeiten des Sanierungsrechts nur in eingeschränktem Umfang benötigt werden. Aus diesem Grund wird die Durchführung der Sanierung für das Gesamtgebiet im

vereinfachten Verfahren vorgeschlagen. Dabei soll die Anwendung des § 144 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen werden.

Die Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152 – 156a BauGB) ist für die Umsetzung des Handlungs- und Maßnahmenkonzepts voraussichtlich nicht erforderlich, da dessen wesentliche Schwerpunkte im Bereich des öffentlichen Eigentums liegen. Die Kaufpreisprüfung (§ 153 Abs. 2 BauGB) wird nicht benötigt, da Grunderwerb der Gemeinde angesichts der bestehenden Ausstattung mit öffentlichen Flächen nur ausnahmsweise zur Arrondierung oder in kleinflächigen Einzelfällen erforderlich wird. Großflächiger Grunderwerb ist nicht vorgesehen, so dass eine Dämpfung der Grundstückspreise nicht erforderlich ist. Auch bietet die Struktur des privaten Eigentums – wenige große bestandsbewirtschaftende Eigentümer – derzeit keinen Anlaß zu der Befürchtung umfangreicher spekulativer Veräußerungen.

Die Entstehung erheblicher sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen ist – mit Ausnahme der beiden Teilgebiete, für die das umfassende Verfahren vorgeschlagen wird – nicht zu erwarten, so dass die Erhebung von Ausgleichsbeträgen (§ 154 ff. BauGB) voraussichtlich verzichtbar ist. Die wesentlichen baurechtlichen Wertsteigerungen, die durch Nachverdichtung im Bestand hervorgerufen werden, sind bereits realisiert worden und daher nicht sanierungsbedingt. Eine allgemeine Lagewertverbesserung wird zwar feststellbar, voraussichtlich aber geringfügig sein, denn der Bodenwert der privaten Ertragsimmobilien wird insbesondere von den erzielbaren Mieten beeinflusst, die angesichts der mietrechtlichen Bindungen und der bestehenden Mieterstruktur insoweit weitgehend unbeeinflusst bleiben dürften. Schließlich ist die soziale Schutzfunktion des Ausgleichsbetrages gegen übermäßige Belastungen durch Ausbau- und Erschließungsbeiträge nicht erforderlich, weil in Berlin Ausbaubeiträge mangels gesetzlicher Regelung auf absehbare Zeit nicht (mehr) erhoben werden.

Die sanierungsrechtliche Verfügungssperre (§ 144 Abs. 2 BauGB) wird für die Durchführung der Sanierung grundsätzlich nicht benötigt. Sie sichert insbesondere den Grunderwerb durch die Gemeinde sowie die Erhaltung von Finanzierungsmöglichkeiten für sanierungsbedingte Baumaßnahmen der Eigentümer durch den Genehmigungsvorbehalt für Grundstücksgeschäfte und die Bestellung von dinglichen Sicherheiten. Im Hinblick auf letztere besteht derzeit kein ersichtlicher Bedarf, weil die Finanzierung energetischer Ertüchtigungsmaßnahmen durch die mietrechtliche Umlagefähigkeit und das niedrige Zinsniveau am Kapitalmarkt als unproblematisch anzusehen ist.

Die sanierungsrechtliche Veränderungssperre (Genehmigungsvorbehalt für Bauvorhaben und wesentlich wertsteigernde Änderungen, § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ist aufgrund ihres umfassenden Charakters besser als bauordnungs-, denkmal- oder ortsrechtliche Genehmigungsvorbehalte geeignet, die Bautätigkeit der privaten Eigentümer einerseits zu steuern, andererseits zu aktivieren. Dies ist erforderlich, um die ausstehende energetische

Sanierung erheblicher Teile der Bestandsgebäude effektiv steuern und begleiten zu können. Der Genehmigungsvorbehalt führt zu der erforderlichen Zuständigkeits- und Verfahrenskonzentration bei der Sanierungsverwaltung, die auch im Hinblick auf die Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen notwendig ist.

Erforderlichkeit

Die Anwendung des Sanierungsrechts ist auch erforderlich, weil keine gleich geeigneten anderen Mittel zur Verfügung stehen, die die vorstehend dargelegten Anforderungen erfüllen.

Die Stadtumbausatzung (§ 171d BauGB) stellt als Instrument vornehmlich auf Stadtumbauszenarien ab, die durch Rückbau- und Bereinigungserfordernisse geprägt sind, die im Untersuchungsgebiet nicht vorliegen. Sie enthält zwar einen der sanierungsrechtlichen Veränderungssperre vergleichbaren Genehmigungsvorbehalt, eröffnet aber nicht die Finanzierungsmöglichkeiten, die mit der Festlegung als Sanierungsgebiet verbunden sind.

Die Umstrukturierungssatzung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB) ist von ihren Voraussetzungen her nicht einschlägig, weil der Wohnungsbestand zwar energetisch saniert werden soll, aber die damit verbundenen Eingriffe die Qualität einer städtebaulichen Umstrukturierung mit entsprechenden Folgen für die Bewohner voraussichtlich nicht erreichen werden. Auch dieses Instrument eröffnet nicht die Finanzierungsmöglichkeiten, die mit der Festlegung als Sanierungsgebiet verbunden sind.

Weitere Instrumente, die eine vergleichbare Steuerungswirkung entfalten, sind nicht ersichtlich.

7.6.2.2 Teilgebiete im umfassenden Verfahren

Für zwei Teilgebiete wird die Durchführung der Sanierung im umfassenden Verfahren vorgeschlagen. Es handelt sich um den ehemaligen Güterbahnhof an der Greifswalder Straße und das Vivantes-Klinikum am Standort Fröbelstraße.

Ehemaliger Güterbahnhof

Es handelt sich um eine Industriebrache, die als ehemaliges Bahngelände derzeit teilweise noch eisenbahnrechtlich als planfestgestellt gilt. Die Aufhebung dieser Widmung ist jedoch eingeleitet und zu erwarten. Der Bahnbetrieb ist eingestellt; die Fläche wird für den Bahnbetrieb nicht mehr benötigt und wurde von der DB bereits an einen privaten Investor veräußert.

Die Fläche stellt eines der beiden wesentlichen Neubaupotentiale im Untersuchungsgebiet für Wohnnutzung dar, das bei ca. 300 WE liegt. In bauplanungsrechtlicher Hinsicht wird das Gebiet vom zuständigen Stadtplanungsamt Pankow als unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB) mit der Qualität „gewerbliche Nutzung“ eingestuft. Im Hinblick auf eine künftige Wohnbebauung besteht ein zwingendes Planungerfordernis, u.a. aus Gründen des Schallschutzes. Es ist damit zu rechnen, dass in absehbarer Zeit ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet wird. Die 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. Es ist mit einem verstärkten Verwertungsdruck zu rechnen, der eine sanierungsrechtliche Kontrolle und Steuerung erforderlich macht.

Sachlich ist zur Realisierung eine völlige Neuordnung des Geländes und dessen städtebauliche Einbindung erforderlich. Hierzu gehört neben dem Rückbau der verbliebenen Bahnanlagen die Erschließung und notwendige soziale Infrastruktur, namentlich der Neubau einer Kindertagesstätte. Als übergeordnetes Planungsziel ist die Geh- und Radwegeverbindung entlang des S-Bahn-Ringes zu realisieren. Hierfür kommt die Inanspruchnahme der bestehenden Brücke über die Greifswalder Straße in Betracht.

Im Rahmen der Betroffenenbeteiligung wurden insbesondere seitens der Anwohnerinitiative massive Vorbehalte gegen eine Wohnbebauung auf der Fläche geäußert. Nach einem von der Initiative vorgelegten Alternativkonzept soll die Fläche für eine Erweiterung des Grüngürtels und die durchgehende Radwegeverbindung genutzt werden.

Der Eigentümer hat sich im Rahmen der Voruntersuchung ausdrücklich nicht zur Sache geäußert. Er plant die Entwicklung zur Wohnbaufläche mit einem hohen Maß der baulichen Nutzung und strebt die Erlangung von Baurecht auf der Grundlage von § 34 BauGB an. Gegenüber dem Bezirksamt hat er bekundet, zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages bereit zu sein.

Gleichwohl ist die Einbeziehung der Fläche in das Sanierungsgebiet erforderlich. Aufgrund der notwendigen städtebaulichen Einbindung sowohl zur bestehenden Wohnbebauung als auch zum Planetarium hin ist eine verzahnte Gesamtplanung erforderlich. Gleiches gilt für die östliche Verbindung der Fläche einschließlich der möglichen Verwendung der bestehenden Brücke, die im Eigentum des Investors steht. Auch aufgrund des bestehenden Zielkonflikts mit Teilen der Bevölkerung, die eine Nachverdichtung an dieser Stelle grundsätzlich ablehnen, ist die Einbeziehung ins Sanierungsverfahren notwendig. Insgesamt besteht ein starker Bedarf für eine einheitliche Steuerung aller relevanten Prozesse in diesem Bereich aus einer Hand.

Von wesentlicher Bedeutung für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme ist die Abschöpfung der sanierungsbedingten Wertsteigerung. Diese enthält aufgrund der Entwicklung der bauplanungsrechtlichen und sonstigen Qualität bis zur Realisierung des Standortpotentials voraussichtlich eine erhebliche baurechtliche Komponente. Das daraus zu erwartende Aufkommen kann im Laufe des Sanierungszeitraums erhoben und unmittelbar in die sanierungsbedingten Aufwertungsmaßnahmen investiert werden, insbesondere solche, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen. Die Erhebung des Ausgleichsbetrags an dieser Stelle entspricht den politischen Vorgaben des Landes Berlin zur Sicherung einer sozial gerechten Bodenpolitik durch Abschöpfung der planungsbedingten Wertsteigerung.

Demgegenüber ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag – als milderer Mittel – nicht vergleichbar geeignet. Für die Abschöpfung der planungsbedingten Wertsteigerung außerhalb eines Sanierungs- oder Entwicklungsbereiches existiert keine bundesrechtliche Rechtsgrundlage. Auf landesrechtlicher Ebene ist sie aufgrund fehlender Gesetzgebungskompetenz der Länder ebenfalls nicht vorhanden. Zulässig sind städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB, die hier insbesondere nach Abs. 1 Nr. 1 und 3 d.V. einschlägig wären. Der Umfang der zulässigerweise zu vereinbarenden Leistungen des Investors muss jedoch den Einschränkungen des § 11 Abs. 2 BauGB genügen, d.h. sie müssen im Unmittelbarkeitsverhältnis stehen und dem Äquivalenzprinzip genügen. Die Abschöpfung der Planungswertsteigerung ist damit nur in stark eingeschränktem Umfang rechtssicher möglich. Zudem bestehen im Bezirksamt Pankow Zweifel an der Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers und seiner Verlässlichkeit bei der Vertragserfüllung.

Zusätzlich ist die Anwendung des umfassenden Verfahrens für diejenigen gewerblichen Teilflächen östlich der Greifswalder Straße erforderlich, die nicht planfestgestelltes Eisenbahnbetriebsgelände sind. Es handelt sich um den Zugang zum Betonwerk sowie gewerblich genutzte Gebäudegrundstücke und ein unbebautes, gefangenes Grundstück des Liegenschaftsfonds Berlin. Hier besteht grundlegender Neuordnungsbedarf bereits aufgrund von Erschließungsmängeln. Die Eigentümer haben mitgeteilt, an einer Aufwertung der Grundstücke, teilweise auch an einer Umnutzung für Wohnbebauung interessiert zu sein. Der Bereich hat eine Schlüsselfunktion für die Realisierung einer durchgehenden Radwegeverbindung, die aufgrund der Nichteinbeziehung der Fläche des Zementwerks hier nach Süden verschwenkt werden muss, um in Richtung des Anton-Saefkow-Parks weitergeführt werden zu können. Dabei sind u.a. Konflikte mit der Erschließung des Zementwerks und der übrigen Grundstücke zu lösen.

Vivantes-Klinikum

Das Vivantes-Klinikum wird voraussichtlich 2016 als Krankenhausstandort aufgegeben. Der Krankenhausträger hat im Rahmen der Eigentümerbeteiligung eine Stellungnahme zu Mitte März 2014 angekündigt. Nach Mitteilung der Senatsverwaltung für Gesundheit gibt es noch keine konkreten Umnutzungspläne.

Das Handlungs- und Maßnahmenkonzept sieht die Weiterentwicklung des Blockes zu einem Standort für besondere Wohnformen und gesundheitsaffine Einrichtungen als Schlüsselprojekt vor (Kapitel 6.2.4). Selbst unter der Annahme einer bloßen Beibehaltung des vorhandenen Gebäudebestandes – teilweise besteht Denkmalschutz – 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 mindestens grundlegend zu ertüchtigen, voraussichtlich aber auch funktional umzugestalten. Zudem ist mit einer mindestens teilweisen Verwertung durch den Krankenhausträger zu rechnen, die zur Vermeidung negativer

städtebaulicher Entwicklungen der sanierungsrechtlichen Kontrolle unterzogen und intensiv gesteuert werden muß. Aufgrund der zentralen Lage des Blocks im Gebiet muss seine künftige Entwicklung intensiv in die Gesamtplanung und Beteiligungsprozesse eingebunden werden.

Für die Mobilisierung künftiger privater Investitionen in die bestehende Bausubstanz kann die Möglichkeit der sanierungsrechtlichen Sonderabschreibung (§ 7h EStG) von wesentlicher Bedeutung sein. Diese Möglichkeit wird nicht durch die teilweise bereits aufgrund des Denkmalstatus bestehende Absetzungsmöglichkeit (§ 7i EStG) ersetzt, weil diese die Bausubstanz nur teilweise erfaßt und wegen ihres denkmalrechtlichen Bezuges weniger weit reicht als die sanierungsrechtliche Steuersubvention, die sich an den Sanierungszielen für das jeweilige Objekt orientiert.

Auch für dieses Teilgebiet ist mit einer erheblichen sanierungsbedingten Wertsteigerung zu rechnen, die sich aus der Differenz zwischen einer Innenbereichsfläche besonderer Zweckbestimmung und einem Standort für Wohnen und gesundheitsaffine Einrichtungen einschließlich der Nutzung von Bebauungsreserven ergibt. Diese Wertsteigerung ist über den Ausgleichsbetrag abzuschöpfen und ggfs. der Finanzierung der sanierungsbedingten Maßnahmen im Gebiet zuzuführen.

Die Einhaltung dieser Erfordernisse wird durch die Anwendung des umfassenden Sanierungsverfahrens gewährleistet. Ein anderes, weniger eingriffsintensives Rechtsinstrument gleicher Eignung ist nicht ersichtlich. Aufgrund des einheitlichen Eigentums des Krankenhausträgers an der gesamten Fläche des Blockes wäre zwar ein potentieller Partner für einen städtebaulichen Vertrag vorhanden. Über dessen Absichten und seine Mitwirkungsbereitschaft ist indes noch nichts bekannt. Vorbehaltlich einer Stellungnahme des Krankenhausträgers legt die Stellungnahme der Senatsverwaltung für Gesundheit nahe, dass die interne Meinungsbildung des Krankenhausträgers insoweit noch nicht genügend weit fortgeschritten ist. Unabhängig davon ist der städtebauliche Vertrag hier auch grundsätzlich kein geeignetes Steuerungsinstrument. Die engen Grenzen des § 11 BauGB sind insoweit von Bedeutung, weil die bauplanungsrechtliche Ausgangslage – Innenbereich nach § 34 BauGB – dem Eigentümer bereits weitgehende Ausnutzungsmöglichkeiten zubilligt, so dass das Potential für rechtlich zulässige Gegenleistungen von vornherein begrenzt ist.

Andere Instrumente wie Erhaltungssatzung oder Stadtumbausatzung entsprechen nicht der Typologie des Blockes und werden daher der Umnutzungssituation nicht gerecht. Letzteres gilt auch für eine ausschließliche Anwendung des Denkmalrechts. Zudem wirken diese Instrumente regelmäßig bloß restriktiv, während das Sanierungsrecht insgesamt umsetzungsorientiert wirkt. Die Aufstellung eines Bebauungsplans kommt zwar in Betracht, ist planungsrechtlich aber nicht geboten. Zudem wirkt er nur lediglich als Angebotsplanung und weist ebenfalls keine Umsetzungsorientierung auf.

7.6.3 Vorschlag zur Gebietsabgrenzung

Aus den vorstehend in den Kapiteln 7.1 bis 7.5 dargelegten Erwägungen zur Erforderlichkeit der Anwendung des Sanierungsrechts folgt der Vorschlag zur Abgrenzung des Geltungsbereichs, der in der Plananlage A 13 enthalten ist. Die Begrenzung richtet sich insbesondere nach den Erfordernissen des Handlungs- und Maßnahmenkonzepts.

Der Geltungsbereich der Gesamtmaßnahme kann zweckmäßig in den dargestellten Grenzen festgelegt werden (§ 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Die Einbeziehung der umliegenden Haupterschließungsstraßen Prenzlauer Allee und Danziger Straße ist nicht erforderlich. Soweit hier Maßnahmen zur Verbesserung der städtebaulichen Einbindung und Erreichbarkeit des Gebiets erforderlich werden, können diese als Ordnungsmaßnahmen zulässigerweise auch außerhalb des Geltungsbereichs der Sanierungsgebiets liegen (§ 147 Satz 3 BauGB). Die Einbeziehung der Greifswalder Straße im nördlichen Teil des Untersuchungsgebiets ergibt sich aus der Erstreckung des Geltungsbereichs auf die östlich angrenzenden Flächen, ebenso die Einbeziehung der Anton-Saefkow-Straße. Die Aufwertung des Anton-Saefkow-Parks stellt ein Schlüsselprojekt dar, ebenso der nunmehr dort vorzusehende Abschnitt der durchgehenden Radwegeverbindung.

Nach Norden stellt das weiterhin genutzte Bahngelände des S-Bahn-Ringes die natürliche Begrenzung des künftigen Sanierungsgebiets dar. Aufgrund der kurz- und mittelfristig nicht gegebenen Umnutzungsperspektive für das Betonwerk / Logistikzentrum ist eine Entwicklung des dortigen Wohnungsbaupotenzials rechtlich und tatsächlich auf absehbare Zeit nicht möglich. Insofern besteht keine Veranlassung und keine Möglichkeit, diese Fläche in das künftige Sanierungsgebiet aufzunehmen. Der Vorschlag zur Gebietsabgrenzung wurde in Reaktion auf die dazu eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Zwischenberichts entsprechend geändert. Ausgenommen wurde daher die eisenbahnrechtlich planfestgestellte Betriebsfläche, während die an der Westseite der Greifswalder Straße gelegenen, weitgehend ungeordneten Gewerbegrundstücke zur Umsetzung der Planungsziele zwingend einbezogen werden müssen.

Langfristig wird für die Fläche des Betonwerks am Planungsziel eines Wohnungsbaustandortes festgehalten. Das entsprechende Potenzial ist aus Sicht des Bezirksamts Pankow weiterhin von Bedeutung. Dabei soll jedoch bis auf Weiteres die Interessenlage des Eigentümers berücksichtigt und das langfristige Ziel im Sinne einer Angebotsplanung verstanden werden.

7.6.4 Vorschlag zur zeitlichen Begrenzung

Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB ist die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Es wird vorgeschlagen, dafür einen Zeitraum von 10 Jahren vorzusehen.

Die Umsetzung des Handlungs- und Maßnahmenkonzepts ist innerhalb dieses Zeitraum sachlich möglich. Planerische Vorläufe wie Bebauungsplanverfahren oder Gutachten können aufgrund des Konzepts zügig eingeleitet bzw. beauftragt werden, so dass für die Durchführung

der notwendigen Baumaßnahmen ausreichend Zeit verbleibt. Von entscheidender Bedeutung ist daher die Verfügbarkeit der erforderlichen Finanzierungsmittel. Bei veranschlagten Gesamtkosten der Maßnahmen von ca. 58 Mio. Euro zzgl. Steuerungskosten kann von einem Volumen von rund 60 Mio. Euro ausgegangen werden. Bei linearer Verteilung im Sanierungszeitraum werden daher 6 Mio. Euro p.a. benötigt. Sofern sich dieser Zahlungsfluß nicht realisieren läßt, besteht die Möglichkeit der Verlängerung der Laufzeit der Gesamtmaßnahme.

7.6.5 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Gemäß § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die maßgeblichen öffentlichen Belange sind insbesondere dem Zielprogramm des § 136 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-4 BauGB zu entnehmen. Einerseits werden die dort postulierten allgemeinen Sanierungsziele durch das vorgeschlagene Maßnahmenprogramm durchgängig, wenn auch in unterschiedlicher Ausprägung, erfüllt. Das festgestellte Vorliegen städtebaulicher Mißstände führt andererseits zu einer Ermessensreduzierung der Gemeinde – hier der zuständigen Stellen des Landes Berlin – im Hinblick auf die Einleitung von Gegensteuerungsmaßnahmen. Damit erhält das öffentliche Interesse an einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung allgemein und der konkreten Umsetzung eines geeigneten Maßnahmenprogramms von vornherein ein erhebliches Gewicht.

Die privaten Belange stehen diesen öffentlichen Belangen nur teilweise widerstreitend gegenüber. Dazu gehören insbesondere das Interesse der Grundstückseigentümer an einer ungestörten Ausübung ihrer Eigentümerbefugnisse und an der Freihaltung von zusätzlichen öffentlichen Abgaben, das Interesse der Wohnungsmieter an der Erhaltung von preiswertem Wohnraum und der Vermeidung von erzwungenen Umzügen sowie der Gewerbetreibenden an der Vermeidung von sanierungsbedingten Einschränkungen.

Der Einstieg in den Prozess einer zukunftsfähigen und nachhaltigen Stadtteilentwicklung hat sowohl im Gebiet selbst als auch in dessen weiterer Umgebung eine herausragende Bedeutung für die Erhaltung und Verbesserung der Attraktivität und der Lebensqualität. Diese kommt letztlich insbesondere den Sanierungs betroffenen zugute, aber auch weiten Kreisen der Bevölkerung aus den umliegenden Quartieren und der Gesamtstadt.

Für die Durchführung der Gesamtmaßnahme sprechen sowohl das Vorliegen der städtebaulichen Mißstände als auch das konkrete Ziel- und Handlungsprogramm der vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahme. Das Maßnahmenkonzept ist vorrangig auf die Erhaltung und Verbesserung der öffentlichen Räume und Infrastruktur und die verträgliche Einbindung der Neubaupotiale gerichtet. Flächenhafte Veränderungen im Gebäudebestand sind nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Soweit durch energetische Gebäudesanierungsmaßnahmen – die unabhängig von der Sanierungsmaßnahme ohnehin

anstehen – unzumutbare Belastungen zu befürchten sind, können diese gerade durch die Instrumente des Sanierungsrechts abgemildert werden.

Die Erhebung von Sanierungsausgleichsbeträgen, die sowohl Grundstückseigentümer als auch Mieter belasten, wird nur in den Teilgebieten des ehemaligen Güterbahnhofs und des Vivantes-Klinikums vorgesehen, in denen erhebliche sanierungsbedingte Bodenertsteigerungen zu erwarten sind. Betroffene Wohnungsmieter gibt es hier nicht. Im Geltungsbereich des vereinfachten Verfahrens kann zudem auf die sanierungsrechtliche Verfügungssperre (§ 144 Abs. 2 BauGB) verzichtet werden, so dass sanierungsbedingte Erschwerungen des Grundstücksverkehrs nicht zu befürchten sind. Der Geltungsbereich wurde so begrenzt, dass ein Eingriff in den ausgeübten Gewerbebetrieb des Betonwerks vermieden wird.

Im Ergebnis kommt den öffentlichen Belangen – dem Handlungserfordernis einer nachhaltigen Entwicklung des Gebiets Thälmannpark – ein deutlich überwiegendes Gewicht gegenüber den entgegenstehenden privaten Belangen, insbesondere denen einzelner Grundstückseigentümer, zu. Die zu erwartenden sanierungsbedingten Einschränkungen für die Sanierungsbetroffenen sind begrenzt und hinnehmbar. In Einzelfällen starker Belastungen oder im Falle geänderter Verhältnisse kann mit den sanierungsrechtlichen Instrumenten wie Sozialplan oder Härteausgleich angemessen reagiert werden.

7.7 Ergebnis/Verfahrensvorschlag

Es wird vorgeschlagen, eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme gemäß § 136 ff. BauGB innerhalb der in der Plananlage A 13 dargestellten Teilgebiete durchzuführen. Als Durchführungsfrist wird ein Zeitraum von 10 Jahren vorgeschlagen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt soll gebeten werden,

1. aufgrund des vorliegenden Untersuchungsberichts von Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 2 BauGB abzusehen,
2. die Rechtsverordnung gemäß § 142 Abs.3 und 4 BauGB i.V.m. § 24 Abs. 1 Satz 1 und 2 AGBauGB Bln. zu erlassen.

Mit ihrer Stellungnahme vom 10.03.2014 hat die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat IV C, mitgeteilt, dass sie die Festlegung eines Sanierungsgebiets als nicht erforderlich ansieht. Aufgrund dessen ist davon auszugehen, dass die entsprechende Rechtsverordnung nicht erlassen wird.

Die Senatsverwaltung hat jedoch festgelegt, den Fördermitteleinsatz im Programm Stadtumbau Ost innerhalb der bestehenden Förderkulisse auf das Teilgebiet Thälmannpark zu konzentrieren, und darüber hinaus in Aussicht gestellt, Finanzmittel aus Sanierungsausgleichsbeträgen zur Finanzierung von öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen einzusetzen.

A1 Pläne

1. **Luftbild**
2. **Historische Karte 1910**
3. **Historische Karte 1986**
4. **Maßnahmenübersicht Städtebauförderung**
5. **Statistische Blöcke**
6. **Nutzungsstruktur**
7. **Grünraumstruktur und Standorte der sozialen und kulturelle Infrastruktur**
8. **Verkehr**
9. **Altlasten**
10. **Eigentumsverhältnisse**
11. **Handlungsfelder**
12. **Maßnahmenvorschläge:**
 - 12.1.Á **Bauliche Maßnahmen**
 - 12.2.Á **Baupotenziale**
 - 12.3.Á **Verkehr Neubaumaßnahmen**
 - 12.4.Á **Verkehr Erneuerungsbedarf Straßen und Gehwege**
 - 12.5.Á **Grün- und Freiraum**

Vorschlag für Gebietskulisse

Voruntersuchung Thälmannpark Pankow

1. Luftbild

 Gebietsgrenze



M 1 : 4.000 / DIN A2

Erstellt im Oktober 2013 / STATTAU GmbH / AJ

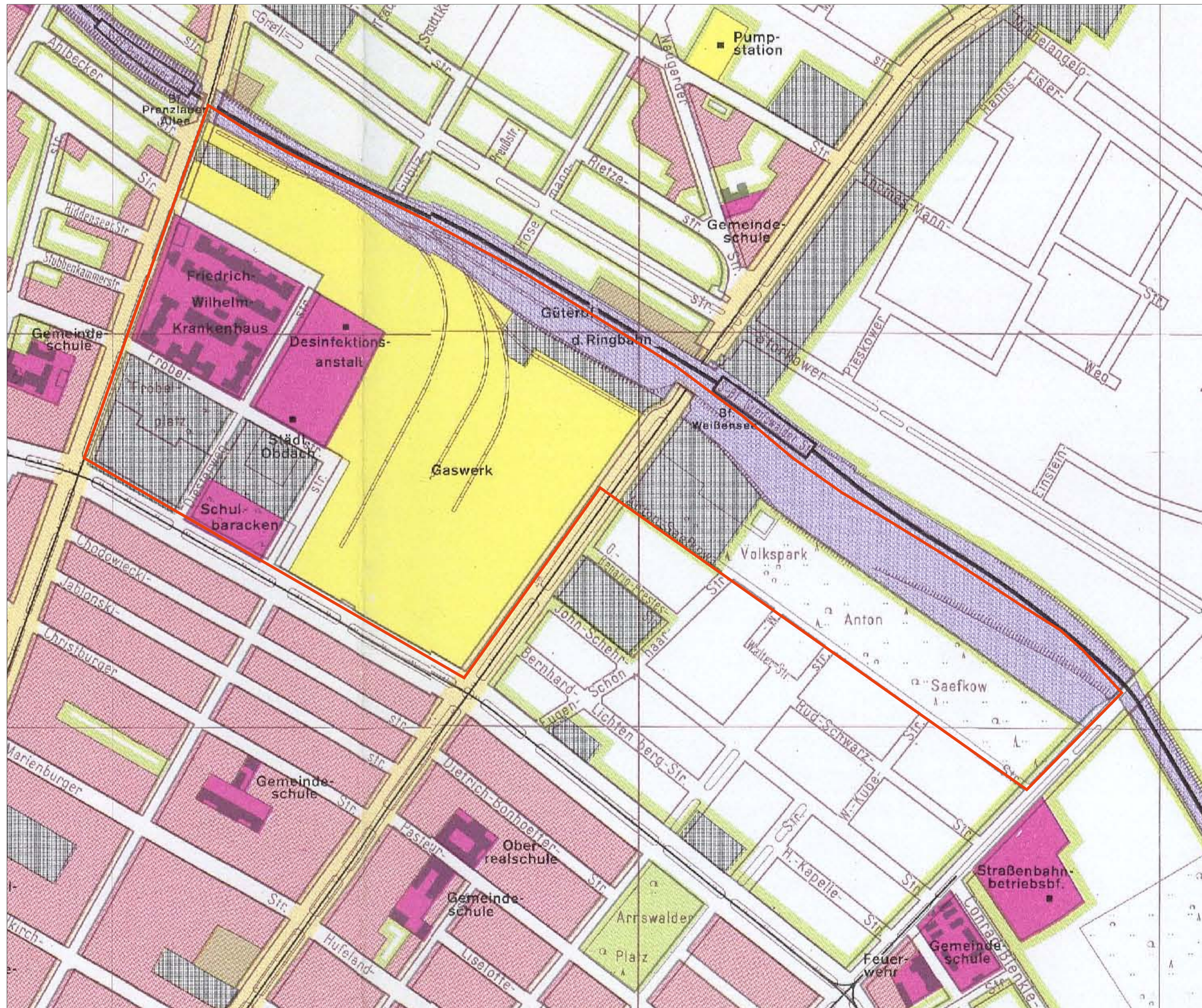
Umgebungskarte K5/DVD 122.2
Bezirksämter von Berlin



Voruntersuchung Thälmannpark Pankow

2. Historische Karte von 1910

 Gebietsgrenze



M 1 : 4.000 / DIN A2

Erstellt im November 2013 / STATTAU GmbH / AJ

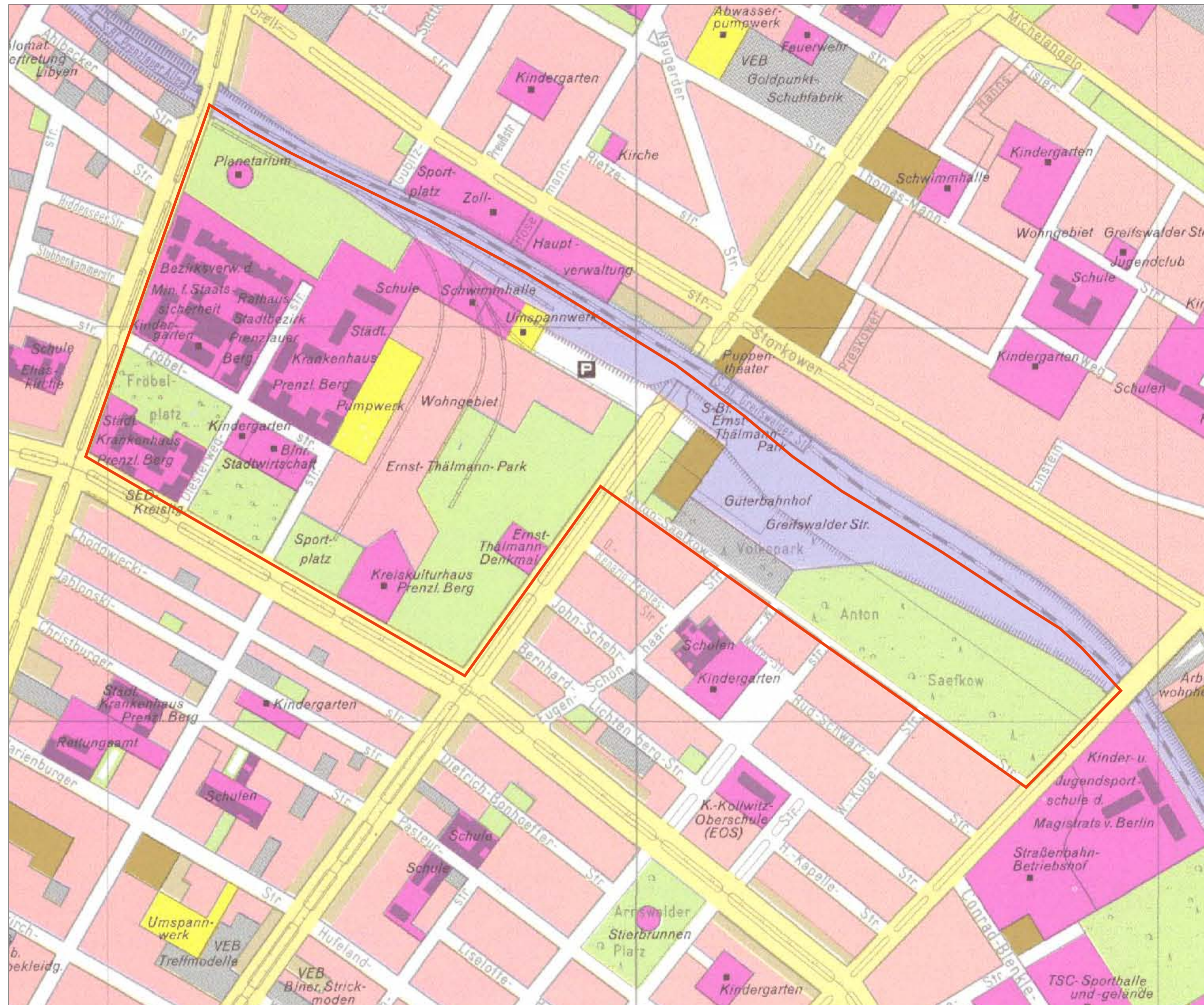
Umgebungskarte K5/DVD 122.2
Bezirksämter von Berlin



Voruntersuchung Thälmannpark Pankow

3. Historische Karte von 1986

 Gebietsgrenze



M 1 : 4.000 / DIN A2

Erstellt im Oktober 2013 / STATTAU GmbH / AJ

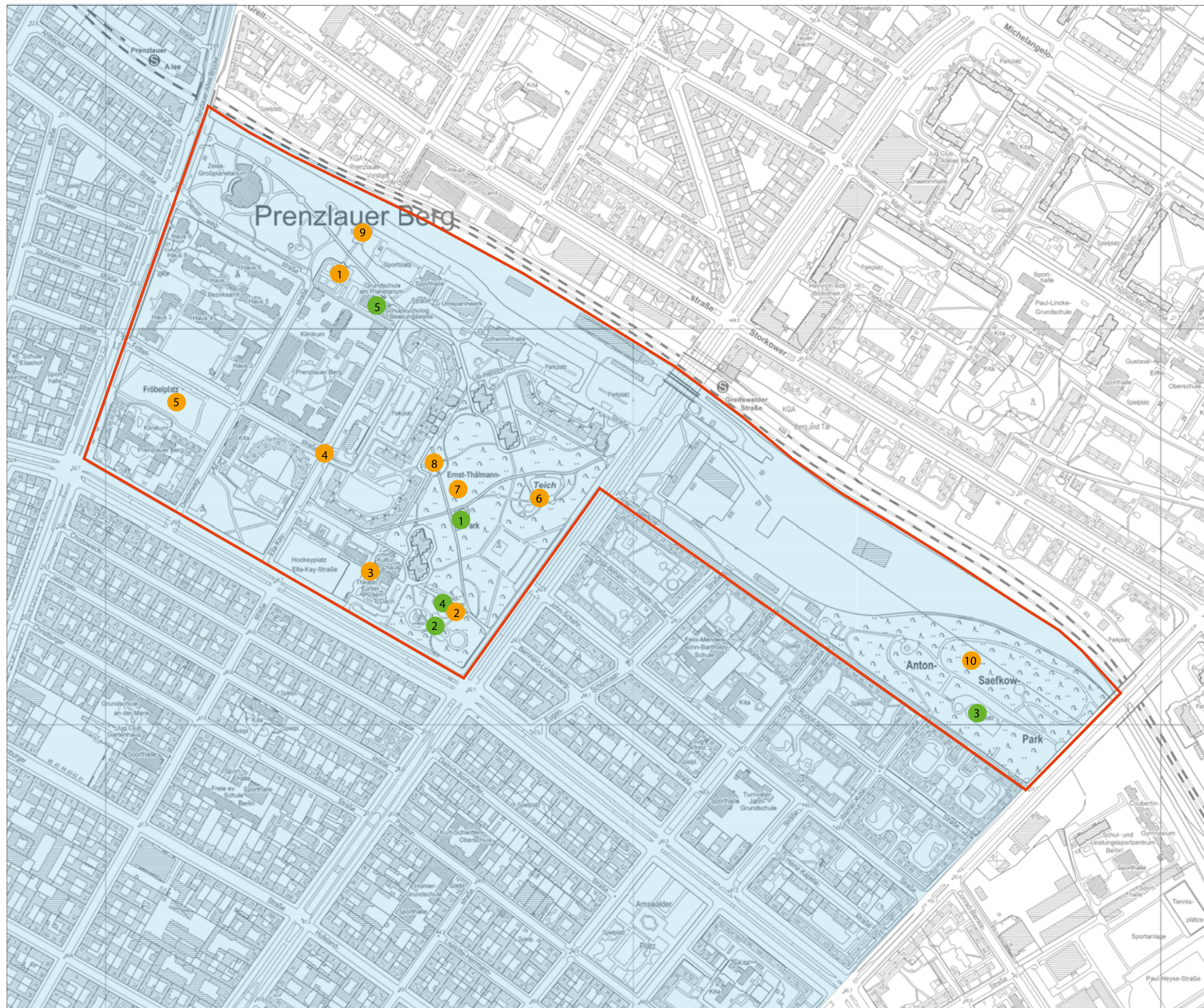
Umgebungskarte K5/DVD 122.2
Bezirksämter von Berlin



Voruntersuchung Thälmannpark Pankow

4. Maßnahmenübersicht Stadtumbau Ost

- Förderkulisse Stadtumbau Ost
- Bewilligte Maßnahmen
- 1 Spielplatz 1 /ETP
- 2 „Spielberg“
- 3 Spielplätze A.-S.-Park
- 4 DIMI
- 5 Grundschule am Planetarium
- Bedarfsanmeldungen 2012
- 1 Grundschule am Planetarium
- 2 DIMI
- 3 Kulturareal Danziger Straße
- 4 Gehweg Ella-Kay-Straße
- 5 Fröbelplatz/ Öffentl. Grünanlage
- 6 Sanierung Teich
- 7 Wege, Grünflächen (ETP)
- 8 Neugestaltung Brunnenplatz
- 9 Jugendspiel - Bolzplatz
- 10 A.-S.-Park
- Gebietsgrenze



Ergänzende Informationen in Kapitel 2.4 Förderkulisse Stadtumbau Ost

M 1 : 4.000 / DIN A2

Erstellt im November 2013 / STATTBÄU GmbH / AJ

Umgebungskarte K5/DVD 122.2
Bezirksämter von Berlin

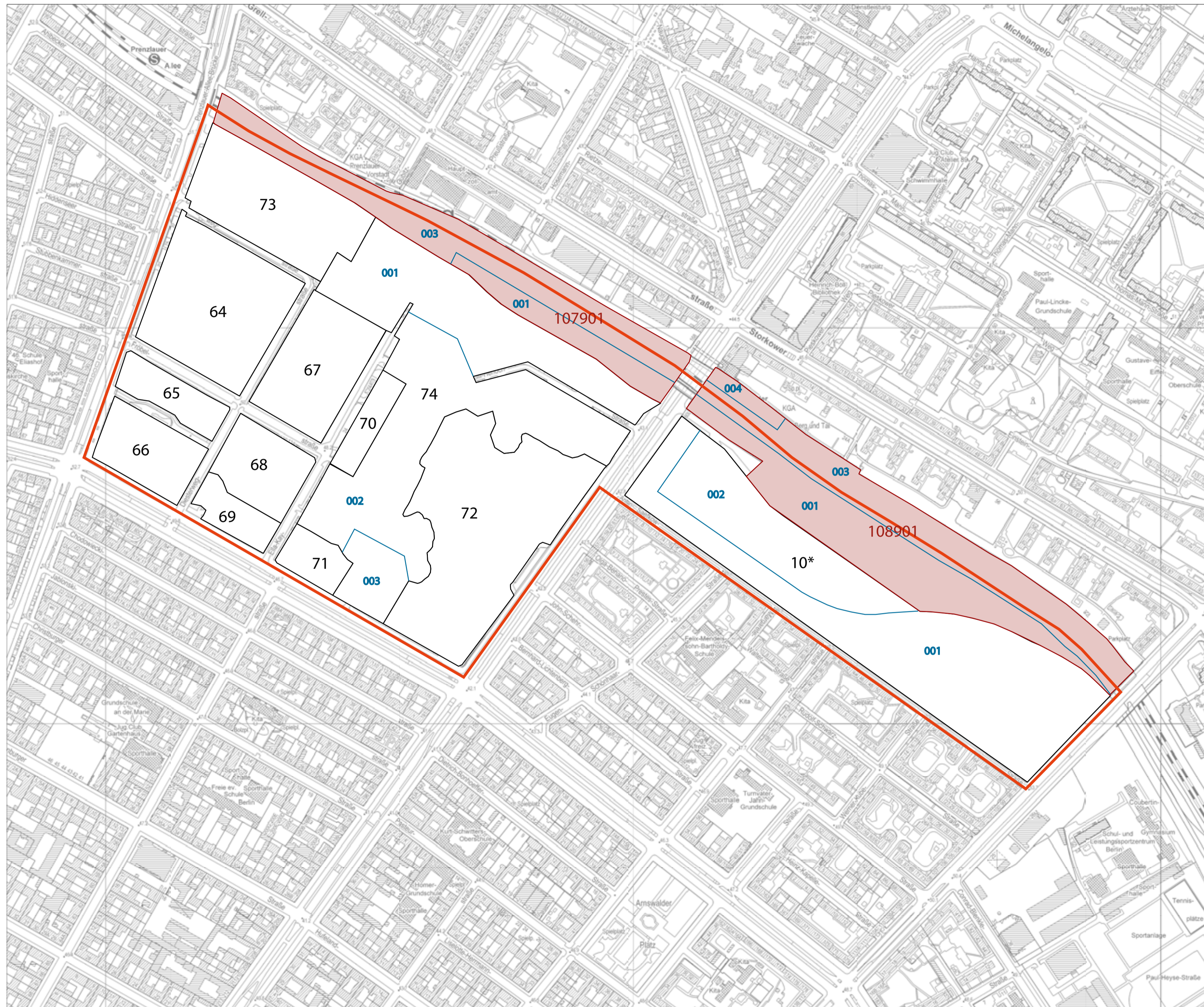


Voruntersuchung Thälmannpark Pankow

5. Statistische Blöcke

- xyz Statistischer Block mit Blocknummer
- xyz Statistischer Block als Bahnfläche
- xyz Teilblöcke mit Teilblocknummer
- xyz Statistisches Gebiet 1070
- xyz* Statistisches Gebiet 1086

- Gebietsgrenze



M 1 : 4.000 / DIN A2

Erstellt im Oktober 2013 / STATTBAU GmbH / AJ

Umgebungskarte K5/DVD 122.2
Bezirksämter von Berlin



Voruntersuchung Thälmannpark Pankow

6. Nutzungen im Bestand

-  Öffentliche Grünfläche
-  Wohnbebauung
-  Verwaltung
-  Grundschule
-  Gewerbe/Bahnfläche
-  entwidmete Fläche (ehem. Bahn)
-  Gesundheitswesen
-  Technische Infrastruktur
-  Kulturelle Einrichtung
-  Jugendfreizeitanlage
-  Kindertageseinrichtung
-  Sportstätte
-  Öffentlicher Spielplatz
-  Fläche für ruhenden Verkehr
-  Gebietsgrenze



M 1 : 4.000 / DIN A2

Erstellt im September 2013 / STATTBAU GmbH / AJ

Umgebungskarte K5/DVD 122.2
Bezirksämter von Berlin



Voruntersuchung Thälmannpark Pankow

7. Grünraumstruktur und Standorte der sozialen und kulturellen Infrastruktur

- öffentliche Grünflächen
- private Grün- und Freiflächen
- Grün- und Freiflächen von Infrastruktureinrichtungen

- Schule
- Kita
- Spielplatz
- Sportplatz
- Sporthalle
- Schwimmhalle
- kulturelle Einrichtungen
- öffentliche Verwaltung
- medizinische Einrichtungen
- sonstige soziale/kulturelle Einrichtungen

- Gebietsgrenze



M 1 : 4.000 / DIN A2

Erstellt im Oktober 2013 / STATTAU GmbH / AJ





Umgebungskarte K5/DVD 122.2
Bezirksämter von Berlin







Voruntersuchung Thälmannpark Pankow

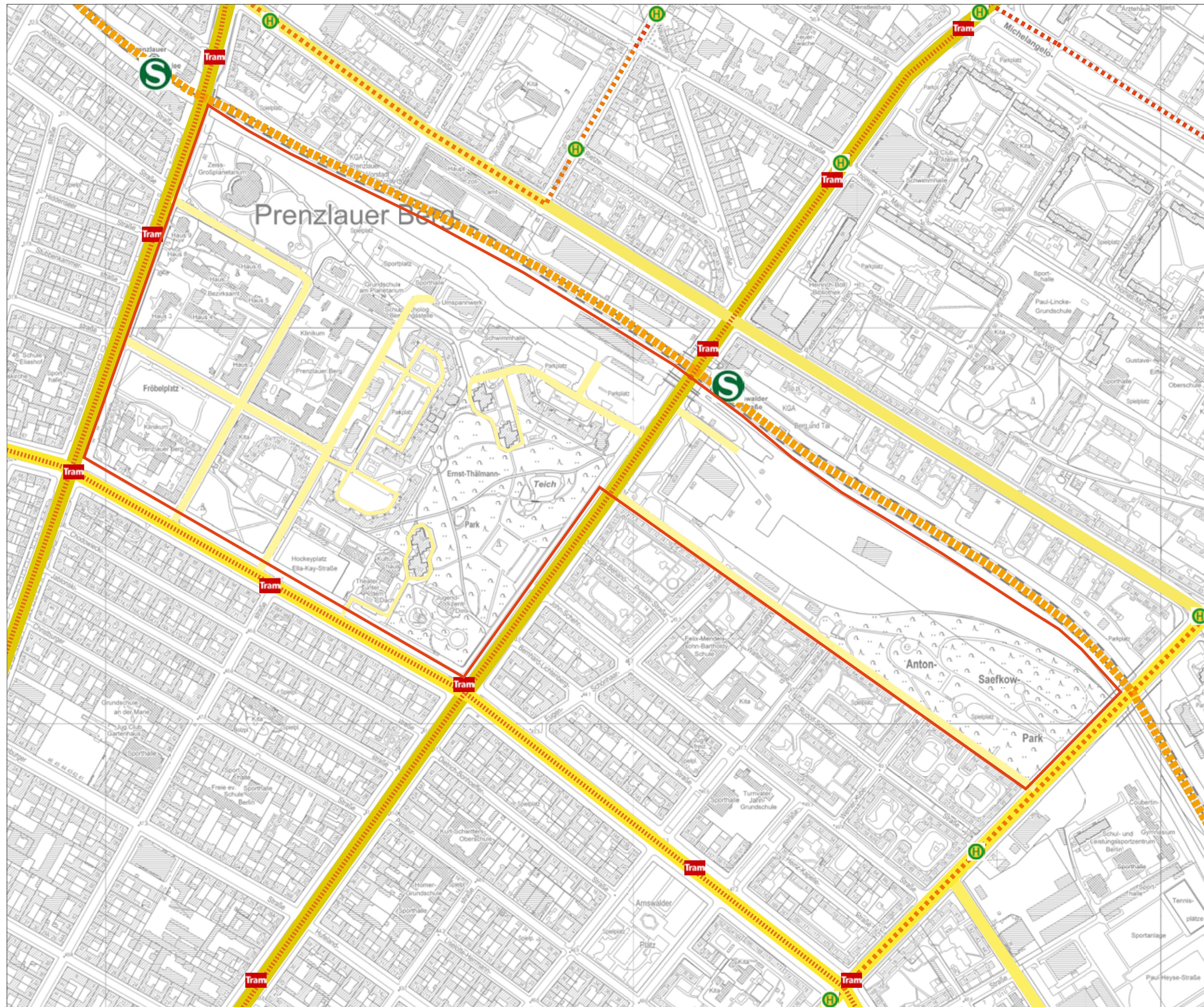
8. Verkehr

Übergeordnetes Straßennetz

-  Stufe I - großräumige Straßenzüge
-  Stufe II - übergeordnete Straßenzüge
-  Stufe III - örtliche Straßenzüge
-  Anlieger- und Sammelstraßen

Öffentlicher Personennahverkehr

-  S-Bahn (S8, S9, S41, S42, S85)
-  Buslinien (156, 200)
-  Straßenbahn (M2, M4, M10)
-  Gebietsgrenze



M 1 : 4.000 / DIN A2





Erstellt im Oktober 2013 / STATTAU GmbH / AJ

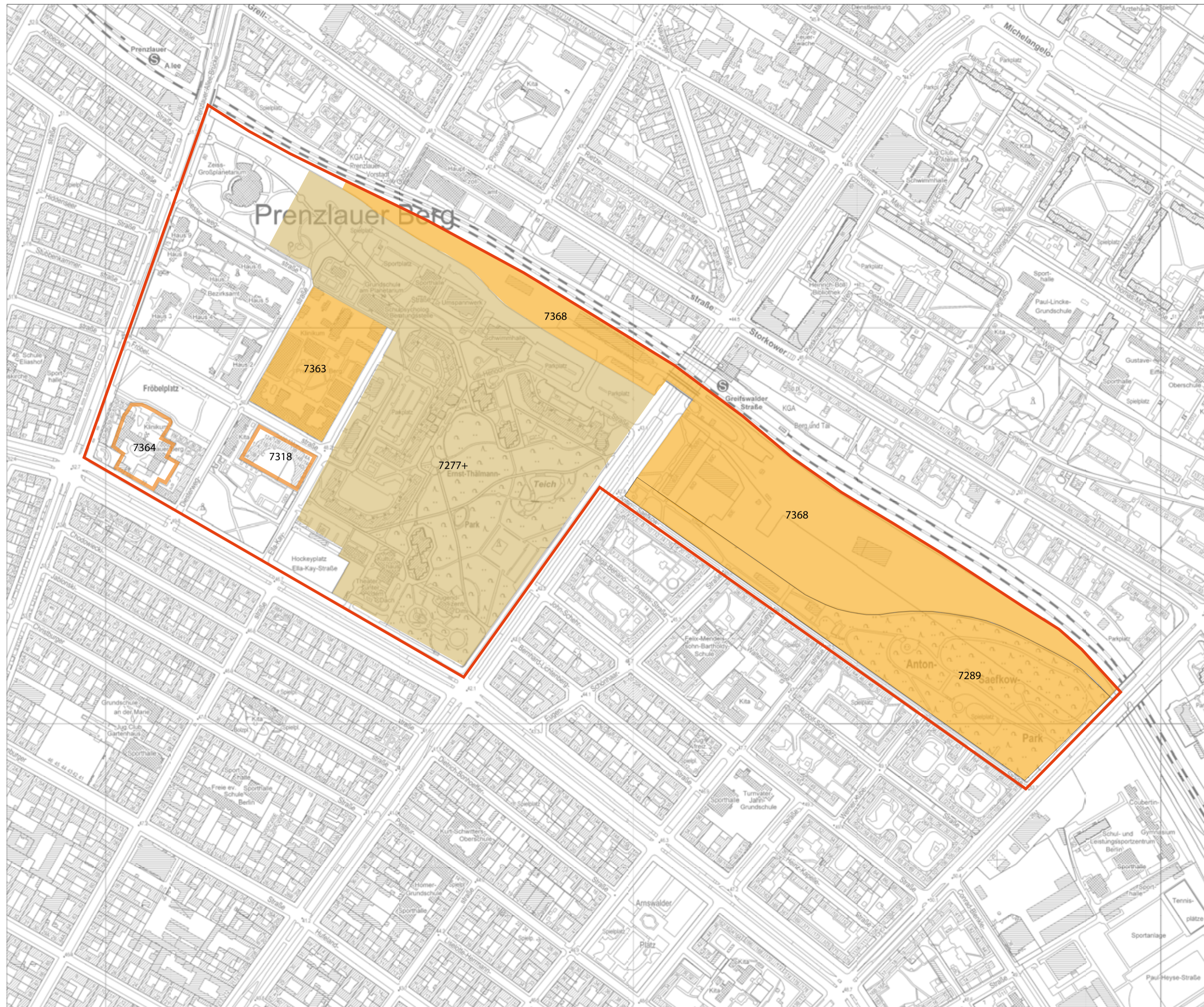
Umgebungskarte K5/DVD 122.2
Bezirksämter von Berlin



Voruntersuchung Thälmannpark Pankow

9. Altlasten (Kategorie nach BBodSchG)

-  Verdachtsfläche
-  altlastenverdächtige Fläche
-  vom Altlastenverdacht befreite Flächen
-  Gebietsgrenze



M 1 : 4.000 / DIN A2

Erstellt im Oktober 2013 / STATTBAU GmbH / AJ

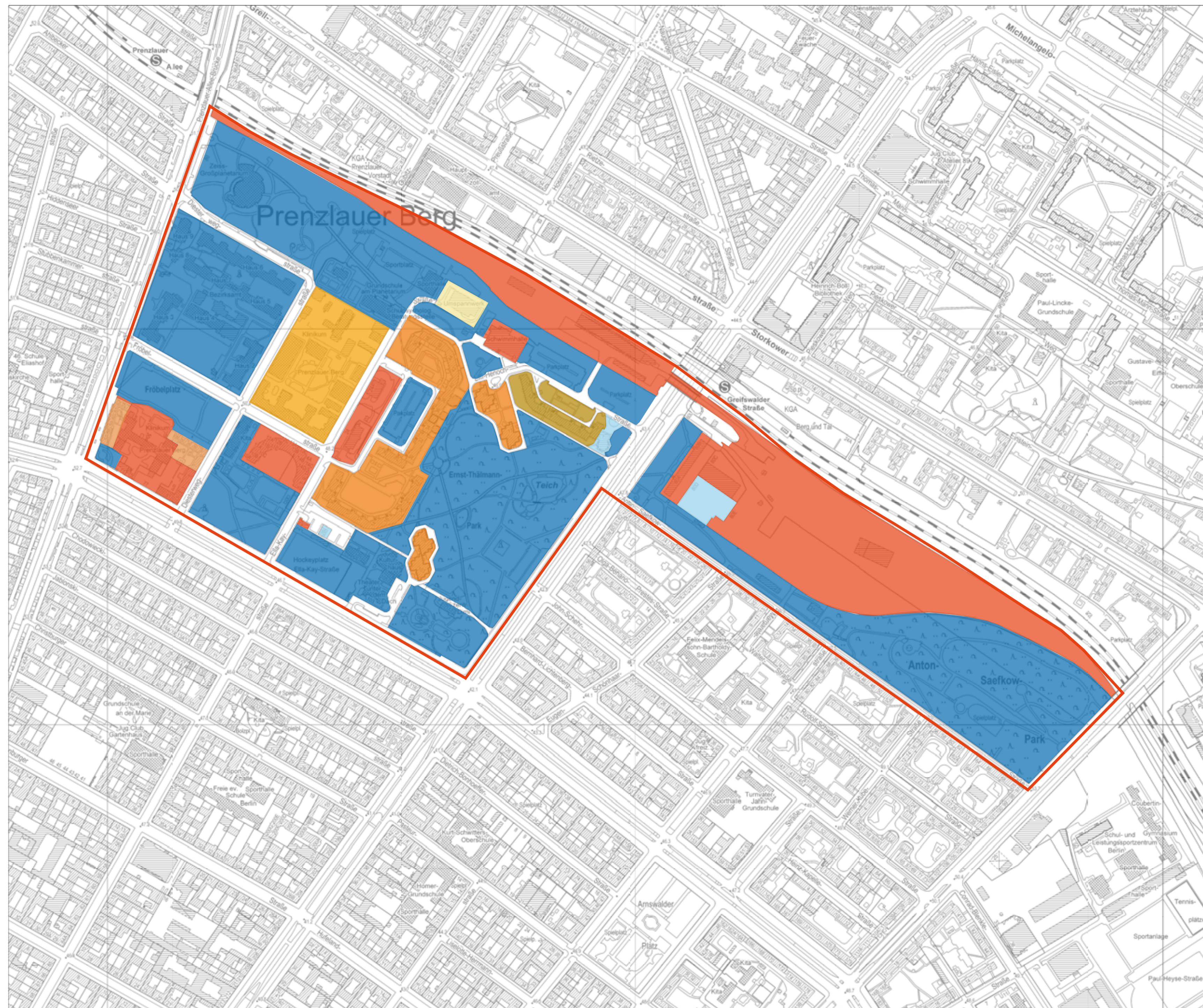
Umgebungskarte K5/DVD 122.2
Bezirksämter von Berlin



Voruntersuchung Thälmannpark Pankow

10. Eigentumsverhältnisse

- Land Berlin
- Liegenschaftsfonds
- privat
- GEWOBAG
- Vivantes
- Wohnungsbaugenossenschaft
- GSW
- Vattenfall
- Widmung öffentl. Straßenland/ Stellplatz
- Gebietsgrenze



M 1 : 4.000 / DIN A2

Erstellt im September 2013 / STATTBAU GmbH / AJ

Umgebungskarte K5/DVD 122.2
Bezirksämter von Berlin



Voruntersuchung Thälmannpark Pankow

11. Handlungsfelder

- Aufwertung öffentlicher Grünfläche
- Neuanlage von Grünflächen
- Bewilligter Neubau
- Neubaupotenzialflächen
- Aufwertung bzw. Neuordnung sozialer Infrastrukturen
- Sport-, Kultur- und Freizeit-Band
- Schul- und Kinder-campus
- Potenzialfläche für Kitaneubau
- Wegeverbindungen schaffen/stärken
- Grünzug mit Radwegeverbindung
- Gebietsgrenze
- Schlüsselprojekte

1. Neuanlage Radweg und Wegeverbindung Gubitzstraße
2. Schul- und Kinder-campus (Erweiterung/Neuordnung/Flächengestaltung)
3. Weiterentwicklung BA-Areal
4. Weiterentwicklung Vivantes
5. Ausbildung eines Sport-, Kultur- und Freizeitbandes
6. Umgestaltung/Nutzungserweiterung Denkmalplatz
7. Aufwertung/Gestaltung A.-S.-Park
8. Nutzungserweiterung Planetarium

M 1 : 4.000 / DIN A2

Erstellt im Oktober 2013 / STATTAU GmbH / AJ

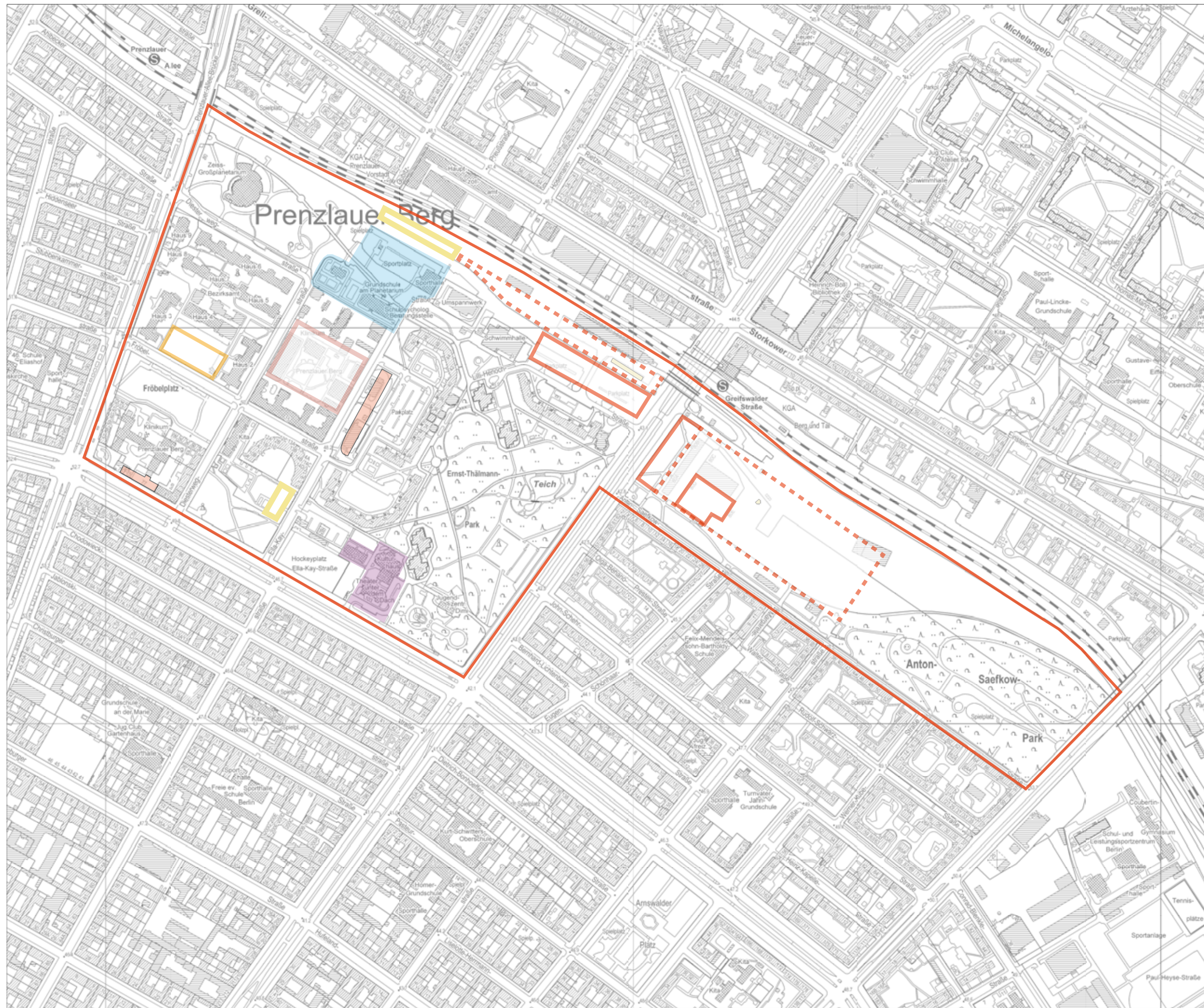
Umgebungskarte K5/DVD 122.2
Bezirksämter von Berlin



Voruntersuchung Thälmannpark Pankow

12.1. Bauliche Maßnahmen

- Bewilligter Neubau
- Potenzialfläche für Wohnungsneubau
 - kommunal
 - privat
 - Besondere Wohnformen
- Neubaupotenzialfläche für
 - Verwaltung/Infrastruktur
 - Kindertageseinrichtung
- Neuordnung/ Sanierung
 - Schulstandort
 - Kulturstandort
- Gebietsgrenze



M 1 : 4.000 / DIN A2










Erstellt im Oktober 2013 / STATTBAU GmbH / AJ

Umgebungskarte K5/DVD 122.2
Bezirksämter von Berlin



Voruntersuchung Thälmannpark Pankow

12.2 Wohnungsbaupotenzialflächen

-  Bewilligter Neubau
-  Potenzialflächen kommunal
-  Potenzialflächen privat
-  Besondere Wohnformen
-  Zuordnung/Fristen/WE-Potenziale
 -  kurzfristige Maßnahme (max. 2 Jahre)
 -  mittelfristige Maßnahme (2-10 Jahre)
 -  langfristige Maßnahme (ab 10 Jahre)
 -  Entwicklungsbeginn ab 2018

- I.** Besondere Wohnformen auf Vivantes-Areal
- II.** Bebauung auf ehem. Parkflächen Lilli-Henoch-Straße
- III.** Wohnungsneubau auf ehemaligem Güterbahnhofsareal
- IV.** Neubau östlich der Greifswalder Straße
a MI (50% Gewerbe/50% Wohnen)
b Allgemeines Wohngebiet
- V.** „Ella“ (bewilligter Neubau)
- VI.** „Trockland“ (bewilligter Neubau)

 Gebietsgrenze

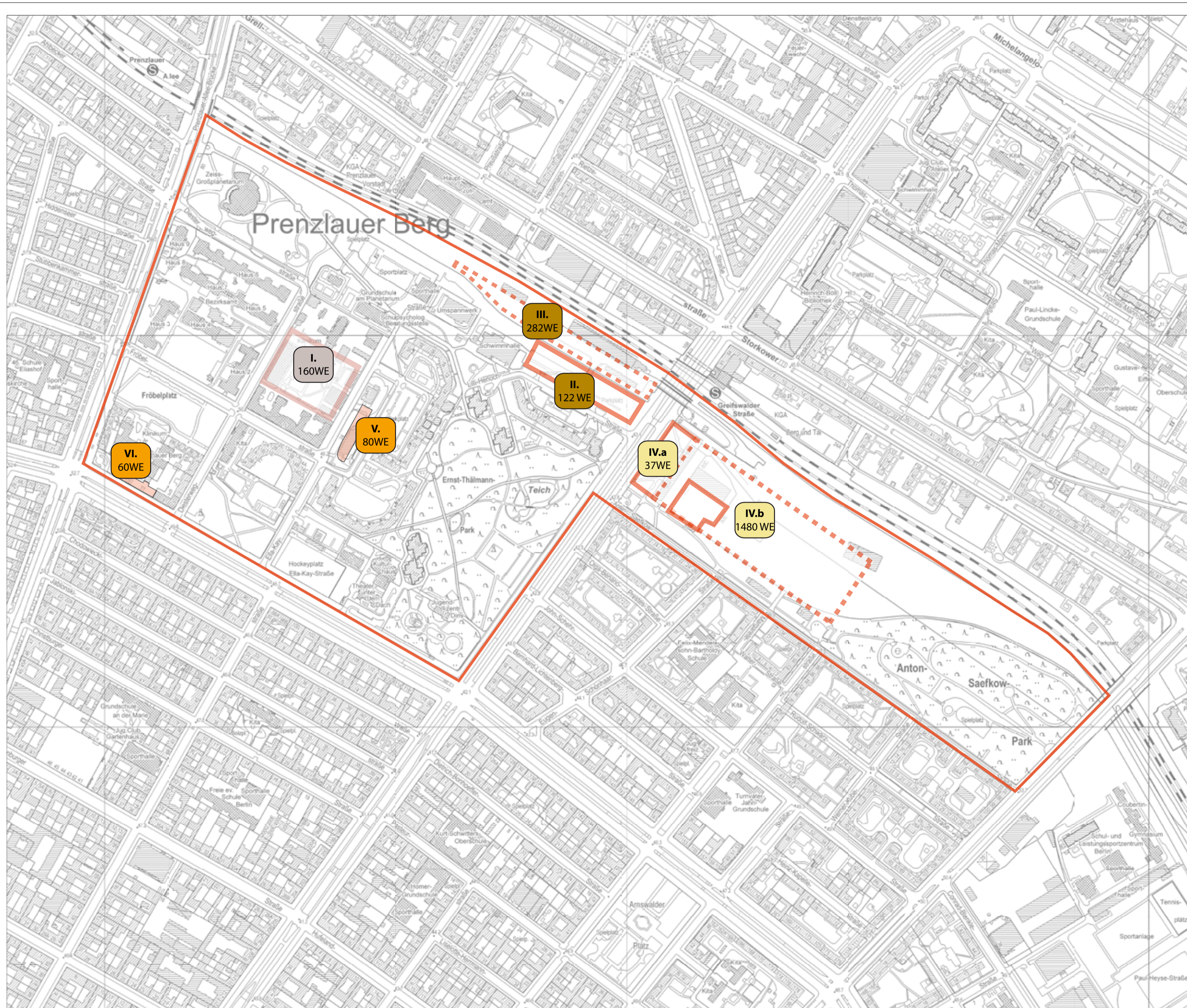
Einwohnerzuwachs:

WE (neu):	2221
1,9 EW/WE (lt. Senat)	4220
2,5 EW/WE (lt. Abt. Jugend)	5553

M 1 : 4.000 / DIN A2




Erstellt im Oktober 2013 / STATTBAU GmbH / AJ

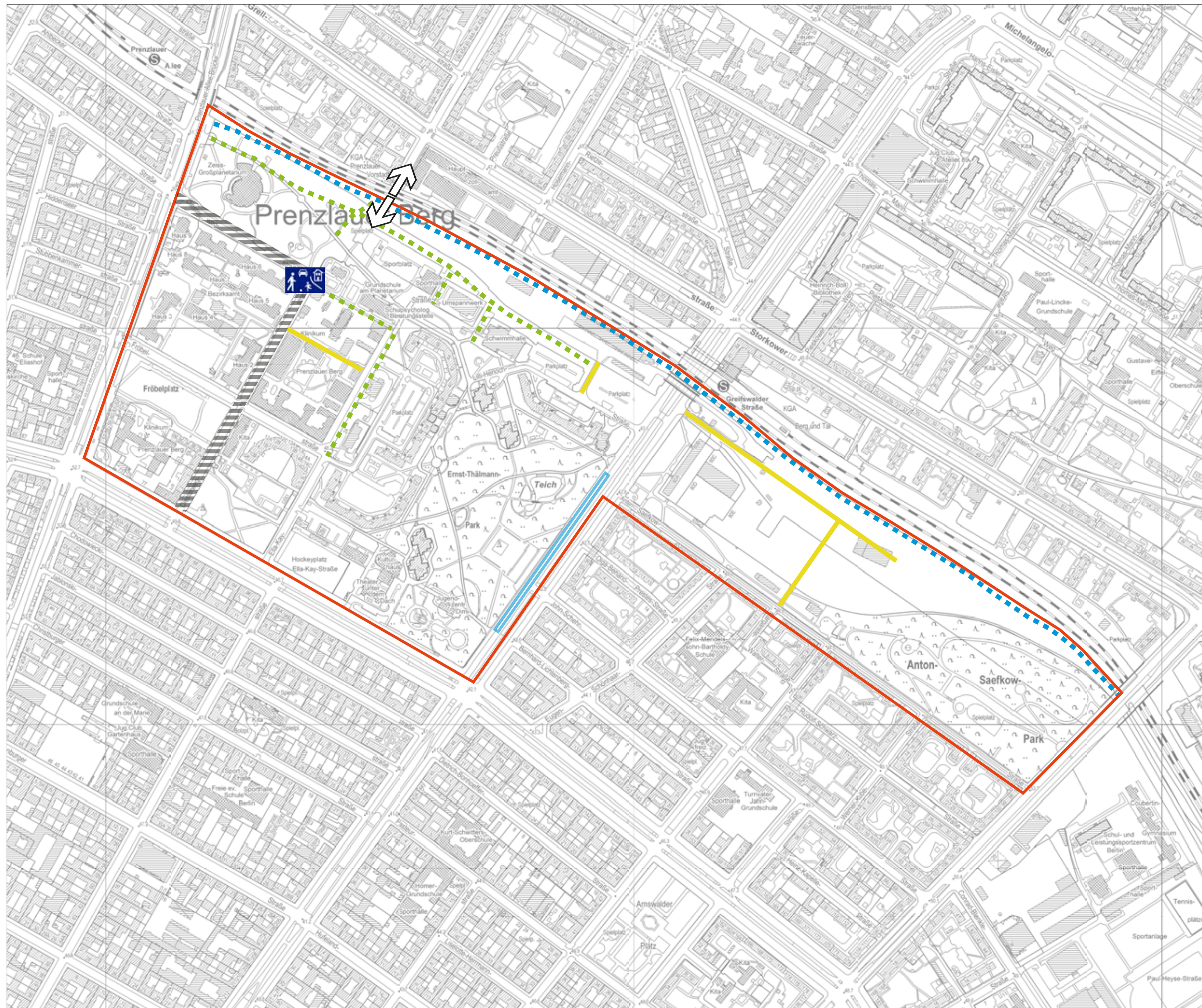
Umgebungskarte K5/DVD 122.2
Bezirksämter von Berlin



Voruntersuchung Thälmannpark Pankow

12.3. Maßnahmenplan Verkehr – Neubaumaßnahmen

-  Neubau Erschließungsstraße
-  Neubau/Reaktivierung Fußweg
-  Neubau Radweg
-  Neuanlage von Stellflächen
-  Umbau zur Fahrradstraße
-  Verkehrsberuhigter Bereich
-  Fußgänger- und Radwegeverbindung Gubitzbücke
-  Gebietsgrenze



M 1 : 4.000 / DIN A2








Erstellt im Oktober 2013 / STATTBAU GmbH / AJ

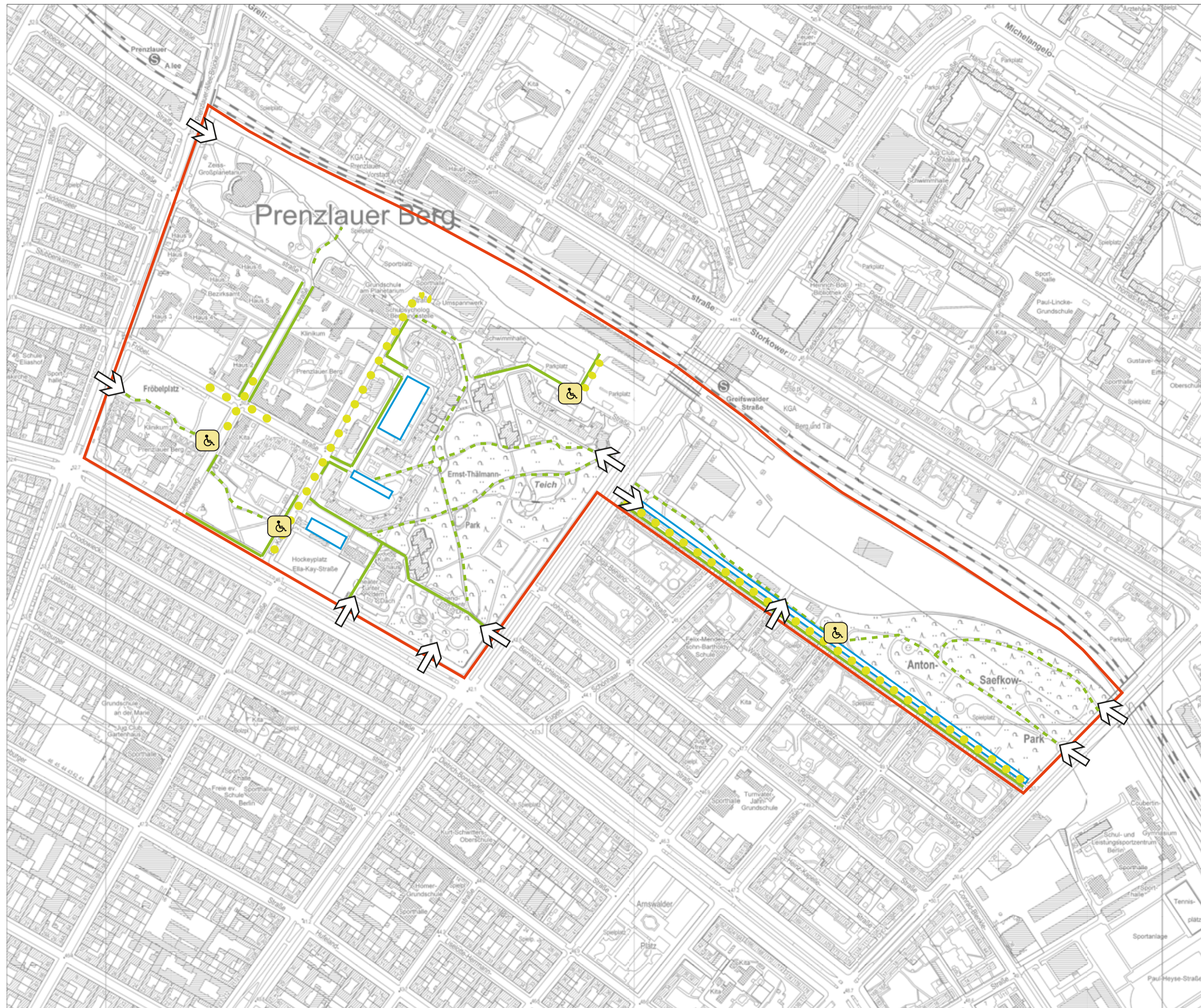
Umgebungskarte K5/DVD 122.2
Bezirksämter von Berlin



Voruntersuchung Thälmannpark Pankow

12.4. Maßnahmenplan Verkehr – Erneuerungsbedarf Straßen und Gehwege

-  Erneuerung Fahrbahndecke
-  Erneuerungsbedarf Gehwege im Park
-  Erneuerungsbedarf Fußwege im Straßenraum
-  Erneuerung/Optimierung Stellflächen
-  Stärkung der Eingangssituation
-  Barrierefreiheit schaffen
-  Gebietsgrenze



M 1 : 4.000 / DIN A2

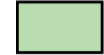
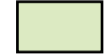









Erstellt im Oktober 2013 / STATTBAU GmbH / AJ

Umgebungskarte K5/DVD 122.2
Bezirksämter von Berlin



Voruntersuchung Thälmannpark Pankow

12.5. Maßnahmen im öffentlichen Raum

- Grün- und Freiraum**
-  Aufwertung öffentlicher Grünflächen
 -  Neuanlage von Grünflächen
 -  Potenzialfläche für Spiel, Sport und Erholung
- Angebote im öffentlichen Raum**
-  Sportanlagen aufwerten
 -  Spielflächen aufwerten/schaffen
 -  Potenzialfläche für Urban Gardening
 -  Kulturstandort aufwerten
 -  Aufwertung und Nutzungserweiterung
 -  Übergänge stärken/schaffen
 -  Eingänge stärken/schaffen
 -  Platzsituation stärken/schaffen
 -  Brücke zur Gubitzstraße
-  Gebietsgrenze



M 1 : 4.000 / DIN A2





Erstellt im Oktober 2013 / STATTAU GmbH / AJ

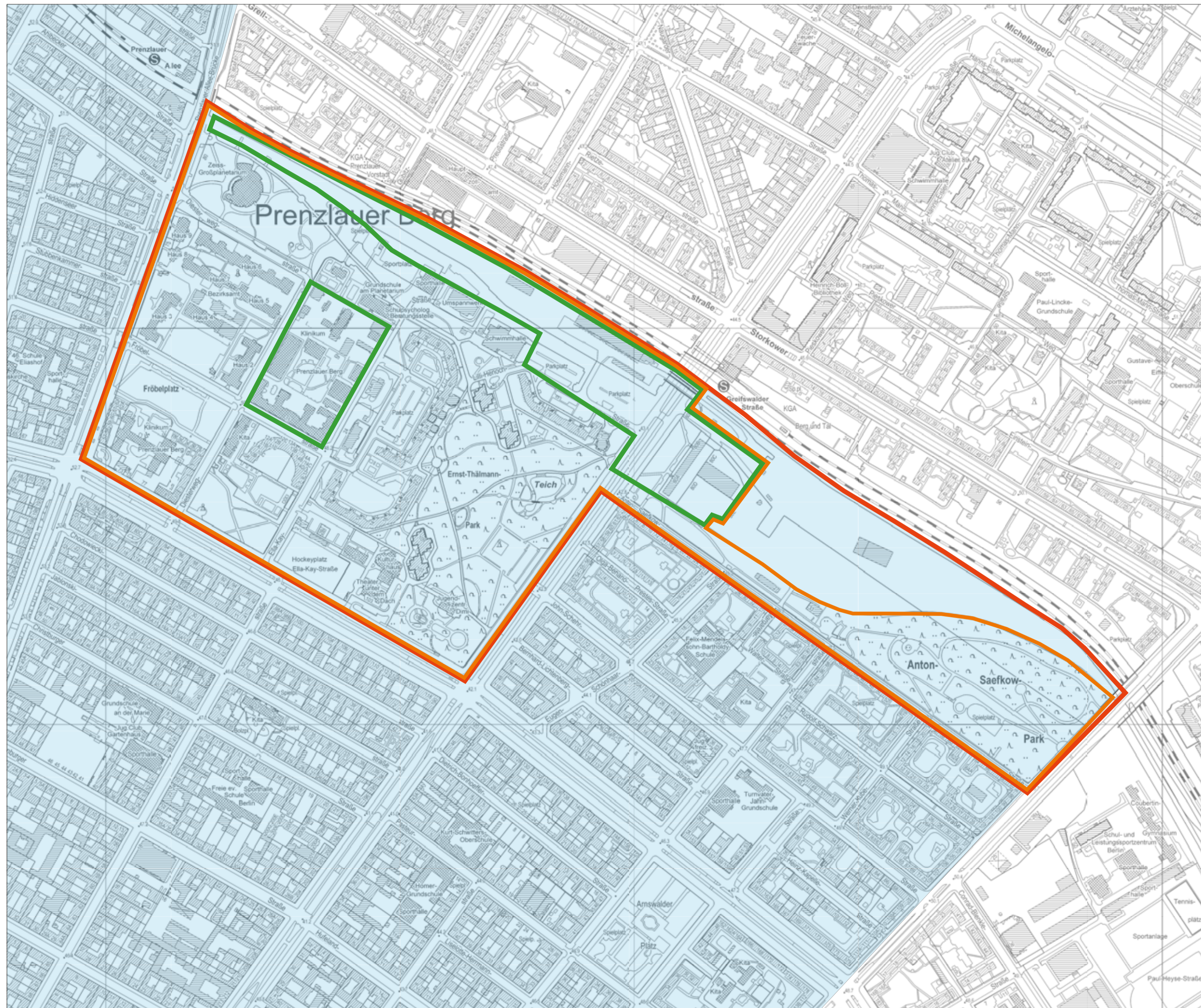
Umgebungskarte K5/DVD 122.2
Bezirksämter von Berlin



Voruntersuchung Thälmannpark Pankow

13. Vorschläge für Gebietskulissen | Stand
01/2014

-  Förderkulisse Stadtumbau Ost
-  Sanierungsgebiet
(einfaches Verfahren)
-  Sanierungsgebiet
(umfassendes Verfahren)
-  Gebietsgrenze



M 1 : 4.000 / DIN A2

Erstellt im Januar 2014 / STATTBAU GmbH / AJ

Umgebungskarte K5/DVD 122.2
Bezirksämter von Berlin



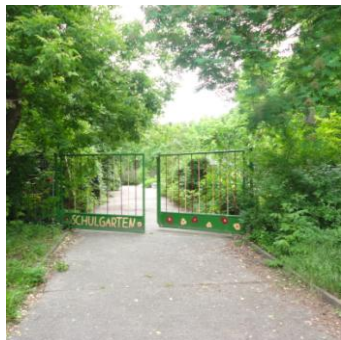
Grundschule am Planetarium

Die Schülerzahlen der Grundschule am Planetarium sind in den letzten Jahren stark angestiegen und wachsen weiter, so dass die Kapazitätsgrenze der Schule bald erreicht ist. Der Schulstandort ist der einzige im Prenzlauer Berg, der über ein bauliches Erweiterungspotenzial verfügt. Eine energetische Sanierung des Schulgebäudes erfolgt seit 2011 mit Mitteln aus dem Programm Stadtumbau Ost. Die Sanierung des Clubgebäudes, ein Ergänzungsgebäude und eine Erweiterung und Neugestaltung der Freiflächen zum „Schul- und Kindercampus“ sollen den Standort stärken.

Maßnahmen:

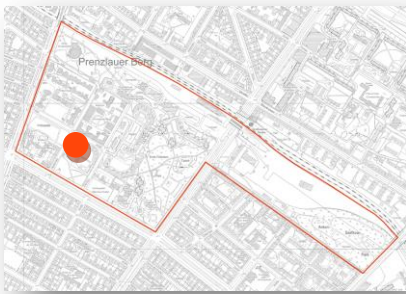
- Neubau (Erweiterungsgebäude)
- Clubgebäude: Erneuerung Fenster, Sicherheitstreppe
- Pausenhof: Aufwertung der Pausenhoffläche
- Sportfläche: umfassende Erneuerung und Ausstattung
- Freiflächen: Neuanlage Campusfläche und Ausstattung mit Spiel- und Bewegungsgeräten, Einfriedung

Schulgarten, Sportplatz, Schulgebäude (STATTBAU, 2013)



DATEN

Fläche:	ca. 16.000 m ² (Gebäude- und Freiflächen)
Kosten:	ca. 1,2 Mio. € für Freiflächen
Priorität:	1
Umsetzung:	Gutachten / Wettbewerb für Erweiterungsgebäude und Freiflächen



Kindertagesstätte Schwalbennest

Die kommunale Kita Schwalbennest mit 185 Plätzen ist in den vergangenen Jahren im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau in großen Teilen saniert worden. Die großzügig dimensionierte Freifläche wird von zwei weiteren Kitas mit genutzt.

Maßnahmen:

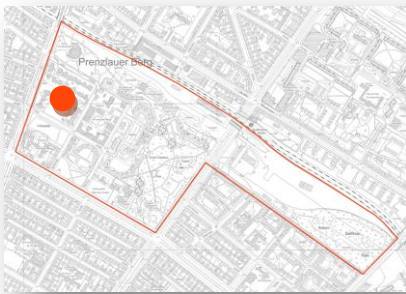
- Sanierung der Küche
- Hauseinspeisung Elektro

KITA PRENZELBERGER SCHWALBENNEST, 2013



DATEN

Kosten: ca. 360.000 €
Priorität: 1



Sporthalle Fröbelstraße

Die im Haus 4 auf dem Bezirksamtsgelände gelegene Sporthalle ist aufgrund von Bauschäden zurzeit geschlossen.

Maßnahmen:

- Sanierung (im Rahmen Gesamtkonzept BIM, siehe Steckbrief Bezirksamtsgelände)

HAUS 4 (STATTBAU, 2013)



DATEN

Kosten: ca. 330.000 €
Priorität: 2



Hockeyplatz Danziger Straße

Auf dem Sportplatz an der Danziger Straße trainiert u.a. der traditionsreiche Hockeyverein SG Rotation Prenzlauer Berg. Mit über 350 Mitgliedern ist er der Mitglieder- und leistungsstärkste Hockeyverein im Osten Berlins.

Maßnahmen:

- Ersatz der Naturrasendecke durch Kunstrasen (Prio 1)
- Erneuerung der Funktionsgebäude (Dach, Fassade, Sanitär, Fenster, Elektro, Lüftung) (Prio 2)

HOCKEYPLATZ (ECKL, RPB, 2004)



DATEN

Fläche:	ca. 6.300 m ²
Kosten:	ca. 1.480.000 €
Priorität:	1/2



Kulturstandort am Thälmannpark

Der Kulturstandort am Thälmannpark ist von zentraler Bedeutung für den Bezirk Pankow, rund drei Viertel aller bezirklicher Kultureinrichtungen sind hier angesiedelt, darunter die WABE, das Theater unterm Dach und die „Galerie Parterre“.

Maßnahmen:

- Umfassende Sanierung von Kulturamt, Galerie, Theater und WABE
- Aufwertung der Freiflächen (rd. 6.000 m²), verbesserte Anbindung an Thälmannpark
- Sanierung und Inbetriebnahme des Rosengartens

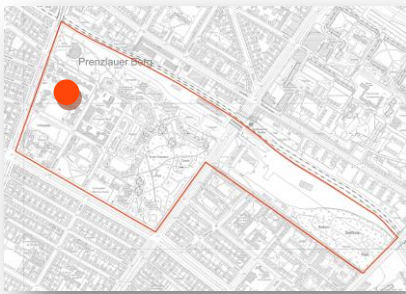
Kulturstandort, Eingang zur WABE (STATTBAU, 2012)



DATEN

Kosten: 7.900.000 € bauliche Sanierung (gemäß vorliegendem Gutachten)
530.000 € Neugestaltung Freiflächen

Priorität: 2



Bezirksamtsgelände Fröbelstraße

Im denkmalgeschützten Ensemble an der Fröbelstraße befindet sich ein bedeutender Standort des Bezirksamts Pankow von Berlin, an dem u.a. die Bezirksverordnetenversammlung Pankow und das Bürgeramt Prenzlauer Berg ansässig ist.

Maßnahmen:

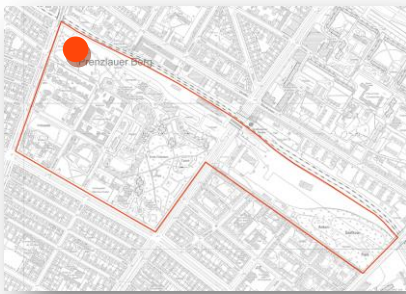
- Umfassende bauliche Sanierung unter denkmalpflegerischen Aspekten
- Neubau zur Arrondierung (für Verwaltungszwecke oder soziale Infrastruktur)
- Optimierung der Nutzung
- Öffnung der Mauer zur Diesterwegstraße, Herstellung der historischen Einfriedung
- Erneuerung Freiflächen hinter Haus 6
- Erneuerung Freiraum um die Kapelle

Standort Bezirksamt Pankow an der Fröbelstraße (STATTBAU, 2013)



DATEN

Die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) erarbeitet aktuell eine Machbarkeitsstudie für den Bezirksamtsstandort. Mit einem Ergebnis wird im Dezember 2014 gerechnet.



Zeiss Großplanetarium

Mit dem Zeiss-Großplanetarium ist das größte deutsche Planetarium im Nordwesten des Untersuchungsgebiets angesiedelt. 2014 sind umfassende Modernisierungsmaßnahmen geplant. Für eine bessere Anbindung an den Thälmannpark und eine Verbesserung des lokalen gastronomischen Angebotes wird vorgeschlagen, eine Teilfläche des Thälmannparks als Außenbereich Gastronomie anzulegen.

Maßnahmen:

- Neuanlage Außenbereich Gastronomie

Planetarium (Brigitte Gehrke, 2013)



DATEN

Kosten:	k. A.
Priorität:	3
Umsetzung:	ggf. Grundstücksneuordnung (Zuordnung eines Teils öffentlicher Grünfläche zum Planetarium)



Neubau von Gemeinbedarfseinrichtungen

Neubauten für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen werden mittel- bis langfristig auf Grund der Bevölkerungsentwicklung erforderlich.

Maßnahmen:

- Neubau Schulerweiterung (Prio 2)
- Neubau Kitagebäudes auf Freifläche Ella-Kay-Straße (Prio 2)
- Neubau Kitagebäude östliches Untersuchungsgebiet (Prio 3)
- Neubau für Verwaltungszwecke und ggf. soziale Infrastruktur, Fröbelstraße 17 (Prio 3, siehe auch Steckbrief Bezirksamtsgelände)

Freifläche Kita, Schulhof (STATTBAU, 2012)



DATEN

Kosten Kita: ca. 9500 €/ Platz
Kosten Schulerweiterung: k. A.
Priorität: 2/3



Kieztreff

Im Thälmannpark fehlt eine Einrichtung, die für den Kiez und seine BewohnerInnen einen gemeinsamen Treffpunkt bietet, in dem Möglichkeiten der Generationen übergreifenden Kommunikation, für Beratungen, Projektarbeit, Versammlungen und gemeinsame Freizeitgestaltung geboten werden.

Maßnahmen:

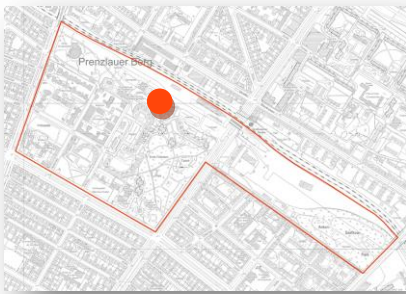
- Neubau eines Kieztreffs oder Integration in Bestandsgebäude

Beispiel: Kiezspinne in Lichtenberg (STATTBAU, 2010)



DATEN

Fläche:	ca. 500 m ²
Kosten:	k. A. (konzeptabhängig)
Priorität:	2



Abriss – Funktionsgebäude TieLa

Das westlich der Schwimmhalle bestehende Funktionsgebäude des Tiefbau- und Landschaftsamtes soll zugunsten einer neuen Wegeverbindung zum neu angelegten Fußweg auf dem ehemaligen Bahngelände abgerissen werden.

Maßnahmen:

- Abriss

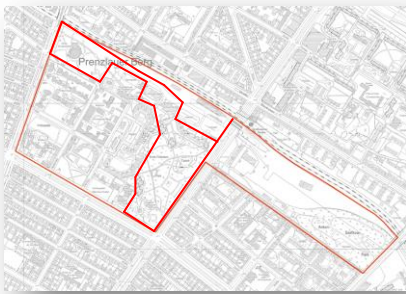
Funktionsgebäude Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt (STATTBAU, 2013)



DATEN

Fläche: ca. 100 m².
Kosten: ca. 10.000 €
Priorität: 2

Grünflächen



Qualifizierung Thälmannpark

Die Freiflächen des Thälmannparks stellen mit ihrer Größe und den ursprünglich vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten eine Besonderheit in der dicht bebauten Umgebung dar. Sie sind als Qualität zu erhalten und zu stärken. Bei der Weiterentwicklung des Thälmannparks ist u.a. zu berücksichtigen, dass die ursprüngliche, äußerst aufwändig zu pflegende Gestaltung nicht wieder hergestellt werden kann.

Parkübergreifende Maßnahmen:

- Erarbeitung eines Parkpflegewerkes
- Herstellung klarer Wegehierarchien
- Herstellung eindeutiger und konfliktminimierender Wegeverbindungen
- ggf. Ergänzung der Beleuchtung wichtiger Verbindungswege
- Herstellung barrierefreier Ein- und Übergänge in den Park
- Erneuerung von Wegebelägen
- Gärtnerische Grundpflege (Auslichtungs-, Pflege-, Erhaltungsschnitt)
- Ergänzung des Vegetationsbestands durch nachhaltige Bepflanzung
- Sanierung der bauzeitlichen Parkelemente: Pergola, Einfriedungen, Sitzrondells (Beton), Brunnen, Platsche, Teich
- Aufarbeitung und Ergänzung der Ausstattung (Abfallbehälter, Sitzangebote)

Thälmannpark, Perspektive (Olaf Noetzel, 2013)



Thälmannpark - einzelne Maßnahmenbereiche

- Neuanlage Ost-West-Verbindungen für Fußgänger und Fahrrad, Ausstattung mit wegebegleitendem Spiel
- Gestaltung Eingangsbereich an der Greifswalder Straße: Einbeziehung des Straßenraums, Öffnung und Aufwertung, Ausstellungsfläche für Künstler aus dem Kulturareal und für Informationen zum Thälmannpark
- Neugestaltung Schulcampus unter Berücksichtigung des veränderten Grundstückszuschnitts
- Neugestaltung Denkmalplatz: barrierefreier Bodenbelag, Skateelemente, Aufenthaltsqualität
- Sanierung des Teichs
- Neuanlage Tiefbrunnen
- Herstellung der Fläche um das Planetarium als Außenbereich Gastronomie
- Neugestaltung Platz vor der Schwimmhalle: Aufenthaltsqualität, Fahrradabstellmöglichkeiten, Anbindung an Wegesystem
- Erneuerung und Aufwertung Spielberg, „Landmarke“
- Erneuerung Spielplatz Lilli-Henoch-Straße, Einbeziehung in Bewegungsparcours
- Erneuerung und Einbindung des Astrospielplatzes

Denkmalplatz, Perspektive (Olaf Noetzel, 2013)



DATEN

Fläche:	rd. 122.000 m ²
Kosten:	rd. 8,5 Mio. € (ohne Tiefbrunnen)
Priorität:	1
Umsetzung:	Gutachterverfahren, Beteiligung, Parkpfliegerwerk



Qualifizierung Fröbelplatz

Der Fröbelplatz ist insbesondere für das dicht bebaute, westlich angrenzende Quartier Helmholzplatz von großer Bedeutung. Die Grünanlage mit zwei Spielplätzen hat einen hohen Erneuerungsbedarf hinsichtlich ihrer Gestaltung und Ausstattung.

Maßnahmen

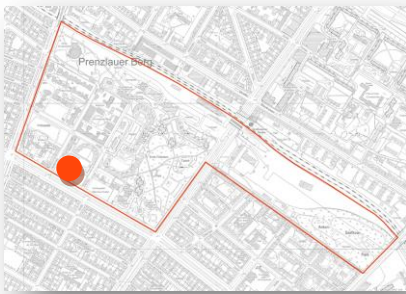
- Neugestaltung
- Erneuerung und Erweiterung der Spiel- und Aufenthaltsangebote, Überprüfen der Bolzplatznutzung von „Spielplatz 2“
- Barrierefreie Anbindung an Danzigerplatz
- Gestalterische Anbindung an ehemaligen Krankenhausstandort Prenzlauer Allee/Greifswalder Straße

Blick zur Prenzlauer Allee (STATTBAU, 2013)



DATEN

Fläche:	11.450 m ²
Kosten:	ca. 920.000 €
Priorität:	2
Umsetzung:	konkurrierendes Gutachterverfahren



Qualifizierung Danziger Platz

Die Freifläche Diesterweg-/Danziger-/Ella-Kay-Straße wird aktuell als fußläufige Querung und zum Hundeauslauf genutzt. Der Platz ist stark vom Verkehrslärm der Danziger Straße betroffen.

Maßnahmen:

- Neugestaltung
- Abgrenzung Danziger Straße, Gestaltung von Teilräumen und Nutzungsangeboten
- Barrierefreie Verbindung zu Fröbelplatz und Thälmannpark

Blick auf die Kreuzung Diesterweg- /Danziger Straße (STATTBAU, 2013)



DATEN

Fläche:	8.850 m ²
Kosten:	ca. 980.000 €
Priorität:	2
Umsetzung:	konkurrierendes Gutachterverfahren



Qualifizierung „Schirmkinderplatz“

Dieser kleine Platz wird trotz seines mangelhaften Zustands gut genutzt. Seine Lage eignet sich besonders für ein kurzes Verweilen.

Maßnahmen

- Neugestaltung zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität (ggf. in Varianten: Kooperation z.B. als public privat partnership mit

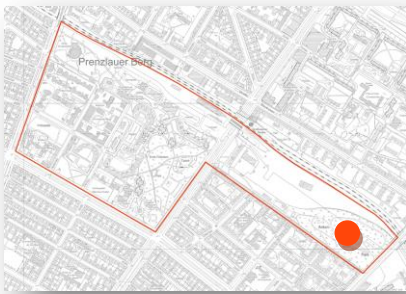
Trockland einschließlich Öffnung zum „Krankenhausgelände“, ohne Kooperation)

Schirmkinderplatz und -skulptur (STATTBAU, 2013)



DATEN

Fläche:	959 m ²
Kosten:	ca. 48.000 €
Priorität:	2



Qualifizierung Anton-Saefkow-Park

Der in den 1950er Jahren als Trümmerberg angelegte Park hat aufgrund langjähriger Pflegemängel und fehlender Investitionen einen erheblichen Erneuerungsbedarf. Die beiden Spielplätze werden 2013/2014 mit Mitteln aus dem Programm Stadtumbau Ost erneuert.

Maßnahmen:

- Gärtnerische Grundpflege (Auslichtungs-, Pflege-, Erhaltungsschnitt)
- Neugestaltung der Zugänge
- Instandsetzung des Eingangsplatzes an der Kniprodestraße
- Erneuerung der Wegebeläge und Mauereinfassungen
- Anlage von neuen Aufenthalts- und Bewegungsangeboten
- Aktualisierung Parkpflegewerk

Ehemalige Platzanlage im Anton-Saefkow-Park (STATTBAU, 2013)



DATEN

Fläche:	rd. 70.000 m ²
Kosten:	ca. 4.200.000 €
Priorität:	3
Umsetzung:	konkurrierendes Gutachterverfahren



Neue Grünflächen für „Innerer Parkring“

Für das Areal südlich der Bahngleise wird vorgeschlagen, auf privaten Flächen eine öffentliche Nutzung zu regeln (Bereich Thälmannpark) bzw. eine Umwidmung als öffentliche Grünfläche vorzusehen (Erweiterungsgebiet), um die übergeordnete Grünverbindung „Innerer Parkring“ zu stärken, sowie eine Fahrrad- und Fußgängerverbindung zwischen Thälmannpark und Anton-Saefkow-Park herzustellen (siehe Steckbrief „Verkehrstechnische Neuanlagen“). Unter Berücksichtigung des vorgesehenen Wohnungsneubaus und zur Erweiterung des Nutzungsangebotes werden im Erweiterungsgebiet auf einer Fläche von rd. 5.000 m² neue Spiel- und Bewegungsangebote erforderlich. Aufgrund der Nähe zu den Bahngleisen sollte hier die Verortung von lärmintensiveren Freizeitnutzungen geprüft werden.

Ausschnitt Maßnahmenplanung Grün- und Freiflächen (STATTBAU, 2013)



DATEN

Fläche:	ca. 33.000 m ² (Erweiterungsgebiet)
Kosten:	ca. 2,74 Mio. € (zzgl. Grunderwerbskosten)
Priorität:	3
Umsetzung:	konkurrierendes Gutachterverfahren



Grünverbindung Danziger Platz - Thälmannpark

Der öffentliche Straßenraum zwischen Hockeyplatz und den Wohngebäuden Ella-Kay-Straße 6 -12 zeichnet sich aktuell durch eine unübersichtliche Raum- und Nutzungsstruktur aus. Um hier eine eindeutige und sichere Verbindung zwischen den Grünflächen Danziger Platz und Thälmannpark zu schaffen, wird die Umgestaltung und Neuanlage als öffentliche Grünfläche vorgeschlagen. In diesem Zusammenhang wird eine Neuordnung der angrenzenden Stellplatzflächen erforderlich (siehe Steckbrief „Erneuerung Stellplatzanlagen“)

Wegeverbindung und Stellplätze nördlich des Hockeyplatzes (STATTBAU, 2013)



DATEN

Fläche:	ca. 1.300 m ²
Kosten:	rd. 140.000 €
Priorität:	3



Freiflächen Danziger Straße 73 - 77

Über die vorgesehene Freiflächenplanung im Rahmen der Umbaumaßnahmen des ehemaligen Krankenhauses als privates Wohngebäude besteht aktuell keine Kenntnis. Es wird empfohlen, das Grundstück zum „Schirmkinderplatz“ zu öffnen und sich im nördlichen Bereich an der historischen Verbindung zum Fröbelplatz zu orientieren.

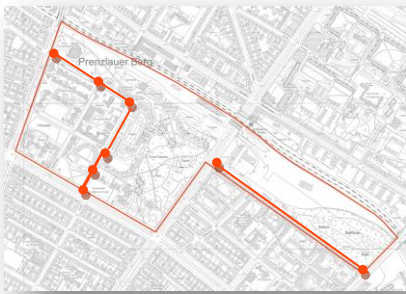
Historisches Foto Fröbelplatz (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, 1994)



DATEN

kein öffentliches Vorhaben

Verkehr



Gehwegsanierungen

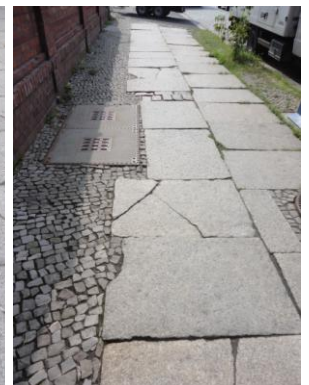
Die Gehwegbeläge im Untersuchungsgebiet sind uneinheitlich, vielfältig im Materialeinsatz und überwiegend in desolatem Zustand.

Maßnahmen

Sanierung von Belägen und Bordsteinabsenkung an folgenden Standorten:

- Westliche Ella-Kay-Straße bis Nr. 5 (Prio 2)
- Östliche Ella-Kay-Straße im Bereich der GEWOBAG Häuser (Prio 1)
- Erneuerung, Öffnung und Beleuchtung des Gehwegs südlich der Grundschule (Prio 1)
- Bordsteinabsenkung vor Zufahrt Kita-Gelände Ella-Kay-Straße (Prio 1)
- Erneuerung der Gehwege und Bordsteine Prenzlauer Allee, Wiederherstellung der historischen Gehweggestaltung (Prio 2)
- Umfassende Erneuerung der Gehwege Anton-Saefkow-Straße (Prio 1)

Gehwegbeläge im Untersuchungsgebiet (STATTBAU, 2013)



DATEN

Fläche:	ca. 4.300
Kosten:	ca. 640.000 € (ohne Beleuchtungsanlage südlich der Grundschule)
Priorität:	1-2



Erneuerung/Umbau Kreuzungen

In der Ella-Kay-Straße besteht der höchste Erneuerungsbedarf in Bezug auf verkehrstechnische Maßnahmen. Die Kreuzung ist Bestandteil des historischen orthogonal verlaufenden Straßennetzes. Zur Optimierung wird folgende Maßnahme empfohlen.

Maßnahme:

- Erneuerung und Umbau der Fahrbahndecke an Kreuzung Fröbelstraße/ Ella-Kay-Straße

Kreuzung Fröbelstraße/ Ella-Kay-Straße (STATTBAU, 2013)



DATEN

Aufgaben:	Umbau Erneuerung der Fahrbahndecke
Fläche:	ca. 250 m ²
Kosten:	ca. 345.000 €
Priorität:	3



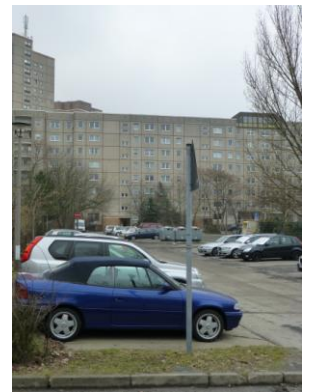
Erneuerung Stellplatzanlagen

Das Untersuchungsgebiet weist den vierthöchsten Motorisierungsgrad im Prenzlauer Berg auf. Folgende Maßnahmen sollen die Funktionalität der vorhandenen Stellplatzanlagen optimieren.

Maßnahmen:

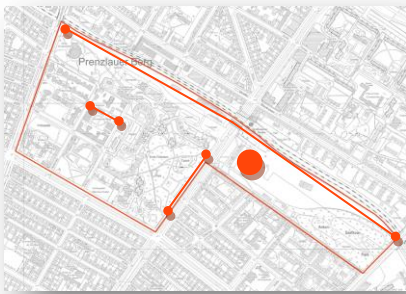
- Optimierung Stellplatzanlage vor Ella-Kay-Straße 26-50, Entsiegelung/ Begrünung; Prüfung Angebot für Aufenthalt und Bewegung
- Optimierung Stellplatzanlagen südlich Ella-Kay-Straße 6-12
- Optimierung Stellplatzanlage Danziger Straße 101
- Optimierung Stellplätze Anton-Saefkow-Straße

Stellplatzanlagen im Untersuchungsgebiet (STATTBAU, 2013)



DATEN

Aufgaben:	Optimierung/Neuordnung von Stellplatzanlagen
Fläche:	ca. 7.700 m ²
Kosten:	ca. 1.2 Mio. €
Priorität:	3



Verkehrstechnische Neuanlagen

Maßnahmen:

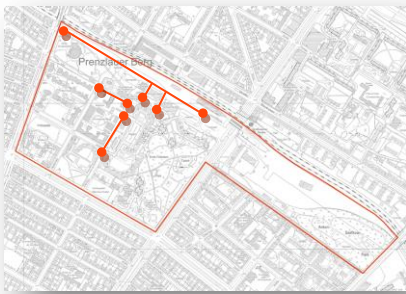
- Neuanlage Ost-West-Radweg auf westlichem und östlichem Bahngelände (Prio 1)
- Verlegung ca. 450 m Fernwärmetrasse (Prio 1)
- Anlage einer befahrbaren öffentlichen Durchwegung auf dem Krankenhausareal in Fortführung der Wegeführung auf BA-Gelände (Prio 3)
- Neuanlage Stellplätze in Senkrechtaufstellung auf westlicher Seite der Greifswalder Straße (Rückbau Gehweg) (Prio 2)
- Neuanlage Erschließungsstraßen und Gehwege im östlichen Untersuchungsgebiet (Prio 3)

Neuanlage Ost-West-Radweg, Perspektive (Olaf Noetzel, 2013)



DATEN

Aufgaben:	Neuanlage von Verkehrswegen Neuanlage von Stellplätzen
Fläche:	13.550 m ²
Kosten:	k. A. (1,35 Mio. für Verlegung der Fernwärmetrasse)
Priorität:	1-3



Neuanlage von Gehwegen

Als Ergänzung zum bestehenden Wegenetz, sowie zur besseren Durchwegung für Fußgänger werden folgende Maßnahmen vorgesehen.

Maßnahmen

Neuanlage von Gehwegen:

- südlich des Bahngeländes sowie erforderlicher Anschlüsse nach Süden (zwischen Sporthalle und Umspannwerk sowie Umspannwerk und Schwimmhalle) (Prio 1)
- östliche Seite der Ella-Kay-Straße vor Nr. 24, 24a (Prio 2)

Trampelpfade südlich Bahngelände (STATTBAU, 2013)



DATEN

Fläche:	3.600 m ²
Kosten	k. A.
Priorität:	1-2



Neuanlage Fuß- und Fahrradwegbrücke

Zur verbesserten Anbindung benachbarter Planungsräume werden folgende Handlungsempfehlungen gegeben.

Maßnahmen:

- Einrichtung einer Fuß- und Fahrradwegbrücke als Verbindung zwischen den Planungsräumen Erich-Weinert-Straße und Thälmannpark

Nördliche Grenze des Untersuchungsgebiets Höhe Gubitzstraße (STATTBAU, 2013)



DATEN

Aufgaben:	Neubau einer Fuß- und Radwegbrücke
Kosten::	ca. 1 Mio. €
Priorität:	1

A3 Datenblätter und Tabellen

Datenblätter Bevölkerung

(Datengrundlagen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2009 und 2011, Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2011-2030)

Einwohnerentwicklung

	Thälmannpark	Anton-Saefkow-Park	Prenzlauer Berg Süd	Prenzlauer Berg Ost	Pankow	Berlin
Einwohnerzahl 31.12.2007	2.593	5.042	29.689	22.394	354.551	3.353.854
Einwohnerzahl 31.12.2012	2.711	5.939	30.942	24.622	370.937	3.469.621
Veränderung in %	4,5	17,8	4,2	9,9	4,6	3,5

Wanderungsverhalten

	Thälmannpark		Anton-Saefkow-Park		Prenzlauer Berg Süd		Prenzlauer Berg Ost		Pankow		Berlin	
	2009	2011	2009	2011	2009	2011	2009	2011	2009	2011	2009	2011
Wanderungssaldo in % der EW	-1,6	0,3	-3,0	3,9	3,8	0,7	0,4	3,5	5,5	1,2	0,4	0,6
Wanderungssaldo von Kindern unter 6 Jahren in % der EW unter 6 Jahren	-6,3	2,0	-7,7	-1,0	2,7	-3,5	-1,0	5,2	3,0	-1,2	-0,4	-0,1

Demografische Struktur

	Thälmannpark		Anton-Saefkow-Park		Prenzlauer Berg Süd		Prenzlauer Berg Ost		Pankow		Berlin	
	2009	2011	2009	2011	2009	2011	2009	2011	2009	2011	2009	2011
Kinder unter 6 Jahren in % der EW	4,1	3,6	5,0	6,4	8,0	8,6	4,2	5,2	6,1	6,5	5,2	5,4
Kinder und Jugendliche zw. 6 und 18 Jahren in % der EW	9,8	10,5	4,8	4,6	7,2	8,2	5,9	5,8	7,9	8,4	9,3	9,3
Personen zw. 18 und 65 Jahren in % der EW	66,9	65,7	78,3	79,1	76,5	74,8	62,6	63,0	70,0	69,0	66,6	66,1
Personen über 64 Jahren in % der EW	19,2	20,2	11,9	9,9	8,3	8,4	27,3	26,0	16,0	16,1	18,9	19,2
Menschen mit Migrationshintergrund in % der EW	14,6	13,3	15,3	13,5	20,0	19,0	13,5	10,8	13,9	11,7	26,1	25,7
Kinder unter 6 Jahren mit Migrationshintergrund in % der EW unter 6 Jahren	45,2	32,2	22,3	21,7	25,4	26,6	25,8	26,1	20,0	20,1	43,4	43,1

Sozialstruktur

	Thälmannpark		Anton-Saefkow-Park		Prenzlauer Berg Süd		Prenzlauer Berg Ost		Pankow		Berlin	
	2009	2011	2009	2011	2009	2011	2009	2011	2009	2011	2009	2011
Entwicklungsindex (Gruppe)	2	2	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-
Arbeitslose (SGB II und III) in % der EW zw. 15 und 65 Jahren	12,6	13,1	12,0	10,0	7,4	7,4	11,2	10,9	8,4	8,3	9,4	9,4
Nicht-arbeitslose Empfänger von Existenzsicherungsleistungen in % der EW	17,5	16,3	11,3	9,1	8,0	7,4	11,7	10,0	9,0	8,0	13,8	13,7
Nicht-erwerbsfähige Empfänger von Existenzsicherungsleistungen unter 15 Jahren in % der EW unter 15 Jahren	48,1	41,4	31,8	20,5	16,5	13,3	40,8	30,3	22,5	19,0	37,4	36,4

Bevölkerungsprognose¹

		2011	2030	Veränderung absolut	Veränderung in %
Berlin	insgesamt	3.427.114	3.676.511	249.397	+ 7,3
	0-6 Jahre	188.030	191.269	3.239	+ 1,7
	6-18 Jahre	317.882	380.246	62.364	+ 19,6
	18-45 Jahre	1.322.730	1.297.112	-25.618	-1,9
	45-65 Jahre	947.506	967.313	19.807	+ 2,1
	65 Jahre und älter	650.966	840.571	189.605	+ 29,1
Pankow	insgesamt	365.021	424.798	59.777	+ 16,4
	0-6 Jahre	24.211	24.743	532	+ 2,2
	6-18 Jahre	31.488	45.639	14.151	+ 44,9
	18-45 Jahre	164.142	162.195	-1.947	-1,2
	45-65 Jahre	87.753	116.374	28.621	+ 32,6
	65 Jahre und älter	57.427	75.847	18.420	+ 32,1
Südlicher Prenzlauer Berg	insgesamt	54.549	60.871	6.322	+ 11,6
	0-6	4.624	4.379	-245	-5,3
	6-18	4.734	6.686	1.952	+ 41,2
	18-45	30.475	27.952	-2.523	-8,3
	45-65	11.040	16.262	5.222	+ 47,3
	65 Jahre und älter	3.676	5.592	1.916	+ 52,1

¹ Die Daten sind der mittleren Variante der Bevölkerungsprognose entnommen und basieren auf dem landeseigenen Einwohnerregister.

Protokoll Abstimmungsgespräche

Datum	Thema	Partner
27.02.2013	Lärm, Altlasten, Altlastenverdachtsflächen, Klimaschutz und –anpassung	Umweltamt: Frau Schmidt (stellvertretende Leitung), Frau Wolff (Immissionsschutz), Herr Parschau (Altlasten)
13.03.2013, 14.03.2013	Grünflächen: Ernst-Thälmann-Park, Spielplätze, Fröbelplatz, Danziger Platz, Prenzlauer Allee/ Danziger Straße, Maßnahmen, Schadstoffbelastungen	Fr. Benjamin; Frau Liebscher; Fr. Wolf (TieLa)
18.03.2013	Thälmannendenkmal, Kulturreal	Amt für Kultur und Bildung, Fr. Dr. Juretzka
19.03.2013	Lokale Ökonomie	Wirtschaftsförderung, Hr. Hansen
21.03.2013	Denkmalbelange: Verwaltungsstandort, Krankenhausstandort Fröbelstraße, Kulturstandort, Thälmann-Denkmal	Untere Denkmalbehörde, Fr. Asseng
22.03.2013	Angebote für Senioren	Sozialamt, Fr. Becker
25.03.2013	Kindertagesstätten, Kinder- und Jugendfreizeithaus DIMI	Jugendamt, Frau Zabel (zuständig für Grundstücke und Gebäude)
25.03.2013	Straßen und Stellplätze	Tiefbauamt, Herr Beuge
26.03.2013	Barrierefreies Bauen und Nutzbarkeit	Behindertenbeauftragter Hr. Thormann
27.03.2013	Wohnungsbestand, Bewohnerstruktur	WBG Zentrum, Hr. Pfaff, Hr. Schmidt
16.04.2013	Wohnsituation, Bewohnerstruktur	GEWOBAG, Hr. Jellema, Hr. Günther
16.04.2013	Entwicklungsmöglichkeiten	GEWOBAG
17.04.2013	Schulentwicklungsplanung, Sporteinrichtungen	Schul und Sportamt, Fr. Wagnitz, Fr. Dr. Weiß, Hr. Kusserow, Hr. Elbeshansen
08.05.2013	Altlasten Gasanlage	SenStadtUm, VIII C, Referat Bodenschutz und Altlasten, Hr Naumann, Hr. Rauch
23.05.2013	Kapazität, Baulich-räumliche Situation,	Grundschule am Planetarium,

	Bedarfe	Schulleitung, Hr. Urban
17.04.2013, 24.05.2013	Polizei-Städtebauliche Kriminalprävention	Polizei
28.05.2013	Nutzung und Zustand des Hockeyplatzes	SG Rotation Prenzlauer Berg (Hr. Mraseck, Hr. Hug), Sportamt (Hr. Becker)
24.06.2013	Entstehender Geschosswohnungsbau Ella-Kay-Straße	Urbanspaces Wohnungsbau, Herr Göpel
21.08.2013	Vorort-Termin SG Rotation	
26.08.2013	Sanierung, künftige Zusammenarbeit im Quartier	Planetarium, Hr. Horn, STR, BA
30.09.2013	Entwicklung Standort Zementwerk	Herr Kremer, Dyckerhoff, Deuner-Zement
15.10.2013	Entwicklungsmöglichkeiten	Gewobag
15.10.2013	Vorgehen bezügl. Grundstücke des LieFo im Untersuchungsgebiet	Liegenschaftsfonds Berlin GmbH Co. KG, Herr Giedat, Frau Bleeck
16.10.2013, 24.10.2013	Anton-Saefkow-Park , Parkpflegewerk und Spielplatzneugestaltung	Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt Pankow, Fr. Benjamin
08.11.2013	Bestandssituation und Entwicklungsziele	Dt. Annington "Stinnes-Haus", Hr. Lohaus (Leiter Gewerbe)
12.11.2013	Wohnungsbauleitstelle, Bedarfe Wohnungsbau	SenStadtUm, Hr. Böttcher

Die in den Maßnahmenübersichten dargestellten Kosten beziehen sich auf Angaben der Fachämter oder sind aus Gutachten entnommen worden. Maßnahmenvorschläge, die im Rahmen der Voruntersuchung erstmalig entwickelt wurden, sind teilweise bzgl. voraussichtlicher Kosten mit dem jeweiligen Fachamt abgestimmt worden oder aufgrund von Erfahrungswerten vergleichbarer Vorhaben grob geschätzt worden. Für einige Maßnahmen konnten noch keine Angaben getroffen werden.

1.1 Kostenübersicht Grünanlagen und Spielplätze

Grünanlagen und Spielplätze	Größe	Maßnahmen	Anmerkungen	Kostenansatz	Kosten (in €)	Priorität
Thälmannpark	122.043 m ²	Parkpflegewerk Thälmannpark; Einbeziehung der Bürger bei der Pflege und Erhaltung	Bericht/ Leitfaden	k.A.		1
	ca.115.000 m ²			100 €/m ² (H*)	11.500.000	
		gärtnerische Pflege, Auslichtungs-, Pflege- und Erhaltungsschnitt, ggf. Pflanzergänzungen	Maßnahme			1
		Erhalt und Erneuerung der prägenden Elemente aus der Entstehungszeit: Einfriedungen, Rondell, Pergolen, Brunnen, Plansche; Ergänzung der Ausstattung; Erneuerung und Aufwertungen der Einfassungsmauern	Gutachten			2
		Qualifizierung und Aufwertung der Eingänge in den Thälmannpark	Maßnahme			2
		Herstellung barrierefreier Ein- und Übergänge; Schaffung eindeutiger Wegeführungen; Aufwertung der Eingangsbereiche	Entwicklung Leitsystem			2
		Aufwertung der Einbindung Astro-Spielplatz	Maßnahme			3
		Neuanlage Tiefbrunnen für Parkbewässerung im nördl. Parkbereich	Maßnahme			1
		Neugestaltung/ Qualifizierung Vorplatz Schwimmhalle	Maßnahme			2
		Erneuerung der Wege (Barrierefreiheit)	Maßnahme			2
		wegbegleitende Ausstattung mit Spiel- und Bewegungsangebote	Maßnahme			2
Teich	Ca. 1.600 m ²	Erhalt und Sanierung Teichanlage	Maßnahme		STADTUMBAU? 200.000	1
Denkmalplatz	ca. 3.800 m ²	Neugestaltung und Aufwertung zu einem urbanen, multifunktionalen Platz	Gutachterverfahren	120 €/m ² (100 + 20, F ¹ + Aufschlag Abbruch Platzbelag)	240.000	1
Spielberg	3.450 m ²	umfassende Erneuerung; Ausbildung als Landmarke; Angebot für Urban Gardening	Beteiligungsverfahren	80 €/m ² (J ²)	276.000	1

1 gemäß Kostenrichtwerttabellen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Fortschreibung 12/2010, die Buchstaben stellen Tabellennamen dar (ACHTUNG: der erhöhte Aufwand aufgrund vorhandener Altlasten ist noch nicht einkalkuliert)

Grünanlagen und Spielplätze	Größe	Maßnahmen	Anmerkungen	Kostenansatz	Kosten (in €)	Priorität
Fröbelplatz	11.448 m ²	Neugestaltung und Aufwertung	Gutachterverfahren	80 €/m ² (G ³)	916.000	
		Neugestaltung und Aufwertung: gestalterische Verbesserung Eingangssituationen; Neugestaltung Teilräume; Verbesserung Nutzungsangebote	Maßnahme			2
		Spielplatz und Bolzplatz: Erneuerung; Überprüfung Nutzung Bolzplatz	Maßnahme			2
		Verbesserung der Einbindung in Freiraumsystem: Verbindung zu Danziger Platz; Grünanbindung Areal Krankenhausstandort	Maßnahme			2
Danziger Platz	8.853 m ²	Neugestaltung und Aufwertung	Gutachterverfahren	110 €/m ² (G ⁴)	974.000	
		Neugestaltung und Aufwertung: Neugestaltung Teilräume, Verbesserung Nutzungsangebote; Abgrenzung zu Danziger Straße	Maßnahme			2
		Verbesserung der Einbindung in Freiraumsystem: Verbesserung Grünanbindung zum Thälmannpark durch Neugestaltung Freifläche nördl. Hockeyplatz; Überprüfung/ Optimierung Stellplatzanlage	Maßnahme			2
Schirmkinder-Platz (Danziger Str./ Prenzlauer Allee)	959 m ²	Neugestaltung und Aufwertung	Kooperation mit Eigentümer Trockland	50 €/m ²	48.000	1
Anton-Saefkow-Park	75.039 m ²	Parkpflegewerk Anton-Saefkow-Park, Einbeziehung der Bürger bei der Pflege und Erhaltung	Bericht/ Leitfaden			3
	Ca. 70.000 m ²					
		Neugestaltung und Aufwertung der Zugänge in den Park, Qualifizierung Nutzungsangebote,	Maßnahme	100 €/m ² (H ⁵)	7.000.000	3
		gärtnerische Pflege, Auslichtungs-, Pflege und Erhaltungsschnitte;	Maßnahme			3
		Überarbeitung und Neuausstattung der Spielplätze	Maßnahme			3
		Erneuerung Wege, Herstellung Barrierefreiheit	Maßnahme			3
Summe Bestandsflächen	218.342 m²					
Neubau/ Erweiterung						

² Ebd.

³ Ebd.

⁴ Ebd.

⁵ Ebd.

Grünanlagen und Spielplätze	Größe	Maßnahmen	Anmerkungen	Kostenansatz	Kosten (in €)	Priorität
Grünverbindung Danziger Platz - Thälmannpark	Ca. 1.300	Herstellung einer eindeutigen und sicheren Grünverbindung		80 €/m ²	100.000	3
Stärkung Grünverbindung "Innerer Parkring"	Ca. 33.000 m ²	Herstellung einer öffentlichen Grünfläche auf dem bislang gewerblich genutzten Areal im östlichen Untersuchungsbereich, Neubau öffentlicher Spielplatz	Teilerwerb und Umwidmung zu öffentlicher Grünfläche	28.000 m ² a 80 € + 5.000 € Spielplatz a 150 €	3.000.000 (zzgl. Erwerbskosten)	3
Summe (zzgl. Erwerbskosten)	240.000 m²					26.690.070

1.2 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Gemeinbedarfseinrichtung	Maßnahmen	vorauss. Kosten	Bodenordnung	Priorität
Grundschule am Planetarium				
Schulgebäude	Erneuerung Klassenräume, Sanitärräume inkl. Leitungssysteme, Flure und Treppenhäuser			1
Clubgebäude	Fenster, Sicherheitstreppe			1
Pausenhof	Aufwertung der Pausenhoffläche			1
Sportfläche	umfassende Erneuerung und Ausstattung			1
Freiflächen	Neuanlage Campusfläche und Ausstattung m. Spiel- und Bewegungsgeräten, Einfriedung	150€/m ²	Neuordnung der Grundstücksgrenzen, Aufgabe der öffentl. Durchwegung	1
Kindertagesstätte Schwalbennest, Diesterwegstr. 10 (Träger Kindergärten Nordost)				
	Sanierung Küche	300.000		1

Gemeinbedarfseinrichtung	Maßnahmen	vorauss. Kosten	Bodenordnung	Priorität
	Hauseinspeisung Elektro	60.000		1
Kinder- und Jugendhaus DIMI, Danziger Str. 111 (Träger Pfefferwerk)				
	Fenstererneuerung, Bauwerkstrockenlegung, Sanierung Terrasse (gemäß Antrag Stadtumbau Ost)	400.000		1
Sporthalle Fröbelstraße				
	Sanierung Dach	330.000		2
Sportplatz Danziger Straße				
	Ersatz Naturrasendecke durch Kunstrasen	980.000		1
	Erneuerung Funktionsgebäude (Dach, Fassade, Sanitär, Fenster, Elektro, Lüftung)	500.000		2
	Beleuchtungsanlage			3
Kulturstandort Thälmannpark Danziger Str.	umfassende Sanierung (gemäß vorliegendem Gutachten)	7.900.000		
Kulturamt				2
Theater unterm Dach (inkl. Galerie Parterre)				2
WABE				2
Freiflächen	Aufwertung, Re-Aktivierung Rosengarten, Verbesserung Grünanbindung zum Park	530.000		2
Standort Bezirksverwaltung Fröbelstraße	umfassende bauliche Sanierung unter denkmalpflegerischen Aspekten; Optimierung der Nutzungen			3
	Öffnung der Mauer zur Diesterwegstr., Herstellung der historischen Einfriedung			3
	Erneuerung Freifläche hinter Haus 6; Wiederöffnung Tor . zur Diesterwegstr.			3
	Erneuerung Freiraum um die Kapelle			3
Zeiss-Großplanetarium				
	technische Sanierung und Hüllensanierung	13.000.000		1
	Ausbau Gastronomiebereich inkl. Freifläche		Grundstücksneuordnung, Zuordnung eines Teils öffentl. Grünflächen zu Planetarium	2

Gemeinbedarfseinrichtung	Maßnahmen	vorauss. Kosten	Bodenordnung	Priorität
Neubau/ Erweiterung				
Neubau Schulerweiterung	(Bedarfsklärung Plätze, Machbarkeitsstudie)			2
Neubau Kita auf Kita-Freifläche Ella-Kay-Straße				2
Generationenhaus mit Kieztreff und Seniorenfreizeitstätte		2.000.000		2
Neubau für Verwaltungszwecke und ggf. soziale Infrastruktur Fröbelstraße 17 (Arrondierung des historischen Ensembles)				3
Neubau Kita im östlichen Untersuchungsbereich				3
Abriss				
Funktionsgebäude des TieLa westl. der Schwimmhalle	Abriss und Herstellung einer Wegeverbindung zum Fußweg auf dem ehemal. Bahngelände			2
Summe				26.010.500

1.3 Herstellung/ Änderung öffentlicher Erschließungsanlagen

Erschließungsanlagen	Maßnahmen	Bodenordnung	Vorauss. Kosten In T€	Priorität
Erneuerung Fahrbahndecken				
	Ella-Kay-Straße (gesamt);		450	3
Umbau und Erneuerung Fahrbahndecken	Kappung der Abbiegung Diesterwegstraße von/ nach Prenzlauer Allee, Einrichtung Verkehrsberuhigter Bereich gem. 325.1/ Sackgasse; Teilerneuerung und Umbau Diesterwegstr. als Fahrradstraße mit Anbindung an die Prenzlauer Allee		287,5	1, 3
	Erneuerung Fahrbahndecke Anton-Saefkow-Straße		312,5	1
Erneuerung/Umbau Gehwege				

Erschließungsanlagen	Maßnahmen	Bodenordnung	Vorauss. Kosten In T€	Priorität
	westl. Ella-Kay-Str. bis Nr. 5; östl. Ella-Kay-Str. (Bordsteine vor Gewobag-Häusern);		50	
	Erneuerung und Öffnung Gehweg südl. Grundschule am Planetarium	Zuordnung aus Fachvermögen Schule in Fachvermögen Tief	62,5	1
	Bordsteinabsenkung vor Zufahrt Kita-Gelände Ella-Kay-Str.		5	1
	Erneuerung Gehwege und Bordsteine nördl. Teil Diesterwegstr. (Wiederherstellung der histor. Gehweggestaltung)		180	2
	Umfassende Erneuerung der Gehwege Anton-Saefkow-Straße		345	1
Erneuerung/Umbau Kreuzungen				
	Fahrbahndecke Kreuzungsbereich Fröbelstraße/ Ella-Kay-Straße		345	3
Erneuerung Stellplatzanlagen				
	Optimierung Stellplatzanlage vor Ella-Kay-Str. 26-50, Entsiegelung/ Begrünung; Prüfung Angebote f. Aufenthalt und Bewegung		550	3
	Optimierung Anlage vor Ella-Kay-Str. 6 - 12, Entsiegelung/ Begrünung; Prüfung Angebote f. Aufenthalt und Bewegung		119	3
	Optimierung Stellplatzanlage Danziger Str. 101		200	3
	Optimierung Stellplatzanlage hinter Hockeyplatz; Verbesserung Einsehbarkeit von Ella-Kay-Straße		200	3
	Optimierung Stellplätze Anton-Saefkow-Straße		200	3
Neubau				
	Anlage einer befahrbaren öffentlichen Durchwegung auf dem Krankenhausareal in Fortführung der Wegeföhrung BA-Gelände	Erwerb bzw. Dienstbarkeit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	k.A.	3
	Neuanlage Ost-West-Radweg auf westlichem und östlichen Bahngelände	Teilerwerb bzw. Dienstbarkeit zu Lasten Privater prüfen	k.A.	1
	Neuanlage Stellplätze in Senkrechtaufstellung westl. Seite Greifswalder Str. (Rückbau Gehweg)		k.A.	2
	Neuanlage Erschließungsstraßen und Gehwege im östlichen Untersuchungsgebiet	Erwerb bislang gewerblich genutzter Flächen	k.A.	3

Erschließungsanlagen	Maßnahmen	Bodenordnung	Vorauss. Kosten In T€	Priorität
Gehwege				
	Neuanlage Gehweg südlich des Bahngeländes sowie der erforderlichen Anschlüsse nach Süden (zwischen Sporthalle u. Umspannwerk u. Schwimmhalle)	Teilerwerb bzw. Dienstbarkeit zu Lasten Privater prüfen		1
	Anlage Gehweg östl. Seite Ella-Kay-Str. vor Nr. 24, 24a			2
Sonstiges				
	Errichtung einer Fußweg- und Fahrradbrücke als Verbindung zwischen Gebiet Erich-Weinert-Straße und Thälmannpark	Teilerwerb bzw. Dienstbarkeit zu Lasten Privater	1 .000	
	Beleuchtung Gehweg südl. Grundschule am Planetarium		k.A.	1
	unterirdische Verlegung der Fernwärmetrasse		k.A.	1
Summe				4.869.000

Summe aller geplanten Maßnahmen

57.569.570 €

Stellungnahmen der Anwohner

Lfd. Nr.	Adresse	Aussagen	Ein-gereicht am	online/ pers./ Brief	Abwägung/Bewertung
Allgemein					
1		Vermerker steht Bebauung ablehnend gegenüber, besonders Eigentumswohnungen - mit Verweis auf den "Prenzlauer Bogen".		o	Der Druck der privaten Investoren auf das Gebiet des Thälmannparks hat zur Entscheidung der Voruntersuchung/ INSEK geführt. Den privaten Vorhaben des Storkower Bogens und dem laufenden Projekt in der Ella-Kay- Str. (Eigentumswohnanlagen) sollen zukünftige Wohnbauflächen entgegengestellt werde, die zur Errichtung von preisgünstigen Mietwohnung durch städtische Gesellschaften bzw. Genossenschaften dienen sollen.
3		Notwendig: Betrachtung des U-Gebietes in seinen Wechselwirkungen mit den umliegenden Vierteln hinsichtl. kultureller Infrastruktur und Freiflächenversorgung.		p	Im Rahmen der Voruntersuchung sind die Fachämter und die Träger öffentlicher Belange gebeten worden die Wechselwirkungen und Bedarfe sowohl im Thälmannpark als auch das den angrenzenden Gebieten heraus zu bewerten.
4	Bötzowstr. 20	Der TMP hält in den Bereichen Kultur- Freizeit- und Erholung die größten Potenziale im Prenzlauer Berg bereit. Der Bericht verkennt die Bedeutung des TMP-Areals auf diesen Gebieten.	11.02.14	o	Im Untersuchungsbericht werden die Bedeutung der bestehenden Kultureinrichtung und deren überörtliche Bedeutung für den Prenzlauer Berg und den Bezirk insgesamt herausgearbeitet. Gleiches gilt für die Grünflächen im Thälmannpark für die Erholungs- und Freizeitaktivitäten der Bewohner und anderen Nutzer des Prenzlauer Bergs.
5	Bötzowstr. 27	In den ans Sanierungsgebiet angrenzenden Gebieten ist die Infrastruktur stark überlastet. Die Ausgleichsfunktion des TMP darf durch Nachverdichtung nicht aufgehoben werden.			Als Ergebnis der Voruntersuchung kann festgehalten werden, dass wegen der Bedeutung des Thälmannparks mit seiner Ausgleichsfunktion für die angrenzenden Gebiete die Potenzialflächen für zukünftigen Wohnungsbau nach der Abwägung auf einen schmalen Streifen entlang der Bahntrasse konzentriert wurde.
6	Bötzowstr. 27	Kapitel 7.4 (angekündigt bei 5.2.3) fehlt im Bericht	24.01.14		Dabei handelt es sich um einen redaktionellen Fehler. Die Inhalte sind dabei unter anderen Kapiteln berücksichtigt.
7	Bötzowstr. 30	Der Bezirk benötigt Reserveflächen für Kitas, Schulen, etc. Geeignete Flächen müssen freigehalten werden, wenn in der Gegenwart die finanziellen Mittel nicht ausreichen, und dürfen auf keinen Fall veräußert werden, wie es mit dem Bahngrundstück geschehen ist. Der Bezirk hätte sich dieses Grundstück zu einem niedrigen Preis sichern müssen.	11.02.14	o	Als Ergebnis der Voruntersuchung hat das Bezirksamt Flächenpotenziale ermittelt auf denen zukünftig Bedarfe wie die Erweiterung der Grundschule Am Planetarium gedeckt werden können. Leider war es nicht möglich die ehemalige planfestgestellte Fläche parallel zur Fernbahntrasse für den Bezirk zu sichern. Der Verkauf erfolgte direkt zwischen privatem Investor und der Deutschen Bahn AG.
8	Bötzowstr. 34	Die Fotos sind meist zu klein oder unscharf, bei Karten fehlt oft eine erläuternde Legende	11.02.14	post	Die Bilder der Ausstellung sind zum überwältigenden Teil gut angenommen worden. Im Rahmen der Ausstellungsbetreuung haben Mitarbeiter ausführlich

					die Pläne, Karten und Textteile erläutert.
9	Danziger Straße	B-Pläne scheinen ausgewogen zu sein. Zustimmung		o	Diese Stellungnahme eines Bürgers entspricht auch vielen zustimmenden Reaktionen während der vierwöchigen Auslegung der Voruntersuchungsergebnisse.
10	Danziger Straße	"Zielstellung muss das Offenhalten des gesamten Parks für alle Bürger sein."		o	Als Abwägungsergebnis innerhalb des Untersuchungszeitraums wurden die Flächen parallel zur Bahntrass am nordöstlichen Rand des Untersuchungsgebiets und die beiden öffentlichen Stehplatzanlagen als Wohnbaupotenzialflächen ermittelt.
11	Danziger Straße 116	Treffend durchgeführte Analysen, im Kern hervorragende Vorstellungen zur Erhaltung und Aufwertung.	11.12.13	o	Auch diese schriftliche Stellungnahme entspricht der überwältigenden Zustimmung während der vierwöchigen Erörterung mit den Bürgern. Nahezu alle Besucher haben die Erhaltung und die dringende Aufwertung des Thälmannparks ausdrücklich gefordert und die Zielsetzung begrüßt.
12	Danziger Straße 116	Wunsch: Entscheidungshoheit sollte in der öffentlichen Hand verbleiben und nicht bei Spekulanten.	15.01.14	o	Der Druck der privaten Investoren auf das Gebiet des Thälmannparks hat zur Entscheidung der Voruntersuchung/ INSEK geführt. Den privaten Vorhaben des Storkower Bogens und dem laufenden Projekt in der Ella-Kay- Str. (Eigentumswohnanlagen) sollen zukünftige Wohnbauflächen entgegengestellt werden, die zur Errichtung von preisgünstigen Mietwohnung durch städtische Gesellschaften bzw. Genossenschaften dienen sollen.
13	Ella-Kay-Str.	Die Entscheidungen sollten nicht vom Investorendruck bestimmt sein.	07.02.14	o	Mit dem Ergebnis der Voruntersuchung sind Flächenpotenziale für zukünftige Wohnbauvorhaben ermittelt worden. Da es sich bei den beiden öffentlichen Parkplatzflächen um Flächen im Eigentum des Landes Berlin handelt, ist hier der Zugriff auf städtischen Gesellschaften bzw. Genossenschaften geplant.
14	Ella-Kay-Str.	Erhalt des TMP für kommende Generationen sichern.	08.02.14	o	Mit der Entscheidung des Landesdenkmalamts vom Januar 2014 große Teile des Untersuchungsbereichs unter Denkmalschutz zu stellen, ist sichergestellt, dass zukünftige Generationen den Thälmannpark in seiner Gesamtheit als ein herausragendes Beispiel des Städtebaus der Endphase der DDR erleben können. Dazu zählen neben der Wohnbebauung, das Kulturareal, das Denkmal und die Parkanlage, als auch die Schwimmhalle.
15	Gryphiusstraße 1	Ausstellungsort für geschichtliche Hintergründe finden.		o	Es ist sehr wahrscheinlich, dass nach der erfolgten Unterschutzstellung durch das Landesdenkmalamt mit anderen Akteuren einen Geschichtsparcours entwickelt. Vielleicht könnte sich an der bereits bestehenden Geschichtsausstellung auf dem Gelände des Bezirksamts orientiert werden. Auch hier werden zum gesamten Gelände und zu einzelnen Bauteilen die geschichtlichen Spuren nachgezeichnet.

16	Gryphiusstraße 1	Generelle Zustimmung zum Analyse-Teil und den daraus abgeleiteten Vorschlägen, aber nicht den baulichen Ergänzungen Güterbahnhofsfläche und Deuna-Areal. Besonders wichtige Aussagen im A-Teil: Einzigartigkeit des UG, Bedeutung im Freiflächengürtel Berlins, Zustand des UGs sehr schlecht, usw.			Die Bebauung des Deuna- Areal ist zunächst wegen der Planfeststellung als private Bahnbetriebsfläche zurückgestellt. Das Ergebnis der Voruntersuchung sieht eine funktionale Mischung aus einem übergeordneten Grün-Freiflächenstreifen und Wohnungsbauarealen vor. Wobei eine Erweiterung des Saefkows- Parks beabsichtigt ist. Westlich des Saefkow- Parks sind Erholungsflächen z.B. für Freizeitsport vorgesehen.
17	Lilli-Henoch-Straße 12	Bericht suggeriert im Analyse-Teil, dass der Park dringend Verbesserung benötigt, um Wohnbebauung zu rechtfertigen.	15.01.14	p	Es ist sehr wahrscheinlich, dass nach der erfolgten Unterschutzstellung durch das Landesdenkmalamt mit anderen Akteuren einen Geschichtsparcours entwickelt.
18	Lilli-Henoch-Straße 13	Bedeutung des Parks als Freizeit-, Kultur- und Sportzentrum nicht gewürdigt.	15.01.14	o	Im Bericht wird an vielen Stellen die Bedeutung der Erholung- Frei- und Grünflächen herausgestellt. Es ist unstrittig, dass die Grün- und Freiflächen einer Erneuerung unterzogen werden müssen.
19	Lilli-Henoch-Straße 15	Es fehlt die WG Zentrum in der Liste der Gespräche mit den Trägern öffentlicher Belange.	15.01.14	o	Die WG Zentrum wird nicht Träger öffentlicher Belange sondern als Eigentümerin in der Auflistung aufgeführt. Mit der WG Zentrum sind bereits in der 1. Phase der Voruntersuchung Gespräche geführt worden.
20		Der Bericht arbeitet die Bedeutung des UG für die angrenzenden Gebiete nur unzureichend aus und wird der Aufgabenstellung "Prüfung der Bedarfsdeckung unter Einbeziehung der benachbarten Wohngebiete" nicht gerecht.	17.01.14	o	Die Grün- und Freiflächen werden in ihrer Bedeutung für den dicht bebauten Ortsteil Prenzlauer Berg hervorgehoben. Die Voruntersuchung sieht daher nur eine behutsame Neubebauung im Thälmannpark vor und sieht ein größeres Wohnungsbaupotenzial östlich der Greifswalder Str.
21		Die im TMP noch vorhandenen Freiräume sollten dazu genutzt werden, die massiven Frei- und Grünraumdefizite sowie den Mangel an Einrichtungen der soz. Infrastruktur des Stadtteils abzubauen.	17.01.14	p	Im Rahmen der Voruntersuchung ist deutlich geworden, dass die vorhandenen Grün- und Freiflächen im TMP einem enormen Nutzungsdruck unterliegen. Es wurden zusätzlich Bedarfe von den Anwohnern formuliert. Daher wurde der Untersuchungsbereich erweitert in Richtung Saefkow-Park. Dort sollen perspektivisch ergänzende Grün- und Freiflächen geschaffen werden um den TMP etwas zu entlasten. sind die Fachämter und die Träger öffentlicher Belange gebeten worden die Wechselwirkungen und Bedarfe sowohl im Thälmannpark als auch das den angrenzenden gebieten heraus zu bewerten.
22		Im Bericht wird keine Alternative zur Verdichtung in Betracht gezogen.	17.01.14	o	Im Rahmen der Abwägung gibt es zu einer geringfügigen Verdichtung auf den beiden Parkplätzen im TMP keine Alternative. Es galt ein Konzept zu entwickeln, bei dem neben dem erforderlichen Wohnungsneubau auch Grün- Freiflächen planerische entwickelt werden.
23		Eindruck: Der Bericht dient der Legimitation der Interessen der Immobilienwirtschaft.	17.01.14	p	Das Ergebnis der Voruntersuchung zeigt, dass im TMP wie auf der angrenzenden Flächen östlich der Greifswalder Str. zukünftig Wohnbauflächen für geförderten bzw. genossenschaftlichen Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Die privaten Bauinteressen spielen nur eine untergeordnete Rolle.
24		Die AI fordert, dass der Prozess weiter ergebnisoffen zu halten sei.	17.01.14	p	Mit dem entwickelten Leitbild für den TMP und östlich gelegen Fläche an der Greifswalder Str. sind stadtplanerische Entscheidungen für langfristige Entwicklung erarbeitet worden. Innerhalb der Gebietsflächen gibt es noch genügend Entwicklungsspielräume z.B. die Nachnutzung des

					Krankenhausstandorts von VIVANTES.
25	Bötzowstr. 21	Der TMP, obwohl erst 87 erbaut, wurde in den 90ern stark vernachlässigt. Um die deutlich teurere Instandsetzung in Zukunft zu vermeiden, sollte der Bezirk stattdessen regelmäßige Pflegemaßnahmen einführen und an diesen festhalten. Für die finanzielle Ausstattung muss sich der Bezirk stark machen.	11.02.14	p	Es besteht berlinweit ein Problem bei der Finanzierung von öffentlichen Grün- und Freiflächen. Bereits in der 1. Erörterungsveranstaltung haben die Anwohner ihr bürgerschaftliches Engagement zur ergänzenden Pflege durch das Bezirksamt angeboten. Erste Initiativen heben bereits öffentliche Einsätze zur Grünpflege umgesetzt.
26	Danziger Straße	ETMP wird viel mehr genutzt als angenommen, "hohes Potential in Einrichtungen und Wegen."		p	Im Untersuchungsbericht wird die Bedeutung des Thälmannparks für die Umgebung hervorgehoben. So werden auf die Bebauung des Fröbelplatzes und des Danziger Plates verzichtet. Auch dies Grün - und Freiflächen haben eine besondere Bedeutung für das stark verdichtete Umfeld. der bestehenden Kultureinrichtung und deren überörtliche Bedeutung für den Prenzlauer Berg und den Bezirk insgesamt herausgearbeitet. Gleiches gilt für die Grünflächen im Thälmannpark für die Erholung- und Freiflächen.

Auslegung					
27		Mangelnde Ausschilderung im Gebiet, kein Stift, kein Papier... Box ist nicht abschließbar		o	Die Frequenz der Besucher der Ausstellung als auch zahlreiche Gespräche mit Bürgern und Anwohnern belegen, dass auf die Ausstellung gut hingewiesen wurde und die Bürger die nicht über Internet verfügen die Box zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zahlreich genutzt haben.
29		Auslegungszeitraum ungenügend, Forderung nach Verlängerung der Frist.		o	Dem Wunsch zahlreicher Bürger die Ausstellung auch im Januar 2014 zu verlängern ist gerne entsprochen worden.
30		Zu kurzer und ungünstig gelegener Auslegungszeitraum. Umfangreiche Stellungnahme durch AI erfolgt im Januar 2014.	13.12.13	o	

Bebauung / -Folgen					
31		Vorschlag für Greifswalder Str. West: Bahnband als Künstlerateliers, Neubau als kreative Büros, Obdachlosenheim für Künstler ins Vivantes-Areal, Silhouette muss garantiert gewahrt bleiben, deswegen keinerlei Hochhäuser, außerdem keinerlei hochpreisige und mittlere Wohnungen.			Die Anregung innerhalb der Neupotenzialflächen für Wohnungsbau auch Künstlerwohnungen bzw. Atelierflächen innerhalb der obersten Geschosse zu planen ist eine interessante Anregung. Dies sollte im weiteren Planverfahren mit den zuständigen Stellen im Bezirk bzw. auf Senatsebene abgestimmt werden. Hierzu sollte der Bedarf innerhalb des Prenzlauer Bergs abgefragt werden. Innerhalb der neupotenzialflächen sind Hochhäuser nicht vorgesehen. Es wird eine Baukörperhöhe angestrebt, die sich am Bestand orientiert. Für die

					Ergänzungsflächen nördlich der Grünen Stadt wird die Bauhöhe dieser Bestandsiedlung als Orientierung herangezogen. Es ist beabsichtigt den überwiegenden Teil der Wohnungsbaupotentialflächen städtischen Wohnungsbaugesellschaften bzw. Genossenschaften zur Verfügung zu stellen.
33		Ablehnung der Bebauung des Bahngeländes zw. Prenzlauer Allee und Greifswalder Bahnhof, da Grün verloren geht und der Lärmpegel hoch ist, außerdem keine schöne Aussicht.	10.12.13	o	Gemäß dem Abwägungsprozess ist eine Bebauung entlang der Bahntrasse unter Berücksichtigung von lärmindernden Maßnahmen durchaus möglich. Gerade die beiden öffentlichen Parkplätze sind als Wohnungsbaupotentialflächen für städtische Gesellschaften bzw. für Genossenschaft sehr geeignet. Diese sollen in Verbindung mit öffentlichen bzw. halböffentlichen Grün- und Freiflächen entwickelt werden. Stadtklimatische spielen dabei eine wichtige Rolle.
34		Kein hochpreisiges, städtebaulich unpassendes Wohnen, Bezirk sollte dies nicht unterstützen, besser sind bezahlbare Wohnungen an ökologisch/klimatisch vertretbaren Orten -> soziale Wohnungspolitik.		p	Im Rahmen der Abwägung ist deutlich geworden, dass auch im TMP bzw. in seinen Randbereichen Wohnungsbaupotentialflächen zur Verfügung stehen die zu entwickeln sind. Die Flächen liegen in unmittelbarer Nähe zu einem Verkehrsknoten des öffentlichen Personen Nahverkehrs von S- Bahn und Straßenbahn. Diese Flächen aus stadtplanerischer Sicht vorrangig für Wohnungsbau geeignet. Gleichzeitig soll hier die Nachfrage nach preiswerten bzw. mittelpreisigen Wohnungen gedeckt werden. Da bereits städtischen Gesellschaften bzw. Genossenschaften ansässig sind, ist es naheliegend dies auch zum Zuge kommen zu lassen.
35	Bötzowstr. 24	Die Wohnsituation im UG wird sehr positiv bewertet aufgrund niedriger Mieten und der Ausgewogenheit der Bewohnerstruktur. Im Bericht gibt es keinerlei Nachweis Gebiets- oder stadtebezogener Wohnungsnachfrage oder Wohnungsnachfragestruktur. Daher kann der Bedarf an neuen Wohnungen nicht gerechtfertigt werden.	11.02.14	o	Die Nachfrage nach Wohnungen ist in Berlin insgesamt und auch im Bezirk Pankow und hier im Prenzlauer Berg ausreichend dokumentiert. Daher sind im Untersuchungsgebiet Wohnungsbaupotentialflächen ermittelt worden. Die Attraktivität des TMP und seines östlichen Umfelds ist ausreichend dokumentiert.
36	Bötzowstr. 25	Die Lage am Bahndamm ist für Wohnungen nicht geeignet.	11.02.14	o	Es gibt genügend Beispiele den Nachweisen, dass sich Wohnungsbau entlang von Bahnanlagen attraktiv gestalten lässt. Hier ist die besondere Bedeutung des gut erschlossenen Umfelds am S- Bahnhof Greifswalder Str. hervorzuheben die sich besonders für Wohnungsbau eignet.
37	Bötzowstr. 26	Die Wohnungs- und Bevölkerungsdichte plus nötige Infrastrukturen im gesamten Stadtteil wurden nicht untersucht, um festzustellen, ob weitere Verdichtungen im Prenzlauer Berg überhaupt noch verträglich sind.	11.02.14	p	Es ist unstrittig und ausreichend nachgewiesen, dass dem TMP eine Bedeutung als Ausgleichsgebiet für das stark verdichtet Umfeld im Prenzlauer Berg zuwächst, Dies gilt es im Grundsatz zu erhalten und fortzuentwickeln. Daher ist langfristig auf eine Aufgabe des Güterbahnhofs am Saefkow-Park gedacht. Hier können weitere Grün- und Freiflächen entwickelt werden.
38	Bötzowviertel	Wenn Neubau, dann überlegt und reduziert, kein Luxuswohnen, sondern genossenschaftlich	12.12.13	o	Es ist ausreichend ermittelt worden, dass eine erhebliche Nachfrage nach preiswerten Wohnungen besteht. Daher sollen die Neubaupotentialflächen, die sich im Eigentum der öffentlichen Hand befinden, den städtischen Wohnungsbaugesellschaften bzw. den Genossenschaften zugeführt werden.

39	Bötzowviertel	Altengerechtes, generationsübergreifendes, bezahlbares Wohnen, Pflegeeinrichtungen wären sinnvoll.	12.12.13	p	Innerhalb des Voruntersuchungskonzepts spielt die Nachnutzung des Vivantes Klinik-Areals eine besondere Bedeutung. Innerhalb der Bürgerbeteiligung ist mit vielen Bewohnern das Klinikareal zu Entwicklung eines Gesundheitsstandorts mit medizinischen Einrichtungen und besonderen Wohnformen erörtert worden. Es besteht auch Nachfrage an Wohneinrichtungen für körperlich eingeschränkte Bürger als auch Wohnformen für Senioren.
40	Danziger Str. 109	Kein Platz für neue WE, da das Quartier wichtige Ausgleichsfunktionen erfüllt. Wohnbaupotenzialflächen entlang der S-Bahn nicht sinnvoll. Bebauung sollte in den umliegenden Kiezen durch Förderung von Dachgeschossausbau unterstützt werden, oder auf Freiflächen wie Robben und Wientjes Grundstück, südlich des Velodroms, usw.	13.12.13		Das Voruntersuchungsgebiet ist innerhalb des bezirklichen Konzepts als einer von zahlreichen Wohnungsbaustandorten ermittelt worden. Der TMP erfüllt einerseits eine anerkannte Ausgleichsfunktion für die hoch verdichtete Umgebung. Andererseits bestehen Wohnbaupotenzialflächen in unmittelbarer Nähe zum S- Bahnhof Greifswalder Str. Dies gilt es für bezahlbaren Wohnraum zu entwickeln. Ergebnis der Voruntersuchung zeigt, dass im TMP wie auf der angrenzenden Flächen östlich der Greifswalder Str. zukünftig Wohnbauflächen für geförderten bzw. genossenschaftlichen Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Die privaten Bauinteressen spielen nur e
41	Danziger Straße	"Eigentumswohnungen sind auch Mietentreiber in der Nachbarschaft!"		p	In den letzten Jahren sind im Umfeld des TMP an der Ella-Kay- Str. Wohneigentumsanlagen entstanden. Diese beeinflussen den Wohnungsmarkt. Um der Eigentumsbildung auch preiswertere Wohnformen entgegenzusetzen, sollen städtischen Wohnungsbaugesellschaften bzw. Genossenschaften zum Zuge kommen. Das Gebiet TMP soll sich weiterhin durch eine soziale Mischung auszeichnen.
42	Danziger Straße 114	Geplanter Wohnungsneubau in dieser Größenordnung unrealistisch, "grüne Stadt" realistischer, dafür AS-Park unangetastet und zusammengeführt mit Restflächen der Db.	15.01.14		Es ist stadtplanerischer Sicht unumgänglich, die gut erschlossenen Flächen am S- Bahnhof Greifswalder Str. zu einem Wohnungsbaustandort zu entwickeln. Gleiches gilt für die Bebauung östlich der Greifswalder Str. Diese soll, sobald sich eine Nachnutzung der DEUNAS- Zementbetriebsfläche abzeichnet zu einer Wohnbaupotenzialfläche mit Erweiterung des Saefkow-Parks entwickelt werden.
43	Danziger Straße 114	"Die angedachte Bebauung südlich des S-Bahn-Ringes wird als nicht vertretbare Verdichtung verstanden." Wenn Neubau, dann kostengünstig mit einfacher und solider Bauweise durch landeseigene Gesellschaften. Keinesfalls Privat-Investoren mit Wohnraum jenseits von 10 Euro/m2.		o	Eine Bebauung der gut erschlossenen Parkplätze am S- Bahnhof Greifswalder Str. für Wohnungsbau ist aus stadtplanerischer Sicht erforderlich. Das Angebot der städtischen Wohnungsbaugesellschaften bzw. Genossenschaften soll durch die Flächenausweisung mittel- langfristig erhöht werden.
44	Danziger Straße 114	2.200 WE zu hoch angesetzt, zu hohe Verdichtung wäre die Folge. Bei 6 m2 Grünfläche/Einwohner nur 850 WE realisierbar.		p	
45	Ella-Kays-Straße 40	Wohnbebauung an der Bahntrasse aus gesundheitlichen Gründen nicht zumutbar		p	Es gibt zahlreiche Beispiele die belegen, dass Wohnungsbau entlang von Bahntrassen möglich ist und keine gesundheitlichen Gefahren ausgehen.
46	Ella-Kay-Str.	Es werden und sollen überwiegend keine bezahlbaren Mietwohnungen für untere und mittlere Einkommensschichten geschaffen werden.	25.01.14	o	

47	Ella-Kay-Str.	Durch die Neubauten wird das Mietpreisniveau der Bestandswohnungen erheblich steigen.	25.01.14	o	
48	Ella-Kay-Str.	Es wird nicht dargestellt, wie viele der neuen Wohnungen altersgerecht und barrierefrei sein sollen.	25.01.14	o	Das Thema der altersgerechten und barrierefreien Wohnungen ist mit der GEWOBAG und WBG Zentrum bereits besprochen worden. Auch bei Neubauten ist dies mit der Bauaufsicht anzustimmen. Es ist im Detail nicht Bestandteil dieser Planungsebene.
49	Ella-Kay-Str.	"Die Realisierung des mit 200% berechneten Neubaupotenzials wäre weder behutsam noch ergänzend."	25.01.14	o	
50	Ella-Kay-Str.	Auf den TMP liegt ein hoher Veränderungs- und Aufwertungsdruck, der durch die realisierten und geplanten Wohnungsneubauten (also durch die Investoren) weiter steigen würde.	25.01.14	o	Der Aufwertungsdruck soll durch die Bereitstellung von Wohnungsbauflächen für städtischen Gesellschaften bzw. Genossenschaften gemindert werden.
51	Ella-Kay-Str.	Zunahme von Feinstaub und Abgasen auf den drei Hauptstraßen des Areals durch Wohnungsneubau.	05.02.14	o	
52	Ella-Kay-Straße	Ablehnung von Hochhäusern		o	Die Diskussion über Bauformen wie Hochhäuser hat im Rahmen der Voruntersuchung eine wesentliche Rolle gespielt. Es wird eine Höhenentwicklung der Neubauten angestrebt, die sich am Bestand der grünen Stadt bzw. an den Häusern der Lilly- Hennoch -Str. orientiert. Die genaue Bauform bleibt späteren Planwerken vorbehalten.
53	Ella-Kay-Straße 22	Begrüßt Bebauung auf Privatgelände	10.12.13	o	
54	Ella-Kay-Straße 41	Die Vermerker betrachten die Bebauung des Saefkow-Parks positiv. Die Grünanlagen in Saefkow und ETMP sollen belassen werden.		o	Die Grün- und Freiflächen im TMP sollen qualifiziert werden. Der Saefkow-Park soll perspektivisch erweitert werden um Nutzungsdruck im TMP etwas zu mindern.
55	Ella-Kay-Straße 50	Großer Unmut über bisherigen Baulärm (5 Jahre, von morgens bis abends)		o	Die VU kann keinen Baulärm als Thema aufbereiten. Jede bauliche Instandsetzung oder Änderung führt zu Lärm der sich nur zum Teil begrenzen lässt.
56	Gryphiusstraße	Bebauung auf ehem. Bahnfläche und Deuna-Fläche wirkt den freiraumplanerischen Zielen entgegen. Vorgeschlagene geschlossene Blockbebauung unpassend, wenn, dann punktuell mit großen öffentlichen Flächen.			Mit der Bebauung auf der Bahnbetriebsfläche sollen zwei Ziele verwirklicht werden. Einerseits Wohnungsbau an der gut erschlossenen S- Bahnstation Greifswalder Str..Andererseits Anlage für Grün- und Freiflächen zur Ergänzung des Saefkow-Parks.
57	Lilli-Henoch-Str. 18	Selbst bei Bau von Sozialwohnungen durch Investor folgt nach ein paar Jahren Sanierung und Umwandlung in Luxus-Eigentumswohnungen.	07.01.14	o	Diese Entwicklung kann in späteren Planungsprozessen zum Beispiel durch den Abschluss von städtebaulichen Verträgen gesteuert werden oder es wird zur Bindung der vertraglichen Verhandlungen ein bestimmter Prozentsatz von Wohnungen als Mietwohnungen festgeschrieben. Stellungnahme eines Bürgers entspricht auch vielen zustimmenden Reaktionen während der vierwöchigen Auslegung der Voruntersuchungsergebnisse.

58	Lilli-Henoch-Str. 24	Jetzige Mieten sollen auf diesem Niveau erhalten bleiben.	08.01.14	o	
59	Lilli-Henoch-Straße 20	Keine Einwände gegen der Bebauung ungenutzter ehemaliger Gewerbegebiete, aber starker Protest gegen Bebauungsabsichten auf von den Anwohnern genutzten Flächen.	10.12.14		
60	Schönefelder Str. 2, 10441	Es sollte Wohnraum entwickelt werden	06.01.14	p	
61	Schreinerstr. 28, 10249	Neubau hält sich in Grenzen. Schaffung hochwertigen Wohnraums durchaus positiv, da dadurch Aufwertung und Durchmischung		o	
62	Sülbh.25 10409	Wunsch: Bezahlbare Mieten, Umwandlung /Erhalt der Mieterstruktur. Um Bezahlbarkeit der Mieten für Alteingesessene zu garantieren, wünscht sich der Vermerker eine Quotenregelung/Auflage für den Privatinvestor im Saefkow-Park, dass hier 5-10% der Wohnungen für qm-Preise unterhalb des Mietspiegels auf 15 Jahre verbindlich festgelegt werden. Beispiel S Ostkreuz-Gelände.	02.12.13		
63		Wohnungsnot kann im TMP nicht dadurch behoben werden, dass private Investoren hochpreisige WE bauen.		p	Die Voruntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Wohnungsbaupotenziale zum überwiegenden Teil städtischen bzw. Genossenschaften zugeführt werden sollen. Es wird eine soziale Mischung angestrebt.
64		Der Bedarf an Wohnbaupotentialen wird nicht aus der Analyse abgeleitet und widerspricht dieser sogar.	17.01.14	p	
65		Nur 10 % der 2200 gepl. WE würden von öffentl. Gesellschaften errichtet, mit Mieten, die nicht als günstig bezeichnet werden können (8 €/m2), der Großteil der WE würde von privaten Investoren gebaut werden und wäre im oberen Preissegment (aufgrund der guten Lage) angesiedelt. Es würde demnach kein Beitrag zur Entspannung des Berliner Mietwohnungsmarktes geleistet werden.	17.1.	p	Diese Ausführungen lassen sich nicht aus der Voruntersuchung entwickeln. Es wird angestrebt die Neubaupotenzialflächen für städtischen Gesellschaften bzw. Genossenschaften zuzuführen. Es werden auch städtebauliche Verträge in Erwägung gezogen, die die soziale Mischung regeln könne. Lediglich die bereits von einem privaten Investor erworbene Fläche wird wahrscheinlich zum großen Teil in einem höherpreisigen Segment entwickelt.
66		"Alternativen zum Wohnungsbau (sozialen...): Möglichst in die Höhe planen. Hochhäuser in den Randgebieten, um die teuren u. begrenzten Bebauungsflächen zu reduzieren. Thälmann-Denkmal -Vorplatz u derzeitige Betonfläche (in dieser Zone dann auch kostengünstige Schallschutzmaßnahmen)"	4.12.	p	lediglich ein Bewohner hat in der persönlichen Erörterung für den Neubau von Hochhäusern plädiert. Er verspricht sich davon einen größeren Teil von Grün- und Freiflächen. Die Voruntersuchung strebt aber eine Bebauung an, die sich in ihrer Höhe eher am Bestand und hier zum Beispiel an der Grünen Stadt orientiert.
67	Lilli-Henoch-Str.	Keine Bebauung der Bahntrasse diesseits und jenseits der Greifswalder Str, einschließlich der Parkplätze an der Lilli-Henoch. Kein weiterer Hausbau, der den Mietspiegel erhöht.	10.12.14	o	

68	Olga-Benario-Prestes-Str. 13	Wohnungsbau ist notwendig, doch die im UG angesetzten Wohnungsbaupotenziale sind zu hoch angesetzt. Fragen: Wie hoch soll gebaut werden? Wird der Wohnraum hochpreisig? Stellplätze oder Tiefgaragen für die zusätzlichen Bewohner? Reicht die techn. Infrastruktur für die neuen WE überhaupt aus? Wie wird die Qualität des Quartiers Grüne Stadt gegen Schleichverkehr o. ä. geschützt? Ist die soz. Infrastruktur ausreichend? Wie wird sich das Mietpreisniveau verändern? Städtebaulicher Vertrag?		p	
69		Baupotential Vivantes-Gelände: Es wird ein Potential ausgewiesen, ohne über die Nachnutzung gesprochen zu haben. Es stehen denkmalgeschützte Säle auf dem Areal.	16.12.13	post	Die Nachnutzung des Klinik-Areals ist im Rahmen der Untersuchung sehr intensiv diskutiert worden. Eine große Gruppe plädiert für eine medizinische Nachnutzung in Verbindung mit besonderen Wohnformen. Z.B. Altengerechtes Wohnen, Wohnformen für behinderte Menschen und medizinische Einrichtungen für älter werdende Bewohnerschaft.
70	Danziger Str. 109	Trotz als gut attestierten energetischen Zustandes der Bestandbebauung wird im Bericht mehrmals eine energetische Sanierung empfohlen. Erfahrung der Mieter: Gebäude verfügen über guten Wärmedämmstandart.	16.01.14	o	Mit sehr vielen Bewohnern wurde die Frage der energetischen Sanierung der Wohnungsbestände der GEWO BAG diskutiert. Die GEWO BAG plant zurzeit ab etwa 2016 mit einer Sanierung des Bestands. Nunmehr wird der Frage der energetischen Sanierung auf Grund der Unterschützstellung nach dem Berliner Denkmalschutzgesetz eine größere Bedeutung zu kommen. Die fachlichen Fragen sind mit dem Mieterbeirat und Fachleuten zu einem späteren Zeitpunkt vertieft zu diskutieren. Die Frage der Fassadengestaltung wird sich nunmehr auf Lösungen an den Innenwänden und der Gestaltung neuer Fenster am bestehenden Vorbild konzentrieren.
68	Ella-Kay-Str.	Vorgeschlagene Maßnahmen ziehen gravierende Auswirkungen auf die Infrastruktur des TMP nach sich	02.02.14		
69	Ella-Kay-Str.	Sind genügend Kitas, Schulen, Einzelhandelsgeschäfte, Spielplätze, Parkplätze u. Arztpraxen für die städtebauliche Ergänzung im Gebiet vorhanden?	03.02.14		
70		Die Wohnungs- und Bevölkerungsdichte im Stadtteil wurde nicht untersucht. Daher kann die Frage, ob eine Nachverdichtung verträglich ist, nicht beantwortet werden.	17.01.14		
71		2200 zusätzl. WE bedeuten eine Verdoppelung der bish. Wohneinheiten. Die neuen Einwohner würden den Nutzungsdruck auf Grünflächen und soz. Infrastruktur sehr stark erhöhen und Folgeeinrichtungen nötig machen.	17.01.14		Mit der Zahl der zusätzlichen Wohneinheiten geht ein Bedarf nach Kita-Plätzen und Schuleinrichtungen einher. So soll der Standort der GS Am Planetarium erweitert werden und nördlich davon kann eine Kita Errichtet werden. Die Grün- und Freiflächen sollen perspektivisch im Umfeld des Saefkow-Park ergänzt werden um den nachfragedruck aufzufangen.

Beteiligung					
72		Kein Plan/ keine Beteiligung für die Interessen der jüngeren Bewohner vorhanden		o	Die Interessen der jüngeren Bewohner wurden intensiv z.B. im Workshop diskutiert. Daraus resultiert die Anlage von Skateranlage, einem Fitness Parcours und anderen Freizeitnutzungen. Diese sollen zu einem späteren Zeitpunkt im Bereich des Saefkow-Parks realisiert werden.
77		Wie werden die 14% Menschen mit Migrationshintergrund (vor allem die Kinder) in der Beteiligung eingebunden?	13.12.13	p	
78		Positiv: Auslegung: Wünschenswert wäre eine öffentliche Erläuterung des Verfahrens des INSEKS bzw. Voruntersuchung analog §136 BauGB, sowie rechtl. Rahmenbedingungen, insbesondere Eigentumsverhältnisse, Rechte der Eigentümer, Forderungen des Senats an den Bezirk.		o	Im Rahmen der Erörterungsveranstaltung am 9. April soll noch einmal intensiv das Plangungsinstrumentarium erläutert werden. Wie soll es weitergehen. Welches Programm der Förderung kommt zum Einsatz. Was regeln die späteren Planungsebenen wie ein Bebauungsplan, ein VE- Plan und ergänzende städtebaulicher Verträge.
79		Beteiligung sollte die in den umliegenden Vierteln wohnenden Menschen einbeziehen, informieren (möglichst barrierefrei, Kinder und Jugendliche), mit ausreichendem Budget und Zeithorizont.		o	Zu gegebener Zeit wird der Planungsprozess auch die Anwohner der Grünen Stadt weiter intensiv begleiten. Zur Gestaltung der Flächen nördlich des Grünen Stadt wird es intensive Beteiligungsprozesse geben. Die Anwohner des Saefkow-Parks werden im Rahmen des Stadtumbaus Ost über die Projekte informiert. Zu dem Untersuchungsgebiet und den geplanten Förderprogrammen wird auf der HOMPGE zukünftig weiter informiert.
80	Bötzowstr. 24	"Trotz mehrerer Gebietskulissen mit abweichenden Sanierungsverfahren muss ein übergeordnetes einheitliches Bürgerbeteiligungsverfahren für das gesamte U-Gebiet weiter sichergestellt werden"	21.01.14	o	Unabhängig von den zukünftigen Verfahren, ob Sanierungsgebiet u oder Stadtumbau oder B-Planverfahren, die Öffentlichkeitsarbeit ist in allen Planungsverfahren großgeschrieben und soll in nächster Zeit verstetigt werden. Zu den jeweiligen Förderprojekten können ergänzende Info-Veranstaltungen stattfinden. Für den Spielplatz im Thälmannpark gab es 2013 ein reges Kinderbeteiligungsverfahren. SowaS ist Bestandteil der Förderverfahren.
81	Bötzowstr. 35	Die Vorschläge unter 6.3 zur weiteren Beteiligung bleiben weit unter den Erfordernissen demokratischer Mitwirkungsmöglichkeiten. Vorstrukturierte, institutionelle Gremien können die zukünftigen Herausforderungen nicht erfüllen. Die Beteiligung muss qualifiziert werden und nachvollziehbarer werden.	11.02.14		
82	Bötzowviertel	Auslegung und sonstige Beteiligung: positiv	12.12.13	o	
83	Danziger Straße 111	Kampagne Teddy 2.0 zwar erwähnt, jedoch nicht im Protokoll der Abstimmungsgespräche vorhanden. Außerdem keine Schlussfolgerungen zu Teddy 2.0 vorhanden, zumindest als Anmerkung.		o	Das Konzept 2.0 entspricht bis auf die Neupotenzialflächen der Zielrichtung der AI. Auf die Bebauung der gut erschlossenen Flächen am Nahverkehrsknoten Greifswalder Str. kann nicht verzichtet werden.
84	Ella-Kay-Str.	Den Interessen der Bürger sollte mehr Aufmerksamkeit geschenkt werden und die Vorschläge der AI in das Konzept integriert werden.	09.02.14	o	

85	Ella-Kay-Str.	Forderung: Unbedingte Einbeziehung der AI in alle künftigen Entscheidungen.	10.02.14	p	
86	Lilli-Henoch-Str. 17	Kritik: Nur ein Entwurf steht zur Debatte.	07.01.14	p	
87	Lilli-Henoch-Str. 21	Entwurf der AI liegt nicht aus, dazu sollte Stellung genommen werden.	07.01.14	o	
88	Olga-Benario-Prestes-Str. 12	Auslegungszeitraum zu kurz und in der Vorweihnachtszeit, Bewohner umliegender Gebiete wurden nicht einbezogen, bisheriges Verfahren unzureichend. Bewohner der grünen Stadt müssen mit einbezogen werden, vor allem beim Thema Verkehr.		o	
89		Starke Konzentration auf das UG negativ. Beteiligung zu eng gefasst, da die Bürger, die angrenzend zum ASP wohnen, nicht einbezogen wurden.	17.01.14	o	Im Rahmen der Bürgerbeteiligung sind viele Bewohner aus den angrenzenden Gebieten in der Ausstellung anwesend gewesen. Die Bewohner der Grünen Stadt wurden informiert. Das BA hat eine rege Öffentlichkeitsarbeit auf den Weg gebracht und die Presse hat regelmäßig über die Planungsstände und Inhalte berichtet. Auch zukünftig wird sich die sehr interessiert Bewohnerschaft weiter in die vertiefenden Planungen einbringen.
90		Teddy 2.0 sollte in vollem Umfang in alle Formen des stattfindenden Verfahrens einbezogen werden.	13.12.13	o	
91		Die AI wird sich nur am weiteren Verfahren beteiligen, wenn die Entwicklungsalternative eines unbebauten Grünzuges in den Abschlussbericht aufgenommen wird. Die AI lehnt es ab in zukünftigen Beiräten mitzuwirken, die auf dem Untersuchungsbericht in seiner jetzigen Form basieren.	17.01.14	p	
92		Die AI fordert, dass mehr Transparenz des Verfahrens und der Beteiligung hergestellt werden muss, die Bewohner der umliegenden Gebiete müssen mit einbezogen werden, es muss eine Kinder- und Jugendbeteiligung erfolgen. Weitere Workshops sollte sich gezielt mit den versch. Teilarealen beschäftigen.	17.01.14	p	
93		Die AI lehnt die Unterteilung in zwei Sanierungsgebiete vorerst ab, da nach der jetzigen Beteiligungslogik für eines der Gebiete nur Eigentümer und Projektentwickler zur Sprache kommen würden.	17.01.14	p	

94		Vorschlag für Vivantes-Fläche: Schulen werden im Bezirk dringender benötigt als neue WE.		p	
96		"Schulpsychologische Besetzung existiert nicht mehr"		o	
97	Bötzowstr. 23	Einfriedung des Campus' kontraproduktiv, da er den Charakter des offenen Wohnparks verändert. Mit der Verlagerung des Radweges nach Norden kann die Öffnung für Fußgänger weiterhin bestehen bleiben.	20.01.14	post	Im Rahmen des Verfahrens wurde die Durchwegung des Schulgeändes aus Sicherheitsgründen kritisiert. Daher wird angestrebt, für das Schulgelände einen nach Norden erweiterten Campus zu bilden. Darin sollen die Schulfreiflächen, ein Schulgarten und Sportanlagen Platz finden. Die Gestaltung bleibt einem vertiefende Verfahren unter Einbeziehung der Öffentlichkeit vorbehalten.
98	Danziger Str. 112	Erweiterung Richtung Vivantes, um grünes Band verwirklichen zu können. Hauptgebäude kann trotzdem für besondere Wohnformen genutzt werden.	13.12.13	o	Ein Nachnutzungskonzept kann auf dieser Planungsebene nur eine grobe Richtung vorgeben. Eine Vertiefende Planung unter Beteiligung der Öffentlichkeit wird noch interessante Anregungen für die spätere Nutzung geben können. Das Hauptziel ist eine medizinische Nachnutzung für die älteren Bewohner als auch besondere Wohnformen für Senioren und Bürgern wird körperlichen Einschränkungen.
99	Danziger Straße 115	Einfriedung des Campus nicht sinnvoll, weil abtrennende Wirkung, besser wäre eine Erweiterung auf Vivantes Areal.		o	
100	Ella-Kay-Straße	Durch Erweiterung des Campus auf den Flächen des Hortgebäudes und der Sportanlagen entsteht evtl. ein abgeschlossenes Areal, dadurch Abtrennung des Parkbandes zur Prenzlauer Str. in Richtung Greifswalder Str. Im Bericht erwähnte "Ost-West-Grünverbindung" könnte dadurch unterbrochen werden. Konzept der AI sieht auf dem Vivantes-Areal einen Bildungsstandort vor, was schlüssiger erscheint, da es direkt an dem jetzigen Schulgrundstück anschließt. Das schließt dort betreutes Wohnen nicht aus.		o	
101	Lilli-Henoch-Str. 22	Schulcampus teilt den Park -> beginnende Fragmentierung Argument für späteren Wohnungsbau. Schule könnte auch anders vor Durchgangsverkehr geschützt werden.	07.01.14	o	
102	Lilli-Henoch-Straße 11	Ausdehnung des Bildungscampus besser zum Vivantes Areal, da sonst Park in seiner Gesamtheit zerstückelt würde.	15.01.14	o	
103	Prenzlauer Allee 41	"Private Schule auf dem Gelände Vivantes in Zusammenarbeit mit Pfefferwerk"		p	Die Errichtung einer privaten Schule ist nicht das Ziel der Voruntersuchung am Standort Vivantes. Der Bedarf nach medizinischer Versorgung der Anwohner und die Errichtung von besonderen Wohnformen erscheinen sehr groß.
104		Im ETP wird dringend eine zusätzliche Schwimmhalle benötigt, damit der an der sportorientierten Schule angebotene Schwimmunterricht nicht mehr ausgelagert werden muss. Zurzeit verursacht dies Kosten, die eingespart werden könnten.			Die Planung des Schulschwimmunterrichts obliegt der Planung der Berliner Bäderbetriebe in enger Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Bildung und Sport. Bisher wurde kein Bedarf nachgewiesen. Dies muss gesondert erörtert werden. Von Seiten der Bewohnerschaft ist vereinzelt der Bedarf nacheinem Freizeit- und Erholungsbad mit einer umfänglichen Sauna- und

					Wellnesslandschaft geäußert worden.
--	--	--	--	--	-------------------------------------

Denkmal					
105		Denkmal durch Café aufwerten		o	Die Diskussion über die Nutzung der Denkmalanlage an der Greifswalder Straße bedarf eines gesonderten Verfahrens in einer Abstimmung mit dem LDA und der DU im Bezirksamt. Nach der Unterschutzstellung ergeben sich sicherlich neue Aspekte die zu berücksichtigen sind. Dazu zählt auch die Errichtung eines Cafés für die Besucher der Denkmalanlage Thälmannpark.
107		"Denkmal im Grünen", das Grün um den Teich fortsetzen über den Platz hinaus bis zum anderen Grün, Granitplatten verkaufen -> Geld für Parksanierung			
108		Café und gleichzeitig skaten nicht möglich, da man beim Kaffeetrinken seine Ruhe haben möchte vor diesem Krach!			Grundsätzlich hat die Nutzung und Gestaltung des Denkmalbereichs im Rahmen der Voruntersuchung einen breiten Raum eingenommen. Viele Bewohner haben sich sehr engagiert in die Diskussion eingebracht. Eine Gruppe plädierte für die große versiegelte Fläche zu bespielen. Gastronomische Einrichtungen wurden vorgeschlagen. Lichtinstallationen sollten nachts den Bereich hervorheben, Andre forderten einen Wochenmarkt. Mit den zuständigen Denkmalschützern sind Nutzungskonzepte intensiv abzustimmen.
109		Sichtbarkeit des Denkmals und ggf. Hintergründe aufzeigen (Danziger Str.)	13.12.13	o	
110		Café und gleichzeitig skaten nicht möglich.	13.12.13	o	
111	Bötzowstr. 25	Geplante Parkplätze direkt vor dem ET-Denkmal würden die Sicht auf den Denkmalplatz verdecken. Außerdem würden Stellplätze den Fußweg, der durch einen Fahrradweg verkleinert wird, zusätzlich verschmälern.	22.01.14	o	
112	Bötzowstr. 26	Der Denkmal-Platz sollte durch regelm. Markttag und ein dazu passendes Café belebt werden. Nutzungen wie Spiele im Freien (Schach, Dame, etc) könnten als gemeinsame Nutzung den Platz bereichern. "Ein die Freifläche umschließender Streifen mit berankerter Pergola und im Sommer schattigen Sitzbänken darunter könnte dem Platz den "Apellcharakter" nehmen und die Aufenthaltsqualität verbessern."	23.01.14	o	

113	Danziger Str. 113	Glatter Bodenbelag ok, Kiosk und Rampen zu viel. Jetziges Quadratraster kann für Hindernisse für Skater umgestaltet werden, ohne den Denkmalschutz allzu sehr zu beeinträchtigen.	13.12.13	o	
114	Danziger Straße 110	Zustimmung zur Nutzungserweiterung des Denkmalplatzes	15.01.14	o	
115		Vorschlag: Denkmalpark um das Thälmannendenkmal. Ort der Auseinandersetzung mit DDR-Geschichte schaffen (abseits des Zentrums), Tourismus würde Geld bringen (Bsp. Budapest). Schaffung eines Ortes überreg. Historischer Bedeutung.		p	Vor dem Hintergrund der Unterschutzstellung des Thälmannparks ist die Forderung vieler Bewohner nachgekommen worden. Es wird ein intensiver Prozess einsetzen, der sich mit Gestaltung der Bau- und Grünflächen als auch Denkmal auseinandersetzen wird. Die Forderung von Bewohnern nach Eingriffen in die bestehende Substanz wird jetzt allgemein schwieriger werden. Eine Bewohnerin hatte die Entsiegelung des Denkmalareals gefordert. Andre Sahen gestalterischen Eingriff in die Parkanlage vor. Jetzt werden sich die Konzepte eher am Bestand orientieren und Eingriffe dürften nur sehr begrenzt und behutsam möglich sein.
116		Die Gestaltung der Freiflächen im UG sollte restauriert und geschützt werden, ebenso das bauliche Ensemble ETMP.			
117	Bötzowstr. 22	Der TMP stellt neben der Grünen Stadt und dem Mühlenviertel ein wichtiges baukulturelles Erbe im Stadtteil dar und sollte unbedingt in der jetzigen Form erhalten werden.	19.01.14	p	
118	Danziger Str. 110	Architekturhist. Bedeutung des Ensembles lässt einen massiven Eingriff wie Wärmedämmung von außen nicht zu, außerdem würde die Stabilität der Mietpreise gefährdet.	16.01.14	p	
119	Ella-Kay-Straße 23	Begrüßenswert wäre Denkmalschutz auch für Park, Denkmal und Wohnhäuser	10.12.13	fax	
120	Ella-Kay-Straße 38	Gesamtes Gebiet unter Denkmalschutz stellen noch vor Bestätigung der Entwicklungskonzeption	07.12.13	o	
121	Gryphiusstraße	Gartendenkmalpflegerisches Gutachten notwendig für TMP und Saefkow-Park. Denkmalgerechte Sanierung des Saefkow-Parks. Wiederherstellung und Aufwertung des Schirmkinderplatzes.		p	

Ehem. Bahngelände

122		BA Pankow sollte in Zusammenarbeit mit DB Kaufoption für das Land erwirken, evtl. schon erteilte Kaufoptionen sollten entzogen werden.	13.12.13	o	Der Rückkauf der ehemaligen Bahnfläche westlich des S-Bahnhofs Greifswalder Str. ist keine realistische Option. Allerdings kann zurzeit nicht ausgeschlossen werden, dass Teilflächen im Rahmen der Aufstellung des städtebaulichen Vertrags der öffentlichen Nutzung zugeführt werden. So wird angestrebt entlang der Bahntrasse einen breiten Fuß- und Radweg zu errichten der überörtliche
-----	--	--	----------	---	---

Verbindungsfunktion erfüllen soll.

Grünanlagen, Parkausstattung, Sport

124		Analyse-Teil: Differenzierung zw. Spiel- und Bolzplätzen fehlt (neuer BVV-Beschluss zu Bolzplätzen)	13.12.13	o	Zum gesamten Bereich der Grün- und Freiflächen und den Spiel- und Bolzplätzen soll auf der Grundlage der Voruntersuchung eine intensivere Detailplanung erfolgen. Einerseits geht es um eine Qualifizierung der bestehenden Anlagen. Andererseits um die Neueinrichtung von Spiel- oder Bolzplätzen auf dem zukünftigen Erweiterungsareal des Saefkow-Parks. Unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes werden sich neue Erkenntnisse ergeben. Grundsatz der Planung ist die Herstellung eines grünen Bandes vom Planetarium über die Brücke über die Greifswalder Str. über das Areal des bisherigen Betriebsbahngeländes bis zum Saefkow-Park mit der Option der Verlängerung über die Kniprodestraße. Dabei spielt die Arrondierung des Saefkow-Parks und die Einbindung in den Stadtraum die zentrale Rolle. Die genaue Verortung von Spiel- und Bolzplätzen muss vertiefenden Untersuchungen vorbehalten bleiben.
126		Anton-Saefkow-Park: Spiel- und Aufenthaltsqualität prüfen und evtl. nachbessern.	13.12.13	o	
127		Neben Spielplätzen auch Aufenthaltsorte am Weg schaffen, z.B. Hängematten	13.12.13	o	
128		Manchmal sind weniger Spielangebote mehr, wenn die Naturspielmöglichkeiten aufgewertet werden (z.B. Kennzeichnung von Bäumen und Sträuchern als Wissenswege)	13.12.13	o	
129		Südlich entlang der S-Bahn sollte eine Freifläche entstehen, Fläche bis Kniprodestr. Von Bebauung freigehalten, langfristige rechtlich verbindliche Sicherung als Park, das gleiche gilt für alle momentanen Freiflächen, da notwendig für Erholung und zur Prävention des Klimawandels.		p	
130		Mehr Grün erhalten; es wurden viele neue Bäume gepflanzt, die wegfallen würden.		p	
131		Ausdifferenzierung Spielplätze irreführend, da es sich um Bolz- und Spielplätze handelt, ob öffentlich o. privat nicht ersichtlich.	13.12.13	o	
132	Bötzowstr. 21	Erhalt des Patientenparks des Klinikums notwendig, da dieser eine der wenigen gepflegten Grünflächen im Quartier darstellt und vor allem an heißen Tagen ein angenehmes Klima hat.	18.01.14		Eine vertiefende Untersuchung des bestehenden Vivantes Klinikareals steht noch aus. Der Patientenpark wird in einem Neuordnungskonzept aufgehen und seine öffentliche Nutzung sollte vertraglich gesichert werden. Da es sich u.a. um einen Bereich von besonderen Wohnformen handeln soll, ist eine Nachnutzung als Grünfläche für Bewohner und Nutzer absolut sinnvoll.

133	Bötzowstr. 23	Der Anton-Saefkow-Park wird zwar für die Grünflächenbilanz des UG herangezogen, jedoch wird seine Bedeutung für das umliegende Gebiet nicht erläutert.	11.02.14	o	
134	Bötzowstraße 20	Jetzige Bahnflächen östl. der Greifswalder Str. und Zementwerk sollten nach mittelfristiger Aufgabe ihrer Funktion nicht noch weiter durch Wohnbebauung versiegelt werden. Die Flächen sollten als wichtige Reserveflächen für das Gründefizit der Stadt begriffen werden.	17.01.14	p	
135	Bötzowstraße 21	Vom ASP aus sollte das Grünband in Richtung Osten entlang der dortigen Sportschule bis über die Grünflächen an der Landberger Allee weitergeführt werden, um Fuß- und Radwege dorthin zu verlängern, was die Anbindung zum nördlichen PB und FH verbessern würde.	17.01.14	o	
136	Bötzowviertel	TMP muss grün bleiben, alle Flächen sollen erhalten werden.	12.12.13	p	
137	Danziger Str. 111	Gesamter Streifen entlang der Ringbahn sollte frei bleiben, um Flickenteppich zu vermeiden.	13.12.	p	
138	Danziger Str. 114	Fröbelplatz sollte sich eher zum BA-Gelände orientieren, Vorplatz mit hoher Aufenthaltsqualität möglich. Spiel und Sportflächen könnten auf den Danziger Platz verlegt werden.	13.12.13	o	Diese Anregung wird in die weitere Planung der Qualifizierung der bestehenden Plätze, Fröbelplatz und Danziger Platz eingehen. Es wird zu beiden Platzanlagen ein Gestaltungskonzept geben, das zwischen dem SGA und einem Landschaftsarchitekten und der Öffentlichkeit abzustimmen ist. Auch eine intensive Beteiligung der Nutzergruppe der Kinder ist einzuplanen.
139	Danziger Str. 116	"Bei der Umstellung auf Kunstrasen ist unbedingt darauf zu achten, dass dieser ebenfalls die Farbe grün haben wird!"	13.12.13	o	
140	Danziger Str. 84	Grünverbindung entlang der Bahntrasse sehr wichtig, Bebauung darf nur so breit sein, dass die Verbindung nicht zu schmal wird. Deswegen Bebauung auf ehem. Bahngelände nicht sinnvoll. Auf der Seite östl. der Greifswalder darf Neubebauung nicht breiter sein als das vorhandene Bürogebäude.		o	In der Tat wird es im Rahmen von vertiefenden Planungen z.B. in einem Bebauungsplanverfahren darauf ankommen, die Abwägung zwischen den Bau- und Grünflächen so zu gestalten, dass ein breiter Grün- und Freiraum verbleibt. Dabei sind stadtklimatische Aspekte zu berücksichtigen. Innerhalb der Grün- und Freiflächen ist Hauptverbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen dem Planetarium und der Greifswalder Straße zu berücksichtigen. Dies könnte in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.
141	Danziger Straße	Vermerker wünscht sich im Bericht Gedanken zu stabilen Bänken, Mülleimern, da jetziger Zustand schlecht.	09.12.13	p	Alle Anregungen zu den Gestaltungen der Grün- und Freiflächen als auch Anregungen zur Möblierung des öffentlichen Raumes ist bei Abstimmung zu vertiefenden Konzepten besonders von den Nutzergruppen einzubringen. Es wird zu allen Vorhaben Anwohnerversammlungen geben, wo alle Vorschläge diskutiert werden können.
142	Danziger Straße	Vorschlag: Einbindung von Anwohnern in kleine überschaubare Pflegeprojekte (ehrenamtlich)		o	
143	Danziger Straße	Erhalt begrüßenswert. Zu viele ungenutzte befestigte Wege, die zu wassergebundenen Decken	15.01.14	o	Die zukünftige Gestaltung von Wegeverbindungen wird in einem denkmalpflegerischen Konzept zu berücksichtigen sein. Dabei dürfte die Frage

	109	umgebaut werden sollten.			nach der Gestaltung der Oberflächen z.B. wassergebundene Decke versus Asphalt eine große Rolle spielen.
144	Dunckerstr.	Alhbecker Str. und Dunckerstr. bieten Leerräume für Stadtbäume, die bei der Sanierung des TMP befüllt werden könnten. Es müssten Bäume sein, die vorwiegend im Halbschatten wachsen.	17.12.13	o	
145	Ella-Kay-Str.	Positiv: Erhalt und Aufwertung der bestehenden Grünflächen.	30.01.14	o	
146	Ella-Kay-Str.	Die Aufwertung der Grünflächen wird relativiert durch die intensiviere Nutzung beim geplanten Bevölkerungszuwachs von 200% auf ca. 5500 Einwohner.	31.01.14	o	
147	Ella-Kay-Str.	In Zukunft muss das BA die Pflege der Grünflächen unbedingt einplanen	01.02.14		
148	Ella-Kay-Straße	Positiv: Erhalt der bestehenden Grünflächen.	16.12.13	post	
149	Ella-Kay-Straße 39	Durchgängiger Grünzug von Prenzlauer Allee bis zur Kniprodestraße ohne jegliche Wohnbebauung. Historische Chance, um Stadtklima zu verbessern. Vorgesehener Fuß- und Radweg gut Idee.		o	
150	Gryphiusstraße	Notwendigkeit folgender Maßnahmen: Alle vorhandenen Grünanlagen erhalten und in Funktion stärken, zusätzl. weitere Grünanlagen an Bahnlinie und Erweiterung Saefkow-Park. Grünband ist mit Priorität zu verwirklichen. Erhalt und Qualifizierung der Freiflächenstruktur, Maßnahmen sind unter Berücksichtigung der Generationengerechtigkeit vorzunehmen.		p	
151	Lilli-Henoch-Str.	Mehr Grünanlagen in Berlin notwendig, deswegen Unterstützung des Teddy 2.0 Konzepts des grünen Bandes.	10.12.13	p	
152	Lilli-Henoch-Str. 19	Sollten unter Schutz gestellt werden, um die Flächen für die Zukunft zu bewahren.	07.01.14	o	
153	Lilli-Henoch-Str. 20	Herr Göpel sollte einen Park statt Wohnungsblöcken bauen. Name: "Göpel-Park".	07.01.14	b	
154	Lilli-Henoch-Straße 14	Es wird nicht auf die Möglichkeiten zur Erweiterung des Grüns eingegangen.	15.01.14	o	Mit der Unterschutzstellung des gesamten Thälmannparkareals als Denkmalsbereich und der der Parkanlage sind der Gestaltung bzw. der Erweiterung für Grün- und Freiflächen engere Grenzen gesetzt. Zunächst muss das ursprüngliche Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept vom Ender 80'er Jahre wieder sichtbar gemacht werden. Alle Elemente wie Wege, Bänke, Beleuchtung und das gesamte Grünkonzept müssen mit den Ursprungplänen abgeglichen werden. In diesem Zusammenhang spielt die aktuelle und zukünftige Pflege eine besondere Rolle. Viele Bürger haben sich für ein bürgerschaftliches Engagement ausgesprochen. Dies wird das Bezirksamt sehr gern aufgreifen. Über

					Patenschaften oder das Bereitstellen von Hilfsmitteln wird es noch Abstimmungen geben. Die Anwohner haben bereits 2013 mit Säuberungsaktion begonnen. Das wird sehr begrüßt und sollte in Zukunft verstetigt werden. Da es sich um einen Denkmalsbereich handelt, kommt der Pflege hier eine besondere Bedeutung zu.
155	Lilli-Henoch-Straße 3	Erhalt der Grünflächen zu begrüßen, allerdings wird durch die geplanten Maßnahmen die Zerstückelung des Parks herbeigeführt	15.01.14		
156	Lilli-Henoch-Straße 7	BA muss die Parkpflege intensivieren, Pflege kann nicht allein durch Anwohner geleistet werden.	15.01.14	p	
157	Lilli-Henoch-Straße 8	Bewuchs am Rand der Greifswalder muss dicht bleiben, da er als Lärm/Abgas/Feinstaubschutz fungiert.	15.01.14	p	
158	Oderberger Str. 15	Saefkow-Park ist unbedingt zu sanieren wegen seiner Historie.	09.12.13	p	
159	Schreinerstr. 28, 10248	Positiv: Erhalt so vieler Grünanlagen, dadurch "Grüne Oase", Grünflächen sollten aber gepflegt bzw. aufgewertet werden		b	
160		In der Analyse wird festgestellt, dass die umliegenden Quartiere ein Grünflächendefizit aufweisen. Die richtige Schlussfolgerung sollte also über den bloßen Erhalt der Grünflächen im TMP hinausgehen, da die vorhandenen Flächen schon jetzt nicht ausreichend sind.	17.01.14	o	
161		Forderung: Konzept eines unbebauten Grünzuges muss als alt. Entwicklungsoption in den Bericht aufgenommen werden.	17.01.14	p	
162		Bei Neugestaltung wären Klettergerüste, Barren, Sprossenleitern... Outdoorgeräte für Jugendliche und Erwachsene schön, am liebsten überall.	05.01.14	fax	
163		Im Alternativkonzept der AI "Teddy 2.0" würde ein durchgehender Grünzug realisiert werden können, weil der Bildungscampus auf das Vivantes Areal ausgeweitet wird. Betreutes Wohnen bliebe im vorderen Teil möglich.	17.01.14	o	
156	Bötzowstr. 22	Bei der Prüfung der Bedarfsdeckung (Grünflächen, Spielplätze, Gesundheit, Soziales) wurden die benachbarten Wohngebiete nicht mit einbezogen, was mitunter zu falschen Schlussfolgerungen führt. Der TMP hat eine zentrale Versorgungsfunktion für die umliegenden Quartiere.	11.02.14		Im Rahmen der Voruntersuchung wurden alle Bedarfe aus dem Prenzlauer Berger Umfeld zu allen Fachplanungsbereichen abgefragt und mehrmals abgestimmt (Siehe die Fachämterunden und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange).

157	Danziger Straße 109	Neubau eines Tiefbrunnens nicht nötig, da vorhandener Versorgungsbrunnen des ehem. Gaswerkes nach entsprechender Überprüfung in Betrieb genommen werden kann -> Kosteneinsparung			
-----	---------------------	--	--	--	--

Hunde

158		Beschwerde: Die Grünanlagen werden am Tag und in der Nacht illegal als Hundeauslaufflächen benutzt, deswegen ständiges Gebell, keine Rücksichtnahme.		p	
168		"Planung eines Hundeauslaufgebietes 'Anton-Saefkow-Park'"		p	
169	Ella-Kay-Straße 43	Kontrolle des Hundeauslaufs kommt im Bericht nicht vor. Zum Schutz von Kitas und Anwohnern sollte eine Hundeauslauffläche eingerichtet werden, auf die die Tierhalter verwiesen werden können.		p	
170		Es gibt sehr viele Hunde im Gebiet, aber keine klaren Auslaufflächen. Ärger auf beiden Seiten. Das Thema sollte berücksichtigt werden, um Hundehaltern im Gebiet und Menschen, die sich gerne mal Hunde anschauen, entgegen zu kommen und Konflikte zu vermeiden.	10.12.13	p	Im Rahmen der Voruntersuchung ist umfangreich über die Frage des Hundeauslaufs und einem Hundeauslaufgebiet diskutiert worden. Wenn vertiefende Konzepte auch für die Erweiterungsfläche am Saefkow Park aufgerufen werden, muss diese Frage noch einmal intensiv diskutiert werden.

Industrie

171		Verlängerung der Genehmigung für Betreiber der Deuna Zement unbedingt verhindern. Frage: Existieren Emissionswerte für den Standort?	13.12.13	p	Das Deuna Zement Werk wird für einen längeren Zeitraum erhalten bleiben. Zurzeit befindet sich der Betrieb auf planfestgestellten Bahnbetriebsgelände. Solange diese Nutzung noch nachgefragt wird, ist eine Entwicklung des Areals für Wohnungsbau und Grün- und Freiflächen blockiert. Allerdings wird die Fläche längerfristig als Ergebnis der Voruntersuchung als Wohnbaufläche als auch als Erweiterungsfläche für den Saefkow Park betrachtet. Alle weiteren Planungsebenen werden drauf ausgerichtet.
173	Danziger Straße 115	Begrüßt Verlagerung des Zementwerks	15.01.14	p	
174	Lilli-Henoch-Str.	Begrüßt Verlagerung des Zementwerks	10.12.13	o	
175	Schönefelder Str. 2, 10440	Begrüßt Verlagerung des Zementwerks	05.01.14	o	

Klima

176		StEP Klima und Richtwerte (keine Vorschläge) für Freiflächenversorgung sollen vor weiterer Beplankung berücksichtigt werden, für Bauvorhaben soll eine UVP durchgeführt werden. Umweltbezogene Folgen unter unterschiedl. baulichen Varianten sollen untersucht werden, die Ergebnisse vor einer weiteren Planung veröffentlicht werden.		b	Innerhalb der Abwägung zur Voruntersuchung zum Thälmannpark fand eine Entscheidung zugunsten einer Grün- und Radwegeverbindung entlang der Bahntrasse mit ergänzenden Wohnungsbaupotenzialflächen statt, die den stadtklimatischen Erwägungen Folge leistet. Innerhalb des Wohnungsbands ist gleichfalls eine Durchwegung vorgesehen, so dass ein Luftaustausch in Nord- Süd Richtung erfolgen kann.
178	Bötzowstr. 28	Es wurden keine Klimabezogenen Untersuchungen des UG und im Prenzlauer Berg durchgeführt. Der TMP befindet sich südwestlich des Einzugsbereiches einer wichtigen Kaltluftschneise. Die klimaunterstützende Funktion der "grünen Insel" würde durch Nachverdichtung verloren gehen.	11.02.14	b	
179	Bötzowstr. 29	Klimauntersuchung bezgl. der Verträglichkeit einer evtl. Nachverdichtung müssen jetzt durchgeführt werden, solange die Prozesse noch steuerbar sind.	11.02.14	b	
180	Ella-Kays-Straße 44	Fehler gefunden: S. 72: Temperaturabweichungen gegenüber Freilandverhältnissen können nicht 9,5 Grad Celsius sein.		b	
181	Ella-Kay-Str.	Neubau nimmt negativen Einfluss aufs Stadtklima.	04.02.14	b	
182		Die ausgedehnte, zusammenhängende Fläche des ehem. Bahngeländes (bisher ohne Baurecht) ist in stadtklimatischer Hinsicht wertvoll, da es zur Abkühlung des aufgeheizten Gründerzeitquartiers beiträgt.	17.01.13	o	

Kulturelle und soziale Infrastruktur

183		Defizite der kult. und soz. Infrastruktur innerhalb und außerhalb des UG sollten innerhalb des UG ausgeglichen werden.		o	Mit der im Bestand vorhandenen Kultureinrichtung an der Danziger Straße verfügt das Areal über einen sehr großen Besatz von Kultureinrichtungen. Die WABE, das Theater unter dem Dach und eine Galerie ergeben ein abwechslungsreiches Kulturangebot was es zukünftig zu entwickeln gilt.
185		"Schulerweiterung möglichst nur rückwärtig zur vorhandenen Schule"	04.12.13		
186		Frage: Wie wird die JFA Dimi aufgewertet?	13.12.13	post	Die Jugendfreizeitstätte "DIMI" wird mit Fördermitteln aus dem Programm Stadtumbau Ost ab 2014 energetisch erneuert werden. Sie wird im Untersuchungsbericht als eine wesentliche Einrichtungen im ihrem Bestand anerkannt. Sie ist innerhalb der Parkanlage mit einem Abstand zu der Wohnbebauung ein idealer Rückzugsort für Jugendliche und junge Erwachsene. Sie gehört mit zum Ensemble welches im Februar 2014 unter Denkmalschutz gestellt worden ist.

187	Bötzowstr. 31	Obwohl im UG ein überdurchschnittlich. Anteil an älteren Bewohnern festgestellt wird, werden nicht genügend Angebote für diese Gruppe vorgeschlagen.	11.02.14	post	
188	Bötzowviertel	Kulturstandorte erhalten	12.12.13	o	Ebenso wie die Jugendfreizeitstätte "DIMI" zählen die Kultureinrichtungen an der Danziger Straße zu den Kernpunkten des Bandes an der Danziger Straße. Dieses Band wird gebildet auf der Jugendfreizeitstätte, den Kultureinrichtungen, dem Hockeyplatz des Clubs "Rotaiton" und der Parkanlage Danziger Platz. Alle bestehenden Einrichtungen werden im Konzept gesichert und fortentwickelt. Jede bauliche Veränderung wird zukünftig in enger Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen sein. Der Kulturstandort soll zukünftig in der Trägerschaft der GSE erneuert werden. Interessant wird sein ob ein Pächter für die Wiederbelebung des Rosengartens gefunden werden kann. Viel Bürger haben den Wunsch geäußert, dass das gesamte Kulturareal auch in seiner Außendarstellung wiederbelebt wird. Dazu zählt sicher auch eine gastronomische Einrichtung mit einem Außenbereich.
189	Danziger Str. 115	Geplanter Neubau der Kita nicht an der Ella-Kay, sondern eine Verlängerung des bestehenden Kita-Gebäudes an der Disterwegstr.	13.12.13		
190	Danziger Str. 117	Kieztreffpunkt könnte in den Ladeneinheiten der 8-Geschosser, im Rosengarten oder im Blackland verwirklicht werden.	13.12.13		
191	Danziger Straße 110	Neubau eines Kieztreffs nicht nötig, da Räumlichkeiten vorhanden (zurzeit zweckentfremdet): Ehemaliges Eis-Kaffee, nun Rocker-Club, EG-Räume innerhalb der Hochhäuser nur 109 sowie von 8-Geschossern, zurzeit Architekturbüro, oder ehemalige Gaststätte Rosengarten			
192	Lilli-Henoch-Straße 4	Begegnungsstätte für Senioren sollte im Blackland-Gebäude eingerichtet werden, da diese Einrichtung störend ist und das einen geringen Kostenaufwand bedeuten würde.		p	
193	Bötzowstr. 20	Dringend Klärung zum Klinikum-Standort nötig. Mit Wegfall des Klinikums wäre der Stadtteil stark unterversorgt.	17.01.14		
194	?	Sporthalle im BA Pankow müsste von "Grün zu Bau (Planung)"	13.12.13		
195	Bötzowviertel	Wunsch: Ausbau von Kitas, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Ärzte und ein Kiezkafee, wo man sich treffen kann.	12.12.13		
196		Bitte um Spaß-Freizeitbad mit integrierter Saunalandschaft, vorzugsweise auf der östlichen Seite am Saefkow-Parkgelände.	07.01.14		

Maßnahmensteckbriefe					
197		Nicht immer verständlich formuliert für Außenstehende, Seitenzahlen fehlen	13.12.13	p	
198		Es erschließt sich nicht, warum es bei Verkehr unterschiedliche Prioritäten gibt und bei z.B. Grün nicht.	13.12.13	o	

Verkehr					
199	Bötzowstr. 33	Die Verkehrsführung mit Stichstraßen macht die Qualität des Wohnens im Park aus. Durchgehende Straßen sollten verhindert werden, um die Schadstoffbelastung gering zu halten.	11.02.14	o	Als Resultat der Voruntersuchung ist das Netz der Stichstraßen als Vorteil erkannt worden. Die Diesterwegstraße soll zu einer weiteren Stichstraße ausgebaut werden und den bestehenden Durchgangsverkehr zukünftig zu verhindern. Alle anderen Straßen werden im Bestand erhalten und haben sich in ihrer Verkehrsführung bewährt. Die Radverkehrsführung bedarf noch einmal einer vertiefenden Untersuchung. Wichtiges Ziel bleibt die Anlage eines überörtlichen Radweges vom Planetarium bis zur Kniprodestraße.
200	Ella-Kay-Str.	Forderung: Keine neuen Durchgangsstraßen schaffen.	06.02.14	o	
201	Gryphiusstraße	Nachnutzung Vivantes: zum Wohngebiet hin geöffnet.		o	
202	Lilli-Henoch-Straße 21	Die beabsichtigten Alternativparkplätze entlang der Greifswalder Straße sind nicht akzeptabel.	10.12.13	o	
203	Lilli-Henoch-Straße 9	Kritik an der unübersichtlichen Durchwegung zu allgemein gehalten. Einige Trittpfade sollten zu ordentlichen Wegen befestigt werden und ein Leitsystem würde ausreichen, um Ortsunkundigen die Orientierung zu erleichtern.	15.01.14		Grundsätzliches Ziel der Voruntersuchung ist es, die Wegeführung und die Radwegeverbindungen zu optimieren. Zunächst soll die Diesterwegstraße unterbrochen werden um den Schleichverkehr zwischen der Danziger Straße und der Prenzlauer Allee zu unterbinden. Alle bestehenden Wege sollen überarbeitet und die Zugänge zum Thälmannpark durch Rückschnitt von Gehölzen wieder sichtbar zu machen. Kernpunkt der Neuplanung ist eine durchgehende und klar geführte Rad- und Fußwegeverbindung zwischen dem Planetarium und dem S-Bhf. Greifswalder Straße. Im Zusammenhang der Überarbeitung aller bestehenden Wegeverbindungen muss eine neue Beschilderung mitgedacht werden. Dies entspricht auch dem Wunsch vieler Bürger. Da der gesamte Vegetationsbestand entsprechend des ursprünglichen Bepflanzungskonzepts überarbeitet werden wird, ergeben sich in der Folge wieder freigelegte Sichtbeziehungen die die Orientierung erleichtern werden.
204	Danziger Str. 85	Illegalen Schleichverkehr durch Diagonalsperre auf der Kreuzung Diesterweg/Fröbelstraße unterbinden.		fax	
205	Ella-Kay-Straße	"Leitgedanke sollte es sein, soviel wie möglich Verkehr zu vermeiden"		post	

206	Ella-Kay-Straße	Bestand an Straßen ist für den Anlieger-Verkehr ausreichend, daher keine neuen Straßen anlegen, die zu höherer Verkehrsbelastung führen würden. Dazu konträr ist das Vorhaben, eine kurze Verbindung zur Ella-Kay herzustellen. Die Straße würde zusätzlichen Verkehr erzeugen, der Höhenunterschied ist zu überwinden. Außerdem Konzeption Diesterwegstr. als Fahrradstraße unsinnig, besser Abkürzungsverkehr minimieren/verhindern.		o	
207	Ella-Kay-Straße 41	Vor dem 8-Geschosser parkseitig zwischen Hochhäusern Poller anbringen, um widerrechtliches Befahren durch PKW zu vermeiden, da bei Stau der Weg als Abkürzung genutzt wird und nachts Personen aus der Gaststätte abgeholt werden.		o	
208	Hanns-Eisler-Str. 74	Unübersichtliche Verkehrsführung wird zwar benannt, aber kein Vorschlag zur Verbesserung gemacht. Verbindungsstraße Ella-Kay und Lilli-Henoch führt zu noch mehr Verwirrung bei Ordnungsdiensten.	16.12.13		
209	Lilli-Henoch-Straße	Wenn die Bahnbrücke verschwindet, entsteht eine Überlastung der Kreuzung Grellstr – Greifswalder Str. um zur Lilli-Henoch-Str. zu gelangen (Unfallschwerpunkt)	10.12.13	o	
210	Lilli-Henoch-Straße 4	Zerteilung des Parks durch geplante Straßendurchführung	15.01.14	o	
211		Es fehlt eine Radverbindung aus dem Winskiez (Winsstr. an der Wabe vorbei), da auf dieser Strecke täglich viel Radverkehr ist und sie an einem Spielplatz vorbei führt.	13.12.13	o	
212		Gehwege im Park sind sehr schlecht beleuchtet, für Eltern und Kinder negativ. Kaputte Laternen werden nicht gewartet.		o	
213	Bötzowstraße 22	Fuß- und Fahrradbrücke sollte nicht von der Gubitzstr. starten wegen eines Geländesprunges, sondern als Verlängerung der Hosemannstr. durch das Zollamt in Richtung Schwimmhalle ETP. Dadurch bessere Anbindung zum dichten Naugarder Quartier, Entlastung des Schulcampus ETP und Verhinderung der jetzt geplanten Segmentierung des Gründbandes zw. Planetarium und Schulcampus.	17.01.14	o	Es ist bisher untersucht worden, dass die Fuß- und Radwegeverbindung in einer Höhenlage parallel zum Bahngelände geführt werden sollte. Dabei ist eine Anbindung an die später noch zu errichtende Brücke über das Bahngelände auf Höhe der Gubitzstraße bereits berücksichtigt. Auch auf dem Gelände des privaten Investors östlich der Schwimmhalle ist der Fuß- und Radweg in Richtung der bestehenden Brücke über die Greifswalder Straße zu lenken. Später soll der Fuß- und Radweg auf dem bisherigen Gelände des Deuna- Zementwerks bis zur Kniprodestraße bzw. zur Brücke geführt werden. Inwieweit der Höhengsprung am Saefkow Park überwunden werden kann muss in einer vertiefenden Untersuchung geklärt werden.
214	Danziger Str. 110	Vorgesehener Radweg wegen Steigung hin zu Kniprode nicht möglich.	13.12.13	o	
215	Danziger Straße	Radweg entlang des S-Bahnringes begrüßenswert.	15.01.14	o	

	111				
216	Ella-Kay-Straße 42	Die Vermerker empfehlen vor der GaP Poller o. Fahrradsperrern, um den Durchgang zum Planetarium zu erhalten und alle zu mehr Achtsamkeit zu bewegen.			Im Rahmen der Voruntersuchung ist deutlich geworden, dass ein Thema sehr breiten Raum einnimmt: Die geplante Aufgabe der Stellplätze auf den beiden öffentlichen Stellplatzanlagen östlich der Schwimmhalle. Als Ersatz sind Parkplätze im öffentlichen Raum entlang der Greifswalder Str. vorgesehen. Diese decken den Bedarf nur begrenzt.
217	Ella-Kay-Straße 42	Trampelpfad an der Rückseite des Denkmalplatzes legalisieren, da er nicht verhinderbar ist.			
218	Gryphiusstraße	Sollte auch außerhalb der Öffnungszeiten für die Öffentlichkeit zugänglich sein.			
219	Hanns-Eisler-Str. 76	Die geplante Fahrradstr. ist unnötig, da Diesterwegstr. nicht von Radfahrern genutzt wird, eher von Anliegern. Anfahrt für Ordnungsdienste wird erschwert. Außerdem fallen Stellplätze weg.	16.12.13	o	Die Diesterwegstraße eignet sich nicht als Radwegeverbindung, da sie nicht in West- Ost- Richtung sondern nach Süden abknickt. Dies entspricht nicht der Nachfrage. Der Bedarf konzentriert sich auf die West- Ost Richtung und stellt auch ein Problem für den Schulbereich dar. Daher soll der Radverkehr in einer neuen Radwegeverbindung parallel zu Bahntrasse gebündelt werden.
220	Lilli-Henoch- Straße 10	Radweg entlang der Bahntrasse begrüßenswert	15.01.14	o	
221	Lilli-Henoch- Straße 5	Poller am Schulgelände würden ausreichen, um Konfliktsituation Fußgänger/Radfahrer zu vermeiden	15.01.14	o	
222	Schönefelder Str. 2, 10439	Schlechte Zugänge zum UG, fehlende Radwege, getrennt von Fußgängern. Kein gefahrenfreier Übergang über Greifswalder Straße. Wunsch: Grüne Wegeverbindungen ins UG	04.01.14	o	Mit der Nutzung der bestehenden Autobrücke über die Greifswalder Str. als Fuß- und Radverkehrsbrücke soll perspektivisch eine sichere Verkehrsführung von Fuß- und Radverkehr von den Gebieten westlich und östlich der Greifswalder Straße geschaffen werden. Die ist zum überwiegenden Teil auf große Zustimmung gestoßen.
223	Schreinerstr. 28, 10247	Vorgeschlagene Neuordnung Fuß- und Radwege wichtig und gut zur Erschließung des Areals		fax	
224		Unbedingt Parkplätze in der Lilli-Henoch erhalten, wegen älterer Anwohner.		post	
225		Bei Bebauung der Lilli-Henoch-Str. fehlt ein Vorschlag von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge		o	
226		Frage: Ersatz für Parkplätze Lilli-Henoch-Straße		o	
227		"Unbedingt neue Überlegung für bessere Relation zwischen öffentlichem Neubau (Gesellschaften) und möglichen Parkplätzen"		p	
228	Danziger Straße 112	Vorgesehene Parkflächen parallel zur Greifswalder begrüßenswert.	15.01.14	o	

229	Danziger Straße 113	Argument "Innenstadtnahes Wohnen braucht keinen PKW" nicht haltbar. Evtl. Parkhaus bauen für neue WE?	15.01.14	o	
230	Ella-Kay-Straße	Verringerung von PKW-Stellplätzen sollte vermieden werden, da es schon Engpässe gibt.		o	
231	Ella-Kay-Straße	Der Untersuchungsbereich ist nicht mit ausreichend Stellplätzen ausgestattet. Verschlechterung durch Prenzlauer Bogen und Neubau Ella-Kay. Neuanlage von Parkflächen dringend notwendig, möglich z.B. in der Diesterwegstraße.		o	
232	Hanns-Eisler-Str. 75	Parkplätze: zu wenig, kein Parkplatz garantiert, aber man zahlt dafür. Vorgeschlagene Parkplätze in der Greifswalder Str. zu weit weg.	16.12.13	o	
233	Hanns-Eisler-Str. 77	Neuordnung der vorhandenen Stellplätze ist abzulehnen	16.12.13	o	
234	Hanns-Eisler-Str. 78	Es fehlt eine Aussage, wo die Anwohner der Neubauten parken sollen.	16.12.13	o	
235	Hanns-Eisler-Str. 79	Parkplätze fehlen für Besucher der Schwimmhalle, des BA und des Planetariums, sowie vor der Grundschule am Planetarium.	16.12.13	o	Zum Thema des ruhenden Verkehrs ist auszuführen, dass alle Einrichtungen des Untersuchungsbereichs sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden sind. Zwei S- Bahnhöfe decken westlich und östlich des Untersuchungsbereichs die Versorgung ab. Beide Hauptverkehrsstraßen werden von Straßenbahnlinien erschlossen, die mit einem dichten Takt eine Verbindung in die östliche Innenstadt anbieten. Mit zunehmender Bebauung wird der Parkdruck größer. Inwieweit bei den Neubauprojekten Stellplatzanlagen errichtet werden, werden die vertiefenden Planverfahren zeigen. Es ist absehbar, dass am Ende des Neubauprozesses das Stellplatzangebot im öffentlichen Straßenland geringer sein wird. Ein Ausgleich durch die Markierung von Stellplätzen entlang der westlichen Seite der Greifswalder Straße wird die überbauten Stellplatzanlagen an der Schwimmhalle zahlenmäßig nicht ausgleichen können. Aufgrund der sehr gut erschlossenen Lage durch den öffentlichen Personennahverkehr wird das im Rahmen der Abwägung in Kauf genommen.
236	Lilli-Henoch-Str. 19	Bebauungsabsichten sind in Ordnung, wenn die Parkplätze und die Zufahrt über die Straßenbrücke parallel zur S-Bahn nicht wegfallen. Die alternativen Parkplätze entlang der Greifswalder sind nicht akzeptabel.	10.12.13	o	
237	Lilli-Henoch-Straße 10	Reduktion der Parkplätze von 350 auf 60 Einschränkung der Wohnsituation und der pers. Freiheit, Vermerker wird gezwungen, sein Leben komplett zu ändern und auszuziehen.	10.12.13	o	

238	Lilli-Henoch-Straße 17	Durch Wohnungsbau fallen Parkplätze weg, Einkauf wird dadurch erschwert. Bitte um Berücksichtigung von mehr Parkplätzen bei der Planung.	12.12.13	o	
239	Lilli-Henoch-Straße 3	Wegfall von Parkplätzen können durch geplante Parktaschen nicht ausgeglichen werden, Parkverkehr erhöht sich dadurch. Breiter Gehweg stadteinwärts sollte noch für einen gekennzeichneten Radweg genutzt werden, damit Radweg von Fahrbahn verschwinden kann.		o	
240	Lilli-Henoch-Straße 3	Erhalt der Parkplätze Lilli-Henoch-Straße. Vorschlag: WBG Zentrum sollte diese Parkplätze zu einem fairen Preis vom Land kaufen und Parkraumbewirtschaftung einführen.		o	Es zeichnet sich bereits jetzt ab, dass die WBG Zentrum ihr Interesse gezeigt hat, sich um die Bebauung der beiden Parkplatzflächen zu bewerben. Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge der Wohnbauten Tiefgaragen entstehen, die den Parkdruck reduzieren. Gleichzeitig könnten die Bestandsmieter zum Teil mit Stellplatzangeboten versorgt werden.
241	Lilli-Henoch-Straße 9	Bei Bebauung der Parkfläche sollte der Eigentümer zur Schaffung von Parkplätzen für bestehende Wohneinheiten verpflichtet werden (auch gegen Bezahlung).	10.12.13	o	
242	Lilli-Henoch-Str. 17	Schwerbehinderte und ältere Bewohner des TMP sind auf ein Auto in Wohnungsnähe angewiesen. Durch Wegfall der Parkplätze entstehen starke Einschränkungen, schon in der Bauzeit.		o	Für schwerbehinderte Personen wird es nach wie vor extra markiert Parkplätze geben. Dies wird in einer vertiefenden Untersuchung für den öffentlichen Raum zu berücksichtigen sein. Dies trifft auch auf die Erreichbarkeit der Schwimmhalle für körperlich versehrte Personen zu.
243	Lilli-Henoch-Str. 23	Weggenommene Parkplätze werden nicht durch hinzukommende ausgeglichen.	07.01.14	o	
244	Lilli-Henoch-Straße 19	Protest gegen die Bebauung der Wohngebietsparkplätze in der Lilli-Henoch und den Wegfall der Zufahrt über die Straßenbrücke parallel zur Bahn.	10.12.13	o	
245	Lilli-Henoch-Straße 6	Stellplätze Lilli-Henoch müssen erhalten bleiben, Abstellplätze am Parkrand erhalten.	15.01.14	o	
246		Durch Wegfall der Parkplätze nördlich der Lilli-Henoch würden zwei Drittel der bisherig dort parkenden Autos keinen Platz mehr finden. Durch Neubau Verschärfung. Geplante Baumaßnahme sollte daher stark eingeschränkt oder gestrichen werden. Frage: Wurden Bäderbetriebe dazu befragt?			
247	Ella-Kay-Straße 40	Bebauung der Ella-Kay-Straße mit der Anlage "Ella" ist viel zu eng gestaltet und Parkplätze werden genommen. Außerdem nicht einverstanden mit Wegnahme der P an der Lilli-Henoch-Straße. Vorschlag: Hinter den jetzigen Parkplätzen bauen? Wegen Lärmpegel der S-Bahn ist der Standort nach Ansicht der Vermerker ungeeignet.			Das Bauvorhaben an der Ella-Kay- Str. ist noch vor Beginn der Voruntersuchung genehmigt worden. E s ist auf der Grundlage des § 34 des Baugesetzbuchs beurteilt worden und fügt sich in seiner Bauhöhe und in der Baukörperstellung in die näher Umgebung ein. Die Voruntersuchung ist mit Ziel aufgestellt worden für das gesamte Gebiet ein städtebauliches Leitbild aufzustellen. Zukünftig werden Baupotenziale nur noch im näheren Umfeld des S- Bhf. Greifswalder Straße z.B.

					auf den beiden öffentlichen Parkplätzen an der Schwimmhalle vorgesehen.
--	--	--	--	--	---

Gastronomie und Einzelhandel					
248		Frage: Was ist mit dem Rosengarten geplant?			Die Frage zum Rosengarten fällt in den Gesamtkomplex der zurzeit laufenden Übertragung des Kulturstandorts an die GSE. Eine Nachnutzung erscheint bei einem Gesamtkomplex wünschenswert. Es bleibt zu hoffen, dass sich eine gastronomische Einrichtung findet. Auch dieses Konzept ist jetzt vor dem Hintergrund des Denkmalschutzes von besonderer Bedeutung.
249	Danziger Straße 113	Gaststätte Rosengarten wieder beleben, als "Ausbildungsplatz für Bedienstete", es könnte kostengünstiges Essen angeboten werden.			
250		Frage nach Gaststätte Rosengarten, die verfällt			
251	Bötzowstr. 32	Einzelhandelsangebot sollte im UG wieder belebt werden, um die bei der Errichtung vorgesehen Fußläufigkeit wieder herzustellen.	11.02.14		Der Plangeber kann immer nur die Rahmenbedingungen für die Ansiedlung von Einzelhandel geben. In der Tat hat in der Vergangenheit die zurückgehende Nachfrage das Einzelhandelsangebot im Thälmannpark geschmälert. Ein Gastronom ist zur Zeit der Nahversorger für ältere Bewohner. Z. B. bietet er Backwaren für Kunden an, die nicht mehr so mobil sind. In den Neubauvorhaben am S- Bahnhof Greifswalder Str. ist zukünftig in den Erdgeschosszonen die Errichtung von kleinteiligem Einzelhandel durchaus möglich.

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Lfd. Nr.	Bezeichnung TÖB	Aussagen	Datum Antwort
1	Berliner Feuerwehr		
2	Berliner Stadtreinigungsbetriebe - BSR- Immobilienmanagement	Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung nach den vorliegenden Unterlagen werden nicht berührt. Aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme. Hinweise zur Berücksichtigung bei Planung und Umsetzung baulicher Maßnahmen	16.01.14
3	Berliner Wasserbetriebe Bereich Grundlagenplanung	Lilli-Henoch-Straße: Baumaßnahme für 2014 geplant, Sanierung von ca. 185 m Abwasserkanälen. Zeitlicher Horizont noch nicht bekannt.	12.12.13
4	BUND	<p>Bedeutung Anton-Saefkow-Park und TMP für das Stadtklima: Eine Kaltluftleitbahn von sehr hoher Bedeutung führt auf den nördlichen S-Bahnring zwischen den S-Bahnhöfen Greifswalder Straße und Prenzlauer Allee. Die niedrige Bebauung und emissionsarme Lage entlang der Bahnlinie, sorgt für eine hochwertige Frischluftzufuhr.</p> <p>Die klimatische Funktion ist besonders für den als empfindlich gekennzeichneten Bereich nördlich des Thälmannparks von hoher Relevanz. Eine Bebauung im Gebiet des Anton- Saefkow Parks und des Ernst-Thälmannparks ist daher als bedenklich einzustufen, solange keine Umweltverträglichkeitsstudie das Gegenteil nahelegt.</p> <p>In der angehängten Karte werden der TMP und der ASP als Grünflächen von sehr hoher stadtklimatischer Bedeutung eingestuft, die höchst empfindlich gegenüber Nutzungsintensivierungen sind.</p>	17.01.14

5	Bundesnetzagentur Referat 226 - Richtfunk	Die BNetzA betreibt selber keine Richtfunkstrecken und kann deshalb keine Auskunft über evtl. Beeinträchtigungen des Richtfunks durch Gebäude geben. Die gepl. Bebauung überschreitet eine Höhe von 20 m, was theoretisch zu einer Beeinträchtigung des Richtfunks führen könnte. Zur endgültigen Klärung muss man sich aber mit den jew. Betreibern in Verbindung setzen, Liste s. Anhang. Da sich dieser Sektor sehr stark verändert, können Angaben nur für einen kurzen Zeitraum geltend sein.	10.01.14
6	Burckhardt Steinert, A 16, Kontaktbereichsbeamter, Beubler, Klaus, Draeger, Michael	Probleme: Teich, Brücke von Dyckerhoff zum Park, Treppe zur Brücke, Parkplätze Lilli-Hennoch-Straße, ca. 500 Bewohner oder mehr, 230 Wohnung der WBG Zentrum mit PKW's sowie Kunden der Schwimmhalle, Spielplatz Greifswalder Straße /Danziger Straße mit Bewässerung.	03.12.13
7	BVG Zentrale Leitungsverwaltung	Bereich Omnibusse: Keine Bedenken gegen geplante Arbeiten. Werden Maßnahmen nötig, die den Omnibusverkehr beeinträchtigen, bitte Haltestellenverlegung 12 Wochen vorher festlegen. Bereich Bautechnische Anlage Straßenbahn: Siehe Plan. geplante Gleisquerungen in Höhe Anton-Saefkow-Straße sind zur Zustimmung einzureichen. Bereich Elektrotechnische Anlagen Straßenbahn: Generell keine Einwände, nur vor Baubeginn nochmals Abstimmung nötig. (Bei Baumaßnahmen: entsprechende Höhensicherung der Kabel nötig. Zur genaueren Trassenbestimmung bitte Abstimmung mit zuständigen Bereichsleitern/ Mitarbeitern. Bei Bahnstromkabeln ist das Hr. Timm. Bei unverrohrten Kabeltrassen Abdeckung mit Kabelschellrohren, Abnahme durch Hr. Timm. Vor Beginn der Baumaßnahme Rücksprache bitte mit techn. Gruppenleiter Hr. Haese. Im Bereich ist keine Errichtung von Bahnstrom und Signalanlagen oder Licht- und Krafttechnik Anlagen der Straßenbahn geplant).	11.12.13

8	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg Potsdam	Ein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung ist derzeit nicht erkennbar. Die vorgeschl. Maßnahmen können dazu beitragen, die zentralörtlichen Funktionen Berlins im städtischen Kernbereich "Gebiet/Umfeld Greifswalder Str." zu erhalten und zu stärken. Die Entwicklungsziele und das Leitbild berücksichtigen den Grundsatz 4.1 LEP B-B....	21.01.13
9	Industrie- und Handelskammer zu Berlin Bereich Infrastruktur und Stadtentwicklung	Die Aufwertung des Gebiets wird befürwortet. Bezirksamt und Vivantesstandort sollten zu Mischnutzung mit hohem Wohnanteil umgewidmet werden. Zusätzl. Wohnungen durch Nachverdichtung begrüßenswert. Dabei sollte darauf geachtet werden, dass die erforderliche Nahversorgung gewährleistet wird in Form einer kleinen Fläche für einen Nahversorger. Die Führung eines Radweges über das Gewerbegrundstück östlich der Greifswalder wird abgelehnt, da die Strecke für Radler gefährlich ist und der Gewerbebetrieb eingeschränkt würde. Die Einbeziehung des Gewerbebestandes in die Voruntersuchung wird abgelehnt, da dieser auf längere Zeit von der Firma gehalten wird. Er stellt einen wichtigen Logistikknoten in der Stadt dar. Im integrierten Wirtschaftsverkehrskonzept der SenStadt aus 2005 ist der Standort im Handlungsbereich 2 als "Sicherung zukunftsfähiger Eisenbahninfrastruktur und Logistikknoten" aufgeführt.	31.01.14
10	Lages Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit	Die Prüfung der Planungsunterlagen hat keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben. Dem Verfasser sind aus dem LaGetSi keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Vorhaben betroffen wären. Daher muss das LaGetSi in weiteren Verfahrensschritten nicht erneut beteiligt werden.	29.01.14
11	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG	Keine geplanten Leitungen im Gebiet. Ausdrücklicher Hinweis: Planunterlagen unverbindlich. Siehe Pläne	19.12.13

12	Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales	Keine Planungen eingeleitet und auch künftig keine Absicht. Daher keine Bewertung der Voruntersuchung. Vivantes wird nach Fertigstellung der Baumaßnahmen am Standort des Klinikums im Friedrichshains als Standort aufgegeben. Keine konkreten Planungen für Folgenutzung der Liegenschaft von Vivantes. Zukünftige planungsrechtliche Festlegungen sollen im Einvernehmen mit Vivantes erfolgen.	23.01.14
13	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung	Untersuchungsbereich im STEP Industrie und Gewerbe nicht als zu entwickelnder produktionsgeprägter Bereich aufgeführt; potenz. Dissenz zwischen ausgeübter Nutzung und angestrebtem Wohnungsbau; Wohnungsbauziel als Angebotsplanung formulieren in enger Abstimmung mit dem Betrieb	29.01.2014
14	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat IV C	<p>Auf Entwicklungsziele und Realisierungs- bzw. Verfahrenskosten wird ausdrücklich nicht eingegangen. Im Ergebnis der Prüfung des Untersuchungsberichts wird die Festlegung eines Sanierungsgebiets als nicht erforderlich angesehen.</p> <p>Es wird auf die Festlegung hingewiesen, den Fördermitteleinsatz im Programm Stadtumbau Ost innerhalb der bestehenden Förderkulisse auf das Teilgebiet Thälmannpark zu konzentrieren. Darüber hinaus wird erwogen, Finanzmittel aus Sanierungsausgleichsbeträgen zur Finanzierung von öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen einzusetzen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wird zur Unterstützung von Entwicklungen des Bezirks auf der Fläche Vivantes Gespräche mit der für Gesundheit und Soziales zuständigen Senatsverwaltung führen.</p>	10.03.014

15	SenStadtUm Landesdenkmalamt	am 24.01.2014 als Denkmalbereich in die Denkmalliste eingetragen. Der Denkmalbereich umfasst : Siedlung Ernst-Thälmann-Park (Greifswalder Str. 105/ 109, Ella-Kay-Str. 4/52, Lilli-Hennoch-Straße 1/19, 20; Wohnbauten WBS 70, GHH m. Läden oder Klubräumen; zusätzlich Einzeldenkmale, Schwimmhalle, Umspannwerk, Kulturhaus Wabe m. Gaststätte, ehem. Milch-Eis-Bar, Thälmanndenkmal und die Parkanlage; zusätzliche Denkmale: Gesamtanlage Danziger Str. 101/105; Freiplastik Ernst-Thälmann-Denkmal; Gesamtanlage Fröbelstraße 15 (heute BA Pankow); Gesamtanlage Fröbelstraße 16-18 (heute Städt. Krankenhaus Prenzlauer Berg); Danziger Str. Freiplastik für Opfer des Widerstandes; Veränderungen an den Denkmälern sind vorab mit der Denkmalbehörde abzustimmen und bedürfen der Genehmigung gem. DSchG Bln; insbesondere das Thälmann-Denkmal mit dem Platz ist wg. seiner städtebaul. und künstl. Bedeutung in der vorgefundenen Gestaltung zu erhalten.	30.01.14
16	SenStadtUm: I B (Flächennutzungsplanung, auch für StEP außer Verkehr)	Aufgrund der innerstädtischen und verkehrsgünstigen Lage ist die Fläche des Güterbahnhofs Greifswalder Straße als kurzfristig zu realisierende Wohnbaufläche mit bis zu 150 WE und die Fläche des eheml. Krankenhauses an der Fröbelstr. Mit ca. 200 WE im Flächenmonitoring für den StEP aufgeführt. Beide Flächen wurden als Einzelstandorte aufgenommen und liegen unter 250 WE, deswegen wurden beide nicht im Entwurf StEP Wohnen aufgeführt. Ein FNP-Änderungsverfahren für die beiden Areale ist beabsichtigt.	28.01.14
17	SenStadtUm: I E 2 (Artenschutz), Ellen Küchmeister	Keine Stellungnahme aus dem Bereich Naturschutz und Landschaftspflege zu erwarten, da die Untere Naturschutzbehörde des BA Pankow alle Fragen geprüft hat.	
18	Vattenfall Europe Business Services GmbH Real Properties Berlin	Im UG befinden sich 1 Kompaktstation, 11 Netzstationen und 6 Übergabestationen, sowie das Umspannwerk Prenzlauer Berg (Ella -Kay 52). Das Umspannwerk wird weiterhin benötigt. Die	24.01.14

		<p>öffentliche Zuwegung zu dem Grundstück Ella-Kay 52 muss erhalten bleiben, zusätzl. Wegeführung für Rad- oder Fußverkehr kann nur außerhalb des Grundstückes erfolgen.</p> <p>Außerdem befinden sich im UG Hochspannungskabelanlagen, die nicht überbaut werden dürfen. Baumpflanzungen über oder neben den Kabelanlagen sich auch nicht zulässig.</p> <p>Im UG sind weitere Anlagen geplant: kabellebung in der Danziger und Diesterwegstraße, Errichtung einer Netzstation in der Danziger 73-77</p>	
19	<p>SenStadtUm: IX C 31 (Lärminderungsplanung, Lärmaktionspl. Luftreinhaltepl.)</p>	<p>Teile des Plangebietes sind von hohem Straßen- und Schienenverkehrslärm betroffen, neue Konflikte auf den Potenzialflächen entlang der Greifswalder Straße zu erwarten. Nördlich angrenzende Bahnflächen führen auch in den sensiblen Nachtstunden Güterverkehr, der zudem ansteigen wird. Teilweise wird der Schwellenwert der 1. Stufe des Lärmaktionsplans überschritten, deswegen sind planerische Methoden zur Konfliktbewältigung geboten. Es liegt eine Arbeitshilfe als Handreichung vor. In Absatz 2.11.3 bitte die im Umweltatlas verfügbaren aktuellen Lärmkarten 2012 verwenden. Anbindung des Gebietes ist gut, die gute Lage sollte weiter genutzt werden, um die Lärmemissionen durch Autoverkehr zu senken, d.h. umweltfreundlicher Verkehr ist auszuweiten. Zur Luftreinhalteplanung: Für Plangebiete innerhalb der Luftreinhaltezone ist nur Heizöl und Erdgas zugelassen. Durch die bauliche Verdichtung auf den Potenzialflächen entlang der Greifswalder ist zunächst nicht mit einer relevanten Einschränkung der Durchlüftung zu rechnen.</p>	20.12.13

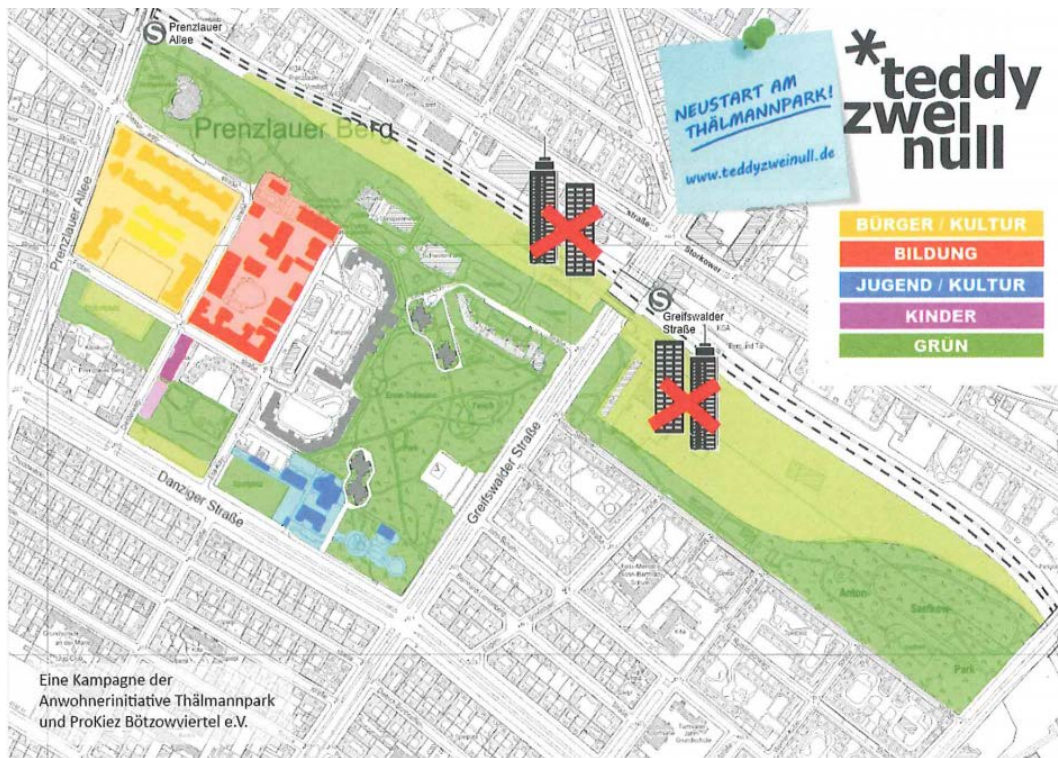
20

SenStadtUm: VIII D 25
(Wasser, Boden, Bergbau u.
Geologie)

Gegen die vorgeschlagenen Maßnahmen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Wegen der Altlastensituation müssen aber alle zukünftigen Bauvorhaben im Einzelfall geprüft und genehmigt werden. Wechselwirkungen der vorgeschlagenen Maßnahmen mit den einzelnen Schutzgütern nicht oder nur rudimentär beachtet- Den Grünflächen ETP und ASP kommt überörtliche Bedeutung in stadtklimatischer Hinsicht wegen ihrer unmittelbaren Nähe zu der Luftaustauschbahn des Ringbahngeländes zu. Wirksame Maßnahmen müssen explizit im Kontext eines Konzeptes zur Niederschlagswasserbewirtschaftung gesehen werden. Nur so kann die Funktion bei gleichzeitiger Verdichtung aufrecht erhalten werden. Wesentl. Randbedingung: äußerst hohe Wasserdurchlässigkeit des Bodens und die Unbedenklichkeit hinsichtl. der Altlastensit. zu berücksichtigen. Wesentl. Aussagen korrelieren mit den Ergebnissen der bereits geführten Gespräche mit der Bodenschutzbehörde der SenStadtUm, 8.5.13 Die Aufbereitungskosten zur gefahrlosen Ableitung in die öffentlichen Regenwasserkanäle sind hoch. Das vorhandene Grundwasserüberwachungsmessnetz ist zu schützen und zu erhalten. Generell: Eine großflächige Bodensanierung ist nicht geplant. Eine Wohnraumverdichtung im TMP ist genehmigungsfähig.

A6 Konzept „Teddy 2.0“

Abb. 62: "Teddy 2.0" ist ein Konzept der Anwohnerinitiative Thälmannpark



Mehr Freiräume für Alle!

Am Thälmann-Park stehen große Veränderungen an: Investoren drängen nun auch in dieses Areal vor und wollen es allein nach profitorientierten Vorstellungen verwerten. Sie haben es auf historische Gebäudekomplexe wie das Bezirksamts- und das Krankenhaushausgelände abgesehen und streben eine massive Bebauung auf bisherigen Freiflächen an.

Die Bezirksverwaltung unterstützt dieses Vorgehen nach Kräften und verspielt mit ihrer Politik der Verdichtung und Verwertung das enorme Potential des Areals für den ganzen Prenzlauer Berg: inmitten dieses dicht bebauten und kinderreichen Stadtteils gibt es am Thälmann-Park nämlich noch große Platzreserven für Kitas, Schulen, Jugendeinrichtungen, Kulturangebote und für lebenswichtige, ausgedehnte Grünflächen.

Eine breite öffentliche Diskussion um die Zukunft dieses Areals scheint leider unerwünscht: Ein rudimentäres Bürgerbeteiligungsverfahren soll jetzt möglichst schnell abgewickelt werden, um im Sinne der Investoren Fakten zu schaffen und u.a. den Weg frei zu machen für den Bau von Hochhäusern mit Luxuswohnungen am S-Bhf Greifswalder Straße.

An dieser Stelle sieht unser Konzept hingegen eine großflächige Parklandschaft entlang der Ringbahn vor: ein durchgehender, breiter Grünzug ohne jede neue Bebauung vom Planetarium an der Prenzlauer Allee bis zum Saefkow-Park, verbunden mit einer schon vorhandenen Brücke über die Greifswalder Straße.

Informieren sie sich auf www.teddyzweinnull.de über unser gesamtes Alternativkonzept, die aktuellen Entwicklungen und diskutieren sie mit. Dort können sie auch ganz einfach mit ihrer E-Mail unsere Kampagne unterstützen.

Vielen Dank für ihr Interesse!

A7 Verzeichnis (Text, Pläne, Tabellen, Bilder)

Quellenverzeichnis

9. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten (09. Rechtsverordnung)
Vom 21. September 1993 (Veröffentlicht: GVBl. Nr. 55 S. 403)

10. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten (10. Rechtsverordnung)
Vom 18. November 1994 (Veröffentlicht: GVBl. Nr. 64 S. 472)

11. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten (11. Rechtsverordnung)
Vom 25. Oktober 1995 (Veröffentlicht: GVBl. Nr. 64 S. 711)

12. Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von
Sanierungsgebieten (12. Aufhebungs-VO)
Vom 27. April 2011 (Veröffentlicht: GVBl. Nr. 11, S. 170)

13. Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von
Sanierungsgebieten (13. Aufhebungs-VO)
Vom 12. März 2013 (Veröffentlicht: GVBl. Nr. 4, S. 3)

Amt für Kultur und Bildung (2010): Kultur am Ernst Thälmann Park (AT), Nutzungskonzeption,
Berlin

ASSET Vermögensverwaltung GmbH Berlin (o.A.): Prenzlauer Bogen –Zuhause am Danziger Park,
Das Konzept, online im Internet: www.prenzlauer-bogen.de/index.php?page=konzept, Abruf am
17.07.13

Baudirektion Hauptstadt Berlin (1986): Ernst-Thälmann-Park in der Hauptstadt der Deutschen
Demokratischen Republik, Berlin

BBI GmbH (2013): Gutachten zur Evaluation sozialer Angebote im Bezirk Pankow

Berliner Bäder-Betriebe (2009): Pressemitteilung. Schwimmhalle Ernst-Thälmann-Park nach
Sanierung wieder geöffnet, online im Internet: <http://bbb-infra.de/user/upload/Ernst.pdf>, Abruf
am 30.09.2013

Berliner Wasserbetriebe (2013): Informationsmaterial, Berlin, Juni 2013

Bezirksamt Pankow (2007): Stadtumbau Ost, Integriertes Stadtentwicklungskonzept Berlin
Pankow-Prenzlauer Berg, Berlin

Bezirksamt Pankow (2011): Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Pankow.
Fortschreibung und Konkretisierung des Konzepts aus 2005

Breuckmann, Michael (1994): Volkspark Anton-Saefkow-Park; Parkpflege- und Entwicklungswerk
für das Bezirksamt Prenzlauer Berg

BSM (2012): Programm Stadtumbau Ost: Prenzlauer Berg Statusbericht 2012

Dennert (2010): Ring Geschichte - Greifswalder Straße, online im Internet: http://www.s-bahn-berlin.de/events/ringgeschichten/ringgeschichten_9.htm, Abruf am 25.10.13

Dümcke, C. (2010): Zusammenfassung der Ergebnisse der Studie Nutzung und Studie Bau zum Kulturstandort am Thälmannpark, im Auftrag des Bezirksamts Pankow von Berlin

Die Welt (2008): Streit über Schließung der Klinik Prenzlauer Berg, in: Die Welt vom 17. Juni 2008, online im Internet: <http://www.welt.de/regionales/berlin/article2116352/Streit-ueber-Schliessung-der-Klinik-Prenzlauer-Berg.html>, Abruf am 04.10.2013

DIMI (2013): Das Kinder- und Jugendfreizeithaus im Thälmannpark, online im Internet: <http://kfe-dimi.de/>, Abruf am 30.09.2013

Forßbohm, Ulrike (2009): Kriegs-End-Moränen – Zum Denkmalwert der Trümmerberge in Berlin, Diplomarbeit, online im Internet: http://www.boden.tu-berlin.de/fileadmin/fg77/_pdf/Diplomarbeiten/Diplomarbeit_Truemmerberge.pdf, Abruf am 25.10.13

GEWOBAG (2013): Gespräch mit Herrn Jellema (Mitglied des Vorstandes) und Herrn Günther am 16.04.2013, Zulieferung Daten an STATTAU am 24.05.2013

GfK GeoMarketing GmbH (o.A.): GfK Kaufkraft 2011, online im Internet: http://www.gfk-geomarketing.de/gfk_kaufkraft_deutschland_2011.html, Abruf am 05.06.2013

GRAFT GmbH (2013): Baubeschreibung Projekt: 565 – Danzigerstraße 73-77, Berlin

Grundschule am Planetarium (2012), Grundschule am Planetarium. Die bewegte Grundschule, Berlin

GSW (2013): Wohnmarktreport 2013, Berlin, Februar 2013

Horn, T. (2013), Gespräch mit Herrn Horn, Zeiss-Großplanetarium am 26.08.2013

IBB (2013): Wohnungsmarktbericht 2012, Berlin, Februar 2013

Immobilienscout (2013): online im Internet: <http://www.immobilienscout24.de/>, Abruf am 05.06.2013

Jugendamt Pankow (2011): Angaben zu Kitas

Jugendamt Pankow (2013): Gespräch mit Frau Zabel, Jugendamt, Bezirksamts Pankow von Berlin am 25.03.2013

Jugendhilfeplanung Pankow (2013): Jugendhilfeplanung des Bezirksamts Pankow von Berlin, Kindertagesstättenentwicklungsplanung für 2013-2016, online im Internet: http://www.berlin.de/imperia/md/content/bapankow/jugendamt/kitaentwicklungsplan_pankow_2013_beschlussfassung_kjha.pdf?start&ts=1377781328&file=kitaentwicklungsplan_pankow_2013_beschlussfassung_kjha.pdf, Abruf am 30.09.2013

Kita Prenzelberger Schwalbennest (o.A.): Über unsere Kita, online im Internet: http://www.prenzelberger-schwalbennest.de/index.php?option=com_content&task=view&id=15&Itemid=32, Abruf am 14.11.2013

Kita Remmi-Demmi (o.A.): Unser Trägerkonzept, online im Internet: http://www.kita-remmi-demmi.de/index.php?option=com_content&view=article&id=51&Itemid=54, Abruf am 14.11.2013

Kulturamt Prenzlauer Berg (1993): Materialien zur Tagung über den Umgang mit dem Denkmal vom 4. und 5. Juni 1993

Land Berlin (1995): Beschränkter Realisierungswettbewerb Krankenhaus Prenzlauer Berg, Berlin

LK Argus GmbH (2008): Parkraumbewirtschaftung prüfen: Machbarkeitsstudie
Parkraumbewirtschaftung Prenzlauer Berg, Berlin Dezember 2008

Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co KG (2013): Bestandsunterlagen der
Betriebsanlagen, Berlin, 18.06.2013

NBB (2013): Leitungsauskunft der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG

Opitz (1993): Freiraumuntersuchung und Gestaltungskonzept zum Gebiet „Greifswalder Straße
Nord II“, Berlin

Schul- und Sportamt Pankow (2013): Gespräch mit Frau Wagnitz, Frau Weiß, Herrn Elbeshausen
und Herrn Kusserow, Bezirksamt Pankow am 17.04.2013

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Karte Berlin um 1910, online im Internet:
<http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>, Abruf am 25.10.13

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (o.A.): Förderprogramme Stadterneuerung.
Online im Internet:
<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/index.shtml>, Abruf am 28.11.2013

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2006 a): Landschaftsprogramm
einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli
1994, zuletzt geändert am 28.Juni 2006: Erholung und Freiraumnutzung, online im Internet:
<http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp?loginkey=showMap&mapId=laproerhol@senstadt>,
Abruf am 15.03.2013

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2006 b): Landschaftsprogramm
einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli
1994, zuletzt geändert am 28.Juni 2006: Landschaftsbild, online im Internet: <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>, Abruf am 24.5.2013

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2006 c): Lärminderungsplan Pankow,
Kassel, S.12f.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2007 a) Stadtentwicklungsplan Ver- und
Entsorgung, Fernwärmeversorgung, Fisbroker, online im Internet: <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>, Abruf 05.09.2013

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2007 b): Stadtentwicklungsplan Ver- und
Entsorgung. Elektroenergie, Fisbroker, online im Internet: <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>, Abruf 05.09.2013

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2007 c): Stadtentwicklungsplan Ver- und
Entsorgung. Gasversorgung, Fisbroker, online im Internet: <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>, Abruf 05.09.2013

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2007 d): Stadtentwicklungsplan Ver- und
Entsorgung. Regenwasser, Fisbroker, online im Internet: <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>, Abruf 05.09.2013

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2007 e): Stadtentwicklungsplan Ver- und
Entsorgung. Wasserversorgung, Fisbroker, online im Internet: <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>, Abruf 05.09.2013

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2009 a): Flächennutzungsplan Berlin, FIS-Broker, online im Internet: <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>, Abruf am 25.10.13

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2009 b): Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin 2009, Berlin, online im Internet: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/de/2009/index.shtml, Abruf am 14.11.2013

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2011): Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin 2011, Berlin, online im Internet: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/de/2011/index.shtml, Abruf am 14.11.2013

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2012 a): Email von Cordula Mientus Abteilung Tiefbau X , Altlastensanierung und Kampfmittelbergung, vom 23.08.2012

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2012 b): Berlin wird leiser, aktiv gegen Verkehrslärm, online im Internet: www.leises.berlin.de/informationen/was-ist-laerm-wie-laut-ist-welcher-laerm, Abruf am 25.10.13

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2012 c): Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2011-2030 (Kurzfassung), Berlin, online im Internet: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/bevoelkerungsprognose/download/bevprog_2011_2030_kurzfassung.pdf, Abruf am 14.11.2013

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2012 d): Stadtentwicklungsplan Klima. Urbane Lebensqualität im Klimawandel sichern.Berlin, Dezember 2012 (2.Auflage)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2013 a): Denkmalliste Berlin, FIS-Broker, online im Internet, <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>, Abruf am 25.10.13

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2013 b): LOR Bezirksräume, FIS-Broker, online im Internet: <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>, Abruf am 07.11.13

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2013 c): LOR Planungsräume, FIS-Broker, online im Internet: <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>, Abruf am 07.11.13

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2013 d): Analyse zum Landschaftsprogramm. Grundzüge des Berliner Freiraumsystem, online im Internet: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/stadtland/de/stadtfreirsys.shtml>, Abruf am 15.03.2013

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2013 e): 20 grüne Hauptwege - Digitale Wanderkarte, online im Internet: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/berlin_move/de/hauptwege/wanderkarte_interaktiv.shtml, Abruf am 15.03.2013

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2013 f): Stellungnahme Herr Funk, Referat IE 14 - Naturschutz, Landschaftsplanung und Forstwesen vom 13.05.2013

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2013 g): Email von Dr. Birgit König, Referat IE- Naturschutz, Landschaftsplanung und Forstwesen vom 19.04.2013

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2013 h): 06.05 Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen (Ausgabe 2013), online im Internet: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/da605_03.htm, Abruf am 24.05.2013

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2013 i): Gespräch mit Herrn Naumann und Herrn Rauch, Abt. VIII am 08.05.2013

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz (1994): Freiraumgestaltung Fröbelplatz, Offener Ideen- und Realisierungswettbewerb, Auslobung, Berlin

Sozialamt (2013): Gespräch mit Frau Becker, Sozialamt Pankow von Berlin am 22.03.2013

Sportamt/SG Rotation Prenzlauer Berg (2013): Gespräch mit Herrn Becker (Sportamt), Herrn Mraseck und Herrn Hug (SG Rotation Prenzlauer Berg) am 28.05.2013

Springer (2013): Springer, Michael im Interview mit Klaus Mindrup (SPD) (2013): Bezirksamtsgelände Fröbelstraße wird Zukunftsprojekt, in: Pankower Allgemeine Zeitung vom 5. August 2013, online im Internet: <http://www.pankower-allgemeine-zeitung.de/2013/08/05/bezirksamtsgelände-froebelstrase-wird-zukunftsprojekt/>, Abruf am 04.10.2013]

Städtebauliche Kriminalprävention (2013): Gespräche mit Herrn Jacobi, Polizei- Städtebauliche Kriminalprävention am 17.04.2013 und 24.05.2013

S.T.E.R.N. GmbH (2008): Standortuntersuchung Grundschulen Prenzlauer Berg, Berlin

Strategis AG (2013): Objekttracking, online im Internet: www.strategis.eu/ff_objekte, Abruf am 05.06.2013

Strauss, Stefan (2013): Unternehmen Sternenshow, in: Berliner Zeitung vom 7. Oktober 2013, S. 17

Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt Pankow (2013 a): Gespräch mit Frau Liebscher, Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt, Bezirksamt Pankow am 14.03.2013

Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt Pankow (2013 b): Gespräch mit Frau Benjamin, Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt, Bezirksamt Pankow am 13.03.2013

Umweltamt Pankow (2013): Bodenbelastungskataster, Abruf am 05.03.13

Umweltatlas Berlin / Kartenanzeige Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Datenstand 2013, online im Internet: <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>, Abruf am 25.03.2013

Umweltatlas Berlin / Luftbelastung: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Datenstand 2009, online im Internet: <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>, Abruf am: 25.10.13

Umweltatlas Berlin / Reale Nutzung der bebauten Flächen: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Datenstand 2010, online im Internet: <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>, Abruf am: 25.10.13

Umweltatlas Berlin / Schienenverkehrslärm oberirdisches Schienennetz: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Datenstand 2003/04, FIS-Broker, online im Internet: <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>, Abruf am 25.10.13

Umweltatlas Berlin / Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung. Elektroenergie: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Datenstand 2007, online im Internet: <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>, Abruf 05.09.2013

Umweltatlas Berlin / Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung, Fernwärmeversorgung:
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Datenstand 2007, online im Internet:
<http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>, Abruf 05.09.2013

Umweltatlas Berlin / Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung. Gasversorgung:
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Datenstand 2007, online im Internet:
<http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>, Abruf 05.09.2013

Umweltatlas Berlin / Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung. Regenwasser:
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Datenstand 2007, online im Internet:
<http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>, Abruf 05.09.2013

Umweltatlas Berlin / Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung. Wasserversorgung:
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Datenstand 2007, online im Internet:
<http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>, Abruf 05.09.2013

Umweltatlas Berlin / Stadtklimatische Zonen: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und
Umwelt, Datenstand 2001, FIS-Brocker, online im Internet: <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>, Abruf am 25.10.13

Umweltatlas Berlin / Stadtstruktur 2010: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt,
Datenstand 2011, online im Internet: <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>, Abruf am
25.10.13

Umweltatlas Berlin / Straßenverkehrslärm: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt,
Datenstand 2005, online im Internet: <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>, Abruf am
25.10.13

Umweltatlas Berlin / Versiegelung: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt,
Datenstand 2011, online im Internet: <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>, Abruf am
25.10.13

Umweltausschuss der BVV Pankow (2013): Sitzung am 25.03.2013, Thema
Grundwassersanierung und Altlastenbeseitigung im Ernst- Thälmann-Park

Umwelt- und Naturschutzamt Pankow (2013): Versorgungseinheit 33A (ehemals 4E),
Planungsraum Thälmannpark, UmNat 211, letzter Datenstand vom 31.12.2012, Aktualisierung
05/2013

Umwelt- und Naturschutzamt Pankow (2013 b): Resümees der Planungsräume, UmNat 2, letzter
Datenstand vom 31.12.2012, Aktualisierung 05/2013 bzw. 06/2013

Urban (2013): Gespräch mit Herrn Urban, Grundschule am Planetarium, Schulleitung am
23.5.2013

Vattenfall Europe Netzservice GmbH, Auskunft zur Leistungsanfrage, Berlin, 20.06.2013

Vivantes Klinikum im Friedrichshain – Prenzlauer Berg (2013 a): online im Internet:
<http://www.vivantes.de/pb/>, Abruf am 04.10.2013

Vivantes Klinikum im Friedrichshain – Prenzlauer Berg (2013 b): online im Internet:
<http://www.vivantes-international.com/de/vivantes/standorte/vivantes-klinikum-im-friedrichshain-prenzlauer-berg.html>, Abruf am 04.10.2013

WBG Zentrum (2013): Gespräch mit Herrn Schmidt (Kaufmännischer Vorstand) und Herrn Pfaff (Vorstandsvorsitzender) am 27. März 2013; Zulieferungen Daten an STATTBAU am 28. 03.2013 und am 19. 08.2013

WeTeK Berlin gGmbH (2007): Ernst-Thälmann-Park – Berlin Pankow, online im Internet: www.k3-kulturdok.de/thaelmann/geschichte.html, Abruf am 25.10.13

Wiedermeier (2012): Prenzlauer Berg Nachrichten, Klinik an der Fröbelstraße bleibt bis 2015, Berlin, online im Internet: http://www.prenzlauerberg-nachrichten.de/alltag/_/klinik-an-der-froebelstrae-bleibt-bis-2015-17719.html, Abruf am 25.10.13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Teilbereiche des Untersuchungsgebietes (STATTBAU, 2013).....	8
Abbildung 2 Gaswerk um 1980 (Bauakademie der DDR, 1986, S.70).....	10
Abbildung 3 Errichtung des Thälmannparks (Bauakademie der DDR, 1986, S.52).....	11
Abbildung 4 Flächennutzungsplan (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2009 a)	14
Abbildung 5 Baualter und Stadtstruktur (Umweltatlas Berlin).....	16
Abbildung 6 Ausschnitt Denkmalkarte (STATTBAU, 2013)	17
Abbildung 7 Bezirksamt Pankow (STATTBAU, 2012)	18
Abbildung 8 Landesdenkmalamt (02/2014)	19
Abbildung 9 Stadtumbaugebiet Prenzlauer Berg (Bezirksamt Pankow, 2007).....	20
Abbildung 10 Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) – Bezirksregionen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2013 b).....	25
Abbildung 11 Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) – Planungsräume (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2013 c)	25
Abbildung 12 Demografische Struktur (STATTBAU, 2013)	28
Abbildung 13 Migrationshintergrund (STATTBAU, 2013)	28
Abbildung 14 Sozialstruktur (STATTBAU, 2013).....	29
Abbildung 15 Prozentuale Verteilung der Wohnungsgrößen.....	32
Abbildung 16 Das Untersuchungsgebiet im Berliner Freiraumsystem (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2013 d).....	35
Abbildung 17 20 Grüne Hauptwege /Ausschnitt (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2013 e)	35
Abbildung 18 Eingangsbereich mit Sonnenuhr an der Prenzlauer Allee (Brigitte Gehrke, 2013) 37	
Abbildung 19 Stark geschädigte Pergola am Rodelhügel (Brigitte Gehrke, 2013).....	38
Abbildung 20 Hauptweg zwischen Prenzlauer Allee und Greifswalder Straße (Brigitte Gehrke, 2013).....	38
Abbildung 21 Abgepollertes öffentliches Straßenland (Brigitte Gehrke, 2013)	39
Abbildung 22 Ungepflegtes Sitzrondell vor der Schwimmhalle (Brigitte Gehrke, 2013)	39
Abbildung 23 Radikaler Rückschnitt an ausladenden Gehölzen (Brigitte Gehrke, 2013)	39
Abbildung 24 Teichufer im Winter (Brigitte Gehrke, 2013)	39
Abbildung 25 Sitzbereich in Durchwegung, Blick von der Greifswalder Straße (Brigitte Gehrke, 2013).....	40
Abbildung 26 Brunnenanlage vor dem ehemaligen Rosengarten (Brigitte Gehrke, 2013)	40
Abbildung 27 Bodenbelag Denkmalplatz (Brigitte Gehrke, 2013)	41
Abbildung 28 Weg mit Natursteinmauer (STATTBAU,2013)	41
Abbildung 29 Treppenanlage im Anton-Saefkow-Park (STATTBAU, 2013).....	41
Abbildung 30 Fröbelplatz, Blick von der Prenzlauer Allee (STATTBAU, 2013)	43

Abbildung 31 Historisches Foto vom Fröbelplatz (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, 1994)	43
Abbildung 32 Freifläche Danzigerplatz (STATTBAU, 2013).....	44
Abbildung 33 Die Debütantin (STATTBAU, 2013).....	44
Abbildung 34 Ausschnitt Stadtkarte von 1952, ohne Maßstab (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, 1994)	44
Abbildung 35 Denkmal für die Opfer des Faschismus (STATTBAU, 2013).....	44
Abbildung 36 Grünfläche Prenzlauer Allee Ecke Danziger Straße (STATTBAU, 2013).....	45
Abbildung 37 Beräumter Spielplatz hinter dem Ernst-Thälmann-Denkmal (Brigitte Gehrke, 2013)	49
Abbildung 38 Astrospielplatz (Brigitte Gehrke, 2013).....	49
Abbildung 39 Rutschenhügel.....	50
Abbildung 40 Spielberg (Brigitte Gehrke, 2013).....	50
Abbildung 41 Spielplatz 2	51
Abbildung 42 Spielplatz 1 (STATTBAU, 2013).....	51
Abbildung 43 Spielplatz Anton-Saefkow-Park 2	51
Abbildung 44 Spielplatz Anton-Saefkow-Park 1 (STATTBAU, 2013)	51
Abbildung 45 Neu angelegte Stellplatzanlage Bezirksamt vor Haus 4 (Brigitte Gehrke, 2013) ...	53
Abbildung 46 Geschlossener Zaun/ Mauer an der Diesterwegstraße (Brigitte Gehrke, 2013).....	53
Abbildung 47 Haupteingang zum Kulturstandort „Theater unterm Dach“ (Brigitte Gehrke, 2013)	54
Abbildung 48 Ungenutzter „Rosengarten“	54
Abbildung 49 Spielangebote auf dem Schulhof	54
Abbildung 50 Verkrauteter Sportplatz	54
Abbildung 51 Sonnensegel mit Wasserspiel (Jörg Hollricher, 2011)	55
Abbildung 52 Großer Spielhügel	55
Abbildung 53 „Patientenpark“ (Brigitte Gehrke, 2013).....	55
Abbildung 54 Lebensmitteleinzelhandelsstandorte (STATTBAU, 2013).....	59
Abbildung 55 KiTa Prenzlberger Schwalbennest	62
Abbildung 56 Neubau der Grundschule am Planetarium.....	62
Abbildung 57 Haupteingang des Kulturareals	65
Abbildung 58 Gehweg- und Straßenbelag Ella-Kay-Straße (STATTBAU, 2013)	67
Abbildung 59 Straßenverkehrslärm, Tag: 06:00-22:00 Uhr (Umweltatlas Berlin).....	72
Abbildung 60 Straßenverkehrslärm, Nacht: 22:00-06:00 Uhr (Umweltatlas Berlin).....	72
Abbildung 61 Leitbild "Grüne Insel im Häusermeer“, STATTBAU 2013	89
Abbildung 62 Konzept "Teddy 2.0" (Anwohnerinitiative Thälmannpark/ ProKiez Bötzowviertel)	240