

Stadt Hennigsdorf

„Quartier Albert-Schweitzer-Straße“

Integriertes Entwicklungskonzept für eine städtebauliche
Maßnahme „Soziale Stadt“ gemäß § 171e BauGB



Bericht

Stand | 1. Juni 2017

Integriertes Entwicklungskonzept für eine städtebauliche Maßnahme „Soziale Stadt“ gemäß § 171e BauGB für das Quartier Albert-Schweitzer-Straße in Hennigsdorf

Auftraggeber: Stadt Hennigsdorf
Fachbereich Stadtentwicklung – Fachdienst Stadtplanung
Rathausplatz 1
16761 Hennigsdorf

Auftragnehmer: complan Kommunalberatung GmbH
Voltaireweg 4
14469 Potsdam
fon 0331 20 15 10
fax 0331 20 15 111
info@complangmbh.de

Ansprechpartner: Matthias von Popowski
matthias.vonpopowski@complangmbh.de
Benedikt Vos
benedikt.vos@complangmbh.de
Gregor Borg
gregor.borg@complangmbh.de

Stand: 1. Juni 2017

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	6
1.1	Anlass und Ziel	6
1.2	Vorgehensweise	6
2	Planungsgrundlagen	8
3	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	9
4	Gesamtstädtische Ausgangslage	11
4.1	Regionale Einordnung der Stadt Hennigsdorf	11
4.2	Demografische Entwicklung	12
4.3	Bevölkerungsprognose	13
5	Gebietsanalyse und Bewertung	16
5.1	Bevölkerungs- und Sozialstruktur	16
5.2	Bebauungsstruktur und Wohnen	19
5.3	Wohnumfeld / Grün- und Freiflächen	24
5.4	Bildungs- und Gesundheitsinfrastruktur, Nahversorgung, soziale und Freizeitinfrasturktur	27
5.5	Verkehr / Mobilität	36
5.6	Beteiligung, Mitwirkung, Kommunikation im Quartier	40
5.7	Identität und Image	44
5.8	Geplante Vorhaben und Entwicklung	45
5.9	Zusammenfassende Bewertung	47
5.10	Begründung der Fördernotwendigkeit und der Gebietskulisse	49
6	Leitlinien und Entwicklungsziele	51
7	Handlungsfelder und Maßnahmen	55
7.1	Handlungsfeld 1: Soziale Integration, Vernetzung und Bürgermitwirkung	56
7.2	Handlungsfeld 2: Soziale, kulturelle, bildungs- und freizeitbezogene Infrastruktur	61
7.3	Handlungsfeld 3: Wohnen	64
7.4	Handlungsfeld 4: Wohnumfeld und öffentlicher Raum	70
7.5	Kosten- und Finanzierungsübersicht	76
8	Organisation und Umsetzung	80

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1: Vorgehensweise IEK Quartier Albert-Schweitzer-Straße.....	6
Abbildung 2: Stadträumliche Einordnung des Untersuchungsgebietes.....	10
Abbildung 3: Hennigsdorf und regionales Umfeld.....	11
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung Hennigsdorf von 2005 bis 2015.....	12
Abbildung 5: Zusammensetzung und Entwicklung der Altersstruktur in Hennigsdorf zwischen den Vergleichsjahren 2005 und 2015.....	13
Abbildung 6: Vergleich der Altersstruktur 2015 mit dem LK Oberhavel und Land Brandenburg.....	13
Abbildung 7: Bevölkerungsprognosen für Hennigsdorf bis 2030 im Vergleich.....	14
Abbildung 8: Veränderungen der Altersgruppen zwischen 2010 und 2030.....	15
Abbildung 9: Verteilung der Altersstrukturklassen (Stichtag 31.12.2015) im Vergleich.....	17
Abbildung 10: Aufenthaltsdauer der Ausländer im Untersuchungsgebiet.....	18
Abbildung 11: Wohn- und Geschäftshaus entlang der Berliner Straße.....	19
Abbildung 12: Büro- und Verwaltungsgebäude Fabrikstraße 10.....	19
Abbildung 13: Wohngebäude entlang der August-Burg-Straße.....	19
Abbildung 14: Stadthäuser in der Albert-Schweitzer-Straße.....	20
Abbildung 15: Plattenbau und angrenzende Brachfläche aus Richtung Berliner Straße.....	20
Abbildung 16: Plattenbau und angrenzende Brachfläche aus Richtung Fabrikstraße.....	20
Abbildung 17: Innenhof und PKW-Stellplätze in der Albert-Schweitzer-Straße 2-5.....	20
Abbildung 18: Wohn- und Geschäftshaus an Albert-Schweitzer-Straße/ Ecke Fabrikstraße.....	21
Abbildung 19: Ortstypische Gewerbenutzung (Autohaus) entlang der Fabrikstraße.....	21
Abbildung 20: Schwarzplan Untersuchungsgebiet.....	23
Abbildung 21: PKW-Stellplätze und angrenzende Brachfläche in Richtung Fabrikstraße.....	24
Abbildung 22: Spielplatz und Rasenflächen in der Albert-Schweitzer-Straße 2-5.....	24
Abbildung 23: Dorfanger entlang der Berliner Straße.....	24
Abbildung 24: Sperrmüll im Innenhof der Albert-Schweitzer-Straße 2-5.....	25
Abbildung 25: Innenhof Albert-Schweitzer-Straße 2-5.....	25
Abbildung 26: Brachfläche Albert-Schweitzer-Straße / Ecke Berliner Straße.....	25
Abbildung 27: Grün- und Freiflächenplan Untersuchungsgebiet.....	26
Abbildung 28: Die erste Quartiersversammlung in der Aula der Adolph-Diesterweg-Oberschule.....	27
Abbildung 29: Eduard-Maurer-Oberstufenzentrum in der Stadt Hennigsdorf.....	28
Abbildung 30: Café und Supermarkt in der Berliner Straße.....	29
Abbildung 31: Leerstand in der Berliner Straße.....	29
Abbildung 32: Beschädigter Eingang zum Nachbarschaftstreff in der Albert-Schweitzer-Straße 2-5.....	30
Abbildung 33: Plakatausstellung am Nachbarschaftstreff (März 2017).....	30
Abbildung 34: Nachbarschaftstreff Südseite.....	31
Abbildung 35: Zirkus der Kinder 2016.....	31
Abbildung 36: Räumlichkeiten des PuRzelbaums.....	31
Abbildung 37: Nutzungskarte Untersuchungsgebiet.....	33
Abbildung 38: Übersicht über die infrastrukturellen Angebote und Einrichtungen.....	34
Abbildung 39: Kita- und Schulstandorte.....	35
Abbildung 40: Stellplatzmöglichkeiten im Quartier.....	37
Abbildung 41: Getrennte Radwege in der Berliner Str. (oben) und Fabrikstr. (unten).....	38
Abbildung 42: Verkehr und ÖPNV.....	39
Abbildung 43: Spontaninterviews im Quartier (August 2016).....	41
Abbildung 44: Wohndauer im Quartier der Befragten.....	41

Abbildung 45: Wohnsituation der Befragten	41
Abbildung 46: Aufenthalt im Quartier in der Freizeit	41
Abbildung 47: Bereitschaft der Bewohner sich zu engagieren	41
Abbildung 49: Mehrsprachige Postwurfsendung	42
Abbildung 48: Die erste Quartiersversammlung (Dezember 2016)	42
Abbildung 51: Die Plakatausstellung (März 2017)	43
Abbildung 52: Geplante Neubauvorhaben	45
Abbildung 53: Geplante Parkpalette	46
Abbildung 54: Geplante Umgestaltung Innenhof Albert-Schweitzer-Straße 2-5	46
Abbildung 55: Maßnahmenggebiet „Soziale Stadt“	50
Abbildung 56: Methodik und Vorgehensweise	55
Abbildung 57: Maßnahmenkarte Handlungsfeld I	60
Abbildung 58: Maßnahmenkarte Handlungsfeld II	63
Abbildung 59: Maßnahmenkarte Handlungsfeld III	69
Abbildung 60: Maßnahmenkarte Handlungsfeld IV	75
Tabelle 1: Einwohnerentwicklung 2000 bis 2015 im Untersuchungsgebiet und Quartier Albert-Schweitzer-Straße	16
Tabelle 2: Anzahl der Leistungsberechtigten zum 31.12.2015 gemäß SGB II nach Gebietskulissen	17
Tabelle 3: Bewertung verschiedener Aspekte nach Schulnoten	42

Hinweis: Sofern nicht anders dargestellt, sind alle Fotos und Abbildungen im Bericht durch complan Kommunalberatung aufgenommen bzw. erstellt worden.

1 Einleitung

1.1 Anlass und Ziel

Das Quartier Albert-Schweitzer-Straße in der Stadt Hennigsdorf ist derzeit durch problematische soziale und sozioökonomische Rahmenbedingungen gekennzeichnet. Die durchschnittlichen Einkommen sind niedrig und der Anteil der Transferbezieher überdurchschnittlich hoch. Gleichzeitig ist der Anteil an Ausländern bzw. an Bewohnern mit Migrationshintergrund überdurchschnittlich hoch und somit die Kommunikation der Bewohner untereinander erschwert. Das Quartier wird von einer vergleichsweise jungen Bevölkerungsstruktur geprägt. Zudem beklagen viele Bewohner Sicherheits-, Vandalismus- und Müllprobleme.

Neben ausgewiesenen sozialen Problemlagen, belegt durch die hohe Zahl nachbarschaftlicher Konflikte, sind Sanierungs- und Umstrukturierungsbedarfe im Bereich Wohnen sowie im Wohnumfeld deutlich erkennbar. Das Untersuchungsgebiet wurde dabei deutlich weiter gefasst als das Quartier Albert-Schweitzer-Straße (s. Kapitel 3).

Das Landesamt für Bauen und Verkehr des Landes Brandenburg (LBV) hat zusammen mit dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) der Stadt Hennigsdorf signalisiert, dass auf Basis eines qualifizierten integrierten Entwicklungskonzeptes die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm Soziale Stadt möglich wäre.

Durch eine Aufnahme in das Städtebauförderprogramm Soziale Stadt kann der Stadt Hennigsdorf die Möglichkeit gegeben werden, gezielt in Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung, zur Stärkung der Infrastruktur, zur Aktivierung und bedarfsgerechten Unterstützung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie in die Vernetzung mit anderen Akteuren im Quartier (u.a. auch der Wohnungsunternehmen und Eigentümer) zu investieren.

1.2 Vorgehensweise

Die inhaltliche Erarbeitung setzt sich insbesondere aus drei zentralen Bausteinen zusammen. Zum einen wurde das Gebiet vor Ort intensiv untersucht und fotografisch dokumentiert. Zweitens stand die Sichtung vorhandener Gutachten und Konzepte im Vordergrund (s. Kapitel 2). Dabei wurden zahlreiche Daten ausgewertet und für das IEK aufbereitet. Auch die Ergebnisse sektoraler Konzepte sind für die Analyse des Untersuchungsgebietes bzw. des Quartiers Albert-Schweitzer-Straße von besonderer Bedeutung und wurden dahingehend v.a. im Rahmen der Bestandsanalyse berücksichtigt. Drittens erfolgte der Erarbeitungsprozess im engen Austausch mit der Öffentlichkeit, zentralen Akteuren sowie der



Abbildung 1: Vorgehensweise IEK Quartier Albert-Schweitzer-Straße

Verwaltung und Politik. Hierzu wurden die Bewohner im Rahmen von Spontaninterviews befragt sowie zwei Veranstaltungen vor Ort durchgeführt.

Um die Situation vor Ort besser erfassen und bewerten zu können, wurden zudem insgesamt drei Interviews mit relevanten Akteuren geführt, die allesamt im Quartier Albert-Schweitzer-Straße tätig sind. Dazu zählen

- ≡ die **PuR GmbH** (gemeinnützige Projekt- und soziale Regionalentwicklungsgesellschaft mbH),
- ≡ die **HWB** (Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH) sowie
- ≡ der **Fachdienst Familie, Jugend und Integration** der Stadt Hennigsdorf.

Für alle Gespräche wurden vorab Gesprächsleitfäden entwickelt mit gezielten Fragen zur Einschätzung der derzeitigen Situation im Quartier, den Perspektiven und den jeweiligen Aufgaben der Akteure.

Das Gespräch mit der **PuR GmbH** fand am 16. November 2016 statt. In diesem Zusammenhang konnten die verschiedenen Tätigkeiten der PuR im Quartier vertieft erklärt und Handlungsbedarfe erörtert werden.

Ebenfalls am 16. November fand das Gespräch mit der **HWB** statt. Daran teilgenommen hat ebenfalls der derzeitige Hauswart des HWB-Gebäudes in der Albert-Schweitzer-Straße. Auf diese Weise konnten Rahmendaten zum Wohnungsbestand der HWB übermittelt, die Problembereiche im Quartier näher betrachtet sowie Investitionsinteressen und geplante Vorhaben seitens der HWB mitgeteilt werden.

Bereits am 1. September 2016 wurde ein Interview mit dem **Fachdienst Familie, Jugend und Integration** der Stadt Hennigsdorf geführt. Der Fachdienst war verantwortlich für die aktivierende Befragung im Quartier Albert-Schweitzer-Straße und steht auch regelmäßig mit dessen Bewohnern in Kontakt. Im Ergebnis konnten insbesondere die sozialen Problembereiche, bereits erfolgte Maßnahmen zur Verbesserung der Gesamtsituation, noch bestehende Handlungsbedarfe und Lösungsideen dargestellt werden.

Neben den Akteursgesprächen wurde der gesamte Erarbeitungsprozess von regelmäßigen **Steuerungsunden** begleitet, die sich aus dem Bürgermeister der Stadt Hennigsdorf, Verwaltungsmitarbeitern und Vertretern der HWB und der PuR zusammensetzten. Die Steuerungsunden dienten in erster Linie dazu, den jeweiligen Sachstand der Projektbearbeitung vorzustellen, zu diskutieren und das weitere Vorgehen zu bestimmen. Den Teilnehmern war es möglich, Rückfragen zu stellen und sich inhaltlich einzubringen. Die Steuerungsunden fanden im Rathaus der Stadt Hennigsdorf statt und dienten ferner der Vorbereitung der Beteiligung der Öffentlichkeit.

2 Planungsgrundlagen

Lärmaktionsplan Teil I (2008) und Teil II (2013) (Planungsbüro Richter-Richard)

Im Zusammenhang mit den aktuellen Lärmaktionsplänen wird die Berliner Straße – eine Belastungsachse innerhalb der Stadt Hennigsdorf, die das Untersuchungsgebiet direkt betrifft – in der Bestandsanalyse genauer berücksichtigt.

Strategischer Verkehrsentwicklungsplan 2010 Stadt Hennigsdorf (Planungsbüro Richter-Richard, 2010)

Der Verkehrsentwicklungsplan aus dem Jahr 2010 setzt sich mit dem fließenden und ruhenden Kfz-Verkehr sowie dem Fahrrad-, Fußgänger- und ÖPNV-Verkehr auseinander. Hierbei werden auch besonders belastete Abschnitte in der Nähe zum Untersuchungsgebiet augenscheinlich, woraus sich zusätzliche Konsequenzen für die weitere Entwicklung ableiten lassen.

Sozialraumanalyse Hennigsdorf 2010 (Stadtverwaltung Hennigsdorf, 2010)

Die Sozialraumanalyse der Stadt Hennigsdorf aus dem Jahr 2010 umfasst eine umfangreiche Datensammlung, gegliedert nach verschiedenen Sozialräumen (räumlich) und Indikationsbereichen (thematisch). Das Untersuchungsgebiet befindet sich innerhalb des Sozialraums III Innenstadt. Für die Darstellung der Demographie- und Sozialstruktur sind die Inhalte der Sozialraumanalyse berücksichtigt worden.

Nahverkehrsplan Landkreis Oberhavel 2017-2021 (LK OHV, 2016)

Der aktuelle Nahverkehrsplan des Landkreises Oberhavel umfasst einen Planungshorizont von 2017 bis 2021. Die Ergebnisse der Bestandserfassung und Analyse wurden für die Darstellung sektoraler Themenfelder im IEK einzelfallbezogen hinzugezogen.

Erhaltungssatzung für den Ortsteil Hennigsdorf (Stadtverwaltung Hennigsdorf, 2013)

Die Erhaltungssatzung betrifft v.a. den westlichen Teil des Untersuchungsgebietes. Das Quartier Albert-Schweitzer-Straße ist vom räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungssatzung jedoch weitgehend ausgenommen. Die Erhaltungssatzung hat zum Ziel, die städtebauliche Eigenart des historischen Ortskerns, der auch Teile der westlichen Bebauung der Berliner Straße umfasst, auch nach Beendigung der Sanierungsmaßnahme „Sanierungsgebiet Ortskern“ zu erhalten, zu sichern und behutsam weiterzuentwickeln. Dafür wurde ein Leitfaden zur Anwendung formuliert.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Stadt Hennigsdorf Fortschreibung 2013-2015 (Planergemeinschaft Kohlbrenner eG, 2015)

Das INSEK der Stadt Hennigsdorf stellt die übergeordnete Zielplanung der Stadtentwicklung in Hennigsdorf dar. Demnach muss das IEK als Stadtteilentwicklungskonzept in die Ziele des INSEKs eingebettet werden. Im INSEK wurde auf Basis einer umfangreichen Bestandsanalyse ein Leitbild und Entwicklungsziele definiert sowie eine Umsetzungsstrategie formuliert und inhaltliche Schwerpunkte gesetzt.

Klimaschutz-Rahmenkonzept der Stadtwerke Hennigsdorf GmbH in dem räumlichen Einzugsbereich der Stadt Hennigsdorf (B.A.U.M. Consult GmbH, 2015)

Das Klimaschutz-Rahmenkonzept umfasst eine Energie- und CO₂-Bilanz für die Stadt Hennigsdorf und definiert prioritäre Handlungsfelder und Transformationsprozesse.

3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das **Untersuchungsgebiet** umfasst mit seinen rund 1.700 Einwohnern eine Gesamtfläche von rd. 40 ha und befindet sich entlang der Berliner Straße (L 172) im Innenstadtbereich der Stadt Hennigsdorf. Es grenzt im Norden an den Kreisverkehr Berliner, Marwitzer und Veltener Straße und im Osten an die Fabrikstraße sowie die rückwärtige Bebauung der Schulstraße. Im Westen wird das Untersuchungsgebiet durch die Bahntrasse begrenzt. Den südlichen Abschluss bildet die Hauptstraße. Dabei stehen vor allem die Berliner Straße und die Fabrikstraße aufgrund ihrer erhöhten Verkehrsbelastung für eine räumliche Zäsur. Innerhalb der Untersuchungskulisse befinden sich u.a. das Rathaus, die Stadtbibliothek, das Polizeirevier Hennigsdorf, der Zugangsbereich zum S-Bahnhof Hennigsdorf, das Oberstufenzentrum (OSZ) Eduard-Maurer, die Adolph-Diesterweg-Oberschule sowie die Grundschule NEU. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist daher in erster Linie auf die räumliche Verteilung bzw. Einzugsbereiche verschiedener Funktionen und wichtiger Akteure zurückzuführen und orientiert sich an den verkehrlichen (Bahntrasse) sowie städtebaulichen (Gewerbegebiet östliche der Fabrikstraße) Rahmenbedingungen.

Den Kern des Untersuchungsgebietes bildet das sogenannte **Quartier Albert-Schweitzer-Straße** und umfasst eine Fläche von rd. 8,5 ha. Innerhalb des Quartiers leben knapp 800 Einwohner. Es wird begrenzt durch die August-Burg-Straße im Norden, die Fabrikstraße im Osten, die August-Conrad-Straße im Süden sowie die Berliner Straße (L 172) im Westen. Innerhalb des Quartiers verlaufen die Seilerstraße sowie die namensgebende Albert-Schweitzer-Straße. Für das Quartier bestehen aufgrund der städtebaulichen, baulichen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen besondere Handlungsbedarfe, welche Ausgangspunkt für die Erarbeitung des integrierten Entwicklungskonzepts waren.

**Integriertes Entwicklungskonzept (IEK)
Quartier Albert-Schweitzer-Straße
Untersuchungsgebiet**

-  Untersuchungsgebiet
-  Quartier Albert-Schweitzer-Straße

Maßstab: 1:10.000 (DIN A3)

0 100 200 300 400 m



Bearbeitung: complan Kommunalberatung
Kartengrundlage: ALK Stadt Hennigsdorf, open street map (ODbL)
Stand: April 2017
Bezugssystem: ETRS/UTM Zone 33N



Abbildung 2: Stadträumliche Einordnung des Untersuchungsgebietes, Quelle: complan Kommunalberatung

4 Gesamtstädtische Ausgangslage

4.1 Regionale Einordnung der Stadt Hennigsdorf

Die Stadt Hennigsdorf liegt im brandenburgischen Landkreis Oberhavel und grenzt im Südosten an die Bundeshauptstadt Berlin. Hennigsdorf erstreckt sich auf einer Länge von rd. 9 km und einer Breite von 6 km entlang der Havel und umfasst eine Gesamtfläche von 31,5 km². Umliegende Kommunen sind die Städte Hohen Neuendorf (25.500 Einwohner, wachsend) und Velten (12.000 Einwohner, wachsend) sowie die Gemeinden Oberkrämer (11.000 Einwohner, tendenziell wachsend) und Schönewalde-Glien (9.000 Einwohner, tendenziell wachsend). Die Stadt Hennigsdorf hat als Zentrum des Mittelbereichs Hennigsdorf, welcher die Kommunen Hennigsdorf, Velten und Oberkrämer umfasst, eine Versorgungsfunktion für den Mittelbereich mit gehobenen Gütern und Dienstleistungen. Diese Funktion wird insbesondere mit der Einkaufs- und Dienstleistungsinfrastruktur, dem Bildungs- und Kulturangebot und der Gesundheitsversorgung erfüllt. Zudem erfüllen die städtischen Freiräume eine hohe Erholungsfunktion. Der Bahnhof ist ein wichtiger Halte- und Umsteigepunkt.

Gemeinsam mit Oranienburg und Velten bildet Hennigsdorf seit 2005 den regionalen Wachstumskern (RWK) O-H-V. Dieser bildet mit Blick auf die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung einen Entwicklungsschwerpunkt im Landkreis Oberhavel. Etwa 40 % der rund 200.000 Einwohner des Landkreises leben im RWK O-H-V und 60 % der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze sind hier konzentriert. Durch die Nähe zu den Autobahnen A 10 und A 111 ist eine gute Erreichbarkeit mit dem motorisierten Individual- und Güterverkehr gegeben. Der Flughafen Tegel befindet sich in rund 15 km Entfernung. Durch den bestehenden Bahnhof ist Hennigsdorf gut an den schienengebundenen ÖPNV angebunden. Die S-Bahnlinie S25 verbindet die Stadt über die Bahnhöfe Gesundbrunnen und Südkreuz mit dem an der südlichen Stadtgrenze Berlins gelegenen S-Bahnhof Teltow Stadt. Hennigsdorf verfügt zusätzlich über einen Regionalbahnhaltelpunkt über die Linien RB-20, RB-55 und RB-6, welche die Stadt u.a. mit Bahnhöfen in Kremmen, Potsdam, Wittenberge oder Berlin-Spandau verbinden. Aufgrund der Lage an der Havel-Oder-Wasserstraße und dem Havelkanal ist die Stadt auch wasserseitig erschlossen.

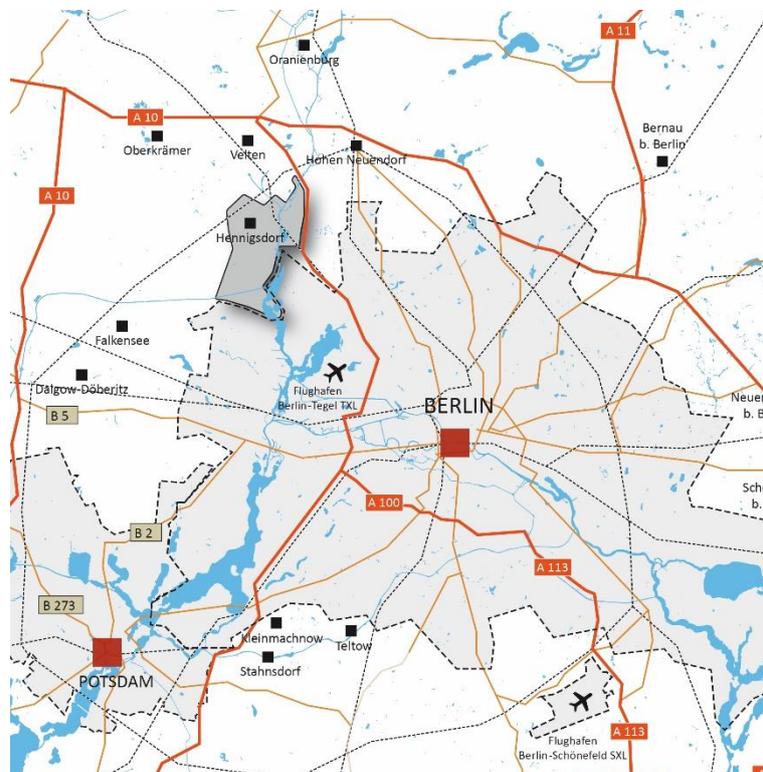


Abbildung 3: Hennigsdorf und regionales Umfeld, Quelle: complan Kommunalberatung

4.2 Demografische Entwicklung

Zum Stichtag 31.12.2015 wurden in Hennigsdorf insgesamt 26.264 Einwohner erfasst. Zwischen 2005 und 2015 verzeichnete die Stadt nur einen leichten Bevölkerungszuwachs von 125 Einwohnern, wodurch die Bevölkerungsentwicklung innerhalb der letzten zehn Jahre vergleichsweise stabil verlief. Bezogen auf die letzten Jahre ist jedoch ein kontinuierlicher Anstieg der Bevölkerungszahlen zu beobachten. So stieg zwischen 2011 und 2015 die Einwohnerzahl in Hennigsdorf um insgesamt 667 Einwohner, was einem Zuwachs von 2,6 % entspricht. Allein zwischen den Jahren 2014 und 2015 betrug der Anstieg 336 Einwohner.

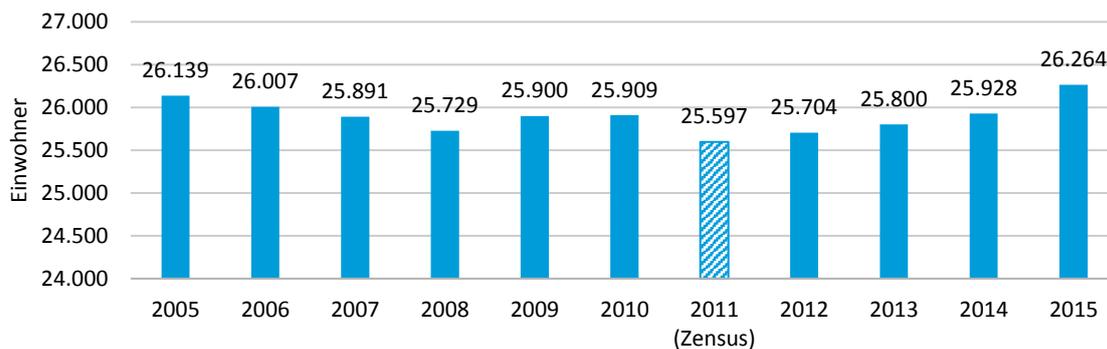


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung Hennigsdorf von 2005 bis 2015 (im Rahmen des Zensus 2011 erfolgte für das Jahr 2011 eine Korrektur der Einwohnerzahlen), Datengrundlagen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Die jüngsten Bevölkerungszuwächse resultieren aus einem positiven Wanderungssaldo. So beliefen sich die jährlichen Wanderungsgewinne der letzten Jahre auf durchschnittlich 200 Personen. Im Jahr 2014 stieg das Wanderungssaldo auf insgesamt 248 Personen. Neben den Wanderungsbewegungen beeinflusst das natürliche Bevölkerungssaldo die demografische Entwicklung der Stadt Hennigsdorf. Während im Zeitraum zwischen 2010 und 2014 insgesamt 1.587 Hennigsdorfer verstarben, sind im gleichen Zeitraum 1.045 Neugeborene hinzugekommen, wodurch sich ein negativer Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in Höhe von 542 Einwohnern ergab. Aufgrund der oben beschriebenen positiven Wanderungsbewegungen konnte der Verlust durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung kompensiert und zusätzlich ein leichtes Bevölkerungswachstum verzeichnet werden. Schwerpunkt der Wanderungsbewegungen bilden insbesondere die berufstätigen Altersgruppen der jungen Erwachsenen zwischen 18 und 35 Jahren, von denen insgesamt 800 Personen in den letzten Jahren zugezogen sind.¹

Anhand der Altersstruktur der Stadt Hennigsdorf lässt sich ablesen, dass mit 62 % der Großteil der Bevölkerung zwischen 15 und unter 65 Jahren alt ist, wodurch der Charakter Hennigsdorfs als relevanter Arbeitsstandort deutlich wird. Im direkten Vergleich zum Jahr 2005 ist jedoch eine Abnahme dieser Altersklasse an der Gesamtbevölkerung um rd. 7 % zu verzeichnen. Die für die soziale Infrastruktur besonders relevante Altersgruppe der 0 bis unter 15-jährigen nimmt einen Anteil von 19 % an der Gesamtbevölkerung ein. Zwischen 2005 und 2015 wuchs deren Anteil um insgesamt 12 %, knapp 500 Einwohner. Im selben Zeitraum ist ebenfalls eine Zunahme der Einwohner ab 65 Jahren zu beobachten. Während deren Anteil im Jahr 2005 gemessen an der Gesamtbevölkerung bei rd. 23 % (6.093 EW) lag, stieg dieser Anteil im Jahr 2015 auf 26 % (6.940 EW). Das bedeutet einen Anstieg um 847 Einwohner innerhalb dieser Altersgruppe.

¹ Stadtverwaltung Hennigsdorf (Hrsg.): Demografiebericht 2015, S. 3

Im direkten Vergleich zum Landkreis Oberhavel und zum Land Brandenburg ist erkennbar, dass der Anteil der Einwohner ab 65 Jahren in Hennigsdorf mit insgesamt 26 % an der Gesamtbevölkerung überdurchschnittlich hoch ist. Der Anteil der kita- und schulpflichtigen Kinder- und Jugendlichen liegt hingegen im Durchschnitt von Landkreis und Land. Der Anteil der vor allem Erwerbstätigen bzw. in Ausbildung befindlichen Altersgruppe der 15 bis unter 65-jährigen nimmt mit rd. 62 % den Großteil der Bevölkerung in Hennigsdorf ein, gemessen am Landkreis und dem Land Brandenburg liegt deren Anteil jedoch unter den bestehenden Durchschnittswerten von 65 % (LK Oberhavel) bzw. 64 % (Land Brandenburg).

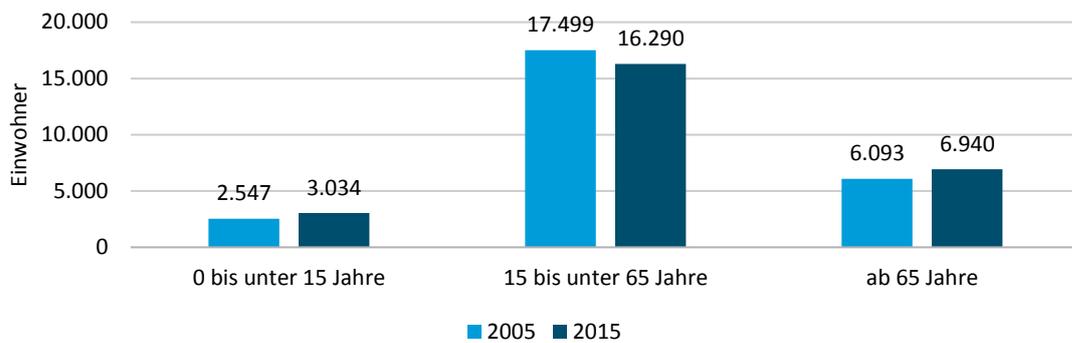


Abbildung 5: Zusammensetzung und Entwicklung der Altersstruktur in Hennigsdorf zwischen den Vergleichsjahren 2005 und 2015, Datengrundlage: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

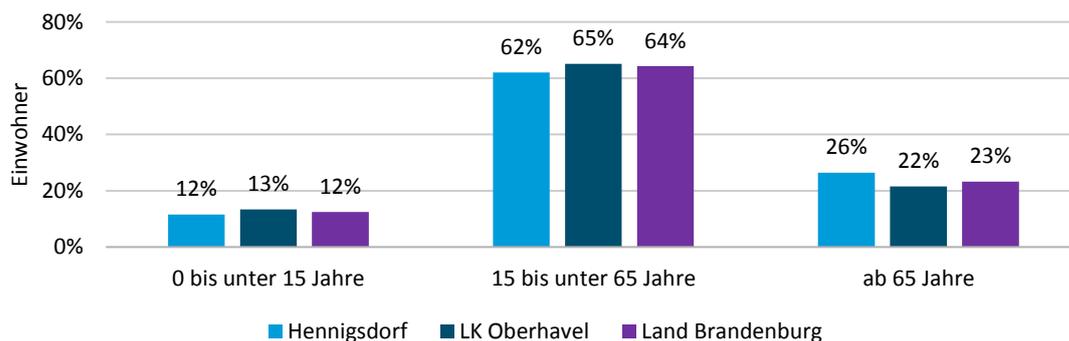


Abbildung 6: Vergleich der Altersstruktur 2015 mit dem Landkreis Oberhavel und Land Brandenburg, Datengrundlage: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

4.3 Bevölkerungsprognose

Die Grundlage für die aktuelle Bevölkerungsprognose für Hennigsdorf bildet die Bevölkerungsvorausschätzung 2014 bis 2030 des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) aus dem Jahr 2015. Bis zum Jahr 2030 soll die Bevölkerung danach auf einen Stand von 24.383 Einwohnern sinken. Zwischen 2010 und 2030 bedeutet dies eine Abnahme der Bevölkerung um 1.526 Einwohner, bzw. 5,9 %. Zwischen 2015 und 2020 ist gemäß Bevölkerungsvorausschätzung mit einer stagnierenden Bevölkerungsentwicklung zu rechnen, während ab 2020 ein kontinuierlicher Rückgang der Bevölkerung prognostiziert wird.

Neben den durch das LBV erstellten Bevölkerungsvorausschätzungen veröffentlicht die Bertelsmann-Stiftung im Rahmen des Projektes „Wegweiser Kommune“ ebenfalls Bevölkerungsprognosen für die Kommunen in Deutschland. In dieser wird für Hennigsdorf eine stabile Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Bis 2030 soll die Bevölkerung insgesamt 25.880 Einwohner betragen, was gegenüber dem Jahr 2010 (25.909 EW) nur eine marginale Veränderung darstellt. Bis 2020 soll die Bevölkerung

aber leicht kontinuierlich ansteigen und mit 26.240 ihren Höchststand erreichen. Ab 2020 wird wiederum von einem leichten Bevölkerungsrückgang, auf dann 25.880 Einwohner, ausgegangen.

Die reale Bevölkerungsentwicklung der Stadt verdeutlicht allerdings, dass entgegen der Prognosevarianten des LBV künftig nicht nur von einer leichten Bevölkerungszunahme, sondern vielmehr von einem noch stärkeren Wachstumsszenario ausgegangen werden kann. Lediglich die Bevölkerungsprognose der Bertelsmann-Stiftung geht bis 2020 von einem leichten Bevölkerungsanstieg aus. Der darin prognostizierte Bevölkerungshöchststand von 26.240 Einwohnern ist allerdings zum 31.12.2015 mit 26.264 Einwohnern bereits von der Realentwicklung übertroffen worden. Damit folgt Hennigsdorf einem Großteil der Berliner Umlandgemeinden, für die überwiegend nicht nur Bevölkerungsgewinne prognostiziert werden, sondern gleichzeitig die Prognosewerte regelmäßig von der Realentwicklung der Bevölkerungszahlen eingeholt werden. Inwiefern dieser Trend für Hennigsdorf auch mittel- und langfristig anhalten wird, hängt im Wesentlichen von der weiterhin hohen Attraktivität des Standortes Berlin (externer Faktor) sowie von der Aktivierung bestehender Wohnbaupotenzialflächen und der Erschließung neuer Wohnbaustandorte in Hennigsdorf (interner Faktor) ab.

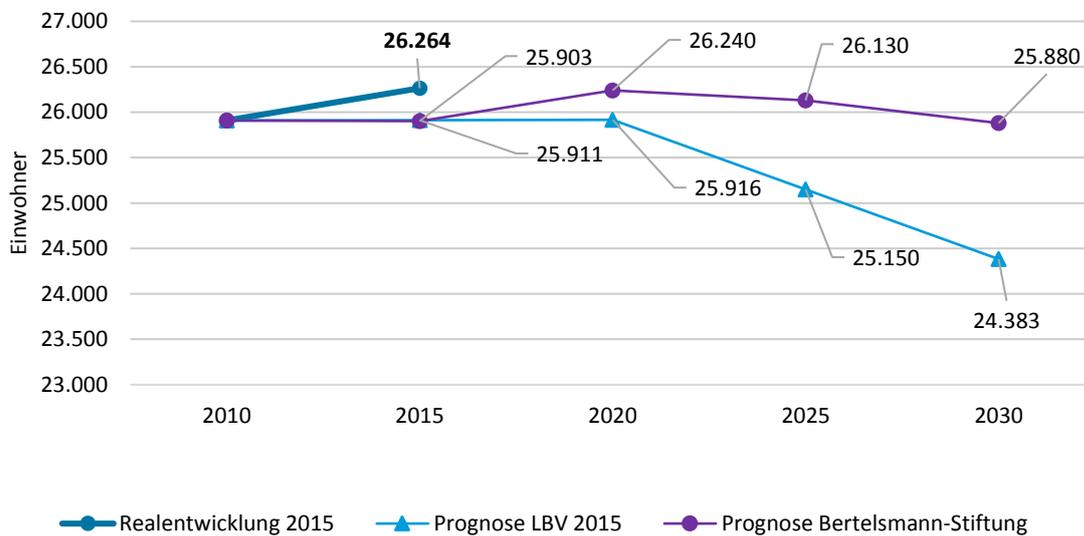


Abbildung 7: Bevölkerungsprognosen für Hennigsdorf bis 2030 im Vergleich, LBV Brandenburg: Bevölkerungsvorausschätzung 2014 bis 2030, Stand: 2015; Bertelsmann Stiftung: Wegweiser-Kommune, Stand: 2015; Stadt Königs Wusterhausen, Stand: 2016

Trotz unterschiedlicher Prognoseergebnisse ist davon auszugehen, dass die Grundannahmen bezüglich der prognostizierten Veränderungen bei der Altersstruktur der Bevölkerung Hennigsdorfs weiterhin ihre Gültigkeit behalten werden. Gemäß Bevölkerungsprognose des LBV aus dem Jahr 2015 sind folgende gesamtstädtische Entwicklungen zu erwarten.

Der Anteil der vor allem für die soziale Infrastruktur relevanten Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen bis 15 Jahren wird sich nach leichten Zuwächsen bei rd. 3.000 Einwohnern (12 % der Gesamtbevölkerung) stabilisieren. Im Gegensatz hierzu wird der Anteil der 65-jährigen und Älteren an der Gesamtbevölkerung von aktuell 26 % auf dann 30 % im Jahr 2030 ansteigen, was einer Zunahme von knapp 500 Einwohnern entspricht. Die signifikantesten Verschiebungen werden in der Altersgruppe der 15 bis unter 65-jährigen erwartet. Deren Anteil soll sich bis 2030 um 14,4 % gegenüber 2015 verringern, was einem Rückgang von insgesamt 2.347 entspricht.

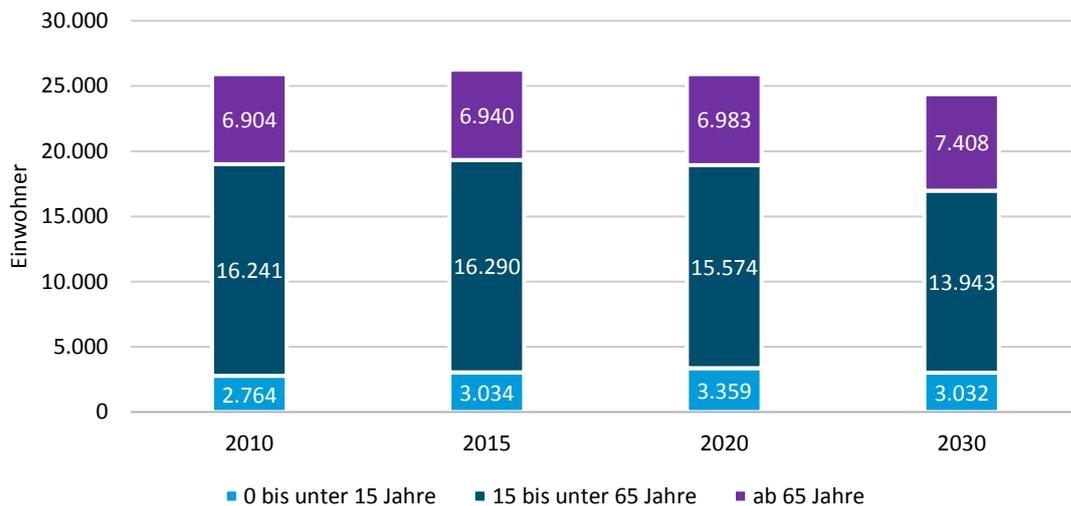


Abbildung 8: Veränderungen der Altersgruppen zwischen 2010 und 2030, Datengrundlage: LBV Brandenburg: Bevölkerungsvorausschätzung 2014 bis 2030, Stand: 2015

5 Gebietsanalyse und Bewertung

5.1 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Bevölkerungsentwicklung und Altersgruppenverteilung

Innerhalb des Untersuchungsgebietes lebten zum 31.12.2015 insgesamt 1.724 Personen, was 6,6 % der Hennigsdorfer Gesamtbevölkerung (26.264 EW) entspricht. Gegenüber dem Vergleichsjahr 2000, in dem insgesamt 1.229 Einwohner im Untersuchungsgebiet lebten, bedeutet dies einen Einwohnerzuwachs von rund 500 Einwohnern. Im Quartier Albert-Schweitzer-Straße beläuft sich die Einwohnerzahl auf 799, was einer Steigerung von 253 Einwohnern gegenüber dem Jahr 2000 darstellt. Ursachen für diesen Bevölkerungszuwachs sind einerseits die anhaltenden Bevölkerungsgewinne im Berliner Umland, vor dem Hintergrund einer stetig wachsenden Bundeshauptstadt Berlin sowie andererseits eine erhöhte Anzahl an anerkannten Flüchtlingen, denen Wohnraum im Untersuchungsgebiet zur Verfügung gestellt wird.

Gebietskulisse	Einwohner 2000	Einwohner 2015	Entwicklung 2000-15
Untersuchungsgebiet	1.229	1.724	+ 495 EW (40,3%)
Quartier Albert-Schweitzer-Straße	546	799	+ 253 EW (46,3%)

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung 2000 bis 2015 im Untersuchungsgebiet und Quartier Albert-Schweitzer-Straße, Datengrundlage: Stadt Hennigsdorf

Ein Alleinstellungsmerkmal des Untersuchungsgebietes stellt die Altersstrukturverteilung dar, die durch einen überdurchschnittlichen Anteil jüngerer Altersgruppen und einem unterdurchschnittlichen Anteil älterer Altersgruppen geprägt wird.

So wird deutlich, dass der Anteil der kita- und schulrelevanten Einwohner in dem Alter von 0 bis unter 18 Jahren innerhalb des Untersuchungsgebietes mit 20 % über dem städtischen Durchschnitt von 14 % liegt. Betrachtet man lediglich das Quartier Albert-Schweitzer-Straße steigt deren Anteil an der Gebietsbevölkerung auf 28 %. Mit 350 Einwohnern leben knapp 9 % aller in Hennigsdorf lebenden 0 bis 18-jährigen Einwohner im Untersuchungsgebiet.

Ebenfalls überdurchschnittlich hoch ist der Anteil der überwiegend berufstätigen 19 bis 39-jährigen innerhalb des Untersuchungsgebiets bzw. im Quartier Albert-Schweitzer-Straße. Deren Anteil an der jeweiligen Gebietsbevölkerung beläuft sich auf 27 % (466 EW) bzw. 28 % (226 EW).

Innerhalb der zahlenmäßig größten Altersgruppe der 40 bis 66-jährigen bestehen stadt- und quartiersbezogen nur leichte Unterschiede. Deren Anteil fällt mit 35 % (Untersuchungsgebiet) und 36 % (Quartier Albert-Schweitzer-Straße) nur leicht niedriger als im Gegensatz zur Gesamtstadt aus.

Die größten Unterschiede sind innerhalb der Altersgruppe der über 67-jährigen zu verzeichnen. Während sich deren Anteil an der Gesamtbevölkerung Hennigsdorfs auf insgesamt 24 % (rd. 6.400 EW) beläuft, liegt dieser im Untersuchungsgebiet bei 18 %. Innerhalb des Quartiers Albert-Schweitzer-Straße sinkt dieser Anteil auf 8 %.

Aufgrund des überdurchschnittlich hohen Anteils an Kindern und Jugendlichen an der Gebietsbevölkerung ist es erforderlich, diese im Hinblick auf künftige investive bzw. nicht investive Maßnahmen und Projekte besonders zu berücksichtigen.

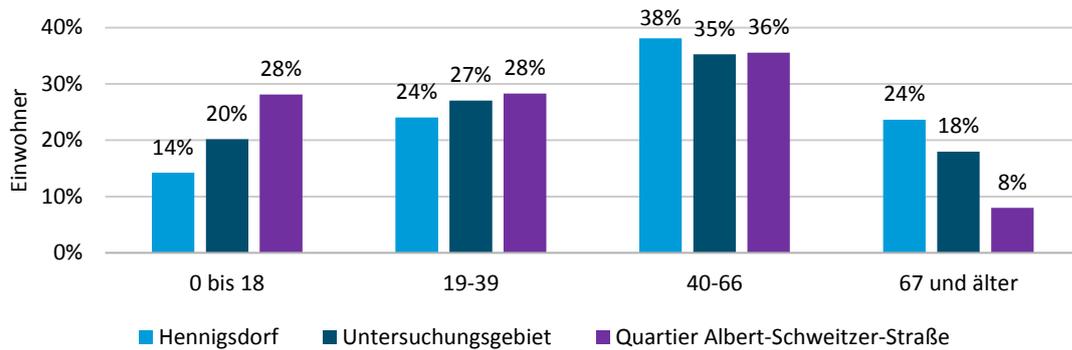


Abbildung 9: Verteilung der Altersstrukturklassen (Stichtag 31.12.2015) im Vergleich, Datengrundlage: Stadt Hennigsdorf

Arbeit

Ein weiterer Indikator zur Quartiersbewertung stellt die Anzahl an Personen dar, welche Sozialhilfebezüge im Rahmen des SGB II - Grundsicherung für Arbeitssuchende (umgangssprachlich Hartz-4) - erhalten. Während zum 31.12.2015 insgesamt 12 % der Hennigsdorfer Gesamtbevölkerung Leistungsberechtigte im Sinne des SGB II waren, beläuft sich deren Anteil innerhalb der Gebietsbevölkerung des Untersuchungsgebietes auf 26 %. Auf das Quartier Albert-Schweitzer-Straße bezogen erhöht sich deren Anteil auf insgesamt 38 %, was stadtweit einen der höchsten Werte darstellt.

Durch diese Zahlen wird deutlich, dass innerhalb des Untersuchungsgebietes und insbesondere im Quartier Albert-Schweitzer-Straße eine überdurchschnittlich hohe Anzahl einkommensschwacher Personen und Haushalte leben.

Gebietskulisse	Einwohner	Leistungsbe-rechtigte SGB II	Anteil Gebiets-bevölkerung
Hennigsdorf	26.264	3.045	12 %
Untersuchungsgebiet	1.724	443	26 %
Quartier Albert-Schweitzer-Straße	799	301	38 %

Tabelle 2: Anzahl der Leistungsberechtigten zum 31.12.2015 gemäß SGB II nach Gebietskulissen, Datengrundlage: Stadt Hennigsdorf

Migration

Neben den altersstrukturellen und sozioökonomischen Besonderheiten wird das Untersuchungsgebiet zusätzlich durch einen überdurchschnittlich hohen Ausländeranteil geprägt. Der Anteil der Ausländer (ohne Deutsche mit Migrationshintergrund) in der Stadt Hennigsdorf belief sich zum 31.12.2010 auf rd. 550 Einwohner, was einem Anteil von 2 % der damaligen Gesamtbevölkerung von 25.909 Einwohnern entsprach. Zum 31.12.2015 stieg der Ausländeranteil um 929 Personen, auf nun 1.485 ausländische Einwohner in Hennigsdorf. Dies entspricht einem Anteil von 6 % an der Gesamtbevölkerung. Die Hauptursache für diesen vergleichsweise hohen Anstieg ist vor allem im Zusammenhang mit den weiterhin anhaltenden Flüchtlingsbewegungen nach Europa und insbesondere Deutschland zu sehen.

Bezogen auf das Untersuchungsgebiet (einschließlich Quartier Albert-Schweitzer-Straße) ist eine erhebliche Steigerung der ausländischen Einwohner zu verzeichnen. Während zum 31.12.2010 insgesamt 134 ausländische Einwohner im Untersuchungsgebiet erfasst wurden, stieg deren Anzahl zum 31.12.2015 auf 318 Einwohner. Dieser Anstieg ist u.a. auf die Notwendigkeit zurückzuführen, anerkannten Flüchtlingen Wohnraum außerhalb der Asylbewerberunterkunft in der Ruppiner Chaussee zur Verfügung zu stellen. Stellt man die Ausländerzahlen der Gesamtstadt mit denen des Untersuchungsgebietes gegenüber wird deutlich, dass im Jahr 2010 rd. 24 % bzw. im Jahr 2015 rd. 21 % aller in Hennigsdorf erfassten Ausländer im Untersuchungsgebiet lebten.

Zu den Ländergruppen, die am häufigsten vertreten sind, zählen u.a. Afghanistan, Türkei, die Arabische Republik Syrien, die Islamische Republik Iran, Kenia, die Russische Föderation und Vietnam.

Die Aufenthaltsdauer der 2015 im Untersuchungsgebiet lebenden Ausländer ist unterschiedlich. Deutlich wird hingegen, dass der Anteil der Ausländer mit einer Aufenthaltsdauer unter 5 Jahren (157 EW) gegenüber dem Anteil der Ausländer mit einer Aufenthaltsdauer von über 5 Jahren und mehr (161 EW) ausgeglichen ist.

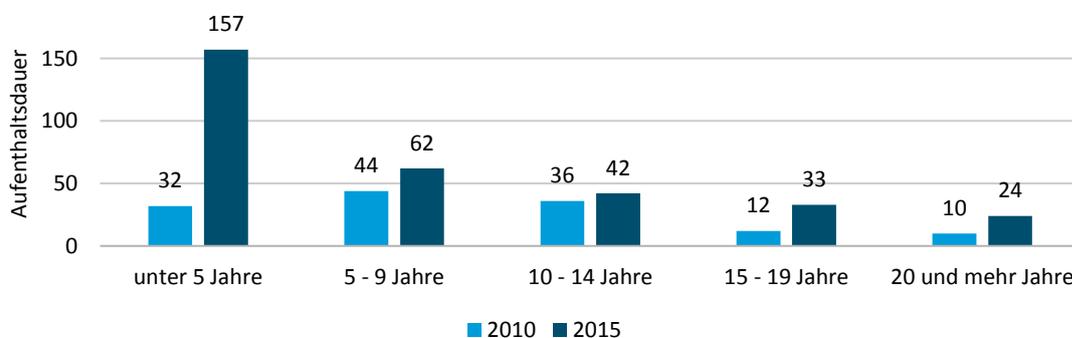


Abbildung 10: Aufenthaltsdauer der Ausländer im Untersuchungsgebiet, Datengrundlage: Stadt Hennigsdorf

Anhand der überdurchschnittlich jungen Bevölkerungszusammensetzung, des hohen Ausländeranteils sowie der überdurchschnittlich hohen Anzahl an Personen, welche Sozialhilfebezüge beziehen, werden die sozialstrukturellen Problemstellen und Herausforderungen innerhalb des Untersuchungsgebietes und des Quartiers Albert-Schweitzer-Straße deutlich. Die im Rahmen dieses Konzeptes zu entwickelnden investiven und nicht investiven Maßnahmen haben in besonderer Weise diesen aktuellen Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen.

5.2 Bebauungsstruktur und Wohnen

Stadträumliche Einbindung

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in zentraler Lage unmittelbar nördlich des Bahnhofs Hennigsdorf entlang der Berliner Straße. Westlich des Quartiers verläuft von Nord nach Süd die S- und Regionalbahntrasse, welche die Stadt Hennigsdorf im Süden mit Berlin und im Norden mit den Brandenburger Kommunen Velten und Kremmen verbindet. Nordöstlich des Untersuchungsgebietes erstreckt sich entlang der Havel das Gewerbegebiet Nord. Im Süden grenzt das Quartier an Teile des historischen Ortskerns. Durch die Bahntrasse getrennt, schließt sich im Süden das Innovationszentrum Hennigsdorf an.

Bebauungsstruktur

Die Bebauungsstruktur des Untersuchungsgebietes ist vergleichsweise heterogen. Diese wird geprägt von den Gebäuden des historischen Dorfkerns entlang der Berliner Straße, den Siedlungs- und Geschosswohnungsbauten der 1930er- bzw. 1990er-Jahre entlang der Seilerstraße, Albert-Schweitzer-Straße und Kirchstraße sowie großflächigen Gemeinbedarfsflächen (OSZ Eduard-Maurer) und angrenzende Gewerbeflächen östlich der Fabrikstraße. Im Westen wird das Untersuchungsgebiet durch die von Nord nach Süd verlaufende Bahntrasse und Bahnanlagen vollständig begrenzt und vom westlich gelegenen Stadtgebiet getrennt.

Die Bebauung entlang der Berliner Straße ist nahezu vollständig innerhalb des Geltungsbereiches der 2013 beschlossenen Erhaltungssatzung für den Ortskern der Stadt Hennigsdorf. In der Grundstruktur wird die Ortskernsiedlungsfigur durch die ursprünglich als Reihendorf entstandene Siedlung und die bestehenden Angerflächen geprägt. Die straßenbegleitende Bebauung wird überwiegend durch geschlossene Baufluchten und ein- bis dreigeschossigen Gebäuden geprägt, wodurch entlang der Haupt- und Berliner Straße ein zusammenhängendes Straßenbild erzeugt wird. Der südliche Teilbereich des Untersuchungsgebietes entlang der Hauptstraße wird vor allem durch zentrale öffentliche Gebäude des historischen Ortskerns geprägt, wozu die denkmalgeschützte Martin-Luther-Kirche, das Pfarrhaus, das denkmalgeschützte Alte Rathaus sowie die ehemalige städtische Feuerwehr (heute Bürgerhaus) zählen.

Aufgrund der stadtbildprägenden Gebäudehöhen, Proportionen, Baualtersklassen und Gebäudetypen der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Berliner Straße, Hauptstraße sowie Teilen der Schul- bzw. Fabrikstraße wird dieser Bereich durch hohe baustrukturelle und stadträumliche Qualitäten geprägt, welche nicht zuletzt mittels Erhaltungssatzung dauerhaft gesichert werden sollen.



Abbildung 11: Wohn- und Geschäftshaus entlang der Berliner Straße



Abbildung 12: Büro- und Verwaltungsgebäude Fabrikstraße 10



Abbildung 13: Wohngebäude entlang der August-Burg-Straße

Das Quartier Albert-Schweitzer-Straße weist aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen und Bebauungstypen im Gegensatz zum Erhaltungssatzungsgebiet eine deutlich heterogenere Siedlungsstruktur auf. Der Bereich nördlich der August-Burg-Straße und südlich der Wolfgang-Küntscher-Straße wird durch die Schul-, Sport- und Außenanlagen des Oberstufenzentrums Eduard-Maurer dominiert.

Demgegenüber befinden sich zwischen August-Burg-Straße und Seilerstraße vier dreigeschossige Wohngebäude der 1930er-Jahre in Zeilenbauweise, die entlang der Seilerstraße und dem westlichen Teilstück der August-Burg-Straße eine geschlossene Straßenflucht ausbilden. Im rückwärtigen Bereich verfügen sie über Mietergärten bzw. PKW-Stellplatzflächen. Den baulichen Abschluss an der zur Berliner Straßen orientierten Seite des Blockes bildet ein modernes fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus. An der östlich gelegenen Blockseite befindet sich entlang der Fabrikstraße ein freistehendes viergeschossiges Büro- und Verwaltungsgebäude.

Im Gegensatz zur geschlossenen dreigeschossigen Bauweise nördlich der Seilerstraße wird der Block südlich der Seilerstraße durch eine sehr heterogene und kleinteilige Bebauungsstruktur unterschiedlichen Baualters geprägt. Hierzu zählen u.a. eine gewerblich genutzte Halle, Garagengrundstücke, zwei- bis dreigeschossige gründerzeitliche Wohngebäude in zum Teil offener Bauweise mit dazugehörigen Nebengebäuden sowie moderne dreigeschossige Reihenhäuser bzw. Stadthäuser mit Staffelgeschoss.

Der weiter südlich gelegene Block zwischen Albert-Schweitzer-Straße und August-Conrad-Straße wird vor allem durch den fünfgeschossigen und in Plattenbauweise errichteten Gebäudekomplex (Albert-Schweitzer-Straße 2-5) dominiert, welcher 1990 fertiggestellt wurde. Der mäandernde und in geschlossener Bauweise errichtete Gebäudekomplex stellt hinsichtlich Proportionen und Baufluchten nur wenige Bezüge zur angrenzenden Bebauung her. Der Gebäudekomplex wird aufgrund der u-förmigen Bauweise durch einen nach Innen ausgebildeten und von drei Gebäudeseiten umschlossenen Innenhof geprägt, auf dem sich PKW-Stellplätze und Müllablageplätze befinden. An der Gebäuderückseite befinden sich ein Bolz- und Spielplatz sowie Grünflächen, die an eine private Obstwiese und zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser angrenzen. Sowohl der Innenhof als auch die Grün- und Freiflächen auf der Gebäuderückseite sind durch geringe Aufenthaltsqualitäten geprägt.



Abbildung 14: Stadthäuser in der Albert-Schweitzer-Straße



Abbildung 15: Plattenbau und angrenzende Brachfläche aus Richtung Berliner Straße



Abbildung 16: Plattenbau und angrenzende Brachfläche aus Richtung Fabrikstraße



Abbildung 17: Innenhof und PKW-Stellplätze in der Albert-Schweitzer-Straße 2-5

An der zur Fabrikstraße orientierten Seite des Blockes befinden sich an der Ecke zur Albert-Schweitzer-Straße ein Wohn- und Geschäftshaus, eine großflächige und derzeit als Hundewiese genutzte Brachfläche sowie zwei freistehende zweigeschossige Wohnhäuser mit Nebengebäuden. Insgesamt ist festzuhalten, dass die westliche Seite der von Nord nach Süd verlaufenden Fabrikstraße überwiegend durch eine nicht zusammenhängende Bebauungsstruktur, durch untergenutzte Grundstücke (Hundewiese, Grundstück August-Conrad-Straße / Ecke Fabrikstraße und Grundstück Seilerstraße / Ecke Fabrikstraße) gekennzeichnet wird. Aufgrund der beschriebenen untergenutzten Grundstücksflächen und fehlenden städtebaulichen Fassung entlang des Straßenraums bestehen an dieser Stelle erhebliche Handlungsbedarfe.



Abbildung 18: Wohn- und Geschäftshaus an Albert-Schweitzer-Straße/ Ecke Fabrikstraße

Die direkt an das Untersuchungsgebiet angrenzende östliche Seite der Fabrikstraße wird überwiegend durch gewerbliche Bestandsnutzungen (u.a. Autohaus) und durch bereits vollerschlossene aber noch nicht bebaute Gewerbeflächen geprägt. Das südliche Teilstück der Fabrikstraße und die daran anschließende Schulstraße werden von Wohngebäuden des historischen Ortskerns (Erhaltungssatzungsgebiet) sowie den Schulgebäuden und Außenanlagen der Adolf-Diesterweg-Oberschule und Grundschule NEU geprägt.



Abbildung 19: Ortstypische Gewerbenutzung (Autohaus) entlang der Fabrikstraße

Den südlichen Abschluss des Untersuchungsgebiets bildet der Bereich rund dem Bahnhof Hennigsdorf und der Straße Am Rathaus. Dieser und der auf der anderen Seite der Bahntrasse (und somit außerhalb des Untersuchungsgebietes) gelegene Bereich wurden seit den 1990er-Jahren im Rahmen der Innenstadtstärkung als Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Verwaltungsschwerpunkt ausgebaut. Zu den Vorhaben gehören u.a. der Neubau der Havelpassage, die Gestaltung des Havelplatzes und der Bau des Ziel-Centers außerhalb des Untersuchungsgebiets auf westlicher Seite der Bahntrasse sowie der Neubau eines Bahnhofsgebäudes und die Errichtung des 2004 fertiggestellten Rathausneubaus mit Rathausplatz und Parkanlage. Neben den kleinteiligen Bebauungsstrukturen des historischen Ortskerns befinden sich nördlich des Rathausneubaus vier fünfgeschossige Gebäudezeilen der Nachkriegszeit. Auf der entlang der Kirchstraße und Am Bahndamm gelegenen Brachfläche wird gegenwärtig der Neubau der Regenbogenschule errichtet. Die unmittelbar südlich vom Rathausneubau gelegene Brachfläche in der Ludwig-Lesser-Straße wird mit einer verdichteten Wohnbebauung entwickelt werden.

Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand innerhalb des Untersuchungsgebiets ist aufgrund der bestehenden Bebauungstypen vergleichsweise ausdifferenziert. Neben Wohnungen innerhalb der Geschosswohnungsbaubestände in der Albert-Schweitzer-Straße, Seilerstraße oder Am Rathaus befinden sich vorwiegend gründerzeitliche Wohngebäude mit ein bis vier Wohneinheiten, in Teilen mit Geschäftsunterlagerung, entlang der Berliner Straße und Hauptstraße.

Die Anzahl der Wohnungen in den Beständen der kommunalen HWB im Quartier Albert-Schweitzer-Straße beläuft sich auf insgesamt 327 Wohneinheiten. Davon befinden sich 170 nicht barrierefreie Wohneinheiten innerhalb des Gebäudekomplexes Albert-Schweitzer-Straße 2-5. Diese 170 Wohnein-

heiten verteilen sich auf 36 Ein-Raum-, 24 Zwei-Raum, 78 Drei-Raum- sowie 32 Vier-Raumwohnungen. An den Gebäuden selbst wurde Anfang der 2000er-Jahre eine Fassadensanierung durchgeführt. 2003 sowie zwischen 2008 und 2016 erfolgten unterschiedliche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Trotz Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnungen werden vor allem die Gemeinschaftsflächen (Flure, Treppenhäuser) und Kellerflächen von baulichen Missständen in Folge von Vandalismus und Verunreinigungen geprägt. Hierzu zählen ebenfalls regelmäßig beschädigte Hauseingangstüren, wodurch die einzelnen Hausaufgänge unkontrolliert betreten werden können.

Die aktuellen Mieten bei Neuvermietungen innerhalb der Albert-Schweitzer-Straße liegen bei rd. 5,50 EUR/m². Gemäß Mietpreisspiegel 2016 der Stadt Hennigsdorf bewegt sich das durchschnittliche Mietpreisniveau bei Gebäuden mit einem Baualter von 1975 bis 1990 zwischen 5,07 EUR/m² und 5,96 EUR/m².² Als Folge des im Vergleich zu den übrigen Marktsegmenten niedrigen Mietniveaus setzt sich die Bewohnerschaft der Albert-Schweitzer-Straße 2-5 überwiegend aus einkommensschwachen Mietern und Haushalten zusammen. Ein weiterer Indikator hierfür ist der überdurchschnittlich hohe Anteil an SGB-II-Beziehern innerhalb des Quartiers. Im Rahmen der Spontaninterviews vor Ort, der Öffentlichkeitsveranstaltungen sowie der Expertengespräche wurde deutlich, dass aufgrund der beschriebenen Missstände derzeit eine hohe Auszugsbereitschaft bei den Mietern besteht, sofern hierfür die finanziellen Möglichkeiten bestehen. Gleichzeitig gibt es Bewohner, welche seit Fertigstellung des Gebäudekomplexes (1990) in der Albert-Schweitzer-Straße 2-5 wohnen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Untersuchungsgebiet durch unterschiedliche Bebauungsstrukturen geprägt wird, welche verschiedene städtebaulichen Qualitäten aufweisen. Im Quartier Albert-Schweitzer-Straße lassen sich städtebauliche Defizite und Handlungsbedarfe nachweisen, welche vor allem im räumlichen Zusammenhang mit dem Gebäudekomplex in der Albert-Schweitzer-Straße 2-5 zu sehen sind und insgesamt Maßnahmen zur städtebaulichen bzw. freiräumlichen Qualifizierung erforderlich machen.

² Stadt Hennigsdorf: Hennigsdorfer Mietspiegel 2016, Hinweise zum Mietspiegel der Stadt Hennigsdorf, Aufgerufen unter: http://www.hennigsdorf.de/PDF/Mietspiegel_2016.PDF?ObjSvrID=1126&ObjID=1768&ObjLa=1&Ext=PDF&WTR=1&_ts=. Aufgerufen am: 27.03.2017.

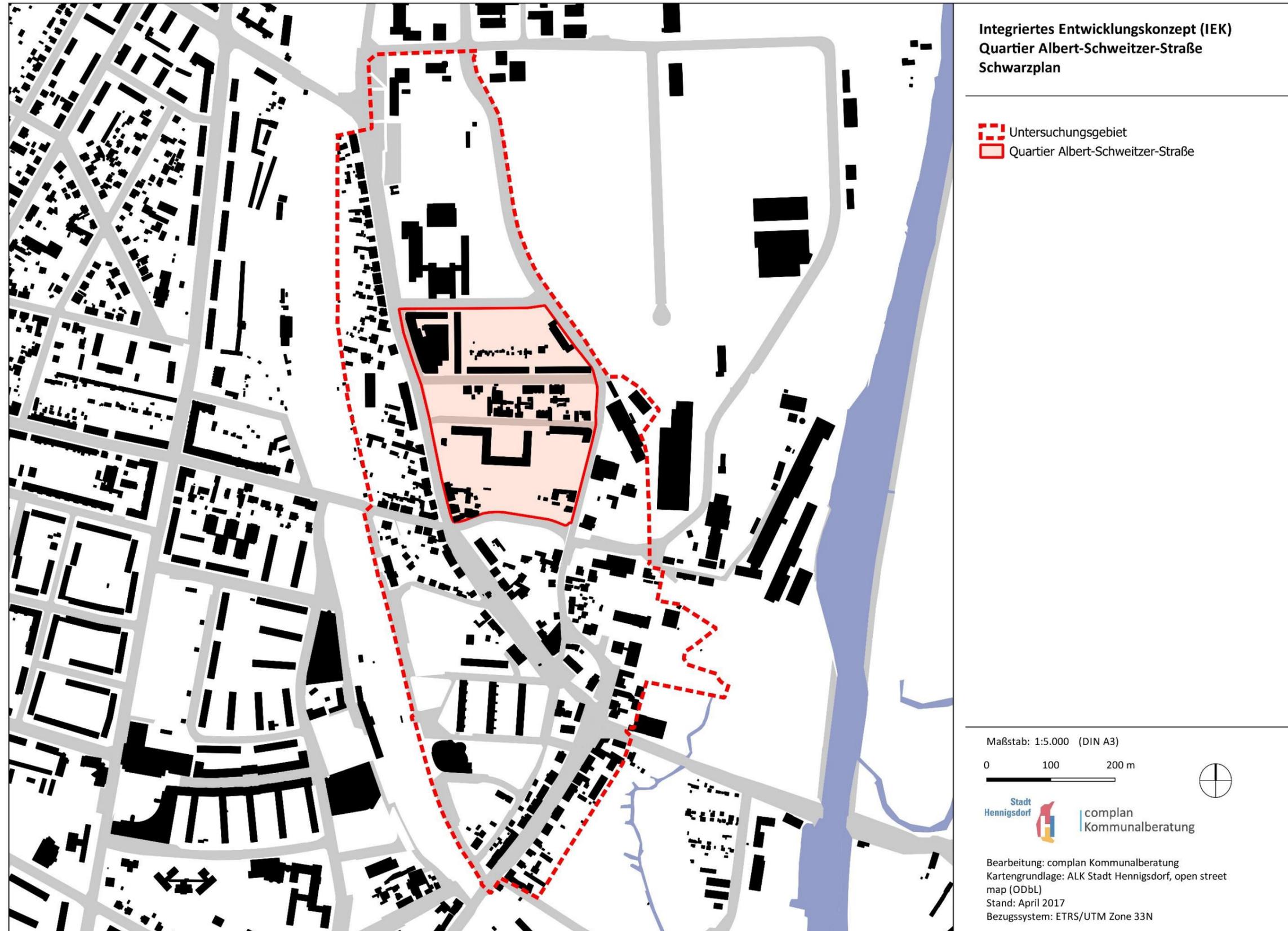


Abbildung 20: Schwarzplan Untersuchungsgebiet, Quelle: complan Kommunalberatung

5.3 Wohnumfeld / Grün- und Freiflächen

Im Untersuchungsgebiet befinden sich Grün- und Freiflächen unterschiedlicher Qualitäten, Brachflächen sowie untergenutzte Grundstücke. Insbesondere im Umfeld der Albert-Schweitzer-Straße konzentriert sich ein Großteil dieser untergenutzten Grundstücksflächen, wodurch die städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten gemindert werden. Gleichzeitig befinden sich die Havel und der im Zuge der abgeschlossenen Sanierungsmaßnahme „Ortskern Hennigsdorf“ hergestellte Havelauenpark als Naherholungsstandorte in fußläufiger Entfernung zum Untersuchungsgebiet.

Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Grünflächen konzentrieren sich im Bahnhofsumfeld bzw. im südlichen Teil der Berliner Straße. Entlang der Straße Am Rathaus und der Friedhofsstraße befinden sich eine kleinere Parkanlage, ein Spielplatz sowie gestaltete Grünflächen zwischen den mehrgeschossigen Zeilenbauten. Entlang der Berliner Straße, zwischen Feldstraße und Kirchstraße, befindet sich der neugestaltete historische Dorfanger, welcher beidseitig von Bäumen umgeben und mit Sitzmöglichkeiten ausgestattet ist. Insgesamt zeichnen sich die Grünflächen im Bahnhof- bzw. Rathausumfeld sowie entlang der Berliner Straße durch hohe gestalterische Qualitäten aus. Auf den derzeit noch bestehenden Brachflächen in unmittelbarer Entfernung zum Rathaus ist die Realisierung eines Schulneubaus (Regenbogenschule) und eines Wohnungsneubaus vorgesehen, wodurch das Rathausumfeld funktional und städtebaulich weiter aufgewertet werden wird.

Im Quartier Albert-Schweitzer-Straße wird das direkte Wohnumfeld von Brachflächen bzw. untergenutzten Grundstücken geprägt. Gleichzeitig weist die einzige gestaltete Grünfläche des Quartiers, welche sich im rückwärtigen Bereich der Albert-Schweitzer-Straße 2-5 befindet, hohe gestalterische und funktionale Mängel auf. Der dort bestehende private Kinderspielplatz ist in einem erneuerungswürdigen Zustand. Der ebenfalls vorhandene Bolzplatz ist dauerhaft in einem unzureichenden Unterhaltungszustand und vor allem nach Regenfällen für mehrere Tage - aufgrund der Bodenverhältnisse - nicht bespielbar. Die übrigen rückwärtigen Grün- und Rasenflächen der Albert-Schweitzer-Straße 2-5, welche direkt über die hinteren Hausausgänge betreten werden können, werden insbesondere in den Sommermonaten stark genutzt. Folgen dieser Nutzung sind Grün- und Rasenflächen, die einen schlechten Erhaltungszustand aufweisen, Trampelpfade sowie eine starke Vermüllung. Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung oder Qualifizierung der Außenanlagen der Albert-Schweitzer-Straße 2-5 sind in den letzten Jahren nicht erfolgt.

Östlich an diese Grün- und Rasenflächen anschließend grenzt die Brachfläche in der Fabrikstraße. Nördlich dieser Brachfläche befinden sich vollversiegelte PKW-Abstellplätze, welche nur in einem sehr geringen Umfang durch die Bewohner ge-



Abbildung 21: PKW-Stellplätze und angrenzende Brachfläche in Richtung Fabrikstraße



Abbildung 23: Dorfanger entlang der Berliner Straße



Abbildung 22: Spielplatz und Rasenflächen in der Albert-Schweitzer-Straße 2-5

nutzt werden bzw. vermietet sind. Ein Teil dieser PKW-Stellflächen, welche sich direkt vor den rückwärtigen Hausaufgängen der Albert-Schweitzer-Straße 5 bis 5b befanden, wurde zwischen 2015 und 2016 entsiegelt und als Rasenfläche neu angelegt.

Im Innenhof der Albert-Schweitzer-Straße 2-5 befinden sich weitere PKW-Stellplätze, welche nahezu vollständig über den gesamten Innenhof verteilt sind. Vor den Hausaufgängen befindet sich zwischen Wohngebäuden und den Verkehrsflächen ein Grünstreifen, der teilweise über Baumbestand verfügt. Ein Großteil der Stellplätze ist nicht vermietet. Im Innenhof befinden sich straßenseitig die Müllablageplätze. Ein dauerhaftes Problem stellt die unsachgemäße und in Teilen illegale Müllentsorgung im Innenhof dar. Auf den nur gering genutzten PKW-Stellplätzen und den Hofinnenflächen wird regelmäßig Sperr- oder Hausmüll im größeren Umfang entsorgt. Der Sperr- und Hausmüll stellt insbesondere für die im Innenhof spielenden Kinder eine gesundheitliche Gefahr dar. Obwohl die Müllablagerungen regelmäßig durch die Entsorgungsbetriebe beseitigt werden, sind diese kurz darauf erneut im Innenhof vorzufinden.

Insgesamt sind die Hofinnenflächen sowie die rückwärtigen Grün- und Spielplatzflächen der Albert-Schweitzer-Straße 2-5 von hohen gestalterischen und funktionalen Missständen geprägt, welche die Aufenthaltsqualität dieser Flächen und das direkte Wohnumfeld erheblich beeinträchtigen. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass eine in Teilen mangelhafte Ausleuchtung mehrerer Bereiche der Innenhöfe in der Albert-Schweitzer-Straße und der Seilerstraße das subjektive Sicherheitsempfinden für einige Nutzergruppen einschränkt. Ein weiteres Sicherheitsproblem, wie oben bereits aufgeführt, stellen die regelmäßig beschädigten Hauseingänge der Albert-Schweitzer-Straße 2-5 dar, welche die Wohnhäuser sowohl über die Albert-Schweitzer-Straße, als auch über die rückwärtigen Hofflächen erschließen. Als Folge der unkontrollierten Zugänglichkeit sind laut Vermieter zahlreiche Einbrüche, Vandalismus und andere Kriminalitätsformen zu verzeichnen.

Außer den öffentlichen Grün- und Spielplatzanlagen im Rathausumfeld, dem Dorfanger in der Berliner Straße sowie den mangelhaften Grünflächen in der Albert-Schweitzer-Straße bestehen innerhalb des Untersuchungsgebietes keine weiteren öffentlich nutzbaren und qualitativ gestaltet Grün- bzw. Spielplatzflächen.

Positiv zu werten ist allerdings die direkte verkehrliche und räumliche Verknüpfung des Untersuchungsgebietes mit den Wasserflächen der Havel sowie dem Havelauenpark östlich des Untersuchungsgebietes, welche über verschiedene Fuß- und Radwege erschlossen sind und den Bewohnern des Untersuchungsgebiets als Naherholungsflächen dienen.



Abbildung 24: Sperrmüll im Innenhof der Albert-Schweitzer-Straße 2-5



Abbildung 25: Innenhof Albert-Schweitzer-Straße 2-5



Abbildung 26: Brachfläche Albert-Schweitzer-Straße / Ecke Berliner Straße

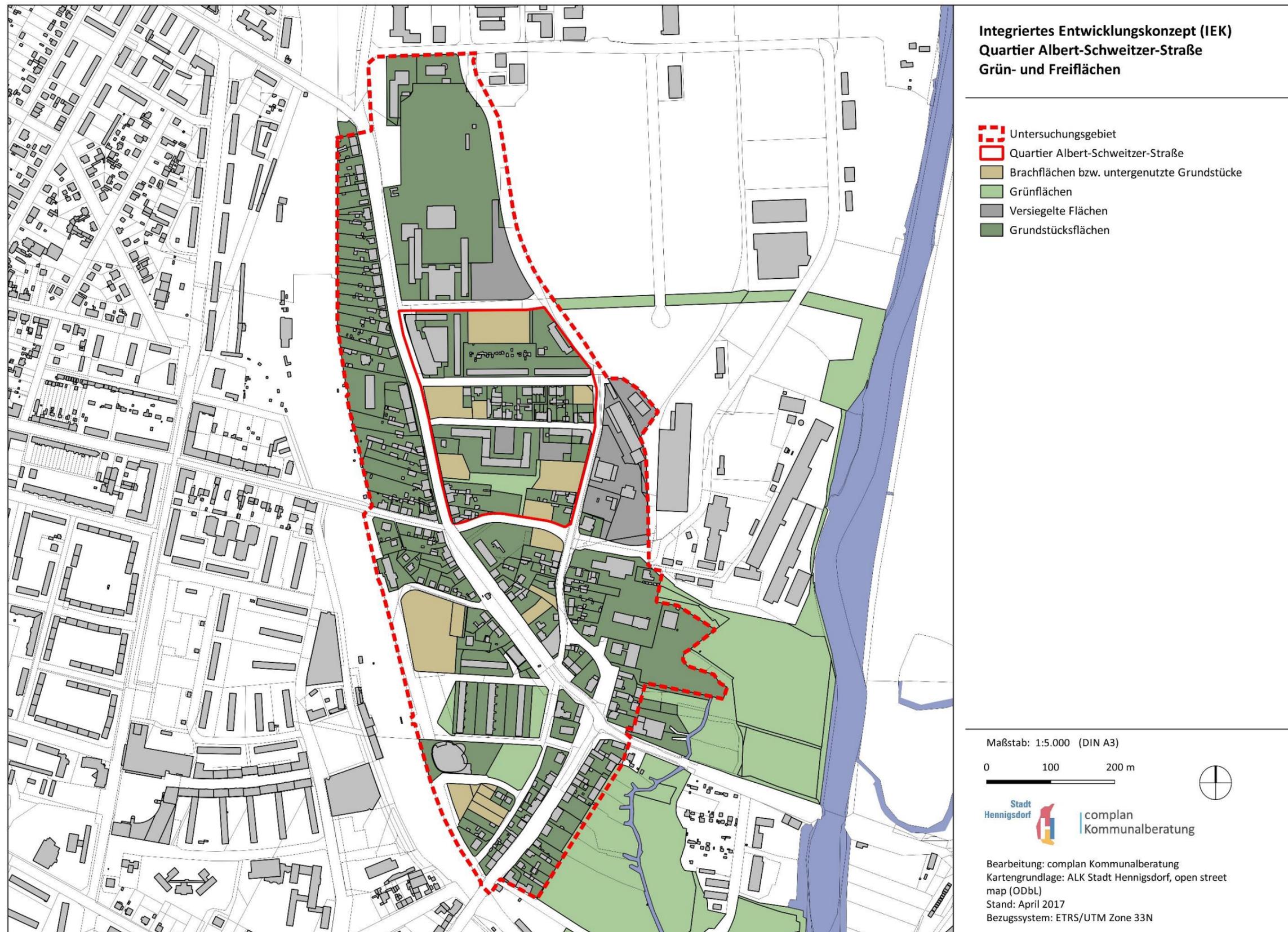


Abbildung 27: Grün- und Freiflächenplan Untersuchungsgebiet, Quelle: complan Kommunalberatung

5.4 Bildungs- und Gesundheitsinfrastruktur, Nahversorgung, soziale und Freizeitinfrastruktur

Das Untersuchungsgebiet ist im Wesentlichen durch Wohnen geprägt. Ausnahmen bilden vereinzelte gemischte Bauflächen, die vorwiegend sozialer Infrastruktur oder anderen öffentlichen Einrichtungen dienen (u.a. Rathaus der Stadt Hennigsdorf). Im folgenden Kapitel liegt der Fokus auf den vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen und Angeboten.

Wie in Kapitel 4 bereits dargestellt wurde, ist noch bis zum Jahr 2020, ggf. sogar bis 2025 mit wachsenden Einwohnerzahlen zu rechnen. Dies führt gleichermaßen auch zu steigenden Bedarfen in Bezug auf die Bildungsinfrastruktur in Hennigsdorf. Langfristig lässt die absehbare Bevölkerungsentwicklung jedoch einen Rückgang erwarten. Da im Quartier Albert-Schweitzer-Straße sehr viele Kinder wohnen, ist eine (nahegelegene) ausgeprägte Schul- und Kitalandschaft für die Qualität der Nachbarschaft und des Wohnstandortes von hoher Bedeutung.

Kindertagesstätten

Weder im Quartier Albert-Schweitzer-Straße noch im Untersuchungsgebiet befindet sich eine Kindertagesstätte. Die nächste Einrichtung ist die Kita Traumland westlich der Bahngleise. Diese befindet sich rd. 1,3 km entfernt. Die Kita Traumland ist städtisch und bietet Platz für 199 Kinder in elf altershomogenen und –gemischten Gruppen. Darüber hinaus befindet sich eine altersgemischte Elterninitiativgruppe mit insgesamt 22 Kindern innerhalb der Einrichtung. Mit Öffnungszeiten von 6:00 Uhr bis 19:00 Uhr gilt die Kita Traumland als eine Späteinrichtung. Darüber hinaus sind die Kitas „Schmetterling“, „Spatzennest“, „Pünktchen und Anton“, „Pfiffikus“ und „Weltentdecker“ in rd. 2 km Entfernung erreichbar. Ständen während der INSEK-Erstellung im Jahr 2015 noch 1.600 vorhandene Kita-plätze einem Bedarf von 1.800 Plätzen gegenüber hat sich diese Situation inzwischen durch verschiedene bauliche Erweiterungsmaßnahmen deutlich verbessert. So weist die aktuelle Kita-Bedarfsplanung 2017-2022 zum 01.01.2017 einen Bedarf an Betreuungsplätzen von 1.903 Plätzen auf, denen ein Angebot von 1.940 Plätzen gegenüber steht. Bis zum Jahr 2019 ist ein weiterer Ausbau auf 2.004 Plätze angedacht, so dass auch bei prognostizierten Bedarfssteigerungen ausreichend Betreuungsplätze zur Verfügung stehen.

Somit ist die Versorgung mit Kita-Plätzen im Untersuchungsgebiet sichergestellt.

Schulen

In Hennigsdorf gibt es insgesamt vier Grundschulen. Unmittelbar südlich des Quartiers Albert-Schweitzer-Straße befindet sich die derzeit noch unter dem Namen Grundschule NEU geführte Grundschule (Schulstraße 7). Gem. der Schulbezirkssatzung liegen alle Straßenzüge im Quartier innerhalb des Einzugsradius der Grundschule NEU.³ Mit einer Entfernung von rd. 500 m ist der Standort für die Schülerinnen und



Abbildung 28: Die erste Quartiersversammlung in der Aula der Adolph-Diesterweg-Oberschule.

³ Satzung zur Festlegung der Schulbezirke und Überschneidungsgebiete für die Grundschulen in Trägerschaft der Stadt Hennigsdorf (Schulbezirkssatzung). Aufgerufen unter: http://www.hennigsdorf.de/media/custom/1126_1652_1.PDF. Aufgerufen am: 27.03.2017.

Schüler im Quartier Albert-Schweitzer-Straße fußläufig erreichbar. Die Grundschule NEU ist erst seit dem Schuljahr 2016 / 2017 in Betrieb. Konstant hohe Schülerzahlen haben dazu geführt, das schulische Angebot in Hennigsdorf mit einer vierten Grundschule zu ergänzen. Ursprünglich wurden die Räumlichkeiten durch eine Förderschule sowie auch teilweise durch die Regenbogenschule (Förderschule mit sonderpädagogischem Förderschwerpunkt „geistige Entwicklung“) genutzt. Die Stadt Hennigsdorf hat die Liegenschaft vom Landkreis Oberhavel übernommen. Der Landkreis selbst errichtet in der Straße „Am Bahndamm“ gegenüber der Hennigsdorfer Stadtbibliothek bis zum Schuljahr 2018 eine neue Förderschule.

In den nächsten Jahren werden demnach sukzessive mehr Räumlichkeiten der Grundschule NEU freigezogen und stehen somit für nachfolgende Nutzungen zur Verfügung. Im Schuljahr 2016 / 2017 zählt die Grundschule NEU zunächst 43 Schulanfänger in zwei Klassen. In den kommenden Jahren sollen kontinuierlich mehr Schüler unterrichtet werden. Gegenwärtig wird von zwei neuen Klassen zum Schuljahr 2017 / 2018 ausgegangen.⁴ Folglich stehen für die schulpflichtigen Kinder im Untersuchungsgebiet ausreichend Grundschulplätze zur Verfügung.

In direkter Nachbarschaft zur Grundschule NEU befindet sich überdies die Adolph-Diesterweg-Oberschule (Schulstraße 9). Im Schuljahr 2016 / 2017 zählt die Oberschule 205 Schülerinnen und Schüler verteilt auf acht Klassen (Jahrgangsstufen 7 bis 10). An der Adolph-Diesterweg-Oberschule sind sowohl ein Abschluss mit sonderpädagogischem Förderschwerpunkt „Lernen“, ein Hauptschul-, erweiterter Hauptschul- und Realschulabschluss sowie die Berufsbildungsreife, Fachoberschulreife und ein Abschluss zur Berechtigung zum Besuch der gymnasialen Oberstufe möglich.

Im Schuljahr 2015 / 2016 erreichten die meisten Absolventen entweder die Fachoberschulreife (40,8 %) bzw. die Berechtigung zum Besuch der gymnasialen Oberstufe (39,4 %). Die Adolph-Diesterweg-Oberschule verfügt über eine eigene Sporthalle sowie eine eigene Aula. Die Aula war auch Veranstaltungsort der ersten Quartiersversammlung im Rahmen der Erstellung des integrierten Entwicklungskonzeptes im Dezember 2016.

Nördlich des Quartiers – in der August-Burg-Straße – befindet sich darüber hinaus das Eduard-Maurer-Oberstufenzentrum Oberhavel (OSZ). Im Schuljahr 2015 / 2016 besuchten rd. 1.400 Schülerinnen und Schüler das OSZ in Hennigsdorf. Der größte Anteil entfällt mit 808 Schülern auf Berufe nach BBiG / HWO (Berufsbildungsgesetz / Handwerksordnung).⁵ Zum OSZ gehört zudem ein Wohnheim mit 116



Abbildung 29: Eduard-Maurer-Oberstufenzentrum in der Stadt Hennigsdorf

⁴ Märkische Allgemeine Zeitung: Eine neue Grundschule für die Stadt (22.08.2016). Aufgerufen unter: <http://www.maz-online.de/Lokales/Oberhavel/Eine-neue-Grundschule-fuer-die-Stadt>. Aufgerufen am: 23.03.2017.

⁵ Bildung Brandenburg: Eduard-Maurer-Oberstufenzentrum Oberhavel. Aufgerufen unter: <https://bildung-brandenburg.de/schulportraits/index.php?id=gesamtdossier10&schulnr=200347&type=98&cHash=740aba6eb6883c2112ea5c4e6d36584a>. Aufgerufen am: 27.03.2017.

Betten. Außerdem verfügt das OSZ über eine der modernsten Sportstätten, die neben dem Unterrichtssport auch von Hennigsdorfer Sportvereinen genutzt wird.⁶ Sowohl die Sportanlagen am OSZ als auch an der Oberschule Adolph-Diesterweg sind nicht öffentlich zugänglich und können somit derzeit nicht durch die Quartiersbewohner in der Freizeit genutzt werden.

Gesundheitsinfrastruktur

Die Versorgung mit Haus- und Fachärzten im Untersuchungsgebiet ist als gut zu bewerten. So befinden sich insgesamt je zwei Allgemeinmediziner sowie Fachärzte innerhalb des Untersuchungsgebietes und auch darüber hinaus sind verschiedene Haus- und Fachärzte in unmittelbarer Nähe ansässig. Folgerichtig ist auch die Gesundheitsinfrastruktur im Quartier Albert-Schweitzer-Straße positiv, zumal sich im Quartier an der Berliner Str. 77 – oberhalb des Penny-Marktes – drei Ärzte angesiedelt haben (Allgemeinmediziner, Kinderarzt, Frauenarzt). Diese Situation wurde auch im Rahmen der spontanen Bewohnerinterviews mehrfach als bedeutende Standortqualität gewertet. So kommt insbesondere der Kinderarzt den zahlreichen im Quartier lebenden Familien entgegen.

Nahversorgung und kleinteiliges Gewerbe

Das Untersuchungsgebiet dient fast ausschließlich dem Wohnen. Einzelhandelsschwerpunkt und zentrenergänzende Funktionen befinden sich hingegen vor allem im direkten Zentrumsbereich westlich des Bahnhofes und somit außerhalb des Untersuchungsgebietes. Ergänzt wird der im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes definierte zentrale Versorgungsgebiet um fünf Nahversorgungsstandorte.⁷ Einer davon – der Nahversorgungsbereich Berliner Straße – befindet sich dabei sogar zum Teil innerhalb des Quartiers Albert-Schweitzer-Straße.

Das Nahversorgungsangebot im Quartier Albert-Schweitzer-Straße wird vor allem durch den fußläufig erreichbaren Discounter (Penny Markt) in der Berliner Straße bestimmt. So wurde die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs auch im Rahmen der Spontaninterviews von den befragten Quartiersbewohnern als weitgehend positiv bewertet.

Im direkten Umfeld des Quartiers – insbesondere entlang der Berliner Straße – befinden sich zudem verschiedene Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, vornehmlich mit Angeboten des periodischen Bedarfs.

Dazu zählen u.a. eine Bank, eine Apotheke, eine Bäckerei / ein Café, ein Kosmetikstudio, ein Matratzengeschäft und einzelne gastronomische Betriebe. Nur wenige leerstehende Ladenlokale im Untersuchungsgebiet implizieren kein strukturelles Leerstandsproblem. Während der ersten Quartiersversammlung im Dezember 2016 äußerten sich einige Teilnehmer unzufrieden über das gastronomische Angebot in der Nähe des Quartiers.



Abbildung 30: Café und Supermarkt in der Berliner Straße



Abbildung 31: Leerstand in der Berliner Straße

⁶ Albert Armbruster – Büro für Landschaftsarchitektur: OSZ Technik II. Sportfreiflächen Hennigsdorf. Aufgerufen unter: <http://armbruster-landschaftsarchitektur.de/projekte/sport-und-freizeitanlagen/osz-technik-ii-sportfreiflaechen-hennigsdorf/>. Aufgerufen am: 27.03.2017.

⁷ Stadt Hennigsdorf: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hennigsdorf. 2009.

Ergänzt wird das gewerbliche Angebot durch Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sowie Autohäuser entlang der Fabrikstraße (östlich des Quartiers Albert-Schweitzer-Straße) und entlang der Hauptstraße.

In der Konsequenz ist die Nahversorgung im Untersuchungsgebiet als gut zu bewerten. Dies betrifft insbesondere das Quartier Albert-Schweitzer-Straße durch die unmittelbare Nähe zur Berliner Straße 77, in dessen Gebäude sich neben dem Penny-Markt überdies noch diverse Ärzte befinden.

PuR gGmbH

Angebote der sozialen Infrastruktur im Quartier werden insbesondere durch die gemeinnützige Projekt- und Regionalentwicklungsgesellschaft mbH, die sogenannte PuR getragen. Die PuR ist hundertprozentige Tochter der Stadt Hennigsdorf.

Die PuR hat ihren Hauptsitz in der Fabrikstraße 10 und befindet sich somit innerhalb des Quartiers Albert-Schweitzer-Straße. Die einzelnen - das Quartier Albert-Schweitzer-Straße betreffenden - Angebote werden im Folgenden kurz vorgestellt:

Nachbarschaftstreff

Zu den Angeboten der PuR gehören insgesamt fünf Nachbarschaftstreffs. Dabei kooperiert die PuR eng mit der Stadt Hennigsdorf, der Hennigsdorfer Wohnungsgesellschaft (HWB), dem Hennigsdorfer Ratschlag / Initiativkreis zum Asylbewerberheim Stolpe Süd, dem Ausländerbeirat der Stadt Hennigsdorf, den Hennigsdorfer Schulen sowie dem Landkreis Oberhavel.⁸ Ein Nachbarschaftstreff befindet sich in Räumlichkeiten der Albert-Schweitzer-Straße 4 und ist fünf Tage die Woche zwischen 10 und 18 Uhr geöffnet (freitags 10 bis 14 Uhr). Im Nachbarschaftstreff werden täglich Angebote zur Kinderbetreuung und Hausaufgabenhilfe, jeden Mittwoch Handarbeitskurse sowie ein Frauenfrühstück und eine Männer-Tee-Stunde alle zwei Wochen dienstags bzw. donnerstags angeboten. Sprachkurse werden regelmäßig ehrenamtlich organisiert. Zudem findet sich zweimal pro Woche der Leseclub im Nachbarschaftstreff zusammen. Dieser ist spendenfinanziert und beinhaltet auch ein Essensangebot für teilnehmende (bedürftige) Kinder. Das Angebot des Leseclubs wird durch die im Quartier wohnenden Kinder allerdings nicht wie gewünscht angenommen. Ein Angebot zur Frühstücksversorgung für Schüler im Nachbarschaftstreff wurde mangels teilnehmender Schülerinnen und Schüler darüber hinaus bereits eingestellt.



Abbildung 32: Beschädigter Eingang zum Nachbarschaftstreff in der Albert-Schweitzer-Straße 2-5



Abbildung 33: Plakatausstellung am Nachbarschaftstreff (März 2017)

⁸ PuR GmbH: Nachbarschaftstreff Albert-Schweitzer-Straße 4, Hennigsdorf. Aufgerufen unter: http://www.purggmbh.de/index.php?option=com_content&view=article&id=410:nachbarschaftstreff-hennigsdorf&catid=176:projekte&Itemid=91. Aufgerufen am: 05.01.2017.

Gleichwohl stellt der Nachbarschaftstreff aufgrund seiner Räumlichkeiten in der Albert-Schweitzer-Straße 4 eine wichtige Institution im Nachbarschaftsgefüge dar und bietet eine zentrale, niedrigschwellige Anlaufstelle. Für das zweite im Rahmen der Erarbeitung des integrierten Entwicklungskonzeptes durchgeführte Beteiligungsformat wurden diese Vorteile direkt genutzt. Die einwöchige Plakatausstellung fand im Nachbarschaftstreff bzw. im anschließenden Treppenhaus, also innerhalb des Quartiers bzw. genauer innerhalb des Wohnobjektes in der Albert-Schweitzer-Straße statt. Die Eingangssituation zum Nachbarschaftstreff und die Räumlichkeiten selbst zeugen hingegen von baulichen Defiziten. Der Eingang ist verdreckt und die Räumlichkeiten eher dunkel und klein dimensioniert. Den Vorteilen der Lage im Objekt der Albert-Schweitzer-Straße 4 steht aber zugleich gegenüber, dass der Nachbarschaftstreff von außen wenig präsent und insbesondere seitens der südlichen Aufenthaltsbereiche kaum wahrnehmbar ist.



Abbildung 34: Nachbarschaftstreff Südseite

Zirkus der Kinder (ZIDEKA)

Der Zirkus der Kinder (ZIDEKA) findet immer in den Sommermonaten auf dem PuRer Erlebnisplatz (PeP) statt. Für die Organisation kommen die Jugendkoordination, das Jugendförder- und Freizeitzentrum Konradsberg, die mobile Jugendarbeit und weitere Unterstützer aus dem Kultur- und Politikbereich zusammen. Der Zirkus der Kinder wurde 2006 erstmalig ausgerichtet und hat zum Ziel, die Ferien der Kinder in den Sommermonaten sinnvoll zu gestalten, Kompetenzen zu fördern und Kinder unterschiedlicher Herkunftsländer und sozialer Schichten zusammenzubringen. Kamen im ersten Jahr noch rd. 30 Kinder, waren es 2016 bereits rd. 90.⁹ Der Teilnehmerkreis setzt sich seit jeher auch aus Kindern aus dem Asylbewerberheim oder sozial schwächeren Familien an. Der symbolische Unkostenbeitrag ist mit zehn Euro äußerst gering. Das gesamte Projekt wird dabei vor allem aus Spendengeldern lokaler bzw. regionaler Unternehmen finanziert.



Abbildung 35: Zirkus der Kinder 2016, Quelle: Facebook Stadt Hennigsdorf

PuRzelbaum

Seit Anfang des Jahres 2016 befindet sich im Pavillon der PuR – direkt hinter dem Hauptgebäude in der Fabrikstraße – der PuRzelbaum. Das Angebot umfasst den kindgerecht umgestalteten Pavillon sowie den dazugehörigen Spielplatz im angrenzenden Außenbereich. Neben offenen Spieltagen für Eltern-Kind-Gruppen umfasst das Programm zwei zentrale Angebote. Erstens die durch die Musikschule Hennigsdorf initiierte Veranstaltungsreihe „Musik für Alle“ und zweitens die sogenannte Vorkita. Die Vorkita wurde gemeinsam von PuR und der Stadt Hennigsdorf entwickelt, um Familien mit Mig-

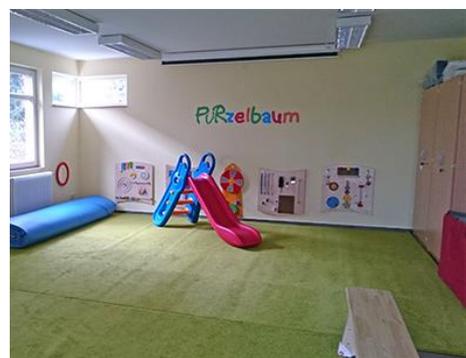


Abbildung 36: Räumlichkeiten des PuRzelbaums, Quelle: www.purgmbh.de

⁹ Märkische Allgemeine: Ein Stückchen heile Welt. 19.08.2016. Aufgerufen unter: <http://www.maz-online.de/Lokales/Oberhavel/Ein-Stueckchen-heile-Welt>. Aufgerufen am: 24.03.2017.

rations- oder Flüchtlingshintergrund Informationen zu vermitteln, die den Eltern und Kindern den Einstieg in den Kitaalltag erleichtern sollen. Mithilfe von Sprachmittlern erfolgen Übersetzungen in den Sprachen Arabisch, Farsi, Suaheli und Englisch. Die Angebote des PuRzelbaums werden jedoch eher unregelmäßig in Anspruch genommen.¹⁰

Veranstaltungen und Feste

Zu nennen ist allen voran das jährlich stattfindende Integrationssportfest des Landkreises Oberhavel, das dieses Jahr am 17. Mai 2017 veranstaltet wird. Schauplatz ist die nördlich des Quartiers liegende Sportanlage des Eduard-Maurer-Oberstufenzentrums. Angesprochen werden alle behinderten und nicht behinderten Bürger des Landkreises Oberhavel.

Ergänzt wird das Angebot durch unregelmäßige, z.T. einmalige Veranstaltungen.

Sonstige Einrichtungen / Angebote

Die Stadtbibliothek ist fester Bestandteil des kulturellen Lebens der Stadt Hennigsdorf.¹¹ Sie befindet sich in direkter Nähe zum Bahnhof Hennigsdorf östlich der Gleistrasse und somit innerhalb des erweiterten Untersuchungsgebietes. Die Bewohnerbefragungen haben allerdings nicht gezeigt, dass die Angebote der Stadtbibliothek von den Quartiersbewohnern regelmäßig in Anspruch genommen werden.

Die Freizeitangebote im Quartier wurden im Rahmen der Spontaninterviews als grundsätzlich noch ausbaufähig bewertet. Während das Angebot für Kinder durch die Arbeit der PuR etwas besser aufgestellt ist, fehlt es an interessanten Angeboten insbesondere für Jugendliche und Erwachsene.

Die Angebote der PuR sind insbesondere für das Quartier Albert-Schweitzer-Straße von großer Bedeutung. Dies zeigte u.a. die Befragung der Quartiersbewohner im Rahmen der Spontaninterviews. Vielfach wurde im Prozess deutlich, dass es die Angebote für die Zukunft nicht nur zu erhalten, sondern auch auszubauen gilt. Durch die Lage innerhalb des Quartiers ergeben sich auch zukünftig weitere Entwicklungspotenziale.

¹⁰ Akteursgespräch Steffen Leber und Julia Steinach am 16. November 2016.

¹¹ Stadt Hennigsdorf: Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Stadt Hennigsdorf. 2015.

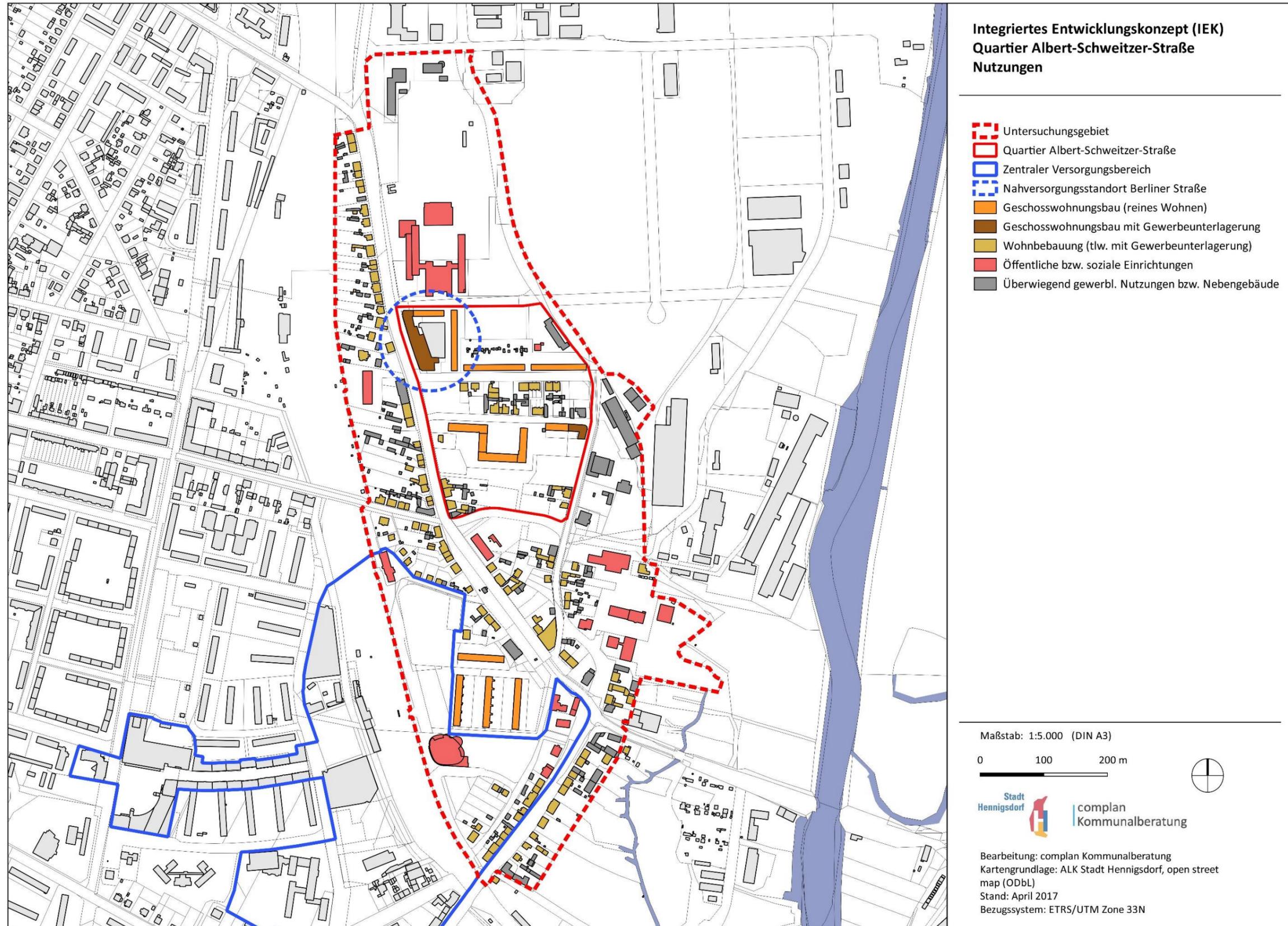


Abbildung 37: Nutzungskarte Untersuchungsgebiet, Quelle: complan Kommunalberatung

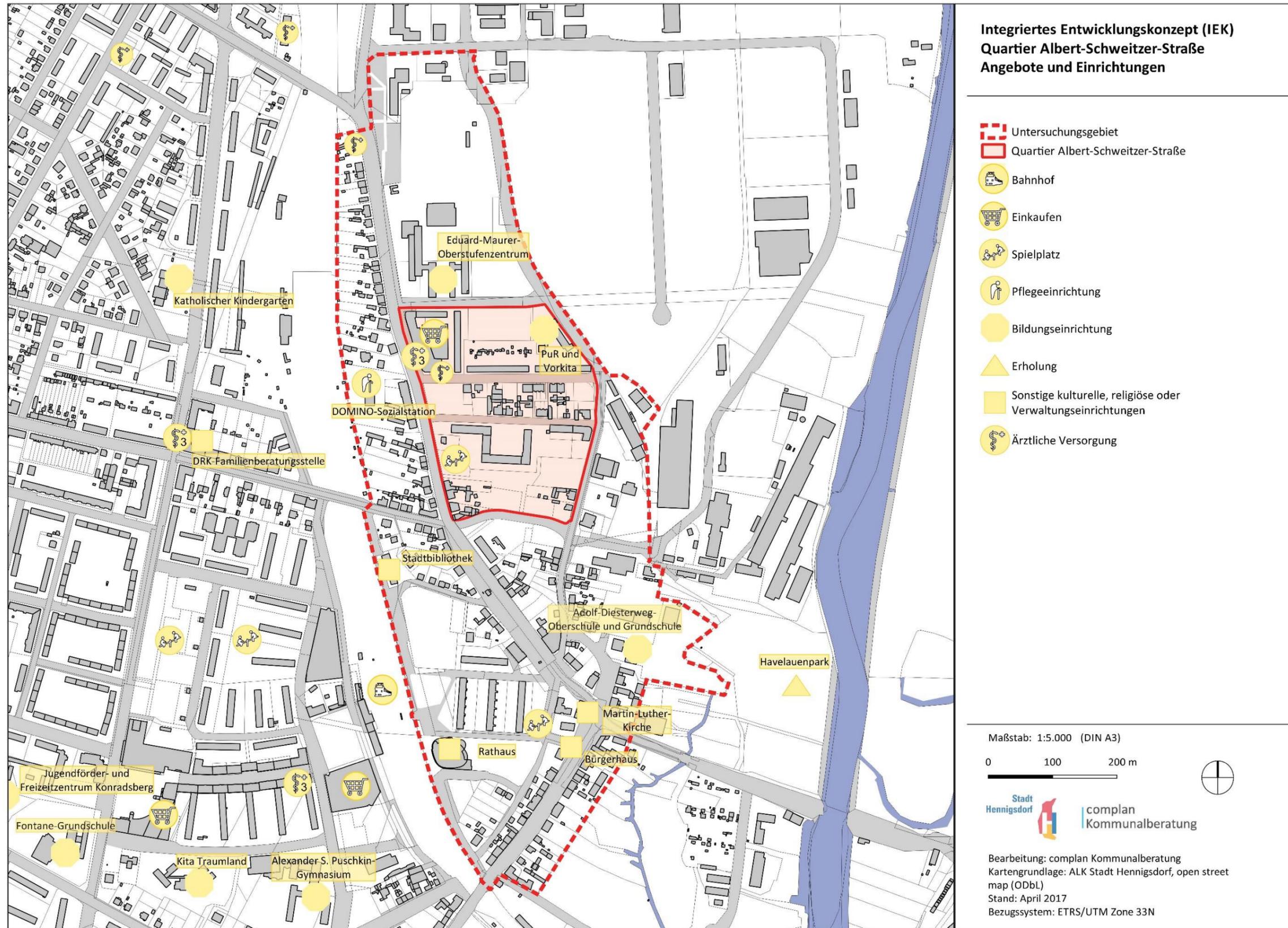
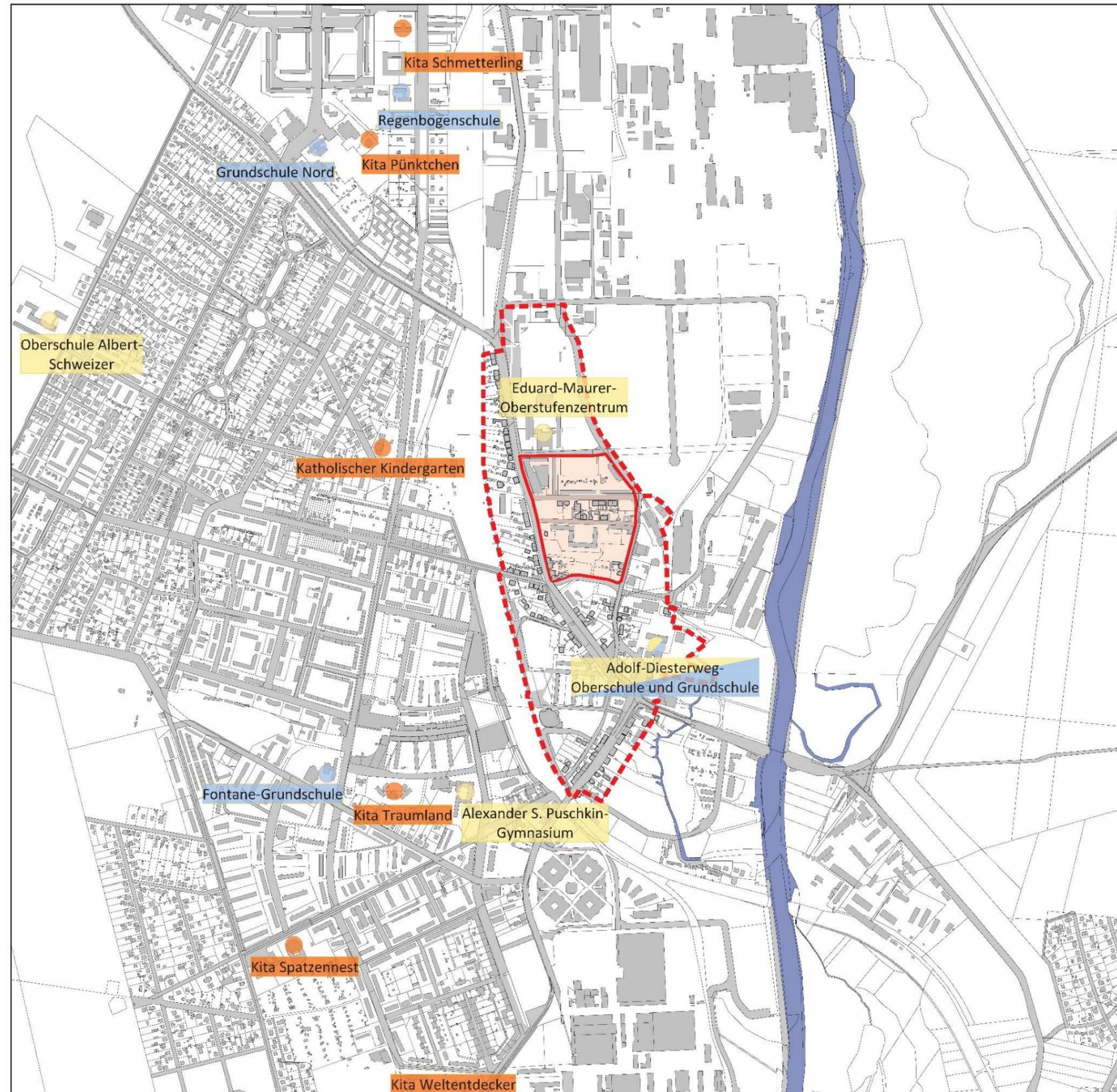


Abbildung 38: Übersicht über die infrastrukturellen Angebote und Einrichtungen, Quelle: complan Kommunalberatung



**Integriertes Entwicklungskonzept (IEK)
Quartier Albert-Schweitzer-Straße
Versorgung durch Bildungseinrichtungen**

-  Untersuchungsgebiet
-  Quartier Albert-Schweitzer-Straße

Maßstab: 1:10.000 (DIN A3)

0 100 200 300 400 m



Bearbeitung: complan Kommunalberatung
Kartengrundlage: ALK Stadt Hennigsdorf, open street map (ODbL)
Stand: April 2017
Bezugssystem: ETRS/UTM Zone 33N

Abbildung 39: Kita- und Schulstandorte, Quelle: complan Kommunalberatung

5.5 Verkehr / Mobilität

MIV und ruhender Verkehr

Prägende Verkehrsachse im Untersuchungsgebiet ist die in Nord-Süd-Richtung verlaufene Berliner Straße (L 172). Mit täglich bis zu 15.000 Kfz besteht hier die zweitstärkste Verkehrsbelastung im Untersuchungsgebiet. Übertroffen wird die Verkehrsstärke noch von den durchschnittlich über 15.000 Kfz / 24h auf der Hauptstraße. Die übrigen Straßen im Untersuchungsgebiet werden deutlich weniger befahren. Das Quartier Albert-Schweitzer-Straße im Besonderen wird dabei von der Berliner Straße im Westen, der Fabrikstraße im Osten, der August-Burg-Straße im Norden und der August-Conrad-Straße im Süden räumlich gefasst. Als direkte Erschließungsstraße fungieren die Seilerstraße und die namensgebende Albert-Schweitzer-Straße. Die folgenden Belastungszahlen beschränken sich auf die Straßenabschnitte zentral im Untersuchungsgebiet bzw. die Bereiche, die das Quartier Albert-Schweitzer-Straße direkt umgeben:¹²

≡ Hauptstraße	> 15.000 Kfz / 24h*
≡ Berliner Straße (L 172)	10.001 bis 15.000 Kfz / 24h
≡ Fabrikstraße	2.501 bis 5.000 Kfz / 24h
≡ Albert-Schweitzer-Straße	> 1.000 Kfz / 24h
≡ August-Burg-Straße	> 1.000 Kfz / 24h
≡ August-Conrad-Straße	> 1.000 Kfz / 24h
≡ Seilerstraße	> 1.000 Kfz / 24h

Der Schwerlastverkehr verläuft im Untersuchungsgebiet ebenfalls vielfach über die Hauptstraße (> 500 Lkw / 24h), bezogen auf das Quartier Albert-Schweitzer-Straße hingegen vermehrt über die Fabrikstraße (251 – 500 Lkw / 24h), was sich positiv auf die ansonsten stark belastete Berliner Straße auswirkt (101 – 250 Lkw / 24h). Albert-Schweitzer- und Seilerstraße sind als direkte Erschließungsstraßen kaum betroffen (< 100 Lkw / 24h).

Im entsprechenden Abschnitt der Berliner Straße westlich des Quartiers hat sich die Pkw-Belastung zwischen 2002 und 2010 zudem um 8 % reduziert (Lkw-Belastung sogar um 50 %). Auch die Belastungszahlen für die Fabrikstraße haben sich im gleichen Zeitraum verringert.¹³ Gleichwohl liegt heute immer noch eine verstärkte Verkehrsbelastung vor, die sich negativ auf das Untersuchungsgebiet und im Speziellen auf das Quartier Albert-Schweitzer-Straße auswirkt.

¹² Stadt Hennigsdorf: Strategischer Verkehrsentwicklungsplan. 2010.

¹³ Vgl. ebenda

*Abschnitt der Hauptstraße im Untersuchungsgebiet bis zur Kreuzung Berliner Str. / Ruppiner Str.

Im Untersuchungsgebiet wird überwiegend straßenbegleitend geparkt. Ein größerer öffentlicher Stellplatz befindet sich östlich des Bahnhofes am Rathaus der Stadt Hennigsdorf.

Im Quartier besteht die Möglichkeit, neben den rd. 40 straßenbegleitenden Stellplätzen in der Albert-Schweitzer-Straße, verschiedene private Parkmöglichkeiten zu nutzen. Es befinden sich rd. 30 private Stellplätze im Innenhof der Albert-Schweitzer-Straße 2-5 und weitere rd. 50 Stellplätze auf einem direkt östlich daran anschließenden Parkplatz. Zudem bietet der Innenhof rückwärtig der Penny-Markt-Filiale Stellplätze für rd. 60 Pkws. Alle Flächen stehen nur gegen Entgelt zur Verfügung, werden aber aufgrund mangelnder Zufahrtsbeschränkungen vielfach auch ohne Bezahlung genutzt. Nur ein geringer Teil der vorhandenen privaten Stellplätze im Quartier Albert-Schweitzer-Straße wird auch tatsächlich angemietet. Die untenstehende Abbildung gibt einen Überblick über die vorhandenen, direkt zugänglichen öffentlichen und privaten Stellplatzmöglichkeiten im Quartier.

Während der Vor-Ort-Termine (u.a. Bestandsaufnahme, Spontaninterviews, Quartiersversammlung, Plakatausstellung) zeigte sich dabei stets das gleiche Bild: Die Parkplätze der Albert-Schweitzer-Straße 2-5 waren nie gänzlich ausgelastet. Dabei kann der östlich an der Albert-Schweitzer-Straße 4d-5 angrenzende Parkplatz nur zu 50 % in Anspruch genommen werden, da die Hälfte des Parkplatzes durch Begrenzungssteine für das Parken gesperrt ist.

Wie bereits dargelegt, werden Teile des Innenhofparkplatzes auch regelmäßig zur Sperrmüllablage zweckentfremdet, so dass die tatsächliche Stellplatzanzahl an vielen Tagen im Jahr reduziert wird. Durch die Parkplätze besteht ein hoher Versiegelungsgrad im Umfeld des Quartiers.

Abbildung 40:
Stellplatzmöglichkeiten
im Quartier



ÖPNV

Der Bahnhof Hennigsdorf befindet sich zentral in der Stadt und in fußläufiger Entfernung zum Quartier Albert-Schweitzer-Straße. Viele Bewohner nutzen die Verbindungen regelmäßig – auf dem Weg zur Arbeit oder in ihrer Freizeit, und das überwiegend in Richtung Berlin. Die S-Bahn S25 verbindet Hennigsdorf über Berlin mit Teltow Stadt im 20-Minuten-Takt. Zudem bedienen die Regionalexpresslinie RE 6 (Prignitz-Express) sowie die Regionalbahnen RB 20 und RB 55 den Hennigsdorfer Bahnhof und schaffen auf diese Weise schnelle Verbindungen nach Berlin-Spandau, Potsdam, Wittenberge, Oranienburg, Velten und Kremmen. Die schienenseitige Verkehrsanbindung ist im gesamtstädtischen Kontext als gut zu bewerten. Bei der Bewohnerbefragung erlangte die Anbindung des ÖPNVs eine positive Resonanz.

Darüber hinaus ist das Quartier an das örtliche Busnetz angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich im Kreuzungsbereich Berliner Straße / Seilerstraße und somit in unmittelbarer Nähe zum Quartier. Die Haltestelle wird durch die beiden Buslinien 807 und 811 der Oberhavel Verkehrsgesellschaft mbH angefahren. Die Linie 807 verbindet Velten mit dem S-Bahnhof Hennigsdorf, sie verkehrt stündlich. Die Linie 811 vom S-Bahnhof Hennigsdorf nach Bötzw, Schule verkehrt dreimal täglich.

Rad- und Fußverkehr

Durch die Nähe zum Hennigsdorfer Zentrum und dem Bahnhof können viele Wege der Bewohner auch mit dem Fahrrad oder zu Fuß erfolgen. Die befragten Bewohner, die in Berlin arbeiten, stellten die Nähe zum Bahnhof und die daraus resultierende Unabhängigkeit vom Auto als Standortvorteil heraus. Entlang der Berliner Straße und der Fabrikstraße existieren von der Fahrbahn abgesetzte sonstige Radwege (keine Anordnung).

Eine wichtige Rad- und Fußwegeverbindung ist überdies die östlich an das Gebiet anschließende Wegeführung in Richtung der Havelauen. Die Havelauen zeugen von einer hohen Freiraumqualität, die auch – vor allem in den Sommermonaten – von den Bewohnern angenommen wird (Freizeit, Sport)



Abbildung 41: Getrennte Radwege in der Berliner Str. (oben) und Fabrikstr. (unten)

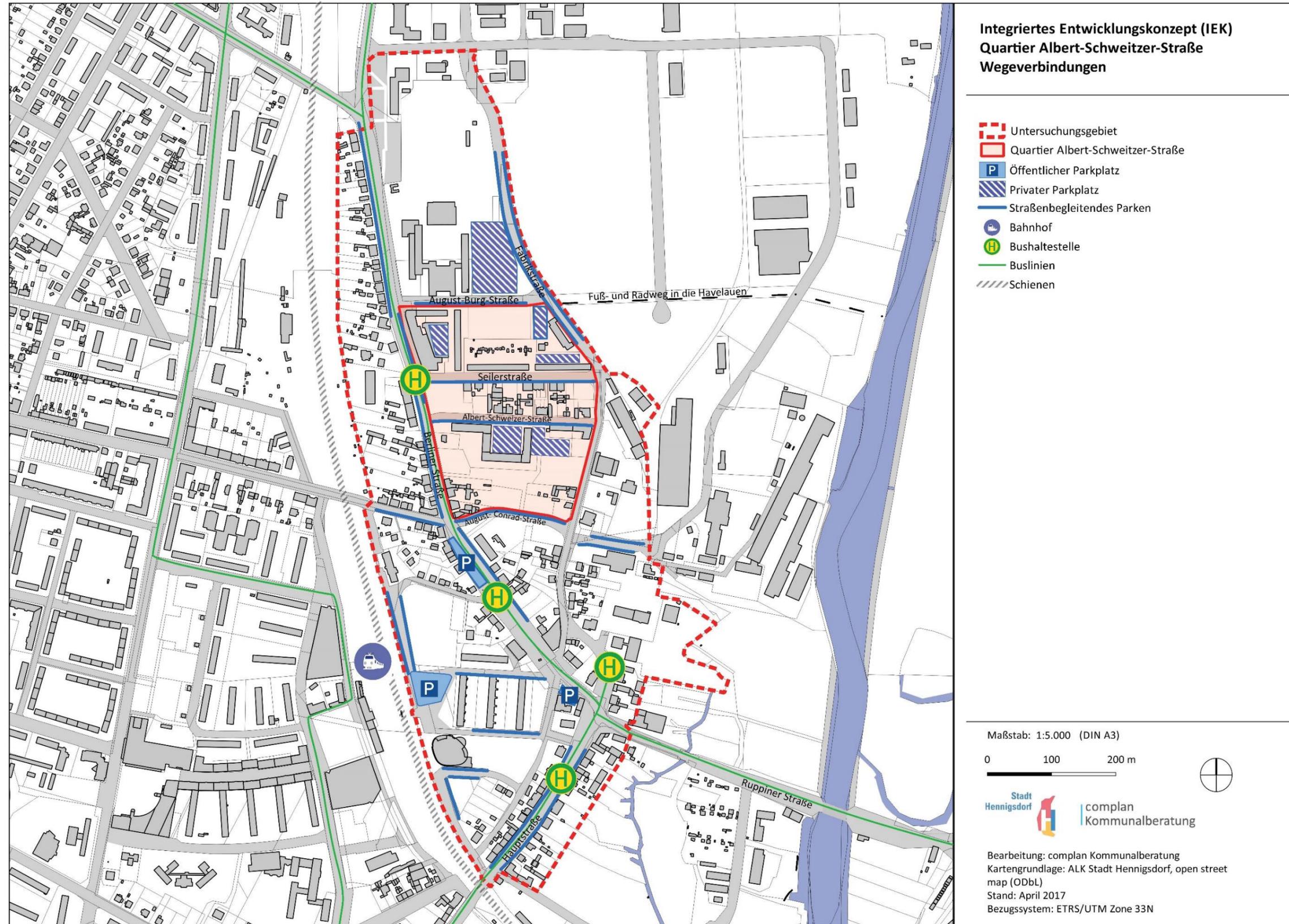


Abbildung 42: Verkehr und ÖPNV, Quelle: complan Kommunalberatung

5.6 Beteiligung, Mitwirkung, Kommunikation im Quartier

Die Kommunikation im Quartier wird insbesondere dadurch erschwert, dass viele der Bewohner sich nicht in einer gemeinsamen Sprache verständigen können. Die Bewohnerschaft setzt sich aus Menschen zahlreicher verschiedener Herkunftsländer zusammen – so hat in etwa die Hälfte der Bewohner einen Migrationshintergrund. Sprachbarrieren sorgen auch für Gruppenbildungen innerhalb der Wohnanlage. Aufgrund dessen fiel die Entscheidung, den Beteiligungsprozess im Rahmen der Erstellung des integrierten Entwicklungskonzeptes mehrsprachig begleiten zu lassen. Mit Unterstützung von Sprachmittlern konnte die Kommunikation somit in insgesamt fünf Sprachen erfolgen (Arabisch, Deutsch, Englisch, Farsi, Russisch).

Die aktivierende Befragung im Januar 2015 sowie die im Rahmen der Erarbeitung des integrierten Entwicklungskonzeptes durchgeführten Spontaninterviews im August 2016 liefern erste Einschätzungen aus der Perspektive der direkt Betroffenen - den Quartiersbewohnern - und stehen somit für eine erste Übersicht zu den unterschiedlichen Qualitäten und Defiziten innerhalb der Nachbarschaft. Da in beiden Fällen nur ein Teil der Bewohner befragt wurde, kann aus den Ergebnissen nicht auf eine allgemeingültige Situationsbeschreibung geschlossen werden. Gleichwohl bilden die Befragungsergebnisse ein repräsentatives Stimmungsbild aus Sicht der Quartiersbewohner und dienen ferner der Rückkopplung der im Zuge der Bestandsanalyse ermittelten Stärken und Schwächen. Dabei decken beide Befragungen ähnliche Handlungsbedarfe für das Quartier Albert-Schweitzer-Straße auf.

Die aktivierende Befragung hatte zum Ziel, im Gespräch mit den Bewohnern direkt Lösungsvorschläge für angesprochene Probleme und Mängel zu definieren, während die Spontaninterviews zunächst dazu dienten, die derzeitige Situation zu kommentieren und zu bewerten.

Aktivierende Befragung (Januar 2015)

Die aktivierende Befragung wurde gemeinsam vom Fachdienst Familie, Jugend und Integration und Studierenden der Katholischen Hochschule Berlin im Rahmen eines Studienprojektes durchgeführt. Dabei wurden insgesamt 50 Personen befragt, was ihnen im Quartier Albert-Schweitzer-Straße besonders gut bzw. nicht gefällt. Als positiv wurden die günstigen Mieten, die infrastrukturelle Anbindung sowie ein guter Bezug zur Nachbarschaft empfunden. Demgegenüber stört die meisten der Befragten vor allem die fehlende Sauberkeit bzw. der abgeladene Sperrmüll im Innenhof, die Lärmbelastung durch andere Nachbarn innerhalb der Wohngebäude, der vorherrschende Vandalismus und die laufende Zusammenarbeit mit dem Wohnungseigentümer HWB (Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH). Darauf aufbauend formulierten die Befragten direkt konkrete Verbesserungsvorschläge, wie z.B. das Anbringen multilingualer Aushänge zur Müllentsorgung, die Schaffung eines Grillplatzes oder die Renovierung der Hauseingänge. Die meisten der Befragten kommen aus Deutschland (rd. 63 %) und sind zwischen 35 und 50 Jahre alt. Von allen Befragten haben zusätzlich 64 % angegeben, an der Aufwertung des Quartiers in irgendeiner Form mitwirken zu wollen.

Im Ergebnis der aktivierenden Befragung wurden verschiedene Projekte angestoßen. Unter anderem wurde gemeinsam mit den Bewohnern der Spielplatz hinter dem Wohngebäude in der Albert-Schweitzer-Straße 2 bis 5 umgestaltet und einzelne Hausflure neu gestrichen.

Spontaninterviews (August 2016)

Die Spontaninterviews wurden von Mitarbeitern der complan Kommunalberatung mit Unterstützung von drei Sprachmittlern durchgeführt (Sprachen: Arabisch, Deutsch, Englisch, Farsi, Russisch). Insgesamt 41 Personen, davon 35 wohnhaft im Quartier, nahmen an den Spontaninterviews teil. Anders als bei der aktivierenden Befragung, stand die Bewertung der aktuellen Situation im Quartier im Vordergrund. Als positiv haben die Befragten die Nahversorgungssituation, die Anbindung an den ÖPNV, die Bedingungen für Fußgänger und Radfahrer sowie das Sicherheitsempfinden im Haus eingeschätzt. Am meisten stört hingegen die fehlende Sauberkeit im Quartier, der Mangel an Aufenthaltsmöglichkeiten für Erwachsene im Wohnumfeld sowie das Erscheinungsbild des Wohnhauses in der Albert-Schweitzer-Straße 2-5. Im Rahmen der Spontaninterviews konnte zusätzlich gefiltert werden, ob regelmäßige Unterschiede bei den Antworten nach Geschlecht, Herkunft oder Alter vorliegen. Generell scheinen Migranten das Sicherheitsempfinden im Haus besser zu bewerten als Bewohner deutscher Staatsangehörigkeit. Soziale- und Gesundheitseinrichtungen werden von Frauen deutlich negativer bewertet als von männlichen Befragten. Ein Großteil wünscht sich verbesserte Spiel- und Sportmöglichkeiten sowie einen Grillplatz im direkten Umfeld des Quartiers. Zudem besteht der Wunsch nach mehr Sauberkeit und mehrsprachigen Angeboten.



Abbildung 43: Spontaninterviews im Quartier (August 2016)

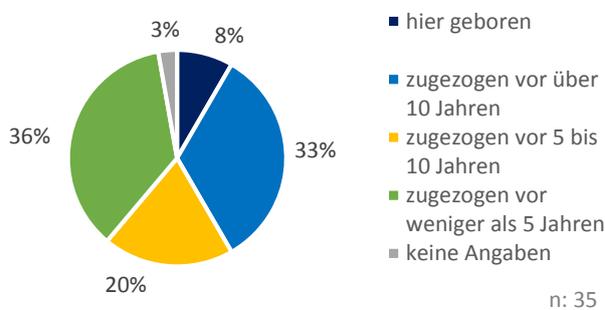


Abbildung 44: Wohndauer im Quartier der Befragten

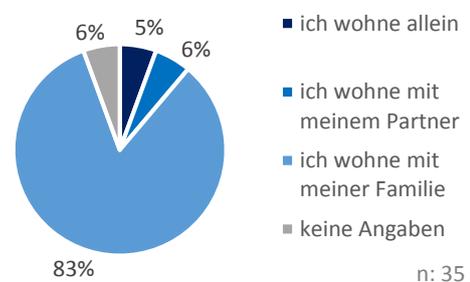


Abbildung 45: Wohnsituation der Befragten



Abbildung 46: Aufenthalt im Quartier in der Freizeit

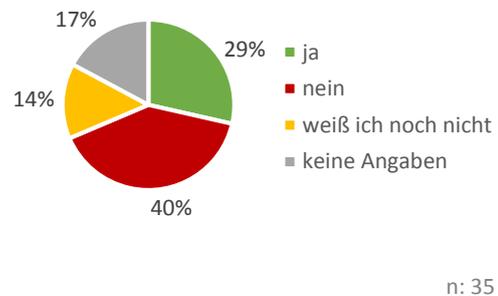


Abbildung 47: Bereitschaft der Bewohner sich zu engagieren

Merkmals	Durchschnittsnote
Anbindung des ÖPNV	1,7
Bedingungen für Fußgänger	1,8
Bedingungen für Radfahrer	1,9
Sicherheitsempfinden im Haus	1,9
Bedingungen für Autofahrer	2
Sicherheitsempfinden im Quartier	2,3
Lärm	2,4
Qualität der Wohnung	2,5
Hausgemeinschaft / Zusammenhalt	2,7
Spielmöglichkeiten für Kinder im Quartier	2,7
Erscheinungsbild des Wohnhauses	3
Aufenthaltsmöglichkeiten für Erwachsene im Außenbereich	3,1
Sauberkeit im Quartier	3,3

Tabelle 3: Bewertung verschiedener Aspekte nach Schulnoten

Die gesamte Auswertung der Spontaninterviews im Quartier Albert-Schweitzer-Straße ist als Anlage beigefügt.

Öffentliche Veranstaltungen

Mithilfe der Sprachmittler konnten darüber hinaus mehrsprachige Postwurfsendungen / Flyer erarbeitet und im Untersuchungsgebiet verteilt werden. Auf diese Weise wurde auf den gestarteten Prozess aufmerksam gemacht und gleichzeitig Werbung für die **erste Quartiersversammlung** geschaltet. Diese fand am 14. Dezember 2016 in der Aula der Adolph-Diesterweg-Oberschule statt. Auch hierbei waren drei Sprachmittler anwesend. Im Fokus stand die Präsentation erster Ergebnisse der Bestandsanalyse an thematischen Plakaten. Auf diese Weise konnten bereits Anregungen der teilnehmenden Bürger aufgenommen und weitere Stärken und Schwächen im Untersuchungsgebiet für die weitere Bearbeitung berücksichtigt werden. Auch konkrete Wünsche wurden genannt und berücksichtigt. In der Konsequenz muss allerdings konstatiert werden, dass trotz der Ansprache mit mehrsprachigen Flyern und der Mundpropaganda während der Spontaninterviews nur wenige Quartiersbewohner den Weg in die Aula fanden. Von rd. 30 Teilnehmern, waren nur drei Anwesende Bewohner des Quartiers Albert-Schweitzer-Straße (rd. 10 %). Dies offenbart den Bedarf noch gezielterer Ansprachen in der Zukunft.



Abbildung 49: Die erste Quartiersversammlung (Dezember 2016)



Abbildung 48: Mehrsprachige Postwurfsendung

Daher wurde im Anschluss im Kreis der Steuerungsrunde im Februar 2017 entschieden, die zweite geplante Bürgerveranstaltung als **Plakatausstellung** zu organisieren, und den Veranstaltungsort in das Quartier zu legen. Die Wahl fiel auf den in der Albert-Schweitzer-Straße 4 angesiedelten Nachbarschaftstreff bzw. den öffentlich zugänglichen Hausflur. Auch hierfür wurden mit Vorlauf erneut mehrsprachige Flyer im gesamten Untersuchungsgebiet als Postwurfsendungen verteilt und mittels Hausaushängen in der Wohnanlage der Albert-Schweitzer-Straße für die Ausstellung gewonnen. Zur Eröffnung am 23. März 2017 und zum letzten Tag am 30. März 2017 waren der Bürgermeister der Stadt Hennigsdorf, Verwaltungsmitarbeiter, die HWB und Mitarbeiter der PuR sowie von der complan Kommunalberatung vor Ort, um in die Plakatausstellung einzuführen, Anregungen entgegenzunehmen und Rückfragen beantworten zu können. Zur Eröffnung und auch während der einwöchigen Ausstellung kamen einige Bewohner. Auf diese Weise konnten Anregungen und Hinweise entgegenommen werden.



Abbildung 50: Die Plakatausstellung (März 2017)

Auch wenn die öffentlichen Veranstaltungen nicht wie gewünscht in dem Maße besucht und angenommen wurden, haben die aktivierende Befragung aber auch die Spontaninterviews und die Gespräche rund um die Bestandsaufnahme deutlich gezeigt, dass seitens der Bewohner Interesse an einer Verbesserung der Lebenssituation im Quartier besteht. So konnten z.B. durch das Streichen der Hausflure durch die Quartiersbewohner bereits im Jahr 2015 sichtbare Effekte erzielt werden. Gleichwohl wird ebenfalls klar, dass in Zukunft weitere gezielte Aktivitäten zur Mobilisierung und Beteiligung der Quartiersbewohner erforderlich sind. Diese Aufgabe wird zukünftig in erster Linie dem Quartiersmanagement zu teil.

5.7 Identität und Image

Viele der Bewohner der Wohnanlage im Albert-Schweitzer-Quartier, aber auch zum Teil der Wohnungen in der Seilerstraße, sind immigriert und haben zuvor in der Flüchtlingsunterkunft in der Ruppiner Chaussee gewohnt. Oftmals bestand keine andere Möglichkeit innerhalb von Hennigsdorf eine eigene Wohnung für die Familie zu finden, als in Wohnungen der HWB im Quartier Albert-Schweitzer-Straße. Wenngleich viele der (v.a. ausländischen) Bewohner angaben, sich im Quartier grundsätzlich wohl und sicher zu fühlen, ist eine ausgeprägte Quartiersidentität nicht zu verzeichnen. Dies liegt auch daran, dass die Wohnungen vielfach nicht für mehrköpfige Familien geeignet sind. Der Wunsch, das Quartier wieder zu verlassen, sofern sich eine Möglichkeit ergibt, ist vielfach vorhanden. Daher besteht auch eine gewisse Fluktuation im Quartier, die die Ausbildung einer lebendigen, nachhaltigen Nachbarschaft erschwert. Hinzu kommt die deutlich erkennbare Trennung der verschiedenen ethnischen und kulturellen Gruppen, die sich nicht nur in der Freizeitgestaltung bemerkbar macht, sondern auch schon bei der Wohnungswahl innerhalb der Wohnanlage.

Davon ausgenommen sind die Einfamilienhausbestände nördlich und südlich der Wohnanlage sowie die Wohnnutzungen in der Berliner Straße und der Fabrikstraße. Gleichwohl ist auch hier nur vereinzelt eine stärkere Identität mit dem Standort erkennbar. Die Verbundenheit mit der Stadt Hennigsdorf ist stärker verankert als die mit dem eigenen Quartier.

Darüber hinaus haftet dem Quartier ein schlechtes Image an. Der Standort ist in der Gesamtstadt Hennigsdorf und darüber hinaus bekannt und wird oftmals mit einem besonders starken sozialen Brennpunkt, Kriminalität und Vandalismus assoziiert. Dies liegt zum einen am äußeren Erscheinungsbild der Wohnanlage in der Albert-Schweitzer-Straße, was insbesondere auf den Sperrmüll im Innenhof und dem ungepflegten Gesamteindruck zurückzuführen ist, und zum anderen an der Bewohnerschaft, die sich eben aus einem Großteil an Migrant*innen und Transferleistungsbeziehern zusammensetzt. Diese Faktoren geben dem Standort innerhalb der Stadt ein negatives Image und mindern entscheidend die Wohnstandortqualität.

5.8 Geplante Vorhaben und Entwicklung

Im direkten Umfeld des Quartiers Albert-Schweitzer-Straße sind insgesamt vier Neubauvorhaben vorgesehen, die bereits planungsrechtlich gesichert sind bzw. für die eine Baugenehmigung vorliegt. Auf der Brachfläche Albert-Schweitzer-Straße / Ecke Berliner Straße plant ein privater Investor die Errichtung von vier Wohn- und Geschäftshäusern mit 18 regulären sowie weiteren 45 altengerechten Wohneinheiten. Die Realisierung des Vorhabens ist für die Jahre 2018 - 2020 vorgesehen. Eine Baugenehmigung liegt bereits vor.

Für die an die Wohnanlage Albert-Schweitzer-Straße 2-5 angrenzenden Brachflächen hat die Stadt Hennigsdorf die Erarbeitung einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Ziel der Machbarkeitsstudie war es, für das Quartier Albert-Schweitzer-Straße ein städtebauliches und architektonisch ansprechendes Gesamtkonzept unter Berücksichtigung der Anforderungen des sozialen Wohnungsbaus zu entwickeln.

Im Ergebnis hat die Machbarkeitsstudie gezeigt, dass die verfolgten Zielstellungen im Quartier Albert-Schweitzer-Straße realisiert werden können. Mit der baulichen Umsetzung soll die städtische Wohnungsbaugesellschaft HWB betraut werden. So sollen auf den gegenwärtig noch brachliegenden Grundstücken mehrere dreigeschossige (in Teilen zzgl. Staffel- bzw. Dachgeschoss) Wohngebäude errichtet werden, in denen insgesamt rd. 100 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe (1-Raum- bis 5-Raumwohnungen) und für unterschiedliche Einkommensklassen realisiert werden sollen. Die voraussichtlichen Einstiegsmietten bewegen sich zwischen 5,50 EUR/m² und 9 EUR/m², wobei 75 % der Wohneinheiten je Baufeld bzw. Vorhaben einer Belegungsbindung unterliegen werden. Ergänzend zur Wohnnutzung sollen zwei Gewerbeeinheiten sowie eine Tagespflegeeinrichtung im Rahmen des Neubaus integriert werden. Zur bedarfsgerechten Absicherung des ruhenden Verkehrs und zur Sicherung von Freiflächen wird eine kompakte Parkpalette errichtet.

Im Zuge der Neubauvorhaben sollen umfangreiche Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung realisiert werden, welche eng mit den Außen- und Freianlagen der Wohnanlage in der Albert-Schweitzer-Straße 2-5 verknüpft werden und dadurch insgesamt zur Steigerung der Wohnumfeldqualitäten beitragen sollen.



Abbildung 51: Geplante Neubauvorhaben, Quelle: PÖTTING ARCHITEKTEN

Als Schlüsselmaßnahmen sind hierbei vor allem die vollständige Neuordnung des ruhenden Verkehrs, die Errichtung einer Parkpalette mit insgesamt 92 Stellplätzen sowie die Neugestaltung des Innenhofes der Albert-Schweitzer-Straße 2-5 zu nennen.

Mit der Fertigstellung der geplanten Wohnungsneubauvorhaben im Zeitraum 2018 - 2023 besteht die Möglichkeit, der Vielzahl der städtebaulichen, freiräumlichen und in Teilen sozialen Missstände im Quartier entgegenzuwirken. Bei der Belegung der neu entstehenden Wohnungen wird dann insbesondere darauf zu achten sein, dass hierdurch keine Verschärfung der gegenwärtigen sozialen Situation entsteht, sondern vielmehr eine soziale Durchmischung des Quartiers befördert wird.



Abbildung 52: Geplante Parkpalette, Quelle: PÖTTING ARCHITEKTEN



Abbildung 53: Geplante Umgestaltung Innenhof Albert-Schweitzer-Straße 2-5, Quelle: PÖTTING ARCHITEKTEN

5.9 Zusammenfassende Bewertung

Durch die Bestandsanalyse wird deutlich, dass sich die Misstände im Untersuchungsgebiet stark auf den Teilbereich des Quartiers Albert-Schweitzer-Straße konzentrieren. So wird das Quartier Albert-Schweitzer-Straße neben gestalterischen und funktionalen Mängeln bei den Grün- und Spielflächen, städtebaulichen Defiziten sowie den Sanierungs- und Modernisierungsbedarfen der Bestandsgebäude in der Albert-Schweitzer-Straße 2-5, vor allem durch sozioökonomische Problemlagen geprägt. Es besteht nur eine geringe Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier, während das Image von außen betrachtet gleichzeitig sehr negativ ist. Demgegenüber profitiert das Untersuchungsgebiet bzw. das Quartier von einer stadtzentralen Lage, einer guten ÖPNV-Anbindung sowie den bestehenden Nahversorgungs-, Sozial- und Bildungsangeboten im direkten Umfeld.

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Stadtzentrale Lage ≡ Fußläufige Erreichbarkeit zum Bahnhof, Rathaus und Havelpassage sowie gute ÖPNV-Anbindung ≡ Wohnortnahe Versorgung mit sozialer Infrastruktur, Bildungseinrichtungen und Nahversorgung ≡ Bestehende soziale Angebote durch die städtische PuR und den Nachbarschaftstreff in der Albert-Schweitzer-Straße ≡ Nähe zur Havel und Havelauenpark mit hoher Freiraumqualität ≡ Hoher Anteil an kommunalen Wohnungsbeständen (327 WE, HWB) innerhalb des Quartiers Albert-Schweitzer-Straße ≡ Bezahlbarer Wohnraum ≡ Planungsrechtlich gesicherte Neubaupotenziale ≡ Qualitätvoll gestaltete Grün- und Spielflächen im Bahnhofs- und Rathausumfeld 	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Hohe gestalterische und funktionale Mängel bei den Grün- und Spielplatzflächen und geringe Aufenthaltsqualitäten im Quartier Albert-Schweitzer-Straße ≡ Hoher Anteil an Brachflächen bzw. untergenutzten Grundstücken sowie an versiegelten Flächen im direkten Wohnumfeld ≡ Private Stellplatzbereiche mit geringem Vermietungsgrad (bei gleichzeitig moderater Auslastung aufgrund mangelnder Zufahrtsbeschränkung) ≡ Städtebauliche Defizite durch fehlende Blockrandbebauung bzw. Raumkanten aufgrund des hohen Brachflächenanteils ≡ Hohe Sanierungs- und Modernisierungsbedarfe der Wohngebäude Albert-Schweitzer-Straße 2-5 ≡ Müll-, Vandalismus- und Kriminalitätsproblematik im Quartier Albert-Schweitzer-Straße ≡ Beeinträchtigung des Sicherheitsempfinden infolge mangelnder Ausleuchtung, Vandalismus und Kriminalität im Quartier Albert-Schweitzer-Straße ≡ Stellenweise konfliktbehaftetes Zusammenleben aufgrund unterschiedlicher kultureller Hintergründe und Sprachbarrieren im Quartier Albert-Schweitzer-Straße ≡ Überdurchschnittlich hoher Anteil an SGB-II-Empfängern und einkommensschwacher Haushalte im Quartier Albert-Schweitzer-Straße

- ≡ Mangelnde Erreichbarkeit der Bewohner im Rahmen sozialer Angebote oder im Zuge der Erarbeitung des IEK
- ≡ Geringe Identifikation der Bewohner mit dem Quartier Albert-Schweitzer-Straße
- ≡ Hohe Umzugsbereitschaft innerhalb des Quartiers Albert-Schweitzer-Straße
- ≡ Negatives Image in der Hennigsdorfer Bevölkerung
- ≡ Hohe Konzentration einzelner Misstände im Quartier Albert-Schweitzer-Straße

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Städtebauliche und freiräumliche Aufwertung des Quartiers durch ortstypische Bebauung der Brachflächen bzw. der untergenutzten Grundstücke ≡ Erhöhung der sozialen Durchmischung infolge der Wohnungsneubauvorhaben, Umbau und Modernisierung im Quartier Albert-Schweitzer-Straße ≡ Qualifizierung der bestehenden Grün- und Spielflächen sowie Neuorganisation des ruhenden Verkehrs 	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Verstärkte Vermüllung und Verschmutzung des Wohnumfeldes des Quartiers Albert-Schweitzer-Straße ≡ Abnehmende Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier und Wohnumfeld ≡ Sich verstärkende bzw. verfestigende Imageprobleme ≡ Wegzug besserverdienender Bewohner und Familien ≡ Verstärkte Gruppenbildungen der Bewohner nach Herkunftsländern (mangelnde Integration) im Quartier Albert-Schweitzer-Straße

Zentrale Handlungsbedarfe

- ≡ Städtebauliche Aufwertung des Quartiers Albert-Schweitzer-Straße
- ≡ Funktionale und gestalterische Qualifizierung der bestehenden Grün- und Spielflächen sowie des derzeit noch überwiegend versiegelten Wohnumfeldes
- ≡ Sanierung und Modernisierung der Wohngebäude in der Albert-Schweitzer-Straße
- ≡ Gewährleistung von Ordnung, Sauberkeit und Sicherheit im Wohnumfeld
- ≡ Sicherung und Herstellen einer stabilen und sozial durchmischten Bewohnerschaft
- ≡ Erhalt und Ausbau sozialer Angebote sowie Qualifizierung vorhandener Infrastruktureinrichtungen
- ≡ Stärkung der Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier
- ≡ Verbesserung des negativen Images

5.10 Begründung der Fördernotwendigkeit und der Gebietskulisse

Anhand der Ergebnisse der Bestandsanalyse und der darin nachgewiesenen Konzentration und Überlagerung von funktionalen, städtebaulichen, freiräumlichen sowie sozioökonomischen Missständen wird die Notwendigkeit integrativer und interdisziplinärer Maßnahmen deutlich.

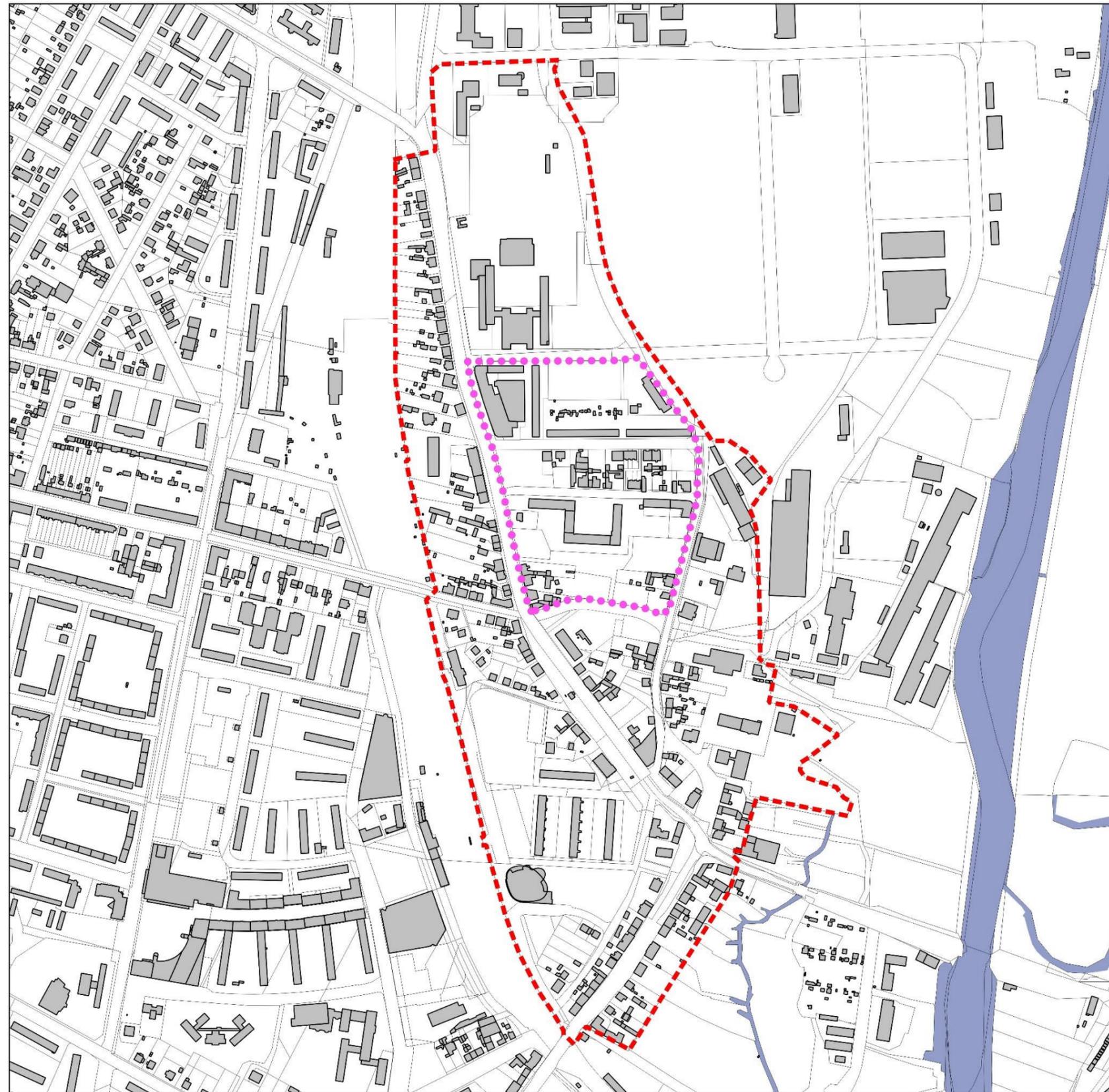
Die beschriebenen Missstände lassen sich hierbei deutlich innerhalb des Quartiers Albert-Schweitzer-Straße verorten, während für das übrige Untersuchungsgebiet keine relevanten Handlungsbedarfe im Sinne des Städtebauförderprogramms Soziale Stadt identifiziert werden konnten.

Zur Bewältigung der beschriebenen Defizite sowie zur nachhaltigen Aufwertung und Stabilisierung des Quartiers Albert-Schweitzer-Straße ist der gebündelte Einsatz von städtebaulich-investiven (u.a. Verbesserung des Wohnumfeldes, Qualifizierung von Räumen der sozialen Infrastruktur) sowie von nicht-investiven Maßnahmen (u.a. Ausbau von Beratungs- und Betreuungsangeboten) erforderlich. Der Einsatz dieser notwendigen Maßnahmen wird durch das Städtebauförderprogramm Soziale Stadt gemäß § 171e BauGB ermöglicht. Ergänzt werden die Maßnahmen durch private Investitionen.

Um eine zweckmäßige Durchführung gem. § 171e Abs. 3 BauGB sicherzustellen, wurde ein Maßnahmengebiet definiert. Das künftige Maßnahmengebiet entspricht der Gebietskulisse des Quartiers Albert-Schweitzer-Straße und umfasst eine Gesamtfläche von rd. 8 ha. Das Gebiet grenzt im Norden an die August-Burg-Straße, im Osten an die Fabrikstraße, im Westen an die Berliner Straße und im Süden an die August-Conrad-Straße.

Die Aufwertung und Stabilisierung dieses stadtzentralen Bereiches liegt entsprechend § 171e Abs. 1 BauGB im öffentlichen Interesse. Der überdurchschnittlich hohe Anteil an SGB-II-Empfängern und Haushalten mit niedrigem Einkommen sind ein Indiz, dass sich hier besonders benachteiligte Bevölkerungsgruppen konzentrieren (§ 171e Abs. 2 BauGB), deren Unterstützung im gesamtstädtischen Interesse ist. Die für das Quartier Albert-Schweitzer-Straße beschriebenen städtebaulichen und freiräumlichen Defizite gehen mit sozialen Missständen einher, wodurch die Rahmenbedingungen der aufgrund ihrer wirtschaftlichen Situation ohnehin benachteiligten Bewohner noch verschärft wird.

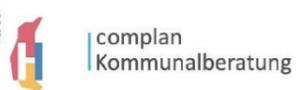
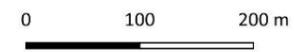
Die geplanten investiven Maßnahmen sollen innerhalb dieses Maßnahmengebietes umgesetzt werden. Ein Teil der nicht-investiven Maßnahmen kann auch außerhalb des Maßnahmengebietes – und somit innerhalb des größeren Untersuchungsgebietes – verortet werden. Hierbei ist zu betonen, dass der Fördermitteleinsatz innerhalb des Maßnahmengebietes positive Ausstrahleffekte auf das übrige Untersuchungsgebiet bzw. die angrenzenden Bereiche zur Folge haben und somit zu einer gesamtstädtischen Aufwertung beitragen kann.



**Integriertes Entwicklungskonzept (IEK)
Quartier Albert-Schweitzer-Straße
Maßnahmengbiet**

-  Maßnahmengbiet "Soziale Stadt" gem. § 171e BauGB
-  Untersuchungsgebiet

Maßstab: 1:5.000 (DIN A3)



Bearbeitung: complan Kommunalberatung
Kartengrundlage: ALK Stadt Hennigsdorf, open street map (ODbL)
Stand: April 2017
Bezugssystem: ETRS/UTM Zone 33N

Abbildung 54: Maßnahmengbiet „Soziale Stadt“, Quelle: complan Kommunalberatung

6 Leitlinien und Entwicklungsziele

Gesamtstädtische Perspektive

Die Stabilisierung, Aufwertung und Entwicklung des Quartiers Albert-Schweitzer-Straße ist aufgrund der stadtzentralen Lage, der vorhandenen Defizite und den gleichzeitig identifizierten Chancen von gesamtstädtischer Bedeutung. Im Rahmen des INSEKs 2030 der Stadt Hennigsdorf aus dem Jahr 2015 findet sich das IEK insbesondere im Leitbildbereich „Familien und Generationengerechtigkeit“ wieder. Unter dem Leitziel „Stadt für Jung und Alt“ werden folgende Entwicklungsziele definiert, die im Zusammenhang zum Zielkanon des vorliegenden IEKs stehen:

- ≡ Ausbau von Angeboten und Service für Familien
- ≡ Nachfrage- und demografieorientierte Wohnraumanpassung
- ≡ Nutzung von Flächenpotenzialen für zukunftsfähige Wohnangebote
- ≡ Herstellung einer bedarfsgerechten Kita- und Schulstruktur
- ≡ Stabilisierung der Nahversorgung
- ≡ Sicherung sozialer Teilhabe und Unterstützung bürgerschaftlichen Engagements

Entwicklungsziele für das Maßnahmenggebiet

Nachfolgend werden insgesamt fünf strategische Entwicklungsziele definiert und beschrieben. Alles in allem wird eine Behebung der beschriebenen Defizite sowie die Wahrnehmung der ermittelten Chancen angestrebt. Im Vordergrund steht die Sicherstellung einer zukunftsfähigen Perspektive für das Maßnahmenggebiet Quartier Albert-Schweitzer-Straße.

Dabei können die Entwicklungsziele thematisch insbesondere zwei Schwerpunktbereichen zugeordnet werden. Die Ziele 1 bis 3 verfolgen vorwiegend einen nicht-investiven Ansatz mit dem Fokus auf die im Quartier lebende Bewohnerschaft. Demgegenüber umfassen die Ziele 4 und 5 einen baulich-investiven Ansatz. Von Bedeutung für die Zukunft des Quartiers sind dabei vor allem die geplanten Neubauvorhaben im direkten Wohnumfeld der Albert-Schweitzer-Straße 2-5, die eine hohe Investition im Maßnahmenggebiet nach sich ziehen. Zur baulichen und funktionalen Profilierung des Quartiers sowie zur Stärkung der Bewohner gilt es, die Neubauvorhaben entsprechend mit Maßnahmen zu flankieren, deren Umsetzung mithilfe des Städtebauförderprogramms Soziale Stadt erfolgen soll.

1 - Schaffung stabiler und gemischter Sozialstrukturen

Die soziale Stabilisierung der vorhandenen Bewohnerschaft und die Schaffung gemischter Sozialstrukturen stellt ein zentrales Entwicklungsziel im Maßnahmenggebiet dar. Durch die bestehenden sozialen Problemlagen, welche sich im Quartier Albert-Schweitzer-Straße konzentrieren und dadurch gegenseitig verstärken, besteht bei Untätigkeit das hohe Risiko einer Intensivierung der vorhandenen Defizite und der bereits zu beobachtenden Segregationstendenzen im Quartier. Mit Hilfe gezielter Maßnahmen innerhalb der räumlich eingrenzenden Problemlagen bestehen gute Chancen, künftig eine stabile und sozialgemischte Bewohnerschaft zu fördern. Neben der Bereitstellung differenzierter Wohnraumangebote für unterschiedliche Bedarfsgruppen in den Bestandsgebäuden gehört vor allem die zielgerichtete Aktivierung der bestehenden Wohnbaupotenzialflächen dazu. So kann ein insgesamt ausgewogenes und sozial durchmischtes Wohnraumangebot für unterschiedliche Einkommensklassen geschaffen werden. Mit einer baulichen Qualifizierung und einer stärkeren sozialen Durchmischung des Quartiers besteht zudem die Möglichkeit, das Sicherheitsgefühl und damit die Wohnqualität im Quartier zu erhöhen.

Detailziele:

- ≡ Soziale Stabilisierung und Durchmischung der vorhandenen Bewohnerschaft
- ≡ Bereitstellung differenzierter Wohnraumangebote und Wohnformen in Neubau und Bestand im Quartier
- ≡ Erhöhung der Sicherheit / des Sicherheitsempfindens

2 - Verbesserung der sozialen Teilhabe, Chancengleichheit und Zugänglichkeit zu Angeboten

Die Stadt Hennigsdorf unterstützt die vielfältigen Aktivitäten sozialer Träger und Vereine, die innerhalb der Stadt und dabei auch insbesondere innerhalb des Quartiers Albert-Schweitzer-Straße durchgeführt werden und verschiedene sozial-, bildungs- und freizeitbezogene Angebote für unterschiedliche Ziel- und Altersgruppen bieten. Mit dem Nachbarschaftstreff in der Albert-Schweitzer-Straße 4 und dem Standort der PuR in der Fabrikstraße 10 wird ein Teil dieser Angebote bereits im Quartier angeboten. Weitere Angebote sind auf zahlreiche Standorte im Stadtgebiet von Hennigsdorf verteilt. Diese vorhandenen Angebote sollen stärker koordiniert und vernetzt werden, um Synergien und Kooperationen untereinander zu befördern sowie die jeweiligen Zielgruppen besser zu erreichen.

Ein wesentliches Ziel besteht darin, die Zugänglichkeit der im Quartier bereits bestehenden Angebote für die Bewohner zu erhöhen, mögliche Hemmschwellen zu mindern und kulturelle und sprachliche Barrieren abzubauen. Gleichzeitig besteht die Notwendigkeit weitere spezifische Angebote insbesondere für Frauen, Alleinerziehende, Kinder und Jugendliche zu schaffen. Neben dem Ausbau und der Qualifizierung der sozialen Angebote verbessern auch bauliche Anpassungen im öffentlichen Raum sowie an öffentlichen Gebäuden und Wohngebäuden die Zugänglichkeit für alle und die Teilhabe an diesen Angeboten. Hierzu zählen u.a. einfache Rampenlösungen oder adäquate Abstellmöglichkeiten für Rollatoren und Kinderwagen. Neben der Verbesserung der Zugänglichkeit und Teilhabe an sozialen Angeboten gehört ebenfalls die Sicherung bezahlbarer Wohnangebote, um breiten Bevölkerungsschichten auch in stadtzentraler Lage sowie in infrastrukturell gut ausgestatteten Stadtgebieten Wohnraum bereitzustellen.

Detailziele:

- ≡ Schaffung einfacher Zugänge zu vorhandenen Beratungs- und Unterstützungsangeboten
- ≡ Aufbau weiterer bedarfsgerechter Angebote zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen, Unterstützung von älteren Bewohnern sowie Entlastung Alleinerziehender
- ≡ Vernetzung und Zusammenarbeit mit den Angeboten der bestehenden sozialen Träger, Bildungseinrichtungen und Unternehmen in Hennigsdorf
- ≡ Bauliche Anpassung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen im Hinblick auf Integration und Inklusion
- ≡ Sicherung bezahlbarer Wohnungsangebote

3 - Unterstützung und Mobilisierung der Bewohnerschaft und Stärkung des sozialen Zusammenhalts

Das Quartier lebt von und mit seinen Bewohnern und den lokalen Akteuren vor Ort. Durch gemeinsame Aktivitäten und Aktionen besteht die Möglichkeit, die Bewohnerschaft zu mobilisieren sowie den sozialen Zusammenhalt zwischen den Bewohnern herzustellen und zu stärken. Ziel ist es daher, die bestehenden Potenziale und Angebote zu nutzen, eine stärkere Bürgermitwirkung und Verantwortung anzuregen sowie langfristige Strukturen aufzubauen, um intakte Nachbarschaften, einen starken Zusammenhalt innerhalb der Bewohnerschaft und das quartiersbezogene Engagement zu

fördern. Hierdurch sollen die Bewohner zum einen für die Pflege sowie Gestaltung des eigenen Wohnumfeldes sensibilisiert und interessiert werden und zum anderen gegenseitige Unterstützungsleistungen zwischen den Bewohnern gefördert werden. Durch das Herstellen intakter Nachbarschaften sowie durch die Mobilisierung der Bewohnerschaft wird die Bindung zum Quartier erhöht, das Verantwortungsgefühl gegenüber den gemeinschaftlich genutzten Flächen gestärkt und der soziale Zusammenhalt gefördert. Intakte und sich gegenseitig unterstützende Nachbarschaften sind zudem eine wichtige Basis, um weitere Bewohner und Zuwanderer willkommen zu heißen.

Detailziele:

- ≡ Aktivierung örtlicher Potenziale und Förderung von Eigeninitiative
- ≡ Aufbau von Strukturen zur Bürgermitwirkung und intakter Nachbarschaften
- ≡ Integration der Zuwanderer

4 - Ausbau der Wohnfunktion und städtebauliche Einbindung in die Stadtstruktur

Das Maßnahmenggebiet dient überwiegend dem Wohnen. Ergänzend hierzu verfügt das Maßnahmengebiet über eine gute verkehrliche und soziale Infrastrukturausstattung, wodurch insgesamt gute Voraussetzungen und attraktive Rahmenbedingungen für den Ausbau und die weitere Qualifizierung des Wohnraumangebotes bestehen. Mit der Erneuerung bzw. kleinteiligen Aufwertung der Bestandsgebäude im Zusammenhang mit einem barrierefreiem Ausbau und einer energetischen Qualifizierung, soll das Quartier auch baulich für die heutigen und künftigen Bewohner aufgewertet werden. Durch die Bebauung untergenutzter Grundstücke einerseits und die Aktivierung planungsrechtlich bereits gesicherter Wohnungsbaupotenziale andererseits können die aktuellen städtebaulichen und freiräumlichen Defizite des Quartiers nachhaltig behoben und das Quartier langfristig als innenstadtnaher Wohnstandort für verschiedene Nutzer- und Bedarfsgruppen entwickelt werden. Hierzu sollen ebenfalls zukunftsfähige und bedarfsgerechte Mobilitätsangebote entwickelt und im Quartier etabliert werden.

Detailziele:

- ≡ Bedarfsgerechte und bestandsorientierte Aktivierung der vorhandenen Bauflächenpotenziale
- ≡ Berücksichtigung der städtebaulichen Bestandssituation bei baulicher Entwicklung der angrenzenden Freiflächen
- ≡ Architektonische und städtebauliche Aufwertung des Quartiers (Neubau und Bestandsqualifizierung)
- ≡ Sicherung und Weiterentwicklung eines bedarfsgerechten Mobilitätsangebotes und Neuordnung des ruhenden Verkehrs

5 - Attraktivitätssteigerung des direkten Wohnumfeldes

Das aktuelle Wohnumfeld im Quartier Albert-Schweitzer-Straße weist erhebliche Defizite auf. Die im Quartier bestehenden Grün- und Freiflächen werden dabei durch hohe gestalterische und funktionale Missstände geprägt. Ziel ist es, unter Mitwirkung und in enger Abstimmung mit den Bewohnern, diese Defizite zu beseitigen und attraktive Wohnumfelder zu schaffen, um intakte Nachbarschaften, einen stärkeren Zusammenhalt und eine höhere Identifikation der Bewohner mit dem Quartier zu befördern. Mit der Gestaltung des Wohnumfeldes sollen insbesondere nutzergruppenorientierte Aufenthaltsräume und Treffpunkte für die Bewohner geschaffen und bestehenden Grün- und Spielflächen qualifiziert werden. Vor diesem Hintergrund soll eine bauliche und funktionale Neuorganisation der Flächen für den ruhenden Verkehr im Quartier erfolgen und diese im Sinne qualitätvoller Wohnumfelder bedarfsgerecht gestaltet werden.

Detailziele:

- ≡ Schaffung eines qualitätvollen und nutzergruppenorientierten Wohnumfeldes
- ≡ Gestaltung des Wohnumfeldes als halböffentliche Treffpunkte und Aufenthaltsorte
- ≡ Berücksichtigung gemeinschaftlich genutzter (halb)öffentlicher Räume bei angrenzenden Neubauvorhaben
- ≡ Sicherung und Weiterentwicklung eines bedarfsgerechten Mobilitätsangebotes und Neuordnung des ruhenden Verkehrs

7 Handlungsfelder und Maßnahmen

Die beschriebenen Entwicklungsziele werden durch vier Handlungsfelder konkretisiert. Diesen Handlungsfeldern werden investive und nicht-investive Maßnahmen und Projekte zugeordnet.

Die vier Handlungsfelder sind:

- ≡ Soziale Integration, Vernetzung und Bürgermitwirkung
- ≡ Soziale, kulturelle, bildungs- und freizeitbezogene Infrastruktur
- ≡ Wohnen
- ≡ Wohnumfeld und öffentlicher Raum

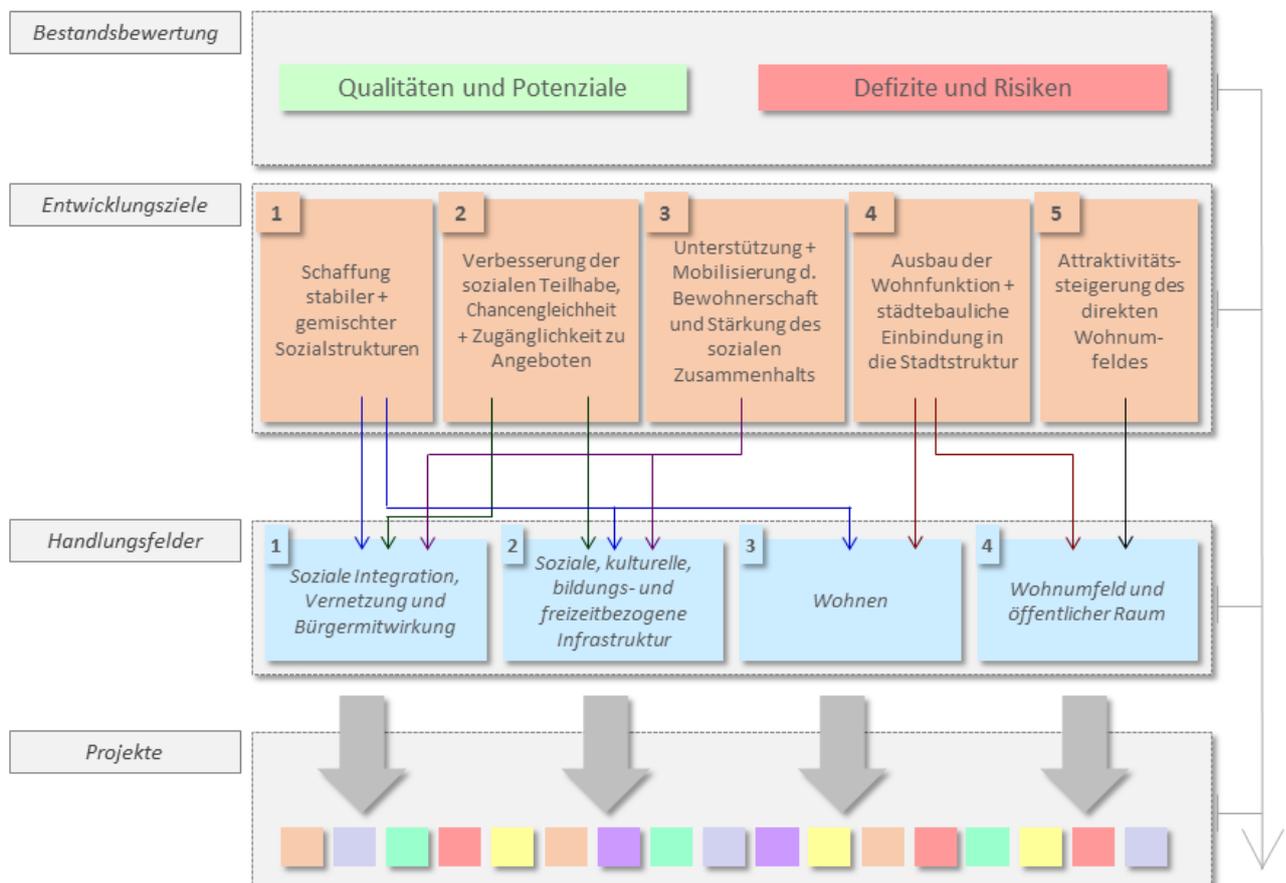


Abbildung 55: Methodik und Vorgehensweise

7.1 Handlungsfeld 1: Soziale Integration, Vernetzung und Bürgermitwirkung

Maßnahme 1.1 Quartiersmanagement		
Projektbeschreibung		
<p>Dem Quartiersmanagement kommt eine übergeordnete und wichtige Rolle zu. Zu den zentralen Aufgaben zählen die Koordinierung der Maßnahmen, die Vernetzung der Beteiligten sowie die Mobilisierung der Bewohner und Akteure.</p> <p>Bei der Umsetzung der Maßnahmen sollen möglichst viele Bürger, Bewohner und weitere Akteure einbezogen werden. Zugleich soll eine Plattform geschaffen werden, damit sich Nachbarschaften kennenlernen und gemeinsam Maßnahmen im Wohnumfeld anstoßen. Die Vor-Ort-Präsenz des Quartiersmanagers soll in enger thematischer und funktionaler Verbindung mit dem Nachbarschaftstreff der Albert-Schweitzer-Straße 2-5 stehen.</p>		
Trägerschaft / Zuständigkeit	Priorität	Kosten
Stadt Hennigsdorf, Quartiersmanagement	1	60.000 EUR p.a.
Zielgruppe	Umsetzungszeitraum	Finanzierung
Bewohner, Vereine, Gewerbetreibende	Ab 2018	Soziale Stadt
Entwicklungsziele		
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Soziale Stabilisierung der vorhandenen Bewohnerschaft ≡ Schaffung einfacher Zugänge zu vorhandenen Beratungs- und Unterstützungsangeboten ≡ Vernetzung und Zusammenarbeit mit den Angeboten der bestehenden sozialen Träger, Bildungseinrichtungen und Unternehmen in Hennigsdorf ≡ Aktivierung örtlicher Potenziale und Förderung von Eigeninitiative ≡ Aufbau von Strukturen zur Bürgermitwirkung und intakter Nachbarschaften ≡ Integration der Zuwanderer 		

Maßnahme 1.2 Aktionsfonds zur Unterstützung kleinteiliger Maßnahmen und Veranstaltungen		
Projektbeschreibung		
Mithilfe eines Aktionsfonds können kleinteilige Maßnahmen unterstützt werden. Dazu zählen z.B. Straßenfeste und andere Aktionen im und für das Quartier. Der Aktionsfonds bietet die Möglichkeit, eigene Projekte u.a. der Bewohner, Gewerbetreibenden oder Vereine anzustoßen und leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Förderung der Eigeninitiative.		
Trägerschaft / Zuständigkeit	Priorität	Kosten
Stadt Hennigsdorf, Quartiersmanagement	1	10.000 EUR p.a.
Zielgruppe	Umsetzungszeitraum	Finanzierung
Bewohner, Vereine, Gewerbetreibende	Ab 2018	Soziale Stadt
Entwicklungsziele		
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Schaffung einfacher Zugänge zu vorhandenen Beratungs- und Unterstützungsangeboten ≡ Aktivierung örtlicher Potenziale und Förderung von Eigeninitiative ≡ Aufbau von Strukturen zur Bürgermitwirkung und intakter Nachbarschaften 		

Maßnahme 1.3 Gewinnung, Qualifizierung und Beschäftigung von zwei Bewohnern aus dem Quartiers Albert-Schweitzer-Straße als Concierge / Sozialmanager		
Projektbeschreibung		
Die Einstellung soll in enger Abstimmung mit dem Quartiersmanagement erfolgen. Angestrebt ist die Einstellung eines Bewohners mit Migrationshintergrund und Fluchterfahrung. Folgende regelmäßige Aufgabenbereiche sind zur Zielerreichung vorgesehen:		
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Soziale Kommunikation/Empowerment (Info-Service zum Wohnen und Leben in Hennigsdorf/im Quartier; Ansprechpartner/Schnittstelle zum Quartiersmanager; Betreuung „Wohnführerschein“ insbesondere Unterstützung Müll-/Sperrmüllmanagement; Unterstützung und Betreuung quartiersbezogener Mobilitätslösungen (eBikes, Ladestationen); Unterstützung Gemeinschaftsgartenprojekt; frühzeitige Feststellung und Management von niedrigschwelligen Konfliktsituationen; Unterstützung bei der Selbsthilfeorganisation ggf. in Kleinstwerkstatt; lfd. Ansprache/Motivation der Mieter zu besonderen Quartiersmaßnahmen und –veranstaltungen (Frühjahrsputz/Frühlingsfest, Kindertag...) ≡ Conciergeleistungen (Einzugs- und Auszugsbetreuung, Paketannahme, Urlaubsservice (Briefkasten leeren, Blumen gießen...)) ≡ Hausbesorgerleistungen (Kontroll- und Reinigungsaufgaben zur Präsenzerhöhung im Interesse der Sicherheit und Ordnung, Frei- und Grünanlagenpflege, Annahme von Beschwerden/Reparaturen) 		
Trägerschaft / Zuständigkeit	Priorität	Kosten
HWB	1	40.000 EUR p.a.
Zielgruppe	Umsetzungszeitraum	Finanzierung

Bewohner	Ab 2018	HWB
Entwicklungsziele		
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Soziale Stabilisierung der vorhandenen Bewohnerschaft ≡ Erhöhung der Sicherheit / des Sicherheitsempfindens 		

Maßnahme 1.4 Aufbau von Netzwerken und Standortkooperationen		
Projektbeschreibung		
<p>Die Stadt Hennigsdorf plant gemeinsam mit dem Quartiersmanagement (s. Maßnahme 1.1) sowie den örtlichen Bildungseinrichtungen (u.a. OSZ, Grundschule NEU, Diesterweg-Oberschule) Netzwerke und Standortkooperationen aufzubauen. Ein Schlüsselbegriff der Sozialen Stadt ist das „integrierte Handeln“. Dafür werden oftmals neue Arbeitsformen und –strukturen geschaffen, was besondere Anforderungen an alle Beteiligten stellt, die ebenen- und fachübergreifend zusammenarbeiten müssen. Daher erhalten leistungsfähige, vertrauensvolle Kooperationen eine immer höhere Bedeutung für eine erfolgreiche Entwicklung, Umsetzung und Finanzierung integrierter Stadt(teil)erneuerung.</p>		
Trägerschaft / Zuständigkeit	Priorität	Kosten
Stadt Hennigsdorf, Bildungseinrichtungen, Quartiersmanagement	2	15.000 EUR p.a.
Zielgruppe	Umsetzungszeitraum	Finanzierung
Bewohner, Vereine, Gewerbetreibende, Unternehmen	Ab 2018	Soziale Stadt
Entwicklungsziele		
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Soziale Stabilisierung der vorhandenen Bewohnerschaft ≡ Schaffung einfacher Zugänge zu vorhandenen Beratungs- und Unterstützungsangeboten ≡ Vernetzung und Zusammenarbeit mit den Angeboten der bestehenden sozialen Träger, Bildungseinrichtungen und Unternehmen in Hennigsdorf ≡ Aktivierung örtlicher Potenziale und Förderung von Eigeninitiative ≡ Aufbau von Strukturen zur Bürgermitwirkung und intakter Nachbarschaften 		

Maßnahme 1.5 Stärkung der Bewohner durch Ausbildungs- und Beschäftigungsangebote sowie Angebote / Unterstützung zur Existenzgründung

Projektbeschreibung

Durch die Bereitstellung, Kommunikation und Vermittlung zielgruppenorientierter Ausbildungs- und Beschäftigungsangebote sollen in Zusammenarbeit mit den städtischen Akteuren und ansässigen Unternehmen Entwicklungsperspektiven für die Bewohner des Quartiers geschaffen werden. Daneben sollen Beratungsangebote zur Existenzgründung etabliert und über organisatorische und finanzielle Unterstützungsmöglichkeiten informiert werden.

Trägerschaft / Zuständigkeit	Priorität	Kosten
Stadt Hennigsdorf, Bildungseinrichtungen, Quartiersmanagement	2	30.000 EUR p.a.
Zielgruppe	Umsetzungszeitraum	Finanzierung
Bewohner, Existenzgründer	Ab 2018	Soziale Stadt

Entwicklungsziele

- ≡ Schaffung einfacher Zugänge zu vorhandenen Beratungs- und Unterstützungsangeboten
- ≡ Vernetzung und Zusammenarbeit mit den Angeboten der bestehenden sozialen Träger, Bildungseinrichtungen und Unternehmen in Hennigsdorf
- ≡ Aktivierung örtlicher Potenziale und Förderung von Eigeninitiative

Maßnahme 1.6 Besondere Aktivierungsmaßnahmen für Frauen mit Migrationshintergrund

Projektbeschreibung

Mit Hilfe von geschlechtsspezifischen Beratungs-, Betreuungs- und Unterstützungsangeboten soll Frauen und Mädchen mit Migrationshintergrund die Integration in den Alltag erleichtert werden und die Chancengleichheit und gesellschaftliche Teilhabe gefördert werden. Hierzu sollen Mädchen- und Frauenprojekte in den Bereichen Bildung, Sport, Antidiskriminierung, Berufsausbildung und Existenzgründung etabliert bzw. qualifiziert werden.

Trägerschaft / Zuständigkeit	Priorität	Kosten
Bildungseinrichtungen, Quartiersmanagement	2	30.000 EUR p.a.
Zielgruppe	Umsetzungszeitraum	Finanzierung
Bewohner, ExistenzgründerInnen	Ab 2018	Soziale Stadt

Entwicklungsziele

- ≡ Integration der Zuwanderer
- ≡ Soziale Stabilisierung der vorhandenen Bewohnerschaft
- ≡ Schaffung einfacher Zugänge zu vorhandenen Beratungs- und Unterstützungsangeboten
- ≡ Vernetzung und Zusammenarbeit mit den Angeboten der bestehenden sozialen Träger, Bildungseinrichtungen und Unternehmen in Hennigsdorf
- ≡ Aktivierung örtlicher Potenziale und Förderung von Eigeninitiative

Maßnahmenkarte Handlungsfeld 1: Soziale Integration, Vernetzung und Bürgermitwirkung

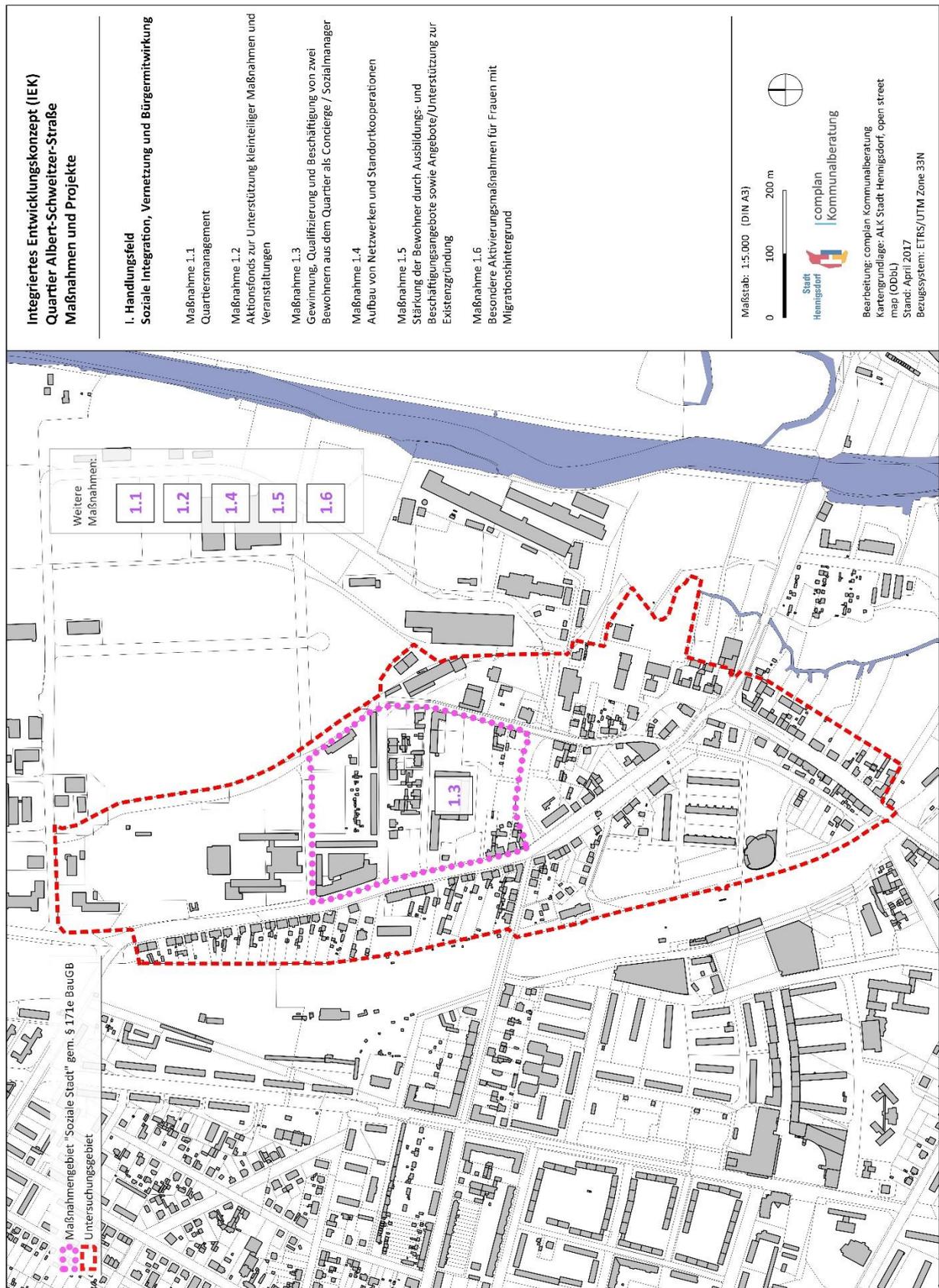


Abbildung 56: Maßnahmenkarte Handlungsfeld I, Quelle: complan Kommunalberatung

7.2 Handlungsfeld 2: Soziale, kulturelle, bildungs- und freizeitbezogene Infrastruktur

Maßnahme 2.1 Renovierung und Erweiterung des integrierten Nachbarschaftstreffs		
Projektbeschreibung		
<p>Der derzeitige Nachbarschaftstreff befindet sich in der Albert-Schweitzer-Straße 4 in einer ehemaligen Wohnung. Die Räumlichkeiten sind für diese Zwecke allerdings zu klein und wenig einladend. Haustür und –flur zeugen von Vandalismus und Verwahrlosung. Gleichwohl besteht das Interesse den Nachbarschaftstreff direkt im Quartier – und somit auch direkt in der Wohnanlage der Albert-Schweitzer-Straße 2-5 – bestehen zu lassen, um die Wege kurz und die Angebote niedrigschwellig zu halten. Denkbar ist die Zusammenlegung mit einer weiteren Wohnung.</p> <p>Alternativ steht das Erdgeschoss des ABS-Gebäudes in der Fabrikstraße leer. Sollte die Zusammenlegung von Wohnungen bzw. der weitere Betrieb des Nachbarschaftstreffs in der Wohnanlage zu erheblichen Beeinträchtigungen mit den zivilen Wohnnutzungen (Lärm etc.) führen, ist der nahegelegene Alternativstandort zu prüfen (s. auch Maßnahme 2.2).</p>		
Trägerschaft / Zuständigkeit	Priorität	Kosten
HWB	1	200.000 EUR
Zielgruppe	Umsetzungszeitraum	Finanzierung
Bewohner, Vereine	2019	Soziale Stadt
Entwicklungsziele		
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Bauliche Anpassung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen im Hinblick auf Integration und Inklusion ≡ Schaffung einfacher Zugänge zu vorhandenen Beratungs- und Unterstützungsangeboten ≡ Vernetzung und Zusammenarbeit mit den Angeboten der bestehenden sozialen Träger, Bildungseinrichtungen und Unternehmen in Hennigsdorf ≡ Integration der Zuwanderer 		

Maßnahme 2.2 Erweiterung und Ausbau der sozialen Angebote in der Fabrikstraße 10 (PuR-Gebäude)		
Projektbeschreibung		
<p>Die aktuell im Quartier bestehenden sozialen Angebote (u.a. Nachbarschaftstreff, Vorkita usw.) werden überwiegend durch die im Quartier ansässige gemeinnützige Projekt- und Regionalentwicklungsgesellschaft mbH (PuR) organisiert und durchgeführt. Durch die Erweiterung und Qualifizierung der bestehenden sozialen Unterstützungs- und Beratungsangebote sollen diese gestärkt werden und zur positiven Entwicklung des Quartiers beitragen.</p> <p>Neben dem Ausbau der sozialen Angebote soll ebenfalls geprüft werden, inwieweit der Standort der PuR in der Fabrikstraße 10 als Alternativstandort für den Nachbarschaftstreff (s. auch Maßnahme 2.1) geeignet ist.</p>		
Trägerschaft / Zuständigkeit	Priorität	Kosten

Projekt- und Regionalentwicklungsgesellschaft mbH (PuR)	2	50.000 EUR p.a.
Zielgruppe	Umsetzungszeitraum	Finanzierung
Bewohner, Vereine	Ab 2019	Soziale Stadt
Entwicklungsziele		
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Soziale Stabilisierung der vorhandenen Bewohnerschaft ≡ Schaffung einfacher Zugänge zu vorhandenen Beratungs- und Unterstützungsangeboten ≡ Vernetzung und Zusammenarbeit mit den Angeboten der bestehenden sozialen Träger, Bildungseinrichtungen und Unternehmen in Hennigsdorf ≡ Aufbau weiterer bedarfsgerechter Angebote zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen, Unterstützung von älteren Bewohnern sowie Entlastung Alleinerziehender ≡ Aktivierung örtlicher Potenziale und Förderung von Eigeninitiativen ≡ Integration der Zuwanderer 		

Maßnahme 2.3 Sportplatznutzung des OSZs und der Adolph-Diesterweg-Oberschule in Zusammenarbeit mit Vereinen und sozialen Trägern		
Projektbeschreibung		
<p>Im direkten Umfeld des Quartiers bestehen auf den Schulgrundstücken des Eduard-Maurer-Oberstufenzentrums bzw. der Adolph-Diesterweg-Oberschule qualifizierte Sport- und Spielanlagen. Diese stehen derzeit nur den Schülern bzw. Vereinen während der Schul- und Trainingszeiten zur Verfügung. Sie sind außerhalb der Schul- und Trainingszeiten nicht für die angrenzenden Bewohner nutzbar. Mit Hilfe und Organisation der sozialen Träger und städtischen Vereine sollen niedrigschwellige Angebote zur freien Nutzung dieser Sport- und Spielflächen außerhalb der Schul- und Trainingszeiten geschaffen werden und diese für die Bewohner zugänglich werden.</p>		
Trägerschaft / Zuständigkeit	Priorität	Kosten
Stadt Hennigsdorf, Vereine, Landkreis Oberhavel	2	10.000 EUR p.a.
Zielgruppe	Umsetzungszeitraum	Finanzierung
Bewohner, Vereine	Ab 2018	Stadt Hennigsdorf
Entwicklungsziele		
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Vernetzung und Zusammenarbeit mit den Angeboten der bestehenden sozialen Träger, Bildungseinrichtungen und Unternehmen in Hennigsdorf 		

Maßnahmenkarte Handlungsfeld 2: Soziale, kulturelle, bildungs- und freizeitbezogene Infrastruktur

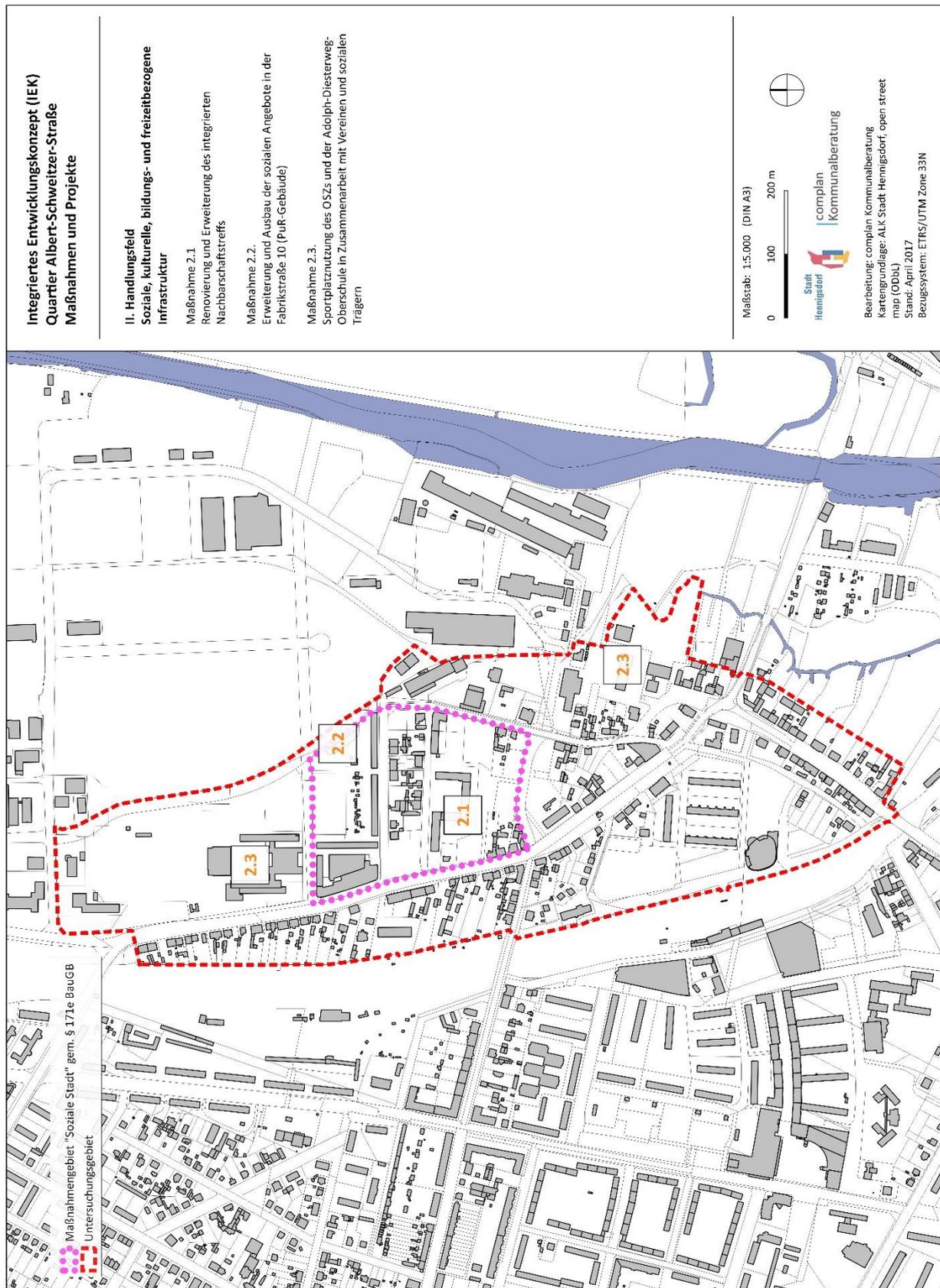


Abbildung 57: Maßnahmenkarte Handlungsfeld II, Quelle: complan Kommunalberatung

7.3 Handlungsfeld 3: Wohnen

Maßnahme 3.1 Neubauvorhaben Fabrikstraße (Baufeld A)		
Projektbeschreibung		
<p>Neubau von 42 Wohnungen, voraussichtlicher Wohnungsschlüssel:</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ 4 Wohnungen 1 und 1,5 Zimmer ≡ 18 Wohnungen 2 Zimmer ≡ 10 Wohnungen 2,5 und 3 Zimmer ≡ 7 Wohnungen 3,5 und 4 Zimmer ≡ 3 Wohnungen 4,5 und 5 Zimmer <p>Belegungsbindung 75 % einschl. Verlagerungen im Interesse einer ausgewogenen Quartiersdurchmischung</p> <p>Voraussichtlicher Einstiegsmietemix:</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ 37 % der Wohnungen zu 5,50 EUR/m² ≡ 37 % der Wohnungen zu 7,00 EUR/m² ≡ 25 % der Wohnungen zu 9 EUR/m² <p>Integration von 2 Gewerbeeinheiten, soweit möglich zur Stärkung der sozialen Infrastruktur z.B. Existenzgründung Waschsalon, Arztpraxis.</p>		
Trägerschaft / Zuständigkeit	Priorität	Kosten
HWB	1	7.850.000 EUR
Zielgruppe	Umsetzungszeitraum	Finanzierung
Gemäß Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten und barrierefreien Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung und des Mietwohnungsneubaus (MietwohnungsbauförderungsR)	2019 - 2023	HWB, Wohnraumförderung Land Brandenburg
Entwicklungsziele		
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Bereitstellung differenzierter Wohnraumangebote und Wohnformen in Neubau und Bestand im Quartier ≡ Sicherung bezahlbarer Wohnungsangebote ≡ Bedarfsgerechte und bestandsorientierte Aktivierung der vorhandenen Bauflächenpotenziale ≡ Berücksichtigung der städtebaulichen Bestandssituation bei baulicher Entwicklung der angrenzenden Freiflächen 		

Maßnahme 3.2 Neubauvorhaben August-Conrad-Straße (Baufeld B)

Projektbeschreibung

Neubau von 24 Wohnungen, voraussichtlicher Wohnungsschlüssel:

- ≡ 2 Wohnungen 1 und 1,5 Zimmer
- ≡ 11 Wohnungen 2 Zimmer
- ≡ 8 Wohnungen 2,5 und 3 Zimmer
- ≡ 3 Wohnungen 3,5 und 4 Zimmer

Belegungsbindung 75 % einschl. Verlagerungen im Interesse einer ausgewogenen Quartiersdurchmischung

Voraussichtlicher Einstiegsmietemix:

- ≡ 37 % der Wohnungen zu 5,50 EUR/m²
- ≡ 37 % der Wohnungen zu 7,00 EUR/m²
- ≡ 25 % der Wohnungen zu 9 EUR/m²

Trägerschaft / Zuständigkeit	Priorität	Kosten
HWB	1	4.050.000 EUR
Zielgruppe	Umsetzungszeitraum	Finanzierung
Gemäß Richtlinie zur Förderung der generationengerechten und barrierefreien Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung und des Mietwohnungsneubaus (MietwohnungsbauförderungsR)	2019 - 2023	HWB, Wohnraumförderung Land Brandenburg

Entwicklungsziele

- ≡ Bereitstellung differenzierter Wohnraumangebote und Wohnformen in Neubau und Bestand im Quartier
- ≡ Sicherung bezahlbarer Wohnungsangebote
- ≡ Bedarfsgerechte und bestandsorientierte Aktivierung der vorhandenen Bauflächenpotenziale
- ≡ Berücksichtigung der städtebaulichen Bestandssituation bei baulicher Entwicklung der angrenzenden Freiflächen

Maßnahme 3.3 Neubauvorhaben Berliner Straße (Baufeld D)

Projektbeschreibung

Neubau von 50 Wohnungen, voraussichtlicher Wohnungsschlüssel:

- ≡ 11 Wohnungen 1 und 1,5 Zimmer
- ≡ 25 Wohnungen 2 Zimmer
- ≡ 13 Wohnungen 2,5 und 3 Zimmer
- ≡ 1 Wohnungen 3,5 und 4 Zimmer

Belegungsbindung 75 % einschl. Verlagerungen im Interesse einer ausgewogenen Quartiersdurchmischung.

Voraussichtlicher Einstiegsmietemix:

- ≡ 37 % der Wohnungen zu 5,50 EUR/m²
- ≡ 37 % der Wohnungen zu 7,00 EUR/m²
- ≡ 25 % der Wohnungen zu 9 EUR/m²

Integration einer Tagespflegeeinrichtung und/oder Wohngruppe sowie ggf. einem Nachbarschaftscafé im Erdgeschoss zur Stärkung der sozialen Infrastruktur.

16 Tiefgaragenplätze zur bedarfsgerechten Absicherung und Organisation des ruhenden Verkehrs und zur Sicherung angemessener Freiflächen mit Aufenthaltsqualitäten.

Trägerschaft / Zuständigkeit	Priorität	Kosten
HWB	1	8.010.000 EUR
Zielgruppe	Umsetzungszeitraum	Finanzierung
Gemäß Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten und barrierefreien Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung und des Mietwohnungsneubaus (MietwohnungsbauförderungsR)	Ab 2021	HWB, Wohnraumförderung Land Brandenburg
Entwicklungsziele		
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Bereitstellung differenzierter Wohnraumangebote und Wohnformen in Neubau und Bestand im Quartier ≡ Sicherung bezahlbarer Wohnungsangebote ≡ Bedarfsgerechte und bestandsorientierte Aktivierung der vorhandenen Bauflächenpotenziale ≡ Berücksichtigung der städtebaulichen Bestandssituation bei baulicher Entwicklung der angrenzenden Freiflächen 		

Maßnahme 3.4 Neubauvorhaben altengerechtes Wohnen Berliner Straße / Albert-Schweitzer-Straße

Projektbeschreibung

Auf dem Grundstück Albert-Schweitzer-Straße / Ecke Berliner Straße plant ein privater Investor die Errichtung von vier Wohn- und Geschäftshäusern mit 18 Wohnungen und 45 altengerechten Wohnungen. Die Realisierung des Vorhabens ist für das Jahr 2018/19 vorgesehen. Eine Baugenehmigung liegt bereits vor.

Trägerschaft / Zuständigkeit	Priorität	Kosten
privat	2	6.600.000 EUR
Zielgruppe	Umsetzungszeitraum	Finanzierung
	2018 - 2020	privat
Entwicklungsziele		

- ≡ Bereitstellung differenzierter Wohnraumangebote und Wohnformen in Neubau und Bestand im Quartier
- ≡ Sicherung bezahlbarer Wohnungsangebote
- ≡ Bedarfsgerechte und bestandsorientierte Aktivierung der vorhandenen Bauflächenpotenziale
- ≡ Berücksichtigung der städtebaulichen Bestandssituation bei baulicher Entwicklung der angrenzenden Freiflächen

Maßnahme 3.5 Fassadenanstrich und -begrünung Albert-Schweitzer-Straße 2-5

Projektbeschreibung

Im Zusammenhang mit den durch die HWB geplanten Neubauvorhaben sind für die Bestandsgebäude der Albert-Schweitzer-Straße 2-5 Modernisierungs- und Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen vorgesehen. Hierzu sollen Maßnahmen zur Fassadengestaltung (Fassadenanstrich und -begrünung) durchgeführt werden – unter externer gestalterischer Begleitung zur Stärkung der Quartiersidentifikation.

Trägerschaft / Zuständigkeit	Priorität	Kosten
HWB	2	300.000 EUR
Zielgruppe	Umsetzungszeitraum	Finanzierung
Bewohner	2019	Soziale Stadt

Entwicklungsziele

- ≡ Schaffung eines qualitätsvollen und nutzergruppenorientierten Wohnumfeldes
- ≡ Architektonische und städtebauliche Aufwertung des Quartiers

Maßnahme 3.6 Schaffung von barrierearmen Wohngemeinschaften in den Gebäuden in der Albert-Schweitzer-Straße 4d

Projektbeschreibung

Schaffung von bis zu fünf kleinen Wohngruppen / Wohngemeinschaften mit jeweils sechs bis neun Bewohnern durch Zusammenlegung der Bestandswohnungen im Kopfbau sowie Errichtung eines barrierefreien Gebäudezugangs.

Trägerschaft / Zuständigkeit	Priorität	Kosten
HWB	2	300.000 EUR
Zielgruppe	Umsetzungszeitraum	Finanzierung
Gemäß Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten und barrierefreien Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung und des Mietwohnungsneubaus (MietwohnungsbauförderungsR)	2020	HWB, Wohnraumförderung Land Brandenburg

Entwicklungsziele

- ≡ Soziale Stabilisierung der vorhandenen Bewohnerschaft
- ≡ Bereitstellung differenzierter Wohnraumangebote und Wohnformen in Neubau und Bestand im Quartier
- ≡ Sicherung bezahlbarer Wohnungsangebote

Maßnahmenkarte Handlungsfeld 3: Wohnen

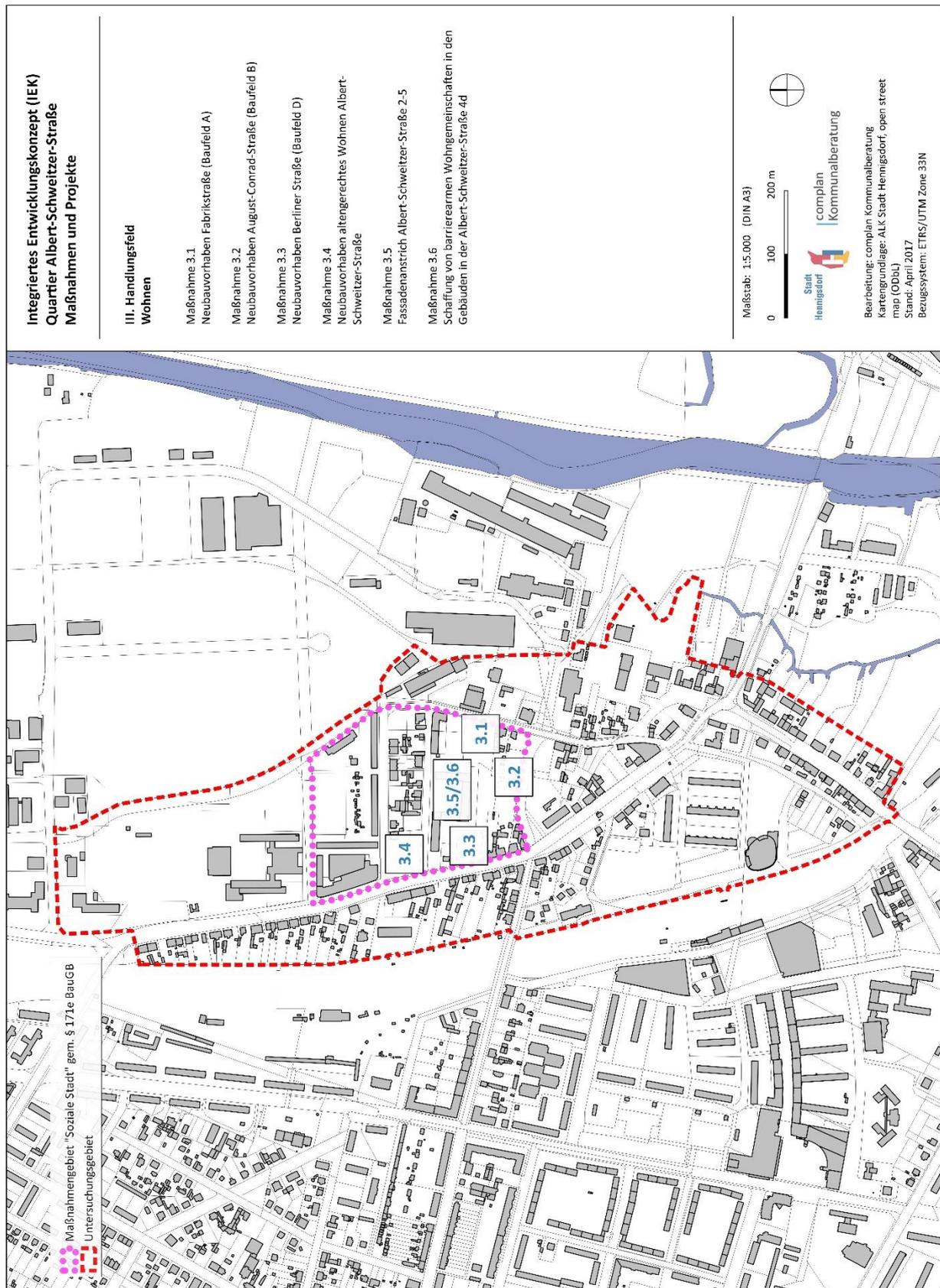


Abbildung 58: Maßnahmenkarte Handlungsfeld III, Quelle: complan Kommunalberatung

7.4 Handlungsfeld 4: Wohnumfeld und öffentlicher Raum

Maßnahme 4.1 Umgestaltung und Entsiegelung der Hofinnenflächen Albert-Schweitzer-Straße 2-5		
Projektbeschreibung		
Der Blockinnenhof der Albert-Schweitzer-Straße 2-5 wird durch hohe gestalterische und funktionale Defizite geprägt, die wesentlich zur Minderung der Aufenthalts- und Wohnumfeldqualität beitragen. Die HWB beabsichtigt zur Behebung der beschriebenen Missstände und nachhaltigen Steigerung der Wohnumfeldqualitäten die vollständige Umgestaltung der aktuell überwiegend als PKW-Stellplatz genutzten Hofinnenflächen. Hierzu sollen die PKW-Stellplätze vollständig verlagert sowie der Innenhof entsiegelt und mit Spiel- und Grünflächen qualitativvoll gestaltet werden.		
Trägerschaft / Zuständigkeit	Priorität	Kosten
HWB	1	300.000 EUR
Zielgruppe	Umsetzungszeitraum	Finanzierung
Bewohner	2019 - 2021	Soziale Stadt
Entwicklungsziele		
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Schaffung eines qualitätsvollen und nutzergruppenorientierten Wohnumfeldes ≡ Gestaltung des Wohnumfeldes als halböffentliche Treffpunkte und Aufenthaltsorte ≡ Sicherung und Weiterentwicklung eines bedarfsgerechten Mobilitätsangebotes und Neuordnung des ruhenden Verkehrs 		

Maßnahme 4.2 Entwicklung von Mobilitätslösungen für ein autoreduziertes Quartier / Reorganisation ruhender Verkehr einschließlich Parkpalette		
Projektbeschreibung		
Im Zuge der Umgestaltung der Blockinnenflächen der Albert-Schweitzer-Straße 2-5 (s. Maßnahmen 4.1) werden die bestehenden PKW-Stellplätze verlagert und der ruhende Verkehr umorganisiert. Hierzu soll auf den östlich der Wohngebäude der Albert-Schweitzer-Straße 2-5 bestehenden PKW-Stellplätzen eine zweigeschossige Parkpalette errichtet werden. Flankierend dazu soll der Einsatz zukunftsfähiger Mobilitätsformen im Quartier geprüft und ermöglicht werden.		
Trägerschaft / Zuständigkeit	Priorität	Kosten
HWB	1	650.000
Zielgruppe	Umsetzungszeitraum	Finanzierung
Bewohner	2019 - 2021	Soziale Stadt
Entwicklungsziele		
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Schaffung eines qualitätsvollen und nutzergruppenorientierten Wohnumfeldes ≡ Gestaltung des Wohnumfeldes als halböffentliche Treffpunkte und Aufenthaltsorte ≡ Sicherung und Weiterentwicklung eines bedarfsgerechten Mobilitätsangebotes und Neuordnung des ruhenden Verkehrs 		

Maßnahme 4.3 Qualifizierung der rückwärtigen Hofflächen Albert-Schweitzer-Straße 2-5

Projektbeschreibung

Neben dem Blockinnenhof weisen ebenfalls die rückwärtigen Grün- und Spielplatzflächen der Albert-Schweitzer-Straße 2-5 gestalterische und funktionale Mängel auf. Mit Hilfe der Gestaltung und Qualifizierung des Spiel- und Bolzplatzes sowie der Grünflächen sollen diese Defizite behoben und das Wohnumfeld nachhaltig aufgewertet werden – z.B. durch einen stationären Grillplatz, Beton- / Holzstuhlgarnituren, Pergolen und thematische Bepflanzungen / Begründung.

Trägerschaft / Zuständigkeit	Priorität	Kosten
HWB	1	130.000
Zielgruppe	Umsetzungszeitraum	Finanzierung
Bewohner	2019 - 2021	Soziale Stadt

Entwicklungsziele

- ≡ Schaffung eines qualitativ hochwertigen und nutzergruppenorientierten Wohnumfeldes
- ≡ Gestaltung des Wohnumfeldes als halböffentliche Treffpunkte und Aufenthaltsorte

Maßnahme 4.4 Bauliche Qualifizierung der Müllablageplätze und Mülltonnenstandorte, Wiedereinführung Müllschleuse

Projektbeschreibung

Eines der Hauptprobleme in Bezug auf das Wohnumfeld und die Aufenthaltsqualität stellen der Sperrmüll und die unsachgemäße Entsorgung des Hausmülls auf den Blockinnenflächen dar. Durch die Umgestaltung des Blockinnenhofs (s. Maßnahme 4.1) sollen die derzeitigen Müllablageplätze und Mülltonnenstandorte umgestaltet und ein fester Bereich für den Sperrmüll geschaffen werden. Gleichzeitig sollen illegale Sperrmüllentsorgungen durch die Umgestaltungsmaßnahmen im Blockinnenhof verhindert werden.

Trägerschaft / Zuständigkeit	Priorität	Kosten
HWB	1	75.000 EUR
Zielgruppe	Umsetzungszeitraum	Finanzierung
Bewohner	Ab 2020	HWB

Entwicklungsziele

- ≡ Schaffung eines qualitativ hochwertigen und nutzergruppenorientierten Wohnumfeldes
- ≡ Gestaltung des Wohnumfeldes als halböffentliche Treffpunkte und Aufenthaltsorte

Maßnahme 4.5 Schaffung eines Grillplatzes im direkten Wohnumfeld der Albert-Schweitzer-Straße

Projektbeschreibung

Ein wesentlicher Bestandteil der Aufwertung des Wohnumfeldes und der Aufenthaltsqualitäten ist die Schaffung gemeinschaftlich genutzter sowie kommunikativer Treffpunkte und Aufenthaltsorte für die direkte Nachbarschaft der Albert-Schweitzer-Straße 2-5. Mit der Errichtung eines Grillplatzes- bzw. einer Gemeinschaftsfläche kann ein qualifizierter Treffpunkt für Familien und Bewohner geschaffen werden. Ziel ist die Anbindung an den Nachbarschaftstreff und eine Terrassenerweiterung.

Trägerschaft / Zuständigkeit	Priorität	Kosten
HWB	2	20.000 EUR
Zielgruppe	Umsetzungszeitraum	Finanzierung
Bewohner	2020	HWB

Entwicklungsziele

- ≡ Schaffung eines qualitätsvollen und nutzergruppenorientierten Wohnumfeldes
- ≡ Gestaltung des Wohnumfeldes als halböffentliche Treffpunkte und Aufenthaltsorte

Maßnahme 4.6 Ausleuchtung Innenhof der Albert-Schweitzer-Straße 2-5 sowie der rückwärtigen Seilerstraße

Projektbeschreibung

Zur Aufwertung des Wohnumfeldes und zur Erhöhung des Sicherheitsempfindens beabsichtigt die HWB den Ausbau und die Qualifizierung der bestehenden Beleuchtungsanlagen in der Albert-Schweitzer-Straße 2-5 sowie der rückwärtigen Bereiche der Seilerstraße.

Trägerschaft / Zuständigkeit	Priorität	Kosten
HWB	1	75.000 EUR
Zielgruppe	Umsetzungszeitraum	Finanzierung
Bewohner	2018 - 2019	HWB

Entwicklungsziele

- ≡ Erhöhung der Sicherheit / des Sicherheitsempfindens
- ≡ Schaffung eines qualitätsvollen und nutzergruppenorientierten Wohnumfeldes
- ≡ Gestaltung des Wohnumfeldes als halböffentliche Treffpunkte und Aufenthaltsorte

Maßnahme 4.7 Müllmanagement

Projektbeschreibung

Parallel zur baulichen Umgestaltung der Müllablageplätze und der Mülltonnenstandorte sollen die Bewohner der Albert-Schweitzer-Straße 2-5 stärker für die Belange der Mülltrennung und Müllentsorgung und deren Bedeutung für das Wohnumfeld sensibilisiert werden. Neben einer verstärkten Aufklärungsarbeit und der Bereitstellung von Informationsmaterialien können u.a. mehrsprachige Hinweisschilder im Bereich der Müllablageplätze etabliert werden. Beabsichtigt ist die Wiedereinführung des Müllschleusensystems zur volumenbasierten und individualisierten Abrechnung der Müllkosten der Mieter sowie zur nachhaltigen Stärkung der ressourcenschonenden Mülltrennung (Begleitung und Betreuung durch Concierge / Müllmanager).

Trägerschaft / Zuständigkeit	Priorität	Kosten
HWB	1	10.000 EUR p.a.
Zielgruppe	Umsetzungszeitraum	Finanzierung
Bewohner	Ab 2018	Soziale Stadt

Entwicklungsziele

- ≡ Schaffung eines qualitativvollen und nutzergruppenorientierten Wohnumfeldes

Maßnahme 4.8 Aktive Teilhabe der Bewohnerschaft zur Qualifizierung / Gestaltung des Wohnumfeldes

Projektbeschreibung

Die Identifikation der Bewohner mit dem Quartier und die Sensibilisierung für die Belange des Wohnumfeldes sind wesentliche Voraussetzung für das Gelingen der beabsichtigten Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes.

Hierfür sollen die Bewohner des Quartiers durch geeignete und niedrigschwellige Angebote zur aktiven Teilhabe an der Qualifizierung und Gestaltung des Wohnumfeldes bewegt werden.

Trägerschaft / Zuständigkeit	Priorität	Kosten
HWB	1	25.000 EUR p.a.
Zielgruppe	Umsetzungszeitraum	Finanzierung
Bewohner	Ab 2018	Soziale Stadt

Entwicklungsziele

- ≡ Aktivierung örtlicher Potenziale und Förderung von Eigeninitiative
- ≡ Aufbau von Strukturen zur Bürgermitwirkung und intakter Nachbarschaft
- ≡ Integration der Zuwanderer
- ≡ Schaffung eines qualitativvollen und nutzergruppenorientierten Wohnumfeldes
- ≡ Gestaltung des Wohnumfeldes als halböffentliche Treffpunkte und Aufenthaltsorte

Maßnahme 4.9 Schaffung von Gemeinschaftsgärten

Projektbeschreibung

Gemeinschaftsgärten können einen wesentlichen Beitrag zur Quartiersentwicklung und Identifikation der Bewohner mit dem Quartier leisten. Neben der Übernahme von Verantwortung und Eigeninitiative für die Gestaltung des direkten Wohnumfeldes bilden diese Gärten Orte der Begegnung, des Kennenlernens und der Integration im Quartier. Die Schaffung von Gemeinschaftsgärten stellt flankierend zu den weiteren Maßnahmen einen weiteren wesentlichen Baustein zur Aufwertung des Quartiers und des Wohnumfeldes und zur Selbststärkung der Bewohnerschaft dar. Gartenelemente sollen sich finden im Innenhof bzw. auf der Hofseite der Fabrikstraße entlang der Parkpalette. Inhaltlich sind Zier- und Nutzgartenelemente vorgesehen.

Trägerschaft / Zuständigkeit	Priorität	Kosten
HWB	2	37.500 EUR p.a.
Zielgruppe	Umsetzungszeitraum	Finanzierung
Bewohner	Ab 2020	Soziale Stadt

Entwicklungsziele

- ≡ Aktivierung örtlicher Potenziale und Förderung von Eigeninitiative
- ≡ Aufbau von Strukturen zur Bürgermitwirkung und intakter Nachbarschaft
- ≡ Integration der Zuwanderer
- ≡ Schaffung eines qualitätsvollen und nutzergruppenorientierten Wohnumfeldes
- ≡ Gestaltung des Wohnumfeldes als halböffentliche Treffpunkte und Aufenthaltsorte

Maßnahmenkarte Handlungsfeld 4: Wohnumfeld und öffentlicher Raum

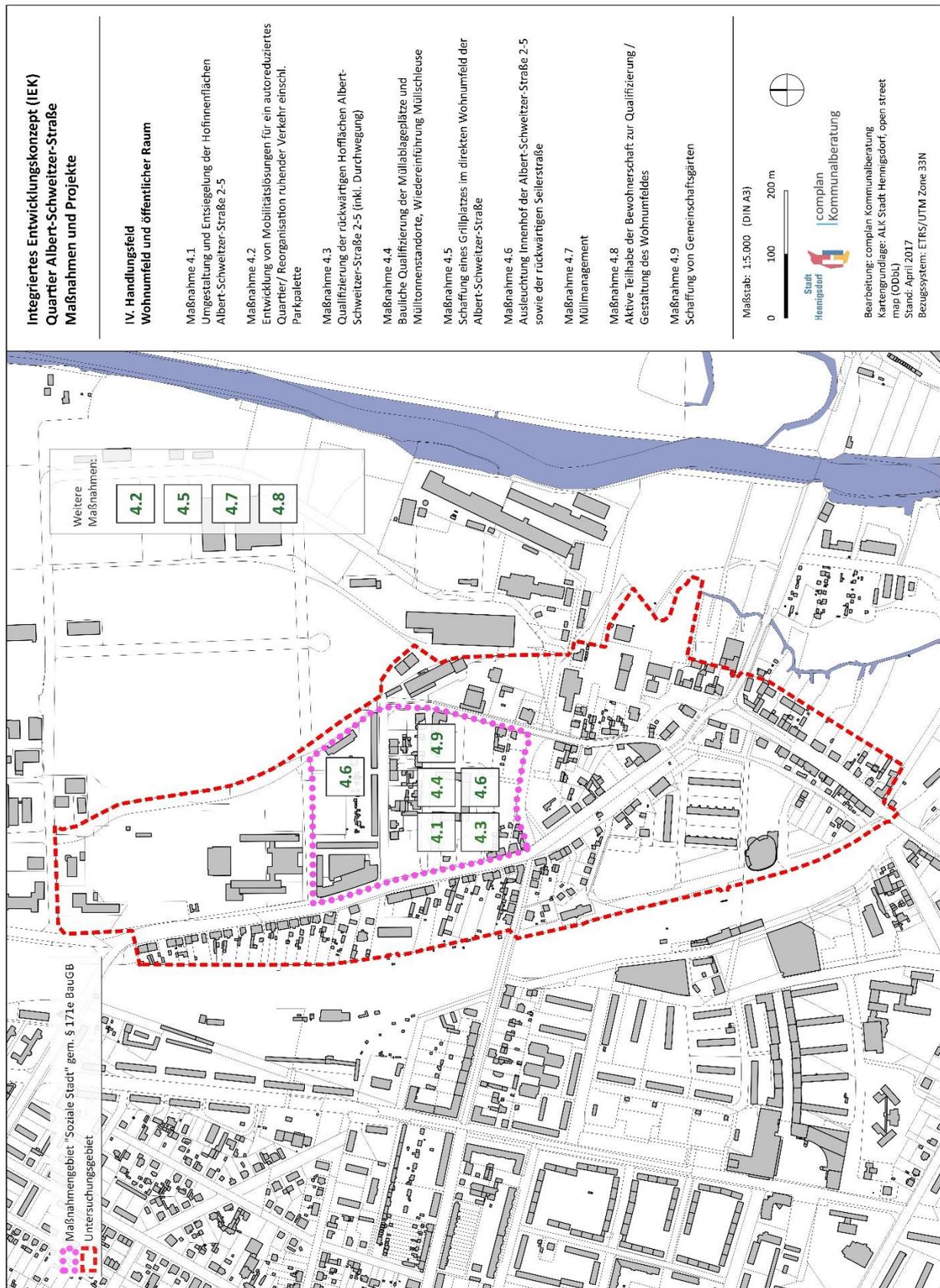


Abbildung 59: Maßnahmenkarte Handlungsfeld IV, Quelle: complan Kommunalberatung

7.5 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über alle im Rahmen des IEKs formulierten Maßnahmen mit besonderem Fokus auf die Prioritäten, Projektkosten und Förderoptionen sowie die Zuständigkeiten und Umsetzungszeiträume.

Die Gesamtkosten betragen **30.950.000 EUR**, was in erster Linie auf die geplanten Neubauvorhaben zurückzuführen ist. Der Anteil der Projekte, die über das Programm „Soziale Stadt“ gefördert werden können, beläuft sich auf **3.570.000 EUR**.

Nr.	Maßnahme	Priorität	Kosten		Umsetzungs- zeitraum	Finanzierung	Förderung			Trägerschaft / Zuständigkeit	Zielgruppe
			Gesamtkosten (in EUR)	Kosten p.a. (in EUR bei einer Laufzeit v. 8 Jahren)			Förderanteil	Kommunaler Eigenanteil	Privat		
1 Soziale Integration, Vernetzung und Bürgermitwirkung											
1.1	Quartiersmanagement	1	480.000	60.000	ab 2018	StBauF (Soziale Stadt)	320.000	160.000	-	Stadt, Quartiersmanagement	Bewohner, Vereine, Gewerbetreibende
1.2	Aktionsfonds zur Unterstützung kleinteiliger Maßnahmen und Veranstaltungen	1	80.000	10.000	ab 2018	StBauF (Soziale Stadt)	53.333	26.667	-	Quartiersmanagement	Bewohner, Vereine, Gewerbetreibende
1.3	Gewinnung, Qualifizierung und Beschäftigung von zwei Bewohnern aus dem Quartier als Concierge / Sozialmanager	1	320.000	40.000	ab 2018	HWB	-	-	320.000	HWB	Bewohner
1.4	Aufbau von Netzwerken und Standortkooperationen	2	120.000	15.000	ab 2018	StBauF (Soziale Stadt)	80.000	40.000	-	Stadt, Bildungseinrichtungen, Quartiersmanagement	Bewohner, Vereine, Gewerbetreibende/ Unternehmen
1.5	Stärkung der Bewohner durch Ausbildungs- und Beschäftigungsangebote sowie Angebote/Unterstützung zur Existenzgründung	2	240.000	30.000	ab 2018	StBauF (Soziale Stadt)	160.000	80.000	-	Stadt, Bildungseinrichtungen, Quartiersmanagement	Bewohner, ExistenzgründerInnen
1.6	Besondere Aktivierungsmaßnahmen für Frauen mit Migrationshintergrund	2	240.000	30.000	ab 2018	StBauF (Soziale Stadt)	160.000	80.000	-	Bildungseinrichtungen, Quartiersmanagement	Bewohner, ExistenzgründerInnen
			Zwischensumme HF1	1.480.000			<i>Summe</i>	773.333	386.667	320.000	
			<i>dav. Soz. Stadt</i>	1.160.000							
			<i>dav. Finanzierungsbedarf bis Ende 2019</i>	370.000							

2 Soziale, kulturelle, bildungs- und freizeitbezogene Infrastruktur											
2.1	Renovierung und Erweiterung des integrierten Nachbarschaftstreffs	1	200.000	-	2019	StBauF (Soziale Stadt)	133.333	66.667	-	HWB	Bewohner, Vereine
2.2	Erweiterung und Ausbau der sozialen Angebote in der Fabrikstraße 10 (PuR-Gebäude)	2	400.000	50.000	ab 2019	StBauF (Soziale Stadt)	266.667	133.333	-	PuR	Bewohner, Vereine
2.3	Sportplatznutzung des OSZs und der Adolph-Diesterweg-Oberschule in Zusammenarbeit mit Vereinen und sozialen Trägern	2	80.000	10.000	ab 2018	Stadt	-	80.000	-	Stadt, Vereine, Landkreis	Bewohner, Vereine
			Zwischensumme HF2	680.000			<i>Summe</i>	400.000	280.000	-	
			<i>dav. Soz. Stadt</i>	600.000							
			<i>dav. Finanzierungsbedarf bis Ende 2019</i>	270.000							

Nr.	Maßnahme	Priorität hoch = 1 mittel=2 gering=3	Kosten		Umsetzungs- zeitraum	Finanzierung	Förderung			Trägerschaft / Zuständigkeit	Zielgruppe
			Gesamtkosten (in EUR)	Kosten p.a. (in EUR bei einer Laufzeit v. 8 Jahren)			Förderanteil	Kommunaler Eigenanteil	Privat		
3 Wohnen											
3.1	Neubauvorhaben Fabrikstraße (Baufeld A)	1	7.850.000	-	2019 - 2023	HWB/Förderung Rili Land Brandenburg	-	-	7.850.000	HWB	gemäß Mietwohnungs- bauförderungsR
3.2	Neubauvorhaben August-Conrad-Straße (Baufeld B)	1	4.050.000	-	2019 - 2023	HWB/Förderung Rili Land Brandenburg	-	-	4.050.000	HWB	gemäß Mietwohnungs- bauförderungsR
3.3	Neubauvorhaben Berliner Straße (Baufeld D)	1	8.010.000	-	ab 2021	HWB/Förderung Rili Land Brandenburg	-	-	8.010.000	HWB	gemäß Mietwohnungs- bauförderungsR
3.4	Neubauvorhaben altengerechtes Wohnen Berliner Straße / Albert-Schweitzer- Straße	2	6.600.000	-	2018 - 2020	privat	-	-	6.600.000	privat	
3.5	Fassadenanstrich und -begrünung Albert-Schweitzer-Straße 2-5	2	300.000	-	2019	StBauF (Soziale Stadt), HWB	200.000	100.000	-	HWB	Bewohner
3.6	Schaffung von barrierearmen Wohngemeinschaften in den Gebäuden in der Albert-Schweitzer-Straße 4d	2	300.000	-	2020	HWB/Förderung Rili Land Brandenburg	-	-	300.000	HWB	gemäß Mietwohnungs- bauförderungsR
			Zwischensumme HF3	27.110.000			<i>Summe</i>	200.000	100.000	26.810.000	
			<i>davon Soz. Stadt</i>	300.000							
			<i>dav. Finanzierungsbedarf bis Ende 2019</i>	2.680.000							

Nr.	Maßnahme	Priorität	Kosten		Umsetzungs- zeitraum	Finanzierung	Förderung			Trägerschaft / Zuständigkeit	Zielgruppe
			Gesamtkosten (in EUR)	Kosten p.a. (in EUR bei einer Laufzeit v. 8 Jahren)			Förderanteil	Kommunaler Eigenanteil	Privat		
4 Wohnumfeld und öffentlicher Raum											
4.1	Umgestaltung und Entsiegelung der Hofinnenflächen Albert-Schweitzer-Straße 2-5	1	300.000	-	2019 - 2021	StBauF (Soziale Stadt), HWB	200.000	100.000	-	HWB	Bewohner
4.2	Entwicklung von Mobilitätslösungen für ein autoreduziertes Quartier/ Reorganisation ruhender Verkehr einschl. Parkpalette	1	650.000	-	2019 - 2021	StBauF (Soziale Stadt), HWB	433.333	216.667	-	HWB	Bewohner
4.3	Qualifizierung der rückwärtigen Hofflächen Albert-Schweitzer-Straße 2-5 (inkl. Durchwegung)	1	130.000	-	2019 - 2021	StBauF (Soziale Stadt), HWB	86.667	43.333	-	HWB	Bewohner
4.4	Bauliche Qualifizierung der Müllablageplätze und Mülltonnenstandorte, Wiedereinführung Müllschleuse	1	75.000	-	ab 2020	HWB	-	75.000	-	HWB	Bewohner
4.5	Schaffung eines Grillplatzes im direkten Wohnumfeld der Albert-Schweitzer- Straße	2	20.000	-	2020	HWB	-	20.000	-	HWB	Bewohner
4.6	Ausleuchtung Innenhof der Albert-Schweitzer-Straße 2-5 sowie der rückwärtigen Seilerstraße	1	75.000	-	2018 - 2019	HWB	-	75.000	-	HWB	Bewohner
4.7	Müllmanagement	1	80.000	10.000	ab 2018	StBauF (Soziale Stadt), HWB	53.333	26.667	-	HWB	Bewohner
4.8	Aktive Teilhabe der Bewohnerschaft zur Qualifizierung / Gestaltung des Wohnumfeldes	1	200.000	25.000	ab 2018	StBauF (Soziale Stadt), HWB	133.333	66.667	-	HWB	Bewohner
4.9	Schaffung von Gemeinschaftsgärten (Innenhof + Fabrikstraße)	2	150.000	37.500	ab 2020	StBauF (Soziale Stadt), HWB	100.000	50.000	-	HWB	Bewohner
			Zwischensumme HF4	1.680.000			<i>Summe</i>	1.006.667	673.333	-	
			<i>davon Soz. Stadt</i>	1.510.000							
			<i>dav. Finanzierungsbedarf bis Ende 2019</i>	505.000							
			Gesamtkosten	30.950.000							
			<i>davon Soz. Stadt</i>	3.570.000							
			<i>dav. Finanzierungsbedarf bis Ende 2019</i>	3.825.000							

8 Organisation und Umsetzung

Die städtebauliche Aufwertung und soziale Stabilisierung des Quartiers Albert-Schweitzer-Straße stellt eine besondere Herausforderung für die Stadt Hennigsdorf dar, die nur mit einem konzentrierten Einsatz von investiven und nicht-investiven Maßnahmen sowie städtebaulichen Fördermitteln bewältigt werden kann. Daher wurde durch die Stadt Hennigsdorf die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm Soziale Stadt beantragt.

Kommunalpolitischer Beschluss durch die SVV

Nach Fertigstellung wird das Integrierte Entwicklungskonzept (IEK) Quartier Albert-Schweitzer-Straße durch die Stadtverordneten der Stadt Hennigsdorf beschlossen. Das Konzept dient damit als Grundlage zur Umsetzung und Priorisierung der Maßnahmen bzw. Projekte sowie als Abstimmungsinstrument zur Beantragung von Fördermitteln aus dem Bund-Länder-Programm Soziale Stadt. Die Stadtverordneten und relevanten städtischen Akteure sind regelmäßig durch den Fachbereich II Stadtentwicklung über den Umsetzungsstand zu informieren.

Verwaltungsinterne Steuerung (2 – 3 x / Jahr)

Die Umsetzung des Integrierten Entwicklungskonzept (IEK) Quartier Albert-Schweitzer-Straße erfordert ein interdisziplinäres Kommunizieren und Handeln aller beteiligten Fachämter und Interessensvertreter, vor allem jedoch die Bündelung und Gesamtsteuerung von Planungen, Abstimmungen und Prozessen.

Es wird daher empfohlen, die im Rahmen des Erarbeitungsprozesses durchgeführten und etablierten Steuerungsrounds auch während der Umsetzung fortzuführen. Die Leitung obliegt dem Bürgermeister der Hennigsdorf, die Steuerung (Einladung, Tagesordnung, Protokoll) dem Fachbereich II Stadtentwicklung. Neben den beteiligten Fachbereichen sollen an den zwei- bis dreimal jährlich stattfindenden Steuerungsrounds Vertreter der städtischen Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH (HWB), der gemeinnützigen Projekt- und Regionalentwicklungsgesellschaft mbH (PuR) sowie des künftigen Quartiersmanagements teilnehmen.

Umsetzung

In einem weiteren Schritt wird es darum gehen, die Zuständigkeiten innerhalb der Verwaltung und Fachämter zu verteilen. Empfohlen wird die „Patenschaft“ bzw. personelle Zuordnung von Maßnahmen und Projekten. So können die Umsetzung der Maßnahmen entsprechend der Prioritätensetzung koordiniert und Zuständigkeiten klar definiert werden. Die Berichterstattung zum Umsetzungsstand der Maßnahmen erfolgt durch die Verantwortlichen im Rahmen der Steuerungsrounds.

Darüber hinaus wird empfohlen, in den Ausschüssen der Stadt Hennigsdorf regelmäßig (ein- bis zweimal pro Jahr) über den Sachstand und Fortschritt der IEK-Umsetzung zu informieren. Diese Aufgabe obliegt als Steuerungsorgan des IEK-Prozesses dem Fachbereich II Stadtentwicklung. Zudem sollten in regelmäßigen Abständen Abstimmungstermine mit dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung sowie dem Landesamt für Bauen und Verkehr des Landes Brandenburg zum Umsetzungsstand durchgeführt werden.

Beteiligung

Neben der verwaltungsinternen Steuerung und Organisation ist die Fortführung der Beteiligung und Kommunikation vor Ort für den Erfolg der Maßnahmen entscheidend. Die kontinuierliche Kommunikation von Maßnahmen, Aktivitäten und Umsetzungsschritten unterstützt die Tragfähigkeit von Investitionsentscheidungen auf politischer Ebene und erhöht die Akzeptanz der Maßnahmen. Hierbei bietet sich die regelmäßige Bereitstellung von Informationen zum Umsetzungsstand auf der Webseite der Stadt Hennigsdorf oder des künftigen Quartiersmanagement an. Vor dem Hintergrund der

im Rahmen der IEK-Erarbeitung durchgeführten Veranstaltungen und Formate sowie der herausfordernden Mobilisierung der Bewohner des Quartiers kommt dem Quartiersmanagement eine entscheidende Rolle bei der örtlichen Kommunikation zu. Daneben können jährlich stattfindende öffentliche Veranstaltungen dabei helfen, um über den Sachstand zu informieren, bürgerschaftliches Engagement im Quartier Albert-Schweitzer-Straße zu mobilisieren und den Umsetzungsprozess des IEK transparent zu halten.

Startermaßnahmen

Mit der Aufnahme der Stadt Hennigsdorf in das Städtebauförderprogramm Soziale Stadt können die notwendigen Strukturen und Voraussetzungen zur Umsetzung für einen großen Teil der Maßnahmen und Projekte geschaffen werden. Dem künftigen Quartiersmanagement kommt dabei die Koordination der Maßnahmen, die Kommunikation und Beteiligung vor Ort und die Vernetzung der relevanten Akteure in der Stadt Hennigsdorf zu.

Neben den überwiegend nicht-investiven Maßnahmen, welche durch das Quartiersmanagement koordiniert und gesteuert werden, sind vor allem die investiven Maßnahmen u.a. im Rahmen der Hofinengestaltung sowie der Neuorganisation des ruhenden Verkehrs bzw. der geplanten Wohnungsbauvorhaben entscheidende Voraussetzungen zur nachhaltigen Aufwertung des Quartiers.

Zu den prioritären Startermaßnahmen, welche zwischen 2018 und 2021 initiiert werden sollen, gehören:

- ≡ Schaffung eines Quartiersmanagement
- ≡ Bildung eines Aktionsfonds zur Unterstützung kleinteiliger Maßnahmen und Veranstaltungen
- ≡ Aktive Teilhabe der Bewohnerschaft zur Qualifizierung / Gestaltung des Wohnumfeldes
- ≡ Gewinnung, Qualifizierung und Beschäftigung von zwei Bewohnern aus dem Quartier als Concierge bzw. Sozialmanager
- ≡ Renovierung und Erweiterung des integrierten Nachbarschaftstreffs in der Albert-Schweitzer-Straße 2-5
- ≡ Umgestaltung und Entsiegelung der Hofinnenflächen der Albert-Schweitzer-Straße 2-5
- ≡ Qualifizierung der rückwärtigen Hofflächen der Albert-Schweitzer-Straße 2-5 (inkl. Durchwegung) und Ausleuchtung des Innenhofs der Albert-Schweitzer-Straße 2-5 sowie der rückwärtigen Seilerstraße
- ≡ Bauliche Qualifizierung der Müllablageplätze und Mülltonnenstandorte, Wiedereinführung Müllschleuse und Etablierung eines Müllmanagements
- ≡ Entwicklung von Mobilitätslösungen für ein autoreduziertes Quartier sowie die Reorganisation ruhender Verkehr durch Errichtung einer Parkpalette

Die Umsetzung der prioritären Neubauvorhaben durch die städtische Hennigsdorfer Wohnungsbau-gesellschaft mbH (HWB) in der Fabrikstraße, August-Conrad-Straße sowie Berliner Straße ist für den Zeitraum zwischen 2019 und 2023 vorgesehen.