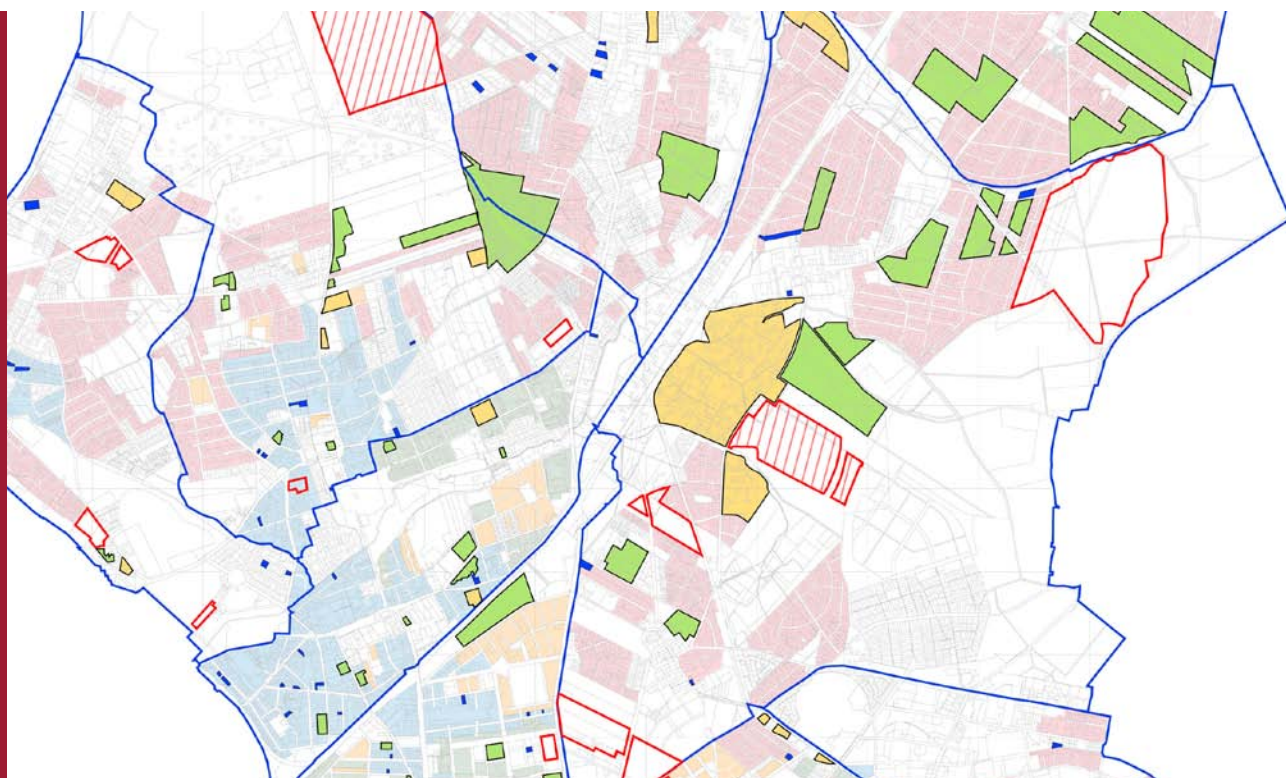




Bezirksamt Pankow von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung



WOHNBAUKONZEPT

für den Bezirk Pankow

Auftraggeber



Bezirksamt Pankow von Berlin

Abt. Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Storkower Str. 97
10407 Berlin

Telefon: 030 - 90295-4106
E-Mail: stadtplanung@ba-pankow.berlin.de
Web: www.berlin.de/ba-pankow/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/

Ansprechpartner:
Gabriele Pfeil
Asad Mahrad

Auftragnehmer

Machleidt GmbH
Städtebau | Stadtplanung

Mahlower Straße 23/24
12049 Berlin

Telefon: 030 - 609 777 0
Fax: 030 - 609 777 29
E-Mail: mail@machleidt.de

www.machleidt.de

Bearbeitung

Thomas Proppe
Gregor Borg
Ilja Haub
Carolin Arand

Berlin, April 2016
Titelbild: Übersicht der Wohnbaustandorte im Bezirk, eigene Darstellung

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel	7
2	Methodik	11
2.1	Aufbau, allgemeine Herangehensweise und Datengrundlagen	11
3	Bezirkliche Wohnungsmarktsituation und Wohnungsmarktnachfrage	14
3.1	Aktuelle Wohnungsmarktnachfrage	14
3.2	Aktuelles Wohnungsmarktangebot	16
3.3	Bevölkerungsprognose und Entwicklung der Wohnungsmarktnachfrage	22
4	Quantitatives Wohnbaupotenzial im Bezirk	34
4.1	Darstellung der bezirklichen Wohnbaupotenziale	34
4.2	Potenziale des Wohnbauflächeninformationssystems (WoFIS) und Ergänzungsstandorte	35
4.3	Ergänzende Potenziale durch Baulückenschließung und Nachverdichtung in Einfamilienhausgebieten	38
4.4	Dachgeschossausbaupotenziale innerhalb des Gründerzeitbestands	42
4.5	Nachverdichtungspotenziale in Wohnsiedlungen der 1920er-1980er-Jahre	45
	Siedlungen der 1920er-40er-Jahre	46
	Siedlungen der 1950er-80er-Jahre	50
5	Gesamtauswertung des quantitativen Wohnbaupotenzials	58
5.1	Darstellung der quantitativen Wohnbaupotenziale nach Potenzialtyp und Bezirksregionen	58
6	Qualifizierung der ermittelten Wohnbaupotenziale und Standortsteckbriefe	64
6.1	Verfahrensweise und Bewertungskriterien (Kriterienkatalog)	64
6.2	Zusammenfassung der Ergebnisse	74
6.3	Standortsteckbriefe (Beispiel)	80
7	Wohnbauflächenprofile der Bezirksregionen und Bestandssituation der sozialen Infrastruktur	84
7.1	Gesamtübersicht der Potenziale und Darstellung der sozialen Infrastruktur im Bestand	84
7.2	Wohnbauflächenprofile der Bezirksregionen I - XVI	86
I	Buch	86
II	Blankenfelde/Niederschönhausen	90
III	Buchholz	94
IV	Karow	98
V	Schönholz / Wilhelmsruh / Rosenthal	102
VI	Pankow Zentrum	106
VII	Blankenburg / Heinersdorf / Märchenland	110
VIII	Pankow Süd	114
IX	Weißensee	118
X	Weißensee Ost	122

XI	Prenzlauer Berg Nordwest	126
XII	Prenzlauer Berg Nord	130
XIII	Helmholtzplatz	134
XIV	Prenzlauer Berg Ost	138
XV	Prenzlauer Berg Südwest	142
XVI	Prenzlauer Berg Süd	146
8	Entwicklungsschwerpunkte und prioritäre Wohnbaustandorte	152
8.1	Darstellung der Entwicklungsschwerpunkte	152
	Übersicht künftiger Entwicklungsschwerpunkte und prioritärer Wohnbaustandorte	157
	Steckbriefe	160
9	Fazit und Handlungsempfehlungen	200
10	Quellenverzeichnis	204
11	Anhang / Planwerke	207



Anlass und Ziel

1 Anlass und Ziel

Die Bevölkerung Berlins wächst. Seit 2011 erlebt Berlin den mit Abstand größten Bevölkerungszuwachs seit der Wiedervereinigung im Jahr 1990. Zählte die Hauptstadt zum Jahr 2010 rd. 3.388.000 Einwohner, stieg die Bevölkerung bis Ende 2014 auf insgesamt 3.562.000. Zwischen 2010 und 2014 wuchs die Bevölkerung demnach um rd. 174.000 Personen, was der Einwohnerzahl Saarbrückens entspricht.

Die hohe Dynamik des Bevölkerungswachstums lässt sich insbesondere anhand der 2012 veröffentlichten Bevölkerungsprognose 2011-2030 ablesen. So wurde bereits 2013 deutlich, dass auch die obere Prognosevariante von der Realentwicklung eingeholt werden würde und eine Fortschreibung der Bevölkerungsprognose erforderlich sein wird. Die im Januar 2016 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt veröffentlichte und aktualisierte Prognose geht vor allem bis 2020 von einem noch stärkeren Zuwachs aus. Zwischen 2015 und 2030 wird ein Wachstum von insgesamt 266.000 Personen, auf dann künftig 3.828.000, prognostiziert.

Am stärksten wird der Bezirk Pankow von dieser Entwicklung betroffen sein, der schon jetzt das höchste Bevölkerungswachstum stadtweit aufweist. Bis 2030 wird ein Zuwachs von weiteren 61.100 (+16%) Personen erwartet. Von 384.400 im Jahr 2014 auf künftig 445.500 im Jahr 2030. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung werden in Pankow bereits jetzt die höchsten Fertigstellungsraten im Wohnungsbau verzeichnet. Durch das weitere Wachstum der wohnungsnachfragenden Haushalte wird der Bezirk künftig vor hohen wohnungspolitischen Herausforderungen stehen.

Ziel des Wohnbaukonzepts ist die Ermittlung und Bewertung der bezirklichen Wohnbauflächenpotenziale sowie die Klärung der sich daraus ergebenden strategischen Ausrichtung für den künftigen Wohnungsneubau im Bezirk Pankow. Hierzu werden die im Stadtentwicklungsplan Wohnen und im Wohnbauflächeninformationssystem (WoFIS) getroffenen Aussagen für den Bezirk konkretisiert, vertieft und ergänzt. Dazu werden die einzelnen Potenzialflächen einer Wertung unterzogen, Zieldichten formuliert, Aussagen zur zeitlichen Realisierungswahrscheinlichkeit getroffen und künftige Schwerpunktbereiche für den Wohnungsneubau definiert.

Neben der Betrachtung und Analyse großflächiger Neubaustandorte werden ergänzende Wohnbau-potenziale ermittelt, die durch Maßnahmen im Bestand aktiviert werden können. Hierzu zählen u.a. Nachverdichtungspotenziale durch den Dachgeschossausbau im Gründerzeitbestand sowie in Siedlungen der 1920-40er-Jahre, Potenziale in Nachkriegssiedlungen durch Aufstockung oder bauliche Ergänzungen, Potenziale durch Baulückenschließung und Nachverdichtung von Einfamilienhausgebieten.

Das Wohnbaukonzept soll einen Orientierungsrahmen über die weitere städtebauliche Entwicklung des Wohnungsbaus im Bezirk geben, Schwerpunkte des künftigen Neubaus identifizieren und helfen, die dadurch erforderlichen Infrastrukturfolgebedarfe frühzeitig in die Fachplanungen einzubeziehen.



Methodik

Aufbau, allgemeine Herangehensweise und Datengrundlagen

2 Methodik

2.1 Aufbau, allgemeine Herangehensweise und Datengrundlagen

In einem ersten Schritt werden die aktuellen wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und künftigen Entwicklungen der Wohnungsnachfrage für den Bezirk Pankow analysiert und dargestellt. Die Analyse basiert auf den jährlich erscheinenden Wohnungsmarktberichten, wie dem IBB Wohnungsmarktbericht sowie dem GSW/Berlin Hyp Wohnungsmarktreport mit Wohnkostenaltas. Als weitere Analysegrundlagen dienen die aktualisierte Bevölkerungsprognose 2015-2030 für Berlin, der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 (StEP Wohnen) sowie die aktuellen Datensammlungen des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg.

Die Analyse gliedert sich in die Darstellung der Bevölkerungsentwicklung, der Sozialstruktur und Haushaltsentwicklung sowie die Darstellung der aktuellen Wohnungsmarktsituation in seinen Teilsegmenten. Aus dieser Gegenüberstellung werden unter Berücksichtigung der Zielstellung, bezahlbares Wohnen für die Bürger zu sichern und zu stärken, die künftige Wohnungsnachfrage und der Neubaubedarf abgeleitet.

Dem ermittelten Neubaubedarf wird eine Analyse der quantitativen Wohnungsbaupotenziale im Bezirk gegenübergestellt. Die Grundlage dafür bilden die bezirkliche Wohnbauflächendatei, die relevanten Bezirksamtsbeschlüsse sowie die Potenzialflächenliste des Wohnbauflächeninformationssystems (Stand Juli 2015), die durch das Wohnbaukonzept weiter konkretisiert und vertieft werden. Im Rahmen der quantitativen Ermittlung werden die im WoFIS dargestellten Dichtewerte (Anzahl der Wohneinheiten und Einwohner) überprüft und angepasst. Daneben erfolgt die Ermittlung ergänzender Wohnbaupotenzialflächen sowie von Potenzialen, die durch Nachverdichtungsmaßnahmen im Bestand und durch Baulückenschließung aktiviert werden können. Hierzu zählen Potenziale durch Dachgeschossausbau, Aufstockungen und Nachverdichtung von Einfamilienhausgebieten. Die erhobenen quantitativen Wohnbaupotenziale werden abschließend zusammengefasst und nach Bezirksregionen aufgeschlüsselt. Die Potenziale werden anschließend der aktualisierten Bevölkerungsprognose gegenübergestellt.

In einem nächsten Arbeitsschritt werden die WoFIS-Potenzialflächen auf Eignung, Restriktionen und plane-

rische Zielkonflikte überprüft. Die Prüfung der Wohnbaupotenzialflächen erfolgt unter Berücksichtigung der bezirklichen Fachgutachten „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ und „Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur“. Bei der Qualifizierung werden u.a. die verkehrlichen Erreichbarkeiten, die Bebaubarkeit der Fläche, das Vorliegen von Altlasten, die Lärmkulisse sowie die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen dargestellt und bewertet. Auf Grundlage der Daten des „Entwicklungskonzepts soziale und grüne Infrastruktur 2015“ erfolgt eine Darstellung der aktuellen Bestandsituation zum Versorgungsgrad mit sozialer und grüner Infrastruktur für die jeweiligen Standorte und Bezirksregionen.

Die qualifizierte Betrachtung der Wohnbaupotenzialflächen erfolgt in Form von Standortsteckbriefen, in denen die relevanten Informationen und Rahmenbedingungen der jeweiligen Standorte übersichtlich dargestellt werden. Auf Basis der qualifizierenden Potenzialflächenanalyse werden Aussagen zur Realisierungswahrscheinlichkeit getroffen und künftige Schwerpunktbereiche für den bezirklichen Wohnungsneubau definiert.

Die Ergebnisse werden anschließend für die 16 Bezirksregionen in Form von Wohnbauflächenprofilen dargestellt und zusammengefasst. Neben der Darstellung der Wohnbaupotenziale und den abgeleiteten Realisierungswahrscheinlichkeiten geben die Wohnbauflächenprofile einen Überblick über die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung, den aktuellen Versorgungsgrad hinsichtlich sozialer und grüner Infrastruktur im Bestand (Datengrundlage: Planungsgruppe Werkstatt, Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur 2015) und eine Darstellung der infrastrukturellen Folgebedarfe, die aufgrund der ermittelten Wohnbaupotenziale erforderlich werden.

Abschließend werden unter Berücksichtigung der Analyseergebnisse sowie der demografischen, städtebaulichen, strukturellen, sozialen und planungsrechtlichen Situation Handlungsempfehlungen entwickelt und Entwicklungsschwerpunkte des künftigen Wohnungsneubaus dargestellt.



Bezirkliche Wohnungsmarktsituation und Wohnungsnachfrage

Aktuelle Wohnungsmarktnachfrage

Aktuelles Wohnungsmarktangebot

Bevölkerungsprognose und Entwicklung
der Wohnungsmarktnachfrage

3 Bezirkliche Wohnungsmarktsituation und Wohnungsmarktnachfrage

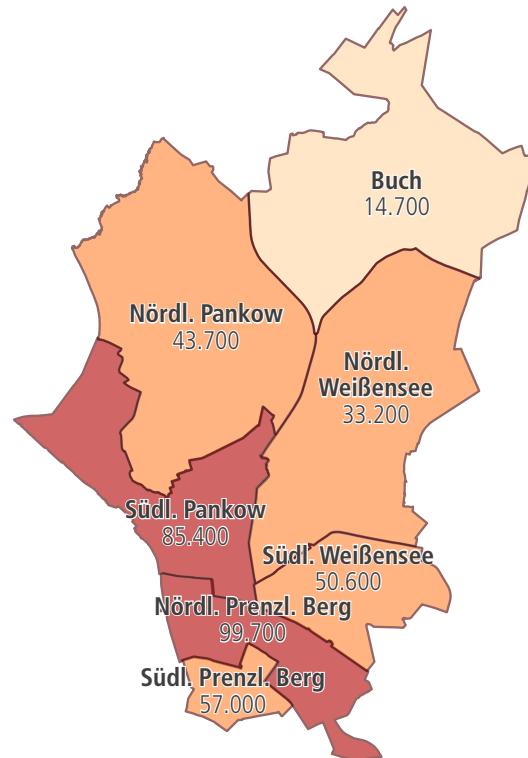
3.1 Aktuelle Wohnungsmarktnachfrage

Seit 2011 wird für Berlin ein dauerhaft anhaltendes Bevölkerungswachstum erfasst. Zwischen 2010 und 2014 betrug dieses Wachstum 174.000 Einwohner, wodurch die Gesamtbevölkerung Berlins auf insgesamt 3.562.000 Einwohner anstieg. Im Bezirk Pankow ist der Anstieg am deutlichsten abzulesen. Bereits jetzt ist Pankow mit insgesamt 384.400 Einwohnern (EW) der bevölkerungsreichste Bezirk der Hauptstadt.¹ Mit einer Ausdehnung von 103 km² ist Pankow hinter Treptow-Köpenick (168 km²) und vor Steglitz-Zehlendorf (102 km²) der zweitgrößte Berliner Bezirk. Im Zuge der 2001 durchgeführten Berliner Gebietsreform wurden die ehemals 23 eigenständigen Bezirke der Stadt zu zwölf zusammengefasst. Die ehemaligen Bezirke Prenzlauer Berg, Pankow und Weißensee bilden den heutigen Bezirk Pankow, der sich aus sechs Prognoseräumen, 16 Bezirksregionen und 40 Planungsräumen zusammensetzt.

Demographische Entwicklung bis 2014

Im Zeitraum von 2001 bis 2013 stieg die Bevölkerung Pankows um rd. 43.500 Personen auf insgesamt 377.500 Einwohner. Zum 31.12.2014 konnte ein weiterer Anstieg um 6.900 Personen, auf aktuell 384.400 Einwohner erfasst werden. Neben Mitte ist Pankow somit einer der am schnellsten wachsenden Bezirke Berlins.² Zu den bevölkerungsreichsten Bereichen des Bezirks zählen die Prognoseräume Nördlicher und Südlicher Prenzlauer Berg sowie die Teilbereiche Südliches Pankow und Südliches Weißensee.

Das Wachstum setzt sich aus einem natürlichen Geburtenüberschuss und vor allem aus einem positiven Wanderungssaldo zusammen. Im Jahr 2013 konnte ein Geburtenüberschuss von rd. 1.400 Personen erfasst werden. Neben Mitte (+1.500 EW) und Friedrichshain-Kreuzberg (+1.700 EW) ist dies der dritthöchste Wert der Stadt.³ Der Wanderungsgewinn der Jahre 2012 und 2013 betrug insgesamt 4.800 bzw. 5.000 Personen. Neben Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf gehört Pankow demnach zu den Bezirken mit den höchsten Wanderungsgewinnen in diesem Zeitraum.⁴



Einwohnerzahlen zum 31.12.2014 im Bezirk Pankow nach Prognoseräumebene auf Grundlage der Einwohnerregisterstatistik

Schwerpunktbereiche der Bevölkerungszunahme sind die Prognoseräume Südliches Pankow, Südliches Weißensee und Nördlicher Prenzlauer Berg. Gemäß Einwohnerregisterstatistik konnte allein in diesen Prognoseräumen zwischen 2007-2014 ein Zuwachs von 19.880 EW erfasst werden. Gemeinsam mit dem Prognoseraum Südlicher Prenzlauer Berg bilden diese Prognoseräume die am dichtesten besiedelten Teilbereiche des Bezirks. Im Gegensatz hierzu wird der Prognoseraum Buch durch eine vergleichsweise geringe Bevölkerungsanzahl von 14.700 Personen und einer niedrigen Einwohnerdichte von rd. 650 EW pro km² geprägt.

¹ Amt für Statistik B.B.: Statistischer Bericht, Einwohnerinnen und Einwohner im Land Berlin am 31. Dezember 2014, S. 7, 2015.

² CBRE, BerlinHyp: Wohnungsmarktreport 2016, S. 4f, 2016.

³ Amt für Statistik B.B.: Statistisches Jahrbuch Berlin, S. 45, 2015.

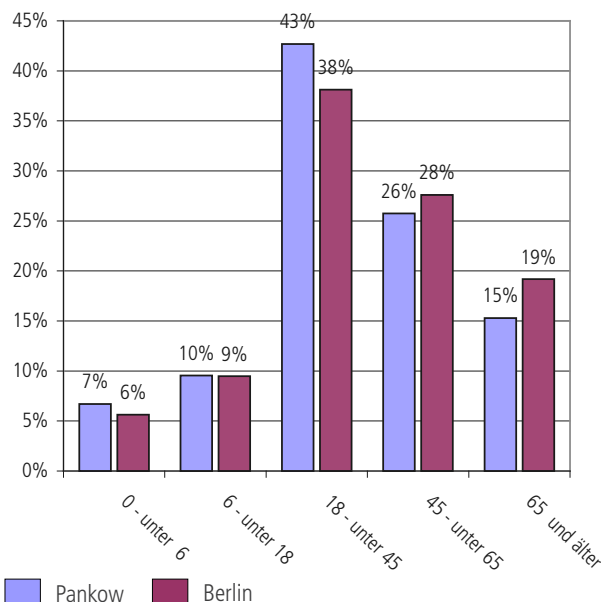
⁴ Investitionsbank Berlin: IBB Wohnungsmarktbericht 2014, S. 25, 2015.

Sozialstruktur und Haushaltsentwicklung

Die größten Zuwachsraten wurden in den Altersgruppen der 40- bis unter 50-Jährigen verzeichnet. Zwischen 2001 und 2013 konnte hier ein Anstieg von 23.000 auf 68.000 Personen beobachtet werden.⁵ Dies führt insgesamt dazu, dass der Anteil der Altersklasse der 30- bis unter 50-Jährigen an der Gesamtaltersstruktur mit 37% überdurchschnittlich hoch ist. Nur in Friedrichshain-Kreuzberg, der Bezirk mit dem niedrigsten Altersdurchschnitt Berlins, fällt deren Anteil mit 40% noch höher aus.

Ein weiteres Merkmal ist der niedrige Anteil der älteren Altersgruppen ab 50 bis 75 Jahren und älter, welcher bei 32% liegt. Nur die Bezirke Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg weisen mit 30 bzw. 23% einen noch niedrigeren Anteil dieser Altersgruppen auf. In den Bezirken Steglitz-Zehlendorf (46%), Charlottenburg-Wilmersdorf (45%), Spandau (44%), Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick (43%) ist deren Anteil hingegen deutlich höher ausgeprägt. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis unter 18 Jahre liegt mit rd. 17% im Bereich des Berliner Durchschnitts. Das Durchschnittsalter in Pankow liegt mit 40,8 Jahren ebenfalls unter dem Berliner Durchschnitt von 42,9 Jahren.⁶ Gemäß IBB Wohnungsmarktbericht 2014 betrug der Ausländeranteil im Bezirk 8,8% sowie der Anteil der Einwohner mit Migrationshintergrund 14,8%. Beide Kennwerte liegen somit deutlich unter dem Berliner Durchschnitt von 15,3% bzw. 28,4%. Auch die Arbeitslosenquote liegt mit vergleichsweise niedrigen 8,7% unter dem Berliner Durchschnitt von 10,7%.⁷

Im Zuge der Bevölkerungszunahme sind ebenfalls Veränderungen bei der Haushaltsentwicklung zu beobachten. Im Berliner Stadtgebiet sind rd. 54% der bestehenden Haushalte Einpersonenhaushalte. Mit fast 60% liegt dieser Anteil im Bezirk Pankow deutlich darüber, was insbesondere zu einer erhöhten Nachfrage nach kleineren Wohnungen führt. Parallel dazu liegt die Anzahl der Personen je Haushalt mit 1,6 unter dem Berliner Durchschnitt von 1,8.⁸ Der Bezirk folgt damit der allgemeinen Entwicklung einer zunehmenden Verkleinerung der Haushalte bei gleichzeitig stärker aus-



Prozentuale Verteilung der Bevölkerungsanteile nach Altersgruppen zum 31.12.2014, Vergleich Bezirk Pankow und Berlin, Datengrundlage: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Einwohnerregisterstatistik

differenzierten Modellen des Zusammenlebens. Demgegenüber beläuft sich der Anteil der Zweipersonenhaushalte auf rd. 24%, der der Dreipersonenhaushalte auf 10% und Haushalte mit 4 und mehr Personen haben insgesamt einen Anteil von 6% am Gesamtbestand der Privathaushalte im Bezirk.⁹

Das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen lag im Betrachtungszeitraum 2013/14 bei 2.275 EUR/Monat, was sich knapp über dem Berliner Durchschnitt von 2.220 EUR/Monat bewegt. Der Anteil der Einkommensklassen mit einem Haushaltsnettoeinkommen zwischen unter 900 EUR/Monat und bis unter 2.000 EUR/Monat beläuft sich auf 59%. Haushalte mit einem Einkommen von über 2.000 EUR/Monat machen einen Anteil von 41% aus. Während die Verteilung der Einkommensklassen überwiegend dem Berliner Durchschnitt entspricht, liegt der Anteil der Haushalte mit einem Haushaltsnettoeinkommen von unter 900 EUR/Monat mit 15% unter dem Berliner Durchschnitt (17%). Der Anteil der Haushalte mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von über 2.600 EUR/Monat liegt mit 27% hingegen über dem Berliner Durchschnitt von 25%.¹⁰

⁵ Bezirksamt Pankow von Berlin: Portrait des Bezirks Pankow, S. 5, 2014.

⁶ Investitionsbank Berlin: IBB Wohnungsmarktbericht 2014, S. 33/96, 2015.

⁷ Investitionsbank Berlin: IBB Wohnungsmarktbericht 2014, S. 96, 2015.

⁸ Amt für Statistik B.B.: Statistisches Jahrbuch Berlin 2015, S. 52, 2015.

⁹ Amt für Statistik B.B.: Statistisches Jahrbuch Berlin 2015, S. 52, 2015.

¹⁰ Investitionsbank Berlin: IBB Wohnungsmarktbericht 2014, S. 34, 2015.

3.2 Aktuelles Wohnungsmarktangebot

Ende 2014 zählte Berlin einen Wohnungsbestand von 1.891.800 Wohnungen, die sich auf 318.200 Wohngebäude verteilen. Zwischen 2010 und 2014 entstanden demnach rd. 24.100 Wohneinheiten. Bezogen auf die Bautypen (Einfamilienhaus, Doppelhaus, Mehrfamilienhaus) lassen sich für Berlin aktuell folgende Verteilungsmuster identifizieren:

- Wohngebäude mit 1 Wohnung: 52%
- Wohngebäude mit 2 Wohnungen: 5%
- Wohngebäude mit 3 u. mehr Wohnungen: 43%¹¹

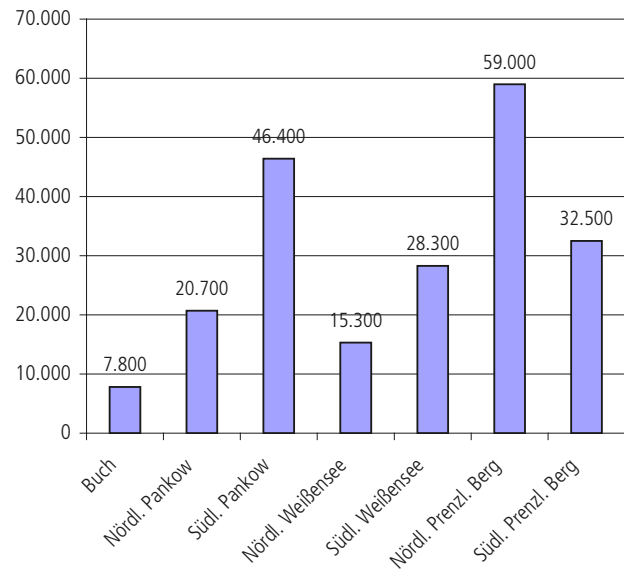
Der Anteil des Wohnungsbestandes, der nach 1949 entstanden ist, beläuft sich stadtweit auf insgesamt 58% und der Altbauten bis 1918 auf 27%. Die von 1919 bis 1948 errichteten Gebäude, welche überwiegend durch kleine Wohneinheiten geprägt sind, machen einen Anteil von 15% am Berliner Wohnungsbestand aus.

Bei den Wohnungsgrößen ergeben sich für Berlin folgende Durchschnittswerte. Der Anteil der Wohneinheiten mit nur einem Raum beläuft sich auf rd. 4% (75.100 WE) und der mit zwei Räumen auf rd. 18% (337.600 WE). Den meisten Wohneinheiten verfügen über drei bzw. vier Räume. Deren Anteil beträgt 33% (628.800 WE) bzw. 27% (514.300 WE). Die restlichen 18% verteilen sich auf Wohnungen mit fünf und mehr Räumen.¹²

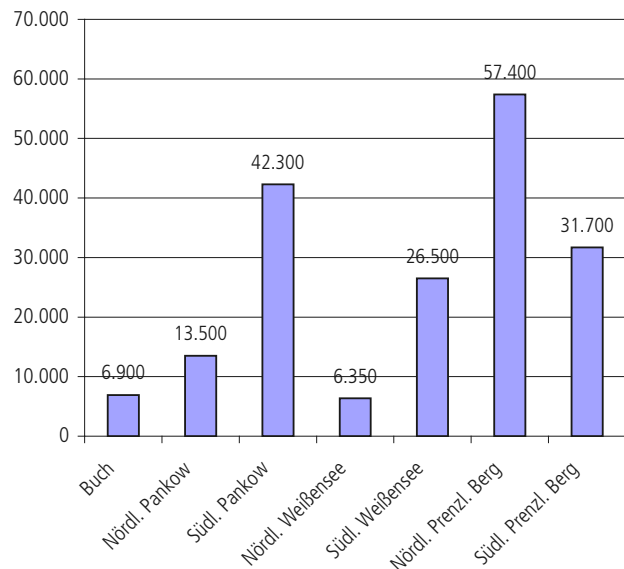
Wohnungsbestand und Stadtstruktur

Zum 31.12.2014 wurden im Bezirk Pankow insgesamt 210.000 Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden sowie 222.700 Privathaushalte erfasst. Vor Mitte (190.888 WE) und Charlottenburg-Wilmersdorf (182.600 WE) sind dies die stadtweit höchsten Werte.

Die Schwerpunkte liegen in den Prognoserräumen Nördlicher (59.000 WE) und Südlicher Prenzlauer Berg (32.500 WE) sowie im Prognoseraum Südliches Pankow (46.400 WE). Die Prognoserräume mit der niedrigsten Anzahl an Wohneinheiten sind Buch (7.800 WE), Nördliches Weißensee (15.300 WE) sowie Nördliches Pankow (20.700 WE).



Anzahl der Wohneinheiten gesamt (210.000 WE) im Bezirk Pankow in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Prognoseraum, Datengrundlage: Afs B.B.: Statistischer Bericht, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2014, S. 9ff, 2015



Anzahl der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (184.650 WE) im Bezirk Pankow nach Prognoseraum, Datengrundlage: Afs B.B.: Statistischer Bericht, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2014, S. 9ff, 2015

¹¹ Amt für Statistik B.B.: Statistischer Bericht, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2014, S. 9ff, 2015.

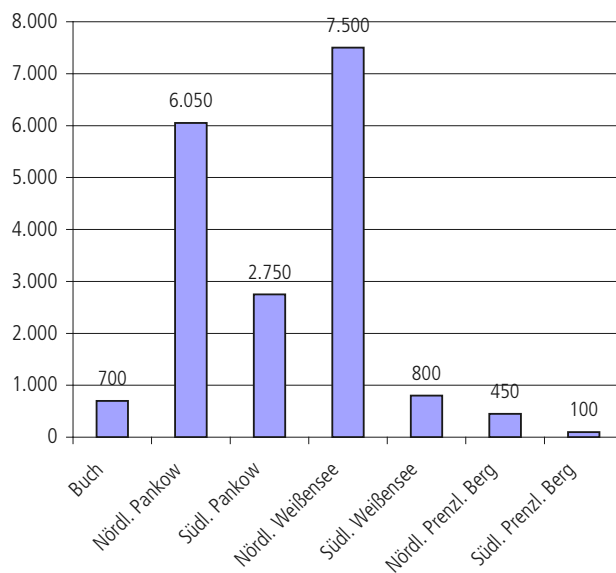
¹² Amt für Statistik B.B.: Statistischer Bericht, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2014, S. 9ff, 2015.

Bei der Auswertung der Verteilung der Wohneinheiten nach Bautypen (nur Wohngebäude, ohne Nichtwohngebäude) ergibt sich folgendes Bild. Der größte Anteil der Wohneinheiten findet sich im Geschosswohnungsbau bzw. in Mehrfamilienhäusern, in denen sich rd. 89,5% des bezirklichen Wohnungsbestands befinden. Demnach verteilen sich rd. 184.600 Wohneinheiten auf 16.100 Mehrfamilienhausgebäude.

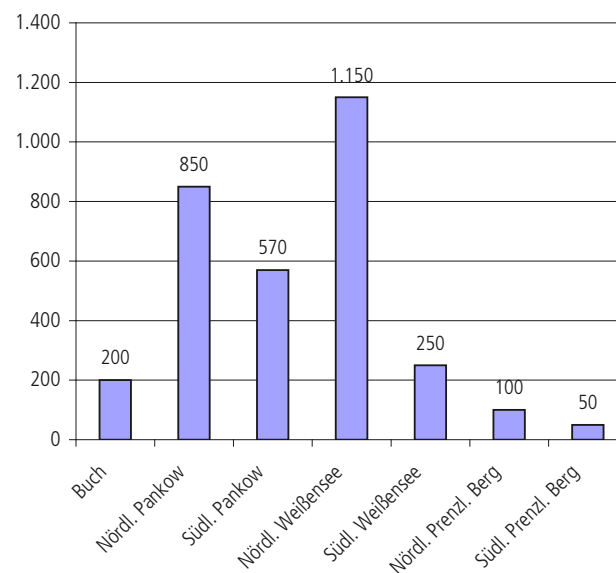
Der Anteil der Einfamilienhäuser beläuft sich mit rd. 9% am Gesamtbestand auf 18.350 Wohneinheiten. Die Schwerpunktbereiche liegen in den Prognoseraumen Nördliches und Südliches Pankow und im Bereich Nördliches Weißensee. Hierbei sind insbesondere die Bereiche Karow, Blankenburg, Heinersdorf, Buchholz, Wilhelmsruh und Rosenthal zu nennen. Lediglich 3.170 Wohneinheiten, was einem Anteil von rd. 1,5% am Gesamtbestand entspricht, befinden sich in Gebäuden mit zwei Wohneinheiten (Doppelhaus). Diese konzentrieren sich in den Schwerpunktbereichen der bestehenden Einfamilienhausgebiete.

Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung beläuft sich auf 72,5 m² und liegt damit knapp unter dem Berliner Durchschnitt von 73 m². Im Vergleich dazu beträgt die Wohnfläche im Bezirk Lichtenberg 65 m² (niedrigster Wert) und im Bezirk Steglitz-Zehlendorf 85 m² (höchster Wert).¹³

An der Verteilung der Wohneinheiten ist ablesbar, dass der Wohnungsbestand in Pankow durch eine eher heterogene Struktur gekennzeichnet wird. So sind die nördlichen Teilbereiche des Bezirks vor allem durch kleinteiligere Strukturen, wie Einfamilienhausgebiete sowie durch großflächige Kleingarten- und Erholungsanlagen geprägt. Hierzu zählen die Bezirksregionen Buch, Karow, Buchholz, sowie die Teilbereiche Blankenburg und Heinersdorf, Teile von Rosenthal, Niederschönhausen und Wilhelmsruh. Gleichzeitig befindet sich in diesen Teilbereichen umfangreicher Geschosswohnungsbau. So beispielsweise die 4- bis 11-geschossigen Großsiedlungsstrukturen der späten 1960er-80er-Jahre entlang der Karower Chaussee in Buch oder die größeren Wohnungsneubauschwerpunkte der 1990er-Jahre in Karow und Teilen Buchholz.



Anzahl der Wohneinheiten in Einfamilienhäusern (18.350 WE) im Bezirk Pankow nach Prognoseraum, Datengrundlage: AfS B.B.: Statistischer Bericht, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2014, S. 9ff, 2015



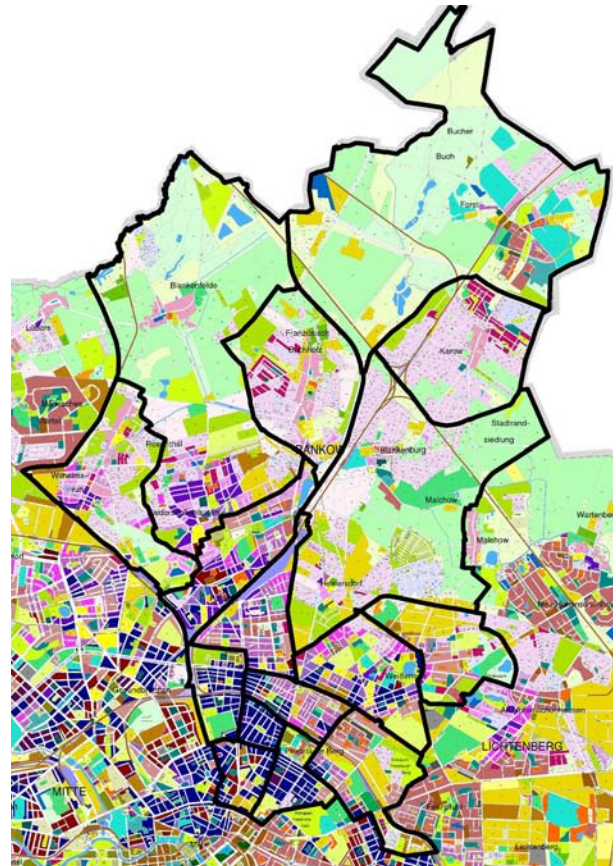
Anzahl der Wohneinheiten in Doppelhäusern (3.170 WE) im Bezirk Pankow nach Prognoseraum, Datengrundlage: AfS B.B.: Statistischer Bericht, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2014, S. 9ff, 2015

¹³ Amt für Statistik B.B.: Statistischer Bericht, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2014, S. 10, 2015.

Die südlichen Teilbereiche des Bezirks werden überwiegend durch Geschosswohnungsbau der unterschiedlichen Baualtersklassen geprägt. Insbesondere die innerstädtischen Teilbereiche Prenzlauer Bergs werden durch hochverdichtete Gründerzeitquartiere geprägt. Schwerpunktbereiche der Siedlungen der 1920er-40er-Jahre befinden sich in den zentralen Bezirkslagen und konzentrieren sich in den Bezirksregionen Prenzlauer Berg Nord, Pankow Süd und Weißensee. Hierzu gehören u.a. die „Wohnstadt Carl Legien“, das „Ensemble Kuglerstraße“ südlich der Wisbyer Straße sowie das „Kissingenviertel“ westlich der Prenzlauer Promenade.

Die Großsiedlungsstrukturen und freien Zeilenbauten der Nachkriegszeit verteilen sich überwiegend im östlichen Prenzlauer Berg (entlang Michelangelostraße), im östlichen Weißensee (entlang Falkenberger Straße) sowie in den Bezirksregionen Pankow Zentrum und Pankow Süd.

Eine weitere Besonderheit stellen die erhaltenen Pankower Dörfer dar. Von den dreizehn Ortsteilen des Bezirks entwickelten sich zehn aus mittelalterlichen Siedlungsstrukturen, welche trotz baulicher Überformung noch heute im öffentlichen Raum erkennbar sind. Ablesbare Zeugnisse dieser mittelalterlichen Strukturen sind die jeweiligen Dorfkirchen und die in Teilen erhaltenen Angerflächen. Heute wird die Dorflage dieser ehemaligen stadtnahen Dörfer überwiegend durch Wohn- und Wirtschaftsbauten der zweiten Hälfte bis Ende des 19. Jahrhunderts geprägt.¹⁴ Hinsichtlich der baustrukturellen und landschaftlichen Qualitäten sind große Unterschiede zwischen den einzelnen ehemaligen Dörfern erkennbar. Während beispielsweise die Dorflage Blankenfelde eines der wenigen Dörfer im Berliner Stadtgebiet ist, das noch vollständig von Acker- und landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben ist, sind die ehemaligen dörflichen Strukturen im Bereich Alt-Pankow (Breite Straße, Wollankstraße) nur noch anhand des Angers und der Kirche (Zu den Vier Evangelisten) ablesbar.



Ausschnitt Stadtstrukturkarte differenziert (Ausgabe 2011) Datengrundlage: SenStadtUm, Umweltatlas Berlin, 06.08 Stadtstruktur, 2011

Neubautätigkeiten

Wie bereits bei der demografischen Entwicklung skizziert, ist Pankow einer der am schnellsten wachsenden Bezirke Berlins. Diese Entwicklung spiegelt sich ebenfalls bei den Neubauaktivitäten im Wohnungsbau wider und lässt sich anhand der Fertigstellungszahlen und Baugenehmigungen der letzten Jahre ablesen.

Insgesamt ist sowohl bei den Genehmigungen als auch bei den Fertigstellungen von Wohngebäuden eine jährliche Steigerung im Bezirk zu erkennen. So wurden im Jahr 2011 1.070 genehmigte und weitere 946 realisierte Wohneinheiten durch Neubaumaßnahmen (ohne Maßnahmen im Bestand) erfasst. Im Folgejahr 2012 wurden 1.348 Wohnungen genehmigt und 1.211 fertiggestellt, was einem Wachstum von rd. 30% entspricht. Für das Jahr 2013 wurden Baugenehmigungen für bereits rd. 1.759 Wohneinheiten erteilt. Im Folgejahr 2014 konnte die Summe der genehmigten Wohnungen auf 1.892

¹⁴ Bezirksamt Pankow von Berlin: Denkmalschutzbericht 2012: Die Pankower Dörfer als Zeugnis der Siedlungsgeschichte des Berliner Raums, S. 2, 2013.

WE gesteigert werden. Parallel dazu ist ein Zuwachs der realisierten Wohneinheiten zu beobachten. Wurden für das Jahr 2013 820 Wohneinheiten durch Neubau-maßnahmen geschaffen, wurden in 2014 bereits 1.319 realisierte Wohneinheiten erfasst.¹⁵ Die für den Beobachtungszeitraum 2015 (bis September) vorliegenden Baugenehmigungen belaufen sich auf insgesamt 1.472 Wohneinheiten.¹⁶

In der Gesamtbilanz ergeben sich für den Bezirk Pankow zwischen den Jahren 2011 und 2014/15 für den Wohnungsneubau (ohne Maßnahmen im Bestand) folgende Zahlen:

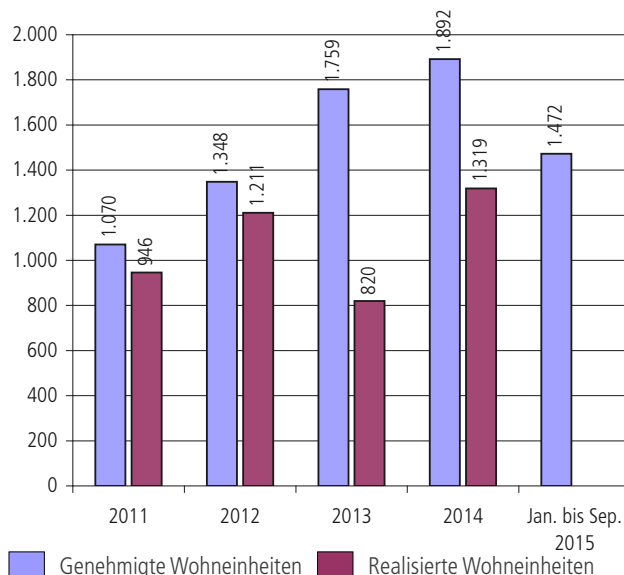
- Baugenehmigungen 2011-14/15: 7.541 WE
- Baufertigstellungen 2011-14: 4.296 WE

Werden die bezirklichen Neubauaktivitäten den stadtweiten Zahlen gegenüber gestellt, wird die Bedeutung Pankows für den Wohnungsbau deutlich. Die von 2011 bis September 2015 im Bezirk genehmigten Wohneinheiten entsprechen einem Anteil von 15% aller Baugenehmigungen im Land Berlin, die sich auf 51.250 genehmigte Wohneinheiten belaufen. Noch höher ist der Anteil der Fertigstellungsraten im Wohnungsneubau. In Pankow wurden zwischen 2011 und 2014 rd. 22% aller 19.900 in Berlin realisierten Wohneinheiten erfasst.

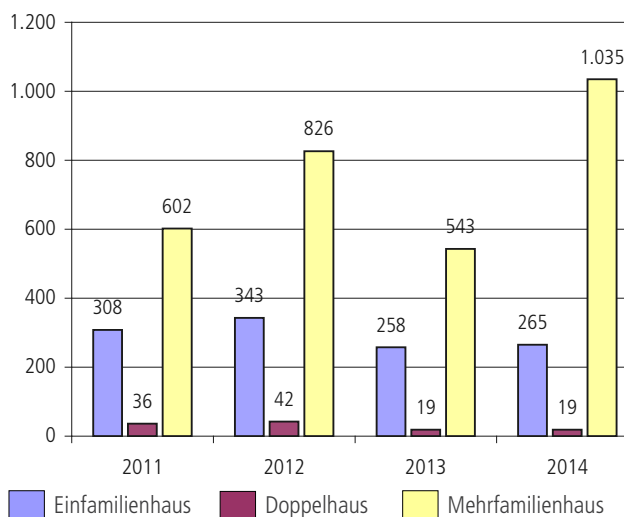
Bei den im Bezirk realisierten Wohneinheiten ergibt sich zwischen 2011-2014 folgendes Verteilungsmuster:

- Einfamilienhaus: 1.174 WE
- Doppelhaus: 116 WE
- Mehrfamilienhaus: 3.006 WE¹⁷

Während die Neubauaktivitäten im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser über die Jahre vergleichsweise konstant blieben, ist im Geschosswohnungsbau, mit Ausnahme 2013, eine Steigerung ablesbar.



Summe der genehmigten und realisierten Wohneinheiten durch Neubau (ohne Maßnahmen im Bestand) im Zeitraum 2011 bis 2014/15 im Bezirk Pankow, Datengrundlage: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg



Übersicht der realisierten Wohneinheiten durch Neubau (ohne Maßnahmen im Bestand) im Zeitraum 2011 bis 2014 nach Typ und Jahr im Bezirk Pankow, Datengrundlage: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

¹⁵ Amt für Statistik B.-B.: Stat. Jahrbuch 2014, S. 270, 276 / Stat. Jahrbuch 2013, S. 274, 279 / Stat. Jahrbuch 2012, S. 274, 279 und Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilungen Nr. 47, Nr. 114 und Nr. 201, 2015.

¹⁶ Amt für Statistik B.-B.: Pressemitteilung Nr. 285, 2015.

¹⁷ Eigene Teilauswertung auf Grundlage des Statistisches Informationssystem Berlin-Brandenburg (StatIS-BBB) des Amtes für Statistik B.-B., URL: https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/statis/login.do?guest=guest&db=BBB_BAU_FERT (Zugriff September 2015).

Neben dem Wohnungsneubau entstehen weitere Wohneinheiten durch ergänzende Maßnahmen im Bestand. Hierzu zählen u.a. Nachverdichtungsmaßnahmen durch Dachgeschossausbau und Aufstockungen. Insbesondere der Dachgeschossausbau bewegt sich in einer für den Wohnungsmarkt relevanten Größenordnung.

Berlinweit wurden zwischen 2011 und 2014 rd. 1.850 Wohneinheiten durch Dachgeschossausbau und Aufstockungen geschaffen. Für Pankow selbst wurde in diesem Betrachtungszeitraum ein Ausbauvolumen von 535 Wohneinheiten erfasst, was die mit Abstand höchsten Fertigstellungsrate in diesem Segment sind und einem Anteil von 29% am Gesamtbestand entspricht. Im gleichen Zeitraum entstanden zum direkten Vergleich 258 WE im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und 203 WE im Bezirk Mitte.¹⁸

Unter Berücksichtigung aller realisierten Wohneinheiten, einschließlich Wohnungen in Nichtwohngebäuden sowie Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, entstanden zwischen 2011 und 2014 rd. 5.500 neue Wohneinheiten im Bezirk. Hierzu zählen rd. 1.500 Wohneinheiten in Einfamilien- und Doppelhäusern sowie weitere 4.000 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser).¹⁹ Unter Berücksichtigung der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt definierten Richtwerte für die Belegungsdichten bei Ein- und Zweifamilienhäusern (1 WE / 3 EW) und Mehrfamilienhäusern (1 WE / 2 EW), entstand demnach Wohnraum für rd. 12.500 Personen.

	Anzahl realierte WE in EFH/DH	Anzahl EW	Anzahl realierte WE in MFH	Anzahl EW
2011-2014	1.500 WE	4.500 EW	4.000 WE	8.000 WE

¹⁸ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Dachraumpotentialanalyse der gründerzeitlichen Gebäudebestände sowie der Siedlungen der 1920er und 30er Jahre in Berlin, S. 94, 2015 / Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Sonderauswertung der Baufertigstellungen 2011-2014 auf Blockebene, 2015.

¹⁹ Amt für Statistik B.-B.: Stat. Jahrbuch 2014, S. 270ff / Stat. Jahrbuch 2013, S. 274ff / Stat. Jahrbuch 2012, S. 274ff und Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilungen Nr. 47, Nr. 114 und Nr. 201, 2015.

Wohnungswirtschaftliche Entwicklungen

Der kontinuierliche Anstieg der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen schlägt sich in der Entwicklung der wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen nieder.

Die Höhe der Angebotsmieten bei Neuvermietungsangeboten betrug 2015 durchschnittlich 9,47 EUR/m² je Monat. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Steigerung um 4,9%. Hinter den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg (11,00 EUR/m²), Mitte (10,70 EUR/m²) und Charlottenburg-Wilmersdorf (10,00 EUR/m²) der viert-höchste Wert der Stadt. Der Berliner Durchschnittswert lag 2015 bei insgesamt 8,99 EUR/m²/Monat.²⁰

Betrachtet man die Marktsegmente einzeln, wird deutlich, dass in Pankow vor allem die unteren Marktsegmente von Teuerungsraten betroffen sind. Der Median in diesem Bereich lag mit 6,14 EUR/m²/Monat deutlich über dem Berliner Durchschnitt von 5,61. Die Steigerungsraten im oberen Marktsegment folgen mit 16,00 EUR/m² je Monat der stadtweiten Entwicklung. Gegenüber dem Vorjahr stiegen allerdings auch hier die Preise um 5,5%.²¹

Bei der Preisentwicklung von Eigentumswohnungen sind ebenfalls Steigerungsraten zu verzeichnen. Im Jahr 2015 betrug der Median aller Marktsegmente 3.049 EUR/m², was einem Anstieg um 5,9% zum Vorjahr entspricht. Bezogen auf Berlin bewegt sich dieser Wert leicht über dem stadtweiten Durchschnitt von 3.000 EUR/m².

Deutlich über dem Berliner Durchschnitt liegt der Kaufpreis bei Eigentumswohnungen im unteren Marktsegment. Während berlinweit 1.365 EUR/m² abgerufen wurden, betrug der Median im Bezirk 1.667 EUR/m². Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sich die Preise damit um 11,1%. Im Gegensatz hierzu liegen die Kaufpreise im oberen Marktsegment mit 5.333 EUR/m² unter dem Berliner Durchschnittswert von aktuell 5.659 EUR/m². Prozentual gesehen, sind dennoch auch hier deutliche Steigerungen zu verzeichnen. Zum Vorjahr verteuerten sich die Kaufpreise für das obere Marktsegment um 15,9%, was über dem stadtweiten Durchschnitt von 13,2% liegt.²²

²⁰ CBRE, BerlinHyp: Wohnungsmarktreport 2016, S. 6, 2016.

²¹ CBRE, BerlinHyp: Wohnungsmarktreport 2016, S. 6, 2016.

²² CBRE, BerlinHyp: Wohnungsmarktreport 2016, S. 8, 2016.

Aufgrund der sehr heterogenen Siedlungsstruktur des Bezirks, welche hochverdichtete Gründerzeitquartiere, ausgedehnte Einfamilienhausgebiete, Dorflagen und Großwohnsiedlungen einschließt, ist der Wohnungsmarkt räumlich sehr ausdifferenziert.

So belaufen sich die mittleren Angebotsmieten im Bereich um den Kollwitzplatz auf 12,01 EUR/m². Seit 2011 gehört dieser Teilbereich Prenzlauer Bergs zu den sechs teuersten Quartieren Berlins. Ein ähnlich hohes Preisniveau ist in den angrenzenden Bereichen um die Prenzlauer Allee, dem Helmholtzplatz, der Danziger Straße sowie dem Arminplatz zu verzeichnen. In den angrenzenden Bezirksregionen Pankow Zentrum und Pankow Süd bewegt sich die mittlere Angebotsmiete mit 9,00 EUR leicht unter dem bezirklichen Durchschnitt. Die mittleren Angebotsmieten in Weißensee, Niederschönhausen, Wilhelmsruh und Rosenthal liegen zwischen 8,00-8,99 EUR. Diese Teilbereiche verzeichnen in den letzten Jahren allerdings stärkere Preissteigerungen. Am unteren Ende der mittleren Angebotsmieten befinden sich die Bezirksregionen Buchholz (7,96 EUR/m²), Karow und Buch (beide 7,08 EUR/m²). Für die Teilbereiche Blankenfelde und Blankenburg liegen keine Fallzahlen vor, da aufgrund der hohen Anzahl an Eigenheimen kaum Mietangebote bestehen.²³

In Bezug auf die aktuelle Angebotssituation ist festzuhalten, dass in nahezu allen Marktsegmenten des Bezirks das Angebot unter der eigentlichen Nachfrage liegt. Insbesondere bei frei stehenden Einfamilienhäusern sind aktuell und kurzfristig hohe Angebotsdefizite zu erwarten. Auch beim Angebot an Eigentumswohnungen verzeichnet der Bezirk Angebotsdefizite. Während für Mietwohnungen im oberen Marktsegment nur leichte Angebotsdefizite bestehen, ist der Nachfrageüberhang im mittleren Preissegment deutlich höher. Die höchsten Angebotsdefizite bestehen allerdings aktuell und künftig im unteren und preisgebundenen Mietsegment.²⁴

Als ein weiterer Indikator zur Bewertung der aktuellen wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann die Anzahl der Grundbuchumschreibungen herangezogen werden. So wurden zwischen 2004 und 2013

insgesamt 12.541 Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen umgewandelt, was einem stadtweiten Anteil von 21,5% entspricht. Vor Friedrichshain-Kreuzberg (10.177) und Charlottenburg-Wilmersdorf (7.633) ist dies der höchste Wert innerhalb Berlin.²⁵

Betrachtet man den gesamten Wohnungsbestand hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse wird deutlich, dass mit rd. 87% ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Mietwohnungen im Bezirk besteht (Berliner Durchschnitt 85%).²⁶ Allerdings finden sich auch hier räumliche Unterschiede hinsichtlich der Eigentumsform der Wohngebäude, die im Rahmen des Zensus 2011 erhoben worden sind. Ein vergleichsweise hoher Anteil an Wohngebäuden mit einer Gemeinschaft von Wohneigentümern (WEG-Gebäude) befindet in den hochverdichteten Gründerzeitquartieren des südlichen Prenzlauer Bergs. Hier bewegt sich deren Anteil zwischen 25% und 32%. Mit rd. 11,2% liegt der Anteil WEG-Gebäude am bezirklichen Gesamtbestand leicht unter dem Berliner Durchschnitt von rd. 12,3%.²⁷

Die Wohnungsbestände kommunaler Wohnungsunternehmen sind hingegen über den gesamten Bezirk verteilt. Die höchsten Anteile am Gesamtwohnungsbestand der jeweiligen Bezirksregionen befinden sich in den Bezirksregionen Pankow Süd (26,2%), Pankow Zentrum (21,9%) Prenzlauer Berg Nord (22,8%), Buch (18,3%) und Weißensee (17,2%). Der Anteil der kommunalen Siedlungsbestände am Gesamtwohnungsbestand des Bezirks beträgt lediglich 8,3%, was jedoch noch über dem Berliner Durchschnitt von 6,4% liegt. Die stadtweit höchsten Anteile finden sich beispielsweise in Lichtenberg (22%) oder Mitte (13%). Mit rd. 63% befindet sich der Großteil der Wohngebäude Pankows im Besitz von Privatpersonen, was nahezu dem stadtweiten Durchschnitt entspricht. Die prozentualen Schwerpunktbereiche sind hier vor allem die Einfamilienhausgebiete in den nördlichen Bezirksregionen Blankenburg/Heinersdorf/Märchenland (93,5%), Buchholz (88,6) und Karow (83%).²⁸

25 Investitionsbank Berlin: IBB Wohnungsmarktbericht 2014, Tabellenband, S. 18f, 2015.

26 Investitionsbank Berlin: IBB Wohnungsmarktbericht 2014, S. 42, 2015.

27 Amt für Statistik B.B.: Zensusatlas Berlin, URL: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/instantatlas/interaktivekarten/zensusatlas-berlin/atlas.html> (Zugriff September 2015).

28 a.a.O. [27].

23 CBRE, BerlinHyp: Wohnungsmarktreport 2016, S. 48f, 2016.

24 Investitionsbank Berlin: IBB Wohnungsmarktbarometer 2015, S. 9ff, 2015.

3.3 Bevölkerungsprognose und Entwicklung der Wohnungsmarktnachfrage

In keinem anderen Bezirk wird das prognostizierte Bevölkerungswachstum dynamischer verlaufen als in Pankow. Schon jetzt stieg die Anzahl der Einwohner von 365.000 im Jahr 2011 auf insgesamt 384.400 im Jahr 2014. Dies entspricht einem Wachstum von rd. 19.400 Personen.

Die Dynamik dieser Entwicklung wird insbesondere anhand der 2012 veröffentlichten Bevölkerungsprognose deutlich. Bereits 2013 wurde erkennbar, dass die Realentwicklung im Bezirk nicht nur über der mittleren Prognosevariante, sondern auch über der oberen Prognosevariante liegen und künftig ein noch stärkeres Wachstum zu erwarten sein wird. Aufgrund dieser im Jahr 2011 nicht vorhersehbaren Bevölkerungsentwicklung wurde eine Überarbeitung und Fortschreibung der Bevölkerungsprognose notwendig. Im Januar 2016 veröffentlichte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt eine aktualisierte Prognose für Berlin und die Bezirke für den Zeitraum 2015 bis 2030. Mit Senatsbeschluss vom 09.02.2016 wird die mittlere Prognosevariante als Arbeits- und Planungsgrundlage für die Fachverwaltungen und Bezirke bestimmt, die auch dem Wohnbaukonzept für Pankow zu Grunde gelegt wird.

Die Bevölkerungsprognose berechnet anhand der Geburten, Sterbefälle, Zu- und Fortzüge die Bevölkerungszahl und die künftige demografische Zusammensetzung der Bevölkerung. Auf kleinräumlicher Ebene wird das innerstädtische Umzugsverhalten der Einwohner in die Rechnung mit einbezogen und über Umzugsquoten abgebildet, die aus den Daten der vergangenen Jahre ermittelt wurden. Hierbei wird ebenfalls der Zuwachs erfasst, welcher durch kleinere Baumaßnahmen, wie Baulückenschließungen, Dachgeschossaus- und aufbau sowie Nachverdichtungsmaßnahmen entsteht.

Zur Berücksichtigung der größeren Wohnungsneubauvorhaben werden die Potenzialflächen des Wohnbauflächeninformationssystems (WoFIS) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt in die Rechnung integriert. Bei der Berechnung der Verteilung der Binnenwanderung werden künftige Wohnbauprojekte ab einem Umfang von 200 Wohneinheiten berücksichtigt. Die kleineren Neubauvorhaben unter 200 WE werden über die Ermittlung des Umzugsverhaltens und der Umzugsquoten in der Bevölkerungsprognose berücksichtigt. Für

die mittlere Prognosevariante wurde bei den im WoFIS dargestellten Wohneinheiten ein Abschlag vorgenommen, da davon ausgegangen wurde, dass bei realem Marktgeschehen und Zeitverlauf nicht alle potenziellen Wohneinheiten auch tatsächlich realisiert werden. Für Wohnungsneubau im Geschosswohnungsbau wird eine Belegungsdichte von zwei Personen je Haushalt angenommen und bei Ein- und Zweifamilienhäusern drei Personen, je neu errichteter Wohneinheit. Die Einbeziehung der aktuellen Flüchtlingszahlen konnte bei der Prognoseberechnung noch nicht erfolgen, da keine verlässlichen und prognostizierbaren Daten vorlagen.²⁹

Prognostiziertes Bevölkerungswachstum

Zum 31.12.2014 (Stichtag Bevölkerungsprognose) wurden für Berlin insgesamt 3.562.000 Personen erfasst. Gegenüber 31.12.2010 bedeutet dies ein Bevölkerungszuwachs von rd. 174.000 Personen. Gemäß der mittleren Prognosevariante wird die Berliner Bevölkerung bis 2030 auf 3.828.000 (+7,5%) anwachsen, was einem Zuwachs von 266.000 Personen entspricht.³⁰

Bis 2030 wird sich das Durchschnittsalter von aktuell 42,9 auf künftig 44,3 Jahre erhöhen. Hauptursache dieser Entwicklung ist eine verstärkte Zunahme der Einwohner in den höheren Altersgruppen. So wird sich die Zahl der über 80-Jährigen auf rd. 266.000 Personen erhöhen, was einem Zuwachs von 62% entsprechen wird. Auch bei den 65- bis unter 80-Jährigen wird ein Wachstum von 12%, auf dann insgesamt 581.000 Personen prognostiziert. Die Zahl der erwerbsfähigen Bevölkerung (18- bis unter 65) wird mit rd. 22.000 Personen nur geringfügig wachsen. Die Zahl der Kinder unter 6 Jahren wird bis 2030 um etwa 206.000 Personen anwachsen, wobei die größten Zuwachsraten bis 2020 erwartet werden. Die für die Infrastrukturplanung ebenfalls relevante Altersgruppe der 6- bis unter 18-Jährigen wird um 23%, auf dann rd. 416.000 Personen überdurchschnittlich stark anwachsen.³¹

²⁹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030, Handreichung zur kleinräumigen Nutzung d. Prognosedaten unterhalb d. Ebene der Prognoseräume, S. 3, 2016.

³⁰ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030, S. 28, 2016.

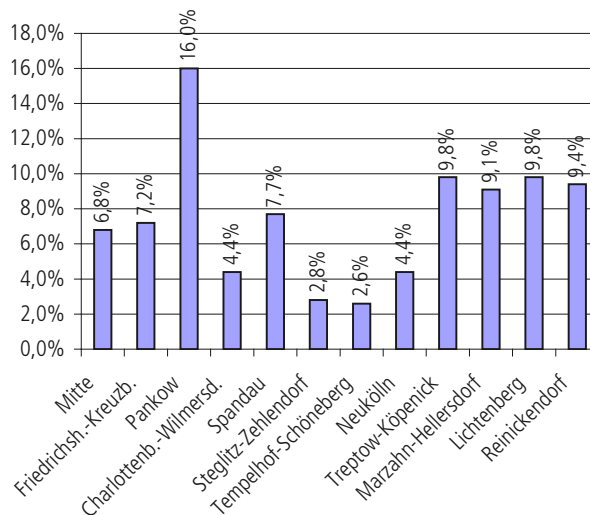
³¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Kurzfassung Bevölkerungsprognose 2015-2030, URL: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planken/bevoelkerungsprognose/de/ergebnisse/index.shtml> (Zugriff Februar 2016).

Für den Bezirk Pankow wird ein Bevölkerungswachstum von 16,0% prognostiziert. Demnach wird die Bevölkerung um rd. 61.100 Personen, von aktuell 384.400 auf 445.500 im Jahr 2030 anwachsen (mittlere Prognosevariante). Die nächsthöchsten Zuwächse werden in den Bezirken Mitte, Treptow-Köpenick und Reinickendorf (jeweils +24.000 EW) sowie Marzahn-Hellersdorf (+23.000 EW) und Lichtenberg (+26.000 EW) erwartet. In den Bezirken Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg werden mit +8.000 bzw. +9.000 EW die niedrigsten Zuwachsraten erwartet.³²

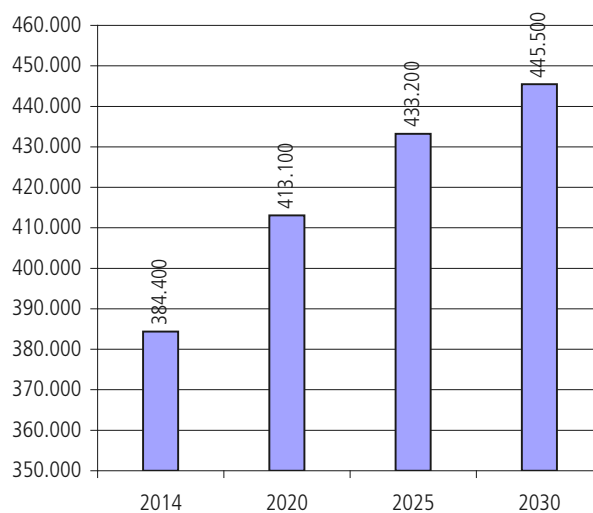
Während die größten Wachstumsdynamiken in nahezu allen Bezirken bis 2020 erwartet werden, wird das Wachstum in Pankow sowohl kurz- als auch langfristig gleichermaßen stark ausfallen. Zwischen 2015 und 2020 wird im Bezirk ein Wachstum von rd. 29.000 Personen (+7,6%) prognostiziert. Von 2021 bis 2030 wird ein Zuwachs von weiteren 32.500 Personen (+7,9%) errechnet. Pankow und Reinickendorf werden die einzigen Bezirke sein, in denen das langfristige Wachstum von 2021-2030 höher ausfällt, als das zwischen 2015-2020. Für Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf wird zwischen 2021-2030 hingegen ein Negativwachstum (-0,9% bzw. -0,4%) berechnet.

Das anhaltende Bevölkerungswachstum des Bezirks verdeutlicht, dass die Ermittlung und Qualifizierung von kurz- und mittelfristig als auch langfristig aktivierbaren Wohnbauflächen gleichermaßen prioritär behandelt werden muss.

Zeitraum	Einwohnerzahl und Zuwachs im Bezirk Pankow
31.12.2014	384.400 EW
2015-2020	+ 28.700 (413.100 EW)
2021-2025	+ 20.100 (433.200 EW)
2026-2030	+ 12.300 (445.500 EW)
2015-2030	+ 61.100 EW



Bevölkerungswachstum 2015-2030 in % nach Bezirken, Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030, 2016



Bevölkerungsentwicklung 2015-2030 in Einwohner im Bezirk Pankow, Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030, 2016

³² Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030, S. 28, 2016.

Räumliche Verteilung und Entwicklung nach Altersgruppen

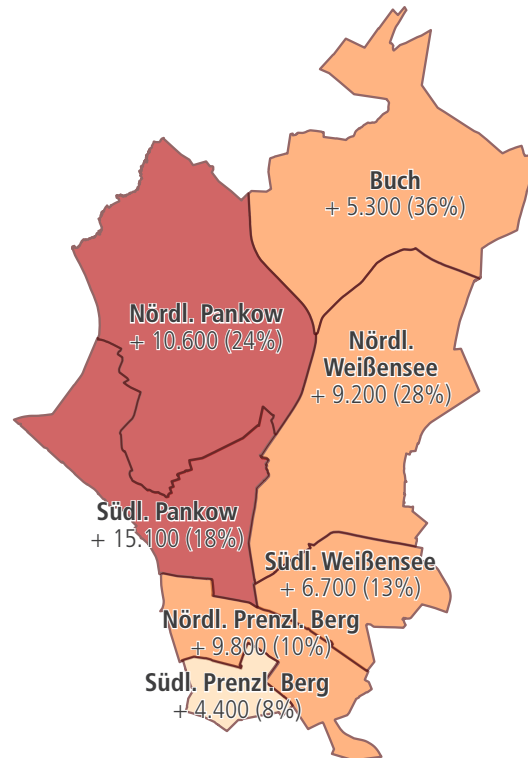
Die prognostizierten Bevölkerungszuwächse werden in den einzelnen Prognoseräumen unterschiedlich stark ausfallen, obgleich alle Teilbereiche des Bezirks vom Wachstum betroffen sein werden. Bei der prognostizierten Entwicklung der Altersgruppen bestehen zwischen den Prognoseräumen ebenfalls Unterschiede.

Die Schwerpunkte des künftigen Bevölkerungswachstums befinden sich in den Planungsräumen Nördliches (+10.600 EW) und Südliches Pankow (+15.100 EW). Ebenfalls hohe Zuwachsraten werden in den Prognoseräumen Prenzlauer Berg Nord (+9.800 EW), Nördliches (+9.200 EW) und Südliches Weißensee (+6.700 EW) prognostiziert. Mit einem Zuwachs von 4.400 Personen wird im Prognoseraum Südlicher Prenzlauer Berg das niedrigste Wachstum erwartet. Für den nördlichsten Prognoseraum (Buch) werden bis 2030 insgesamt 5.300 weitere Einwohner erwartet. Obwohl es sich hierbei um den zweitniedrigsten Wert handelt, werden die prozentualen Zuwächse mit rd. 36% hier am höchsten ausfallen.

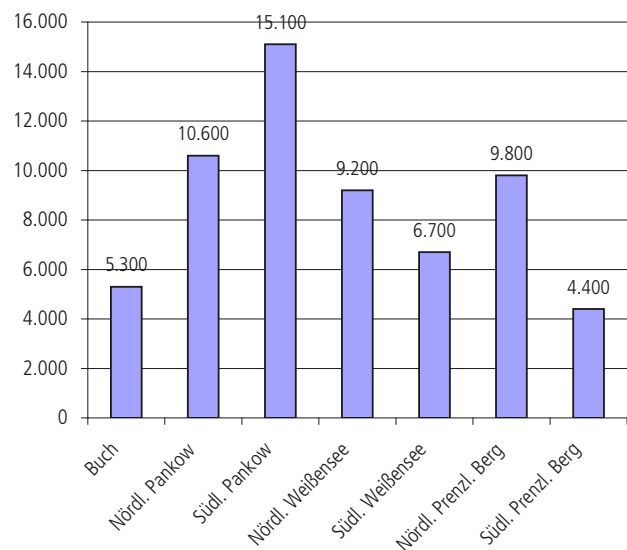
Während sich die Altersgruppe der 0- bis unter 6-Jährigen in den Prognosewerten vergleichsweise stabil verhält, werden bei den 6- bis unter 18-Jährigen deutliche Anstiege verzeichnet. Deren Anteil wird von aktuell 36.700 auf 52.500 Personen im Jahr 2030 anwachsen, was einem Zuwachs von rd. 15.800 Personen entspricht.

Die Entwicklung der größten Altersgruppe des Bezirks (18- bis unter 45-Jährige) wird ebenfalls verhältnismäßig stabil verlaufen. Bis 2025 wird deren Anteil nur geringfügig auf 168.500 Personen anwachsen und bis 2030 wiederum leicht rückläufig sein.

Die größten Zuwachsraten in allen Prognoseräumen verzeichnen die Altersgruppen ab 45 Jahren. So wird der Anteil der 45- bis unter 65-Jährigen von 99.000 im Jahr 2014 auf insgesamt 123.800 im Jahr 2030 ansteigen. Überdurchschnittlich hohe Zuwächse werden ebenfalls in der Altersgruppe der 65-Jährigen und älter prognostiziert. Bis 2030 ist hier ein Zuwachs von 18.000 Personen zu erwarten.



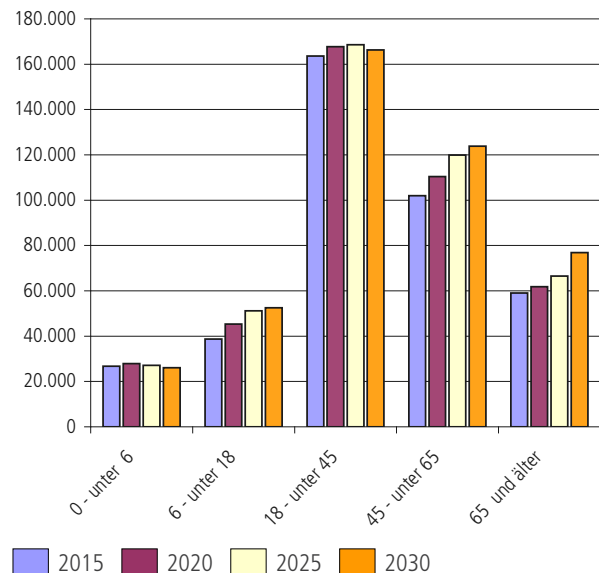
Prognostiziertes Bevölkerungswachstum 2015-2030 in Einwohner absolut und in Prozent nach Prognoseräumen, Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030, 2016



Prognostiziertes Bevölkerungswachstum 2015-2030 in Einwohner nach Prognoseräumen, Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030, 2016

Der überdurchschnittlich hohe Anstieg der Altersgruppe 65+ bedeutet künftig eine erhöhte Nachfrage nach barrierearmen Wohnraum und Betreuungsangeboten. Der starke Zuwachs der 45- bis unter 65-Jährigen wird aufgrund einer allgemein höheren Kaufkraft innerhalb dieser Altersgruppe zu einer verstärkten Nachfrage im Bereich des gehobenen Miet- und Eigentumssegments führen. Durch den hohen Zuwachs der 6- bis unter 18-Jährigen werden künftig ebenfalls größere, preisgünstigere und familiengerechte Wohnungen nachgefragt werden. Hierzu zählt ebenfalls eine verstärkte Nachfrage im Bereich der Einfamilien- und Reihenhäuser.

Im Folgenden werden für die sieben Prognoseraume des Bezirks die prognostizierten Bevölkerungszuwächse und Entwicklungen innerhalb der unterschiedlichen Altersgruppen im Detail dargestellt.



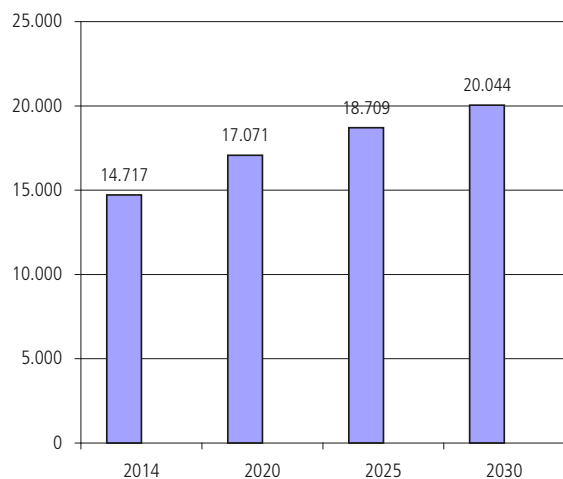
Bevölkerungswachstum 2015-2030 in Einwohner (absolut) nach Altersgruppen für den Gesamtbezirk, Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030, 2016

	2014	2015	2020	2025	2030	2015-2030
0 - unter 6	25.800	26.700	27.900	27.100	26.100	+ 300
6 - unter 18	36.700	38.700	45.300	51.200	52.500	+ 15.800
18 - unter 45	164.100	163.600	167.700	168.500	166.300	+ 2.200
45 - unter 65	99.000	102.000	110.400	119.900	123.800	+ 24.800
65 und älter	58.800	59.000	61.800	66.500	76.800	+ 18.000
gesamt	384.400	390.000	413.100	433.200	445.500	+ 61.100

Bevölkerungswachstum 2015-2030 in Einwohner (absolut) nach Altersgruppen für den Gesamtbezirk, Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030, 2016

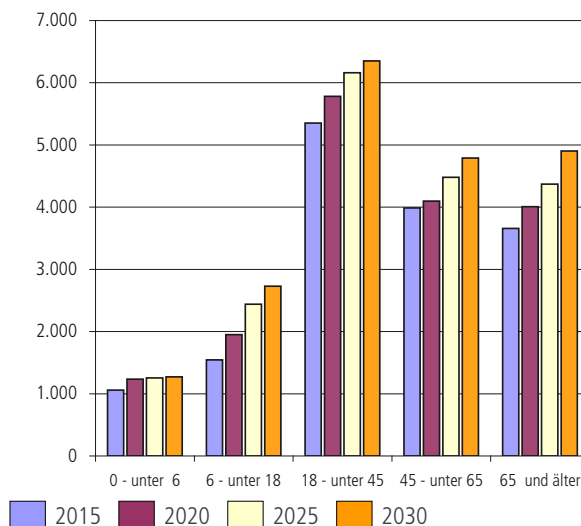
Prognoseraum Buch

Bevölkerungswachstum 2014/15-2030 (+5.300 EW)



Bevölkerungswachstum 2015-2030 in Einwohner (absolut), Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030, 2016

Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen

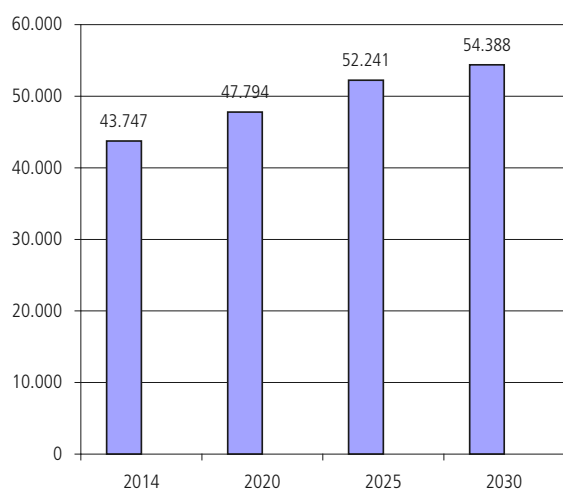


Bevölkerungswachstum 2015-2030 in Einwohner (absolut) nach Altersgruppen, Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030, 2016

Altersgruppe	0 - unter 6	6 - unter 18	18 - unter 45	45 - unter 65	65 und älter
2015-2030	+ 337 EW	+ 1.323 EW	+ 1.465 EW	+ 880 EW	+ 1.322 EW

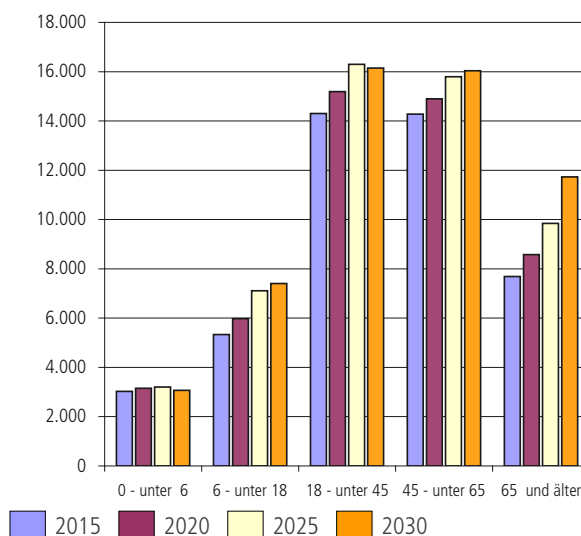
Prognoseraum Nördliches Pankow

Bevölkerungswachstum 2014/15-2030 (+10.600 EW)



Bevölkerungswachstum 2015-2030 in Einwohner (absolut), Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030, 2016

Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen

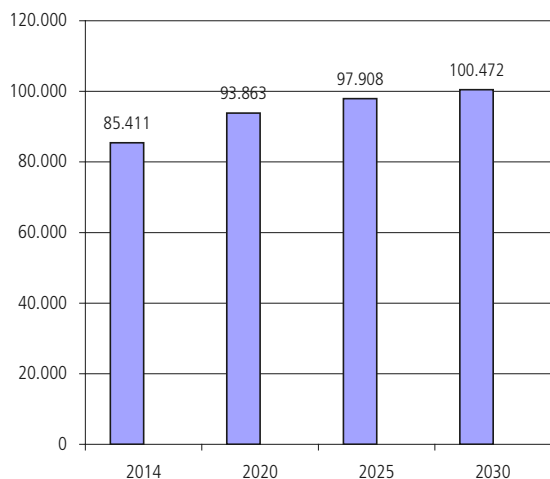


Bevölkerungswachstum 2015-2030 in Einwohner (absolut) nach Altersgruppen, Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030, 2016

Altersgruppe	0 - unter 6	6 - unter 18	18 - unter 45	45 - unter 65	65 und älter
2015-2030	+ 224 EW	+ 2.221 EW	+ 1.970 EW	+ 2.000 EW	+ 4.226 EW

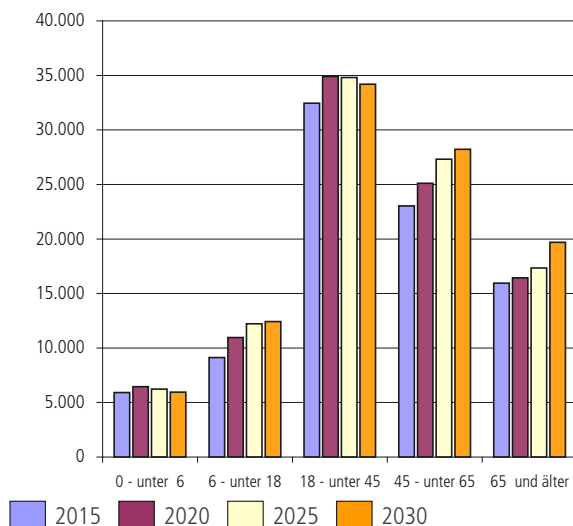
Prognoseraum Südliches Pankow

Bevölkerungswachstum 2014/15-2030 (+15.100 EW)



Bevölkerungswachstum 2015-2030 in Einwohner (absolut), Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030, 2016

Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen

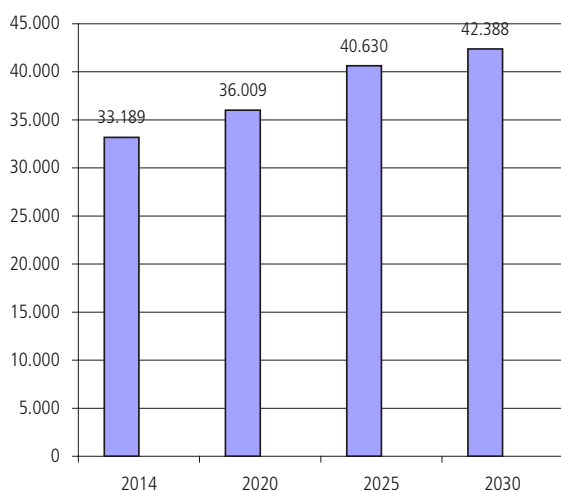


Bevölkerungswachstum 2015-2030 in Einwohner (absolut) nach Altersgruppen, Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030, 2016

Altersgruppe	0 - unter 6	6 - unter 18	18 - unter 45	45 - unter 65	65 und älter
2015-2030	+ 185 EW	+ 3.672 EW	+ 1.707 EW	+ 5.859 EW	+ 3.638 EW

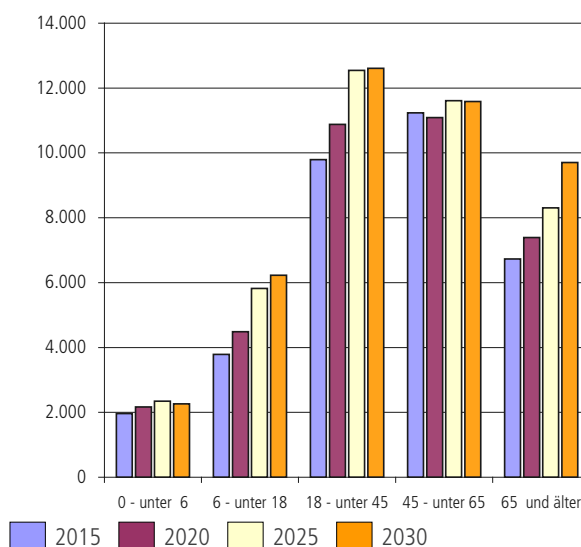
Prognoseraum Nördliches Weißensee

Bevölkerungswachstum 2014/15-2030 (+9.200 EW)



Bevölkerungswachstum 2015-2030 in Einwohner (absolut), Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030, 2016

Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen

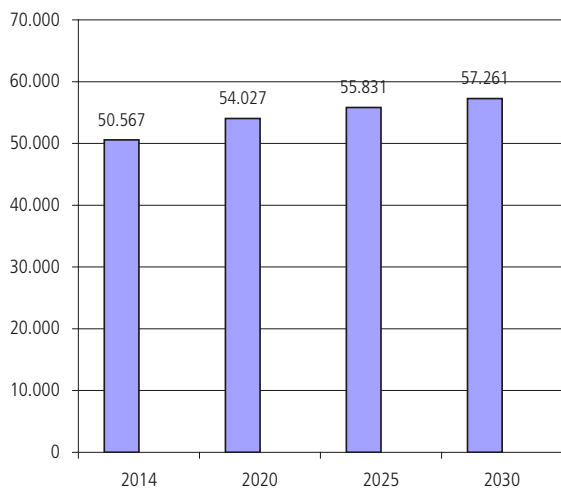


Bevölkerungswachstum 2015-2030 in Einwohner (absolut) nach Altersgruppen, Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030, 2016

Altersgruppe	0 - unter 6	6 - unter 18	18 - unter 45	45 - unter 65	65 und älter
2015-2030	+ 393 EW	+ 2.543 EW	+ 2.772 EW	+ 414 EW	+ 3.078 EW

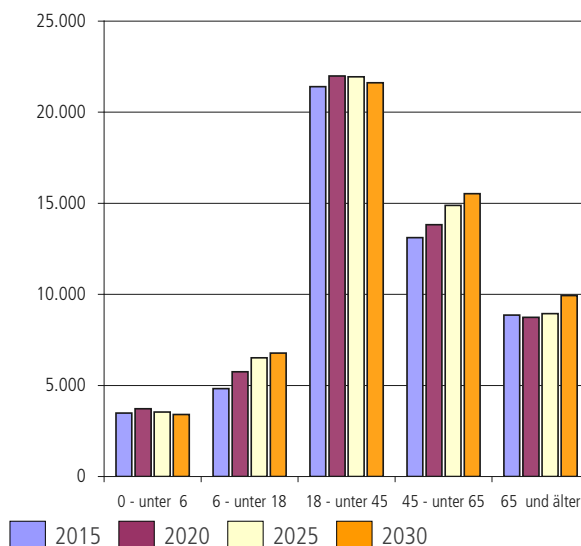
Prognoseraum Südliches Weißensee

Bevölkerungswachstum 2014/15-2030 (+6.700 EW)



Bevölkerungswachstum 2015-2030 in Einwohner (absolut), Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030, 2016

Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen

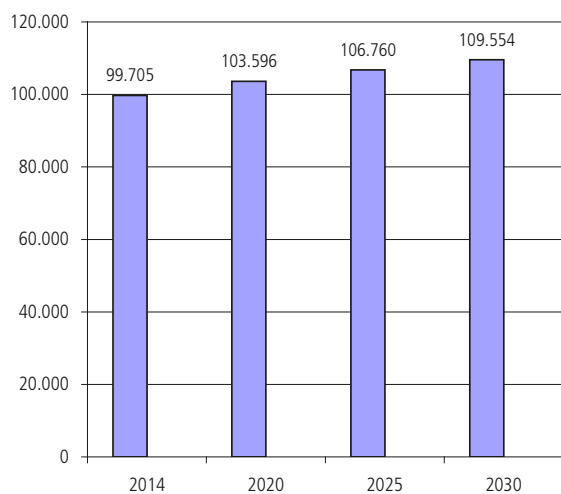


Bevölkerungswachstum 2015-2030 in Einwohner (absolut) nach Altersgruppen, Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030, 2016

Altersgruppe	0 - unter 6	6 - unter 18	18 - unter 45	45 - unter 65	65 und älter
2015-2030	+ 134 EW	+ 2.201 EW	+ 614 EW	+ 2.687 EW	+ 1.058 EW

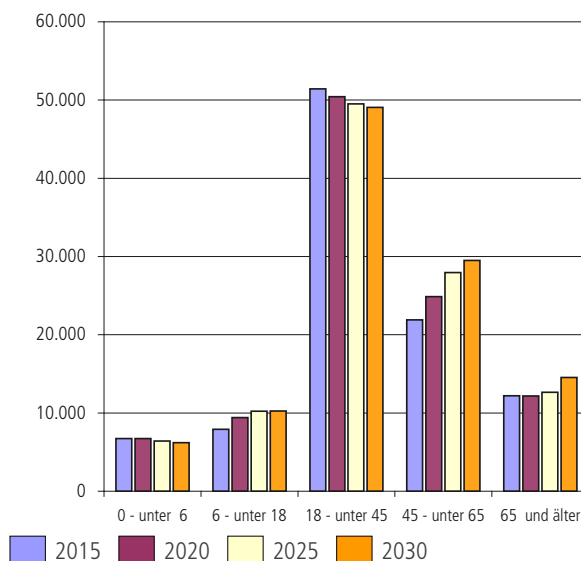
Prognoseraum Nördlicher Prenzlauer Berg

Bevölkerungswachstum 2014/15-2030 (+9.800 EW)



Bevölkerungswachstum 2015-2030 in Einwohner (absolut), Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030, 2016

Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen

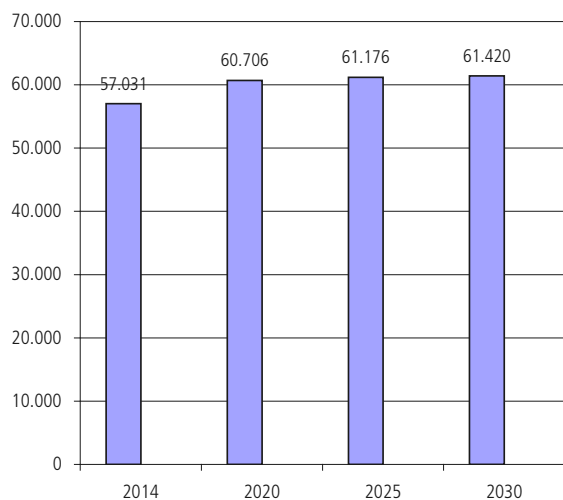


Bevölkerungswachstum 2015-2030 in Einwohner (absolut) nach Altersgruppen, Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030, 2016

Altersgruppe	0 - unter 6	6 - unter 18	18 - unter 45	45 - unter 65	65 und älter
2015-2030	- 438 EW	+ 2.911 EW	- 3.333 EW	+ 8.496 EW	+ 2.213 EW

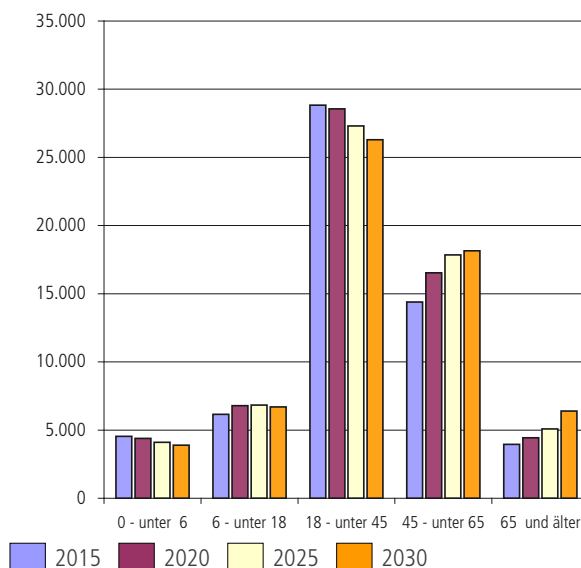
Prognoseraum Südlicher Prenzlauer Berg

Bevölkerungswachstum 2014/15-2030 (+4.400 EW)



Bevölkerungswachstum 2015-2030 in Einwohner (absolut), Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030, 2016

Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen



Bevölkerungswachstum 2015-2030 in Einwohner (absolut) nach Altersgruppen, Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030, 2016

Altersgruppe	0 - unter 6	6 - unter 18	18 - unter 45	45 - unter 65	65 und älter
2015-2030	- 558 EW	+ 909 EW	- 3.024 EW	+ 4.486 EW	+ 2.576 EW

Wie anhand der Detailauswertung deutlich wird, sind innerhalb der Altersgruppen und Prognoserräume Entwicklungsunterschiede zu erkennen.

Für die nördlichen Prognoserräume werden künftig in der Altersgruppe der 0- bis unter 6-Jährigen Zuwächse zu verzeichnen sein. Das höchste Wachstum wird hierbei in Buch (+337 EW) und im Nördlichen Weißensee (+393 EW) prognostiziert. In den südlichen Prognoserräumen Nördliches und Südliches Prenzlauer Berg werden hingegen abnehmende Zahlen innerhalb dieser Altersgruppe erwartet.

Allen Prognoserräumen ist gemeinsam, dass der Anteil der 6- bis unter 18-Jährigen steigen wird. Die höchsten Zuwachsraten werden im Südlichen Pankow (+3.672 EW) und im Nördlichen Prenzlauer Berg verzeichnet (+2.911 EW). Der niedrigste Zuwachs wird hingegen im Prognoseraum Südlicher Prenzlauer Berg erwartet (+909 EW).

Die Entwicklung der Altersgruppe der 18- bis unter 45-Jährigen wird im Bezirk unterschiedlich verlaufen. Während in den nördlichen Prognoserräumen auch hier ein hohes Wachstum erwartet wird, sind der Nördliche und Südliche Prenzlauer Berg von überdurchschnittlich hohen Rückgängen gekennzeichnet. Die Verluste in dieser Altersgruppe betragen im Nördlichen Prenzlauer Berg -3.333 EW und im Südlichen Prenzlauer Berg -3.024 EW.

Gleichzeitig werden in diesen beiden Prognoserräumen die Altersgruppen der 45- bis unter 65-Jährigen und die der 65-Jährigen und älteren um insgesamt 17.800 EW überdurchschnittlich stark zunehmen. Für die übrigen Prognoserräume sind ebenfalls Zuwächse bei den 45- bis unter 65-Jährigen zu verzeichnen. Der höchste Zuwachs in der Altersgruppe ab 65 Jahren wird im Nördlichen Pankow erwartet. Bis zum Jahr 2030 wird deren Anteil um insgesamt 4.226 Personen zunehmen.

Neubaubedarf

Der künftig erforderliche Neubaubedarf ergibt sich aus der Zunahme der wohnungsnachfragenden Haushalte sowie aus der Bereitstellung notwendigen Ersatzwohnraums. Anhand der Verteilung der im WoFIS dargestellten Wohnbaupotenziale wird für die nördlichen Prognoseräume (Buch, Nördliches und Südliches Pankow sowie Nördliches Weißensee) folgendes Verhältnis angenommen:

- 30% der prognostizierten Einwohner in Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser
- 70% der prognostizierten Einwohner im Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhäuser

In den übrigen Prognoseräumen (Südliches Weißensee, Nördlicher und Südlicher Prenzlauer Berg) werden als pauschaler Richtwert 2 Einwohner je Wohneinheit definiert.

Bei Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern wird mit einer Belegungsdichte von 3 Einwohnern je Wohneinheit gerechnet. Im Geschosswohnungsbau beträgt die angenommene Belegungsdichte 2 Einwohner je Wohneinheit.

Die Berechnung des Ersatzbedarfs erfolgt in Anlehnung an den hierfür im StEP Wohnen 2025 definierten Richtwert von jährlich 0,1% des aktuellen Wohnungsbestands (aktuell 210.000 WE). Der Ersatzwohnungsbau wird in Folge von Abriss, Zusammenlegung und Umnutzung bestehender Wohneinheiten erforderlich.

Auf Grundlage der angenommenen Parameter wird bis 2025 von einem erforderlichen Neubaubedarf von insgesamt 25.168 Wohneinheiten ausgegangen. Dies entspricht einer jährlichen Fertigstellungsrate von 2.288 Wohneinheiten. Ein Großteil der Wohneinheiten wird mit 14.715 WE bis 2020 erforderlich. Die langfristigen Bedarfe belaufen sich auf insgesamt 10.453 WE. Bis zum Jahr 2030 wird die Fertigstellung weiterer 6.730 WE voraussichtlich notwendig. Für den Zeitraum 2015-2030 wird demnach ein Gesamtbedarf von insgesamt 31.900 Wohneinheiten errechnet.

		Neubaubedarf	Bedarf jährlich
2015 - 2020	Neubaubedarf infolge Bevölkerungszuwachs (+28.700 EW)	13.455 WE	
	Ersatzbedarf (6 Jahre)	1.260 WE	
	Bedarf	14.715 WE	rd. 2.453 WE

2021 - 2025	Neubaubedarf infolge Bevölkerungszuwachs (+20.200 EW)	9.403 WE	
	Ersatzbedarf (5 Jahre)	1.050 WE	
	Bedarf	10.453 WE	rd. 2.091 WE

2026 - 2030	Neubaubedarf infolge Bevölkerungszuwachs (+12.200 EW)	5.682 WE	
	Ersatzbedarf (5 Jahre)	1.050 WE	
	Bedarf	6.732 WE	rd. 1.346 WE

	Gesamtbedarf 2015-2025	25.168 WE	2.288 WE
	Gesamtbedarf 2015-2030	31.900 WE	1.994 WE

	2014	2015	2020	2025	2030	2015-30
Bevölkerungsprognose Pankow 2015-2030	384.400	390.000	413.100	433.300	445.500	+ 61.100

Übersicht zum Wohnungsmarkt in Pankow 2014/15

	Pankow	Berlin	Quelle
Bevölkerung zum 31.12.2014	384.400	3.562.200	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Einwohnerregisterstatistik
Bevölkerungsprognose 2015 - 2030	445.500 (+61.100)	3.828.200 (+266.000)	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030, S. 28
Zahl der Privathaushalte 2014	227.700	1.963.200	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stat. Jahrbuch 2015, S. 52
Zahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2014	210.000	1.897.800	Amt für Statistik B.B.: Statistischer Bericht, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2014, S. 9ff
Personen je Haushalt 2014	1,6	1,8	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stat. Jahrbuch 2015, S. 52
Anteil Einpersonenhaushalte 2014	60%	54%	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stat. Jahrbuch 2015, S. 52
Durchschnittsalter 2014	40,8 Jahre	42,9 Jahre	Amt für Statistik B.B.: Statistischer Bericht, Einwohnerinnen und Einwohner im Land Berlin am 31. Dezember 2014, S. 7
Wohnfläche je Wohnung 2014	72,5 m ²	73,0 m ²	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stat. Jahrbuch 2015, S. 288
Wohnfläche je Einwohner 2014	40,2 m ²	39,8 m ²	a.a.O., S. 288

Ø Angebotsmieten 2015	9,47 €/m ²	8,99 €/m ²	CBRE, BerlinHyp: Wohnungsmarktreport 2016, S. 6
Veränderung zu 2014	+4,9%	+5,1%	a.a.O., S. 6
<i>Unteres Marktsegment 2015 (Median)</i>	6,14 €/m ²	5,61 €/m ²	a.a.O., S. 6
<i>Oberes Marktsegment 2015 (Median)</i>	16,00 €/m ²	15,91 €/m ²	a.a.O., S. 6

Ø Kaufpreis Eigentumswohnung 2015	3.049 €/m ²	3.000 €/m ²	CBRE, BerlinHyp: Wohnungsmarktreport 2016, S. 8
Veränderung zu 2014	+5,9%	+10,1%	a.a.O., S. 8
<i>Unteres Marktsegment 2015 (Median)</i>	1.667 €/m ²	1.365 €/m ²	a.a.O., S. 8
<i>Oberes Marktsegment 2015 (Median)</i>	5.333 €/m ²	5.659 €/m ²	a.a.O., S. 8

Ø Kaufkraft je Haushalt	2.836 €	2.971 €	CBRE, BerlinHyp: Wohnungsmarktreport 2016, S. 50
Ø Wohnkosten warm	810,00 €	808,00 €	a.a.O., S. 50
Wohnkostenquote	28,6%	27,2%	a.a.O., S. 50



Quantitatives Wohnbaupotenzial im Bezirk

Darstellung der bezirklichen Wohnbaupotenziale

**Potenziale des Wohnbauflächeninformationssystems (WoFIS)
und Ergänzungsstandorte**

**Ergänzende Potenziale durch Baulückenschließung und
Nachverdichtung in Einfamilienhausgebieten**

Dachgeschossausbaupotenziale innerhalb des Gründerzeitbestands

**Nachverdichtungspotenziale in Wohnsiedlungen der
1920er-1980er-Jahre**

4 Quantitatives Wohnbaupotenzial im Bezirk

4.1 Darstellung der bezirklichen Wohnbaupotenziale

Das quantitative Wohnbaupotenzial des Bezirks Pankow setzt sich aus verschiedenen Teilbereichen zusammen. Die höchsten Potenziale ergeben sich aus den Flächen des Wohnbauflächeninformationssystems (WoFIS), in dem u.a. die Potenzialflächen aus dem Planwerk Innere Stadt, dem Flächenmonitoring, dem Baulückenmanagement und dem StEP Wohnen 2025 zusammengefasst sind. Im Rahmen des Wohnbaukonzepts wurden die im WoFIS getroffenen Annahmen (Bautypologien, künftige Wohneinheiten und Einwohner) überprüft und größtenteils angepasst.

Die im WoFIS dargestellten Standorte werden durch weitere größere Wohnbaustandorte (Ergänzungsstandorte) ergänzt. Weitere Potenziale können durch die Aktivierung kleinteiliger Baulücken und Potenzialflächen aktiviert werden. Neben klassischem Wohnungsneubau lässt sich Wohnraum durch Maßnahmen im Bestand realisieren. Hierzu zählen insbesondere Potenziale durch den Dachgeschossausbau im Gründerzeitbestand und in Siedlungen der 1920er-40er-Jahre. Daneben verfügen die Siedlungen der Nachkriegszeit ebenfalls über Wohnbaupotenziale, welche durch Dachausbau, Aufstockung und bauliche Nachverdichtungsmaßnahmen geschaffen werden können. Weiterer Wohnraum kann durch Nachverdichtungsmaßnahmen in bestehenden Einfamilienhausgebieten geschaffen.

Das bezirkliche Wohnbaupotenzial setzt sich demnach aus folgende Teilbausteinen zusammen:

- Potenziale des Wohnbauflächeninformationssystems (WoFIS) zzgl. Ergänzungsstandorte
- Ergänzende Potenziale durch Baulückenschließung und Aktivierung kleinteiliger Potenzialflächen
- Potenziale durch Nachverdichtung von Einfamilienhausgebieten
- Dachausbaupotenziale im Gründerzeitbestand und in Siedlungen der 1920er-40er-Jahre
- Dachausbau- und Dachaufstockungspotenziale in Siedlungen der Nachkriegszeit bis 1980
- Baulichen Nachverdichtungspotenziale in Siedlungen der Nachkriegszeit bis 1980

Zur quantitativen Ermittlung der Wohnbaupotenziale wurde nach Bautypologien differenziert. Unterschieden wurde in verdichtete Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung (EFH/DH), Reihenhausbauung (RH) und Mehrfamilienhaus / Geschosswohnungsbau (MFH). Für diese Bautypen wurden folgende Planungsannahmen getroffen:

Planungsannahmen zur Ermittlung der quantitativen Wohnbaupotenziale

Bautyp	EFH / DH (verdichtet)	RH	MFH
Wohnungsgröße (WE)	300 m ² (Parzelle) / WE	150 m ² BGF / WE	100 m ² BGF / WE
Belegungsdichte (EW)	3,0 EW / WE	3,0 EW / WE	2,0 EW / WE

In Abhängigkeit zur Größe der Fläche wurde bei der Berechnung der Wohnbaupotenziale ein Erschließungsanteil von 10 bis 20% angenommen. Bei größeren Wohnbaustandorten wurden erforderliche Vorhalteflächen für soziale Infrastrukturen in der Rechnung mitberücksichtigt. Für Kindertagesstätten wurde eine Größe von 2.000 m² und für geplante Grundschulstandorte eine Größe von 17.000 m² als Vorhaltefläche definiert, welche von der Größe der Potenzialfläche abgezogen wurde.

Bestanden für Potenzialflächen aufgrund von Bebauungsplanverfahren, Bauanträgen oder bestehenden Konzepten bereits Aussagen zur Anzahl der Wohneinheiten, so wurden diese nachrichtlich übernommen.

Im Folgenden werden die oben genannten Teilbausteine des bezirklichen Wohnbaupotenzials einzeln nach Bezirksregionen dargestellt. Abschließend erfolgt eine Zusammenfassung und Gesamtschau aller quantitativen Wohnbaupotenziale im Bezirk.

4.2 Potenziale des Wohnbauflächeninformationssystems (WoFIS) und Ergänzungsstandorte

Die mit Abstand höchsten Potenziale des Bezirks werden durch das Wohnbauflächeninformationssystem (WoFIS) dargestellt. Durch das WoFIS sollen die unterschiedlichen gesamtstädtischen bzw. bezirklichen Informationssysteme zu Wohnungsbaustandorten zusammengefasst und vereinheitlicht werden. Es dient den Berliner Senats- und Bezirksverwaltungen künftig als analytische Grundlage für die Ausrichtung der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik, der Flächenvorsorge und Infrastrukturplanung sowie als Instrument zur Mobilisierung von Wohnbauflächen. Neben den einzelnen bezirklichen Standorten stellt das WoFIS die Potenzialflächen dar, welche durch den Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 als künftige Wohnungsbaustandorte vorgesehen sind.

Die Grundlage zur Bearbeitung der WoFIS-Flächen bildet der vorläufige Entwurf des WoFIS (Stand 19.03. und 10.07.2015), in dem die erfassten Flächen hinsichtlich möglicher Wohneinheiten quantifiziert werden. Jede im WoFIS dargestellte Fläche wurde im Rahmen des Wohnbaukonzepts vertiefend untersucht. Dabei wurden die im WoFIS getroffenen Aussagen zu Wohneinheiten und Bauformen konkretisiert und aktualisiert. WoFIS-Potenzialflächen, die bereits realisiert sind, sich in der Realisierung befinden oder für die Baugenehmigungen vorliegen, werden nicht weiter berücksichtigt, da diese im Sinne des Wohnbaukonzepts kein Potenzial mehr darstellen.

Für einen Teil der im WoFIS und StEP Wohnen 2025 dargestellten Flächen bestehen zwischen Bezirk und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt unterschiedliche Entwicklungsvorstellungen. Flächen, die aus Bezirkssicht nicht für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen, sind durch den Bezirk als sogenannte Dissensflächen gekennzeichnet und größtenteils durch Bezirksamtbeschlüsse aus dem Jahr 2013 (VII-0446/2013, VII-0540/2013) in dieser Form bestätigt. Bei der Darstellung der Wohnbaupotenziale wird daher nach sogenannten Konsens- und Dissensflächen unterschieden. Gleichzeitig werden bei der Betrachtung der Dissensflächen die aktuellen Entwicklungen berücksichtigt. Die Dissensflächen, die sich aktuell in der Überprüfung bzw. Bearbeitung befinden, sind zum einen die Elisabethhaue sowie der Standort Heinersdorfer Str./Ost, südlich des Blankenburger Pflasterwegs. Unabhängig vom Konsens- bzw.

Dissensstatus werden alle WoFIS-Potenzialflächen der gleichen Überprüfung unterzogen. Die bestehenden WoFIS-Flächen werden in Abstimmung mit dem Auftraggeber durch weitere Wohnbaustandorte ab 50 Wohneinheiten ergänzt.

Nach der Überarbeitung und Aktualisierung der im WoFIS dargestellten Flächen ergibt sich für den Bezirk Pankow ein Gesamtpotenzial von 39.118 Wohneinheiten. Unter Berücksichtigung der Flächenbeurteilung auf Grundlage der Bezirksamtsbeschlüsse (Konsens- bzw. Dissensflächen) ergeben sich folgende Verteilungen:

- Gesamtpotenzial: 39.118 WE
- davon auf Dissensflächen: 18.291 WE
- davon auf Konsensflächen: 20.827 WE

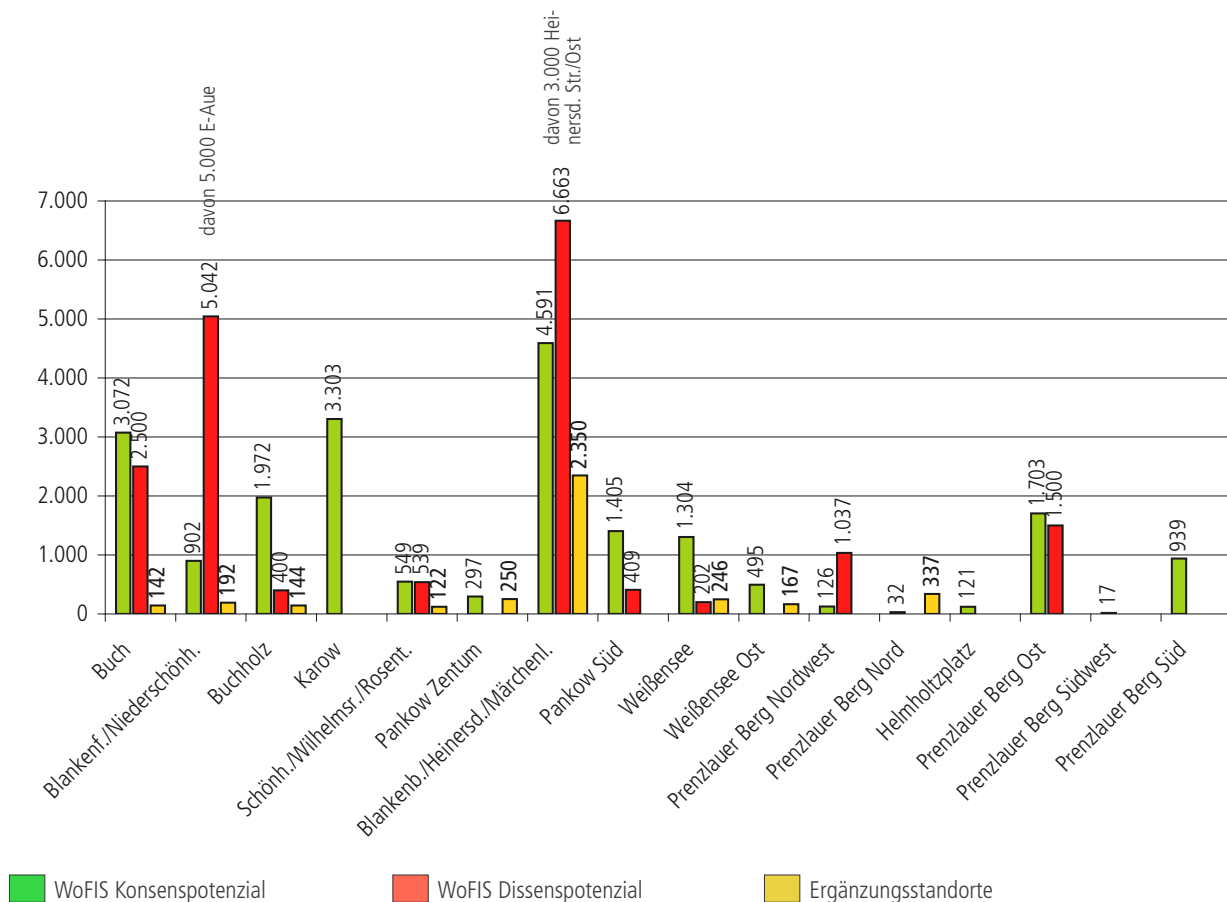
Allein auf den durch den Bezirk bestätigten Wohnungsbaustandorten können 20.827 Wohneinheiten realisiert werden. Diesen 20.827 möglichen Wohneinheiten sind ebenfalls die Potenziale hinzu zurechnen, die durch eine mögliche Bebauung der Elisabethhaue voraussichtlich entstehen werden. Durch die Entwicklung dieser in der Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt liegenden Potenzialfläche werden bis zu 5.000 weitere Wohneinheiten erwartet. Mit einer möglichen Entwicklung der derzeit in Prüfung befindlichen Potenzialfläche Heinersdorfer Straße/Ost könnten weitere rd. 3.000 Wohneinheiten geschaffen werden. Demnach besteht ein bezirkliches Wohnbaupotenzial von 28.827 Wohneinheiten (Konsensflächen zzgl. Elisabethhaue und Heinersdorfer Str./Ost).

Die Bezirksregionen mit den meisten Konsenspotenzialen sind Buch (rd. 3.100 WE), Karow (rd. 3.300 WE), Blankenburg/Heinersdorf/Märchenland (rd. 4.600 WE zzgl. 3.000 WE durch Heinersdorfer Str./Ost) und der Prenzlauer Berg Ost (rd. 1.700 WE). Mit der Entwicklung der Elisabethhaue werden in der Bezirksregion Blankenfelde/Niederschönhausen voraussichtlich weitere 5.000 Wohneinheiten entstehen. Weitere hohe Potenziale befinden sich in Buchholz (rd. 2.000 WE), Pankow Süd (rd. 1.600 WE) sowie Weißensee (rd. 1.300). Mit Ausnahme der Bezirksregion Prenzlauer Berg Süd und Ost, bestehen in den übrigen Bezirksregionen des Prenzlauer Bergs keine nennenswerten Wohnbaupotenziale auf Konsensflächen.

In diesen Bezirksregionen (Prenzlauer Berg Northwest, Prenzlauer Berg Nord, Helmholtzplatz, Prenzlauer Berg Südwest) beläuft sich das Konsenspotenzial auf vergleichsweise geringe 300 Wohneinheiten. Wesentliche Dissensflächen im Bereich Prenzlauer Berg sind mit knapp 1.000 WE die Kleingartenanlage Bornholm Ost (Dissensgrund: Erhalt KGA) sowie der Güterbahnhof Greifswalder Str. (Dissensgrund: langfristiger Erhalt Gewerbe).

Auf den Konsensflächen sowie den Ergänzungspotenzialen besteht demnach ein Wohnbaupotenzial von 24.778 Wohneinheiten. Mit der Entwicklung der Elisabethaue und der Heinersdorfer Str./Ost (derzeit Dissensflächen in Überprüfung) können zudem weitere 8.000 Wohneinheiten geschaffen werden.

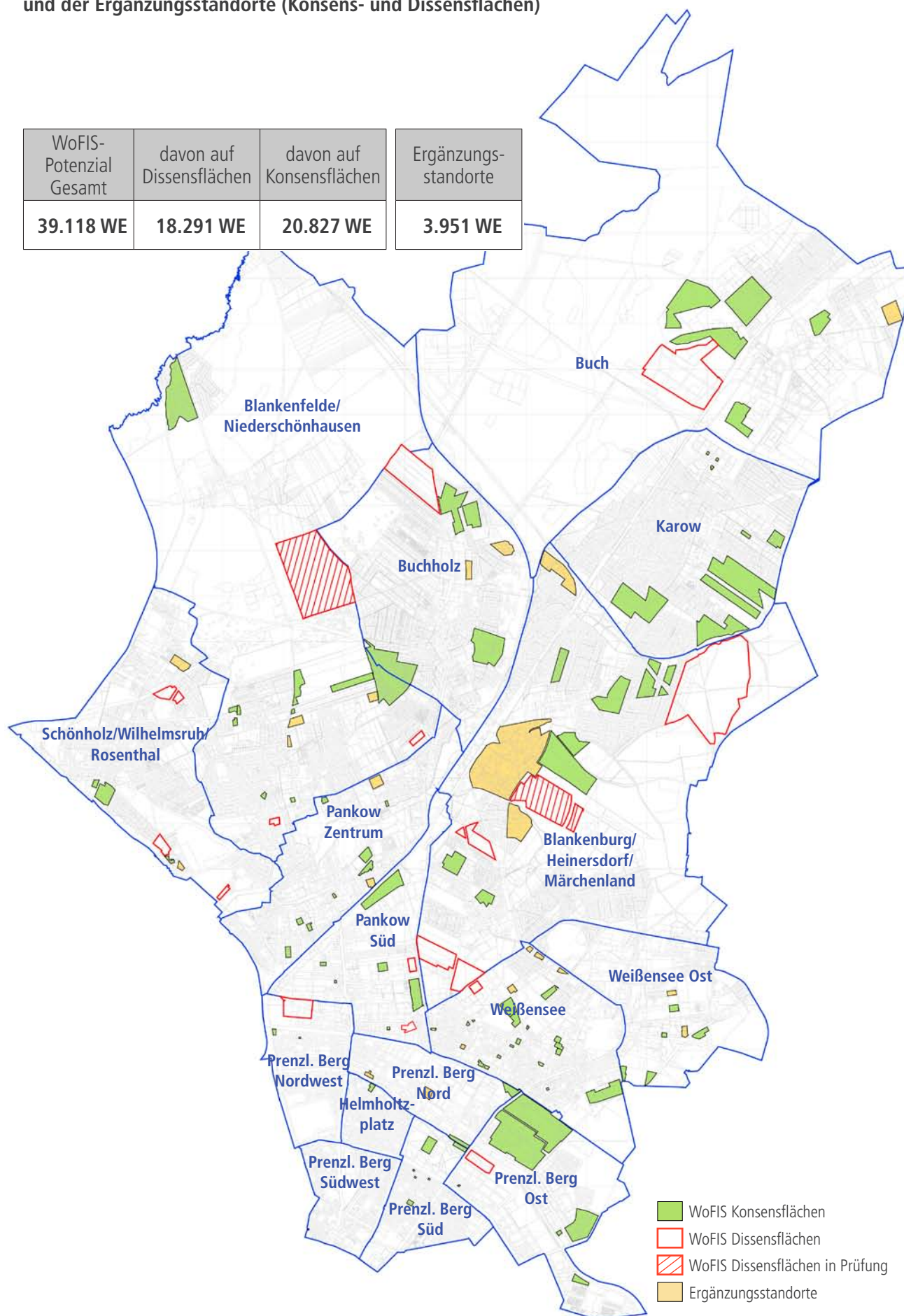
Ergänzt werden die WoFIS-Potenzial durch zusätzliche Wohnbaustandorte (Ergänzungsstandorte), auf denen mehr als 50 Wohneinheiten erwartet werden können. Insgesamt bestehen auf diesen Flächen Wohnbaupotenziale von insgesamt 3.951 zusätzlichen Wohneinheiten.



Wohnbaupotenziale auf WoFIS-Flächen und Ergänzungsstandorten in Wohneinheiten nach Bezirksregionen

Übersicht der Wohnbaupotenziale des Wohnbauflächeninformationssystems und der Ergänzungsstandorte (Konsens- und Dissensflächen)

WoFIS-Potenzial Gesamt	davon auf Dissensflächen	davon auf Konsensflächen	Ergänzungsstandorte
39.118 WE	18.291 WE	20.827 WE	3.951 WE



4.3 Ergänzende Potenziale durch Baulückenschließung und Nachverdichtung in Einfamilienhausgebieten

Neben den erfassten Potenzialflächen des WoFIS bestehen im Bezirk Pankow weitere ergänzende Wohnbaupotenziale. Diese in der Regel eher kleinteiligen Potenzialflächen setzen sich zusammen aus:

- Potenziale durch kleinteilige Baulückenschließung
- Potenziale durch Nachverdichtung in Einfamilienhausgebieten

Insgesamt wurden rd. 90 kleinteilige Flächen bzw. Grundstücke ermittelt, die ein Nachverdichtungspotenzial durch Baulückenschließung aufweisen und nicht im WoFIS erfasst sind. Hierbei handelt es sich überwiegend um Baulücken im Umfeld von Geschosswohnungsbauten. Bei diesen Baulücken wird aufgrund der Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB eine kurzfristige Realisierung als wahrscheinlich erachtet. Als Baulücken wurden solche Grundstücke bewertet, die durch Luftbilddauswertung und in Teilen durch Ortsbegehung als aktuell brachliegende Grundstücke erkennbar waren und noch keine Baugenehmigung aufweisen. Als Suchräume für die Ermittlung von Baulücken wurden die Teilbereiche des Bezirks definiert, die durch bestehenden Geschosswohnungsbau geprägt sind.

Bei Baulücken, die sich aufgrund ihrer städtebaulichen Umgebung für einen Lückenschluss durch Geschosswohnungsbau eignen, wurden zur Ermittlung des Wohnbaupotenzials die städtebaulichen Kennziffern und Dichtewerte (GRZ/GFZ) der angrenzenden Blöcke herangezogen. Je Wohneinheit wurde ein Berechnungsschlüssel von 100m² BGF angenommen (Berechnungsschlüssel siehe Kapitel 4.1).

Insgesamt wurde ein Potenzial von rd. 1.750 Wohneinheiten ermittelt, die durch Baulückenschluss im Geschosswohnungsbau aktiviert werden können. Gemessen an der Anzahl der möglichen Wohneinheiten bestehen in nahezu allen Bezirksregionen, mit Ausnahme von Buch, Potenziale durch kleinteiligen Baulückenschluss mit Geschosswohnungsbau. Die meisten Potenziale befinden sich in den Bezirksregionen Pankow Zentrum (245 WE) und Pankow Süd (169 WE), Weißensee (238 WE) und Prenzlauer Berg Süd (207 WE). In den Bezirksregionen Prenzlauer Berg Nord, Nordwest, Ost, Südwest sowie Helmholtzplatz bestehen hingegen kaum noch Nachverdichtungsmöglichkeiten. Das Potenzial dieser fünf



Exemplarische Baulücke mit Nachverdichtungspotenzial (Lückenschluss) im Bezirk Pankow (Florastraße)

Bezirksregionen beläuft sich zusammen auf lediglich rd. 200 Wohneinheiten.

Inwiefern jede erkennbare Baulücke auch letztendlich als Wohnbaustandort entwickelt werden sollte, ist anhand des konkreten Einzelfalls zu prüfen. Insbesondere in bereits hochverdichteten Quartieren, die einen Mangel an Spiel- und Grünflächen aufweisen, können Baulücken helfen, diese Versorgungsdefizite zu mindern. Hierzu sind die hierfür geeigneten Flächen künftig mittels Bebauungsplanverfahren zu sichern.

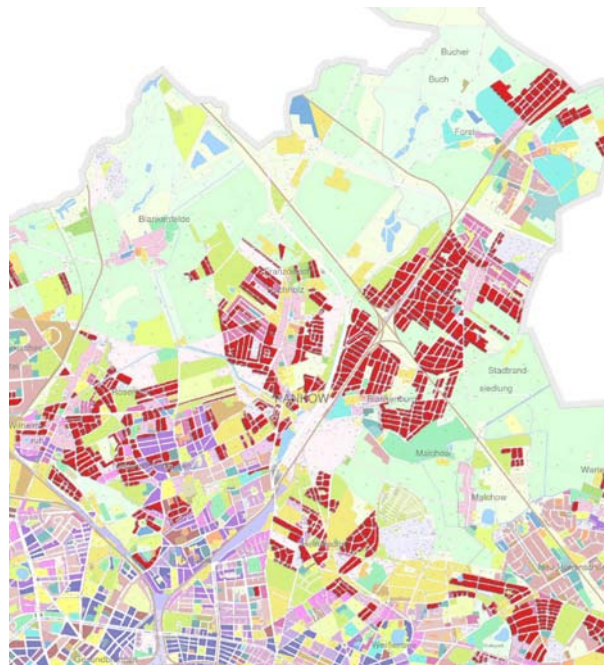
Gleichzeitig stellt die Erfassung der Baulücken eine Momentaufnahme der aktuellen Situation dar. Aufgrund der hohen Dynamik in diesem Bereich und der sehr kleinteiligen Betrachtungsebene können nicht alle potenziellen Baulücken des gesamten Bezirks identifiziert und quantifiziert werden. Insbesondere reine Garagengrundstücke oder gewerblich genutzte Grundstücke (z.B. mit Lager- und Werkstattgebäuden, Autohandel usw.), können ihre Nutzung kurzfristig verlieren und so für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Durch die Funktionsunterlagerung und Qualifizierung bestehender Einzelhandelsstandorte (Lebensmittel-, Getränkemarkt usw.) können zudem weitere Wohneinheiten geschaffen werden.

Weitere Wohnbaupotenziale können durch Nachverdichtungsmaßnahmen in bestehenden Einfamilienhausgebieten aktiviert werden. Neben der Bebauung von Baulücken können durch Grundstücksteilung und durch Umwandlung von Laubengrundstücken weitere Wohneinheiten entstehen.

Anhand der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt veröffentlichten Stadtstrukturkarte aus dem Jahr 2010 wurden die zusammenhängenden Einfamilienhausgebiete im Bezirk abgegrenzt. Der Flächentyp „Freistehende Einfamilienhäuser mit Garten“ umfasst im Bezirk Pankow eine Größe von insgesamt rd. 1.000 Hektar. Größere zusammenhängende Einfamilienhausgebiete bestehen im nördlichen Teilbereich der Bezirksregion Buch, in großen Teilen Karows und Buchholz sowie in Teilbereichen der Bezirksregion Schönholz/Wilhelmsruh/Rosenthal. Nicht berücksichtigt wurden die ebenfalls durch kleinere Bebauungsstrukturen geprägten Flächentypen „Verdichtung in Einzelhausgebieten“, „Reihen- und Doppelhäuser“, „Dörfliche Mischbebauung“ und „Wochenendhäuser und kleingartenähnliche Gebiete“, da diese entweder deutlich heterogener strukturiert sind oder sich nur sehr eingeschränkt für Nachverdichtungsmaßnahmen eignen. Hierbei ist insbesondere der Flächentyp „Wochenendhäuser und kleingartenähnliche Gebiete“ bzw. Erholungsanlagen zu nennen, in denen vor allem die erschließungstechnischen Rahmenbedingungen (Verkehr und Technik) eine geordnete Nachverdichtung erschweren und größtenteils verhindern.

Zur Ermittlung der Nachverdichtungspotenziale in Einfamilienhausgebieten wurden sechs vergleichbare Referenzsiedlungen definiert und separat analysiert. Hierfür wurden alle Grundstücke innerhalb dieser Referenzsiedlungen hinsichtlich folgender Parameter untersucht:

- Potenziale durch Baulückenschließung
- Potenziale durch Teilung größerer Grundstücke
- Potenziale durch Qualifizierung von Garten- bzw. Laubengrundstücken hin zu Einfamilienhausgrundstücken



Untersuchungskulisse (rot hervorgehoben) der Einfamilienhausgebiete im Bezirk Pankow, Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Umweltatlas Berlin 06.08, Stadtstruktur, 2010

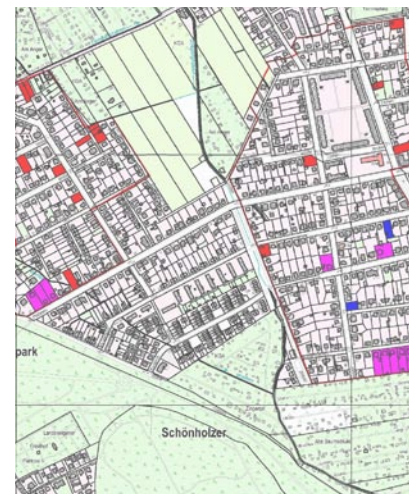
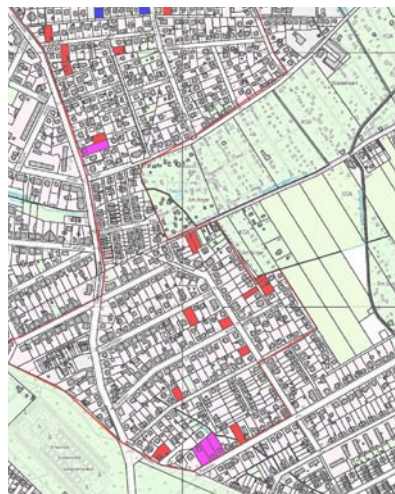
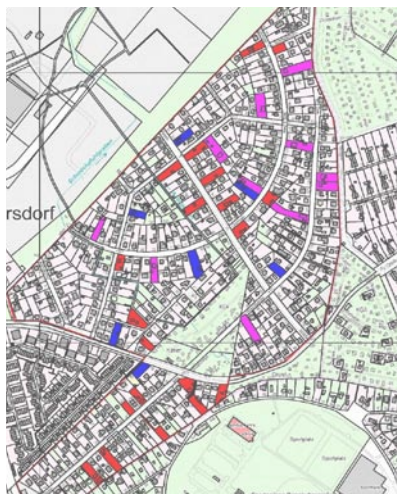
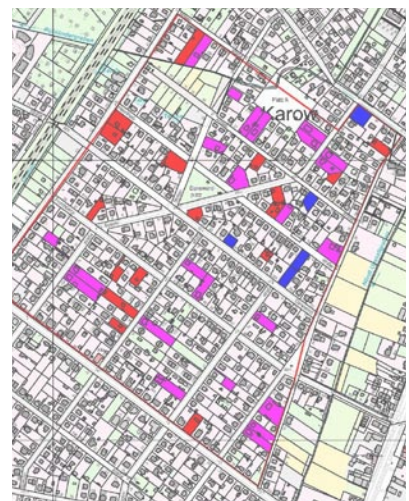
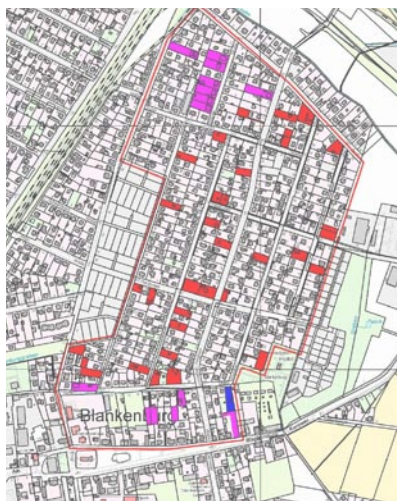
Durch die Referenzsiedlungen konnte ein Nachverdichtungspotenzial von durchschnittlich 1,05 WE je Hektar und Siedlung ermittelt werden. Dies entspricht einem Potenzial von durchschnittlich 36 Wohneinheiten je untersuchter Referenzsiedlung. Der überwiegende Teil der Neubaupotenziale kann dabei durch Teilung (durchschnittlich 12,2 WE) und Qualifizierung (durchschnittlich 20,5 WE) innerhalb der Referenzsiedlungen aktiviert werden. Der Anteil der Potenziale in Baulücken beläuft sich auf durchschnittlich 3,6 Wohneinheiten.

Name Referenzsiedlung	Baulücken	Grundstücksteilung	Qualifizierung	Potenzial Gesamt
Karow	5	24	17	46 WE
Buchholz	4	13	29	46 WE
Wilhelmsruh	2	4	16	22 WE
Niederschönh.	3	7	5	15 WE
Blankenburg	1	14	36	51 WE
Heinersdorf	7	11	20	38 WE

Durchschnitt	3,6 WE	12,2 WE	20,5 WE	36,3 WE
--------------	--------	---------	---------	----------------

Die durch die Referenzsiedlungen erhobenen Parameter wurden in einem nächsten Arbeitsschritt auf den Flächentyp „Freistehende Einfamilienhäuser mit Garten“ übertragen. Bei einem durchschnittlichen Potenzial von 1,05 Wohneinheiten je Hektar wurde ein Gesamtpotenzial von 1.030 Wohneinheiten ermittelt, die durch Nachverdichtung in Einfamilienhausgebieten aktiviert werden können. Die höchsten Potenziale befinden sich in den Einfamilienhausgebieten der Bezirksregionen Karow (263 WE) und Blankenburg/Heinersdorf/Märchenland (267 WE).

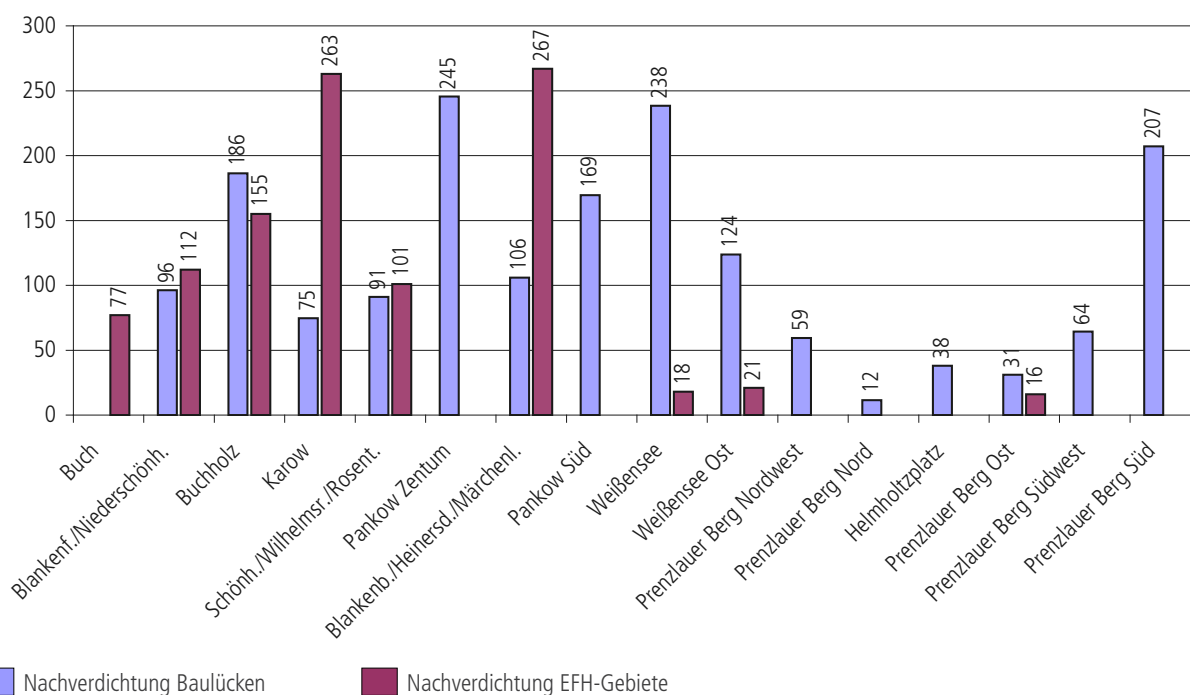
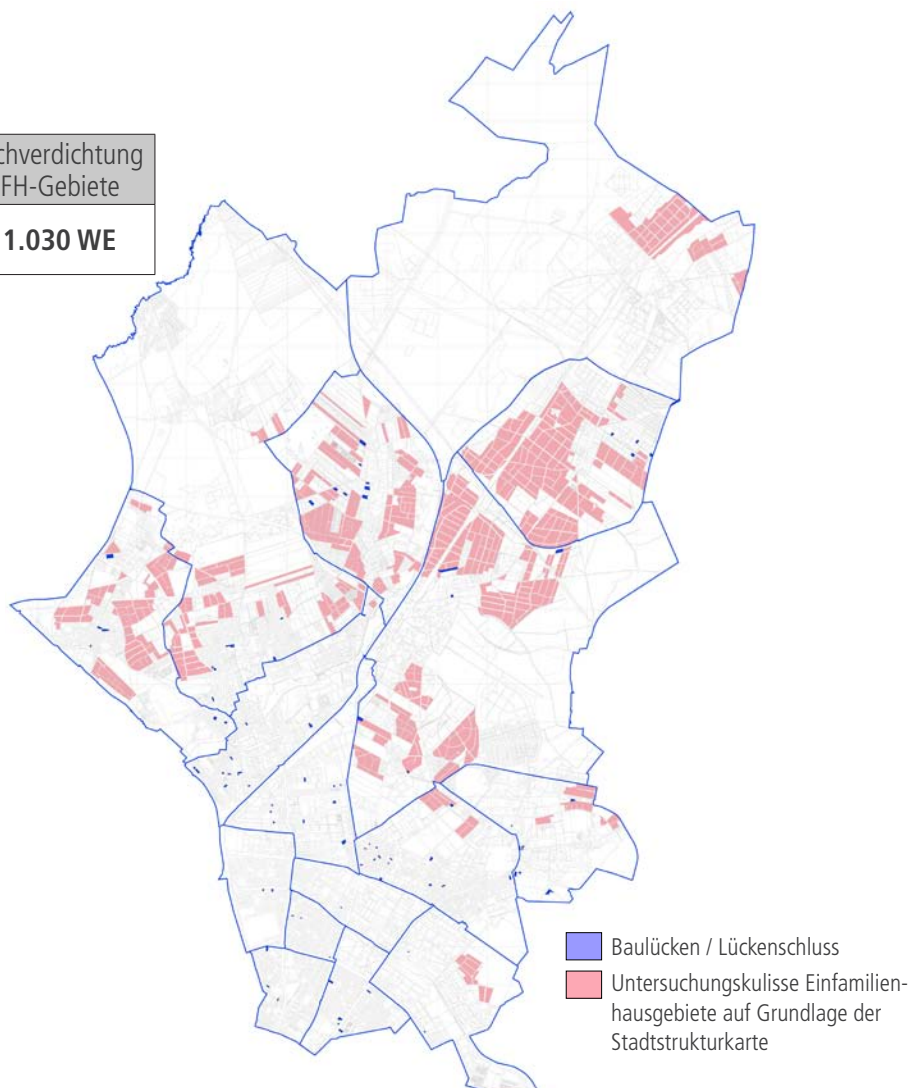
Abschließend muss betont werden, dass es sich bei den Nachverdichtungspotenzialen um theoretische Potenziale handelt, deren Realisierungswahrscheinlichkeit und zeitlicher Entwicklungshorizont kaum steuerbar oder planbar ist. Vielmehr handelt es sich hierbei um Potenziale, deren (teilweise) Aktivierung in kontinuierliche Teilschritten zu erwarten sein wird. Aufgrund der aktuellen Wohnungsmarktsituation und der gängigen Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB kann aber davon ausgegangen werden, dass ein Großteil kurz- bis mittelfristig aktiviert werden wird.



Nachverdichtungspotenziale innerhalb exemplarisch untersuchter Einfamilienhausgebiete im Bezirk Pankow

Übersicht der Wohnbaupotenziale durch Baulückenschließung und Nachverdichtung von Einfamilienhausgebieten nach Bezirksregionen

Baulücken- schließung	Nachverdichtung EFH-Gebiete
1.743 WE	1.030 WE



Wohnbaupotenziale durch Nachverdichtung von Baulücken und EFH-Gebieten in Wohneinheiten nach Bezirksregionen

4.4 Dachgeschossausbaupotenziale innerhalb des Gründerzeitbestands

Der Bezirk Pankow wird von einer sehr hohen Dichte an zusammenhängenden Gründerzeitquartieren geprägt. Innerhalb dieser gründerzeitlichen Gebäudestrukturen bestehen durch den Dachgeschossausbau hohe Nachverdichtungspotenziale. Im Rahmen einer im Jahr 2015 durch die Machleidt GmbH im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt erstellten Studie wurde das Dachgeschossausbaupotenzial im Bezirk untersucht („Dachraumpotenzialanalyse der gründerzeitlichen Gebäudebestände sowie der Siedlungen der 1920er und 30er Jahre in Berlin“).

Zur Ermittlung dieser Potenziale wurden auf Grundlage der Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011 repräsentative Beispiel- und Stichprobenblöcke in den Stadtteilen mit relevantem Gründerzeitbestand definiert und untersucht. Die Untersuchungskulisse umfasste dabei alle Bezirksregionen mit nennenswertem Gründerzeitbestand im Geschosswohnungsbau. Die Bezirksregionen Buch, Buchholz, Karow und Blankenburg/Heinersdorf/Märchenland wurden dabei nicht weiter betrachtet.

Bei dieser Analyse wurden alle gründerzeitlichen Gebäude sowie Gebäudeteile des jeweiligen Beispielblocks separat untersucht und bewertet. Neben den Vorderhäusern, welche in der Regel eine größere Realisierungswahrscheinlichkeit aufweisen, wurden ebenfalls die Seiten- und Quergebäude untersucht. Als Potenzialflächen für den Dachgeschossausbau wurden Dachflächen gewertet die:

- über eine notwendige Dachneigung verfügen,
- noch nicht ausgebaut wurden,
- eine ausreichende Grundfläche aufweisen,
- nicht durch andere Nutzungen belegt sind, wie z.B. Dachterrassen oder Photovoltaikanlagen.

Je nach Gebäudekubatur und Anzahl der Aufgänge wurden ein bis zwei Wohneinheiten je Gebäudeteil veranschlagt. Durch die Analyse wurden u.a. folgende standortbezogenen Parameter erhoben:

- Anzahl Dachgeschossflächen mit Ausbaupotenzial
- Anzahl bereits ausgebauter Dachgeschossflächen
- Anzahl Dachgeschossflächen ohne Ausbaupotenzial
- Anzahl theoretisch möglicher Wohneinheiten
- Blockbezogenes Verhältnis von Wohneinheiten je Gebäudeteil

Die durch die Analyse der Beispielblöcke erhobenen Werte hinsichtlich Ausbaustand und Ausbaupotenzial wurden in einem nächsten Arbeitsschritt auf den Gründerzeitbestand der angrenzenden Blöcke übertragen. Ausgehend von den Daten der Gebäude- und Wohnungszählung und den Analyseergebnissen wurde das theoretische Dachgeschossausbaupotenzial für den Bezirk Pankow rechnerisch ermittelt.

Der Anteil der noch ausbaufähigen gründerzeitlichen Dachgeschosse ist im Bezirk unterschiedlich verteilt. Während im südlichen Prenzlauer Berg (Bezirksregionen Prenzl. Berg Südwest und Süd) lediglich 30% über Ausbaupotenzial verfügen, besteht in der Bezirksregion Weißensee ein Ausbaupotenzial von 52%. Gemessen an den gründerzeitlichen Dachflächen im Bezirk besteht ein gemittelttes Dachausbaupotenzial von rd. 46% innerhalb der untersuchten Bezirksregionen.³³¹

Für den Bezirk Pankow wurde ein Potenzial von insgesamt 5.050 Wohneinheiten durch Dachausbau im Gründerzeitbestand ermittelt. Neben den Bezirken Mitte (5.200 WE), Friedrichshain-Kreuzberg (5.800 WE) und Neukölln (5.450 WE) zählt Pankow zu den Bezirken, mit den höchsten Potenzialen der Stadt. Insgesamt wurde für die Gesamtstadt ein Dachgeschossausbaupotenzial im Gründerzeitbestand von rd. 35.250 Wohneinheiten ermittelt.³⁴²

Trotz des sehr hohen Potenzials ist in den letzten Jahren eine vergleichsweise geringe Ausbauaktivität bei Dachgeschoss- und aufbauten zu verzeichnen gewesen. Im Betrachtungszeitraum von 2011 bis 2014 wurden in Berlin lediglich 1.823 Wohneinheiten durch diese Maßnahmen im Bestand geschaffen. Auf Bezirksebene wird allerdings deutlich, dass Pankow mit einem Ausbauvolumen von 535 Wohneinheiten, die mit Abstand höchsten Fertigstellungsraten in diesem Segment aufweist. In Mitte (203 WE) und Friedrichshain-Kreuzberg (258 WE) wurden deutlich geringere Fertigstellungsraten erfasst. Als Schwerpunkträume der Aktivitäten in Pankow sind vor allem die südlichen Prognoseräume Nördlicher Prenzlauer Berg (205) und Südlicher Prenzlauer Berg (161) zu nennen.^{35 3}

33 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Dachraumpotenzialanalyse der gründerzeitlichen Gebäudebestände sowie der Siedlungen der 1920er und 30er Jahre in Berlin, S. 48-52, 2015.

34 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Dachraumpotenzialanalyse der gründerzeitlichen Gebäudebestände sowie der Siedlungen der 1920er und 30er Jahre in Berlin, S. 102-103, 2015.

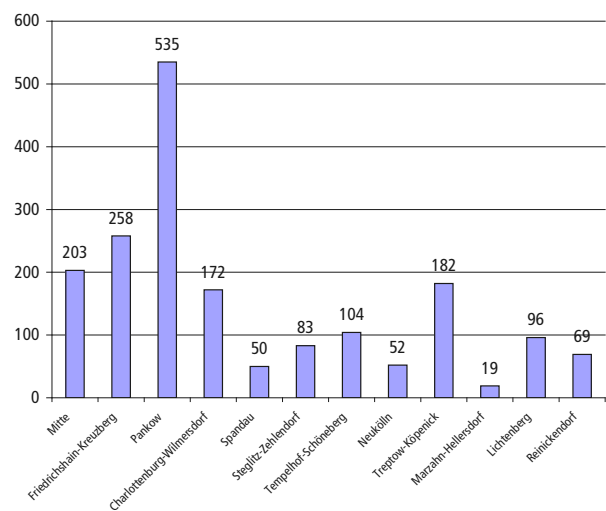
35 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Sonderauswertung der Baufertigstellungen 2011-2014 auf Blockebene, 2015.

Anhand der Fertigstellungsraten im Bezirk sind allerdings keine eindeutigen Steigerungstendenzen ablesbar. Während zwischen den Jahren 2011 (83 WE) und 2013 (160 WE) eine deutliche Steigerung erfasst werden konnte, sank die Zahl der Fertigstellungen im Jahr 2014 auf 134 Wohneinheiten. Geht man künftig von einer Fertigstellungsrate von 150-250 Wohneinheiten pro Jahr aus, können bis 2030 ca. 2.250 bis maximal 3.750 Wohneinheiten durch Dachgeschossausbau im Gründerzeitbestand erwartet werden. Eine signifikante Steigerung der Fertigstellungsraten auf durchschnittlich über 250 WE pro Jahr ist nach aktueller Einschätzung nicht zu erwarten.

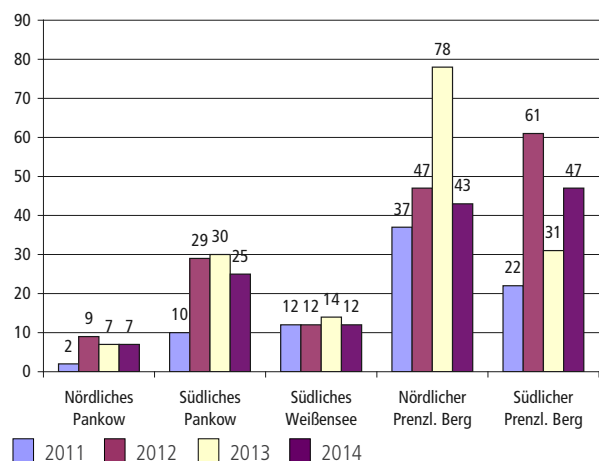
Ob und in welcher Höhe letztendlich diese erwarteten Wohneinheiten realisiert werden können, ist allerdings nur bedingt abschätzbar, da Dachgeschossausbauten der Einzelfallprüfung unterliegen. Eine wesentliche Problematik bei Dachgeschossausbauten ist u.a. die regelmäßige Überschreitung der Nutzungsobergrenzen. So befindet sich ein hoher Anteil der Potenziale in bereits hochverdichteten Teilbereichen, wie den Planungsräumen Arminplatz, Falkplatz, Winsstraße, Bötzwstraße sowie Teile Humannplatz. Eine weitere Nachverdichtung wird daher in diesen Fällen unter besonderer Beachtung der städtebaulichen Verträglichkeit sowie der nachbarschaftlichen Belange zu erfolgen haben. Neben der Überschreitung der Nutzungsobergrenzen stellen vor allem die Belange des Brandschutzes, so u.a. die Anforderungen an Aufstellflächen im öffentlichen Straßenland für den Einsatz von Feuerwehrdrehleitern als zweiten Rettungsweg, eine weitere hohe Hürde für den künftigen Dachausbau dar. Darüber hinaus ist zu beachten, dass sich große Teile der Dachausbaupotenziale in Geltungsbereichen von städtebaulichen (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 BauGB) sowie sozialen (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr.2 BauGB) Erhaltungsatzungsgebieten befinden. Hierdurch entstehen zusätzliche Anforderungen an solche Vorhaben.

Insgesamt ist der Dachgeschossausbau als ein relevantes Wohnbaupotenzial zu betrachten. Aufgrund der niedrigen Fertigstellungsraten handelt es sich hierbei jedoch nur um ein ergänzendes Potenzial. Trotz der hohen Potenziale ist eine Entspannung des Wohnungsmarkts allein durch den Dachgeschossausbau daher nicht zu erwarten.

Gleichzeitig ist zu betonen, dass durch Dachgeschossausbau überwiegend Wohnraum in höheren Marktsegmenten entstehen wird. So ist davon auszugehen, dass eine privatwirtschaftliche Tragfähigkeit solcher Vorhaben aufgrund der Herstellungskosten sowie der Ausstattungsmerkmale erst ab einer Nettokaltmiete von mindestens 10,00-12,00 EUR/m² sichergestellt ist.



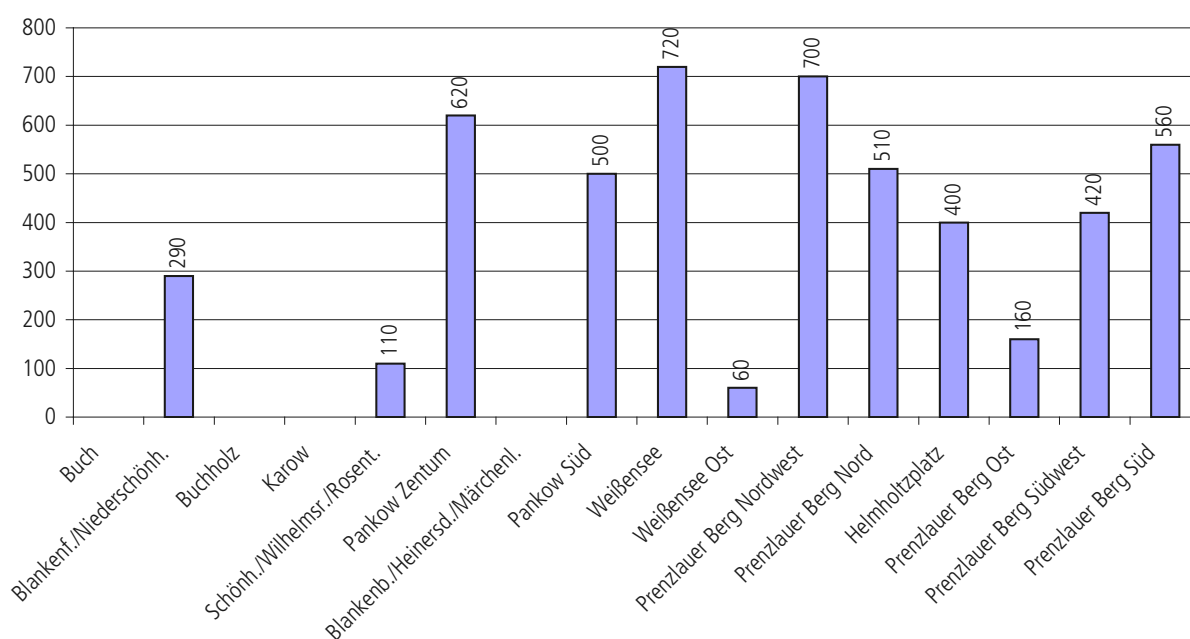
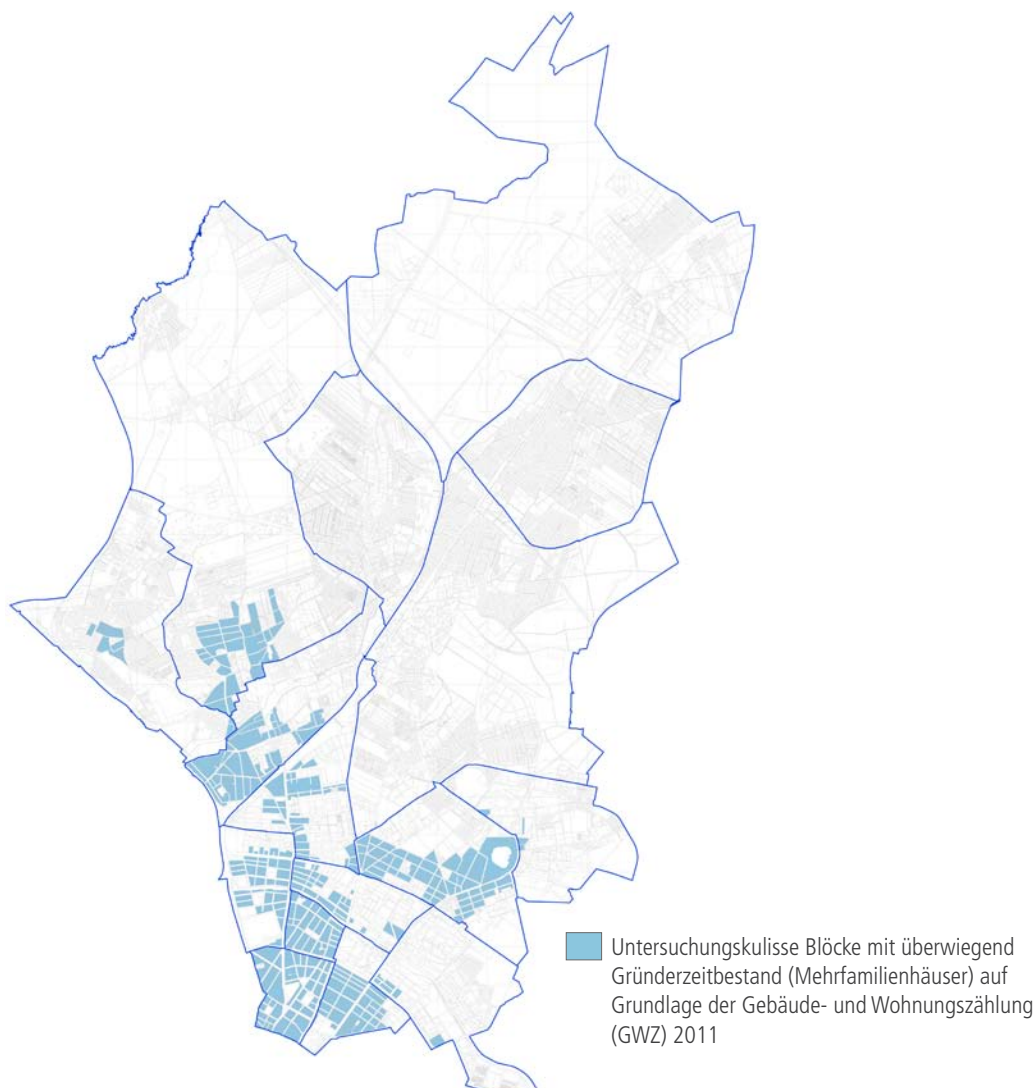
Übersicht Dachgeschossausbauten und Dachaufstockungen 2011-2014 in Berlin nach Bezirken, Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Sonderauswertung der Baufertigstellungen auf Blockebene, 2015)



Übersicht Dachgeschossausbauten und Dachaufstockungen 2011-2014 im Bezirk Pankow auf Prognosearealebene, Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Sonderauswertung der Baufertigstellungen auf Blockebene, 2015)

Übersicht der Wohnbaupotenziale durch den Dachgeschossausbau bei Gründerzeitgebäuden nach Bezirksregionen

Dachausbau
5.050 WE



Dachgeschossausbaupotenzial im Gründerzeitbestand

Wohnbaupotenziale durch Dachgeschossausbau im Gründerzeitbestand in Wohneinheiten nach Bezirksregionen

4.5 Nachverdichtungspotenziale in Wohnsiedlungen der 1920er-1980er-Jahre

Eine weitere Komponente zur Ermittlung der Wohnbaupotenziale sind die möglichen Nachverdichtungspotenziale in den bestehenden Wohnsiedlungen. Hierzu zählen die Siedlungen der 1920er-40er-Jahre und die der Nachkriegssiedlungen bis 1980. Die Nachverdichtung von Wohnsiedlungen hat den Vorteil, dass auf bereits bestehende Infrastrukturen zurückgegriffen werden kann. Da sich ein Großteil dieser Siedlungsbestände im Besitz kommunaler bzw. genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen befindet, bestehen hier zudem die größeren Chancen, auch kurzfristig neuen und bezahlbaren Wohnraum in einer relevanten Größenordnung zu schaffen.

Innerhalb der verschiedenen Siedlungstypen bestehen unterschiedliche Nachverdichtungsmöglichkeiten. Hierzu gehören im Wesentlichen:

- Dachgeschossausbau
- Aufstockung
- Bauliche Nachverdichtung

Da aufgrund der unterschiedlichen baulich-strukturellen Eigenschaften der Siedlungen nicht jeder Nachverdichtungsbaustein geeignet ist, werden die einzelnen Siedlungstypen separat untersucht. Gemäß der Berliner Stadtstrukturkarte setzt sich die Untersuchungskulisse aus folgenden relevanten Flächentypen zusammen:

- Blockrandbebauung mit Großhöfen (1920er-40er-Jahre)
- Parallele Zeilenbebauung mit architektonischem Zeilengrün (1920er-30er-Jahre)
- Freie Zeilenbebauung mit landschaftlichem Siedlungsrund (1950er-70er-Jahre)
- Großsiedlungen und Punkthochhäuser (1960er-80er Jahre)

Der Flächentyp der Vorkriegssiedlungen umfasst im Bezirk Pankow eine Ausdehnung von rd. 220 Hektar. Gemessen am Gesamtbestand befinden sich damit knapp 13,4% aller Berliner Vorkriegssiedlungen im Bezirk. Die untersuchten Nachkriegssiedlungen (1950er-80er-Jahre) umfassen ein Flächenvolumen von rd. 277 Hektar. In Bezug auf die räumliche Ausdehnung befinden sich rd. 5,7% der Berliner Siedlungsbestände der Nachkriegszeit bis 1980 in Pankow. Aufgrund dieser vergleichsweise hohen Anzahl an Siedlungsbeständen kann davon ausgegangen werden, dass durch die verschiedenen Nachverdichtungsbausteine Wohnraum in einer auch für den Wohnungsmarkt relevanten Größenordnung aktiviert werden kann. Zur Ermittlung dieser Wohnraumpotenziale wurden je Nachverdichtungsbaustein unterschiedliche methodische Herangehensweisen genutzt.

Bei der Ermittlung der Dachgeschossausbaupotenziale der 1920er-40er-Jahre wird im Wesentlichen auf die durch das Büro Machleidt und in Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erarbeitete Studie „Dachraumausbaupotenziale der gründerzeitlichen Gebäudebestände sowie der Siedlungen der 1920er und 30er Jahre in Berlin“ zurückgegriffen. Die Analyse der Dachausbau- und Aufstockungspotenziale innerhalb der Nachkriegssiedlungen wird einzeln an den bestehenden Siedlungen vorgenommen. Hierfür werden die größeren zusammenhängenden Siedlungenbestände separat analysiert. Die Nachverdichtungspotenziale durch bauliche Erweiterungen bzw. Ergänzungen werden anhand von zwei Referenzsiedlungen exemplarisch aufgezeigt.

Siedlungen der 1920er-40er-Jahre

Der Bezirk verfügt über einen vergleichsweise hohen Anteil an Siedlungsbeständen der Vorkriegszeit, welche sich vor allem in den zentralen Bezirksregionen Prenzlauer Berg Nord, Pankow Süd und Weißensee konzentrieren. Generell ist zwischen zwei Flächentypen zu differenzieren, die sich auch hinsichtlich ihrer möglichen Nachverdichtungsmaßnahmen unterscheiden können. Hierzu gehören die Siedlungen, die durch eine Blockrandbebauung gekennzeichnet sind und gleichzeitig über großzügige Blockinnenhöfe verfügen, sowie Siedlungen, die durch parallele Zeilenbauten geprägt werden.

Der Flächentyp „Blockrandbebauung mit Großhöfen“ kennzeichnet sich durch seine meist geschlossene Blockrandbebauung und großzügigen Wohninnenhöfe. Diese in der Regel großflächigen und fast vollständig begrünten Blockinnenflächen werden durch drei- bis fünf-geschossige Wohngebäude eingerahmt. Die Bebauung orientiert sich dabei an den bestehenden Straßenfluchten. Der Zugang zu den Blockinnenhöfen erfolgt meist über repräsentativ gestaltete Eingangsbereiche, welche in Teilen durch halböffentliche Übergangsbereiche mit dem Straßenraum verknüpft sind.

Die Blockinnenflächen weisen insgesamt unterschiedliche Qualitäten hinsichtlich ihrer Nutzung und Ausgestaltung auf. In der Regel werden die innenliegenden Wohnhöfe durch eine Freiraumgestaltung mit Rasen-, Wiesen- und Spielplatzflächen sowie locker angeordnetem Baumbestand geprägt. Weitere Nutzungsvariante sind u.a. heckengefasste Mietergärten oder nachträglich etablierte Ergänzungsnutzungen wie Stellplätze und Garagen. Insgesamt sind die Blockinnenhöfe überwiegend durch einen hohen Freiflächenanteil gekennzeichnet.

Merkmal der Zeilenbausiedlungen sind die drei- bis fünfgeschossigen und parallel zu einander aufgereihten Häuserzeilen. Ziel der Zeilenbauweise war zum einen die effiziente Ausnutzung der Grundstücke und zum anderen die Schaffung hoher Wohnqualitäten nach dem städtebaulichen Leitmotiv „Licht, Luft, Sonne“. Der Freiraum zwischen den Zeilen ist in der Regel schmal und langgestreckt und an den kurzen Seiten offen. Die Anordnung der Häuserzeilen erfolgt rechtwinklig zur Straßenseite, so dass die schmalen Gebäudekopfseiten der Zeilen demnach die Straßenflucht bilden.



Digitales Orthophoto 2014, Siedlungsbau entlang der Wisbyer Straße/ Ecke Prenzlauer Allee (SenStadtUm 2014)



Digitales Orthophoto 2014, Siedlungsbau zwischen Granitzstraße und Kissingenstraße (SenStadtUm 2014)

Teilweise wird den schmalen Gebäudeköpfen bzw. Hausenden ein abschließendes Quergebäude vorangestellt, welches parallel zum Straßenverlauf ausgerichtet ist. Entgegen einer strengen Blockrandbebauung werden die Straßenverläufe und aneinandergereihten Zeilen teilweise durch leicht vor- und zurück versetzte Gebäude aufgelockert und mittels platzartigen Erweiterungen variiert.

Ein wesentliches Merkmal der beschriebenen Siedlungstypen ist der hohe Anteil an denkmalgeschützten Wohnanlagen und Gebäudeensemble. Hierzu zählen u.a. die zwischen 1928-30 erbaute Wohnstadt Carl Legien, die im Jahr 2008 in die UNESCO-Weltkulturerbeliste aufgenommen wurde oder die zwischen 1925-1936 errichteten Wohnanlagen entlang der Kissingenstraße. Allein aus denkmalpflegerischen Belangen sind Nachverdichtungsmaßnahmen daher deutliche Grenzen gesetzt. Hiervon sind insbesondere Maßnahmen durch bauliche Ergänzungsbauten oder Aufstockungen bestehender Flachdächer betroffen. Neben den denkmalpflegerischen Restriktionen wirken sich die baulich-strukturellen Eigenschaften der Siedlungen ebenfalls erschwerend auf Nachverdichtungsmaßnahmen aus. Eine bauliche Nachverdichtung erscheint in diesen Fällen nicht geeignet. Aufgrund der Restriktionen ist der Dachgeschossausbau die geeignetste Maßnahme Wohnraum in einer auch nennenswerten Größenordnung schaffen.

Dachgeschossausbau

Die Ausgangsbasis zur Ermittlung der Wohnbaupotenziale bildet die durch das Büro Machleidt in Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erarbeitete Studie „Dachraumausbau-potenziale der gründerzeitlichen Gebäudebestände sowie der Siedlungen der 1920er und 30er Jahre in Berlin“. Grundlage der oben genannten Potenzialanalyse bildete eine umfangreiche Bestandserhebung des Landesdenkmalamts Berlin. Im Rahmen dieser Bestandserhebung wurde der Zustand der Vorkriegssiedlungen im gesamten Stadtgebiet umfassend erhoben. Für den ehemaligen Westteil erfolgte diese Erhebung in den Jahren 1988/1989 und für den ehemaligen Ostteil zwischen 1993 und 1994. Im Zuge dieser Erhebung wurden u.a. auch Angaben zur Ausbaufähigkeit der bestehenden Dachgeschosse gemacht. Auf Grundlage dieser Erhebung wurde die da-

malige Bestandssituation durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit der heutigen abgeglichen, wodurch ermittelt werden konnte, ob mittlerweile ein Dachgeschossausbau vorliegt oder nicht. Betrachtet wurden dabei ausschließlich zusammenhängende Siedlungen mit Mehrfamilienhausbestand. Gemäß der Studie wurde in Pankow ein Dachgeschossausbaupotenzial innerhalb der Vorkriegssiedlungen von rd. 2.850 Wohneinheiten ermittelt. Die Potenziale konzentrieren sich insbesondere in den Bezirksregionen Pankow Süd (610 WE), Pankow Zentrum (330 WE) Weißensee (558 WE) und Prenzlauer Berg Nord (610 WE).

Seit 1994 wurden im Bezirk 616 realisierte Dachgeschossausbauten in diesem Siedlungstyp erfasst. Im Vergleich dazu wurden in Charlottenburg-Wilmersdorf 738, in Steglitz-Zehlendorf 1.096, in Reinickendorf 765 und in Treptow-Köpenick 502 Wohneinheiten durch den Dachausbau bei Vorkriegssiedlungen geschaffen.³⁶¹ Die Summe der 616 ausgebauten Dachgeschosse verdeutlicht, dass der Dachgeschossausbau innerhalb dieser Siedlungstypen prinzipiell eine relevante Nachverdichtungsmaßnahme darstellen kann. Parallel zur Ausbaupotenzialanalyse im Gründerzeitbestand bewegen sich die Fertigstellungsraten jedoch auf einem niedrigen Niveau.

In Bezug auf die Eigentümersituation befindet sich der Großteil (rd. 1.850 WE) der ermittelten Dachgeschossausbaupotenziale in Beständen privater Eigentümer. Rund 100 mögliche Wohneinheiten befinden sich in Wohnanlagen, welche unter das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) fallen und aus Eigentümergemeinschaften (Eigentumswohnungen) bestehen. In den Beständen kommunaler Wohnungsunternehmen wurden rd. 300 mögliche Wohneinheiten ermittelt. Weitere 650 WE befinden sich in genossenschaftlichen Siedlungsbeständen. Bei Potenzialen, die sich in genossenschaftlichen bzw. kommunalen Siedlungsbeständen befinden, bestehen insgesamt größere Chancen, dass diese auch in einer nennenswerten Größenordnung aktiviert werden.

³⁶¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Dachraumpotenzialanalyse der gründerzeitlichen Gebäudebestände sowie der Siedlungen der 1920er und 30er Jahre in Berlin, S. 159ff, 2015.

Ferner ist festzuhalten, dass sich der Großteil (rd. 1.700 WE) der ermittelten Potenziale in denkmal- bzw. ensamblegeschützten Gebäude- und Siedlungsbeständen befindet. Dass der Denkmalschutz nicht grundsätzlich dem Dachgeschossausbau entgegensteht, zeigen verschiedene Beispiele innerhalb Berlins. Hierzu gehören u.a. der Dachgeschossausbau in der denkmalgeschützten Reichsbanksiedlung in Schmargendorf, Teile der Gartenstadt am Südwestkorso in Wilmersdorf oder der Ausbau der Siedlung Lindenhof entlang der Reglinstraße in Schöneberg. Inwiefern die ermittelten Potenziale in den denkmalgeschützten Beständen letztendlich aktiviert werden können, wird allerdings anhand des konkreten Einzelfalls zu überprüfen sein.

Aufstockung und bauliche Nachverdichtung

Neben den Siedlungsbeständen, die über Satteldächer verfügen, bestehen im Bezirk weitere Siedlungen, die durch flachgeneigte Dächer bzw. Flachdächer gekennzeichnet sind. In diesen Siedlungen bestünde ein theoretisches Aufstockungspotenzial.

Aus städtebaulicher sowie denkmalpflegerischer Sicht wird eine Aufstockung dieser Bestände allerdings nicht empfohlen, da diese Siedlungen größtenteils unter Denkmal- bzw. Ensembleschutz stehen und zum Teil Bestandteil der UNESCO-Weltkulturerbeliste (Wohnstadt Carl Legien) sind. Im Gegensatz zum Dachgeschossausbau stellen Aufstockungsmaßnahmen einen deutlich erheblicheren Eingriff in die bauliche Substanz und das städtebauliche Erscheinungsbild dar. Eine Aktivierung theoretisch möglicher Aufstockungspotenziale wird daher als nicht wahrscheinlich erachtet und im Rahmen dieser Studie nicht weiter betrachtet.

In den Vorkriegssiedlungen wird ebenfalls kein Nachverdichtungspotenzial durch bauliche Erweiterungen bzw. Ergänzungsbauten gesehen. Neben den denkmalrechtlichen Rahmenbedingungen verhindern vor allem bauliche Restriktionen eine verträgliche Nachverdichtung. Hier sind die Siedlungen mit Großhöfen zu nennen. Eine bauliche Nachverdichtung dieser oft großzügigen Blockinnenflächen ist aufgrund der geltenden Abstandsflächenregelungen bauordnungsrechtlich oft nicht zulässig. Diese Blockinnenflächen sind in der Regel bereits durch andere Nutzungen belegt. Hierzu gehören

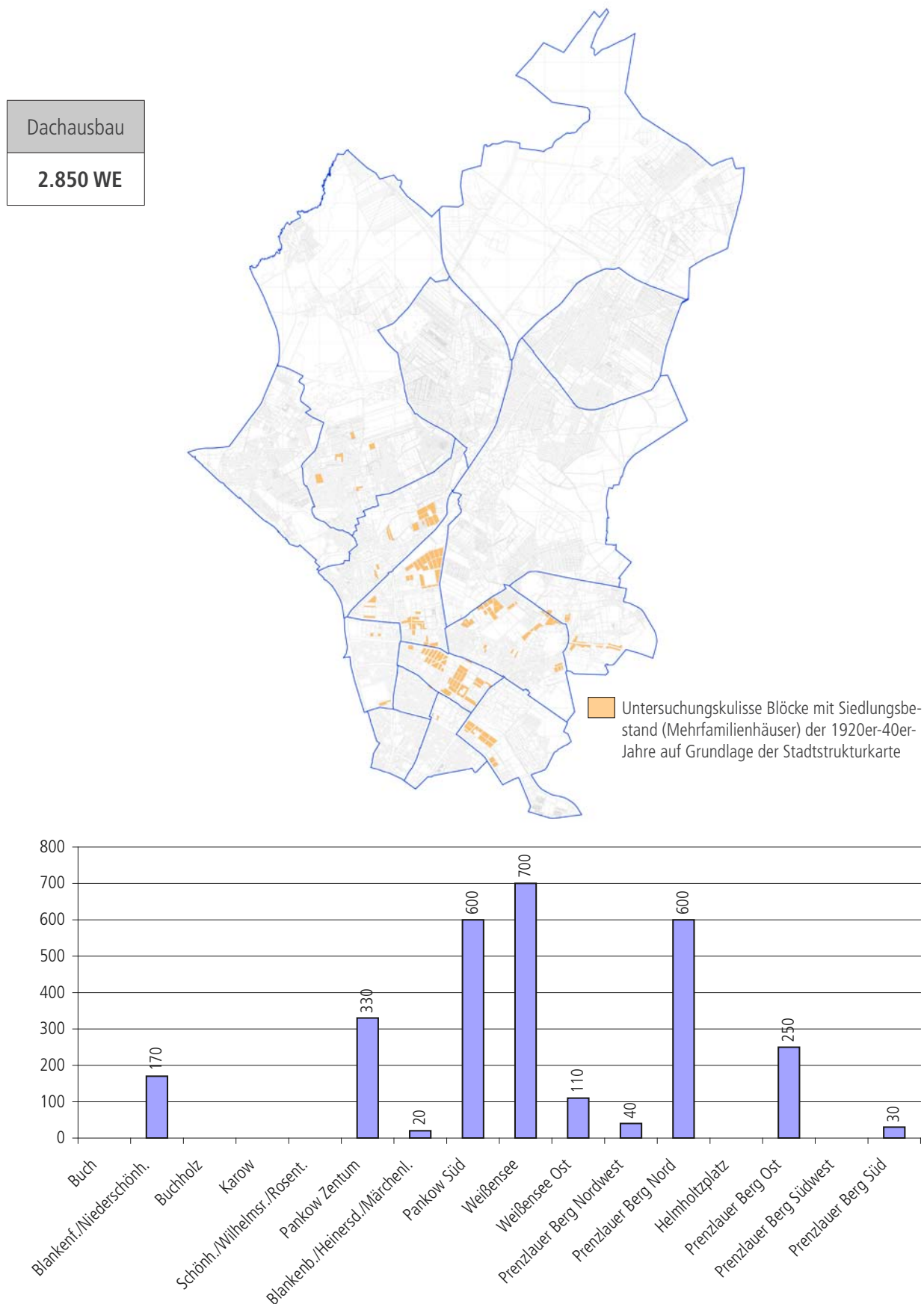


Exemplarischer Dachgeschossausbau ehemalige Reichsbanksiedlung Schmargendorf (Quelle: Architekt Büro West, URL: http://www.buero-west.de/index.php?article_id=57, Zugriff November 2015)

Erholungsnutzungen wie Grün-, Frei- und Spielflächen aber auch Mietergärten. Diese Flächen leisten einen wesentlichen Beitrag zur hohen Wohnumfeldqualität dieser Siedlungen und sollten daher nicht zu Gunsten einer theoretisch möglichen Wohnbebauung aufgegeben werden.

Insgesamt zeichnen sich die Siedlungen der Vorkriegszeit durch ihre abgeschlossene städtebauliche Konzeption aus, die durch das Denkmalschutzrecht zusätzlichen Schutz und Würdigung erfährt. Aufstockungen und Nachverdichtungsmaßnahmen werden innerhalb dieses Siedlungstyps daher aus rechtlichen sowie aus städtebaulichen Gesichtspunkten als nicht sinnvoll oder umsetzbar erachtet. Als einzige Nachverdichtungsmaßnahme, mit der auch unter Wahrung denkmalrechtlicher Belange Wohnraum werden kann, steht der Dachausbau zur Verfügung. Durch die Konzentration der Siedlungsbestände in den südlichen und zentralen Bezirksregionen kann durch den Dachgeschossausbau vor allem zentrumsnaher Wohnraum geschaffen werden.

Übersicht der Wohnbaupotenziale durch Nachverdichtung (Dachgeschossausbau) in Siedlungen der 1920er-40er-Jahre nach Bezirksregionen



■ Dachgeschossausbaupotenzial in Siedlungen der 1920er-40er-Jahre

Wohnbaupotenziale durch Dachgeschossausbau in Siedlungen der 1920er-40er-Jahre in Wohneinheiten nach Bezirksregionen

Siedlungen der 1950er-80er-Jahre

Die Untersuchungskulisse der Nachkriegsiedlungen bilden die Flächentypen „Freie Zeilenbebauung mit landschaftlichem Siedlungsgrün (1950er-70er-Jahre)“ und „Großsiedlungen und Punkthochhäuser (1960er-80er-Jahre)“.

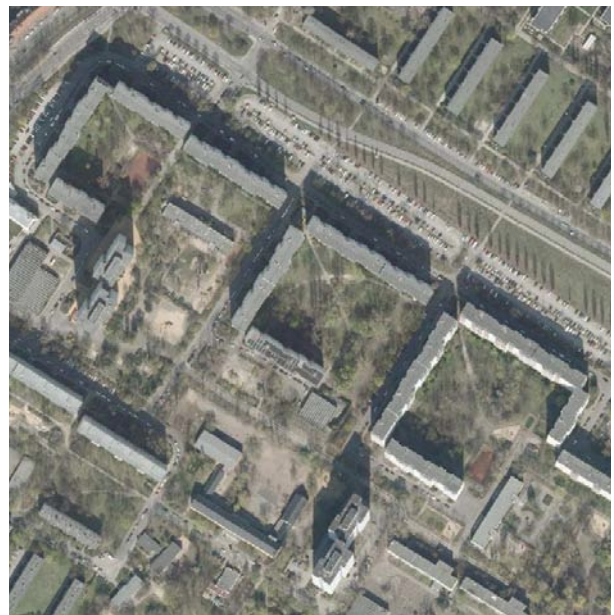
Der zwischen 1950 und 1970 schwerpunktmäßig errichtete Siedlungstyp ist durch langgestreckte überwiegend viergeschossige Häuserblöcke gekennzeichnet. Im Gegensatz zur Zeilenbebauung der 1920er-30er-Jahre orientiert sich dieser Siedlungstyp nicht mehr ausschließlich am bestehenden Straßenraster. Im Sinne einer besseren Besonnung der Wohnungen finden sich überwiegend Siedlungsbestände in Ost-West-Richtung. Entgegen der streng parallel ausgerichteten Zeilenbebauung der Vorkriegszeit, prägen u.a. gestaffelte und versetzte Zeilen diesen Siedlungstyp. Ein weiteres Merkmal sind die in der Regel einheitlichen Bauformen und Gebäudehöhen der einzelnen Siedlungsbestände.

Die in Innenstadt- bzw. Stadtrandlagen und überwiegend in Plattenbauweise errichteten Großsiedlungen werden hingegen durch verschiedene Gebäudehöhen und -formen innerhalb der jeweiligen Bestände geprägt. Es bestehen vier- bis achtgeschossige Siedlungseinheiten in halboffener Blockrandbebauung oder Mischformen von Block- und Zeilenbebauungen, die in Teilen über zehngeschossige Punkthochhäuser oder Hochhausketten verfügen. Die Gebäudezwischenräume werden durch großflächige räumlich oft nicht gefasste Frei- und Grünflächen charakterisiert. Während die Grünflächen in der Regel über Zierrasen und Gehölzpflanzungen verfügen, werden die übrigen Freiflächen durch einen hohen Anteil an ebenerdigen Pkw-Stellplätzen geprägt.

Bei der Betrachtung der Nachverdichtungspotenziale wurden schwerpunktmäßig die Potenziale ermittelt, welche sich durch Dachgeschossausbau und Aufstockungsmaßnahmen aktivieren lassen. Die Betrachtung der baulichen Nachverdichtungsmöglichkeiten erfolgt exemplarisch anhand von Referenzsiedlungen.



Digitales Orthophoto 2014, Siedlungsbau der 1950/60er-Jahre entlang der Frieda-Seidlitz-Straße (SenStadtUm 2014)



Digitales Orthophoto 2014, Siedlungsbau der 1970/80er-Jahre entlang der Michelangelostraße (SenStadtUm 2014)

Dachgeschossausbau

Die Dachgeschossausbaupotenziale in den Nachkriegssiedlungen befinden sich nahezu vollständig in den Siedlungseinheiten der frühen Nachkriegszeit. Zur Ermittlung des Potenzials wurden die größeren zusammenhängenden Siedlungsbestände erfasst und hinsichtlich eines möglichen Dachgeschossausbaus untersucht.

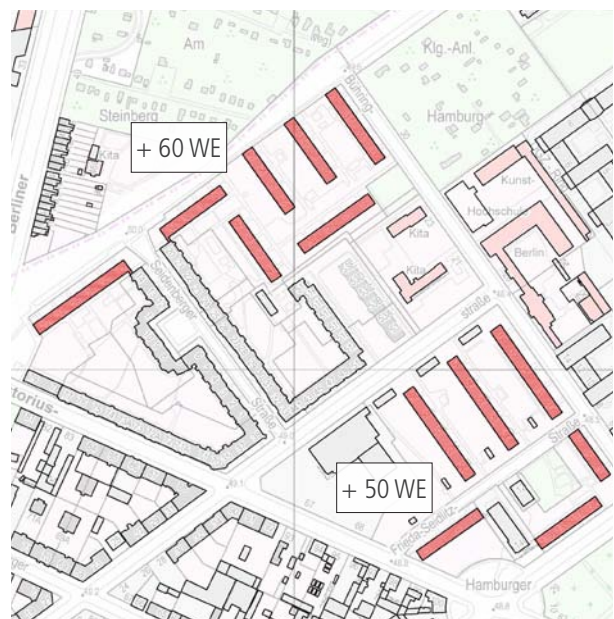
Insgesamt wurde in den untersuchten Siedlungseinheiten ein Dachgeschossausbaupotenzial von 850 Wohneinheiten ermittelt. Als Richtwert wurden in der Regel zwei Wohneinheiten je Aufgang angenommen. Die höchsten Potenziale wurden in den Bezirksregionen Pankow Zentrum und Pankow Süd ermittelt, in denen 420 Wohneinheiten durch den Dachgeschossausbau geschaffen werden können. Weitere Potenziale befinden sich in Weißensee (160 WE), Prenzlauer Berg Ost (110 WE) und Prenzlauer Berg Süd (100 WE).

Hierbei ist zu betonen, dass es sich um ein theoretisches Ausbaupotenzial handelt, da die Aktivierung dieser Wohneinheiten insbesondere aufgrund bautechnischer und konstruktiver Hindernisse erschwert werden kann. Die frühen gemauerten Nachkriegsbauten der 1950er-Jahre werden überwiegend durch eine einfache Bauweise geprägt, welche u.a. durch die nur gering belastbaren Dachwerke, den außerordentlich dünnen Außenwänden sowie durch unzureichenden Schall- und Wärmeschutz deutlich wird. Durch einen geplanten Dachgeschossausbau werden bei diesen Bauten daher Zusatzmaßnahmen zur Erhöhung der Tragfähigkeit des Dachwerkes als auch der Fassaden in der Regel notwendig sein. Ein eigenständiger Dachgeschossausbau ist aufgrund dieser Rahmenbedingungen nicht zu erwarten. Der Ausbau ist vielmehr nur dann zu erwarten, wenn eine allgemeine Ertüchtigung und Sanierung der übrigen Bestandswohnungen durchgeführt wird.

Bei Siedlungsbeständen, bei denen noch keine umfassenden Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, besteht daher eine größere Wahrscheinlichkeit, dass die Dachgeschosse im Rahmen einer Sanierung auch ausgebaut werden.



Analysebeispiel Dachgeschossausbaupotenzial bei Nachkriegssiedlungen, Zeilenbebauung der 1950er-Jahre entlang Stiftsweg (GESOBAU)



Analysebeispiel Dachgeschossausbaupotenzial bei Nachkriegssiedlungen,
Zeilenbebauung der 1950/60er-Jahre entlang Frieda-Seidlitz-Straße / Am
Steinberg (GESOBAU)

Aufstockung

Weitere Potenziale bestehen in der Aufstockung von Bestandsgebäuden mit Flächdächern. Hierzu eignen sich insbesondere die Siedlungsbestände der Plattenbautypen Q3A und WBS 70. Aber auch Zeilenbauten im traditionellen Mauerwerksbau eignen sich bedingt für Aufstockungsmaßnahmen.

Parallel zur Ermittlung der Dachgeschossausbaupotenziale wurden die für Aufstockung in Frage kommenden Siedlungsbestände einzeln betrachtet. Untersucht wurden dabei die zusammenhängenden Siedlungseinheiten des Bezirks. Einzelne Streulagen wurden nicht berücksichtigt. Zur Ermittlung der Potenziale wurde pauschal eine Aufstockung mit einem zusätzlichen Geschoss angenommen. Je Ausgang wurden überschlägig zwei mögliche Wohneinheiten als Richtwert definiert. In Einzelfällen kann sogar eine Aufstockung um zwei Geschosse wirtschaftlich durchgeführt werden. Da dies jedoch in jeder einzelnen Siedlung von unterschiedlichen baulichen und architektonischen Rahmenbedingungen abhängt, wäre hierzu eine intensive Einzelfallprüfung notwendig, die im Rahmen dieser Studie nicht erfolgen kann. Bei der Analyse wurde eine Aufstockung von Gebäuden mit bis zu sechs Geschossen als städtebaulich verträglich eingestuft. Gebäude mit mehr als sechs Geschossen wurden in der weiteren Untersuchung daher nicht mit einbezogen.

Als Pankower Referenzbeispiel für eine Aufstockungsmaßnahme ist u.a. die Falkenberger Straße 179a-180a zu nennen. Die Zeile von Typ Q3A wurde um ein Geschoss aufgestockt, wodurch weitere acht Wohneinheiten geschaffen werden konnten. Ein Beispiel für die Aufstockung von traditionellen Mauerwerksbauten stellt u.a. die Siedlung Belß-/ Lüdeckestraße in der Berlin Lankwitz dar, wo durch Aufstockung rd. 80 Wohneinheiten entstanden.

Insgesamt wurde ein Aufstockungspotenzial von 2.500 Wohneinheiten für den Bezirk Pankow ermittelt, was deutlich über den Dachausbaupotenzialen der Nachkriegssiedlungen liegt. Die Bezirksregionen mit den höchsten Potenzialen sind Pankow Zentrum (570 WE), Pankow Süd (330 WE), Buch (450 WE), Weißensee Ost (420 WE) und Prenzlauer Berg Ost (360 WE).



Analysebeispiel Aufstockungspotenzial bei Zeilenbebauung der 1960er-Jahre südlich Blankenburger Straße (Typ Q3A)



Analysebeispiel Aufstockungspotenzial bei Großsiedlungen der 1970er-Jahre westlich Karower Chaussee (WBS 70)

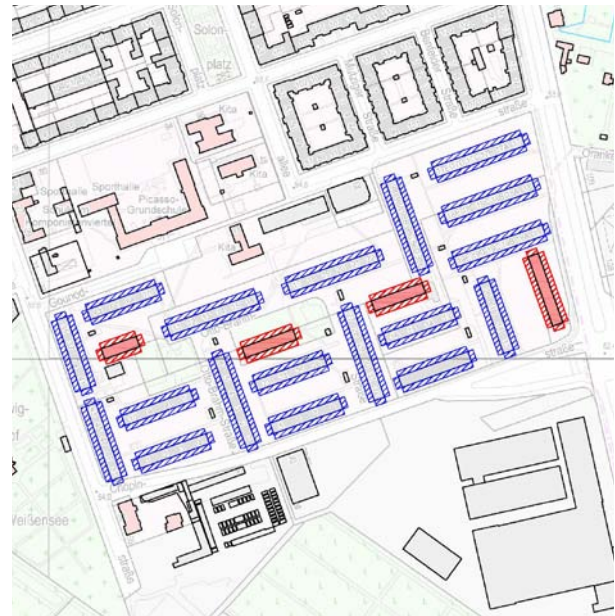
Ähnlich den Dachausbaupotenzialen ist eine zeitliche Realisierungsabschätzung der Aufstockungspotenziale nur schwer möglich. Die Aktivierung ist am ehesten im Rahmen einer umfassenden Sanierungsmaßnahme der jeweiligen Bestandswohnungen wahrscheinlich. Aufstockungen und Dachgeschossausbauten sind daher als Ergänzung zur allgemeinen Bestandsmodernisierung zu sehen und sind weniger als isolierte Maßnahme geeignet.

Bauliche Nachverdichtung

Neben Aufstockung und Dachgeschossausbau verfügen die Siedlungen der Nachkriegszeit über Wohnbaupotenziale, die durch baulichen Ergänzungen aktiviert werden können. Die Nachverdichtungsmöglichkeiten wurden anhand von zwei Siedlungen (Bereich Indira-Gandhi-Straße/Gounodstraße sowie Landsberger Allee/Oderbruchstraße) exemplarisch untersucht.

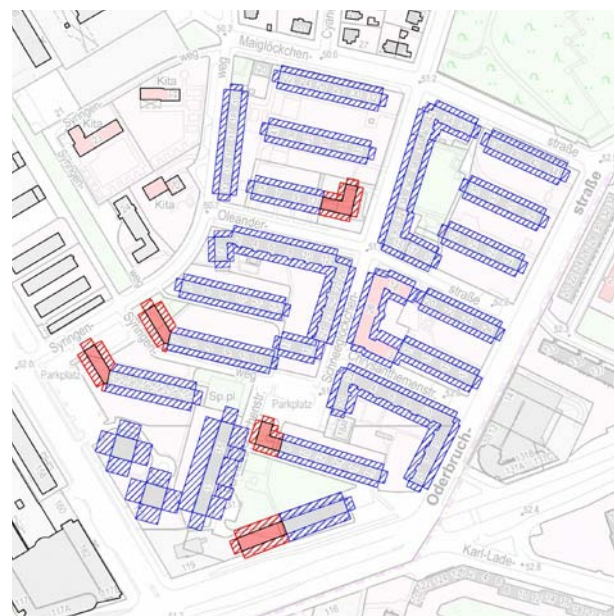
Anders als bei den vorherigen Nachverdichtungsbausteinen findet an dieser Stelle keine bezirksweite Betrachtung aller relevanten Siedlungsbestände statt. Die bauliche Nachverdichtung ist aufgrund der vielfältigen und oft unterschiedlichen Rahmenbedingungen für jeden Siedlungsbestand vielmehr einzeln zu prüfen. Zumal sich nicht jede Siedlung gleichermaßen für Nachverdichtungsmaßnahmen durch baulichen Ergänzungen eignet. Eine pauschale Hochrechnung auf den Siedlungsbestand des Bezirks wäre daher nicht aussagekräftig. Für jeden Siedlungsbestand ist eine Einzelfallbetrachtung auf Entwurfs- und Grundrissebene mit Variantenvorschlägen notwendig, um vor allem den architektonischen und freiräumlichen Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen. Diese Betrachtungstiefe ist im Rahmen des Wohnbaukonzepts daher nicht möglich. Hierzu wird eine vertiefende Studie zu den baulichen Nachverdichtungspotenzialen empfohlen.

Bei der beispielhaften Analyse der Referenzsiedlungen wurde deutlich, dass bauliche Nachverdichtungen in der Regel mit einem Verlust bestehender Frei- und Grünflächen verbunden sind. Für die Problematik wegfallender Stellplatzflächen sind ebenfalls Lösungen zu entwickeln. Hier könnten in Zukunft kompakte Parkpaletten stärker zum Einsatz kommen. Gleichzeitig liegt den Siedlungen in der Regel ein abgeschlossenes städtebauliches sowie freiräumliches Konzept zu Grunde. Unter Wahrung der stadträumlichen Qualitäten ist daher eine eher behutsame Nachverdichtung anzustreben. Für die Beispielsiedlungen wurde jeweils ein überschlägiges Potenzial von rd. 80 Wohneinheiten ermittelt. Die geplanten Neubauten haben eine Gebäudehöhe von IV-V Geschossen und orientieren sich in an den angrenzenden Gebäuden.



Bestand Neubau
Abstandsflächen Bestand Abstandsflächen Neubau

Referenzsiedlung Indira-Gandhi-Straße / Chopinstraße / Gounodstraße
(WoFIS-Kennung W0305_149)

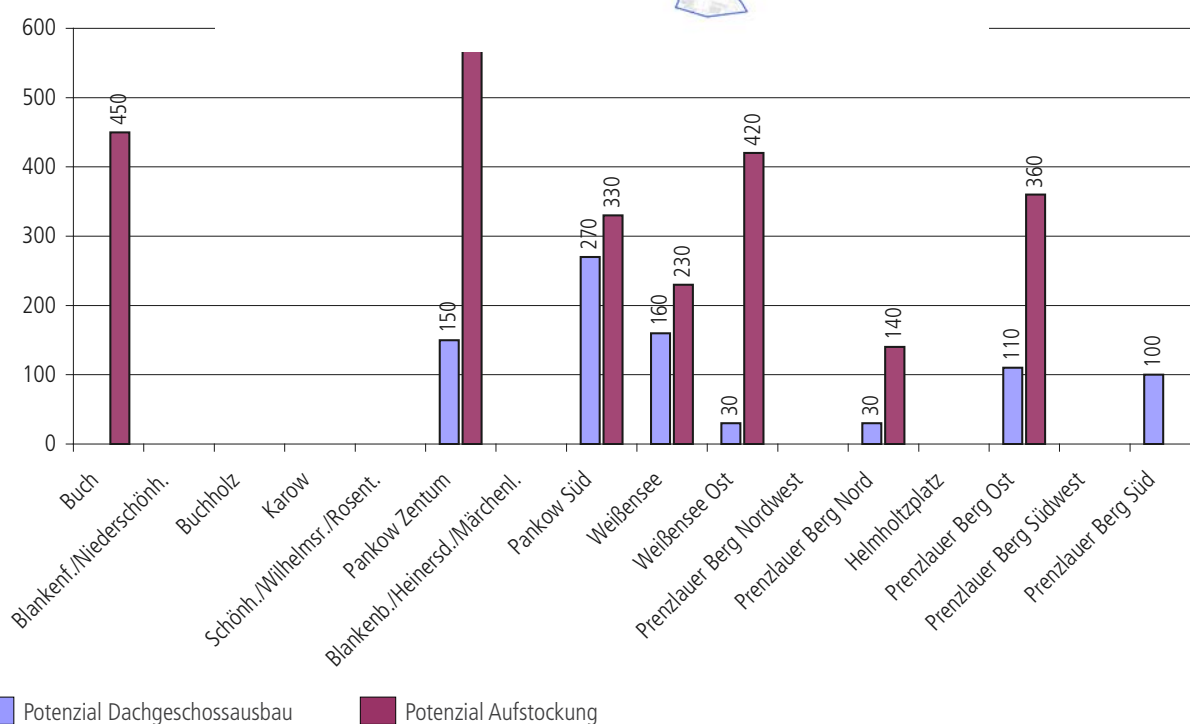
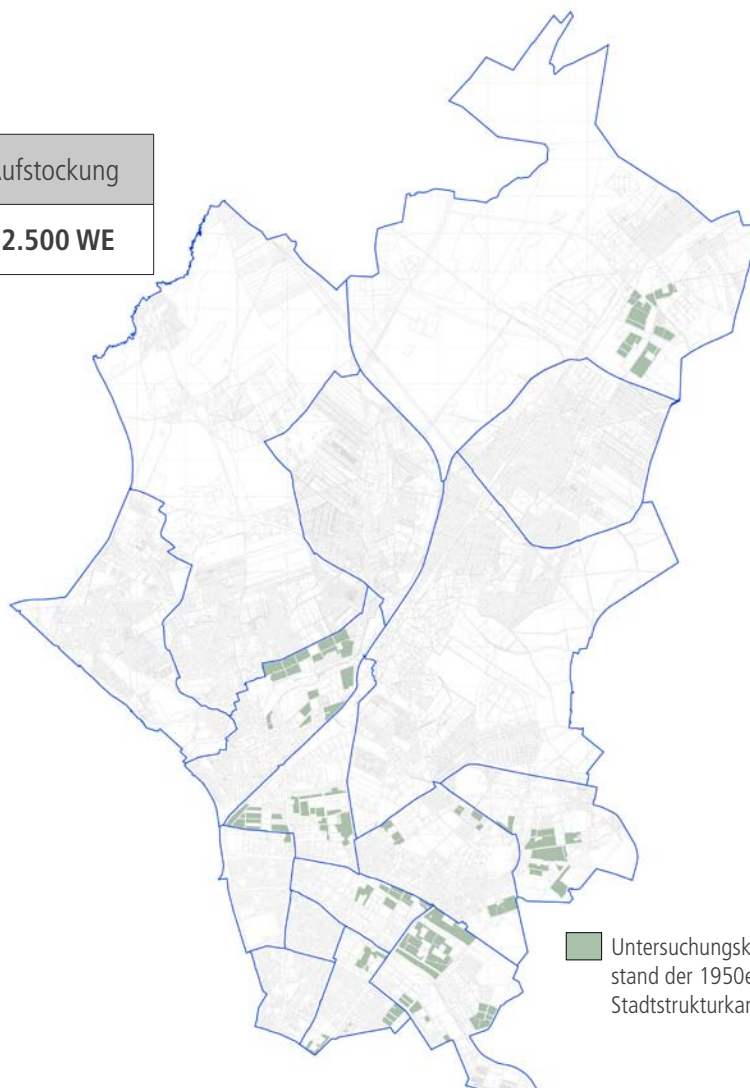


Bestand Neubau
Abstandsflächen Bestand Abstandsflächen Neubau

Referenzsiedlung Landsberger Allee / Oderbruchstraße / Storkower Straße
(WoFIS-Kennung W0306_157)

Übersicht der Wohnbaupotenziale durch Nachverdichtung in Nachkriegssiedlungen der 1950er-1980er-Jahre nach Bezirksregionen

Dachausbau	Aufstockung
850 WE	2.500 WE



Wohnbaupotenziale durch Dachgeschossausbau und Aufstockung in Nachkriegssiedlungen in Wohneinheiten nach Bezirksregionen



Gesamtauswertung der quantitativen Wohnbaupotenziale

**Darstellung der quantitativen Wohnbaupotenziale nach
Potenzialtyp und Bezirksregionen**

5 Gesamtauswertung des quantitativen Wohnbaupotenzials

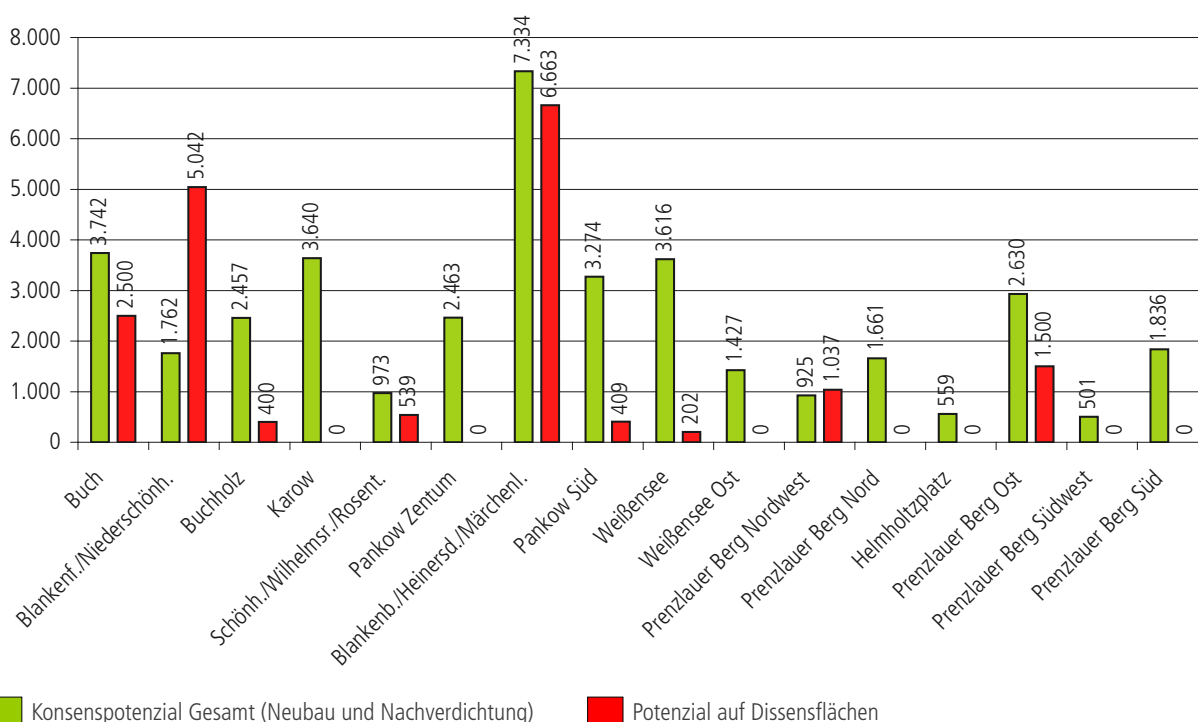
5.1 Darstellung der quantitativen Wohnbaupotenziale nach Potenzialtyp und Bezirksregionen

Mit der Zusammenfassung aller Potenziale ergibt sich für den Bezirk Pankow ein quantitatives Wohnbaupotenzial von insgesamt 57.092 Wohneinheiten. Unter Berücksichtigung der durch Bezirksamtsbeschluss bestätigten Dissensflächen beträgt das Wohnbaupotenzial durch Neubau und Nachverdichtung insgesamt 38.801 Wohneinheiten. Durch die voraussichtliche Entwicklung der derzeit in Prüfung bzw. in Überarbeitung befindlichen Dissensflächen Elisabethaue sowie Heinersdorfer Str./Ost können darüber hinaus weitere bis zu 8.000 Wohneinheiten entstehen, wodurch ein Gesamtpotenzial von 46.801 Wohneinheiten besteht.

Mit der Entwicklung der bezirklichen Konsensflächen (WoFIS-Konsensflächen und Ergänzungsstandorte) können 24.778 Wohneinheiten durch Wohnungsneubau geschaffen werden. Durch Baulückenschluss und Nachverdichtung von Einfamilienhausgebieten können weitere rd. 2.800 Wohneinheiten entstehen. Innerhalb des Gründerzeitbestands sowie den Siedlungen der Vor- und Nachkriegszeit bestehen darüber hinaus Nachverdichtungspotenziale für weitere 11.250 Wohneinheiten.

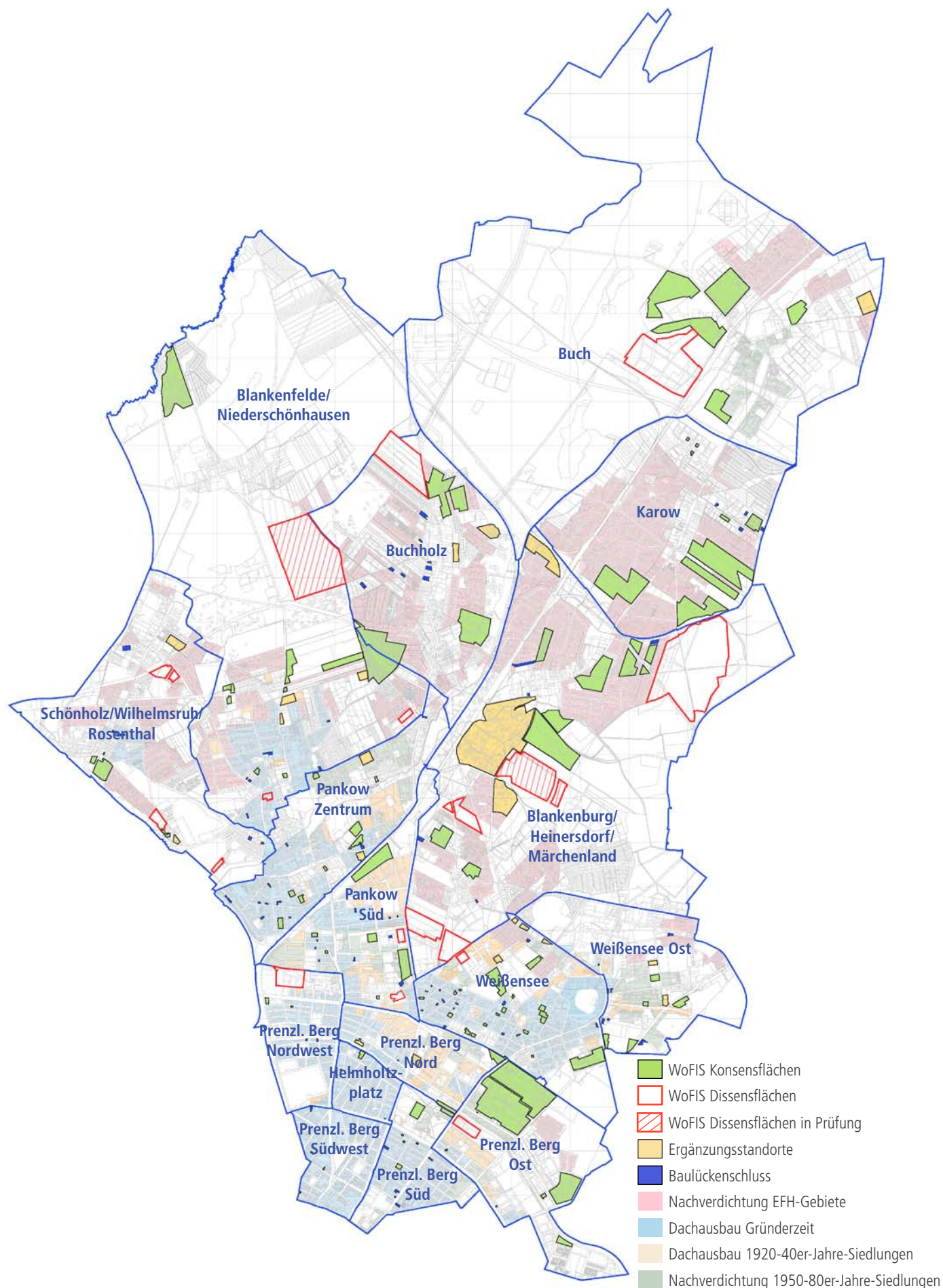
Bezirksregion	Gesamtpotenzial in WE
Buch	6.242
Blankenfelde/ Niederschönhausen	6.804
Buchholz	2.857
Karow	3.640
Schönholz/ Wilhelmsruh/Rosenthal	1.511
Pankow Zentrum	2.463
Blankenburg/ Heinersdorf/Märchenland	13.997
Pankow Süd	3.683
Weißensee	3.818
Weißensee Ost	1.427
Prenzl. Berg Nordwest	1.961
Prenzl. Berg Nord	1.661
Helmholtzplatz	559
Prenzl. Berg Ost	4.130
Prenzl. Berg Südwest	501
Prenzl. Berg Süd	1.836

Gesamt	57.092 Wohneinheiten
---------------	-----------------------------



Gesamtpotenziale (Wohneinheiten) durch Neubau und Nachverdichtung sowie Anzahl der Wohneinheiten auf Dissensflächen nach Bezirksregionen

Zusammenfassende Darstellung der quantitativen Wohnbaupotenziale



Zusammenfassende Darstellung der Wohnbaupotenziale durch Neubau und Nachverdichtung nach Bezirksregionen (inkl. WoFIS-Konsens- und Dissensflächen)

Bezirksregion	WoFIS Gesamt	Ergänzungsstandorte	Baulückenschluss	Nachverdichtung EFH-Gebiete	Dachausbau Gründerzeit	Dachausbau 1920-40er	Nachverdichtung 1950-80er	Theoretisches Gesamtpotenzial
Buch	5.572	142	0	77	0	0	450	6.242 WE
Blankenfelde/Niederschönhausen	5.944	192	96	112	290	170	0	6.804 WE
Buchholz	2.372	144	186	155	0	0	0	2.857 WE
Karow	3.303	0	75	263	0	0	0	3.640 WE
Schönholz/Wilhelmsruh/Rosenthal	1.087	123	91	101	110	0	0	1.511 WE
Pankow Zentrum	297	250	245	0	620	330	720	2.463 WE
Blankenburg/Heinersdorf/Märchenland	11.254	2.350	107	267	0	20	0	13.997 WE
Pankow Süd	1.814	0	169	0	500	600	600	3.683 WE
Weißensee	1.506	246	239	18	720	700	390	3.818 WE
Weißensee Ost	495	167	124	21	60	110	450	1.427 WE
Prenzl. Berg Nordwest	1.162	0	59	0	700	40	0	1.961 WE
Prenzl. Berg Nord	32	337	12	0	510	600	170	1.661 WE
Helmholtzplatz	121	0	38	0	400	0	0	559 WE
Prenzl. Berg Ost	3.203	0	31	16	160	250	470	4.130 WE
Prenzl. Berg Südwest	17	0	64	0	420	0	0	501 WE
Prenzl. Berg Süd	939	0	207	0	560	30	100	1.836 WE
Gesamt	39.118 WE	3.951 WE	1.743 WE	1.030 WE	5.050 WE	2.850 WE	3.350 WE	57.092 WE

Ermittelte Wohnbaupotenziale, prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsneubaubedarfe

Prognoseraum	Bezirksregion	Bevölkerungsprognose 2015-2030	Neubaubedarfe gemäß Bevölkerungsprognose bis 2030	Theoretisches Gesamtpotenzial
Buch	Buch	+ 5.300 EW	+ 2.385 WE*	6.242 WE
Nördliches Pankow	Blankenfelde/ Niederschönhausen	+ 10.600 EW	+ 4.770 WE*	6.804 WE
	Buchholz			2.857 WE
Nördliches Weißensee	Karow	+ 9.200 EW	+ 4.140 WE*	3.640 WE
	Blankenburg/Heinersdorf/ Märchenland			13.997 WE
Südliches Pankow	Schönholz/Wilhelmsruh/ Rosenthal	+ 15.100 EW	+ 6.795 WE*	1.511 WE
	Pankow Zentrum			2.463 WE
	Pankow Süd			3.683 WE
Südliches Weißensee	Weißensee	+ 6.700 EW	+ 3.350 WE	3.818 WE
	Weißensee Ost			1.427 WE
Nördlicher Prenzlauer Berg	Prenzl. Berg Nordwest	+ 9.800 EW	+ 4.900 WE	1.961 WE
	Prenzl. Berg Nord			1.661 WE
	Helmholtzplatz			559 WE
	Prenzl. Berg Ost			4.130 WE
Südlicher Prenzlauer Berg	Prenzl. Berg Südwest	+ 4.400 EW	+ 2.200 WE	501 WE
	Prenzl. Berg Süd			1.836 WE

+ 61.100 EW	+ 31.900 WE*	57.092 WE
-------------	--------------	-----------

*darin enthalten 3.360 WE
erforderlicher Ersatzbedarf

* In den nördlichen Prognosereäumen (Buch, Nördliches und Südliches Pankow, Nördliches Weißensee) wird eine Verteilung der prognostizierten Einwohner von 30% in EFH/DH/RH (3 EW / WE) und 70% in MFH (2 EW / WE) angenommen (siehe Seite 30).

Der Richtwert für den erforderlichen Ersatzbedarf beträgt jährlich 0,1% (bis 2030: 1,6%) vom Gesamtbestand von aktuell 210.000 Wohneinheiten.



Qualifizierung der ermittelten Wohnbaupotenziale und Standortsteckbriefe

Verfahrensweise und Bewertungskriterien (Kriterienkatalog)

Zusammenfassung der Ergebnisse

Standortsteckbriefe (Beispiel)

6 Qualifizierung der ermittelten Wohnbaupotenziale und Standortsteckbriefe

6.1 Verfahrensweise und Bewertungskriterien (Kriterienkatalog)

Die Qualifizierung der Potenzialflächen (WoFIS und Ergänzungsstandorte) erfolgt in zwei folgenden Schritten:

1. Bewertung der Potenzialflächen anhand definierter Kriterien und anschließende Gewichtung mittels Bewertungsmatrix
2. Abschätzung der Realisierungswahrscheinlichkeit und zeitliche Priorisierung

Zur qualitativen Eignungsprüfung der möglichen Wohnbaustandorte wurde eine Bewertungsmatrix entwickelt, in der alle Flächen des WoFIS und der zusätzlichen Potenzialflächen (ab 50 WE) einer einheitlichen Bewertung unterzogen wurden. Die einzelnen Bewertungsergebnisse bilden die Grundlage der Standortsteckbriefe und ermöglichen eine Vergleichbarkeit der einzelnen Wohnbaustandorte untereinander. Die ergänzenden Potenziale durch Baulückenschluss und Nachverdichtung wurden keiner separaten Eignungsprüfung und Qualifizierung unterzogen.

Der zusammenfassenden Bewertung der Potenzialflächen ist eine Beteiligung der einzelnen Fachbehörden und Dienststellen des Bezirks und in Teilen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vorausgegangen. Hierbei wurden beteiligt:

- Stadtentwicklungsamt Pankow
- Straßen- und Grünflächenamt Pankow
- Umwelt- und Naturschutzamt Pankow
- Schul- und Sportamt Pankow
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Abt. VII Verkehr)
- Berliner Wasserbetriebe

Die Grundlage zur Bewertung und Einschätzung der jeweiligen Standorte bilden:

- Ergebnisse der Beteiligung der bezirklichen Fachämter
- Daten und Pläne der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (FisBroker)
- Bestehende Daten des Wohnbauflächeninformationssystems (WoFIS)
- Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur 2015 der Planungsgruppe Werkstatt
- Eigene Erhebungen

Zur Beurteilung der Potenzialflächen wurden vier Oberkategorien definiert, für die jeweils weitere Unterkategorien festgelegt wurden.

Diese vier Oberkategorien sind:

- Kategorie I: Erschließung und Erreichbarkeit
- Kategorie II: Bebaubarkeit und Verfügbarkeit
- Kategorie III: Wohnumfeld und Versorgungsgrad
- Kategorie IV: Planungsrecht

Die Unterkategorien benennen die Parameter, nach denen die einzelnen Potenzialflächen untersucht werden, so beispielsweise die fußläufigen Erreichbarkeiten des Standortes hinsichtlich ÖPNV und sozialer Infrastruktur, die Bebaubarkeit des Standorts oder der Versorgungsgrad mit grüner und sozialer Infrastruktur. Auf die eigentliche Eignungsprüfung hat die Kategorie IV (Planungsrecht) zunächst keinen Einfluss, da die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zunächst keine Rückschlüsse auf die Eignung eines Standorts als solchen ermöglichen. Die Bewertung der Kategorie IV fließt in einem nächsten Arbeitsschritt bei der Abschätzung der Realisierungswahrscheinlichkeit ein.

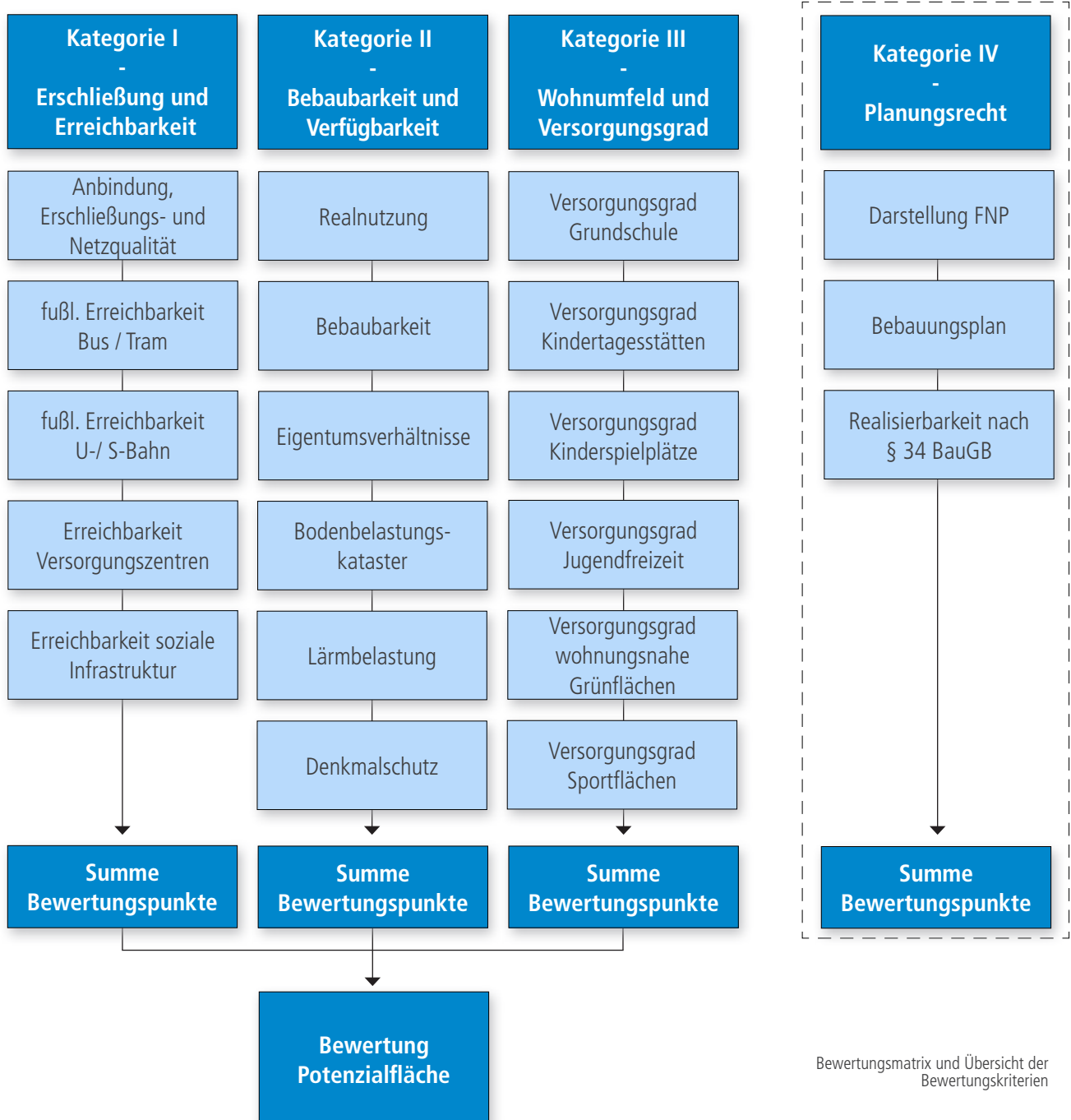
Die Bewertung der einzelnen Kategorien erfolgt in der Bewertungsmatrix überwiegend nach einem Drei-Punkte-Schema, wobei ein „+1“ einer positiven, ein „0“ einer durchschnittlichen und ein „-1“ einer negativen Beurteilung bzw. Einschätzung entspricht. Für einen Teil der zu bewertenden Kategorien erfolgt eine zweistufige Bewertung. Zur besseren Lesbarkeit der Ergebnisse wurde auf den Steckbriefen die Ziffernwertung durch eine Zeichenwertung („+“, „0“ sowie „-“) ersetzt.

Da nicht alle geprüften Kriterien einen gleich hohen Einfluss auf die Entwicklung einer Potenzialfläche ausüben, erfolgt eine Gewichtung der Ober- und Unterkategorien. So erhalten beispielsweise die Unterkategorien „Anbindung, Erschließungs- und Netzqualität“, „Realnutzung“, „Eigentümer“ und „Bebaubarkeit“ als wesentliche Entwicklungskriterien eine höhere Wichtung als beispielsweise die Punkte „Bodenbelastungskataster“ oder „Versorgungsgrad Sportflächen“.

Des Weiteren fließen nicht alle untersuchten Unterkategorien in die Gesamtwertung einer Potenzialfläche mit

ein. Hier wird davon ausgegangen, dass diese entweder keinen signifikanten Einfluss auf die Aktivierung einer Potenzialfläche haben oder diesen ohnehin baulich sowie planerisch bei einer beabsichtigten Entwicklung Rechnung getragen werden muss. Diese Unterkategorien werden jedoch bei der allgemeinen Einschätzung der jeweiligen Potenzialfläche erfasst und in Hinweisform kenntlich gemacht. Hierzu zählen zum Beispiel die Punkte „Denkmalschutz“, „Lärmbelastung“ und „Bo-

denbelastungskataster“. Auf Grundlage der bewerteten Kategorien werden die untersuchten Flächen hinsichtlich ihrer Eignung und Entwicklungsfähigkeit beurteilt. Mit der Eignungsprüfung erfolgt eine Abschätzung der zeitlichen Realisierungswahrscheinlichkeit der einzelnen Standorte. Die Ergebnisse der Untersuchung sowie die daraus abgeleitete Bewertung, Eignung und Realisierungswahrscheinlichkeit der Wohnbaupotenzialflächen werden abschließend durch Standortsteckbriefe übersichtlich dargestellt.



Bewertungsmatrix und Übersicht der Bewertungskriterien

Kategorie I: Erschließung und Erreichbarkeit

1.1 Anbindung, Erschließungs- und Netzqualität

Ausgehend vom Bestand wird die Erschließungssituation an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz vor dem Hintergrund einer künftigen Wohnbebauung und der künftigen Wohneinheiten geprüft. Hierbei handelt es sich um eine erste Einschätzung, welche im weiteren Verfahren vertiefend für den jeweiligen Standort zu untersuchen sein wird.

Eine positive Wertung ist dann gegeben, wenn die Potenzialfläche unmittelbar durch das übergeordnete Straßennetz erschlossen wird. Hierzu gehören die Straßen der Kategorien „übergeordnete Straßenverbindung“, „örtliche Straßenverbindung“ bzw. „Ergänzungsstraße“. Eine durchschnittliche Wertung wird vergeben, wenn die Potenzialfläche über das übergeordnete Straßennetz erschlossen wird, dieses jedoch bereits durch hohe verkehrliche Belastungswerte gekennzeichnet wird. Eine Durchschnittswertung erfolgt ebenfalls dann, wenn sich die Anschlusspunkte an das übergeordnete Straßennetz in unmittelbarer Nähe zur Potenzialfläche befinden. Eine negative Einschätzung erfolgt dann, wenn die Erschließung ausschließlich bzw. überwiegend über Anliegerstraßen mit niedriger Belastbarkeit abgewickelt wird oder hohe Erschließungsdefizite bestehen.

Anbindung, Erschließungs- und Netzqualität	
+1	Direktanschluss an übergeordnetes Straßennetz (Stufe I-IV)
0	Anschluss übergeordnete Straßenverbindung (Stufe I-IV), verkehrliche Überbelastung
-1	Erschließung über Anliegerstraßen (zum Teil unbefestigt), hohes Erschließungsdefizit

Betrachtungsebene:	Potenzialfläche
Datengrundlage:	StEP Verkehr: Übergeordnetes Straßennetz Bestand 2011, Verkehrsstärkenkarte DTV-Werktags 2014, Stellungnahmen Fachämter

1.3 Fußläufige Erreichbarkeit Bus-/Tramhaltestelle

Bei dieser Unterkategorie wird ausgehend von der Potenzialfläche die Entfernung zur nächstgelegenen Bus- bzw. Tramhaltestelle untersucht. Die Erschließungsstandards der räumlichen Erreichbarkeit von ÖPNV-Haltestellen orientieren sich an den im Nahverkehrsplan Berlin 2014-2018 (NVP 2014-2018) definierten Richtwerten.

Fußläufige Erreichbarkeit Bus-/Tramhaltestelle	
+1	Entfernung Haltestelle innerhalb 300 m
0	Entfernung Haltestelle innerhalb 500 m
-1	Entfernung Haltestelle außerhalb 500 m

Betrachtungsebene:	Potenzialfläche
Datengrundlage:	Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg: Bestand Liniennetz

1.4 Fußläufige Erreichbarkeit S-/U-Bahnhof

Neben der Erreichbarkeit von Bus- und Tramhaltestellen wird die fußläufige Entfernung der Potenzialfläche zur nächstgelegenen S- und U-Bahnhaltestelle untersucht und auf Grundlage der Erschließungsstandards des Nahverkehrsplans des Landes Berlin (NVP 2014-2018) erfasst.

Fußläufige Erreichbarkeit S-/U-Bahnhof	
+1	Entfernung Haltestelle innerhalb 300 m
0	Entfernung Haltestelle innerhalb 500 m
-1	Entfernung Haltestelle außerhalb 500 m

Betrachtungsebene:	Potenzialfläche
Datengrundlage:	Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg, Bestand Liniennetz

1.5 Erreichbarkeit Versorgungszentren

Hierbei wird die Potenzialfläche hinsichtlich ihrer Erreichbarkeit zu einem nächstgelegenen Versorgungszentrum (Grundlage: Entwurf Zentrenkonzept 2015) untersucht. Bewertet wird dabei die Entfernung zu einem Haupt-, Stadtteil-, Ortsteil- bzw. Nahversorgungszentrum.

Erreichbarkeit Versorgungszentren	
+1	Entfernung Zentrum innerhalb 500 m
0	Entfernung Zentrum innerhalb 1.000 m
-1	Entfernung Zentrum außerhalb 1.000 m

Betrachtungsebene:	Potenzialfläche
Datengrundlage:	Entwurf Zentrenkonzept 2015

1.6 Erreichbarkeit soziale Infrastruktur

Diese Unterkategorie setzt sich aus drei Bewertungsparametern zusammen, bei der die Entfernung einer jeweiligen Potenzialfläche hin zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur geprüft wird. Untersucht werden die Erreichbarkeiten zu bestehenden Kindertagesstätten, Grundschulen sowie Jugendfreizeiteinrichtungen.

Erreichbarkeit soziale Infrastruktur	
+1	Entfernung soziale Infrastruktur innerhalb 500 m
0	Entfernung soziale Infrastruktur innerhalb 1.000 m
-1	Entfernung soziale Infrastruktur außerhalb 1.000 m

Betrachtungsebene:	Potenzialfläche
Datengrundlage:	Planungsgruppe Werkstatt: Entwicklungskonzept soz. und grüne Infrastruktur 2015, Kitastandorte Bestand/Planung, Grundschulen Bestand/Planung, Jugendfreizeiteinrichtungen

Kategorie II: Bebaubarkeit und Verfügbarkeit

2.1 Realnutzung

Hinsichtlich der Eignung einer Potenzialfläche und der Abschätzung der zeitlichen Realisierbarkeit wird bei dieser Unterkategorie die derzeitige Nutzungssituation bewertet.

Flächen, die aktuell keiner Nutzung unterliegen bzw. deren Vornutzung vollständig erloschen ist, erhalten eine positive Bewertung in Sinne einer künftigen Neuentwicklung. Potenzialflächen, die bereits über Wohnnutzung verfügen, werden ebenfalls positiv bewertet. Hierunter fallen beispielsweise WoFIS-Flächen, bei denen ein Potenzial durch Nachverdichtung zu erwarten ist (Siedlungseinheiten der Nachkriegszeit). Bei Potenzialflächen, welche in Teilen oder als landwirtschaftliche Nutzflächen genutzt werden, wird eine durchschnittlichen Bewertung vergeben. Solche Potenzialflächen, welche überwiegend einer aktuellen Nutzung unterliegen, erhalten eine negative Wertung. Zu den aktuell mit einer Nutzung belegten Flächen zählen u.a. Kleingartenanlagen, Erholungsanlagen oder gewerblich genutzte Flächen.

Realnutzung	
+1	Keine aktuelle Nutzung vorhanden, Vornutzung erloschen, Wohnnutzung bereits vorhanden
0	In Teilen genutzt, landwirtschaftliche Nutzfläche
-1	Überwiegend durch sonstige Nutzungen belegt (Kleingarten, Erholungsanlage usw.)

Betrachtungsebene:	Potenzialfläche
Datengrundlage:	WoFIS, Luftbildauswertung, eigene Erhebung

2.2 Bebaubarkeit

Bei dieser Unterkategorie erfolgt eine Einschätzung der Potenzialfläche hinsichtlich ihrer Bebaubarkeit. Neben der Eignung als Wohnbaufläche, lässt sich anhand dieser Unterkategorie auch eine zeitliche Realisierungswahrscheinlichkeit

lichkeit ableiten. Ausgehend von der Bestandssituation erhalten Potenzialflächen dann eine positive Wertung, wenn es sich um eine unbebaute Brach- bzw. Freifläche handelt oder diese nur über einen sehr geringen Anteil an Bestandsgebäuden verfügt. Eine durchschnittliche Wertung ist dann gegeben, wenn ein Teilbereich der Potenzialfläche in Teilen bebaut ist und Ordnungsmaßnahmen zur Grundstücksbereinigung im mittleren Umfang erforderlich werden. Verfügt eine Potenzialfläche hingegen über einen umfangreichen Gebäudebestand, welcher umfassende Ordnungs- und Rückbaumaßnahmen erfordert, erfolgt eine negative Bewertung. Hinsichtlich einer zeitlichen Realisierungsabschätzung ist bei solchen Flächen eher mit einer mittelfristigen Entwicklungsperspektive zu rechnen.

Bebaubarkeit	
+1	Brach- bzw. Freifläche, baureifes Grundstück, nur geringe Ordnungsmaßnahmen erforderlich
0	In Teilen bebaut, Ordnungsmaßnahmen erforderlich
-1	Umfangreiche Ordnungs- bzw. Rückbaumaßnahmen erforderlich

Betrachtungsebene:	Potenzialfläche
Datengrundlage:	WoFIS, Luftbilddauswertung, eigene Erhebung

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse einer Potenzialfläche stellen ein weiteres Bewertungskriterium zur Ableitung der zeitlichen Realisierungswahrscheinlichkeit dar. Bei der Untersuchung der Potenzialflächen erfolgt eine zweistufige Bewertung der Fläche. Da die Eigentümerstruktur an sich eine künftige Bebauung nicht ausschließt, wird bei dieser Unterkategorie keine negative Wertung vergeben. Eine positive Wertung ist dann gegeben, wenn sich die Potenzialfläche vollständig oder zu großen Teilen auf landes- bzw. bezirkseigenen Flächen befindet. Eine durchschnittliche Wertung erfolgt dann, wenn sich die Fläche überwiegend auf privaten und sonstigen Grundstücksflächen verteilt.

Eigentumsverhältnisse	
+1	Vollständig oder überwiegend auf landes- bzw. bezirkseigenen Flächen
0	Vollständig oder überwiegend auf privaten bzw. sonstigen Grundstücksflächen

Betrachtungsebene:	Potenzialfläche
Datengrundlage:	FisBroker: Karte Berliner Landesgrundvermögen (Stand 12.2014) ergänzt durch LIKA-Auskunft

2.4 Bodenbelastungskataster

Bei dieser Unterkategorie werden die einzelnen Potenzialflächen hinsichtlich einer möglichen Bodenbelastung untersucht. Diese Kategorie stellt keine qualitative Bewertung der möglichen Altlasten dar, sondern dient als erster Hinweis auf das Vorhandensein einer möglichen Bodenbelastung, welche im weiteren Verfahren vertiefend zu untersuchen sein wird.

Bodenbelastungskataster	
+1	Kein Altlastenverdacht
0	Teilflächen mit Altlastenverdacht
-1	Überwiegend Verdacht auf Altlasten bzw. Rieselfeld

Betrachtungsebene:	Potenzialfläche
Datengrundlage:	FisBroker: Flächen zum Bodenbelastungskataster (Stand 10.2015)

2.5 Lärmbelastung

Untersuchungsgegenstand ist die Bewertung des Standortes hinsichtlich einer möglichen Lärmbelastung. Bewertungsgrundlage bildet die aktuelle Rasterkarte L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) des Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Die Rasterkarte L_DEN berücksichtigt folgende Lärmquellen:

- Straßenverkehr (Kfz einschl. Busse)
- Straßenbahnverkehr und Verkehr oberirdische U-Bahn

- Industrie- und Gewerbegebiete
- Fluglärm
- Schienenverkehr

Bei der Beurteilung wird der Lärmwert berücksichtigt, welcher für den Großteil der Potenzialfläche gemäß Rasterkarte L_DEN dargestellt wird. Diese Unterkategorie stellt keine abschließende Lärmbeurteilung des Standortes dar, sondern dient als Hinweisgeber auf das mögliche Vorliegen einer Lärmbelastung.

Lärmbelastung	
+1	L_DEN-Werte <=50 - 55 dB
0	L_DEN-Werte > 55 - 60 dB
-1	L_DEN-Werte > 60 dB

Betrachtungsebene:	Potenzialfläche
Datengrundlage:	FisBroker: Karte L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Lärminde) Gesamtlärm Summe Verkehr, Aktualisierte Ausgabe 2013, Bearbeitungsstand 5.2015

2.6 Denkmalschutz

Hier werden die einzelnen Potenzialflächen darauf hin untersucht, ob diese durch Denkmalschutzbelange betroffen sind. Ein Belang liegt dann vor, wenn die Potenzialfläche, einzelne Grundstücksteile oder Gebäude und sonstige Bauwerke unter Denkmal- bzw. Ensembleschutz stehen.

Denkmalschutz	
+1	kein Denkmalschutzbelang
0	Teilfläche mit Denkmalschutzbelang
-1	Potenzialfläche vollständig bzw. überwiegend mit Denkmalschutzbelang belegt

Betrachtungsebene:	Potenzialfläche
Datengrundlage:	FisBroker: Denkmalkarte, Stellungnahmen Untere Denkmalschutzbehörde

Kategorie III: Wohnumfeld / Versorgungsgrad

3.1 Versorgungsgrad Grundschule

Während die Unterkategorie 1.6 die Erreichbarkeiten der Standorte gegenüber sozialer Infrastruktur bewertet, erfolgt bei der Unterkategorie 3.1 „Versorgungsgrad Grundschule“ eine Einordnung des Standortes in Bezug auf die aktuelle Versorgungssituation. Auf Grundlage des „Entwicklungskonzepts soziale und grüne Infrastruktur 2015“ für den Bezirk Pankow, werden die Potenzialflächen der einzelnen Schulregionen hinsichtlich der derzeitigen Grundschulauslastung bewertet.

Liegt der aktuelle Bedarf Schüler/Züge (Richtwert 144 Schüler je Zug) je Schulregion unter den zur Verfügung stehenden Kapazitäten (positives Saldo) wird vor dem Hintergrund einer künftigen Wohnbebauung eine positive Wertung vergeben. Übersteigt der aktuelle Bedarf in Zügen je Schulregion bereits die bestehenden Kapazitäten (negatives Saldo) erfolgt eine negative Wertung für die einzelnen Potenzialflächen der jeweiligen Schulregionen.

Bei der Überprüfung der aktuellen Versorgungssituation mit sozialer Infrastruktur wird in allen Unterkategorien die derzeitige Bestandssituation dargestellt. Die aufgrund einer künftigen Entwicklung der Potenzialflächen zu erwartenden Wohnfolgebedarfe werden zwar quantitativ je Potenzialfläche erfasst, fließen aber nicht in die Bewertung der Potenzialflächen mit ein. Diese Bewertung und die dadurch ggf. erforderlichen Anpassungen der Wohnfolgebedarfe für den Bezirk erfolgt im Rahmen der Fortschreibung des „Entwicklungskonzepts soziale und grüne Infrastruktur 2015“.

Versorgungsgrad Grundschule	
+1	Positives Saldo in Zügen
-1	Negatives Saldo in Zügen

Betrachtungsebene:	Schulregion (144 Schüler/Zug)
Datengrundlage:	Planungsgruppe Werkstatt: Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur 2015

3.2 Versorgungsgrad Kindertagesstätten

Die Darstellung der Versorgungsgrads an Kindertagesstätten erfolgt auf Ebene der jeweiligen Bezirksregionen. Eine positive Wertung liegt dann vor, wenn die Versorgung in der Bezirksregion gesichert und aktuell weitere Kapazitäten an Plätzen vorhanden sind (Versorgungsgrad über 100%). Standorte erhalten dann eine durchschnittliche Wertung, wenn die Versorgungsgrad der Kita auf Ebene der Bezirksregionen 80 bis 100% entspricht. Beträgt die Versorgungsrate innerhalb einer Bezirksregion weniger als 80% wird eine negative Wertung vergeben.

Versorgungsgrad Kindertagesstätten	
+1	Versorgungsgrad > 100%
0	Versorgungsgrad > 80 - 100%
-1	Versorgungsgrad < 80%

Betrachtungsebene:	Bezirksregion (75 Plätze/100 Kinder)
Datengrundlage:	Planungsgruppe Werkstatt: Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur 2015

3.3 Versorgungsgrad Kinderspielplätze

Auf Ebene des „Entwicklungskonzepts soziale und grüne Infrastruktur 2015“ wird der Versorgungsgrad der Potenzialflächen mit Kinderspielplätzen je Bezirksregion bewertet. Analog zur Wertung der Kindertagesstätten erfolgt eine dreistufige Bewertung der derzeitigen Bestandssituation.

Versorgungsgrad Kinderspielplätze	
+1	Versorgungsgrad > 100%
0	Versorgungsgrad > 80 - 100%
-1	Versorgungsgrad < 80%

Betrachtungsebene:	Bezirksregion bzw. Planungsraum (1m²/Einwohner)
Datengrundlage:	Planungsgruppe Werkstatt: Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur 2015

3.4 Versorgungsgrad Jugendfreizeiteinrichtungen

Bezogen auf die einzelnen Bezirksregionen wird deren derzeitige Versorgungssituation mit Jugendfreizeiteinrichtungen anhand des Entwicklungskonzepts soziale und grüne Infrastruktur 2015 dargestellt.

Versorgungsgrad Jugendfreizeiteinrichtungen	
+1	Versorgungsgrad > 100%
0	Versorgungsgrad > 80 - 100%
-1	Versorgungsgrad < 80%

Betrachtungsebene:	Bezirksregion
Datengrundlage:	Planungsgruppe Werkstatt: Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur 2015

3.5 Versorgungsgrad wohnungsnaher Grünflächen

Bei dieser Unterkategorie wird die aktuelle Versorgungssituation mit wohnungsnahen Grünflächen (Richtwert: 6 m²/ Einwohner) gemäß Infrastrukturkonzept dargestellt.

Versorgungsgrad wohnungsnaher Grünflächen	
+1	Versorgungsgrad > 100%
0	Versorgungsgrad > 80 - 100%
-1	Versorgungsgrad < 80%

Betrachtungsebene:	Bezirksregion bzw. Planungsraum (6 m²/Einwohner)
Datengrundlage:	Planungsgruppe Werkstatt: Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur 2015

3.6 Versorgungsgrad Sportflächen (gedeckt/ungedeckt)

Bewertungsgegenstand dieser Unterkategorie ist der derzeitige Versorgungsgrad des Prognoserums hinsichtlich gedeckter bzw. ungedeckter Sportflächen. Befinden sich Potenzialflächen innerhalb von Prognoseräumen, welche einen Versorgungsgrad von über 100% aufweisen, erfolgt eine positive Wertung, bei 80-100% eine durchschnittliche und bei einem Versorgungsgrad von unter 80% eine negative Wertung.

Versorgungsgrad Sportflächen (gedeckt/ungedeckt)	
+1	Versorgungsgrad > 100%
0	Versorgungsgrad > 80 - 100%
-1	Versorgungsgrad < 80%

Betrachtungsebene:	Prognoseraum
Datengrundlage:	Planungsgruppe Werkstatt: Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur 2015

Kategorie IV: Planungsrecht

4.1 Darstellung Flächennutzungsplan

Ein weiteres Kriterium zur Bewertung der Potenzialflächen stellen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen dar. Hierzu gehören u.a. die Aussagen des Flächennutzungsplans. Potenzialflächen, die gemäß FNP nicht als Wohnbauflächen bzw. Gemischte Bauflächen dargestellt werden (z.B. Friedhofsflächen), erhalten eine durchschnittliche Bewertung. Hier erfolgt allerdings keine Negativwertung, da davon ausgegangen wird, dass in diesen Fällen die Darstellungen des Flächennutzungsplan im Zuge von Bebauungsplanverfahren angepasst werden und dadurch keine signifikanten zeitlichen Verzögerung entstehen.

4.2 Bebauungsplan

Diese Unterkategorie stellt ebenfalls ein Indikator zur Abschätzung des zeitlichen Realisierungshorizonts eines Standorts dar. Potenzialflächen, die sich im Geltungsbereich eines festgesetzten Bebauungsplans befinden und aus dessen Festsetzungen eine Wohnnutzung entwickelbar ist, werden bei dieser Unterkategorie als positiv bewertet. Bebauungspläne, deren Bebauungsplanverfahren in Absprache mit dem Auftraggeber bereits weit vorangeschritten sind, erhalten ebenfalls eine positive Wertung. Aktuelle Bebauungspläne, welche sich derzeit in der Erarbeitung befinden und auf denen eine Wohnnutzung angestrebt wird, erhalten aufgrund des noch nicht abgeschlossenen Verfahrens eine durchschnittliche Wertung.

Eine negative Bewertung wird dann vergeben, wenn die angestrebte Entwicklung der Potenzialfläche die Aufstellung eines Bebauungsplans erfordert oder die Neuaufstellung eines im Verfahren befindlichen Bebauungsplans notwendig wird. In diesen Fällen ist frühestens mit einer mittelfristigen Realisierung zu rechnen.

Bebauungsplan	
+1	Festgesetzter Bebauungsplan, Wohnnutzung zulässig, weit vorangeschrittenes Bebauungsplanverfahren
0	Bebauungsplan im Verfahren
-1	(Neu-)Aufstellung Bebauungsplan erforderlich

Betrachtungsebene:	Potenzialfläche
Datengrundlage:	FisBroker: Bebauungspläne (Geltungsbereiche), Stellungnahmen Fachämter

4.3 Realisierbarkeit nach § 34 BauGB

Hier erfolgt die Einschätzung, ob eine Potenzialfläche ggf. nach § 34 BauGB entwickelt werden kann. Wird eine Realisierung nach § 34 BauGB aufgrund der bestehenden Rahmenbedingungen als nicht möglich oder nicht sinnvoll erachtet, wird eine durchschnittliche Bewertung vergeben. Da in diesen Fällen die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich wird, erfolgt eine negative Wertung anhand der Unterkategorie 4.2 (Bebauungsplan).

§ 34 BauGB	
+1	§ 34 BauGB anwendbar
0	§ 34 BauGB nicht anwendbar

Betrachtungsebene:	Potenzialfläche
Datengrundlage:	eigene Erhebung, Stellungnahmen Fachämter

Abschätzung der Realisierungswahrscheinlichkeit

In einem nächsten Arbeitsschritt erfolgt eine Abschätzung der zeitlichen Realisierungswahrscheinlichkeit auf Grundlage der bewerteten Kategorien (siehe oben). Die Realisierungseinschätzung stellt demnach das Ergebnis der vorangegangenen Eignungsprüfung und der Gewichtung der Prüfkriterien dar. Die Realisierungswahrscheinlichkeit im Sinne der Potenzialstudie bezieht sich dabei auf einen möglichen Baubeginn bzw. das Zeitfenster, in dem mit einer voraussichtlichen Fertigstellung gerechnet werden kann.

Für die Abschätzung der Realisierungswahrscheinlichkeit werden u.a. folgende Kriterien herangezogen:

- Anbindung, Erschließungs- und Netzqualität
- Realnutzung
- Bebaubarkeit
- Eigentumsverhältnisse
- Planungsrecht

Ausgehend von der Einschätzung der Erschließungs- und Netzqualität für den MIV sowie straßengebundenen ÖPNV können Hinweise auf die zeitliche Realisierungswahrscheinlichkeit der Potenzialstandorte abgeleitet werden. Ist das bestehende Straßennetz im direkten Umfeld einer künftigen Potenzialfläche durch eine niedrige Leistungsfähigkeit geprägt und wird dadurch eine Ertüchtigung des bestehenden Straßen- und Wegenetzes notwendig, wird aufgrund der hierfür notwendigen verkehrlichen Infrastrukturmaßnahmen keine kurzfristige Realisierung zu erwarten sein. Großflächige Potenzialflächen, die zur Aktivierung eine umfassende Ertüchtigung des angrenzenden Straßen- und Wegenetzes erfordern, haben aufgrund notwendiger Planungs- und Umsetzungsdauer solcher Vorhaben, eine mittelfristige, eher aber langfristige Realisierungswahrscheinlichkeit.

Weitere Indikatoren zur Abschätzung der Realisierungswahrscheinlichkeit stellen die derzeitige Nutzungssituation und Bebaubarkeit dar. Grundstücke, deren Vornutzung vollständig erloschen ist und auf denen keine bis nur geringe Ordnungsmaßnahmen erforderlich werden (z.B. Rückbau von Bestandsgebäuden), stehen einer künftigen baulichen Entwicklung eher zur Verfügung,

als Flächen mit aktiven Nutzungen bzw. umfangreichen Bestandsbauten. In Bezug auf diese Parameter kann je nach planungsrechtlichen Rahmenbedingungen ein kurz- bis mittelfristiger Realisierungshorizont als möglich erachtet werden.

Die bestehende Eigentümersituation kann ebenfalls als Bewertungsindikator herangezogen werden. Bei Potenzialen, welche sich vollständig auf landes- bzw. bezirkseigenen Grundstücksflächen befinden, bestehen in der Regel schnellere Zugriffsmöglichkeiten, als bei größeren Potenzialflächen, die sich aus mehreren unterschiedlichen Grundstückseigentümern zusammensetzen.

Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sind ein weiterer wesentlicher Indikator zur Einschätzung des Realisierungshorizonts. Bei Flächen, auf denen eine planungsrechtliche Entwicklung nach § 34 BauGB als wahrscheinlich erachtet wird, wird in Abhängigkeit ihrer Eignung, mit einer zügigen Realisierung zu rechnen sein. Hierbei handelt es sich in der Regel um kleinteilige Potenzialflächen. Erfordert die Entwicklung einer Potenzialfläche die Aufstellung eines Bebauungsplans ist mit einer längeren Verfahrensdauer (mittel- bis langfristig) zu rechnen. Eine kurzfristige Realisierung wird in diesen Fällen in der Regel nicht zu erwarten sein. Darüber hinaus fließen bestehende und auslaufende Schutzfristen von Kleingartenanlagen und Friedhofsflächen, sowie Angaben zu konkreten Verfahrensständen von Bebauungsplänen in die Realisierungsabschätzung mit ein.

Ausgehend aus diesen Indikatoren werden bei der zeitlichen Realisierungseinschätzung vier Zeiträume definiert:

- kurzfristig bis 2017
- mittelfristig bis 2020
- langfristig bis 2025
- perspektivisch bis 2030

Eine kurzfristige Realisierungswahrscheinlichkeit ist dann gegeben, wenn folgende Kriterien erfüllt werden:

- festgesetzter Bebauungsplan (Wohnnutzung) vorhanden, Bebauungsplanverfahren kurz vor Abschluss
- Realisierbarkeit nach § 34 BauGB möglich
- keine bestehende Nutzung

- Bebaubarkeit gegeben
- Erschließungs- und Netzqualität positiv

Vorhaben, die sich auf kleineren bis mittleren Potenzialflächen durch § 34 BauGB realisieren lassen, haben überwiegend einen kurzfristigen Realisierungshorizont. Ob alle nach § 34 BauGB genehmigungsfähigen Flächen auch tatsächlich kurzfristig aktiviert werden, lässt sich allerdings nicht zuverlässig abschätzen, da dies vor allem von grundstücksbezogenen Rahmenbedingungen (Eigentümerstruktur, Bereitschaft und finanzielle Möglichkeiten der Eigentümer usw.) abhängt. Im Allgemeinen ist jedoch davon auszugehen, dass die zu Verfügung stehenden und nach § 34 BauGB genehmigungsfähigen Potenziale überwiegend kurzfristig und in Teilen mittelfristig realisiert werden können.

Mittelfristige Realisierungsmöglichkeiten bis 2020 sind dann gegeben, wenn:

- Bebauungsplan im Verfahren (je nach Verfahrensstand)
- Aufstellung/Änderung Bebauungsplan notwendig
- keine bestehende Nutzung
- Bebaubarkeit gegeben
- Erschließungs- und Netzqualität positiv bis durchschnittlich

Eine langfristige Entwicklungsperspektive bis 2025 ist dann voraussichtlich zu erwarten, wenn:

- Aufstellung/Änderung Bebauungsplan notwendig
- Erschließungs- und Netzqualität eingeschränkt bis negativ
- Umfangreiche verkehrliche und technische Erschließungsmaßnahmen erforderlich

Potenzialflächen, die die Kriterien der langfristigen Entwicklungsperspektive erfüllen und zusätzlich eine geringe Eignung oder Entwicklungspriorität aufweisen, werden als perspektivische Wohnbaupotenziale bis 2030 gewertet. Hierzu gehören ebenfalls Flächen, welche aus bezirklicher Sicht (siehe u.a. Dissensflächen) keiner Wohnnutzung zugeführt werden sollen und deren aktuelle Nutzung (z.B. Gewerbe oder Kleingartennutzung) auch langfristig erhalten bleiben sollen.

Die Realisierungswahrscheinlichkeit der ermittelten der Nachverdichtungspotenziale (Baulückenschluss, Dachausbau usw.) wird anhand der Fertigstellungsraten der letzten Jahre abgeleitet. Die Erläuterung der Realisierungseinschätzung der einzelnen Nachverdichtungsbauweisen erfolgt im folgenden Kapitel 6.2.

6.2 Zusammenfassung der Ergebnisse

Potenziale des WoFIS und der Ergänzungsstandorte

Insgesamt wurden 127 Potenzialflächen mittels der oben beschriebenen Kriterien untersucht und qualifiziert. Die Flächen teilen sich auf in 106 WoFIS-Flächen sowie 21 Standorte, die als Ergänzungsstandorte gekennzeichnet sind.

Die untersuchten WoFIS-Flächen verfügen ein theoretisches Gesamtpotenzial von 39.118 Wohneinheiten. Unter Berücksichtigung der Flächenbeurteilung auf Grundlage der Bezirksamtsbeschlüsse (Konsens- bzw. Dissensflächen) ergeben sich folgende Verteilungen:

- Gesamtpotenzial: 39.118 WE
- davon auf Dissensflächen: 18.291 WE
- davon auf Konsensflächen: 20.827 WE

Wie in Kapitel 4.2 bereits dargestellt, können auf den durch den Bezirk bestätigten Wohnungsbaustandorten somit rd. 21.000 Wohneinheiten realisiert werden. Ein Teil der noch als Dissensfläche gekennzeichneten Standorte (Elisabethaue, Heinersdorfer Str./Ost) befindet sich derzeit in der Überprüfung bzw. aktiven Bearbeitung. Bei einer möglichen Entwicklung dieser Flächen können bis zu 8.000 weitere Wohneinheiten erwartet werden. Das verfügbare WoFIS-Neubaupotenzial wird sich somit auf 28.827 Wohneinheiten erhöhen. Außerhalb der erfassten WoFIS-Flächen stehen auf den untersuchten Ergänzungsstandorten weitere 3.951 mögliche Wohneinheiten zur Verfügung.

Werden die Konsenspotenziale, Ergänzungsstandorte sowie die künftigen Potenziale der Elisabethaue und der Heinersdorfer Str./Ost zusammengefasst, ergibt sich ein entwickelbares Gesamtpotenzial von insgesamt 32.778 Wohneinheiten (ohne Dissensflächen) für den Bezirk Pankow.

- WoFIS-Konsensflächen: 20.827 WE
- E-Aue / Heiners. Str./Ost: 8.000 WE
- Ergänzungsstandorte: 3.951 WE

Da der Großteil des aktivierbaren Potenzials auf Flächen liegt, die auf Grundlage von Bebauungsplänen zu entwickeln sein werden, ist aufgrund der Verfahrensdauer

sowie notwendiger Vorausleistung (u.a. Ertüchtigung der Erschließung) überwiegend von einem mittel- bis langfristigen Realisierungshorizont auszugehen.

Auf Grundlage der Eignungsprüfung und der daraus abgeleiteten Realisierungseinschätzung ergibt sich für das entwickelbare Potenzial folgende Verteilung.

Kurzfristig bis 2017 können bis zu 3.880 Wohneinheiten auf den untersuchten Potenzialflächen entstehen bzw. genehmigt werden. Hierzu zählen im Wesentlichen nach § 34 BauGB genehmigungsfähige Standorte oder Flächen, auf denen der im Verfahren stehende Bebauungsplan kurzfristig festgesetzt sein wird.

Mittelfristig können weitere 9.393 Wohneinheiten erwarten werden, die in diesem Zeitraum fertig gestellt oder mit deren Realisierung begonnen werden kann. Hierzu zählen u.a. größere Standorte mit guter Eignung, bei denen zur Entwicklung der Fläche ein Bebauungsplanverfahren notwendig wird.

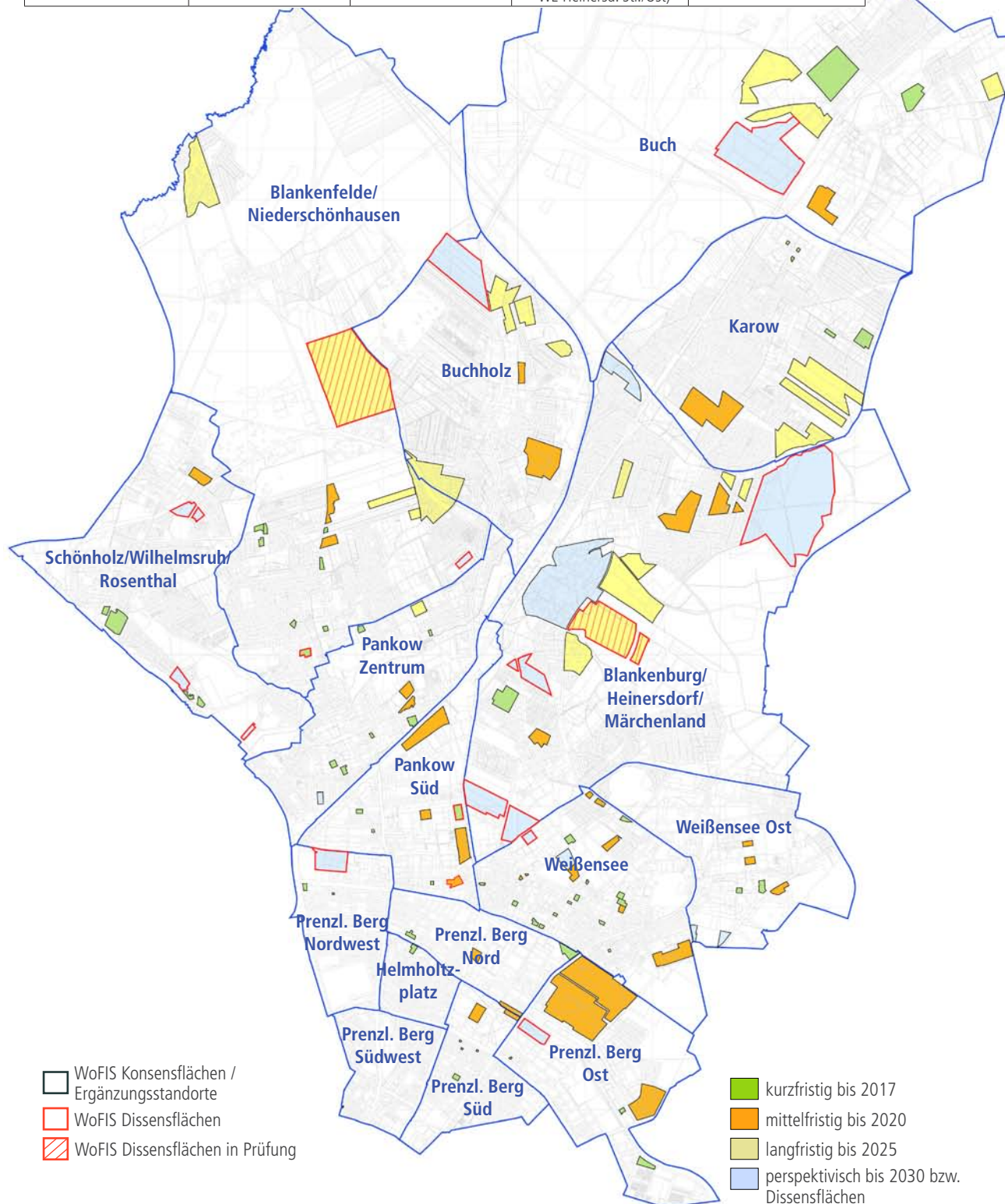
Für bis zu 17.264 Wohneinheiten wird eine langfristige Realisierungswahrscheinlichkeit bis 2025 angenommen. Bei diesen in der Regel großflächigen Standorten werden neben erforderlichen Bebauungsplanverfahren auch umfangreichere verkehrliche und technische Erschließungsmaßnahmen zur baulichen Entwicklung notwendig werden. Hierzu gehören unter anderem die Potenzialflächen Heinersdorfer Str./Ost und der Blankenburger Pflasterweg.

Auf den Konsensflächen, welche einen perspektivischen Realisierungshorizont bis 2030 aufweisen, können voraussichtlich weitere 2.241 Wohneinheiten aktiviert werden.

Die Ergebnisse der Analyse werden für die untersuchten Flächen in Form von Standortsteckbriefen dargestellt.

Realisierungswahrscheinlichkeit der untersuchten Standorte auf Grundlage der Qualifizierung

Potenzial Gesamt	kurzfristig bis 2017	mittelfristig bis 2020	langfristig bis 2025	perspektivisch bis 2030
32.778 WE	3.880 WE	9.393 WE	17.264 WE (5.000 WE E-Aue/ 3.000 WE Heinersd. Str./Ost)	2.241 WE



Nachverdichtung

Der Bezirk verfügt über eine Reihe ergänzender Potenziale, die durch Maßnahmen im Bestand und Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum schaffen können. Insgesamt besteht im Bereich der Nachverdichtung ein Potenzial von weiteren rd. 14.000 Wohneinheiten. Diese kontinuierlichen Potenziale können einen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarkts beitragen. Gleichzeitig ist jedoch nicht davon auszugehen, dass alle ermittelten theoretischen Potenziale auch tatsächlich aktiviert werden.

Dies betrifft insbesondere das Dachausbaupotenzial im Gründerzeitbestand in Höhe von 5.050 Wohneinheiten. Obwohl im Bezirk schon jetzt die mit Abstand höchsten Fertigstellungsraten in diesem Segment verzeichnet werden, ist nicht davon auszugehen, dass sich diese in Zukunft signifikant steigern werden. Es kann erwartet werden, dass sich die Fertigstellungsraten auf einem hohen Niveau von durchschnittlich 150 bis maximal 250 Wohneinheiten pro Jahr bewegen werden. Bis zum Jahr 2030 können demnach zwischen 2.250 und maximal 3.750 WE durch den Dachgeschossausbau im Gründerzeitbestand entstehen, wodurch ein vergleichsweise hohes Restpotenzial von 1.300 WE bis 2.800 WE verbleiben würde. Aufgrund der Eigentümerstruktur im Gründerzeitbestand lassen sich diese Potenziale nur schwer koordinieren oder gezielt aktivieren, da eine Realisierung stark von den individuellen Rahmenbedingungen der Eigentümer abhängt. Anhand eines zunehmend angespannten Wohnungsmarkts und der sehr hohen wohnungswirtschaftlichen Attraktivität der Gründerzeitquartiere mit Dachausbaupotenzial, können die prognostizierten 150 bis 250 Wohneinheiten pro Jahr allerdings als wahrscheinlich erachtet werden.

Auch die Dachgeschosse in den Siedlungen der 1920er-40er-Jahre eignen sich zum Ausbau. Die Potenziale im Bezirk belaufen sich hierfür auf 2.850 Wohneinheiten. Im Gegensatz zum Gründerzeitbestand befinden sich größere Dachausbaupotenziale (rd. 1.000 WE) in den Siedlungsbeständen genossenschaftlicher bzw. kommunaler Wohnungsunternehmen. Bei diesen 1.000 möglichen Wohneinheiten bestehen insgesamt größere Chancen, dass diese in einer nennenswerten Größenordnung

kurz- bis langfristig tatsächlich aktiviert werden können. Insgesamt sind die Fertigstellungsraten in diesem Segment jedoch gering. In den untersuchten Siedlungsbeständen wurden seit 1994 lediglich 616 ausgebaute Dachgeschosse verzeichnet, was rd. 30 WE pro Jahr entspricht.

Bei den Nachkriegssiedlungen befinden sich nahezu alle untersuchten Siedlungsbestände im Eigentum genossenschaftlicher oder kommunaler Wohnungsunternehmen, was sich positiv auf die Realisierungswahrscheinlichkeit auswirken kann. Allein durch Aufstockung und Dachgeschossausbau können 3.350 Wohneinheiten entstehen. Für einen weiteren Teil der Siedlungen bestehen zudem Potenziale durch baulichen Nachverdichtungsmaßnahmen. Es wird empfohlen diese für den Gesamtbezirk im Rahmen einer Nachverdichtungsstudie vertiefend untersuchen und quantifizieren zu lassen.

Beim Dachausbau oder Aufstockungen ist allgemein zu beachten, dass diese in der Regel nur dann wirtschaftlich tragfähig und durchführbar sind, wenn diese in Verbindung mit allgemeinen Modernisierungs- und Erhaltungmaßnahmen der übrigen Bestandswohnungen durchgeführt werden. Bei Siedlungsbeständen, die in den letzten Jahren bereits vollständig saniert und modernisiert wurden, bestehen demnach überwiegend mittel- bis langfristige Realisierungswahrscheinlichkeiten. Unabhängig vom Baualter (Gründerzeit, Vor- und Nachkriegssiedlungen) ist generell darauf hinzuweisen, dass durch Dachausbau und Aufstockungen aufgrund der Herstellungskosten und Ausstattungsmerkmale (u.a. Aufzug) überwiegend Wohnraum in höheren Markt- und Preissegmenten entstehen wird. Gleichzeitig werden durch Dachausbau- und Aufstockungsmaßnahmen die übrigen Wohnungsbestände in Teilen entlastet (positiver Sickerungseffekt). Die ergänzenden Nachverdichtungspotenziale im Gründerzeitbestand sowie in den Siedlungen der Vor- und Nachkriegszeit bilden insgesamt einen wichtigen Teilbaustein bei der künftigen Entlastung des Wohnungsmarkts und der Bereitstellung von Wohnraum.

Weitere Potenziale können durch den kleinteiligen Baulückenschluss sowie durch Nachverdichtung in Einfamilienhausgebieten entstehen. Insgesamt bestehen in beiden Teilbausteinen Wohnbaupotenziale von rd. 2.750 Wohneinheiten. Aufgrund der in der Regel bestehenden

Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB sowie der Wohnungsmarktsituation kann von einer kurz- bis mittelfristigen Realisierung dieser Potenziale ausgegangen werden.

Zur Abschätzung der allgemeinen Realisierungswahrscheinlichkeit der Nachverdichtungspotenziale können die jährlichen Fertigstellungszahlen im Wohnungsneubau als Orientierung herangezogen werden. Durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden wurden im Bezirk Pankow zwischen 2011 und 2014 jährlich 200 bis 400 Wohneinheiten realisiert. Für Wohnbaupotenziale, die durch Aufstockungen und Dachausbau im Gründerzeitbestand und in Siedlungen der Vor- und Nachkriegszeit realisiert werden können, wird daher eine Realisierungswahrscheinlichkeit von durchschnittlich 400 Wohneinheiten pro Jahr definiert. Auf Grund des Wohnungsmarktgeschehens kann davon ausgegangen werden, dass sich die Aktivitäten in diesem Segment weiterhin auf einem hohen Niveau bewegen werden. Gemessen an der Anzahl der ermittelten Potenziale können demnach bis 2030 rd. 6.000 Wohneinheiten durch Dachausbau und Aufstockung geschaffen werden. Da sich das Gesamtpotenzial in diesem Bereich auf insgesamt 11.250 WE (Dachausbau und Aufstockung gesamt) beläuft, verbliebe ein theoretisches Restpotenzial von 5.250 Wohneinheiten.

Bei den Potenzialen, die durch Baulückenschließung und Nachverdichtung in Einfamilienhausgebieten aktiviert werden können, wird anteilig eine kurz- bis mittelfristige Realisierungswahrscheinlichkeit angesetzt und in die Rechnung mit eingebracht.

Aktivierbares Konsenspotenzial

In der folgenden Tabelle werden die oben aufgelisteten Potenziale zusammengefasst. Die Potenziale setzen sich aus den WoFIS-Konsensflächen und Ergänzungsstandorten, den Sonderflächen (Elisabethaue, Heinersdorfer Str./Ost) sowie den ergänzenden Potenzialen durch Lückenschluss und Nachverdichtung zusammen.

Somit verfügt der Bezirk Pankow über ein bis 2030 aktivierbares Konsenspotenzial von insgesamt 41.472 Wohneinheiten. Dieses Potenzial setzt sich zusammen aus:

- WoFIS-Konsensflächen: 20.827 WE
- E-Aue und Heiners. Str./Ost: 8.000 WE
- Ergänzungsstandorte: 3.951 WE
- Baulückenschluss: 1.743 WE
- Nachverdichtung EFH-Geb.: 1.030 WE
- DG-Ausbau/Aufstockung: 5.921 WE

In Bezug auf den möglichen Realisierungshorizont dieser Potenziale ergibt sich folgende Verteilung:

- kurzfristig bis 2017: 6.820 WE
- mittelfristig bis 2020: 12.187 WE
- langfristig bis 2025: 18.744 WE
- perspektivisch bis 2030: 3.721 WE

Dem prognostizierten Bevölkerungswachstum von insgesamt 61.100 Personen und erforderlichen Neubaubedarf von 31.900 Wohneinheiten (hierzu siehe S. 30), steht ein Konsenspotenzial von 41.472 Wohneinheiten gegenüber.

Zusammenfassende Darstellung der entwickelbaren Wohnbaupotenziale durch Neubau und Nachverdichtung

Bezirksregion	WoFIS-Konsenspotenzial	Ergänzungsstandorte	Baulückenschluss	Nachverdichtung EFH-Gebiete	Dachausbau und Aufstockung gesamt	Konsenspotenzial bis 2030 WE
Buch	3.072	142	0	77	237	3.528
Blankenfelde/ Niederschönhausen	902 (+5.000 E-Aue)	192	96	112	242	1.545 / 6.545
Buchholz	1.972	144	186	155	0	2.457
Karow	3.302	0	75	263	0	3.641
Schönholz/ Wilhelmsruh/ Rosenthal	549	123	91	101	58	921
Pankow Zentrum	297	250	245	0	879	1.672
Blankenburg/ Heinersdorf/ Märchenland	4.591 (+3.000 Hein. Str.)	2.350	107	267	11	7.324 / 10.324
Pankow Süd	1.405	0	169	0	895	2.469
Weißensee	1.304	246	239	18	953	2.759
Weißensee Ost	495	167	124	21	326	1.133
Prenzl. Berg Nordwest	126	0	59	0	389	574
Prenzl. Berg Nord	32	337	12	0	674	1.055
Helmholtzplatz	121	0	38	0	211	369
Prenzl. Berg Ost	1.703	0	31	16	463	2.213
Prenzl. Berg Südwest	17	0	64	0	221	302
Prenzl. Berg Süd	939	0	207	0	363	1.510
Gesamt	20.827 / 28.827 WE	3.951 WE	1.743 WE	1.030 WE	5.921 WE	33.472 / 41.472 WE

Zusammenfassende Darstellung der entwickelbaren Wohnbaupotenziale durch Neubau und Nachverdichtung nach Realisierungshorizont

Bezirksregion	kurzfristig bis 2017	mittelfristig bis 2020	langfristig bis 2025	perspektivisch bis 2030	Konsenspotenzial bis 2030 WE	Konsenspotenzial bis 2030 EW
Buch	374	1.004	2.092	59	3.528	7.858
Blankenfelde/ Niederschönhausen	478	475	5.532 (inkl. E-Aue)	61	1.545 / 6.545	13.672
Buchholz	171	1.364	922	0	2.457	5.791
Karow	428	1.334	1.878	0	3.641	8.756
Schönholz/ Wilhelmsruh/ Rosenthal	715	177	14	14	921	2.009
Pankow Zentrum	647	422	382	220	1.672	3.346
Blankenburg/ Heinersdorf/ Märchenland	707	1.075	6.800 (inkl. Hein. Str./Ost)	1.743	7.324 / 10.324	22.817
Pankow Süd	412	1.610	224	224	2.469	4.937
Weißensee	1.040	1.002	238	478	2.759	5.536
Weißensee Ost	294	414	82	342	1.133	2.297
Prenzl. Berg Nordwest	253	127	97	97	574	1.149
Prenzl. Berg Nord	316	402	168	168	1.055	2.109
Helmholtz- platz	212	53	53	53	369	739
Prenzl. Berg Ost	258	1.724	116	116	2.213	4.442
Prenzl. Berg Südwest	136	55	55	55	302	605
Prenzl. Berg Süd	379	949	91	91	1.510	3.019
Gesamt	6.820 WE	12.187 WE	18.744 WE	3.721 WE	33.472 / 41.472 WE	89.082 EW
Erforderlicher Neubaubedarf aufgrund Bevölkerungszuwachs bis 2030 (+61.100 EW)					31.900 WE	61.100 EW

6.3 Standortsteckbriefe (Beispiel)

Basisdaten

Adresse/Standort: **WO Karow / Süd**

Planungsraum: Alt-Karow
 Bezirksregion: **Karow**
 Prognoseraum: Nördliches Weißensee

Schlüssel: **W0303_039**
 Datenbasis: WoFIS

Ausgangssituation

Art der Nutzung: Landwirtschaft

Status: genutzt

Bebaubarkeit: +

Eigentumssituation: sonstige

Bodenbelastung: +

Lärmkulisse: -

Denkmalschutz: +

Kennziffern / Wohnungsbaupotenzial

Gesamtfläche: 203.600 m²
 Fläche soz. Infrastruktur: 2.000 m²

Bauformen: RH, MFH
 GFZ / Geschosse: 1,0 / II-IV
 BGF gesamt: 134.400 m²
 BGF Wohnen: 134.400 m²
 davon EFH/RH: 53.760 m²
 davon MFH: 80.640 m²
 BGF Gewerbe: 0 m²

Wohnbaupotenzial: **1.165 WE / 2.688 EW**

Bewertung / Einschätzung auf Grundlage Bewertungskatalog
 + Positive Wertung / Einschätzung / keine Betroffenheit
 o Durchschnittliche Wertung / Einschätzung / in Teilen betroffen
 - Negative Wertung / Einschätzung / betroffen

* Wertung der Eignung erfolgt auf Grundlage der erhobenen Prüfkriterien (Kategorien I-III) und stellt eine Zusammenfassung der Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt der Bestandserfassung dar. Ausführliche Erläuterung zur Systematik siehe Bericht zum Wohnbaukonzept Kapitel 6.

Orthophoto 2014



K5 - Karte



Bau- und Planungsrecht

FN-P-Darstellung: Wohnbaufläche W3/4, Schule, Grünfläche

FN-P-Änderung: ja
 B-Plan: XVIII-27
 Stand: im Verfahren
 Anpassung B-Plan: (Neu-)Aufstellung notwendig

§34 BauGB: /

Soziale Infrastruktur / WohnumfeldBestandssituation soziale Infrastruktur:*(auf Ebene der Bezirks- bzw. Schulregion)*

Versorgungsgrad Grundschule:	+
Versorgungsgrad Kita:	o
Versorgungsgrad Kinderspielplätze:	+
Versorgungsgrad Jugendfreizeit:	o
Versorgungsgrad wohnungsn. Grünfl.:	+
Versorgungsgrad Sportflächen:	o / -

(gedeckt / ungedeckt)

Erreichbarkeit soz. Infrastruktur:	+/o/-
------------------------------------	-------

*(Kita / Grundschule / Jugendfreizeit)*Bestandssituation verkehrliche Infrastruktur:

Erreichbarkeit (fußl.) Bus/Tram:	o
Erreichbarkeit (fußl.) S-/U-Bahn:	-
Erschließung MIV:	+
Erreichbarkeit Zentren:	-

*(gemäß Entwurf Zentrenkonzept 2015)*Künftige Bedarfe Soziale Infrastruktur für Kinder und Jugendliche in den Altersgruppen (Plätze/EW)

0 bis unter 6 Jahre:	161	Plätze
6 bis unter 12 Jahre:	161	Plätze
12 bis unter 16 Jahre:	108	Plätze
6 bis unter 25 Jahre:	511	Plätze

Spielplatzflächen:	2.688	m ²
--------------------	-------	----------------

Wohnungsnah Grünflächen:	16.128	m ²
--------------------------	--------	----------------

Hinweise

Dissensfläche: /

Dissenstyp: /

- Upstallgraben als Grünzug und Biotopverbund gemäß FNP-Darstellungen sind zu beachten

Eignung*: durchschnittlich (4,3)**Realisierung:** mittelfristig bis 2020 (1,0)**Entwurfsskizze**



Wohnbauflächenprofile der Bezirksregionen und Bestandssituation der sozialen Infrastruktur

**Gesamtübersicht der Potenziale auf Bezirksregionenebene und
Darstellung der sozialen Infrastruktur im Bestand**

Wohnbauflächenprofile der Bezirksregionen I - XVI

7 Wohnbauflächenprofile der Bezirksregionen und Bestandssituation der sozialen Infrastruktur

7.1 Gesamtübersicht der Potenziale auf Bezirksregionenebene und Darstellung der sozialen Infrastruktur im Bestand

Die Teilauswertung der ermittelten Wohnbaupotenziale erfolgt auf Ebene der Bezirksregionen und wird für jeweils jede der 16 Bezirksregionen in Form von Wohnbauflächenprofilen übersichtlich dargestellt.

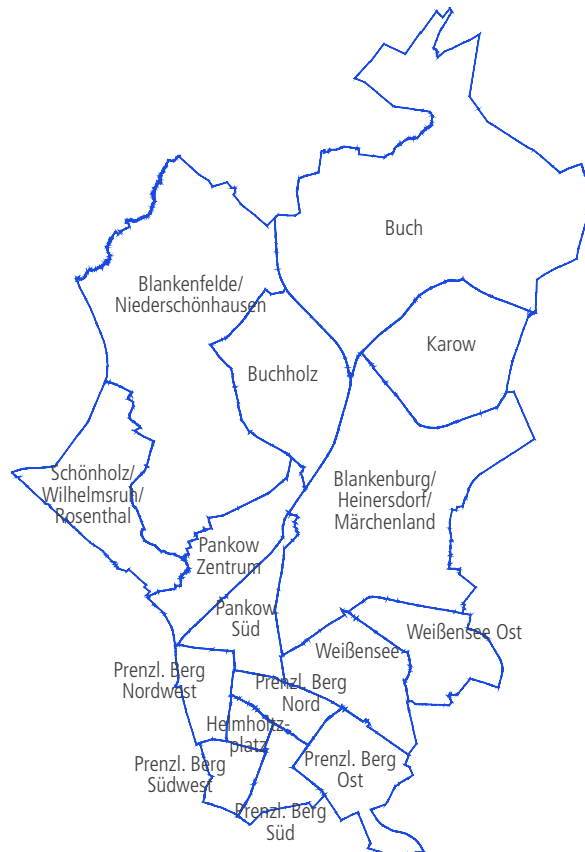
In der Teilauswertung werden alle ermittelten Potenziale nach Herkunft aufgelistet und nach sogenanntem Konsens- bzw. Dissenspotenzial getrennt dargestellt. Die Herkunft der Wohnbaupotenziale gliedert sich in:

- Potenziale auf WoFIS Konsensflächen und Ergänzungsstandorte
- Potenziale auf WoFIS Dissensflächen
- Potenziale auf WoFIS Dissensflächen in Überprüfung
- Potenziale durch Baulückenschluss
- Potenziale durch Nachverdichtung von Einfamilienhausgebieten
- Potenziale durch Dachausbau im Gründerzeitbestand
- Potenziale durch Dachausbau in 1920-40er-Jahre-Siedlungen
- Nachverdichtungspotenziale in 1950-80er-Jahre-Siedlungen

Für das entwickelbare Konsenspotenzial werden die jeweils zu erwartenden zeitlichen Realisierungshorizonte, getrennt nach Wohnungsneubau und Nachverdichtung im Bestand, dargestellt.

Neben den ermittelten Wohnbaupotenzialen geben die Wohnbauflächenprofile einen Überblick über den derzeitigen Einwohner- und Wohnungsbestand. Die Darstellung der Einwohner erfolgt getrennt nach Planungsräumen. Der aktuelle Bestand an Wohneinheiten wird differenziert nach Bautypen (EFH, DH, MFH) aufgezeigt. Die Bevölkerungszahlen und Angaben zum Wohnungsbestand basieren auf den Daten des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg sowie den 2015 aktualisierten Bezirksregionenprofilen des Bezirks Pankow.

Anhand der aktuellen Wohnungsmarktberichte und der Wohnlagekarte der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt werden Aussagen zum Mietwohnungsmarkt der jeweiligen Bezirksregion getroffen. Ergänzt werden diese Aussagen durch eine Zusammenfassung der wesentlichen Informationen zur demografischen Entwicklung und aktuellen Altersstruktur der Bezirksregion.



Übersicht der Bezirksregionen im Bezirk Pankow

Die Wohnbauflächenprofile geben ebenfalls Auskunft über den aktuellen Versorgungsgrad innerhalb der Bezirksregionen mit sozialer und grüner Infrastruktur. Die Datengrundlage zur aktuellen Bestandssituation der sozialen und grünen Infrastruktur bildet das von der Planungsgruppe Werkstatt Berlin erstellte „Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur“.

Die Ergebnisse des Gutachten werden in Auszügen für die folgenden wesentlichen Bereiche auf Bezirksregionenebene dargestellt:

- Versorgungsgrad Kindertagesstätten
- Versorgungsgrad öffentliche Spielplatzflächen
- Versorgungsgrad Jugendfreizeiteinrichtungen
- Versorgungsgrad wohnungsnahe Grünflächen (öffentlich)

Aussagen zur künftigen Bevölkerungsentwicklung erfolgen auf Grundlage der im Januar 2016 aktualisierten Bevölkerungsprognose für Berlin.

Auf Basis des ermittelten Konsenspotenzials bis 2030 (Neubau und Nachverdichtung im Bestand) werden die für die soziale Infrastruktur relevanten Jahrgänge (0- bis unter 25-Jährige) rechnerisch ermittelt. Gemessen an der Gesamtanzahl der rechnerisch zu erwartenden Einwohner werden ebenfalls die künftigen Zusatzbedarfe an wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen sowie an Spielplatzflächen berechnet.

Die Berechnung der Jahrgangsstärken erfolgt anhand der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt veröffentlichten Richtwerte. Die Grundlage der quantitativen Bedarfsermittlung an öffentlichen Einrichtungen der sozialen und grünen Infrastruktur bei Wohnungsneubau bilden die aktualisierten Planungsannahmen für Soziale Infrastruktur als Folgeeinrichtungen bei Wohnungsneubau (12/2013). Zur Berechnung werden folgende Planungsannahmen herangezogen.

Planungsannahmen zur Ermittlung der Jahrgangsstärken sowie Richt- und Orientierungswerte zur quantitativen Versorgung mit grüner Infrastruktur

Kindertagesstätten	0 bis unter 6-Jährige	6 Jahrgänge 1,0% der Einwohner
Grundschulen	6 bis unter 12-Jährige	6 Jahrgänge 1,0% der Einwohner
Oberschulen / Sek I (ISS, Gym)	12 bis unter 16-Jährige	4 Jahrgänge 1,0% der Einwohner
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	6 bis unter 25-Jährigen	19 Jahrgänge 1,0% der Einwohner

Kinderspielplätze	1 m ² anrechenbare Nettospielfläche pro Einwohner
Wohnungsnah Grünflächen	6 m ² pro Einwohner
Siedlungsnah Grünflächen	7 m ² pro Einwohner

Die ermittelten Bedarfswerte sollen einen ersten Überblick über die künftigen Mehrbedarfe bis 2030 im Bereich der sozialen und grünen Infrastruktur geben.

Die Ermittlung der konkreten Bedarfe an Plätzen in Kindertagesstätten, Grund- und weiterführenden Schulen sowie Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen je Bezirksregion und Zeithorizont erfolgt im Rahmen der Fortschreibung des „Entwicklungskonzepts soziale und grüne Infrastruktur“, welches voraussichtlich im II. Quartal 2016 abgeschlossen sein wird.

7.2 Wohnbauflächenprofile der Bezirksregionen I - XVI

Bezirksregion I - Buch

Die Bezirksregion Buch setzt sich aus den Planungsräumen Buch, Bucher Forst und Lietzengraben zusammen und ist mit rund 22,94 km² die flächenmäßig größte Bezirksregion von Pankow. Die Bezirksregion Buch entspricht gleichzeitig dem Prognoseraum Buch.

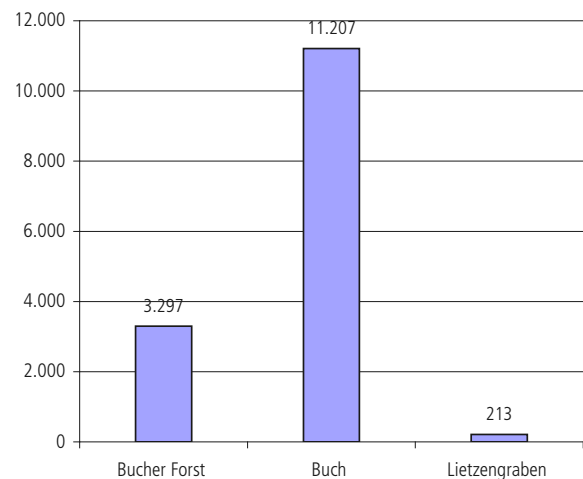
Im Süden durchläuft die Autobahn A10 / E 55 die Bezirksregion. Wichtige übergeordnete Straßenverbindungen (Karower Chaussee, Wiltbergstraße, Hobrechtsfelder Chaussee, Zepernicker Str. und Schwanebecker Chaussee) stellen die Verbindung Richtung Karow und an das angrenzende Brandenburg dar. An den öffentlichen Nahverkehr ist Buch durch die S2 und den zugehörigen S-Bahnhof Buch angebunden.

Stadtstruktur und Wohnungsbestand

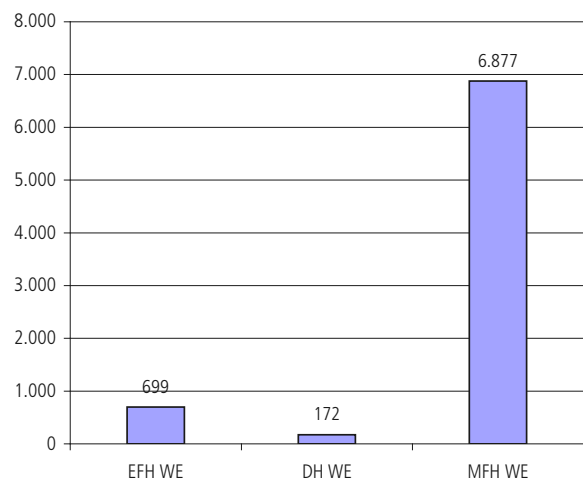
Die Stadtstruktur von Buch ist durch starke Gegensätze geprägt. An den Randbereichen befinden sich vorwiegend Waldflächen, landwirtschaftliche Nutzflächen sowie aufgelockerte Einfamilienhausgebiete. Gleichzeitig bestimmen große Klinik- und Campusareale sowie durch Geschosswohnungsbau der 1970er-80er-Jahre geprägte Blöcke das städtebauliche Erscheinungsbild Buchs. Ein Teil der Bezirksregion Buch ist Bestandteil der Förderkulisse Stadtumbau Ost (ISEK Buch).

Insgesamt wurden zum 31.12.2014 in der Bezirksregion Buch rd. 7.750 Wohneinheiten in Wohngebäuden (ohne Wohnheime und WE in Nichtwohngebäuden) erfasst. Die mit Abstand meisten Wohneinheiten (6.877 WE) befinden sich in Mehrfamilienhäusern (MFH), die sich überwiegend in den Großsiedlungsbeständen entlang der Karower Chaussee befinden. Gemäß der Wohnlagekarte zum Berliner Mietspiegel 2015 befindet sich der überwiegende Teil der Wohneinheiten in einfachen Wohnlagen. In den bestehenden Einfamilienhausgebieten bestehen überwiegend mittlere Wohnlagen.

Die Kaltmieten liegen mit 7,09 EUR/m²/Monat (Median) deutlich unter dem Berliner (8,99 EUR/m²) und dem Pankower Durchschnitt (9,47 EUR/m²).



Einwohnerzahl der Bezirksregion auf Planungsebene zum 31.12.2014 (Datengrundlage: Amt für Statistik B.B.: Einwohnerregisterstatistik, 2015.)



Wohneinheiten in Wohngebäude nach Bautyp in der Bezirksregion zum 31.12.2014 (Datengrundlage: Amt für Statistik B.B.: Statistischer Bericht, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2014, S. 16/17, 2015.)

Demographie und Altersstruktur

In der Bezirksregion Buch lebten am 31. Dezember 2014 rd. 14.700 Einwohner. Der Bevölkerungsschwerpunkt des Bezirks befindet sich mit rd. 11.200 EW im Planungsraum Buch entlang der Karower Chaussee. Buch ist auf Grund der Wald- und Ackerflächen die größte Bezirksregion des gesamten Bezirks Pankow und mit 642 Einwohner/km² die Bezirksregion mit der geringsten Bevölkerungsdichte.

Der Altersdurchschnitt liegt in Buch mit knapp 45 Jahren deutlich über dem Pankower Durchschnitt von 40 Jahren. Von 2000 bis 2012 wurde ein Anstieg des Durchschnittsalters von 42 auf über 45 Jahre verzeichnet. Seit 2012 sinkt das Durchschnittsalter leicht. Die Altersgruppe der 30- bis unter 60-Jährigen ist mit 40% insgesamt am stärksten vertreten.

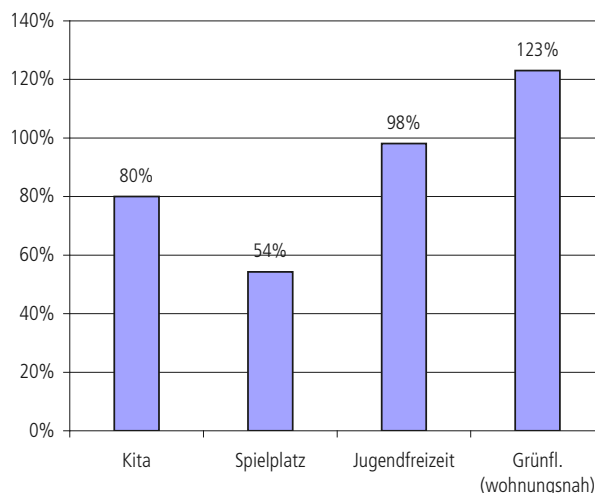
Die Bucher Bevölkerungsstruktur unterliegt seit einigen Jahren starken Schwankungen. Seit dem Jahr 2003 sinkt die Bevölkerung kontinuierlich. Ihren Tiefststand verzeichnete die Bezirksregion im Jahr 2011 (12.864 Einwohner). Erst seit dem Jahr 2012 kann wieder ein Wachstum der Bevölkerungszahlen verzeichnet werden. In den Jahren 2013 und 2014 gab es einen Zuwachs um jeweils rd. 780 Personen.

Versorgungsgrad soziale und grüne Infrastruktur

In der Bezirksregion bestehen zehn Kindertagesstätten mit insgesamt 748 Plätzen. Bei einem Versorgungsschlüssel von 75 Plätze/100 Kinder beläuft sich der Versorgungsgrad auf 80%. Die Bezirksregion ist Bestandteil der Schulregion 10 (Karow-Buch) und weist aktuell im Bestand mit 0,3 ein leicht positives Saldo auf. Buch selbst verfügt über insgesamt drei Grundschulen, ein Förderzentrum sowie zwei integrierte Sekundarschulen.

Im Bereich der öffentlichen Spielplatzversorgung ergibt sich mit einer Fläche von rd. 8.000 m² ein aktueller Versorgungsgrad von lediglich 54% (1 m² / EW). Hier ist bereits im Bestand ein deutliches Versorgungsdefizit zu erkennen. Im Bereich der Jugendfreizeiteinrichtungen ist die Bezirksregion I mit einem Versorgungsgrad von 98% gut versorgt. In den vier Einrichtungen stehen derzeit 258 Plätze zur Verfügung. Aufgrund der landschaftlichen Prägung der Bezirksregion besteht bei den öffentlichen wohnungsnahen Grünflächen ein Versorgungsgrad von über 123% (6 m² / EW).

Insgesamt kann die Versorgung mit Kita- und Jugendfreizeiteinrichtungen als gut bewertet, während bei den öffentlichen Spielplatzflächen nur ein unzureichender Versorgungsgrad erreicht werden kann.



Aktueller Versorgungsgrad in der BZR bei Kindertagesstätten, Spielplatzflächen, Jugendfreizeiteinrichtungen und wohnungsnahen Grünflächen (Datengrundlage: Planungsgruppe Werkstatt, Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur, 2015.)

Bevölkerungsprognose und Wohnbaupotenzial

In der im Januar 2016 durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt veröffentlichten Bevölkerungsprognose wird für Buch ein Wachstum von rd. 5.300 EW bis 2030 prognostiziert. Dadurch ergibt sich ein voraussichtlicher Neubaubedarf von 2.385 Wohneinheiten.

Durch das Wohnbaukonzept wurde in der Bezirksregion Buch ein Wohnbaupotenzial von 6.242 Wohneinheiten ermittelt. Unter Abzug der nicht für eine Wohnbauentwicklung vorgesehenen Dissensflächen verbleibt ein Potenzial von insgesamt 3.742 Wohneinheiten. Geht man davon aus, dass nicht alle Potenziale im Bereich der möglichen Aufstockung aktiviert werden, bewegt sich das realistisch umsetzbare Wohnbaupotenzial bei 3.528 Wohneinheiten. Die Realisierung dieser Potenziale ist überwiegend mittel- bis langfristig zu erwarten.

Eine mögliche Wohnbebauung der Dissensfläche Buch V (Kennung: W0301_005) wird aufgrund ihrer geringen Eignung und den bereits bestehenden Potenzialen nicht vorgeschlagen.

Übersicht der Wohnbaupotenziale innerhalb der Bezirksregion I - Buch

□ WoFIS Konsensflächen / Ergänzungsstandorte	3.215 WE / 7.153 EW
□ WoFIS Dissensflächen	2.500 WE / 5.800 EW
▨ WoFIS Dissensflächen in Prüfung	-
■ Baulückenschluss	-
■ Nachverdichtung EFH-Gebiete	77 WE / 231 EW
■ Dachausbau Gründerzeit	-
■ Dachausbau 1920-40er-Jahre-Siedlungen	-
■ Nachverdichtung 1950-80er-Jahre-Siedlungen	450 WE / 900 EW

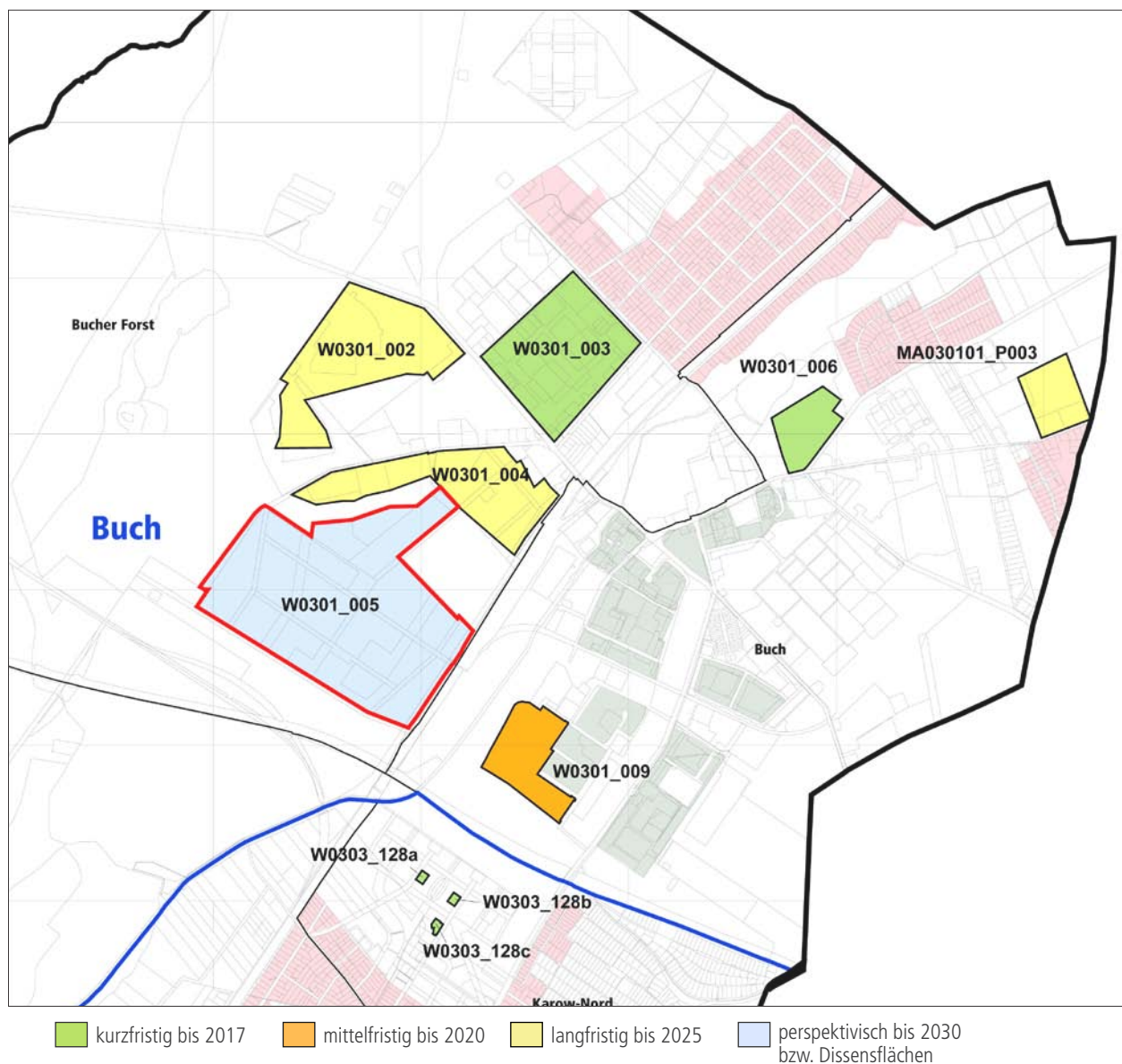
Konsenspotenzial bis 2030*

3.528 WE / 7.858 EW









Quantitatives Gesamtpotenzial (inkl. Dissensflächen)

6.242 WE / 14.084 EW

*Das Konsenspotenzial bis 2030 besteht aus: WoFIS-Konsensflächen, Ergänzungsstandorte, Nachverdichtungspotenziale. Bei den Potenzialen durch Dachausbau und Aufstockung erfolgt ein Abschlag (Erläuterung hierzu siehe S.76/77)



Übersicht Realisierungswahrscheinlichkeit der Konsenspotenziale und Folgebedarfe für soziale Infrastruktur

	Neubau
 kurzfristig bis 2017	276 WE / 552 EW
 mittelfristig bis 2020	906 WE / 1.812 EW
 langfristig bis 2025	2.032 WE / 4.789 EW
 perspektivisch bis 2030	-
	Nachverdichtung im Bestand
 kurzfristig bis 2017	98 WE / 234 EW
 mittelfristig bis 2020	98 WE / 234 EW
 langfristig bis 2025	59 WE / 188 EW
 perspektivisch bis 2030	59 WE / 118 EW

Erforderliche Infrastruktur für Kinder und Jugendliche in den Altersgruppen:

Anzahl der erwarteten Einwohner in den Altersgruppen
gemäß Planungsannahmen
(bezogen auf Konsenspotenzial bis 2030)

0 bis unter 6-Jahre (Kindertagesbetreuung):	471
6 bis unter 12-Jahre (Grundschule):	471
12 bis unter 16-Jahre (Oberschule / Sek I):	314
6 bis unter 25-Jahre (Kinder-/Jugendfreizeiteinrichtungen):	1.493

Zusatzbedarf Grün- und Spielplatzflächen

Bedarf aufgrund Wohnbaupotenziale (maximal)
(bezogen auf Konsenspotenzial bis 2030)

Bedarf Kinderspielflächen:	7.858 m ²
Bedarf wohnungsnahe Grünflächen:	47.146 m ²
Bedarf siedlungsnahe Grünflächen:	55.004 m ²

Bezirksregion II - Blankenfelde/Niederschönhausen

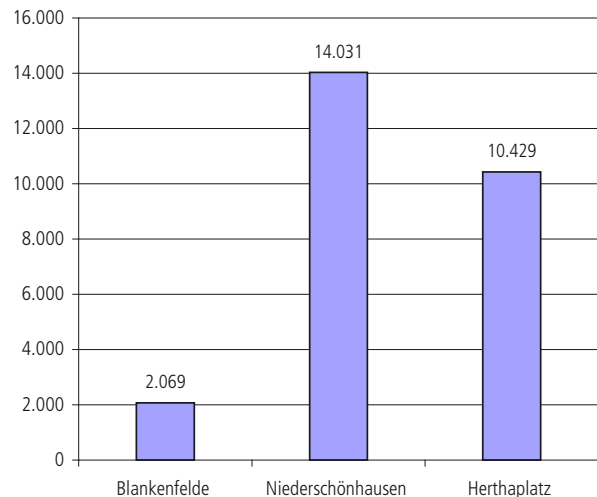
Die Bezirksregion Blankenfelde/Niederschönhausen setzt sich aus den Planungsräumen Blankenfelde, Niederschönhausen und Herthaplatz zusammen. Der Planungsraum umfasst den alten Pankower Ortsteil Niederschönhausen nur teilweise. Blankenfelde/Niederschönhausen liegt im nordwestlichen Teil Pankows. Im Norden grenzt die Bezirksregion an Brandenburg. Östlich verläuft die Buchholzer Straße. Hauptverkehrsstraße ist die B96a, welche in Nord-Süd-Richtung durch die Bezirksregion verkehrt. An das öffentliche Nahverkehrsnetz ist Blankenfelde/Niederschönhausen weder durch U- noch S-Bahn erschlossen.

Stadtstruktur und Wohnungsbestand

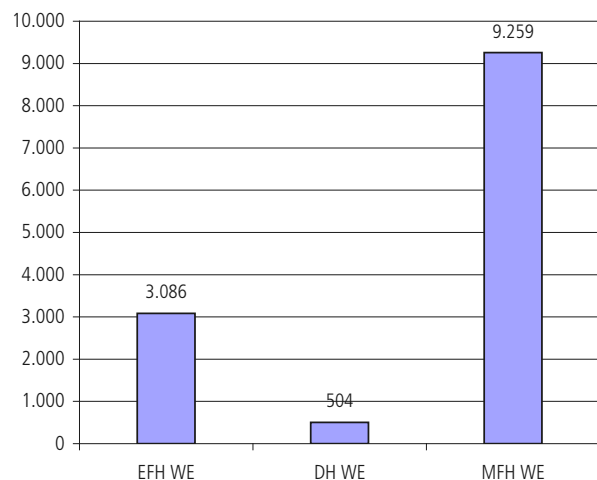
Die Stadtstruktur von Blankenfelde/Niederschönhausen unterscheidet sich besonders stark im Vergleich von Nord und Süd. Im nördlichen Blankenfelde sind vor allem land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen vorzufinden. Die Siedlungsflächen sind hier durch eine aufgelockerte Wohnbebauung, meist freistehende Einfamilienhäuser sowie eine kleingartenähnliche Erholungsanlage, gekennzeichnet. Daneben besteht ebenfalls die Dorflage Blankenfelde und sowie die großflächige Elisabethaue. Im Süden nimmt der Anteil der landwirtschaftlichen Flächen ab und die Anzahl der Gebiete mit aufgelockerter Wohnbebauung stark zu. Hier ist eine Mischung aus offener und dichter Wohnbebauung durch Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau zu verzeichnen.

Insgesamt wurden zum 31.12.2014 in der Bezirksregion Blankenfelde/Niederschönhausen 12.849 WE in Wohngebäuden (ohne Wohnheime und WE in Nichtwohngebäuden) erfasst. Die mit Abstand meisten Wohneinheiten (9.259 WE) befinden sich im Geschosswohnungsbau bzw. in Mehrfamilienhäusern. Der Anteil der Wohneinheiten in Einfamilien- und Doppelhäusern ist mit knapp 3.600 WE vergleichsweise hoch.

Während die nördlichen Bereiche der Bezirksregion durch einfache Wohnlagen gekennzeichnet werden, bestehen im Bereich Niederschönhausen vor allem überwiegend gute Wohnlagen. Der Median bei der monatlichen Angebotsmiete liegt mit 8,50 EUR/m² nur leicht unter dem Berliner Durchschnitt.



Einwohnerzahl der Bezirksregion auf Planungsraumbene zum 31.12.2014 (Datengrundlage: Amt für Statistik B.B.: Einwohnerregisterstatistik, 2015.)



Wohneinheiten in Wohngebäude nach Bautyp in der Bezirksregion zum 31.12.2014 (Datengrundlage: Amt für Statistik B.B.: Statistischer Bericht, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2014, S. 16/17, 2015.)

Demographie und Altersstruktur

Am 31.12.2014 lebten in der Bezirksregion 26.529 Einwohner. Blankenfelde/Niederschönhausen ist flächenmäßig die zweitgrößte Bezirksregion des Bezirks Pankow, aber bezüglich der Bevölkerungsdichte nur gering besiedelt.

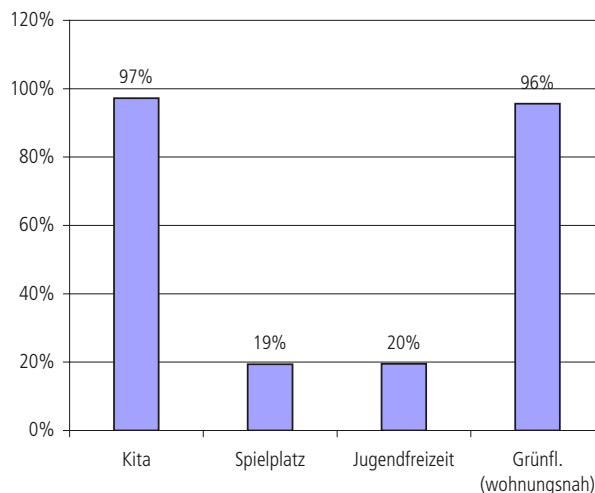
Das Durchschnittsalter der Gebietsbevölkerung liegt mit 42 etwas über dem bezirklichen Durchschnitt von 40 Jahren. Knapp 50% der Bewohner sind zwischen 30 und 60 Jahre alt.

Seit 1997 ist ein kontinuierlicher Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Der Zuwachs ist vor allem auf die Neubebauung und innerstädtische Verdichtung zurückzuführen. Auffällig hoch ist der Bevölkerungszuwachs in den Altersgruppen von 40 bis unter 60 Jahren (seit 2001 über 2.735 Personen). Der größte Rückgang ist in der Altersgruppe der 30 bis unter 40-Jährigen zu verzeichnen. Besonderes Wachstum ist hingegen in der grundschulrelevanten Altersgruppe der 6 bis unter 12-Jährigen abzulesen. Von 2003 bis 2014 wurde hier ein Zuwachs von 700 Kindern verzeichnet. Das entspricht dem größten Zuwachs der jüngeren Altersgruppen in dieser Bezirksregion in den letzten Jahren.

Versorgungsgrad soziale und grüne Infrastruktur

In der Bezirksregion gibt es 32 Kindertagesstätten mit insgesamt 1.711 Plätzen. Damit wird die Bereitstellung von genügend Plätzen für die bestehende Einwohnerzahl sichergestellt (75 Plätze / 100 Kinder). Die Bezirksregion wird in zwei Schulregionen aufgeteilt (Schulregion 8 und 9). Für die Schulregion 8 (Niederschönhausen) besteht derzeit ein leicht positives Saldo von 0,8. In der Schulregion 9 ist hingegen der aktuelle Bedarf in Zügen höher als die derzeitigen Kapazitäten (Saldo: -2,4). Insgesamt befinden sich in der Bezirksregion drei Grundschulen, eine integrierte Sekundarschule sowie ein Gymnasium.

Im Bereich der öffentlichen Spielplatzflächen, mit einer Fläche von rd. 5.100 m², ist die Bezirksregion deutlich unterversorgt. Mit einem Versorgungsgrad von nur 19%, ist bereits im Bestand ein sehr hohes Versorgungsdefizit zu verzeichnen. Auch im Bereich der Jugendfreizeiteinrichtungen ist die Bezirksregion ebenfalls mit einem Versorgungsgrad von 20% stark unterversorgt. In drei Einrichtungen stehen nur 98 Plätze zur Verfügung. Bei den öffentlichen wohnungsnahen Grünflächen besteht mit einer Fläche von rd. 152.200 m² ein Versorgungsgrad von 96%.



Aktueller Versorgungsgrad in der BZR bei Kindertagesstätten, Spielplatzflächen, Jugendfreizeiteinrichtungen und wohnungsnahen Grünflächen (Datengrundlage: Planungsgruppe Werkstatt, Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur, 2015.)

Bevölkerungsprognose und Wohnbaupotenzial

Die Bezirksregion Blankenfelde/Niederschönhausen ist Bestandteil des Prognoseraums Nördliches Pankow. In diesem Prognoseraum wird bis zum Jahr 2030 ein Bevölkerungswachstum von 10.600 Einwohnern erwartet. Dieses überdurchschnittlich hohe Bevölkerungswachstum wird vor allem anhand einer möglichen Bebauung der Elisabethaue (bis zu 5.000 WE) abgeleitet. Anhand der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung wird für den Prognoseraum Nördliches Pankow ein Neubaubedarf von 4.770 Wohneinheiten angenommen.

Durch das Wohnbaukonzept wurde ein Wohnbaupotenzial von insgesamt 6.804 Wohneinheiten ermittelt, die sich vor allem aus der derzeit in Überprüfung befindlichen Dissensfläche (Elisabethaue) zusammensetzen.

Unter Berücksichtigung der Dissensflächen in der Bezirksregion besteht ein entwickelbares Konsenspotenzial von 6.545 Wohneinheiten (inkl. Elisabethaue). Die bestehenden Dissensflächen W0302_028 (Erhalt KGA) und W0302_127 (künftiger Schulstandort) bleiben als solche bestehen.

Übersicht der Wohnbaupotenziale innerhalb der Bezirksregion II - Blankenfelde/Niederschönhausen

□ WoFIS Konsensflächen / Ergänzungsstandorte	1.094 WE / 2.659 EW
□ WoFIS Dissensflächen	42 WE / 126 EW
▨ WoFIS Dissensflächen in Prüfung	5.000 WE / 10.000 EW
■ Baulückenschluss	96 WE / 193 EW
■ Nachverdichtung EFH-Gebiete	112 WE / 336 EW
■ Dachausbau Gründerzeit	290 WE / 580 EW
■ Dachausbau 1920-40er-Jahre-Siedlungen	170 WE / 340 EW
■ Nachverdichtung 1950-80er-Jahre-Siedlungen	-

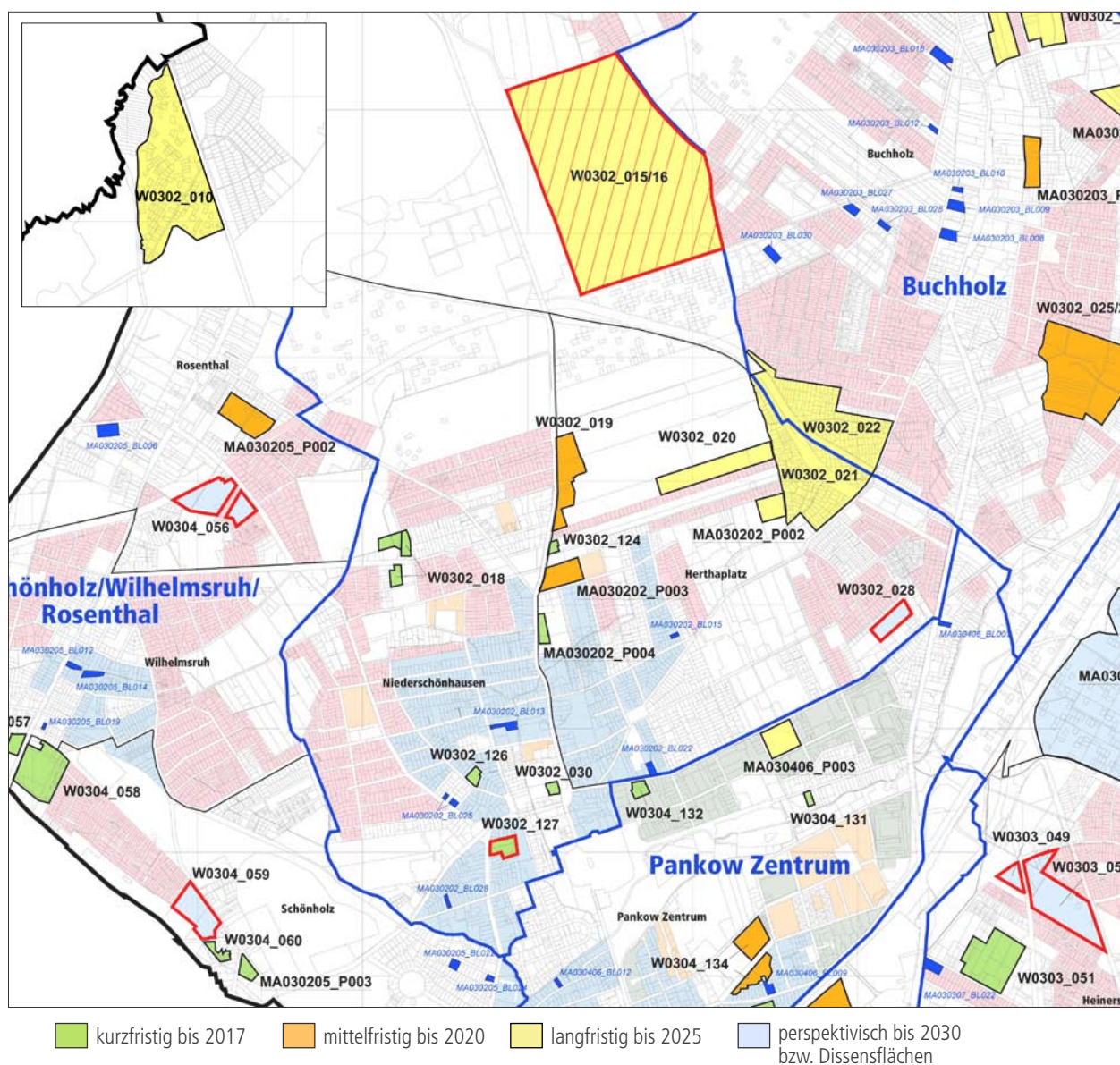
Konsenspotenzial bis 2030*

6.545 WE / 13.672 EW




Quantitatives Gesamtpotenzial (inkl. Dissensflächen)




6.804 WE / 14.233 EW

*Das Konsenspotenzial bis 2030 besteht aus: WoFIS-Konsensflächen, Ergänzungsstandorte, Nachverdichtungspotenziale. Bei den Potenzialen durch Dachausbau und Aufstockung erfolgt ein Abschlag (Erläuterung hierzu siehe S.76/77)



Übersicht Realisierungswahrscheinlichkeit der Konsenspotenziale und Folgebedarfe für soziale Infrastruktur

	Neubau
 kurzfristig bis 2017	313 WE / 627 EW
 mittelfristig bis 2020	310 WE / 619 EW
 langfristig bis 2025	5.471 WE / 11.413 EW (davon auf Dissensfl. in Überprüfung: 5.000 WE)
 perspektivisch bis 2030	-

	Nachverdichtung im Bestand
 kurzfristig bis 2017	165 WE / 385 EW
 mittelfristig bis 2020	165 WE / 385 EW
 langfristig bis 2025	61 WE / 121 EW
 perspektivisch bis 2030	61 WE / 121 EW

Erforderliche Infrastruktur für Kinder und Jugendliche in den Altersgruppen:

Anzahl der erwarteten Einwohner in den Altersgruppen gemäß Planungsannahmen
(bezogen auf Konsenspotenzial bis 2030)

0 bis unter 6-Jahre (Kindertagesbetreuung):	820
6 bis unter 12-Jahre (Grundschule):	820
12 bis unter 16-Jahre (Oberschule / Sek I):	547
6 bis unter 25-Jahre (Kinder-/Jugendfreizeiteinrichtungen):	2.598

Zusatzbedarf Grün- und Spielplatzflächen

Bedarf aufgrund Wohnbaupotenziale (maximal)
(bezogen auf Konsenspotenzial bis 2030)

Bedarf Kinderspielflächen:	13.672 m²
Bedarf wohnungsnahe Grünflächen:	82.032 m²
Bedarf siedlungsnahe Grünflächen:	95.704 m²

Bezirksregion III - Buchholz

Die Bezirksregion Buchholz besteht aus dem gleichnamigen Planungsraum Buchholz und hat eine Fläche von 6,49 km². Buchholz ist mit Blankenfelde/Niederschönhausen Bestandteil des Prognoseraums Nördliches Pankow.

Stadtstruktur und Wohnungsbestand

Buchholz hat eine aufgelockerte Bebauung, die im Norden durch angrenzende Grün-, Freiflächen aber auch Kleingartenanlagen begrenzt wird. Neben freistehenden Einfamilienhäusern sind im westlichen Teilbereich der Bezirksregion Siedlungsbestände von Geschosswohnungsbauten der 1990er-Jahre vorzufinden. Historisches Zentrum der Bezirksregion bildet die Dorflage Buchholz.

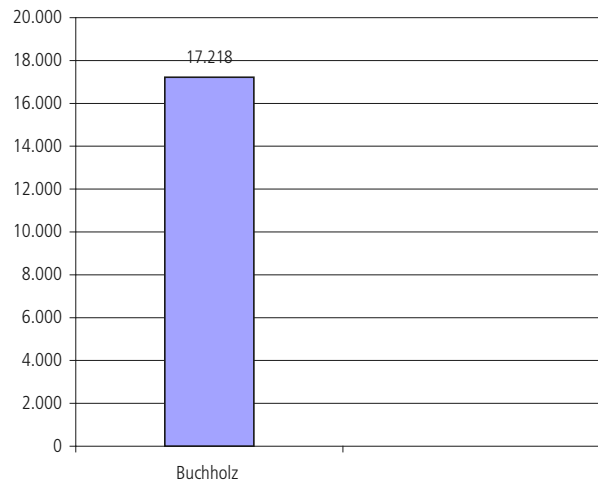
Insgesamt wurden zum 31.12.2014 insgesamt 7.528 WE in Wohngebäuden (ohne Wohnheime und WE in Nichtwohngebäuden) erfasst. Der überwiegende Anteil (4.220 WE) befindet sich im Geschosswohnungsbau bzw. in Mehrfamilienhäusern (MFH). Aufgrund der großflächigen Einfamilienhausgebiete verteilen sich weitere rd. 3.300 Wohneinheiten auf Einfamilien- und Doppelhäuser.

In Bezug auf die Wohnlagen ist der westliche Teilbereich der Bezirksregion durch überwiegend mittlere und der östliche Teilbereich durch überwiegend einfache Wohnlagen geprägt. Bei der monatlichen Kaltmiete beläuft sich der Median auf vergleichsweise niedrige 7,69 EUR/m². Die Kaltmiete liegt somit deutlich unter dem Berliner und vor allem unter dem Pankower Durchschnittswert von 9,47 EUR/m².

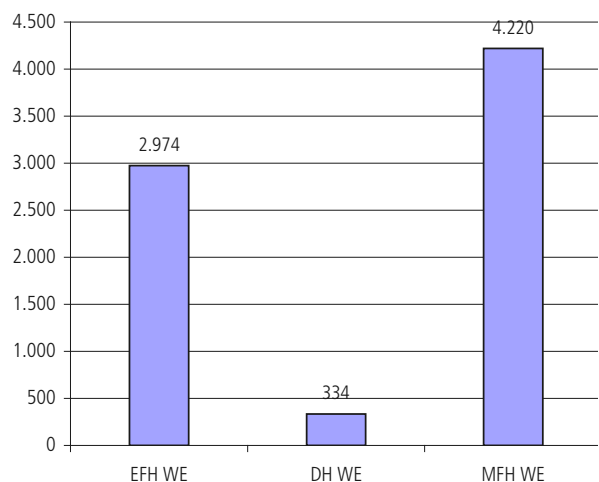
Demographie und Altersstruktur

In der Bezirksregion Buchholz lebten Ende 2014 insgesamt 17.218 Einwohner. Mit einer Bevölkerungsdichte von 2.655 Einwohner/km² liegt die Bezirksregion unter dem bezirklichen Wert von 3.727 Einwohnern/km².

Das Altersspektrum der Gebietsbevölkerung liegt mit 42 Jahren leicht über dem bezirklichen Durchschnitt von 40 Jahren. Das durchschnittliche Alter ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Die Altersgruppen von 30 bis unter 60 Jahren machen insgesamt einen Anteil von 50% an der Bevölkerung der Bezirksregion aus. Durch



Einwohnerzahl der Bezirksregion auf Planungsraumebene zum 31.12.2014 (Datengrundlage: Amt für Statistik B.B.: Einwohnerregisterstatistik, 2015.)



Wohneinheiten in Wohngebäude nach Bautyp in der Bezirksregion zum 31.12.2014 (Datengrundlage: Amt für Statistik B.B.: Statistischer Bericht, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2014, S. 16/17, 2015.)

die Fertigstellung größerer Neubaugebiete entlang des Rosenthaler Wegs, kam es zu einer kontinuierlichen Zunahme der Einwohner. Während 1991 noch 4.600 Einwohner in Buchholz lebten, stieg die Zahl bis zum Jahr 2011 auf das Vierfache. Der Zuwachs der Bevölkerung seit dem Jahr 2001 spiegelt sich vor allem in den Altersgruppen der 40 bis unter 60-Jährigen wider, die um 1.320 Einwohner zunahmen. Vergleichsweise große Rückgänge ergaben sich in den Altersgruppen der 14 bis

unter 18-Jährigen (-31,5%) und der 30 bis 40-Jährigen (-17%). Zwischen 2003 und 2014 nahm sowohl die Zahl der Einwohner im Alter zwischen 30 und unter 65 Jahren (+68%) sowie die Zahl der Altersgruppe der über 65-Jährigen (+50%) überdurchschnittlich stark zu.

Versorgungsgrad soziale und grüne Infrastruktur

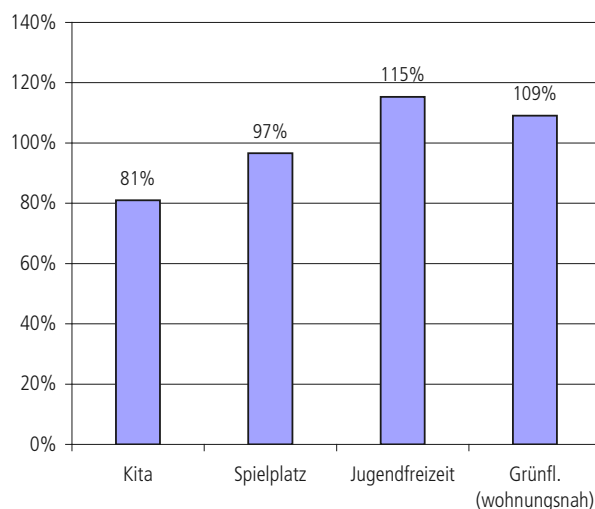
Die Ausstattung mit Kindertageseinrichtungen ist im derzeitigen Bestand zu 81% gedeckt. In 14 Einrichtungen stehen insgesamt rund 878 Plätze zur Verfügung (75 Plätze/100 Kinder). Die Bezirksregion ist der Schulregion 9 (Französisch-Buchholz-Blankenburg) zugeteilt, in der der aktuelle Bedarf in Zügen höher liegt als die derzeitigen Kapazitäten (Saldo: -2,4).

Im Bereich der Spielplätze, mit einer Fläche von rd. 16.600 m², ist die Bezirksregion aktuell gut versorgt (1 m²/ EW). Es ergibt sich ein Versorgungsgrad von aktuell 97%. Im Bereich der Jugendfreizeiteinrichtungen besteht ein Versorgungsgrad von 115%. In vier Einrichtungen stehen insgesamt 395 Plätze zur Verfügung. Zudem sind mit einer Fläche von 112.700 m² zahlreiche wohnungsnahe Grünflächen vorhanden, wodurch in diesem Bereich ein Versorgungsgrad von 110% besteht.

Bevölkerungsprognose und Wohnbaupotenzial

Die Bezirksregion Buchholz gehört zum Prognoseraum Nördliches Pankow. Für den Prognoseraum wird bis zum Jahr 2030 ein Bevölkerungswachstum um 10.600 Einwohner erwartet. Schwerpunkt dieses Wachstums wird insbesondere die Bezirksregion Blankenfelde/Heinersdorf (siehe Elisabethaue +5.000 WE) sein. Anhand der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung wird für den Prognoseraum Nordliches Pankow ein Neubaubedarf von 4.770 Wohneinheiten abgeleitet.

Für die Bezirksregion selbst wurde insgesamt ein Wohnbaupotenzial von 2.857 Wohneinheiten ermittelt, die bis zum Jahr 2030 aktiviert werden könnten. Abzüglich der nicht für eine künftige Wohnbebauung vorgesehenen Dissensfläche (W0302_011) verbleibt ein entwickelbares Wohnbaupotenzial von 2.457 Wohneinheiten.



Aktueller Versorgungsgrad in der BZR bei Kindertagesstätten, Spielplatzflächen, Jugendfreizeiteinrichtungen und wohnungsnahe Grünflächen (Datengrundlage: Planungsgruppe Werkstatt, Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur, 2015.)

Die größten Potenziale befinden sich auf den Potenzialflächen W0302_025/26 (Ludwig-Quidde-Straße) sowie W0302_012 und 013 entlang der Baltrumstraße und Bucher Straße. Auf diesen drei Standorten könnten mittel- und langfristig rd. 1.900 Wohneinheiten geschaffen werden.

Übersicht der Wohnbaupotenziale innerhalb der Bezirksregion III - Buchholz

□ WoFIS Konsensflächen / Ergänzungsstandorte	2.116 WE / 4.954 EW
□ WoFIS Dissensflächen	400 WE / 1.200 EW
▨ WoFIS Dissensflächen in Prüfung	-
■ Baulückenschluss	186 WE / 373 EW
■ Nachverdichtung EFH-Gebiete	155 WE / 465 EW
■ Dachausbau Gründerzeit	-
■ Dachausbau 1920-40er-Jahre-Siedlungen	-
■ Nachverdichtung 1950-80er-Jahre-Siedlungen	-

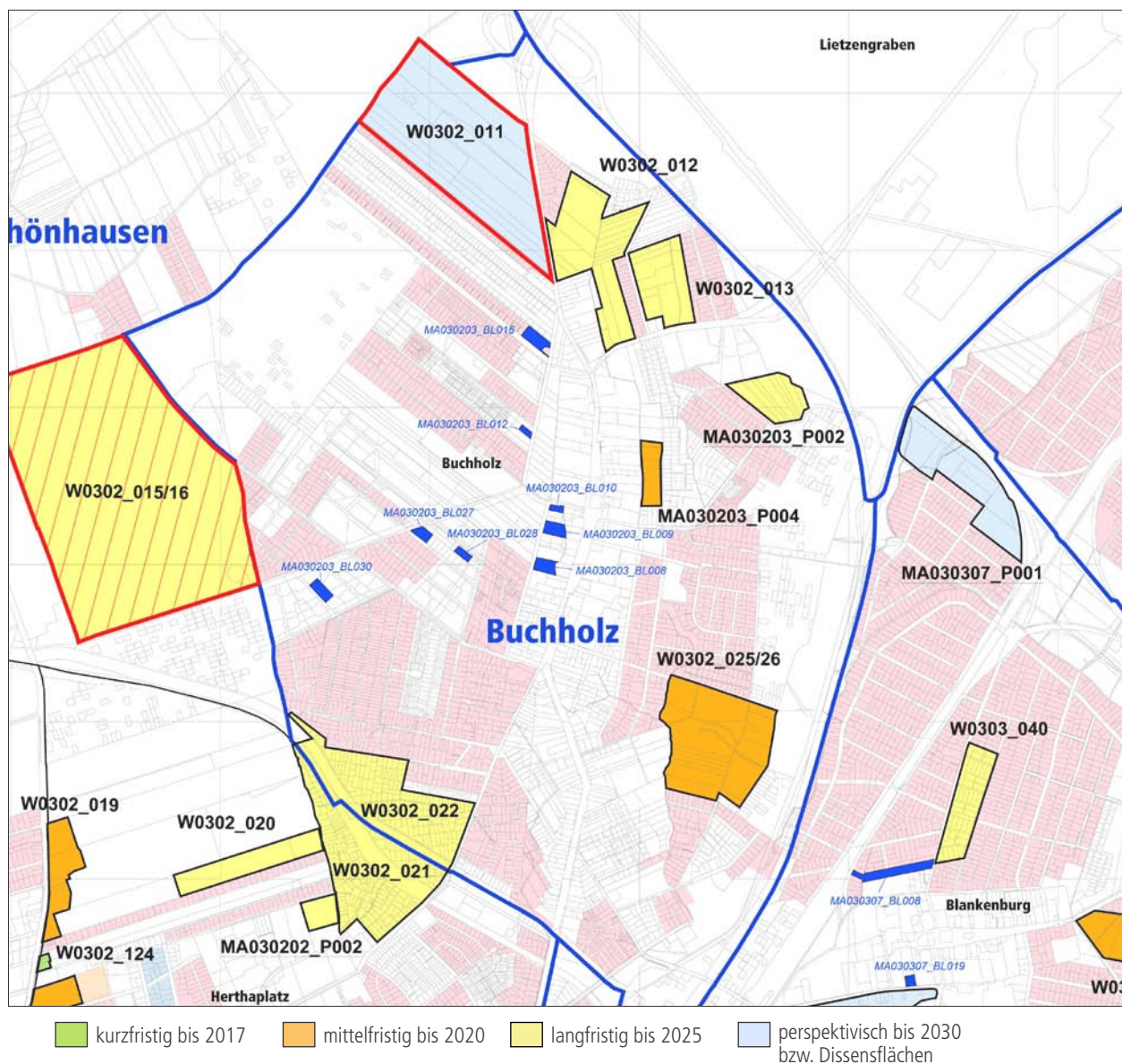
Konsenspotenzial bis 2030*

2.457 WE / 5.791 EW









Quantitatives Gesamtpotenzial (inkl. Dissensflächen)

2.857 WE / 6.991 EW

*Das Konsenspotenzial bis 2030 besteht aus: WoFIS-Konsensflächen, Ergänzungsstandorte, Nachverdichtungspotenziale. Bei den Potenzialen durch Dachausbau und Aufstockung erfolgt ein Abschlag (Erläuterung hierzu siehe S.76/77)



Übersicht Realisierungswahrscheinlichkeit der Konsenspotenziale und Folgebedarfe für soziale Infrastruktur

	Neubau
 kurzfristig bis 2017	-
 mittelfristig bis 2020	1.193 WE / 2.598 EW
 langfristig bis 2025	922 WE / 2.355 EW
 perspektivisch bis 2030	-
	Nachverdichtung im Bestand
 kurzfristig bis 2017	171 WE / 419 EW
 mittelfristig bis 2020	171 WE / 419 EW
 langfristig bis 2025	-
 perspektivisch bis 2030	-

Erforderliche Infrastruktur für Kinder und Jugendliche in den Altersgruppen:

Anzahl der erwarteten Einwohner in den Altersgruppen
gemäß Planungsannahmen
(bezogen auf Konsenspotenzial bis 2030)

0 bis unter 6-Jahre (Kindertagesbetreuung):	347
6 bis unter 12-Jahre (Grundschule):	347
12 bis unter 16-Jahre (Oberschule / Sek I):	232
6 bis unter 25-Jahre (Kinder-/Jugendfreizeiteinrichtungen):	1.100

Zusatzbedarf Grün- und Spielplatzflächen

Bedarf aufgrund Wohnbaupotenziale (maximal)
(bezogen auf Konsenspotenzial bis 2030)

Bedarf Kinderspielflächen:	5.791 m ²
Bedarf wohnungsnahe Grünflächen:	34.747 m ²
Bedarf siedlungsnahe Grünflächen:	40.538 m ²

Bezirksregion IV - Karow

Die Bezirksregion Karow besteht aus den Planungsräumen Karow Nord und Alt Karow und ist Bestandteil des Prognoseraums Nördliches Weißensee. Im Norden begrenzt die Autobahn A 10 die Bezirksregion IV. Im Osten grenzt Karow an den Brandenburger Landkreis Barnim an. Durch die S2 und S9 und den S-Bahnhof Karow, ist die Bezirksregion an den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) angebunden.

Stadtstruktur und Wohnungsbestand

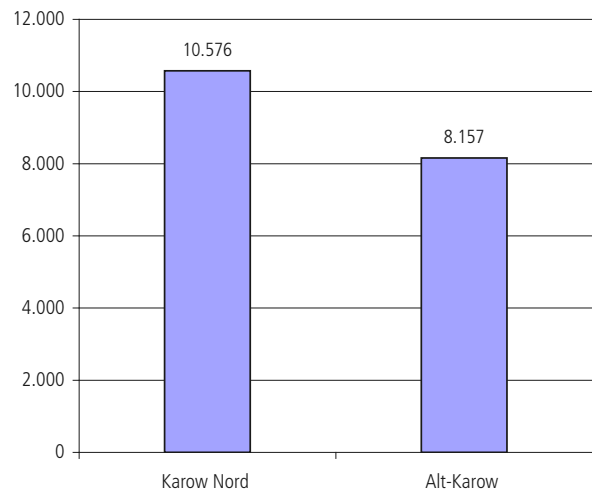
Die Bezirksregion Karow besteht aus einer überwiegend aufgelockerten Bebauung. Ein Großteil der Fläche ist durch Einfamilienhausgebiete geprägt. Entlang der Straße Alt-Karow verläuft die Dorflage Karow. An den Rändern der Bezirksregion befinden sich zudem großflächige Grün- und Freiflächen. Neben dieser kleinteiligen Bebauung prägt das Neubauprojekt Karow-Nord die Bezirksregion. Auf ehemaligen Ackerflächen entstanden entlang der Bucher Chaussee im Geschosswohnungsbau sowie in Ein-, Zwei- und Reihenhausbauung rd. 5.000 Wohneinheiten.

Insgesamt wurden zum 31.12.2014 in der Bezirksregion Karow 8.608 WE in Wohngebäuden (ohne Wohnheime und WE in Nichtwohngebäuden) erfasst. Die meisten Wohneinheiten (4.832 WE) befinden sich im Geschosswohnungsbau bzw. in Mehrfamilienhäusern. Durch die ausgedehnten Einfamilienhausgebiete ist der Anteil der Wohneinheiten in Einfamilien- und Doppelhäusern mit 3.776 WE ebenfalls hoch.

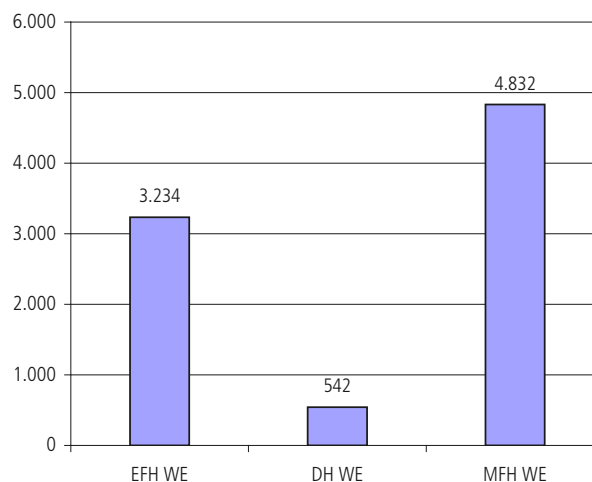
Karow wird durch überwiegend mittlere Wohnlagen gekennzeichnet. Für einen Teil der durch das Neubauprojekt Karow-Nord realisierten Wohneinheiten wird eine überwiegend einfache Wohnlage ausgewiesen. Die monatliche Kaltmiete liegt mit 7,08 EUR/m² deutlich unter dem Berliner und bezirklichen Durchschnitt und stellt mit der Bezirksregion Buch die niedrigste im ganzen Bezirk dar.

Demographie und Altersstruktur

In der Bezirksregion Karow lebten Ende 2014 18.733 Einwohner. Bezüglich der Fläche von 6,63 km² ist Karow die viertgrößte Bezirksregion des Bezirks Pankow. Mit einer Bevölkerungsdichte von 2.827 Einwohner/km² liegt



Einwohnerzahl der Bezirksregion auf Planungsraumebene zum 31.12.2014 (Datengrundlage: Amt für Statistik B.B.: Einwohnerregisterstatistik, 2015.)



Wohneinheiten in Wohngebäude nach Bautyp in der Bezirksregion zum 31.12.2014 (Datengrundlage: Amt für Statistik B.B.: Statistischer Bericht, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2014, S. 16/17, 2015.)

die Bezirksregion unter dem bezirklichen Wert von 3.727 Einwohner/km².

Das Altersspektrum der Gebietsbevölkerung liegt mit 42 Jahren über dem bezirklichen Durchschnitt von 40 Jahren. Das Durchschnittsalter ist seit 1999 kontinuierlich von 37 auf 42 Jahre gestiegen. Die Altersgruppe der 30 bis unter 65-Jährigen macht einen Anteil von 51% an der Bevölkerung der Bezirksregion aus.

Die Bevölkerungsentwicklung verlief in den letzten Jahren vergleichsweise dynamisch. Nach Jahren mit rückläufiger Bevölkerungsentwicklung (bis 2005) folgten Jahre des Wachstums (bis 2011). Im Jahr 2011 sank die Einwohnerzahl erstmals seit 2005. Ein Trend der sich bis 2013 fortsetzte. Erst seit 2013 ist wieder ein leichtes Wachstum zu verzeichnen.

Von 2003 bis 2014 nahmen die Altersgruppe der 50 bis unter 60-Jährigen (59,8%) und der unter 3-Jährigen (36%) stark zu. Die Altersgruppe der 12 bis unter 18-Jährigen sank seit 2003 hingegen um 33%.

Versorgungsgrad soziale und grüne Infrastruktur

Der Versorgungsgrad mit Kindertagesstätten liegt mit zwölf Einrichtungen und insgesamt rund 990 Plätzen bei vergleichsweise niedrigen 82%. Die Bezirksregion selbst verfügt über drei Grundschulen sowie ein Gymnasium und ist Bestandteil der Schulregion 10 (Karow-Buch).

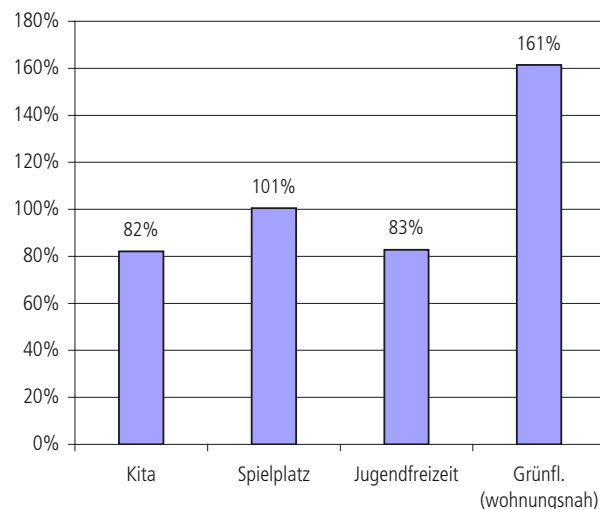
Die Spielplatzversorgung liegt bei knapp über 100% und ist damit ausreichend gewährleistet. Allerdings bestehen in diesem Fall hohe räumliche Unterschiede. Während der nördliche Teil (Planungsraum Karow Nord) über eine überdurchschnittliche Versorgung verfügt, beträgt der Versorgungsgrad im Bereich Alt-Karow lediglich 50%.

Im Bereich der Jugendfreizeiteinrichtungen verfügt die Bezirksregion über ein Versorgungsgrad von 83%. Hier stehen insgesamt nur zwei Einrichtungen mit 304 Plätzen zur Verfügung.

Die grüne Infrastruktur nimmt in der Bezirksregion eine Fläche von 181.400 m² ein. Damit ist die Ausstattung mit wohnungsnahen Grünflächen zu 161% (6 m²/ EW) mehr als gedeckt.

Bevölkerungsprognose und Wohnbaupotenzial

In der aktualisierten Bevölkerungsprognose wird für den Prognoseraum Nördliches Weißensee, zu der die Bezirksregion Karow gehört, ein Zuwachs von insgesamt 9.200 Personen prognostiziert. Die Bezirksregion Karow verfügt über ein vergleichsweise hohes Wohnbaupotenzial, welches überwiegend mittel- und langfristig entwickelt



Aktueller Versorgungsgrad in der BZR bei Kindertagesstätten, Spielplatzflächen, Jugendfreizeiteinrichtungen und wohnungsnahen Grünflächen (Datengrundlage: Planungsgruppe Werkstatt, Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur, 2015.)

werden kann. Das Konsenspotenzial (Neubau und Nachverdichtung) beläuft sich auf 3.640 mögliche Wohneinheiten. In Karow bestehen keine Dissensflächen.

Die künftigen Entwicklungsschwerpunkte bestehen aus den Standorten Am Teichberg (Kennung W0303_034) mit ca. 1.500 Wohneinheiten sowie Karow Süd (Kennung W0303_039) mit ca. 1.100 Wohneinheiten.

Übersicht der Wohnbaupotenziale innerhalb der Bezirksregion IV - Karow

□ WoFIS Konsensflächen / Ergänzungsstandorte	3.303 WE / 7.810 EW
□ WoFIS Dissensflächen	-
▨ WoFIS Dissensflächen in Prüfung	-
■ Baulückenschluss	75 WE / 157 EW
■ Nachverdichtung EFH-Gebiete	263 WE / 789 EW
■ Dachausbau Gründerzeit	-
■ Dachausbau 1920-40er-Jahre-Siedlungen	-
■ Nachverdichtung 1950-80er-Jahre-Siedlungen	-

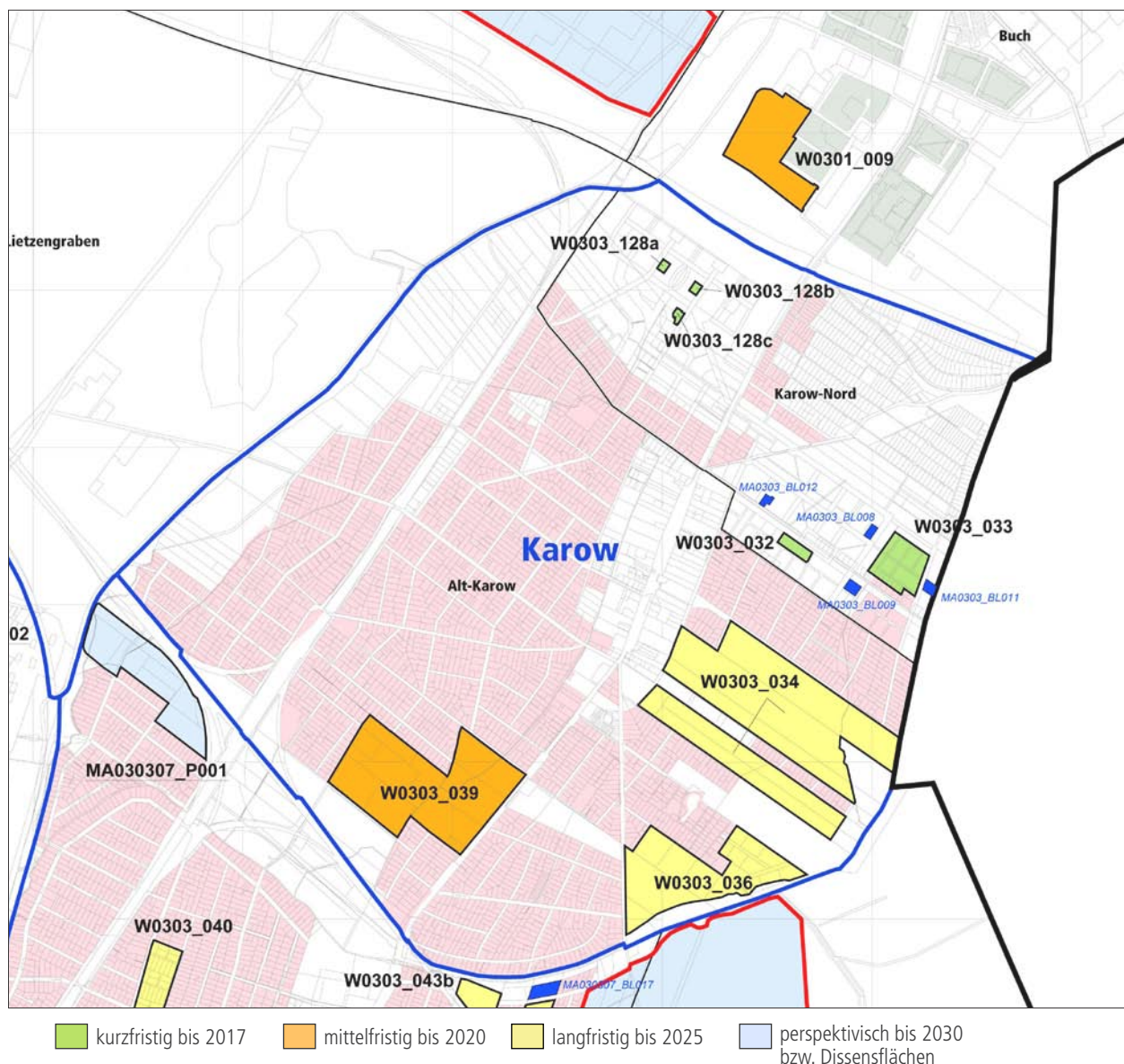
Konsenspotenzial bis 2030*

3.640 WE / 8.756 EW









Quantitatives Gesamtpotenzial (inkl. Dissensflächen)

3.640 WE / 8.756 EW

*Das Konsenspotenzial bis 2030 besteht aus: WoFIS-Konsensflächen, Ergänzungsstandorte, Nachverdichtungspotenziale. Bei den Potenzialen durch Dachausbau und Aufstockung erfolgt ein Abschlag (Erläuterung hierzu siehe S.76/77)



Übersicht Realisierungswahrscheinlichkeit der Konsenspotenziale und Folgebedarfe für soziale Infrastruktur

	Neubau
 kurzfristig bis 2017	260 WE / 539 EW
 mittelfristig bis 2020	1.165 WE / 2.688 EW
 langfristig bis 2025	1.878 WE / 4.582 EW
 perspektivisch bis 2030	-
	Nachverdichtung im Bestand
 kurzfristig bis 2017	169 WE / 469 EW
 mittelfristig bis 2020	169 WE / 469 EW
 langfristig bis 2025	-
 perspektivisch bis 2030	-

Erforderliche Infrastruktur für Kinder und Jugendliche in den Altersgruppen:

Anzahl der erwarteten Einwohner in den Altersgruppen
gemäß Planungsannahmen
(bezogen auf Konsenspotenzial bis 2030)

0 bis unter 6-Jahre (Kindertagesbetreuung):	525
6 bis unter 12-Jahre (Grundschule):	525
12 bis unter 16-Jahre (Oberschule / Sek I):	350
6 bis unter 25-Jahre (Kinder-/Jugendfreizeiteinrichtungen):	1.664

Zusatzbedarf Grün- und Spielplatzflächen

Bedarf aufgrund Wohnbaupotenziale (maximal)
(bezogen auf Konsenspotenzial bis 2030)

Bedarf Kinderspielflächen:	8.756 m ²
Bedarf wohnungsnahe Grünflächen:	52.536 m ²
Bedarf siedlungsnahe Grünflächen:	61.292 m ²

Bezirksregion V - Schönholz / Wilhelmsruh / Rosenthal

Die Bezirksregion Schönholz/Wilhelmsruh/Rosenthal besteht aus den gleichnamigen Planungsräumen Rosenthal, Wilhelmsruh und Schönholz. Im Westen begrenzt die S-Bahntrasse die Bezirksregion V. Im Osten grenzt sie an Niederschönhausen und im Süden an die Bezirksregion Pankow Zentrum an. Durch die S-Bahnhöfe Schönholz (S1, S25, S85) und Wilhelmsruh (S1, S85) ist die Bezirksregion an den SPNV angebunden.

Stadtstruktur und Wohnungsbestand

Schönholz/Wilhelmsruh/Rosenthal besteht zum Großteil aus aufgelockerter Wohnbebauung. Einen ähnlich großen Flächenanteil machen großflächige Grün- und Freiflächen aus. Seit Mitte der 1990er Jahre entstand mit den Winkelwiesen in Rosenthal ein größeres Neubaugebiet. Im Westen besitzt die Bezirksregion großflächige Gewerbe- und Handelsflächen.

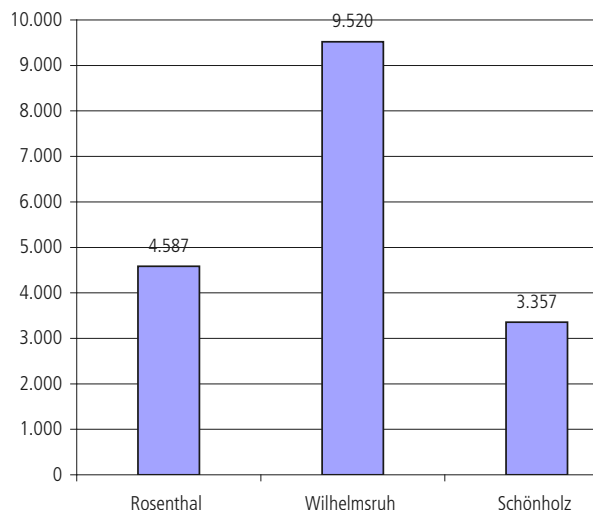
Insgesamt wurden zum 31.12.2014 in der Bezirksregion 8.166 Wohneinheiten in Wohngebäuden (ohne Wohnheime und WE in Nichtwohngebäuden) erfasst. Die meisten Wohneinheiten (5.443 WE) befinden sich im Geschosswohnungsbau bzw. in Mehrfamilienhäusern.

Der überwiegende Teil der Bezirksregion befindet sich in Bereichen mit guten Wohnlagen, welche vor allem durch Einfamilienhausgebiete gekennzeichnet sind. Im Mietpreissegment bewegt sich der Median zwischen 8,15 und 8,50 EUR/m².

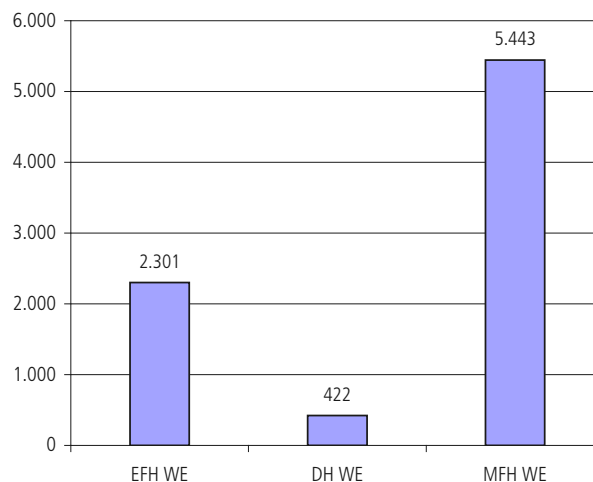
Demographie und Altersstruktur

In der Bezirksregion lebten Ende 2014 17.464 Einwohner. Mit einer Fläche von 5,59 km² ist die Bezirksregion V im Mittelfeld im Vergleich zu anderen Bezirksregionen des Bezirks Pankow. Bei einer Bevölkerungsdichte von 2.968 Einwohner/km² liegt die Bezirksregion unter dem bezirklichen Durchschnitt von 3.727 Einwohner/km².

Der Altersdurchschnitt der Gebietsbevölkerung liegt mit 43,4 Jahren über dem bezirklichen Durchschnitt von 40 Jahren. Den größten Anteil der Bevölkerung macht die Gruppe der 30- bis unter 60-Jährigen aus. Sie stellen 45% der Bevölkerungsanteile in der Bezirksregion. Insgesamt macht der Anteil der Bevölkerung der Bezirksregion V nur 4,54% der Einwohner des Bezirkes Pankow aus.



Einwohnerzahl der Bezirksregion auf Planungsraumebene zum 31.12.2014 (Datengrundlage: Amt für Statistik B.B.: Einwohnerregisterstatistik, 2015.)



Wohneinheiten in Wohngebäude nach Bautyp in der Bezirksregion zum 31.12.2014 (Datengrundlage: Amt für Statistik B.B.: Statistischer Bericht, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2014, S. 16/17, 2015.)

Die Bevölkerung der Bezirksregion nimmt seit 2003 stetig zu. Nur in einzelnen Altersgruppen kommt es zu Schwankungen. Die Anzahl der Kinder zwischen 0 bis unter 6 Jahren ist in dem Zeitraum von 2003 bis 2014 relativ stabil. Ein Wachstum kann jedoch in der Altersgruppe der Grundschulkinder (6- bis unter 12-Jährige) verzeichnet werden.

Die Altersgruppe der Jugendlichen im Oberschulalter ist mit einer Anzahl von 1.100 Jugendlichen insgesamt stabil geblieben. Während die Zahlen von 2003 bis 2008 rückläufig waren, stiegen sie seit 2009 wieder an.

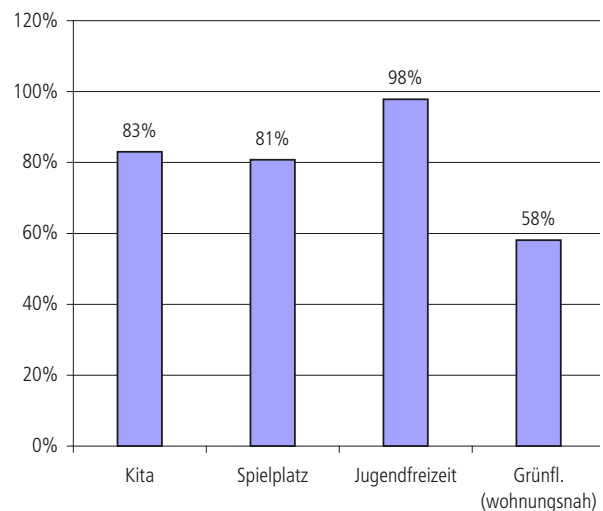
Versorgungsgrad soziale und grüne Infrastruktur

Die Bezirksregion V besitzt acht Kindertageseinrichtungen mit insgesamt 797 Plätzen. Das ergibt bei einem Versorgungsschlüssel von 75 Plätzen auf 100 Kinder einen Versorgungsgrad von vergleichsweise niedrigen 83%.

Die Bezirksregion ist Bestandteil der Schulregion 8 (Niederschönhausen) sowie 9 (Französisch Buchholz-Blankenburg) und verfügt über zwei Grundschulen.

Im Bereich der Spielplätze (rd. 14.100 m²) beträgt der aktuelle Versorgungsgrad 81%, wobei räumlich Unterschiede bestehen. Im Bereich Rosenthal und Wilhelmsruh beträgt die Versorgung unter 50%, während der Versorgungsgrad im Planungsraum Schönholz über den Bedarfswerten liegt. Im Bereich der Jugendfreizeiteinrichtungen ist die Bezirksregion mit einem Versorgungsgrad von 98% aktuell gut versorgt. In drei Einrichtungen stehen insgesamt 356 Plätze zur Verfügung.

Die Ausstattung mit wohnungsnahen Grünflächen beläuft sich auf 60.800 m². Somit stehen aktuell nur rund die Hälfte (58%) der eigentlich benötigten wohnungsnahen Grün- und Freiflächen in der Bezirksregion zur Verfügung.



Aktueller Versorgungsgrad in der BZR bei Kindertagesstätten, Spielplatzflächen, Jugendfreizeiteinrichtungen und wohnungsnahen Grünflächen (Datengrundlage: Planungsgruppe Werkstatt, Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur, 2015.)

Bevölkerungsprognose und Wohnbaupotenzial

Die Bezirksregion ist Bestandteil des Prognoseraums Südliches Pankow, für den insgesamt bis zum Jahr 2030 ein Bevölkerungsanstieg von 15.100 Einwohner prognostiziert wird. Dies entspricht ein künftigen Neubaubedarf von 6.795 Wohneinheiten. Die Bezirksregion verfügt über ein theoretisches Gesamtpotenzial von insgesamt 1.511 Wohneinheiten. Mit Betrachtung des Konsenspotenzials beläuft sich das auch tatsächlich entwickelbare Wohnbaupotenzial auf 921 Wohneinheiten, die überwiegend bereits kurz- als auch mittelfristig realisiert werden können.

Übersicht der Wohnbaupotenziale innerhalb der Bezirksregion V - Schönholz / Wilhelmsruh / Rosenthal

□ WoFIS Konsensflächen / Ergänzungsstandorte	671 WE / 1.408 EW
□ WoFIS Dissensflächen	539 WE / 1.216 EW
▨ WoFIS Dissensflächen in Prüfung	-
■ Baulückenschluss	91 WE / 182 EW
■ Nachverdichtung EFH-Gebiete	101 WE / 303 EW
■ Dachausbau Gründerzeit	110 WE / 220 EW
■ Dachausbau 1920-40er-Jahre-Siedlungen	-
■ Nachverdichtung 1950-80er-Jahre-Siedlungen	-

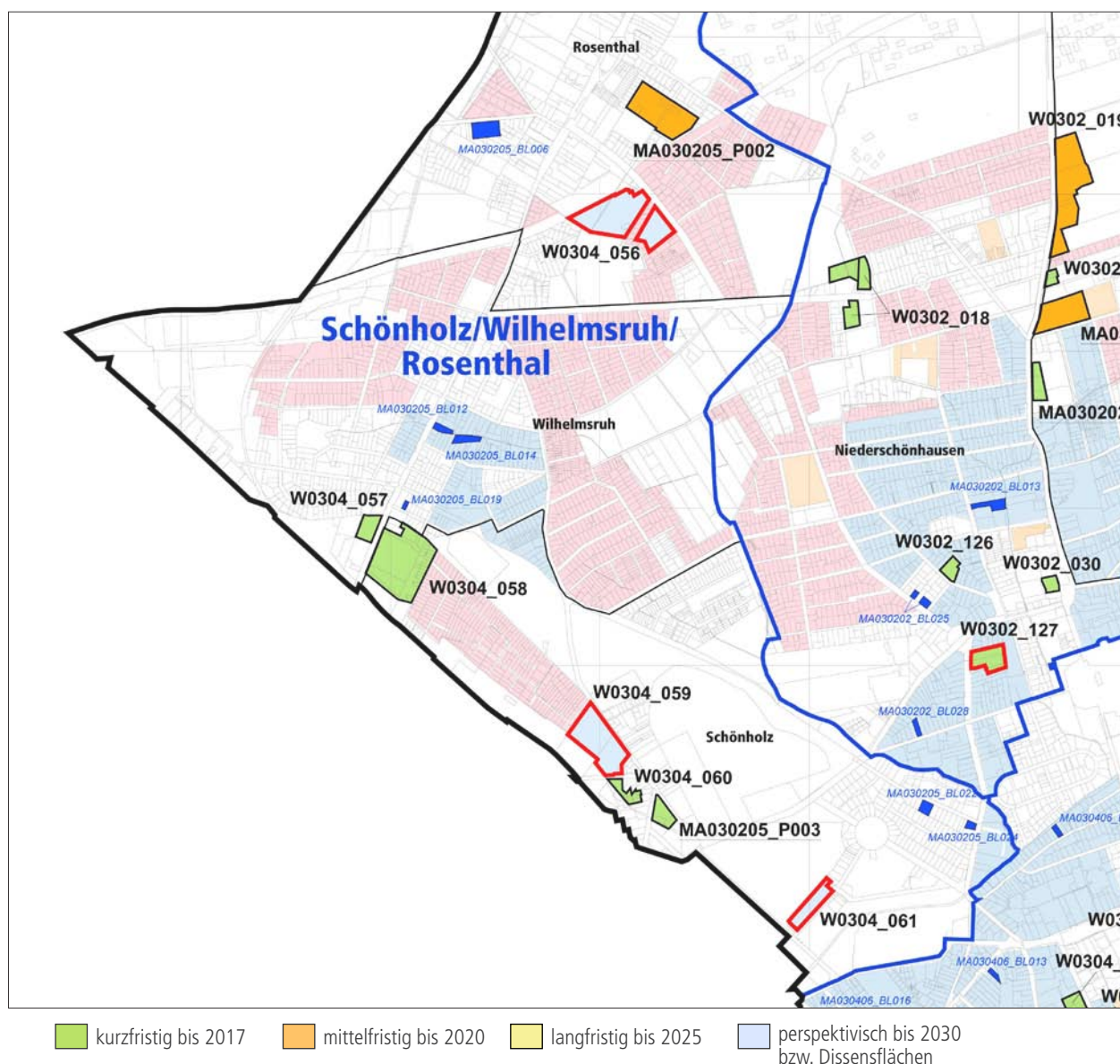
Konsenspotenzial bis 2030*

921 WE / 2.009 EW









Quantitatives Gesamtpotenzial (inkl. Dissensflächen)

1.511 WE / 3.329 EW

*Das Konsenspotenzial bis 2030 besteht aus: WoFIS-Konsensflächen, Ergänzungsstandorte, Nachverdichtungspotenziale. Bei den Potenzialen durch Dachausbau und Aufstockung erfolgt ein Abschlag (Erläuterung hierzu siehe S.76/77)



Übersicht Realisierungswahrscheinlichkeit der Konsenspotenziale und Folgebedarfe für soziale Infrastruktur

	Neubau
 kurzfristig bis 2017	604 WE / 1.208 EW
 mittelfristig bis 2020	67 WE / 200 EW
 langfristig bis 2025	-
 perspektivisch bis 2030	-
	Nachverdichtung im Bestand
 kurzfristig bis 2017	110 WE / 271 EW
 mittelfristig bis 2020	110 WE / 271 EW
 langfristig bis 2025	14 WE / 29 EW
 perspektivisch bis 2030	14 WE / 29 EW

Erforderliche Infrastruktur für Kinder und Jugendliche in den Altersgruppen:

Anzahl der erwarteten Einwohner in den Altersgruppen
gemäß Planungsannahmen
(bezogen auf Konsenspotenzial bis 2030)

0 bis unter 6-Jahre (Kindertagesbetreuung):	121
6 bis unter 12-Jahre (Grundschule):	121
12 bis unter 16-Jahre (Oberschule / Sek I):	80
6 bis unter 25-Jahre (Kinder-/Jugendfreizeiteinrichtungen):	382

Zusatzbedarf Grün- und Spielplatzflächen

Bedarf aufgrund Wohnbaupotenziale (maximal)
(bezogen auf Konsenspotenzial bis 2030)

Bedarf Kinderspielflächen:	2.009 m²
Bedarf wohnungsnahe Grünflächen:	12.055 m²
Bedarf siedlungsnahe Grünflächen:	14.064 m²

Bezirksregion VI - Pankow Zentrum

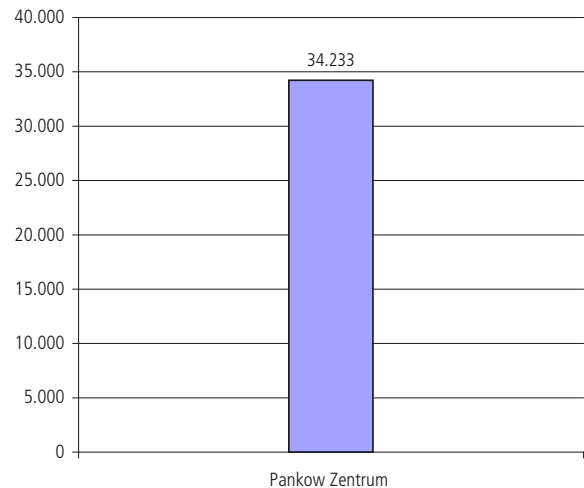
Die Bezirksregion Pankow Zentrum besteht aus dem gleichnamigen Planungsraum Pankow Zentrum. Pankow Zentrum hat eine Fläche von 3,93 km². Im Westen und Süden wird die Bezirksregion VI durch die S-Bahntrasse begrenzt. Die Bezirksregionen Buchholz im Norden und Niederschönhausen bzw. Wilhelmsruh im Westen grenzen an Pankow Zentrum an. Durch die S-Bahnhalte Pankow (S2, S8, S9), Pankow-Heinersdorf (S2, S8) und Wollankstraße (S1, S25, S85) ist die Bezirksregion an das gesamtstädtische S-Bahnnetz angeschlossen. Zusätzlich besteht mit dem U-Bahnhof Pankow eine Anbindung an das U-Bahnnetz (U2).

Stadtstruktur und Wohnungsbestand

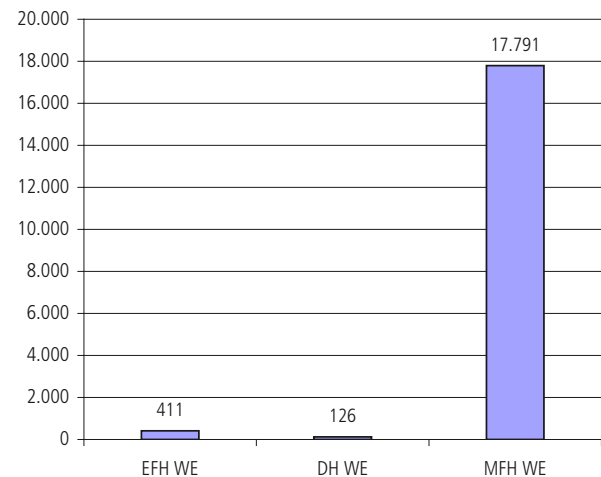
Die Bezirksregion Pankow Zentrum hat eine stark gemischte Flächenstruktur. Neben verdichtetem Wohnungsbau sind große Frei- und Grünflächen (Schlosspark Schönhausen) sowie freistehende Stadtvillen (Majakowskiring) vorzufinden. Der verdichtete Wohnungsbau besteht aus verschiedenen Gebäudestrukturen unterschiedlicher Baualtersklassen. Der Südwesten der Bezirksregion wird überwiegend durch seine in Teilen geschlossene gründerzeitliche Blockrandbebauung und das Rathaus aus dem Jahr 1903 geprägt. In den östlichen Teilbereichen bestehen große Siedlungsbestände der Vor- und Nachkriegszeit.

Insgesamt wurden zum 31.12.2014 in der Bezirksregion Pankow Zentrum 18.328 WE in Wohngebäuden (ohne Wohnheime und WE in Nichtwohngebäuden) erfasst. Die mit Abstand meisten Wohneinheiten (17.791 WE) befinden sich im Geschosswohnungsbau (MFH). Der Anteil der Wohneinheiten in Einfamilien- sowie Doppelhäusern beläuft sich auf 537 WE. Die östlichen Teilbereiche der Bezirksregion entlang der Wollankstraße und Breite Straße sind seit 2000 als soziales Erhaltungsgebiet festgelegt.

Mit Ausnahme der Teilbereiche entlang des Majakowskirings (überwiegend gute Wohnlage) wird die Bezirksregion durch eine überwiegend mittlere Wohnlage geprägt. Die monatliche Kaltmiete (Median) beläuft sich auf 9,00 EUR/m² und liegt damit innerhalb des Berliner Durchschnitts.



Einwohnerzahl der Bezirksregion auf Planungsraumebene zum 31.12.2014 (Datengrundlage: Amt für Statistik B.B.: Einwohnerregisterstatistik, 2015.)



Wohneinheiten in Wohngebäude nach Bautyp in der Bezirksregion zum 31.12.2014 (Datengrundlage: Amt für Statistik B.B.: Statistischer Bericht, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2014, S. 16/17, 2015.)

Demographie und Altersstruktur

In der Bezirksregion Pankow Zentrum lebten Ende 2014 34.233 Einwohner. Mit rund 9% der Gesamteinwohner des Bezirkes Pankow, ist Pankow Zentrum die zweitgrößte Bezirksregion bezüglich der Einwohner. Auch die Einwohnerdichte ist im Vergleich zu anderen nördlichen Bezirksregionen hoch. Mit 8.692 Einwohner/km² ist sie jedoch nicht so dicht besiedelt wie die hochverdichteten Bezirksregionen des Prenzlauer Bergs.

Der Altersdurchschnitt liegt mit 41,54 Jahren leicht über dem bezirklichen Durchschnitt von 40 Jahren. In der Bezirksregion Pankow Zentrum leben über 10% aller Kinder von 0 bis 6 Jahren des Bezirks. Rund 11% aller Pankower Einwohner über 65 Jahre leben in der Bezirksregion Pankow Zentrum.

Die Bevölkerung ist seit 2003 kontinuierlich gewachsen. Die stärkste Zunahme war im Jahr 2013 mit 823 neuen Bewohnern in der Bezirksregion zu verzeichnen. Auffällig hoch war der Wachstum der Altersgruppe der 40 bis 50-Jährigen und die Abnahme der älteren Altersgruppe der 60 bis 80-Jährigen. Gleichzeitig stieg die Anzahl der Bewohner in der Altersgruppe der über 80-Jährigen (+41%), im Zeitraum von 2003 bis 2014, stark an.

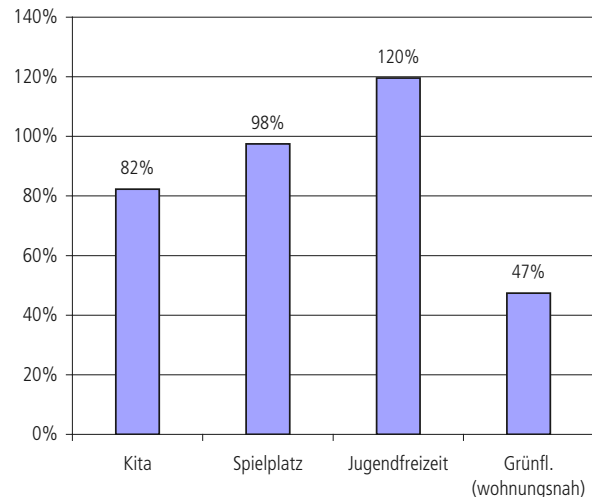
Die Altersgruppe der Kinder von 0 bis unter 6 Jahren ist um ungefähr 50% von 2003 bis 2014 gestiegen. Einen vergleichbaren Anstieg kann nur die Bezirksregion I (Buch) aufweisen. Auch die Anzahl der Kinder im Grundschulalter stieg mit nahezu 80% überdurchschnittlich stark.

Versorgungsgrad soziale und grüne Infrastruktur

Mit 42 Kindertagesstätten und insgesamt 2.193 Plätzen beträgt der Versorgungsgrad innerhalb der Bezirksregion aktuell 82%. Die Bezirksregion ist Bestandteil der Schulregionen 7 (Pankow) und 8 (Niederschönhausen) und verfügt über insgesamt neun Grundschulen, drei integrierte Sekundarschulen sowie ein Gymnasium.

Der Versorgungsgrad mit öffentlichen Spielplätzen (rd. 33.400 m²) beträgt 98%. Der Versorgungsgrad mit Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen ist mit rd. 120% der höchste im Bezirk. In sechs Einrichtungen stehen insgesamt 726 Plätze zur Verfügung.

Im Gegensatz dazu ist die Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen nur unzureichend. Der Versorgungsgrad beläuft sich hier auf 47%, was einem Fehlbedarf von 107.950 m² entspricht. Allerdings bestehen mit dem Bürger- und Schlosspark große siedlungsnahen Grün- und Erholungsflächen.



Aktueller Versorgungsgrad in der BZR bei Kindertagesstätten, Spielplatzflächen, Jugendfreizeiteinrichtungen und wohnungsnahen Grünflächen (Datengrundlage: Planungsgruppe Werkstatt, Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur, 2015.)

Bevölkerungsprognose und Wohnbaupotenzial

Die Bezirksregion Pankow Zentrum bildet mit den Bezirksregionen Pankow Süd und Schönholz/Wilhelmsruh/Rosenthal den Prognoseraum Südliches Pankow. Für den Prognoseraum wird bis 2030 ein Bevölkerungswachstum von insgesamt 15.100 EW prognostiziert, was einem Neubaubedarf von 6.795 Wohneinheiten entspricht.

Das Wohnbaupotenzial beläuft sich auf insgesamt 2.463 mögliche Wohneinheiten. Der Schwerpunkt dieser Potenziale befindet sich allerdings nicht im Bereich der WoFIS-Flächen oder klassischer Neubaustandorte, sondern kann durch Dachgeschossausbau und Aufstockung geschaffen werden. Dieses Potenzial beläuft sich auf insgesamt 1.670 Wohneinheiten. Unter Berücksichtigung der möglichen Fertigstellungsraten in diesem Segment können bis zum Jahr 2030 ca. 879 Wohneinheiten erwartet werden.

Das voraussichtlich bis 2030 entwickelbare Potenzial beläuft sich demnach auf insgesamt 1.672 Wohneinheiten.

Übersicht der Wohnbaupotenziale innerhalb der Bezirksregion VI - Pankow Zentrum

□ WoFIS Konsensflächen / Ergänzungsstandorte	548 WE / 1.095 EW
□ WoFIS Dissensflächen	-
▨ WoFIS Dissensflächen in Prüfung	-
■ Baulückenschluss	245 WE / 493 EW
■ Nachverdichtung EFH-Gebiete	-
■ Dachausbau Gründerzeit	620 WE / 1.240 EW
■ Dachausbau 1920-40er-Jahre-Siedlungen	330 WE / 660 EW
■ Nachverdichtung 1950-80er-Jahre-Siedlungen	720 WE / 1440 EW

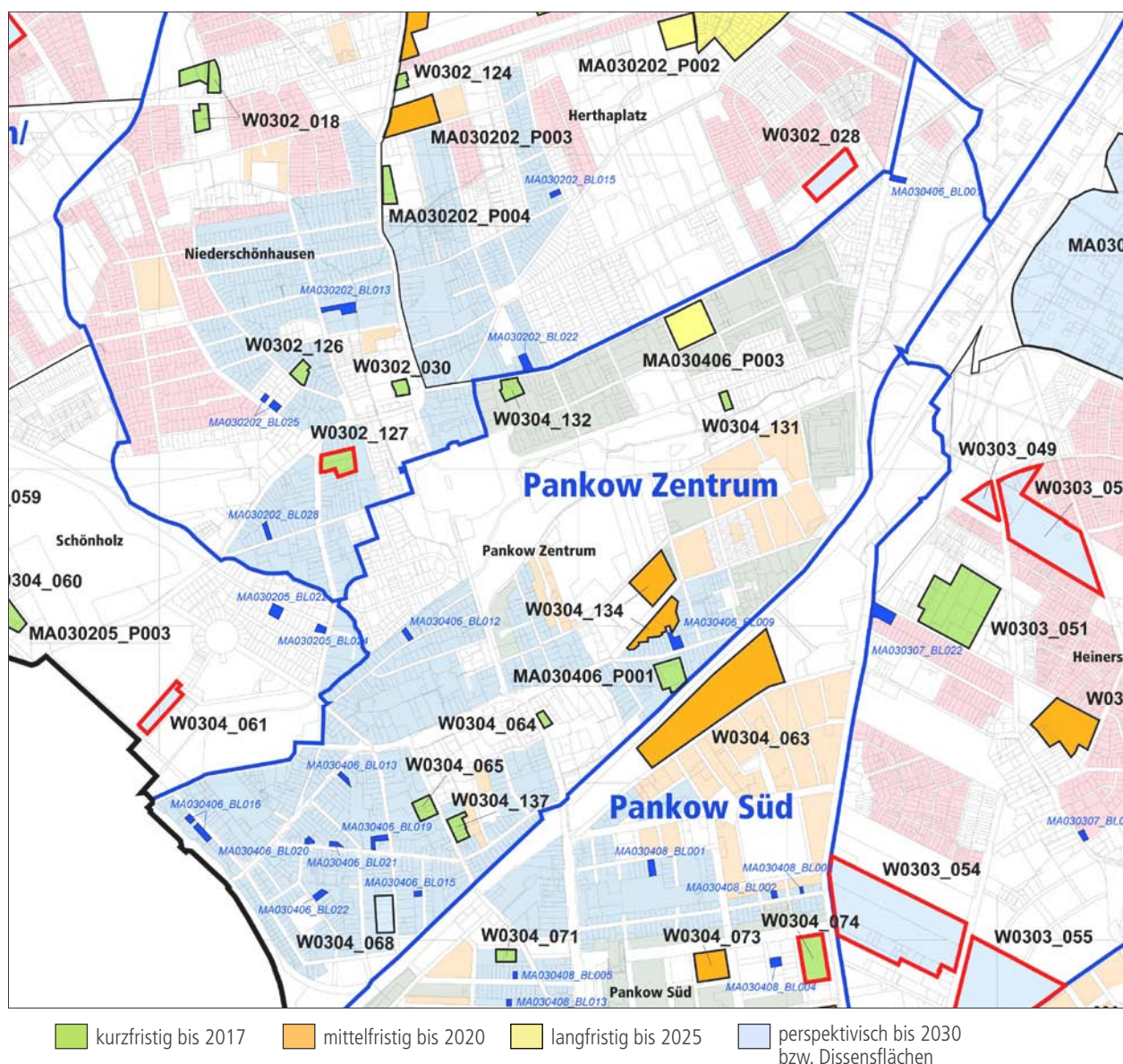
Konsenspotenzial bis 2030*

1.672 WE / 3.346 EW









Quantitatives Gesamtpotenzial (inkl. Dissensflächen)

2.463 WE / 4.928 EW

*Das Konsenspotenzial bis 2030 besteht aus: WoFIS-Konsensflächen, Ergänzungsstandorte, Nachverdichtungspotenziale. Bei den Potenzialen durch Dachausbau und Aufstockung erfolgt ein Abschlag (Erläuterung hierzu siehe S.76/77)



Übersicht Realisierungswahrscheinlichkeit der Konsenspotenziale und Folgebedarfe für soziale Infrastruktur

	Neubau
 kurzfristig bis 2017	304 WE / 610 EW
 mittelfristig bis 2020	80 WE / 160 EW
 langfristig bis 2025	163 WE / 326 EW
 perspektivisch bis 2030	-
	Nachverdichtung im Bestand
 kurzfristig bis 2017	342 WE / 685 EW
 mittelfristig bis 2020	342 WE / 685 EW
 langfristig bis 2025	220 WE / 439 EW
 perspektivisch bis 2030	220 WE / 439 EW

Erforderliche Infrastruktur für Kinder und Jugendliche in den Altersgruppen:

Anzahl der erwarteten Einwohner in den Altersgruppen
gemäß Planungsannahmen
(bezogen auf Konsenspotenzial bis 2030)

0 bis unter 6-Jahre (Kindertagesbetreuung):	201
6 bis unter 12-Jahre (Grundschule):	201
12 bis unter 16-Jahre (Oberschule / Sek I):	134
6 bis unter 25-Jahre (Kinder-/Jugendfreizeiteinrichtungen):	636

Zusatzbedarf Grün- und Spielplatzflächen

Bedarf aufgrund Wohnbaupotenziale (maximal)
(bezogen auf Konsenspotenzial bis 2030)

Bedarf Kinderspielflächen:	3.346 m ²
Bedarf wohnungsnahe Grünflächen:	20.078 m ²
Bedarf siedlungsnahe Grünflächen:	23.425 m ²

Bezirksregion VII - Blankenburg / Heinersdorf / Märchenland

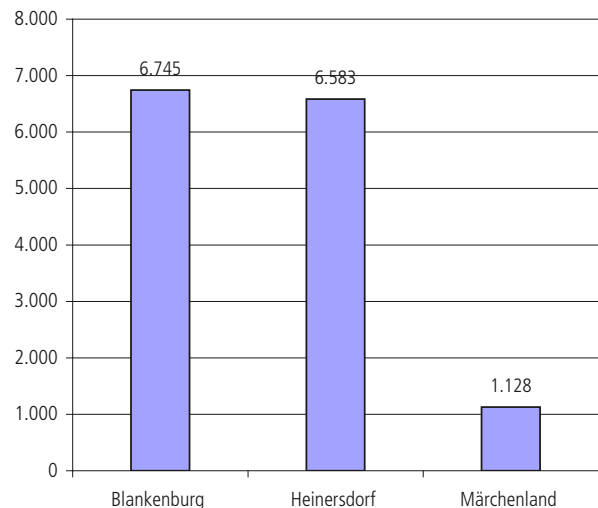
Die Bezirksregion Blankenburg/Heinersdorf/Märchenland besteht aus den gleichnamigen Planungsräumen sowie den unbewohnten Weißenseer Ackerflächen. Durch den S-Bahnhof Blankenburg (S2, S8) ist die Bezirksregion VII an das S-Bahnnetz angebunden.

Stadtstruktur und Wohnungsbestand

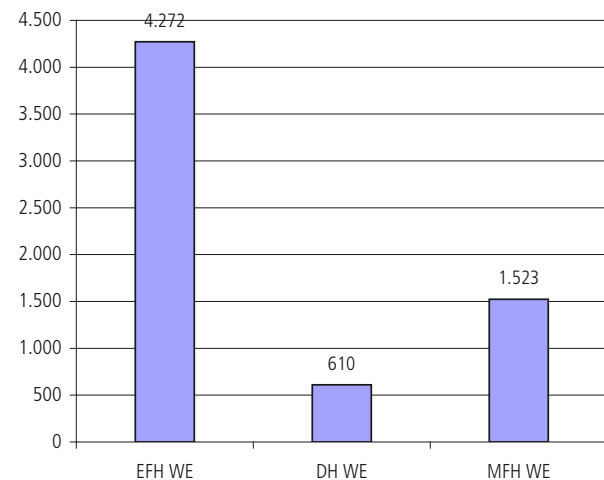
In Blankenburg/Heinersdorf/Märchenland besteht der Großteil der Flächen aus Landwirtschafts-, Grün- und Freiflächen. Die nördlichen Teilbereiche werden vor allem durch ausgedehnte Einfamilienhausgebiete, die Dorflage Blankenburg und großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Im Zentrum der Bezirksregion besteht die Erholungsanlage Blankenburg, die eine der größten des Bezirks ist. Weitere ausgedehnte Einfamilienhausgebiete, Erholungs- und Kleingartenanlagen befinden sich im südlichen Ortsteil Heinersdorf. Daneben befinden sich in Heinersdorf größere gewerblich genutzte Teilflächen. Für die im Osten der Bezirksregion gelegene und zwischen 1934-1938 erbaute Stadtrandsiedlung Malchow-Märchenland besteht seit 1998 eine städtebauliche Erhaltungssatzung.

Insgesamt wurden zum 31.12.2014 in der Bezirksregion Blankenburg/Heinersdorf/Märchenland rd. 6.405 WE in Wohngebäuden (ohne Wohnheime und WE in Nichtwohngebäuden) erfasst. Aufgrund der ausgedehnten Einfamilienhausgebiete beläuft sich deren Anteil an den Gesamtwohneinheiten auf insgesamt 4.272 Wohneinheiten. Lediglich 1.523 WE befinden sich im Geschosswohnungsbau bzw. in Mehrfamilienhäusern.

In Bezug auf die Wohnlagen wird der nördliche Teil der Bezirksregion durch überwiegend einfache und der südliche durch überwiegend mittlere Wohnlagen geprägt. Das durchschnittliche Mietpreinsniveau im Bereich Heinersdorf und der Stadtrandsiedlung Malchow bewegt sich zwischen 8,19 und 8,46 EUR/m² und liegt damit unter dem Berliner Durchschnitt von 8,99 EUR/m². Aufgrund niedriger Fallzahlen liegen für den Bereich Blankenburg keine Daten vor.



Einwohnerzahl der Bezirksregion auf Planungsraumbene zum 31.12.2014 (Datengrundlage: Amt für Statistik B.B.: Einwohnerregisterstatistik, 2015.)



Wohneinheiten in Wohngebäude nach Bautyp in der Bezirksregion zum 31.12.2014 (Datengrundlage: Amt für Statistik B.B.: Statistischer Bericht, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2014, S. 16/17, 2015.)

Demographie und Altersstruktur

In der Bezirksregion VII lebten Ende 2014 insgesamt 14.456 Einwohner. Die Bezirksregion ist mit einem Flächenanteil von 15% am Gesamtbezirk (15,60 km²) die drittgrößte Pankows. Durch die Ackerflächen weist die Bezirksregion die zweit niedrigste Besiedlungsdichte (926 EW/km²) nach der Bezirksregion I (Buch) auf.

Der Altersdurchschnitt der Gebietsbevölkerung liegt mit 46,35 Jahren deutlich über dem bezirklichen Durchschnitt von 40 Jahren, was dem höchsten Wert Pankows entspricht. Lediglich die Altersgruppen zwischen 6 und 10 Jahren bewegen sich auf durchschnittlichem Bezirksniveau. Die übrigen Altersgruppen weichen überwiegend nach unten ab. Der Anteil der Einwohner zwischen 40 und 60 liegt bei knapp 36 %.

Die Bevölkerungsentwicklung weist einige Dynamiken auf. Nach kontinuierlichem Zuwachs der Bevölkerung in den Jahren von 2003 bis 2007, nahm sie von 2008 bis 2011 ab. Erst seit dem Jahr 2012 nimmt die Einwohnerzahl wieder leicht zu. Den stärksten Zuwachs in den Jahren von 2003 bis 2014 erzielte die Altersgruppe der 50 bis unter 60-Jährigen. Hier ist eine Zunahme von ca. 48% zu verzeichnen. In der gleichen Zeitspanne stieg die Zahl der über 65-Jährigen um insgesamt 40% an.

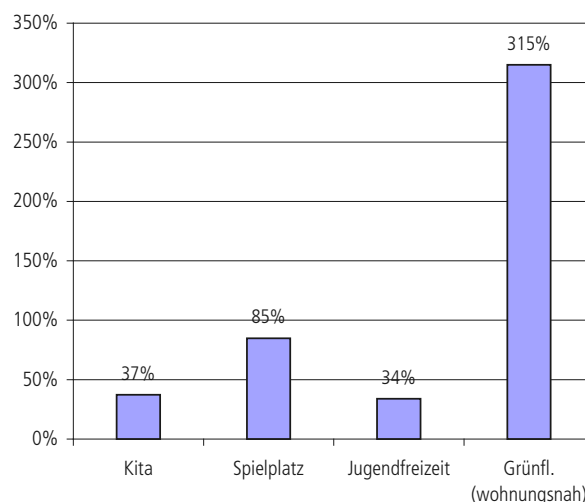
Versorgungsgrad soziale und grüne Infrastruktur

Der Versorgungsgrad bei Kindertagesstätten beläuft sich mit vier Einrichtungen und insgesamt rund 248 Kitaplätzen auf nur 37%.

Die Bezirksregion ist Bestandteil der Schulregionen 5 (Weißensee-Heinersdorf) und 9 (Französisch-Buchholz-Blankenburg) und verfügt über zwei Grundschulen. Im Bereich der Spielplätze, ergibt sich ein Versorgungsgrad von knapp 85%, wobei zwischen den einzelnen Planungsräumen hohe Unterschiede bestehen und zwischen unter 50% bis über 100% variieren.

Parallel zur Unterversorgung bei den Kindertagesstätten ist die ausreichende Versorgung im Bestand mit Jugendfreizeiteinrichtungen ebenfalls nicht gewährleistet. Der Versorgungsgrad beläuft sich auf lediglich 34%. In zwei Einrichtungen stehen lediglich 83 Plätze zur Verfügung.

Aufgrund der zahlreichen unbebauten Flächen der Bezirksregion besteht bei den wohnungsnahen Grünflächen ein Versorgungsgrad von 315%. Im direkten Siedlungsumfeld bestehen allerdings deutlich weniger Flächen zur Erholung zur Verfügung.



Aktueller Versorgungsgrad in der BZR bei Kindertagesstätten, Spielplatzflächen, Jugendfreizeiteinrichtungen und wohnungsnahen Grünflächen (Datengrundlage: Planungsgruppe Werkstatt, Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur, 2015.)

Bevölkerungsprognose und Wohnbaupotenzial

Die Bezirksregion ist Bestandteil des Prognoseraums Nördliches Weißensee, für den laut aktualisierter Bevölkerungsprognose ein Zuwachs von 9.200 Einwohner bis zum Jahr 2030 prognostiziert wird. Hierdurch entsteht ein zusätzlicher Neubaubedarf von ca. 4.140 Wohneinheiten.

Das theoretische Wohnbaupotenzial beläuft sich auf insgesamt 13.997 Wohneinheiten. Gleichzeitig bestehen in dieser Bezirksregion die größten Dissensflächen im Bezirk. Hierunter fallen vor allem die bestehenden Kleingartenanlagen (KGA Feuchter Winkel, Nordland, Am Steinberg und Grüne Wiese), die aus Sicht des Wohnbaukonzepts keiner künftigen Wohnnutzung zugeführt werden und ihre aktuelle Nutzung auch langfristig beibehalten sollen. Eine Ausnahme bildet die Dissensfläche Heinersdorfer Str./Ost (Kennung: W0303_049), die künftig für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung stehen kann. Das aktivierbare Konsenspotenzial beträgt mit der Potenzialfläche Heinersdorfer Str./Ost insgesamt 10.324 Wohneinheiten. Den Schwerpunktbereich bildet mit bis zu 2.800 Wohneinheiten künftig die Potenzialfläche entlang des Blankenburger Pflasterwegs.

Übersicht der Wohnbaupotenziale innerhalb der Bezirksregion VII - Blankenburg / Heinersdorf / Märchenland

□ WoFIS Konsensflächen / Ergänzungsstandorte	6.941 WE / 15.749 EW
□ WoFIS Dissensflächen	3.663 WE / 9.004 EW
▨ WoFIS Dissensflächen in Prüfung	3.000 WE / 6.000 EW
■ Baulückenschluss	106 WE / 245 EW
■ Nachverdichtung EFH-Gebiete	267 WE / 801 EW
■ Dachausbau Gründerzeit	-
■ Dachausbau 1920-40er-Jahre-Siedlungen	20 WE / 40 EW
■ Nachverdichtung 1950-80er-Jahre-Siedlungen	-

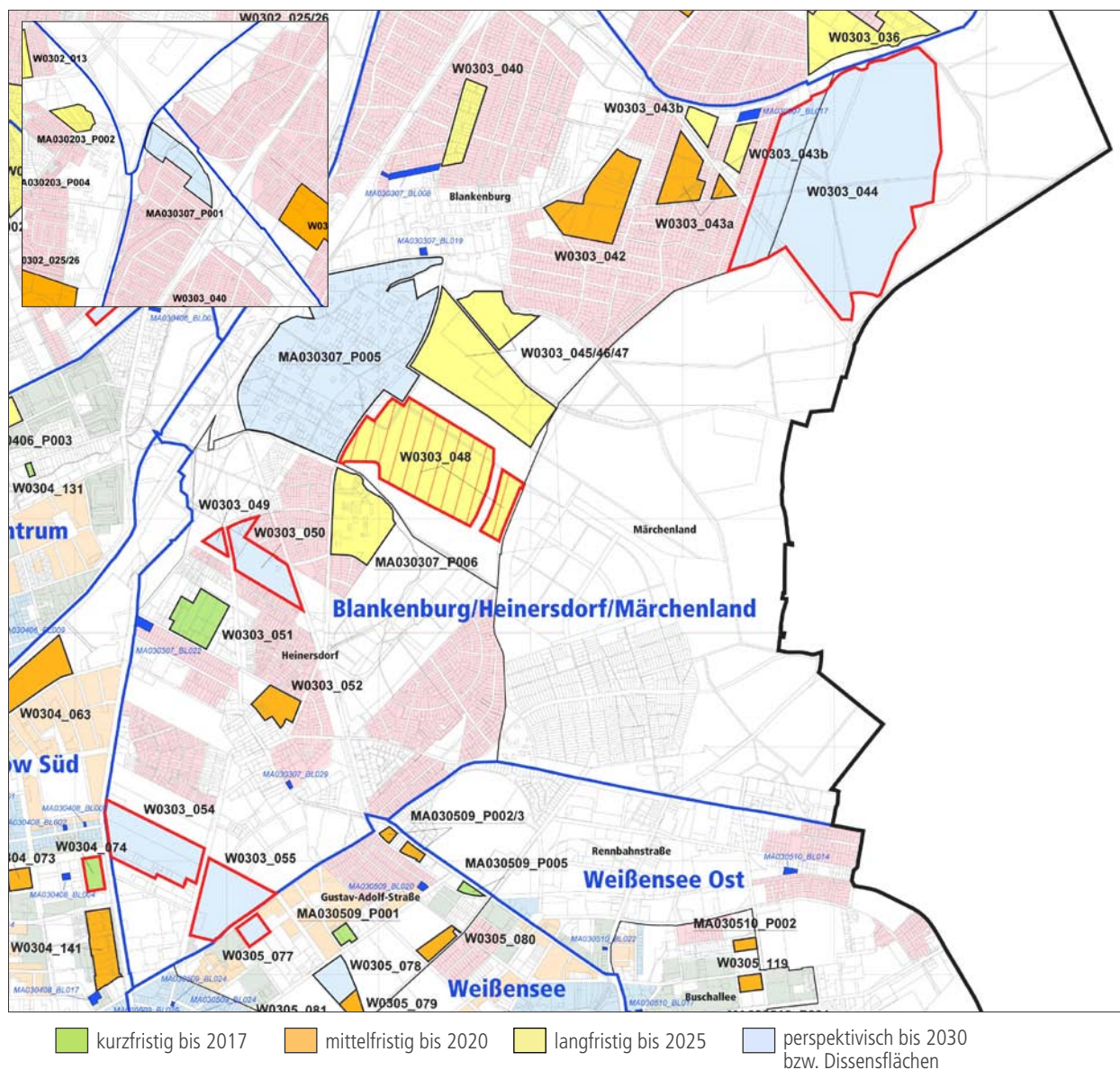
Konsenspotenzial bis 2030*

10.324 WE / 22.817 EW





Quantitatives Gesamtpotenzial (inkl. Dissensflächen)


13.997 WE / 31.840 EW

*Das Konsenspotenzial bis 2030 besteht aus: WoFIS-Konsensflächen, Ergänzungsstandorte, Nachverdichtungspotenziale. Bei den Potenzialen durch Dachausbau und Aufstockung erfolgt ein Abschlag (Erläuterung hierzu siehe S.76/77)



Übersicht Realisierungswahrscheinlichkeit der Konsenspotenziale und Folgebedarfe für soziale Infrastruktur

	Neubau
 kurzfristig bis 2017	518 WE / 1.110 EW
 mittelfristig bis 2020	886 WE / 2.171 EW
 langfristig bis 2025	6.797 WE / 14.048 EW (davon auf Dissensfl. in Überprüfung: 3.000 WE)
 perspektivisch bis 2030	1.740 WE / 4.420 EW

	Nachverdichtung im Bestand
 kurzfristig bis 2017	189 WE / 512 EW
 mittelfristig bis 2020	189 WE / 512 EW
 langfristig bis 2025	3 WE / 5 EW
 perspektivisch bis 2030	3 WE / 5 EW

Erforderliche Infrastruktur für Kinder und Jugendliche in den Altersgruppen:

0 bis unter 6-Jahre (Kindertagesbetreuung):	1.369
6 bis unter 12-Jahre (Grundschule):	1.369
12 bis unter 16-Jahre (Oberschule / Sek I):	913
6 bis unter 25-Jahre (Kinder-/Jugendfreizeiteinrichtungen):	4.335

Anzahl der erwarteten Einwohner in den Altersgruppen gemäß Planungsannahmen (bezogen auf Konsenspotenzial bis 2030)

Zusatzbedarf Grün- und Spielplatzflächen

Bedarf aufgrund Wohnbaupotenziale (maximal) (bezogen auf Konsenspotenzial bis 2030)

Bedarf Kinderspielflächen:	22.817 m ²
Bedarf wohnungsnahe Grünflächen:	136.901 m ²
Bedarf siedlungsnahe Grünflächen:	159.718 m ²

Bezirksregion VIII - Pankow Süd

Die Bezirksregion Pankow Süd besteht aus dem gleichnamigen Planungsraum Pankow Süd und ist Bestandteil des Prognoseraums Südliches Pankow.

Im Nordwesten wird Pankow Süd von der Bezirksregion Pankow Zentrum durch die S-Bahntrasse und das ehemalige Gelände des Güterbahnhofs Pankow-Heinersdorf getrennt. Die östliche Abgrenzung verläuft entlang der Prenzlauer Promenade (B109). Durch die S-Bahnhöfe Pankow und Pankow-Heinersdorf (beide S2, S8) ist die Bezirksregion an das städtische S-Bahnnetz angebunden. Des Weiteren durchläuft die U-Bahnlinie U2 die Bezirksregion und erschließt die Bezirksregion durch die U-Bahnhöfe Pankow und Vinetastraße.

Stadtstruktur und Wohnungsbestand

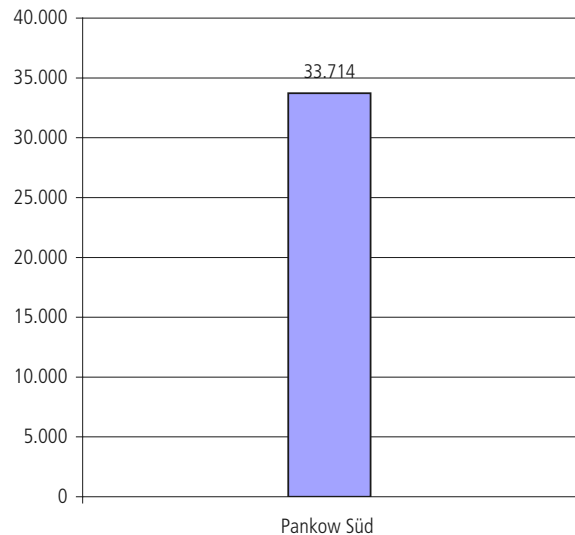
Pankow Süd wird vor allem durch Geschosswohnungsbauten und Siedlungsbestände unterschiedlicher Baualtersklassen geprägt. Besondere Merkmale sind die Siedlungsbestände der 1930er-Jahre im sogenannten Kissingenviertel und die Zeilenbauten der Nachkriegszeit im Tirolerviertel. Entlang der Arnold-Zweig-Straße und Neumannstraße befinden sich bis zu 7-geschossige Geschosswohnungsbauten der 1970-80er-Jahre.

Zum 31.12.2014 wurden in der Bezirksregion Pankow Süd 19.135 Wohneinheiten in Wohngebäuden (ohne Wohnheime und WE in Nichtwohngebäuden) erfasst. Nahezu alle Wohneinheiten (19.065 WE) befinden sich im Geschosswohnungsbau bzw. in Mehrfamilienhäusern.

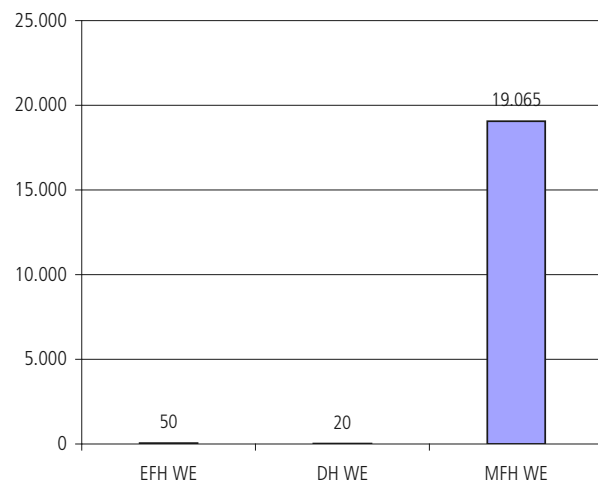
Während die nördlichen Teilbereiche der Bezirksregion (u.a. Kissingenviertel und Teile Tirolerviertel) durch mittlere Wohnlagen gekennzeichnet sind, herrschen im Süden überwiegend einfache Wohnlagen vor. Das Mietniveau bewegt sich zwischen 8,90 und 9,00 EUR/m² und liegt damit im Berliner Durchschnitt aber noch unter dem Pankower Gesamtwert von 9,47 EUR/m².

Demographie und Altersstruktur

In der Bezirksregion Pankow Süd lebten Ende 2014 33.714 Einwohner. Nur die Bezirksregionen Weißensee und Pankow Zentrum weisen höhere Einwohnerzahlen auf. Die Bevölkerungsdichte beträgt 11.132 Einwohner/km². Die Altersgruppe der 30 bis unter 60-Jährigen ist



Einwohnerzahl der Bezirksregion auf Planungsraumebene zum 31.12.2014 (Datengrundlage: Amt für Statistik B.B.: Einwohnerregisterstatistik, 2015.)



Wohneinheiten in Wohngebäude nach Bautyp in der Bezirksregion zum 31.12.2014 (Datengrundlage: Amt für Statistik B.B.: Statistischer Bericht, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2014, S. 16/17, 2015.)

in der Bezirksregion mit annähernd 47% am stärksten vertreten. Mit einem Durchschnittsalter von rd. 42 Jahren liegt die Bezirksregion seit 1999 permanent über dem bezirklichen Durchschnitt von 40 Jahren. Während in 2004 und 2005 die Anzahl der Einwohner sank, nahm ab 2006 die Anzahl bis 2014 kontinuierlich zu. Von 2013 zu 2014 betrug die Zunahme 831 Einwohner sowie im Vorjahr 720 Einwohner.

Im Zeitraum von 2003 bis 2014 ist die größte Zunahme der Einwohnerzahl in der Altersgruppe der 50 bis unter 60-Jährigen (um 37 %) zu verzeichnen. Gleichzeitig sank die Anzahl der Personen in den Altersgruppen von 14 bis unter 25-Jährigen (Abnahme um 37 %) sowie von 60 bis unter 80-Jährigen (Abnahme um 37 %). Mit einem Zuwachs von 68 % ist die grundschulrelevante Altersgruppe der 6 bis unter 12-Jährigen am stärksten gestiegen.

Versorgungsgrad soziale und grüne Infrastruktur

Der Versorgungsgrad mit Kindertagesstätten beläuft sich mit 23 Einrichtungen und insgesamt rd. 1.671 Plätzen auf 78%.

Die Bezirksregion gehört zur Schulregion 6 (Pankow Süd) und verfügt über fünf Grundschulen (öffentlich/privat), vier integrierte Sekundarschulen sowie ein Gymnasium.

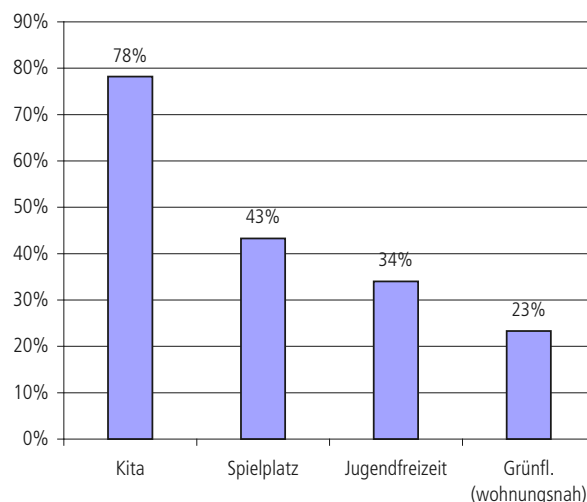
Im Bereich der Spielplatzflächen ist die Bezirksregion mit einem Versorgungsgrad von 43% aktuell im Bestand unterversorgt. Hier besteht derzeit ein Fehlbedarf von 19.115 m². Auch im Bereich der Jugendfreizeiteinrichtungen ist die Bezirksregion mit einem Versorgungsgrad von 34% schon jetzt stark unterversorgt. In lediglich drei vorhandenen Einrichtungen stehen insgesamt 183 Plätze zur Verfügung.

Wohnungsnahe Grünflächen sind in der Bezirksregion kaum vorhanden, wodurch ein Versorgungsgrad von lediglich 23% erreicht werden kann.

Bevölkerungsprognose und Wohnbaupotenzial

Für den Prognoseraum Südliches Pankow, zu der die Bezirksregion gehört, wird bis zum Jahr 2030 ein Bevölkerungswachstum von voraussichtlich 15.100 Einwohnern prognostiziert. Dies entspricht einem rechnerischen Neubaubedarf von 6.795 Wohneinheiten.

Allein in der Bezirksregion Pankow Süd befindet sich ein theoretisches Gesamtpotenzial von 3.683 Wohneinheiten. Mit einem Potenzial von insgesamt 1.700 WE kann ein Großteil der Wohneinheiten durch Dachgeschossausbau und Aufstockung geschaffen werden. Das bis 2030 auch tatsächlich realisierbare Potenzial wird auf 895 Wohneinheiten geschätzt.



Aktueller Versorgungsgrad in der BZR bei Kindertagesstätten, Spielplatzflächen, Jugendfreizeiteinrichtungen und wohnungsnahen Grünflächen (Datengrundlage: Planungsgruppe Werkstatt, Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur, 2015.)

Abzüglich möglicher Dissensflächen sowie der angepassten Potenziale durch Dachausbau und Aufstockung beläuft sich das entwickelbare Potenzial auf 2.469 Wohneinheiten. Die mit Abstand meisten Potenziale (rd. 1.000 WE) können mittelfristig durch die Realisierung des Projekts Pankower Tor erwartet werden.

Übersicht der Wohnbaupotenziale innerhalb der Bezirksregion VIII - Pankow Süd

□ WoFIS Konsensflächen / Ergänzungsstandorte	1.405 WE / 2.809 EW
□ WoFIS Dissensflächen	409 WE / 819 EW
▨ WoFIS Dissensflächen in Prüfung	-
■ Baulückenschluss	169 WE / 339 EW
■ Nachverdichtung EFH-Gebiete	-
■ Dachausbau Gründerzeit	500 WE / 1.000 EW
■ Dachausbau 1920-40er-Jahre-Siedlungen	600 WE / 1.200 EW
■ Nachverdichtung 1950-80er-Jahre-Siedlungen	600 WE / 1.200 EW

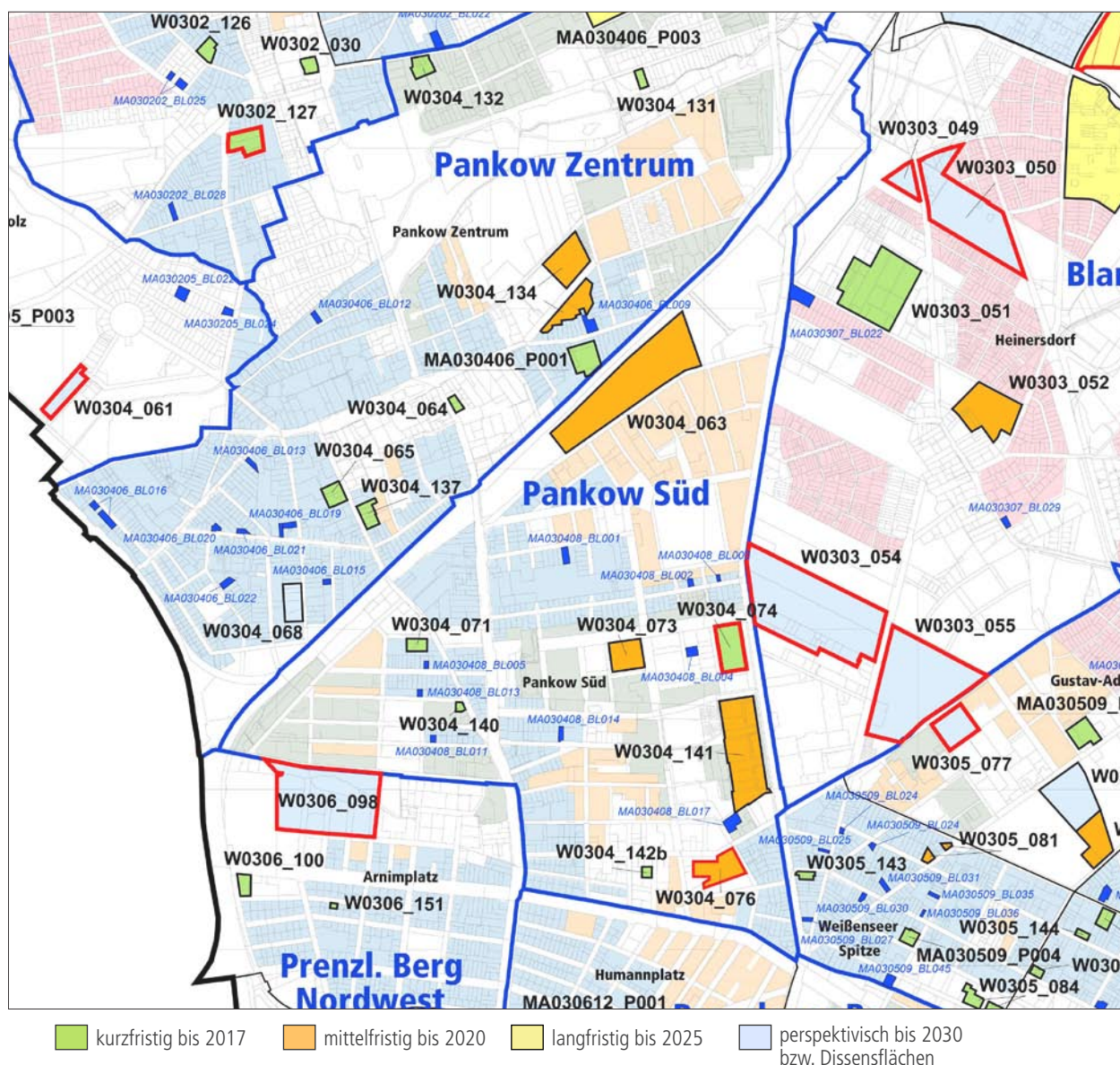
Konsenspotenzial bis 2030*

2.469 WE / 4.937 EW









Quantitatives Gesamtpotenzial (inkl. Dissensflächen)

3.683 WE / 7.366 EW

*Das Konsenspotenzial bis 2030 besteht aus: WoFIS-Konsensflächen, Ergänzungsstandorte, Nachverdichtungspotenziale. Bei den Potenzialen durch Dachausbau und Aufstockung erfolgt ein Abschlag (Erläuterung hierzu siehe S.76/77)



Übersicht Realisierungswahrscheinlichkeit der Konsenspotenziale und Folgebedarfe für soziale Infrastruktur

	Neubau
 kurzfristig bis 2017	103 WE / 207 EW
 mittelfristig bis 2020	1.301 WE / 2.602 EW
 langfristig bis 2025	-
 perspektivisch bis 2030	-
	Nachverdichtung im Bestand
 kurzfristig bis 2017	308 WE / 617 EW
 mittelfristig bis 2020	308 WE / 617 EW
 langfristig bis 2025	224 WE / 224 EW
 perspektivisch bis 2030	224 WE / 224 EW

Erforderliche Infrastruktur für Kinder und Jugendliche in den Altersgruppen:

Anzahl der erwarteten Einwohner in den Altersgruppen
gemäß Planungsannahmen
(bezogen auf Konsenspotenzial bis 2030)

0 bis unter 6-Jahre (Kindertagesbetreuung):	296
6 bis unter 12-Jahre (Grundschule):	296
12 bis unter 16-Jahre (Oberschule / Sek I):	197
6 bis unter 25-Jahre (Kinder-/Jugendfreizeiteinrichtungen):	938

Zusatzbedarf Grün- und Spielplatzflächen

Bedarf aufgrund Wohnbaupotenziale (maximal)
(bezogen auf Konsenspotenzial bis 2030)

Bedarf Kinderspielflächen:	4.937 m²
Bedarf wohnungsnahe Grünflächen:	29.625 m²
Bedarf siedlungsnahe Grünflächen:	34.562 m²

Bezirksregion IX - Weißensee

Die Bezirksregion Weißensee besteht aus den Planungsräumen Gustav-Adolf-Straße, Weißer See, Weißenseer Spitze, Behaimstraße und Komponistenviertel. Weißensee hat eine Fläche von 4,23 km² sowie eine Bevölkerungsdichte von 8.373 Einwohner je km².

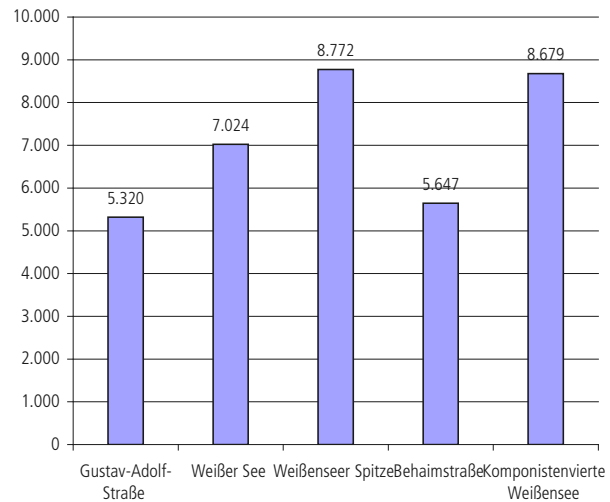
Im Norden und Osten grenzt Weißensee an Weißensee Ost und Heinersdorf sowie im Süden an die Bezirksregionen des Prenzlauer Bergs an. Weißensee selbst besitzt keinen Direktanschluss an das städtische S- und U-Bahnnetz.

Stadtstruktur und Wohnungsbestand

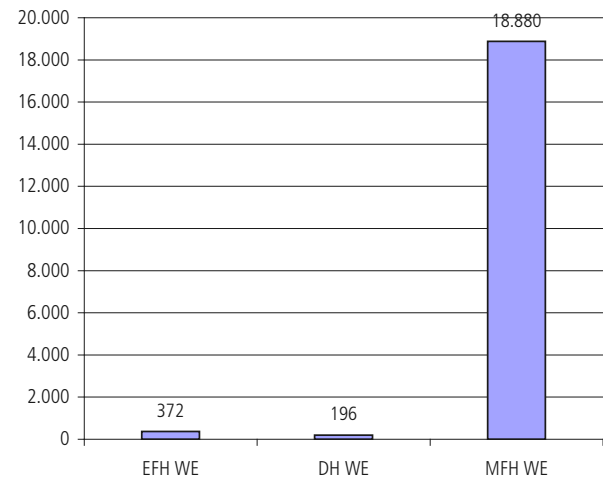
Die Bezirksregion wird durch eine eher heterogene Stadtstruktur geprägt. Die Bebauung der nördlichen Teilbereiche besteht überwiegend aus Siedlungsbauten der 1920er-30er-Jahre sowie der frühen Nachkriegszeit mit jeweils hohen Grünflächenanteilen und zum Teil aus Gebieten mit Einzel- und Doppelhausbebauung. In zentraler und südöstlicher Lage befinden sich großflächige Friedhofsanlagen, so auch der größte jüdische Friedhof Europas mit ca. 115.000 Grabstätten. Der Süden der Bezirksregion ist durchmischt mit zum Teil geschlossener bzw. durchbrochener gründerzeitlicher Blockrandbebauung sowie großflächigen gewerblich genutzten Blöcken. Gleichzeitig prägen kriegsbedingt zahlreiche Baulückenschließungen und Neubauten das Stadtbild.

Insgesamt wurden zum 31.12.2014 in der Bezirksregion Weißensee 19.448 WE in Wohngebäuden (ohne Wohnheime und WE in Nichtwohngebäuden) erfasst. Der Großteil befindet sich mit 18.880 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau bzw. in Mehrfamilienhäusern. In den Einfamilien- und Doppelhäusern befinden sich zusammen 568 Wohneinheiten.

In der Bezirksregionen befinden sich vor allem überwiegend mittlere und in Teilen (östlich des Weißen See) gute Wohnlagen. Große Teilbereiche zwischen Pistorius- und Lehderstraße sind hingegen von einfachen Wohnlagen geprägt. Die monatliche Kaltmiete beläuft sich auf durchschnittlich 8,94 EUR/m², was dem Berliner Durchschnitt entspricht.



Einwohnerzahl der Bezirksregion auf Planungsraumbene zum 31.12.2014 (Datengrundlage: Amt für Statistik B.B.: Einwohnerregisterstatistik, 2015.)



Wohneinheiten in Wohngebäude nach Bautyp in der Bezirksregion zum 31.12.2014 (Datengrundlage: Amt für Statistik B.B.: Statistischer Bericht, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2014, S. 16/17, 2015.)

Demographie und Altersstruktur

In der Bezirksregion Weißensee lebten Ende 2014 35.422 Einwohner. Mit einem Zuwachs von 1.345 Einwohnern zwischen 2013 und 2014 ist dies in Pankow die größte Zunahme in einer Bezirksregion. Gleichzeitig entspricht dies 20% der Zunahme des Gesamtbezirks in diesem Zeitraum.

Das Durchschnittsalter in Weißensee entspricht seit 1999 dem bezirklichen Durchschnitt von 40 Jahren. Die Altersgruppen der 30 bis unter 60-Jährigen nehmen den größten Anteil an der Gebietsbevölkerung ein. Insgesamt sind 33% der Einwohner in Weißensee unter 30 Jahren.

Der größte Anstieg von 2003 bis 2014 ist mit 1.735 Einwohnern in der Altersgruppe von 50 bis unter 60 Jahren zu verzeichnen. Die größten Rückgänge zeigen hingegen die Altersgruppen der 12 bis unter 25-Jährigen und die Altersgruppe der 60 bis unter 80-Jährigen.

Der größte Zuwachs wurde in der Altersgruppe der 6 bis unter 12-Jährigen mit 86% verzeichnet. Seit 2003 hat sich deren Anteil von 1.040 auf 1.936 im Jahr 2014 annähernd verdoppelt.

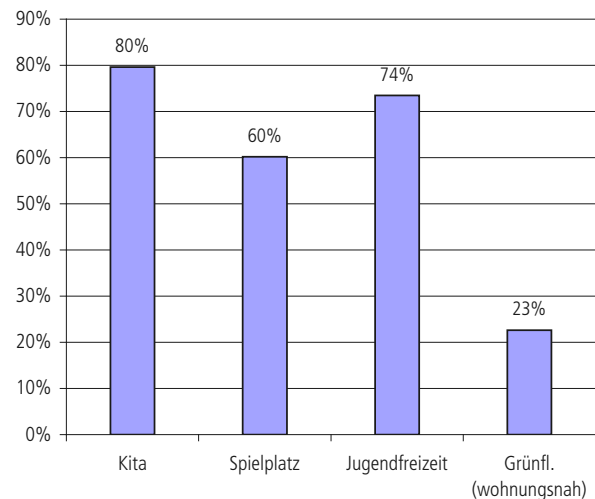
Versorgungsgrad soziale und grüne Infrastruktur

Die Versorgung mit Kindertagesstätten beträgt mit 35 Einrichtungen und insgesamt rund 1.956 Plätzen knapp 80%. Im Bereich der Jugendfreizeiteinrichtungen besteht in der Bezirksregion mit einem Versorgungsgrad von 74% schon jetzt ein Defizit. In sechs Einrichtungen stehen insgesamt nur 457 Plätze zur Verfügung.

Die Bezirksregion ist Bestandteil der Schulregion 5 (Weißensee-Heinersdorf) und verfügt über insgesamt fünf Grundschulen, zwei integrierte Sekundarschulen sowie zwei Gymnasien.

Der Versorgungsgrad bei den öffentlichen Spielplatzflächen beträgt aktuell lediglich 60%, was einem Fehlbedarf im Bestand von rd. 14.090 m² entspricht. Ein besonders hohes Defizit besteht im Planungsraum Weißenseer Spitze, der mit 8,2% über die schlechteste Ausstattung mit Kinderspielflächen im Bezirk verfügt.

Darüber hinaus verfügt die Bezirksregion kaum über wohnungsnahen Grünflächen. Der Versorgungsgrad beträgt an dieser Stelle lediglich 22%, womit der Fehlbedarf allein im Bestand 164.634 m² beträgt.



Aktueller Versorgungsgrad in der BZR bei Kindertagesstätten, Spielplatzflächen, Jugendfreizeiteinrichtungen und wohnungsnahen Grünflächen (Datengrundlage: Planungsgruppe Werkstatt, Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur, 2015.)

Bevölkerungsprognose und Wohnbaupotenzial

Für die Bezirksregionen Weißensee und Weißensee Ost wird insgesamt ein Bevölkerungszuwachs von 6.700 EW prognostiziert. Der dadurch erforderliche Neubaubedarf beläuft sich auf insgesamt 3.350 Wohneinheiten.

Im Rahmen des Wohnbaukonzepts wurde für die Bezirksregion ein theoretisches Maximalpotenzial von 3.818 Wohneinheiten ermittelt. Mit der Kleingartenanlage Hamburg (Kennung W0305_077) besteht in der Weißensee eine Dissensfläche. Durch den hohen Anteil an Gründerzeitgebäuden sowie Siedlungsbeständen der Vor- und Nachkriegszeit besteht ein theoretisches Nachverdichtungspotenzial von 1.810 Wohneinheiten. Da nicht davon auszugehen ist, dass alle ermittelten Nachverdichtungspotenziale auch tatsächlich aktiviert werden, wird das Fertigstellungsvolumen auf 953 mögliche Wohneinheiten geschätzt.

Das bis zum Jahr 2030 entwickel- und erwartbare Konsenspotenzial beläuft sich damit auf insgesamt 2.759 Wohneinheiten.

Übersicht der Wohnbaupotenziale innerhalb der Bezirksregion IX - Weißensee

□ WoFIS Konsensflächen / Ergänzungsstandorte	1.550 WE / 3.100	EW
□ WoFIS Dissensflächen	202 WE / 404	EW
▨ WoFIS Dissensflächen in Prüfung	-	
■ Baulückenschluss	238 WE / 477	EW
■ Nachverdichtung EFH-Gebiete	18 WE / 54	EW
■ Dachausbau Gründerzeit	720 WE / 1.440	EW
■ Dachausbau 1920-40er-Jahre-Siedlungen	700 WE / 1.400	EW
■ Nachverdichtung 1950-80er-Jahre-Siedlungen	390 WE / 780	EW

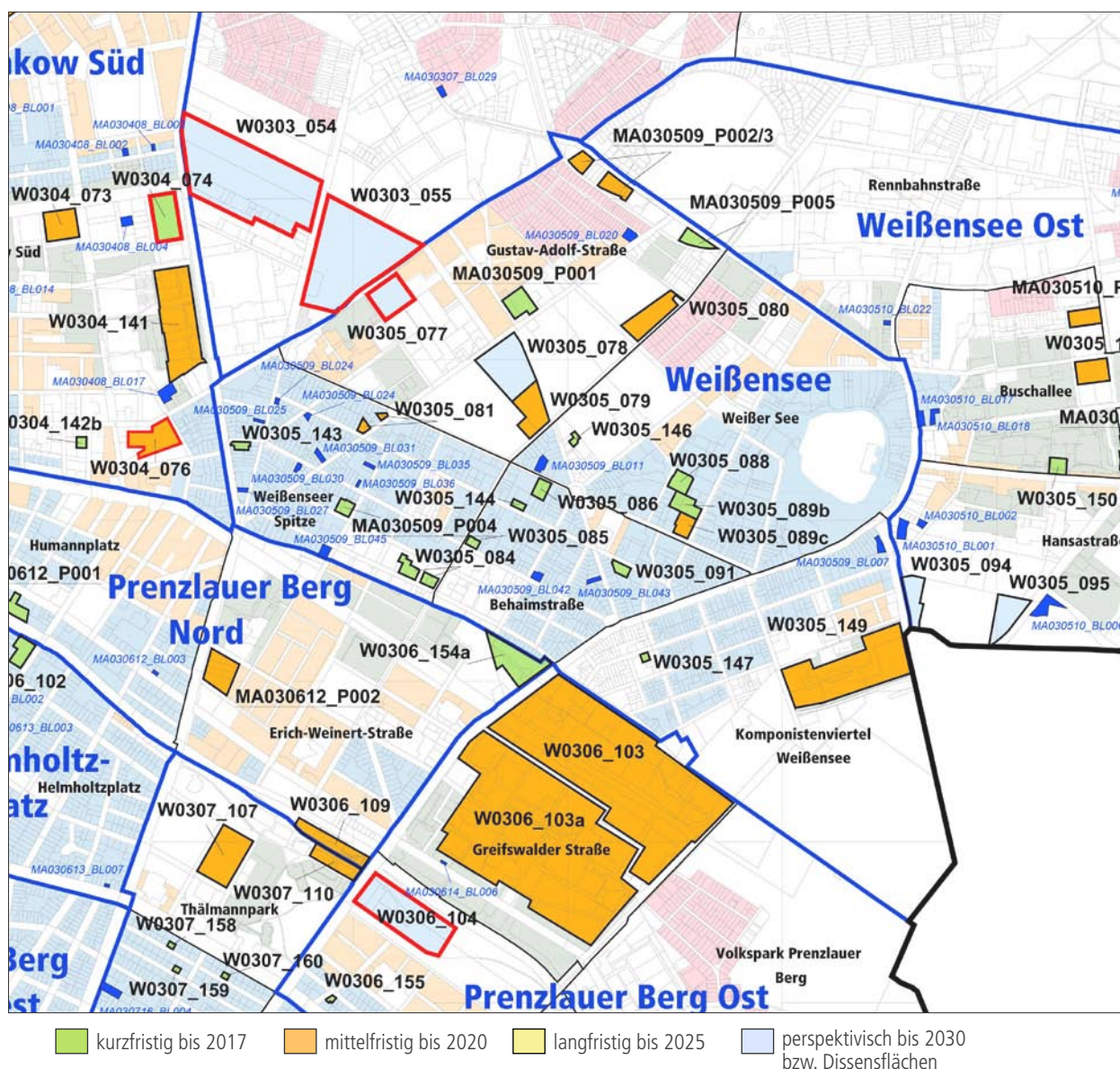
Konsenspotenzial bis 2030*

2.759 WE / 5.536 EW









Quantitatives Gesamtpotenzial (inkl. Dissensflächen)

3.818 WE / 7.654 EW

*Das Konsenspotenzial bis 2030 besteht aus: WoFIS-Konsensflächen, Ergänzungsstandorte, Nachverdichtungspotenziale. Bei den Potenzialen durch Dachausbau und Aufstockung erfolgt ein Abschlag (Erläuterung hierzu siehe S.76/77)



Übersicht Realisierungswahrscheinlichkeit der Konsenspotenziale und Folgebedarfe für soziale Infrastruktur

	Neubau
 kurzfristig bis 2017	674 WE / 1.348 EW
 mittelfristig bis 2020	636 WE / 1.272 EW
 langfristig bis 2025	-
 perspektivisch bis 2030	240 WE / 480 EW
	Nachverdichtung im Bestand
 kurzfristig bis 2017	366 WE / 742 EW
 mittelfristig bis 2020	366 WE / 742 EW
 langfristig bis 2025	238 WE / 476 EW
 perspektivisch bis 2030	238 WE / 476 EW

Erforderliche Infrastruktur für Kinder und Jugendliche in den Altersgruppen:

Anzahl der erwarteten Einwohner in den Altersgruppen gemäß Planungsannahmen
(bezogen auf Konsenspotenzial bis 2030)

0 bis unter 6-Jahre (Kindertagesbetreuung):	332
6 bis unter 12-Jahre (Grundschule):	332
12 bis unter 16-Jahre (Oberschule / Sek I):	221
6 bis unter 25-Jahre (Kinder-/Jugendfreizeiteinrichtungen):	1.052

Zusatzbedarf Grün- und Spielplatzflächen

Bedarf aufgrund Wohnbaupotenziale (maximal)
(bezogen auf Konsenspotenzial bis 2030)

Bedarf Kinderspielflächen:	5.536 m²
Bedarf wohnungsnahe Grünflächen:	33.217 m²
Bedarf siedlungsnahe Grünflächen:	38.753 m²

Bezirksregion X - Weißensee Ost

Die Bezirksregion Weißensee Ost besteht aus den Planungsräumen Rennbahnstraße, Buschallee und Hansastraße. Im Osten grenzt die Bezirksregion X an Althohenschönhausen an. Im Norden verläuft die Darßer Straße, im Westen die Rennbahnstraße. Sie begrenzen die Bezirksregion nach Weißensee und Heinersdorf ab. In Nord-Süd Richtung verläuft die B2 durch Weißensee Ost. Weißensee Ost verfügt über keinen S- und U-Bahnanschluss.

Stadtstruktur und Wohnungsbestand

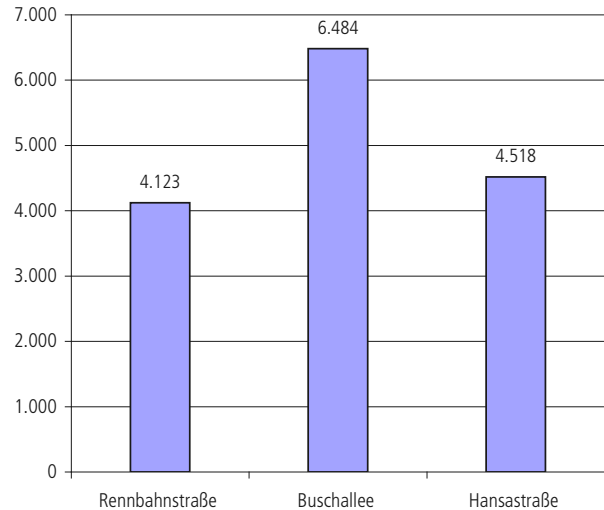
Weißensee Ost ist ein sehr heterogenes Gebiet und besitzt sowohl Wohnflächen, großflächige Strukturen für Handel und Gewerbe beidseitig der Berliner Allee als auch ausgedehnte Großsportanlagen (Sportanlage Rennbahnstraße). Das Straßenbild entlang der Falkenberger Straße, Buschallee und Hansastraße wird durch Siedlungsbauten der Vor- und Nachkriegszeit geprägt. Im Osten der Bezirksregion befinden sich Grün- und Freiflächen, die größtenteils dem Park und Naturschutzgebiet rund um den Faulen See zuzuordnen sind. Im Nordosten der Bezirksregion konzentrieren sich freistehende Einfamilienhäuser.

Zum 31.12.2014 wurden in der Bezirksregion 8.112 Wohneinheiten in Wohngebäuden (ohne Wohnheime und WE in Nichtwohngebäuden) erfasst. Die mit Abstand meisten Wohneinheiten (7.643 WE) befinden sich im Geschosswohnungsbau bzw. in Mehrfamilienhäusern. Lediglich 419 WE (Einfamilienhäuser) und 50 WE (Doppelhäuser) befinden sich in anderen Wohngebäudetypen.

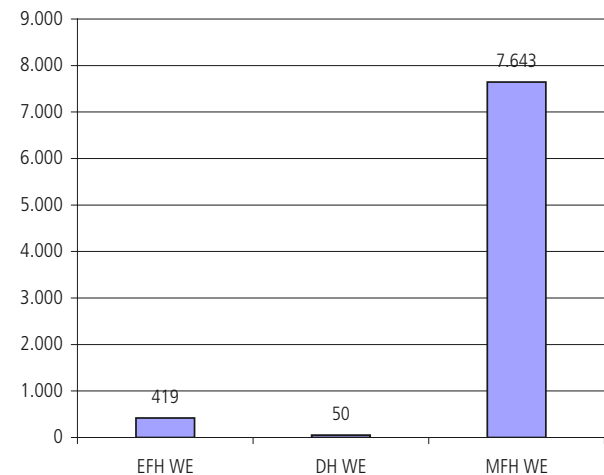
Die durch Wohnungsbau geprägten Teilbereiche der Bezirksregion weisen eine überwiegend mittlere Wohnlage auf. Mit einer monatlichen Kaltmiete von 8,46 EUR/m² bewegt sich das Mietpreissegment unterhalb des Berliner und bezirklichen Durchschnitt von jeweils 8,99 EUR/m² bzw. 9,47 EUR/m².

Demographie und Altersstruktur

In der Bezirksregion Weißensee Ost lebten Ende 2014 15.125 Einwohner. Bezogen auf die Fläche von 3,71 km² ist Weißensee Ost nach den Bezirksregionen I und VII diejenige mit der geringsten Bevölkerungszahl im



Einwohnerzahl der Bezirksregion auf Planungsraumebene zum 31.12.2014 (Datengrundlage: Amt für Statistik B.B.: Einwohnerregisterstatistik, 2015.)



Wohneinheiten in Wohngebäude nach Bautyp in der Bezirksregion zum 31.12.2014 (Datengrundlage: Amt für Statistik B.B.: Statistischer Bericht, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2014, S. 16/17, 2015.)

Bezirk Pankow. Mit einer Bevölkerungsdichte von 4.080 Einwohner/km² liegt die Bezirksregion im hinteren Drittel der Pankower Bezirksregionen.

Das Durchschnittsalter der Gebietsbevölkerung liegt mit 45 Jahren deutlich über dem bezirklichen Durchschnitt von 40 Jahren. Damit ist Weißensee Ost eine der ältesten Bezirksregionen, hinter der Bezirksregion VII.

Die Bevölkerung hat seit 1999 kontinuierlich zugenommen. Zwischen den Jahren 2001 und 2006 wurden leichte Rückgänge erfasst. Seit 2006 sind mit Ausnahme 2013 wieder steigende Einwohnerzahlen zu verzeichnen.

Prozentual sind die Altersgruppen der 0 bis unter 3-Jährigen (+54%) und 3 bis unter 6-Jährigen (+44,2%) zwischen 2003 und 2014 am stärksten gestiegen. Auch die Gruppe der Kinder im Grundschulalter ist in dieser Zeit um 25% gewachsen. Dementgegen lief die Entwicklung der Altersgruppe der 12 bis unter 18-Jährigen, die im gleichen Zeitraum um über 45% abnahm.

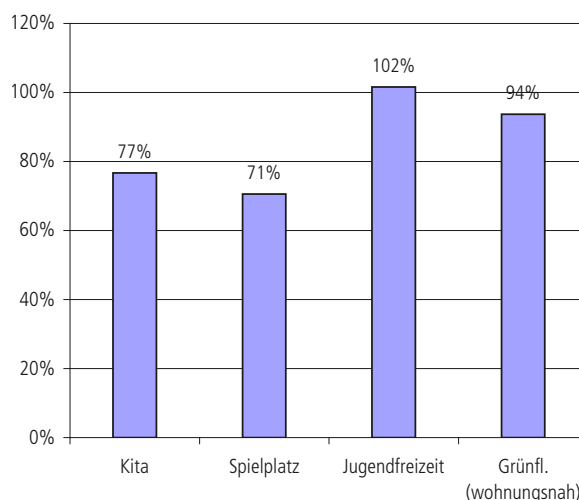
Der zahlenmäßig größten Rückgang wurde von 2003 bis 2014 in der Altersgruppe der 60 bis unter 70-Jährigen erfasst. Der Rückgang betrug knapp 50%. Gleichzeitig nahm die Altersgruppe der über 80 Jährigen um 74% zu.

Versorgungsgrad soziale und grüne Infrastruktur

Im Jahr 2014 bestanden in der Bezirksregion X vier Kindertageseinrichtungen mit insgesamt 623 Plätzen, was einem Versorgungsgrad von aktuell 77% entspricht.

Weißensee Ost ist Bestandteil der Schulregion 5 (Weißensee-Heinersdorf) und verfügt über zwei kommunale Grundschulen. Die Bezirksregion verfügt über acht öffentliche Spielplätze mit einer Nettopielfläche von 10.680 m². Bei einem Fehlbedarf von 4.445 m² beträgt der aktuelle Versorgungsgrad im Bestand 71%.

Der Versorgungsgrad mit Jugendfreizeiteinrichtungen ist insgesamt als gut zu bewerten. In drei Einrichtungen stehen insgesamt 254 Plätze zur Verfügung. Das entspricht einem Versorgungsgrad von knapp 102%. Aufgrund der großflächigen Grün- und Parkflächen innerhalb der Bezirksregion beläuft sich der Versorgungsgrad bei wohnungsnahen Grünflächen auf 94%.



Aktueller Versorgungsgrad in der BZR bei Kindertagesstätten, Spielplatzflächen, Jugendfreizeiteinrichtungen und wohnungsnahen Grünflächen (Datengrundlage: Planungsgruppe Werkstatt, Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur, 2015.)

Bevölkerungsprognose und Wohnbaupotenzial

Für den Prognoseraum Südliches Weißensee wird ein Bevölkerungswachstum von 6.700 EW bis zum Jahr 2030 prognostiziert. Dies entspricht einem Neubaubedarf von 3.350 Wohneinheiten.

Durch das Wohnbaukonzept wurde in der Bezirksregion ein theoretisches Gesamtpotenzial von 1.427 Wohneinheiten ermittelt. Das bis 2030 realisierte Wohnbaupotenzial wird auf 1.133 Wohneinheiten geschätzt. In der Bezirksregion selbst bestehen keine Dissensflächen.

Übersicht der Wohnbaupotenziale innerhalb der Bezirksregion X - Weißensee Ost

□ WoFIS Konsensflächen / Ergänzungsstandorte	662	WE / 1.324	EW
□ WoFIS Dissensflächen	-		
▨ WoFIS Dissensflächen in Prüfung	-		
■ Baulückenschluss	124	WE / 257	EW
■ Nachverdichtung EFH-Gebiete	21	WE / 63	EW
■ Dachausbau Gründerzeit	60	WE / 120	EW
■ Dachausbau 1920-40er-Jahre-Siedlungen	110	WE / 220	EW
■ Nachverdichtung 1950-80er-Jahre-Siedlungen	450	WE / 900	EW

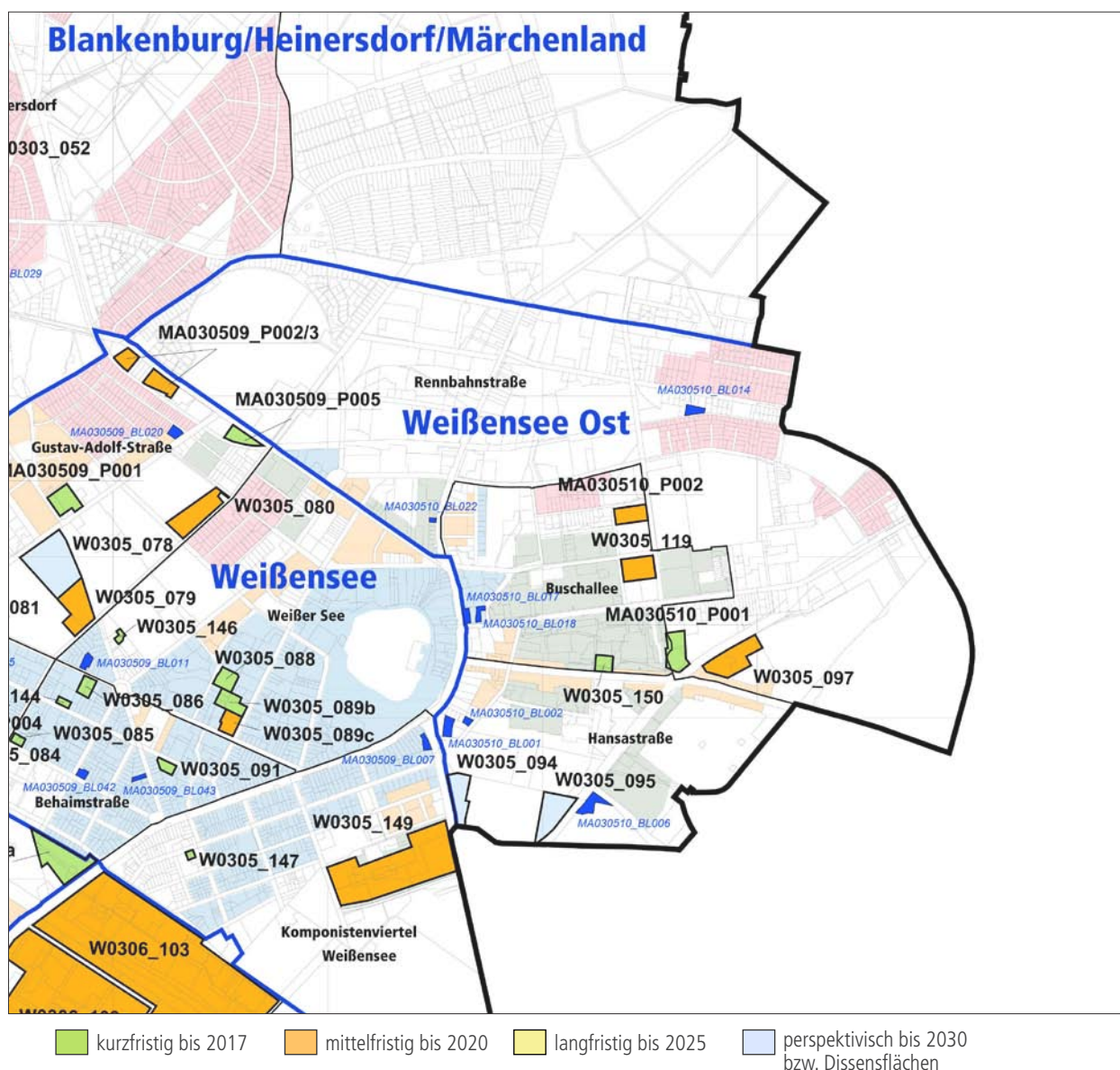
Konsenspotenzial bis 2030*

1.133 WE / 2.297 EW









Quantitatives Gesamtpotenzial (inkl. Dissensflächen)

1.427 WE / 2.884 EW

*Das Konsenspotenzial bis 2030 besteht aus: WoFIS-Konsensflächen, Ergänzungsstandorte, Nachverdichtungspotenziale. Bei den Potenzialen durch Dachausbau und Aufstockung erfolgt ein Abschlag (Erläuterung hierzu siehe S.76/77)



Übersicht Realisierungswahrscheinlichkeit der Konsenspotenziale und Folgebedarfe für soziale Infrastruktur

	Neubau
 kurzfristig bis 2017	140 WE / 280 EW
 mittelfristig bis 2020	261 WE / 523 EW
 langfristig bis 2025	-
 perspektivisch bis 2030	261 WE / 521 EW
	Nachverdichtung im Bestand
 kurzfristig bis 2017	154 WE / 318 EW
 mittelfristig bis 2020	154 WE / 318 EW
 langfristig bis 2025	82 WE / 163 EW
 perspektivisch bis 2030	82 WE / 163 EW

Erforderliche Infrastruktur für Kinder und Jugendliche in den Altersgruppen:

Anzahl der erwarteten Einwohner in den Altersgruppen
gemäß Planungsannahmen
(bezogen auf Konsenspotenzial bis 2030)

0 bis unter 6-Jahre (Kindertagesbetreuung):	138
6 bis unter 12-Jahre (Grundschule):	138
12 bis unter 16-Jahre (Oberschule / Sek I):	92
6 bis unter 25-Jahre (Kinder-/Jugendfreizeiteinrichtungen):	436

Zusatzbedarf Grün- und Spielplatzflächen

Bedarf aufgrund Wohnbaupotenziale (maximal)
(bezogen auf Konsenspotenzial bis 2030)

Bedarf Kinderspielflächen:	2.297 m ²
Bedarf wohnungsnahe Grünflächen:	13.780 m ²
Bedarf siedlungsnahe Grünflächen:	16.077 m ²

Bezirksregion XI - Prenzlauer Berg Northwest

Die Bezirksregion Prenzlauer Berg Northwest besteht aus den Planungsräumen Arminplatz und Falkplatz. Im Osten wird die Bezirksregion durch die Schönhauser Allee und im Süden durch die Bernauer-/ Eberswalder Straße begrenzt. Westlich grenzt der Wedding an die Bezirksregion an. Der Prenzlauer Berg Northwest ist über die Bahnhöfe Bornholmer Straße (S-Bahn), Schönhauser Allee (S+U-Bahn) und Eberswalder Straße (U-Bahn) erschlossen.

Stadtstruktur und Wohnungsbestand

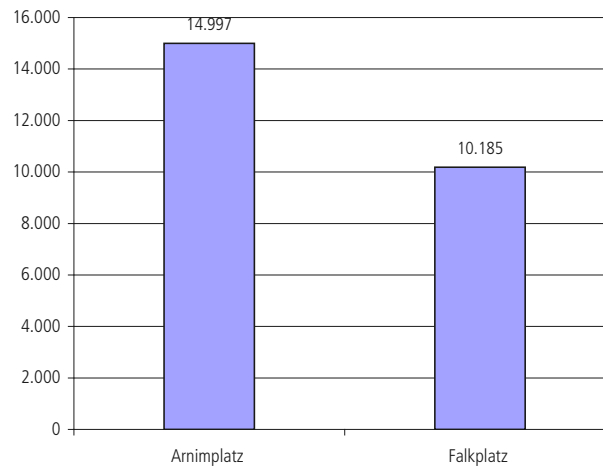
Die Stadtstruktur der Bezirksregion XI ist vor allem durch eine hochverdichtete gründerzeitliche Blockrandbebauung geprägt. Mit dem Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark, dem gleichnamigen Stadion sowie der Max-Schmeling-Halle, bestehen Sportanlagen von überregionaler Bedeutung in der Bezirksregion. Nördlich der Bornholmerstraße befindet sich die Kleingartenanlagen Bornholm I und II. Die Teilbereiche um den Falk- bzw. Arminplatz sind seit 1997 bzw. 1999 als soziale Erhaltungsgebiete festgelegt.

Insgesamt wurden zum 31.12.2014 in der Bezirksregion Prenzlauer Berg Northwest 14.591 WE in Wohngebäuden (ohne Wohnheime und WE in Nichtwohngebäuden) erfasst. Nahezu alle Wohneinheiten (14.548 WE) befinden sich im Geschosswohnungsbau bzw. in Mehrfamilienhäusern. Die bestehenden kleinteiligeren Bautypen befinden sich im Nordosten und liegen überwiegend auf Botschaftsgrundstücken.

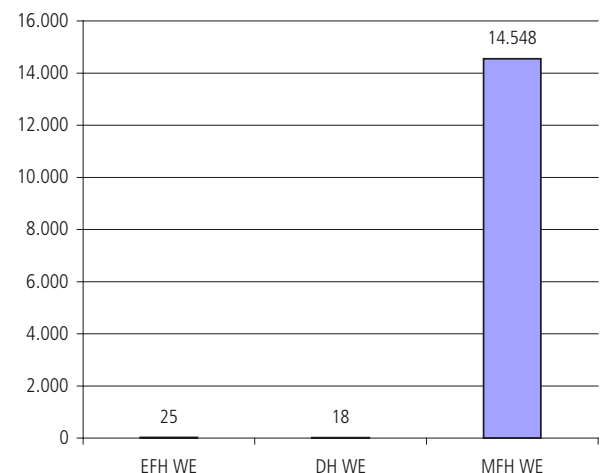
Gemäß Wohnlagekarte 2015 bestehen in der Bezirksregion überwiegend einfache Wohnlagen. In Bezug auf die Mietkosten gehört der Prenzlauer Berg Northwest allerdings zu den teuersten des Bezirks. die monatliche Kaltmiete bewegt sich hier zwischen 10,12 und 11,11 EUR/m².

Demographie und Altersstruktur

In der Bezirksregion Prenzlauer Berg Northwest lebten Ende 2014 25.182 Einwohner. Damit liegt die Bezirksregion im Mittelfeld im Vergleich zu der Einwohnerzahl der anderen Bezirksregionen in Pankow. Mit einer Ausdehnung von 1,85 km² macht die Bezirksregion nur 2% der Gesamtfläche des Bezirkes Pankow aus. Die Bevölkerungsdichte beläuft sich auf 13.634 EW/km².



Einwohnerzahl der Bezirksregion auf Planungsraumbene zum 31.12.2014 (Datengrundlage: Amt für Statistik B.B.: Einwohnerregisterstatistik, 2015.)



Wohneinheiten in Wohngebäude nach Bautyp in der Bezirksregion zum 31.12.2014 (Datengrundlage: Amt für Statistik B.B.: Statistischer Bericht, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2014, S. 16/17, 2015.)

Das Durchschnittsalter der Gebietsbevölkerung liegt mit 35,3 Jahren deutlich unter dem bezirklichen Durchschnitt von 40 Jahren. Damit ist der Prenzlauer Berg Northwest eine der jüngsten Bezirksregionen im Bezirk Pankow.

Besonders ist, dass in der Bezirksregion ca. 75% der Bevölkerung zwischen 21 und 60 Jahren alt sind. Davon ist ein überdurchschnittlich hoher Anteil zwischen 30 und 40 Jahren alt. Der Anteil der 21 bis unter 30-Jährigen ist

mit ca. 10% der Gesamtbewohner dieser Altersgruppe im Bezirk Pankow überproportional hoch.

Seit dem Jahr 2003 wächst die Bevölkerung in der Bezirksregion stetig an. Zwischen 2003 und 2014 betrug der Zuwachs insgesamt 3.480 Einwohner.

Während auch die Altersgruppe der unter 3-Jährigen kontinuierlich zunahm, ist die Anzahl der 3 bis unter 6 Jährigen noch stärker gestiegen. Die Zahl der kitarelevanten Altersgruppe hat sich im Zeitraum von 2003 bis 2014 verdoppelt.

Einen ebenfalls hohen Zuwachs verzeichnete die Gruppe der Kinder im Grundschulalter. Hier kam es zu einem Wachstum von 113,4%. Dem entgegen nahm die Zahl der Oberschulkinder jedoch um 35% ab.

Versorgungsgrad soziale und grüne Infrastruktur

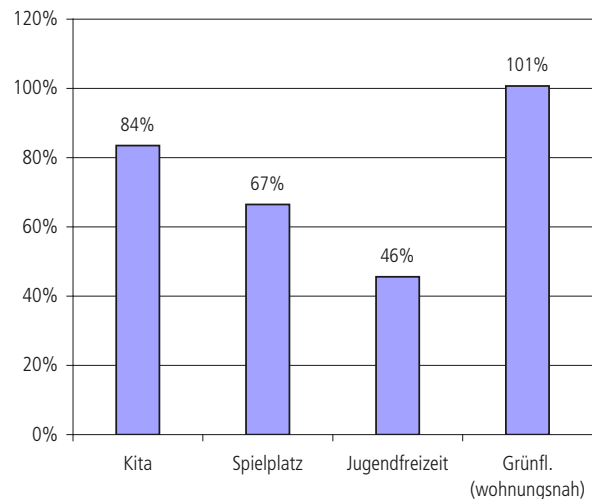
In der Bezirksregion XI gibt es 16 Kindertageseinrichtungen mit insgesamt rund 1.227 Plätzen. Dies ergibt einen Bereitstellungsgrad von 84% (75 Plätze/100 Kinder).

Der Prenzlauer Berg ist der Schulregion 3 (Prenzlauer Berg West) sowie 6 (Pankow Süd) zugeordnet und verfügt über drei Grundschulen sowie eine integrierte Sekundarschule.

Der Versorgungsgrad bei den öffentlichen Spielplätzen beträgt durchschnittlich 67%, wobei zwischen Planungsräumen Arminplatz und Falkplatz ein unterschiedliches Angebot besteht.

Das Angebot an Jugendfreizeiteinrichtungen ist mit einem Versorgungsgrad von rd. 46% aktuell nur unzureichend. In zwei Einrichtungen stehen insgesamt 300 Plätze zur Verfügung.

Durch u.a. den westlich angrenzenden Mauerpark bestehen in der Bezirksregion ausreichend wohnungsnahe Grünflächen. Der Versorgungsgrad beläuft sich in diesem Bereich auf 101%.



Aktueller Versorgungsgrad in der BZR bei Kindertagesstätten, Spielplatzflächen, Jugendfreizeiteinrichtungen und wohnungsnahe Grünflächen (Datengrundlage: Planungsgruppe Werkstatt, Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur, 2015.)

Bevölkerungsprognose und Wohnbaupotenzial

Die Bezirksregion ist Bestandteil des Prognoseraums Nördlicher Prenzlauer Berg, für den insgesamt ein Bevölkerungszuwachs von 9.800 Einwohner bis zum Jahr 2030 prognostiziert wird. Rein rechnerisch ergibt sich daraus auf Neubaubedarf von 4.900 Wohneinheiten.

Das rein quantitative Wohnbaupotenzial beträgt insgesamt 1.961 Wohneinheiten. Der Großteil der Potenziale liegt mit rd. 1.000 WE auf dem Gelände der Kleingartenanlage Bornholm. Aus Sicht des Bezirks und des Wohnbaukonzepts ist an dieser Stelle auch langfristig keine Wohnbebauung und der Erhalt der Kleingartennutzung vorgesehen.

Aufgrund des hohen gründerzeitlichen Gebäudebestands beläuft sich das Dachgeschossausbaupotenzial auf rd. 700 Wohneinheiten. Das eigentliche Fertigstellungsvolumen wird bis zum Jahr 2030 auf rd. 390 Wohneinheiten geschätzt.

Übersicht der Wohnbaupotenziale innerhalb der Bezirksregion XI - Prenzlauer Berg Northwest

□ WoFIS Konsensflächen / Ergänzungsstandorte	126 WE / 251 EW
□ WoFIS Dissensflächen	1.037 WE / 2.073 EW
▨ WoFIS Dissensflächen in Prüfung	-
■ Baulückenschluss	59 WE / 119 EW
■ Nachverdichtung EFH-Gebiete	-
■ Dachausbau Gründerzeit	700 WE / 1.400 EW
■ Dachausbau 1920-40er-Jahre-Siedlungen	40 WE / 80 EW
■ Nachverdichtung 1950-80er-Jahre-Siedlungen	-

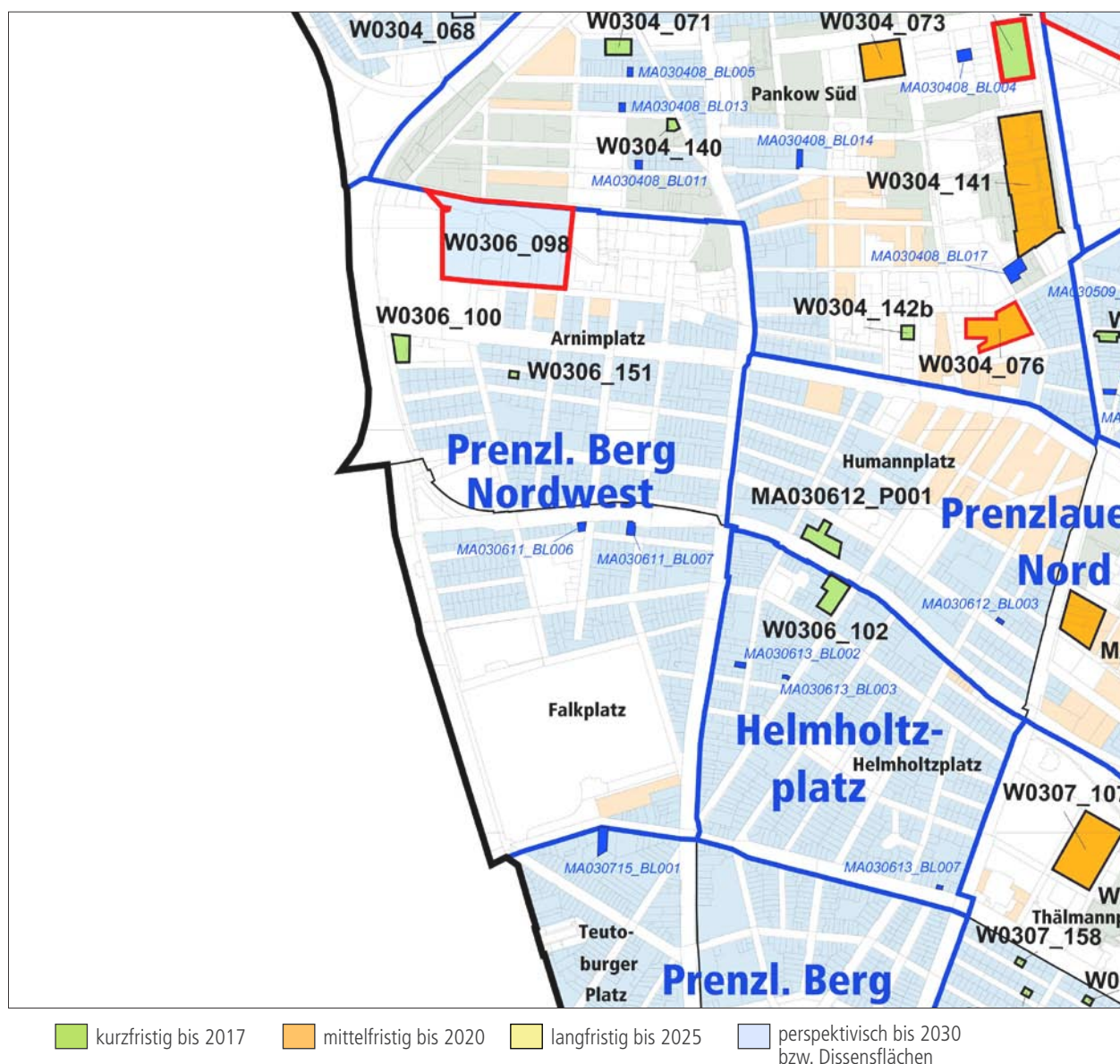
Konsenspotenzial bis 2030*

574 WE / 1.149 EW









Quantitatives Gesamtpotenzial (inkl. Dissensflächen)

1.961 WE / 3.923 EW

*Das Konsenspotenzial bis 2030 besteht aus: WoFIS-Konsensflächen, Ergänzungsstandorte, Nachverdichtungspotenziale. Bei den Potenzialen durch Dachausbau und Aufstockung erfolgt ein Abschlag (Erläuterung hierzu siehe S.76/77)



Übersicht Realisierungswahrscheinlichkeit der Konsenspotenziale und Folgebedarfe für soziale Infrastruktur

	Neubau
 kurzfristig bis 2017	126 WE / 251 EW
 mittelfristig bis 2020	-
 langfristig bis 2025	-
 perspektivisch bis 2030	-
	Nachverdichtung im Bestand
 kurzfristig bis 2017	127 WE / 254 EW
 mittelfristig bis 2020	127 WE / 254 EW
 langfristig bis 2025	97 WE / 195 EW
 perspektivisch bis 2030	97 WE / 195 EW

Erforderliche Infrastruktur für Kinder und Jugendliche in den Altersgruppen:

Anzahl der erwarteten Einwohner in den Altersgruppen
gemäß Planungsannahmen
(bezogen auf Konsenspotenzial bis 2030)

0 bis unter 6-Jahre (Kindertagesbetreuung):	69
6 bis unter 12-Jahre (Grundschule):	69
12 bis unter 16-Jahre (Oberschule / Sek I):	46
6 bis unter 25-Jahre (Kinder-/Jugendfreizeiteinrichtungen):	218

Zusatzbedarf Grün- und Spielplatzflächen

Bedarf aufgrund Wohnbaupotenziale (maximal)
(bezogen auf Konsenspotenzial bis 2030)

Bedarf Kinderspielflächen:	1.149 m ²
Bedarf wohnungsnahe Grünflächen:	6.892 m ²
Bedarf siedlungsnahe Grünflächen:	8.041 m ²

Bezirksregion XII - Prenzlauer Berg Nord

Die Bezirksregion Prenzlauer Berg Nord besteht aus den Planungsräumen Humannplatz und Erich-Weinert-Straße. Sie ist im Süden durch die Ringbahn und im Norden durch die Ostseestraße und Wisbyer Straße begrenzt. Die Schönhauser Allee bildet den westlichen Abschluss, während die Greifswalder Straße im Osten die Grenze zur Bezirksregion Prenzlauer Berg Ost bildet. In der Bezirksregion befinden sich die Bahnhöfe Schönhauser Allee (S+U-Bahn), Prenzlauer Allee (S-Bahn) sowie Greifswalder Straße (S-Bahn).

Stadtstruktur und Wohnungsbestand

Die Stadtstruktur der Bezirksregion XII ist hauptsächlich durch Wohnbebauung geprägt. Im Westen und Südwesten befindet sich hauptsächlich gründerzeitliche Blockrandbebauung. Die nördlichen und östlichen Teilbereiche werden hingegen durch Siedlungsbestände (u.a. Wohnstadt Carl-Legien) der Vor- und Nachkriegszeit geprägt. Die Teilbereiche Humannplatz und Ostseestraße/Grellstraße sind als soziale und städtebauliche Erhaltungsgebiete festgelegt.

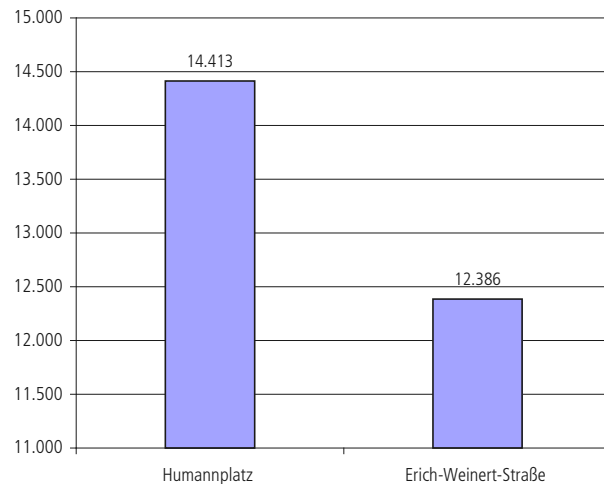
Insgesamt wurden zum 31.12.2014 in der Bezirksregion Prenzlauer Berg Nord 16.224 Wohneinheiten in Wohngebäuden, davon 16.216 im Geschosswohnungsbau erfasst.

Der Großteil der Wohneinheiten befinden sich an Straßen mit einer überwiegend mittleren Wohnlage. Die Kaltmiete je Monat bewegt sich in der Bezirksregion zwischen 10,12 EUR/m² im Westteil und 9,24 EUR/m² im Ostteil und liegt somit über dem Berliner Durchschnitt.

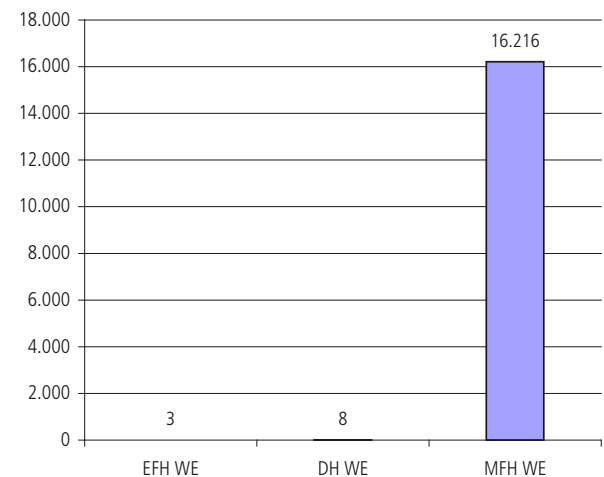
Demographie und Altersstruktur

In der Bezirksregion Prenzlauer Berg Nord lebten Ende 2014 26.799 Einwohner. Mit einer Fläche von 1,67 km² gehört die Bezirksregion zu einer der kleinsten im Bezirk Pankow. Die Fläche macht lediglich 2% der Gesamtfläche des Bezirks aus. Bezüglich der Bevölkerungsdichte ist die Bezirksregion mit 16.062 Einwohnern/km² eine der dichteren besiedelten Gebiete Pankows.

Das Durchschnittsalter der Gebietsbevölkerung sank seit 1998 von ehemals 40 Jahren und liegt mit aktuell 39,3 Jahren leicht unter dem bezirklichen Durchschnitt.



Einwohnerzahl der Bezirksregion auf Planungsraumebene zum 31.12.2014 (Datengrundlage: Amt für Statistik B.B.: Einwohnerregisterstatistik, 2015.)



Wohneinheiten in Wohngebäude nach Bautyp in der Bezirksregion zum 31.12.2014 (Datengrundlage: Amt für Statistik B.B.: Statistischer Bericht, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2014, S. 16/17, 2015.)

Von 2003 bis 2014 ist die Bevölkerung in der Bezirksregion kontinuierlich gewachsen. Es gab einen Zuwachs von 12,3%. Vor allem die kitarelevanten Jahrgänge (+60%) als auch die Gruppe der Grundschüler (+77%) sind am stärksten gestiegen.

Die Altersgruppe der Jugendlichen im Oberschulalter ist von 2003 bis 2009 kontinuierlich rückläufig. Trotz einer

positiven Entwicklung seit dem Jahr 2010, beträgt deren Anteil im Jahr 2014 fast 25% weniger als im Vergleichsjahr 2003. Ebenso ist die Altersgruppe der über 65-Jährigen in der Bezirksregion um 6,6% rückläufig.

Versorgungsgrad soziale und grüne Infrastruktur

Der Versorgungsgrad mit Kindertagesstätten bewegt sich mit 16 Einrichtungen und insgesamt 1.227 Plätzen bei 81%.

In der Bezirksregion bestehen zwei Grundschulen, eine integrierte Sekundarschule sowie ein Gymnasium.

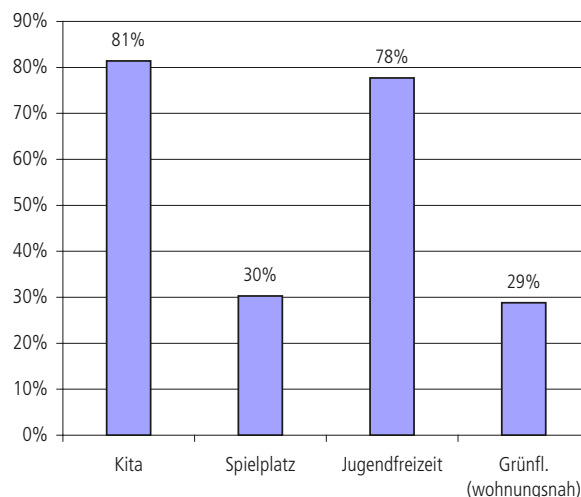
Im Bereich der Spielplatzflächen ist die Bezirksregion XII aktuell stark unterversorgt. Mit einem Versorgungsgrad von 30% stellt die Bezirksregion bereits im Bestand nicht ausreichend Flächen zur Verfügung. Auch Jugendfreizeiteinrichtungen gibt es in Bezirksregion nicht ausreichend. In zwei Einrichtungen stehen insgesamt 300 Plätze zur Verfügung, was einem Versorgungsgrad von 78% entspricht.

Besonders hohe Defizite bestehen bei der Bereitstellung von wohnungsnahen Grünflächen. Bei einem Versorgungsgrad von unter 30% ergibt sich ein Fehlbedarf von aktuell 114.448 m².

Bevölkerungsprognose und Wohnbaupotenzial

Innerhalb des Prognoseraums Nördlicher Prenzlauer Berg wird ein Bevölkerungswachstum von 9.800 EW prognostiziert, was einem künftigen Mehrbedarf von 4.900 Wohneinheiten entspricht.

Das theoretische Wohnbaupotenzial in der Bezirksregion beläuft sich auf 1.661 Wohneinheiten, die sich insbesondere durch den Ausbau der Dachgeschosse im Gründerzeitbestand und in den Siedlungen der 1920er-30er-Jahre aktivieren lassen. Das bis 2030 auch tatsächlich realisierte Wohnbauvolumen wird auf 1.054 Wohneinheiten geschätzt.



Aktueller Versorgungsgrad in der BZR bei Kindertagesstätten, Spielplatzflächen, Jugendfreizeiteinrichtungen und wohnungsnahen Grünflächen (Datengrundlage: Planungsgruppe Werkstatt, Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur, 2015.)

Übersicht der Wohnbaupotenziale innerhalb der Bezirksregion XII - Prenzlauer Berg Nord

□ WoFIS Konsensflächen / Ergänzungsstandorte	369 WE / 739 EW
□ WoFIS Dissensflächen	-
▨ WoFIS Dissensflächen in Prüfung	-
■ Baulückenschluss	12 WE / 23 EW
■ Nachverdichtung EFH-Gebiete	-
■ Dachausbau Gründerzeit	510 WE / 1.020 EW
■ Dachausbau 1920-40er-Jahre-Siedlungen	600 WE / 1.200 EW
■ Nachverdichtung 1950-80er-Jahre-Siedlungen	170 WE / 340 EW

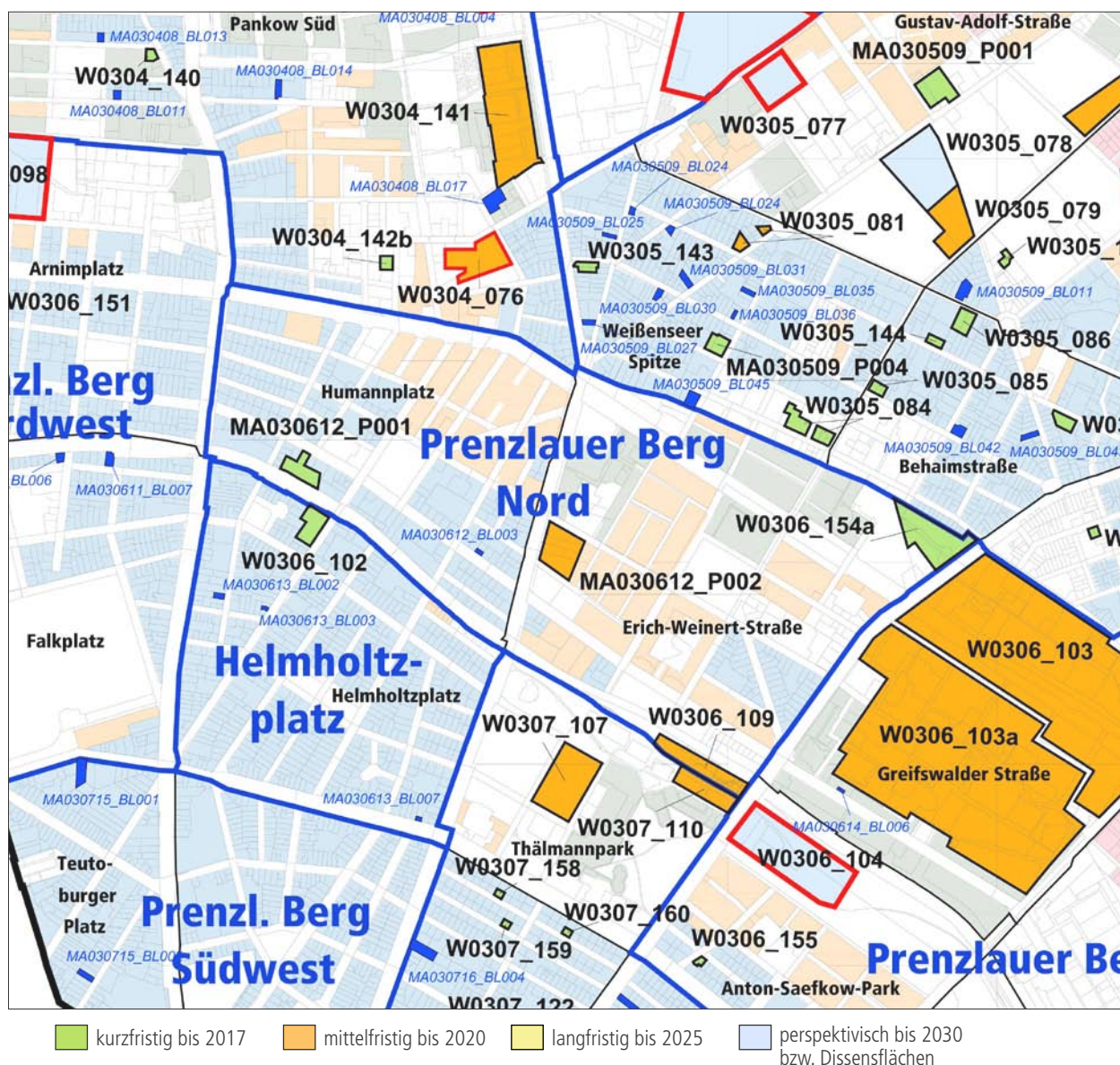
Konsenspotenzial bis 2030*

1.054 WE / 2.109 EW









Quantitatives Gesamtpotenzial (inkl. Dissensflächen)

1.661 WE / 3.322 EW

*Das Konsenspotenzial bis 2030 besteht aus: WoFIS-Konsensflächen, Ergänzungsstandorte, Nachverdichtungspotenziale. Bei den Potenzialen durch Dachausbau und Aufstockung erfolgt ein Abschlag (Erläuterung hierzu siehe S.76/77)



Übersicht Realisierungswahrscheinlichkeit der Konsenspotenziale und Folgebedarfe für soziale Infrastruktur

	Neubau
 kurzfristig bis 2017	136 WE / 272 EW
 mittelfristig bis 2020	233 WE / 466 EW
 langfristig bis 2025	-
 perspektivisch bis 2030	-
	Nachverdichtung im Bestand
 kurzfristig bis 2017	180 WE / 361 EW
 mittelfristig bis 2020	168 WE / 337 EW
 langfristig bis 2025	168 WE / 337 EW
 perspektivisch bis 2030	168 WE / 337 EW

Erforderliche Infrastruktur für Kinder und Jugendliche in den Altersgruppen:

Anzahl der erwarteten Einwohner in den Altersgruppen
gemäß Planungsannahmen
(bezogen auf Konsenspotenzial bis 2030)

0 bis unter 6-Jahre (Kindertagesbetreuung):	127
6 bis unter 12-Jahre (Grundschule):	127
12 bis unter 16-Jahre (Oberschule / Sek I):	84
6 bis unter 25-Jahre (Kinder-/Jugendfreizeiteinrichtungen):	401

Zusatzbedarf Grün- und Spielplatzflächen

Bedarf aufgrund Wohnbaupotenziale (maximal)
(bezogen auf Konsenspotenzial bis 2030)

Bedarf Kinderspielflächen:	2.109 m ²
Bedarf wohnungsnahe Grünflächen:	12.654 m ²
Bedarf siedlungsnahe Grünflächen:	14.763 m ²

Bezirksregion XIII - Helmholtzplatz

Die Bezirksregion Helmholtzplatz besteht aus dem gleichnamigen Planungsraum Helmholtzplatz und ist Bestandteil des Prognose-raums Nördlicher Prenzlauer Berg. Die Bezirksregion hat eine Fläche von lediglich 0,71 km², womit sie die mit Abstand kleinste Bezirksregion ist. Gleichzeitig stellt diese mit einer Bevölkerungsdichte von 31.147 Einwohnern je km² die am dichtesten besiedelte Bezirksregion Pankows dar.

Die Bezirksregion XIII wird durch vier Hauptverkehrswege begrenzt. Im Norden verläuft die Ringbahn, im Osten die Prenzlauer Allee, im Süden die Danziger Straße und im Westen die Schönhauser Allee. Durch die Bahnhöfe Schönhauser Allee (S+U-Bahn), Prenzlauer Allee (S-Bahn) und Eberswalder Straße (U-Bahn) ist die Bezirksregion an das S- und U-Bahnnetz angeschlossen.

Stadtstruktur und Wohnungsbestand

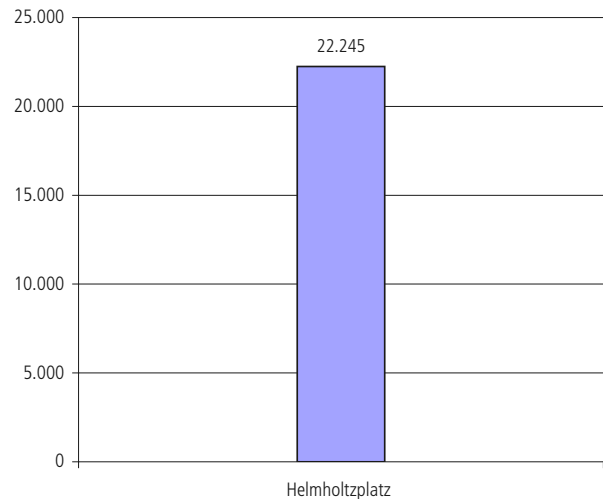
Die Bezirksregion wird vollständig von einer hochverdichteten gründerzeitlichen Blockrandbebauung geprägt. Im Zuge der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet wurden seit 1993 nahezu alle Gebäudebestände erneuert und die kriegsbedingten Baulücken und offenen Blockränder geschlossen. Seit 2014 ist die Bezirksregion als soziales Erhaltungsgebiet festgelegt.

Insgesamt wurden zum 31.12.2014 in der Bezirksregion Helmholtzplatz 12.853 WE in Wohngebäuden (ohne Wohnheime und WE in Nichtwohngebäuden) erfasst. Der Großteil der Adressen in der Bezirksregion wird durch eine überwiegend mittlere Wohnlage geprägt. Einzelne Straßenzüge westlich der Prenzlauer Allee werden als überwiegend einfache Wohnlagen dargestellt.

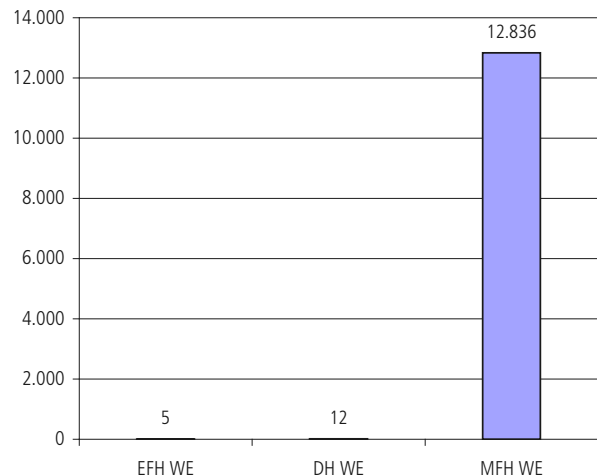
In Bezug auf das Mietpreisniveau gehört die Bezirksregion zu den teuersten der Bezirks. Mit einer monatlichen Kaltmiete von 11,11 EUR/m² liegt der Wert deutlich über den Berliner und Pankower Durchschnitt.

Demographie und Altersstruktur

In der Bezirksregion Helmholtzplatz lebten Ende 2014 22.245 Einwohner. Mit einem Durchschnittsalter von 34,12 Jahren ist die Bezirksregion Helmholtzplatz seit 2000 konstant die jüngste des Bezirks. Die Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen ist mit einem Anteil von rd.



Einwohnerzahl der Bezirksregion auf Planungsraumebene zum 31.12.2014 (Datengrundlage: Amt für Statistik B.B.: Einwohnerregisterstatistik, 2015.)



Wohneinheiten in Wohngebäude nach Bautyp in der Bezirksregion zum 31.12.2014 (Datengrundlage: Amt für Statistik B.B.: Statistischer Bericht, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2014, S. 16/17, 2015.)

50% besonders stark vertreten. Knapp 4% der Einwohner sind älter als 65 Jahre. Der Anteil der kitarelevanten Altersgruppen beläuft auf insgesamt 8%.

Die Einwohnerzahl in der Bezirksregion ist von 2003 bis 2014 um rund 20% gewachsen. Den größten Anteil machte hierbei die Altersgruppe der 40 bis unter 50-Jährigen aus. Die Altersgruppe der Kinder unter 3 Jahren wuchs im gleichen Zeitraum um 40% an, während der Anteil der Kinder von 3 bis unter 6 Jahren um 95% an-

stieg. Außergewöhnlich hohe Zuwächse wurden in diesem Zeitraum bei den grundschulpflichtigen Kindern der Altersgruppe 6 bis unter 12 Jahren erfasst, deren Anteil sich mit einer Zunahme von 136% mehr als verdoppelt hat. Auch die Altersgruppe der 12 bis unter 18-Jährigen ist zwischen 2003 und 2014 um weitere 38% angewachsen.

Versorgungsgrad soziale und grüne Infrastruktur

Im Zuge der Aufwertung als Sanierungs- und Quartiersmanagementgebiet sowie zahlreichen Wohnumfeldverbesserungen wurde die soziale Infrastruktur ausgebaut. Trotz der vielen Maßnahmen ist die aktuelle Versorgungslage mit Kindertagesstätten und Jugendfreizeiteinrichtungen durch hohe Defizite geprägt.

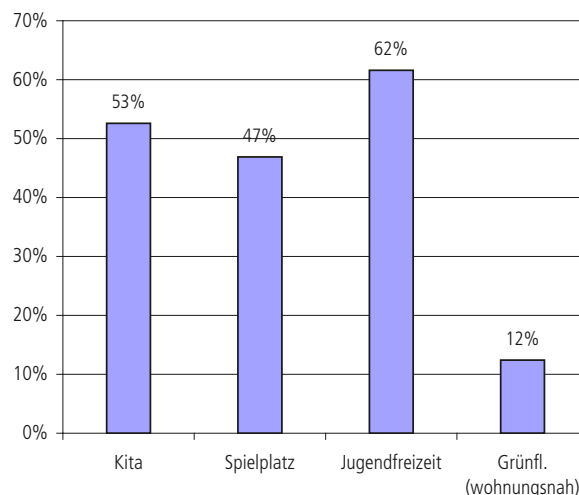
Im Bereich der Kindertagesstätten besteht mit 24 Einrichtungen und 978 Plätzen ein aktueller Versorgungsgrad von lediglich 53%. Auch die Versorgung mit Jugendfreizeiteinrichtungen bewegt sich mit knapp 62% auf einem niedrigen Niveau. In drei Einrichtungen stehen insgesamt 225 Plätze zur Verfügung.

Die Bezirksregion ist Bestandteil der Schulregion 3 (Prenzlauer Berg West) und verfügt über zwei Grundschulen sowie ein Gymnasium. In der Schulregion besteht bereits im Bestand eine Negativsaldo von 2,3 Zügen im Grundschulbereich.

Aufgrund der hochverdichteten gründerzeitlichen Quartiere besteht ein hohes Defizit an Grün- und Spielflächen. Der Versorgungsgrad mit öffentlichen Spielplätzen liegt derzeit bei rd. 47%, während die Versorgung mit öffentlichen wohnungsnahen Grünflächen nur zu 12,4% gewährleistet ist.

Bevölkerungsprognose und Wohnbaupotenzial

Die Bevölkerungsprognose trifft Aussagen auf Ebene der Prognoseräume. Für den Nördlichen Prenzlauer Berg wird insgesamt ein Wachstum von 9.800 Personen erwartet. Der Mehrbedarf im Wohnungsneubau beläuft sich demnach auf 4.900 Wohneinheiten.



Aktueller Versorgungsgrad in der BZR bei Kindertagesstätten, Spielplatzflächen, Jugendfreizeiteinrichtungen und wohnungsnahen Grünflächen (Datengrundlage: Planungsgruppe Werkstatt, Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur, 2015.)

Im Zuge der seit 1993 durchgeführten Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen bestehen im Bereich des Wohnungsneubau kaum noch Potenziale. Lediglich durch die Funktionsunterlagerung eines bestehenden Einzelhandelsstandorts (W0306_102) können rd. 120 Wohneinheiten durch Neubau zusätzlich entstehen.

Der größte Anteil der Potenziale befindet sich in den gründerzeitlichen Dachgeschossen, in denen maximal noch bis zu 400 Wohneinheiten geschaffen werden können. Das bereinigte Konsenspotenzial bis zum Jahr 2030 beläuft sich auf insgesamt 369 Wohneinheiten, womit die Bezirksregion Helmholtzplatz, neben dem Prenzlauer Berg Südwest, die geringsten Wohnbaupotenziale des ganzen Bezirks aufweist.

Übersicht der Wohnbaupotenziale innerhalb der Bezirksregion XIII - Helmholtzplatz

□ WoFIS Konsensflächen / Ergänzungsstandorte	121 WE / 242 EW
□ WoFIS Dissensflächen	-
▨ WoFIS Dissensflächen in Prüfung	-
■ Baulückenschluss	38 WE / 76 EW
■ Nachverdichtung EFH-Gebiete	-
■ Dachausbau Gründerzeit	400 WE / 800 EW
■ Dachausbau 1920-40er-Jahre-Siedlungen	-
■ Nachverdichtung 1950-80er-Jahre-Siedlungen	-

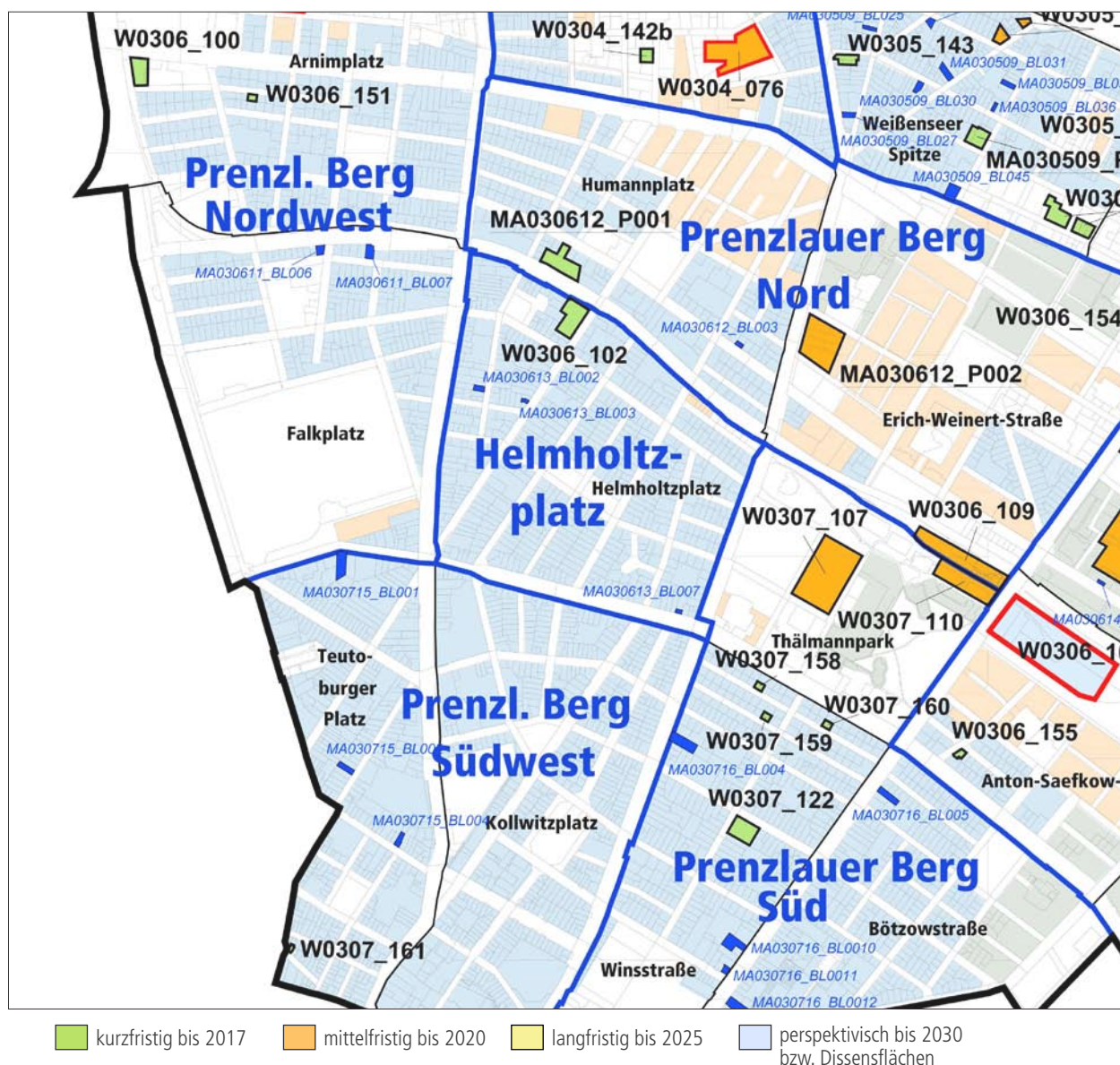
Konsenspotenzial bis 2030*

369 WE / 739 EW









Quantitatives Gesamtpotenzial (inkl. Dissensflächen)

559 WE / 1.118 EW

*Das Konsenspotenzial bis 2030 besteht aus: WoFIS-Konsensflächen, Ergänzungsstandorte, Nachverdichtungspotenziale. Bei den Potenzialen durch Dachausbau und Aufstockung erfolgt ein Abschlag (Erläuterung hierzu siehe S.76/77)



Übersicht Realisierungswahrscheinlichkeit der Konsenspotenziale und Folgebedarfe für soziale Infrastruktur

	Neubau			
 kurzfristig bis 2017	121	WE /	242	EW
 mittelfristig bis 2020	-			
 langfristig bis 2025	-			
 perspektivisch bis 2030	-			
	Nachverdichtung im Bestand			
 kurzfristig bis 2017	91	WE /	181	EW
 mittelfristig bis 2020	53	WE /	105	EW
 langfristig bis 2025	53	WE /	105	EW
 perspektivisch bis 2030	53	WE /	105	EW

Erforderliche Infrastruktur für Kinder und Jugendliche in den Altersgruppen:

Anzahl der erwarteten Einwohner in den Altersgruppen
gemäß Planungsannahmen
(bezogen auf Konsenspotenzial bis 2030)

0 bis unter 6-Jahre (Kindertagesbetreuung):	44
6 bis unter 12-Jahre (Grundschule):	44
12 bis unter 16-Jahre (Oberschule / Sek I):	30
6 bis unter 25-Jahre (Kinder-/Jugendfreizeiteinrichtungen):	140

Zusatzbedarf Grün- und Spielplatzflächen

Bedarf aufgrund Wohnbaupotenziale (maximal)
(bezogen auf Konsenspotenzial bis 2030)

Bedarf Kinderspielflächen:	739 m ²
Bedarf wohnungsnahe Grünflächen:	4.434 m ²
Bedarf siedlungsnahe Grünflächen:	5.173 m ²

Bezirksregion XIV - Prenzlauer Berg Ost

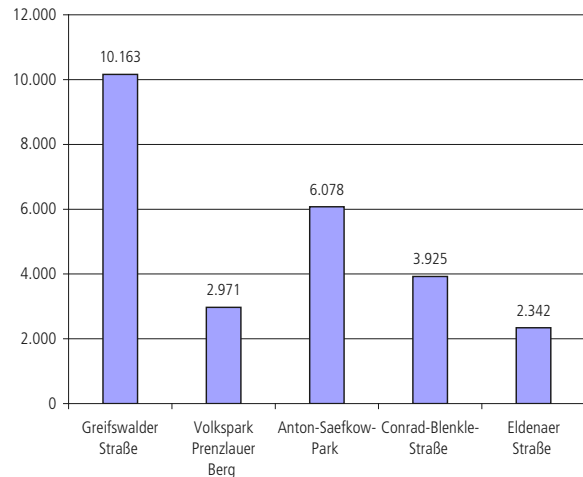
Die Bezirksregion Prenzlauer Berg Ost besteht aus den Planungsräumen Greifswalder Straße, Volkspark Prenzlauer Berg, Anton-Saefkow-Park, Conrad-Blenkle-Straße und Eldenaer Straße. Der Prenzlauer Berg Ost hat eine Fläche von 3,75 km² und eine Bevölkerungsdichte von 6.800 Einwohnern je km².

Durch die Bezirksregion XIV verläuft die Trasse des S-Bahnringes und teilt damit die Bezirksregion in zwei Teile. Nördlich der Ringbahn befindet sich der Volkspark Prenzlauer Berg und das Wohnbaugebiet entlang der Michelangelostraße, die gleichzeitig den nördlichen Abschluss bilden. Im Süden grenzt die Bezirksregion an den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg an. Die Bezirksregion verfügt über drei S-Bahnhöfe (Greifswalder Straße, Landsberger Allee und Storkower Straße).

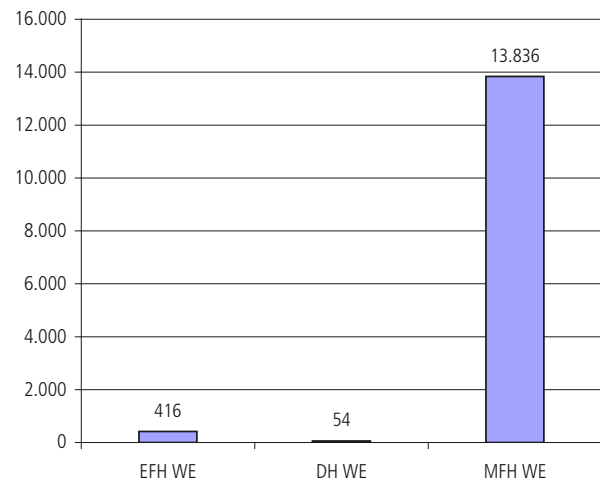
Stadtstruktur und Wohnungsbestand

Der Prenzlauer Berg Ost besteht aus sehr unterschiedlichen Teilbereichen. Der Südwesten der Bezirksregion wird zum einen durch gründerzeitliche Bebauung sowie durch Siedlungsbauten der Vor- und frühen Nachkriegszeit geprägt. Die Siedlungsbestände zeichnen sich überwiegend durch großzügige Blockinnenhöfe aus. Der östlich angrenzende Planungsraum der Conrad-Blenkle-Straße wird insbesondere durch Sport- und Freizeitanlagen (Velodrom, Schwimm- und Sprunghalle, diverse Sporthallen) von überregionaler Bedeutung geprägt. Im östlich angrenzenden Planungsraum Eldenaer Straße wurde mit dem Entwicklungsgebiet Alter Schlachthof ein modernes Quartier mit Wohn- und Gewerbenutzung etabliert. Der Planungsraum Greifswalder Straße besteht nahezu vollständig aus Siedlungsbeständen der Nachkriegszeit, die sich überwiegend in Eigentum kommunaler bzw. genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen befinden. Die Stadtstruktur des Planungsraums Volkspark Prenzlauer Berg ist hingegen stark heterogen. Neben dem großflächigen Gewerbegebiet entlang der Storkower Straße, bestehen im Süden gemischte Siedlungsbestände der Nach- und in Teilen Vorkriegszeit. Die direkt an den Volkspark angrenzenden Blöcke werden wiederum durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt.

Zum 31.12.2014 wurden 14.306 Wohneinheiten in Wohngebäuden (ohne Wohnheime und WE in Nichtwohngebäuden) erfasst. Die mit Abstand meisten Wohn-



Einwohnerzahl der Bezirksregion auf Planungsraumbene zum 31.12.2014 (Datengrundlage: Amt für Statistik B.B.: Einwohnerregisterstatistik, 2015.)



Wohneinheiten in Wohngebäude nach Bautyp in der Bezirksregion zum 31.12.2014 (Datengrundlage: Amt für Statistik B.B.: Statistischer Bericht, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2014, S. 16/17, 2015.)

einheiten (13.836 WE) befinden sich im Geschosswohnungsbau bzw. in Mehrfamilienhäusern. Aufgrund der genannten Einfamilienhausgebiete bestehen in dieser zentralen Bezirksregion Pankows 470 Wohneinheiten in Ein- und Doppelhäusern.

Der Südosten und Norden der Bezirksregion wird durch überwiegend mittlere Wohnlagen gekennzeichnet. Im Bereich um den Anton-Saefkow-Park werden überwiegend einfache Wohnlagen dargestellt. Die monatliche Kaltmiete (Median) bewegt sich zwischen 9,24 EUR/m²

(Planungsraum Greifswalder Straße) und 10,57 EUR/m² (übrige Planungsräume). Für die Bereiche Ostseestraße/Grellstraße besteht seit 2003 ein förmlich festgelegtes soziales Erhaltungsgebiet.

Demographie und Altersstruktur

In der Bezirksregion Prenzlauer Berg Ost lebten Ende 2014 insgesamt 25.479 Einwohner, der Großteil davon im Bereich Greifswalder Straße.

Mit einem Altersdurchschnitt von 44,5 Jahren gehört die Bezirksregion zu den ältesten im Bezirk Pankow. Die Bezirksregion ist durch eine starke Überalterung gekennzeichnet. 54% der Bewohner sind über 40 Jahre alt. Die sonst in der Region Prenzlauer Berg stark vertretene Altersgruppe der 27 bis 40-Jährigen hat hier lediglich einen Anteil von 23% an der Gebietsbevölkerung. Auffallend niedrig ist der Anteil der Kinder unter 6 Jahren, welcher sich auf knapp 6% beläuft, wobei hier kontinuierliche Zuwächse in den letzten Jahren erfasst wurden. Hohe Zuwachsraten sind ebenfalls bei den Kindern im Grundschulalter zu beobachten, während der Anteil der Oberschüler (12 bis unter 18-Jahre) sich im Vergleich zum Jahr 2003 um rd. 28% verringerte. Insgesamt wuchs die Bevölkerung des Prognosebereichs. Im Zeitraum von 2003 bis 2014 wurde insgesamt ein positives Saldo von 2.748 zusätzlichen Personen verzeichnet.

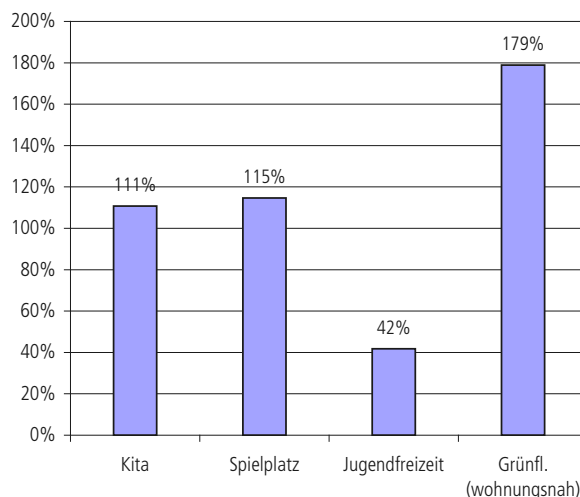
Versorgungsgrad soziale und grüne Infrastruktur

Der Versorgungsgrad mit Kindertagesstätten bildet mit 111% den besten Wert des Bezirks. In 19 Einrichtungen stehen insgesamt rund 1.700 Plätze zur Verfügung.

Die Bezirksregion ist Bestandteil der Schulregionen 2 (Prenzlauer Berg Ost) und 4 (Prenzlauer Berg Nord). In der Bezirksregion selbst befinden sich fünf Grundschulen, zwei integrierte Sekundarschulen sowie ein Gymnasium.

Der Versorgungsgrad mit öffentlichen Spielplätzen beläuft sich auf durchschnittlich 115% und der mit wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen auf über 179%.

Hohe Defizite bestehen allerdings im Bereich der Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen. Durch zwei bestehende



Aktueller Versorgungsgrad in der BZR bei Kindertagesstätten, Spielplatzflächen, Jugendfreizeiteinrichtungen und wohnungsnahen Grünflächen (Datengrundlage: Planungsgruppe Werkstatt, Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur, 2015.)

Einrichtungen mit insgesamt 155 Plätzen beläuft sich der Versorgungsgrad auf lediglich 42%.

Bevölkerungsprognose und Wohnbaupotenzial

Die Bezirksregion Prenzlauer Berg Ost ist Bestandteil des Prognosebereichs Nördlicher Prenzlauer Berg. Bei einem Bevölkerungswachstum von 9.800 EW bis zum Jahr 2030 wird ein rechnerischer Neubaubedarf von rd. 4.900 Wohneinheiten erwartet.

Das theoretische Gesamtpotenzial beläuft sich auf 4.130 Wohneinheiten. Mit dem Güterbahnhof Greifswalder Straße (W0306_104) besteht eine der größten innerstädtischen Dissensflächen des Bezirks (rd. 1.500 WE). Die bestehende gewerbliche Nutzung ist langfristig zu erhalten, wodurch an dieser Stelle kein Wohnungsbau vorgesehen wird. Das größte Konsenspotenzial besteht beidseitig entlang der Michelangelostraße (W0306_103). Hier könnten gemäß Wettbewerbsergebnis aus dem Jahr 2015 mittelfristig bis zu 1.400 Wohneinheiten entstehen.

Übersicht der Wohnbaupotenziale innerhalb der Bezirksregion XIV - Prenzlauer Berg Ost

□ WoFIS Konsensflächen / Ergänzungsstandorte	1.703	WE / 3.406	EW
□ WoFIS Dissensflächen	1.500	WE / 3.000	EW
▨ WoFIS Dissensflächen in Prüfung	-		
■ Baulückenschluss	31	WE / 62	EW
■ Nachverdichtung EFH-Gebiete	16	WE / 48	EW
■ Dachausbau Gründerzeit	160	WE / 320	EW
■ Dachausbau 1920-40er-Jahre-Siedlungen	250	WE / 500	EW
■ Nachverdichtung 1950-80er-Jahre-Siedlungen	470	WE / 940	EW

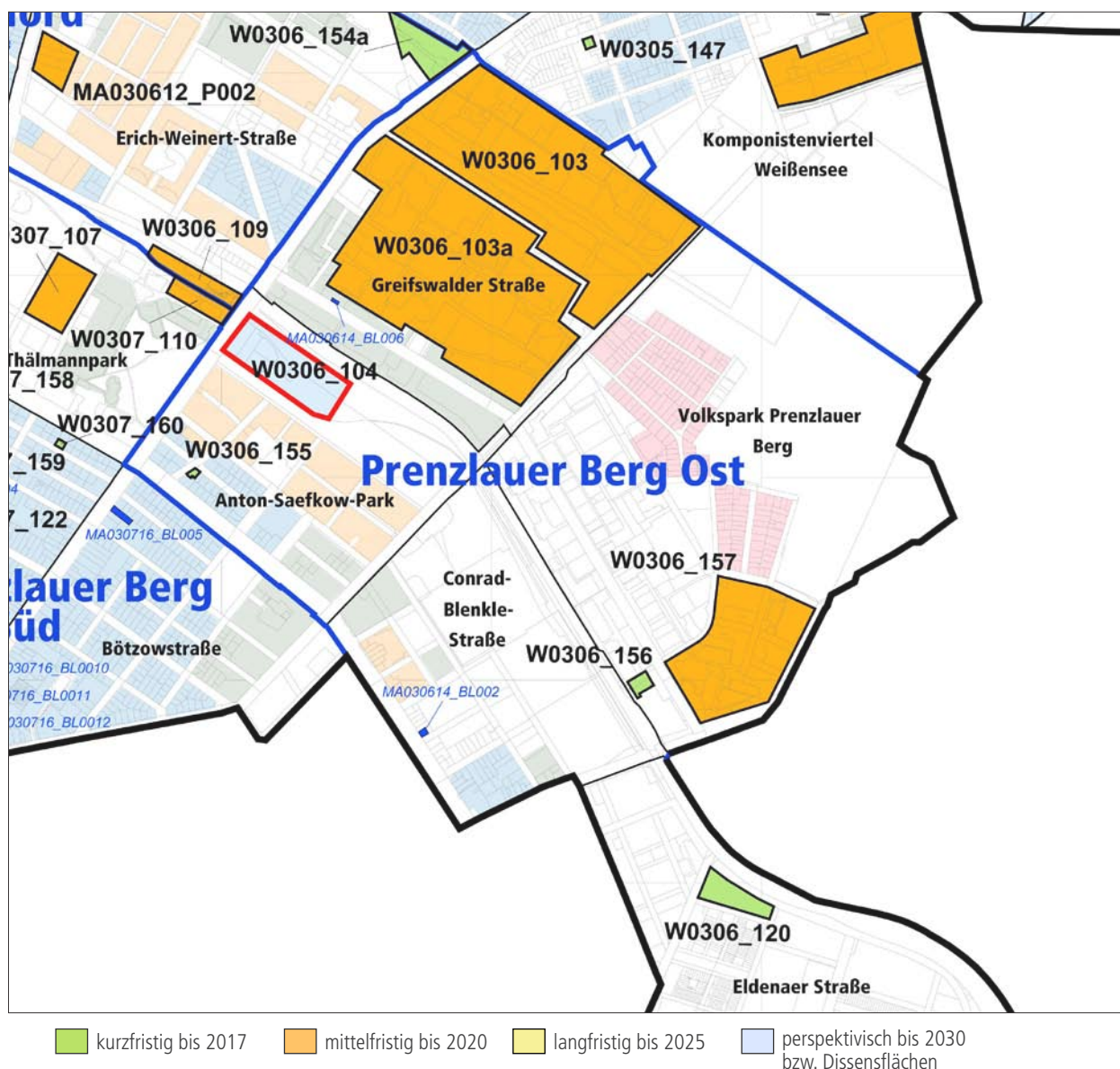
Konsenspotenzial bis 2030*

2.213 WE / 4.442 EW









Quantitatives Gesamtpotenzial (inkl. Dissensflächen)

4.130 WE / 8.276 EW

*Das Konsenspotenzial bis 2030 besteht aus: WoFIS-Konsensflächen, Ergänzungsstandorte, Nachverdichtungspotenziale. Bei den Potenzialen durch Dachausbau und Aufstockung erfolgt ein Abschlag (Erläuterung hierzu siehe S.76/77)



Übersicht Realisierungswahrscheinlichkeit der Konsenspotenziale und Folgebedarfe für soziale Infrastruktur

	Neubau
 kurzfristig bis 2017	103 WE / 206 EW
 mittelfristig bis 2020	1.600 WE / 3.200 EW
 langfristig bis 2025	-
 perspektivisch bis 2030	-
	Nachverdichtung im Bestand
 kurzfristig bis 2017	155 WE / 318 EW
 mittelfristig bis 2020	124 WE / 256 EW
 langfristig bis 2025	116 WE / 232 EW
 perspektivisch bis 2030	116 WE / 232 EW

Erforderliche Infrastruktur für Kinder und Jugendliche in den Altersgruppen:

Anzahl der erwarteten Einwohner in den Altersgruppen
gemäß Planungsannahmen
(bezogen auf Konsenspotenzial bis 2030)

0 bis unter 6-Jahre (Kindertagesbetreuung):	267
6 bis unter 12-Jahre (Grundschule):	267
12 bis unter 16-Jahre (Oberschule / Sek I):	178
6 bis unter 25-Jahre (Kinder-/Jugendfreizeiteinrichtungen):	844

Zusatzbedarf Grün- und Spielplatzflächen

Bedarf aufgrund Wohnbaupotenziale (maximal)
(bezogen auf Konsenspotenzial bis 2030)

Bedarf Kinderspielflächen:	4.442 m ²
Bedarf wohnungsnahe Grünflächen:	26.654 m ²
Bedarf siedlungsnahe Grünflächen:	31.096 m ²

Bezirksregion XV - Prenzlauer Berg Südwest

Die Bezirksregion Prenzlauer Berg Südwest besteht aus den Planungsräumen Teutoburger Platz und Kollwitzplatz. Der Prenzlauer Berg Südwest hat eine Fläche von 1,37 km² und eine Bevölkerungsdichte von 18.409 Einwohnern je km².

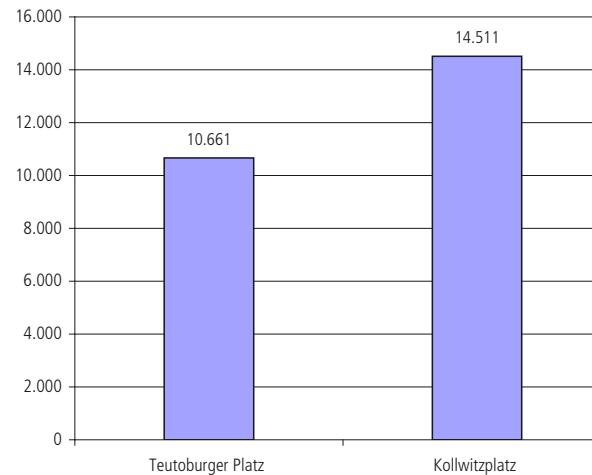
Die Bezirksregion grenzt im Süden und Westen an den Bezirk Mitte an. Den östlichen Abschluss bildet die Prenzlauer Allee. Im Norden wird die Bezirksregion durch die Eberswalder und Danziger Straße begrenzt. Die Bezirksregion verfügt über zwei U-Bahnhöfe (Senefelder Platz, Eberswalder Straße).

Stadtstruktur und Wohnungsbestand

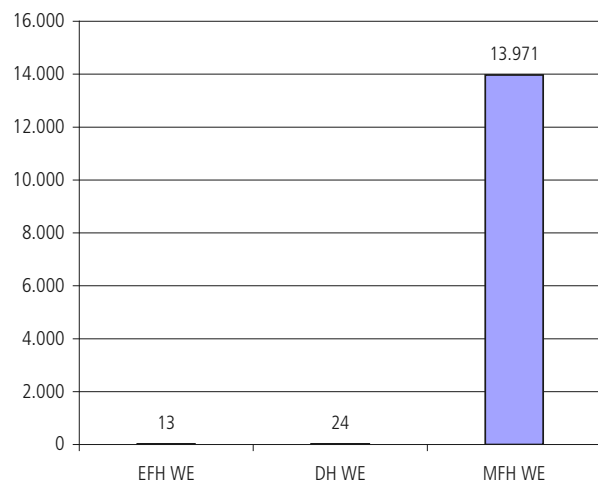
Die Bezirksregion wird durch eine hochverdichtete Grün- und Zeitbebauung geprägt. Bereits zur Jahrhundertwende gehörte dieser Bereich zu den am dichtesten besiedelten Stadtgebieten Berlins. Ähnlich der Bezirksregion Helmholtzplatz wurde das Gebiet zu Beginn der 1990er-Jahre als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. In Verbindung mit dem Förderprogramm Soziale Stadt wurde die Gebäudebestände umfassend saniert und modernisiert. Daneben wurde ebenfalls die öffentliche und soziale Infrastruktur den aktuellen Anforderungen angepasst. Das Gebiet um den Teutoburger Platz wurde 2005 in das Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz aufgenommen. Seit 2014 sind beide Gebiete als soziale Erhaltungsgebiete festgelegt. Des Weiteren ist der Prenzlauer Berg Südwest Bestandteil des Fördergebiets Prenzlauer Berg im Programm Stadtumbau Ost.

Insgesamt wurden zum 31.12.2014 in der Bezirksregion 14.008 Wohneinheiten in Wohngebäuden (ohne Wohnheime und WE in Nichtwohngebäuden) erfasst.

Der Prenzlauer Berg Südwest wird durch überwiegend gute Wohnlagen geprägt. Dies spiegelt sich insbesondere beim Vergleich der bezirklichen Mieten wider. Der Median der monatlichen Kaltmiete liegt mit 12,01 EUR/m² deutlich über den Berliner und bezirklichen Durchschnitt. Die Bereiche um den Kollwitzplatz gehören zu den fünf teuersten der gesamten Stadt.



Einwohnerzahl der Bezirksregion auf Planungsraumbene zum 31.12.2014 (Datengrundlage: Amt für Statistik B.B.: Einwohnerregisterstatistik, 2015.)



Wohneinheiten in Wohngebäude nach Bautyp in der Bezirksregion zum 31.12.2014 (Datengrundlage: Amt für Statistik B.B.: Statistischer Bericht, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2014, S. 16/17, 2015.)

Demographie und Altersstruktur

In der Bezirksregion Prenzlauer Berg Südwest lebten Ende 2014 25.172 Bewohner. Zwischen 2003 und 2014 wuchs die Bezirksregion um 3.442 Einwohner.

Das Durchschnittsalter der Gebietsbevölkerung liegt mit 35,23 Jahren deutlich unter dem bezirklichen Durchschnitt von 40 Jahren. Die Bezirksregion zeigt selbst für

die Region Prenzlauer Berg eine überdurchschnittlichen Anteil der Bevölkerung im Alter zwischen 30 und 50 Jahren (48%). Der Prenzlauer Berg Südwest verzeichnet im Vergleich zu anderen Bezirksregionen den stärksten Zuwachs von Kindern im Grundschulalter. Deren Anzahl hat sich zwischen 2003 und 2014 um 772 Personen mehr als verdoppelt. Bei der Altersgruppe der Kinder unter 3 Jahren sind seit 2012 leichte Abnahmen zu verzeichnen. Während die Altersgruppe der 3 bis unter-6 Jährigen bis 2011 kontinuierlich zunahm, fällt deren Wachstum seit 2012 deutlich geringer aus, von 2013 zu 2014 zuletzt um lediglich acht Kinder.

Versorgungsgrad soziale und grüne Infrastruktur

Der Versorgungsgrad mit Kindertagesstätten beläuft sich aktuell im Bestand auf lediglich 64%, wobei in 22 Einrichtungen insgesamt rd. 1.238 Plätzen zur Verfügung stehen.

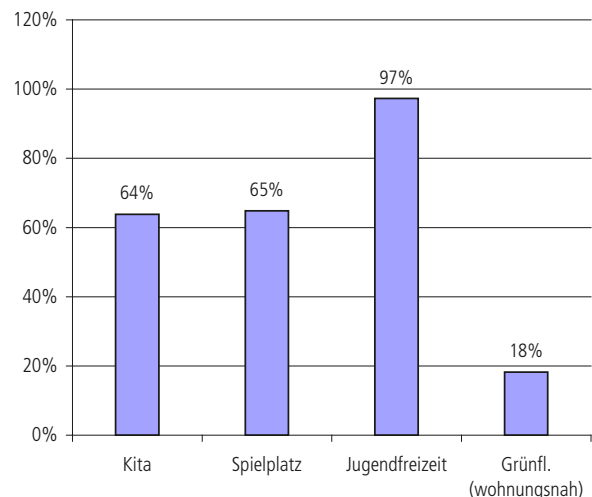
Der Prenzlauer Berg Südwest gehört zur Schulregion 1 (Prenzlauer Berg Süd) und verfügt über fünf Grundschulen sowie eine integrierte Sekundarschule.

Im Bereich der Spielplätze ist die Bezirksregion XV mit 65% aktuell unterversorgt. Es stehen lediglich rd. 16.300 m² zur Verfügung, was einem Fehlbedarf von 8.861 m² entspricht. Der Versorgungsgrad mit Jugendfreizeiteinrichtungen beträgt 97%. In vier Einrichtungen stehen insgesamt 433 Plätze zur Verfügung, wodurch die Versorgung gesichert ist.

Aufgrund der hochverdichteten Quartiere besteht ein erhebliches Defizit bei der Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen. Der Versorgungsgrad beträgt an dieser Stelle 18%, was den zweitniedrigste Wert aller Bezirksregionen darstellt.

Bevölkerungsprognose und Wohnbaupotenzial

Für den südlichen Teil Prenzlauer Bergs wird bis zum Jahr 2030 ein Bevölkerungswachstum von 4.400 Einwohner erwartet, wodurch ein Mehrbedarf von ca. 2.200 Wohneinheiten entsteht.



Aktueller Versorgungsgrad in der BZR bei Kindertagesstätten, Spielplatzflächen, Jugendfreizeiteinrichtungen und wohnungsnahen Grünflächen (Datengrundlage: Planungsgruppe Werkstatt, Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur, 2015.)

Das theoretische Wohnbaupotenzial beträgt lediglich 501 Wohneinheiten, wovon der überwiegende Teil durch den Ausbau der Dachgeschosse geschaffen werden kann. Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass diese Dachausbaupotenziale vollständig aktiviert werden, wird das bis 2030 realisierte Potenzial auf 302 Wohneinheiten geschätzt. Womit sich in der Bezirksregion Prenzlauer Berg Südwest die bezirkswweit niedrigsten Wohnbaupotenziale befinden.

Übersicht der Wohnbaupotenziale innerhalb der Bezirksregion XV - Prenzlauer Berg Südwest

□ WoFIS Konsensflächen / Ergänzungsstandorte	17 WE / 34 EW
□ WoFIS Dissensflächen	-
▨ WoFIS Dissensflächen in Prüfung	-
■ Baulückenschluss	64 WE / 129 EW
■ Nachverdichtung EFH-Gebiete	-
■ Dachausbau Gründerzeit	420 WE / 840 EW
■ Dachausbau 1920-40er-Jahre-Siedlungen	-
■ Nachverdichtung 1950-80er-Jahre-Siedlungen	-

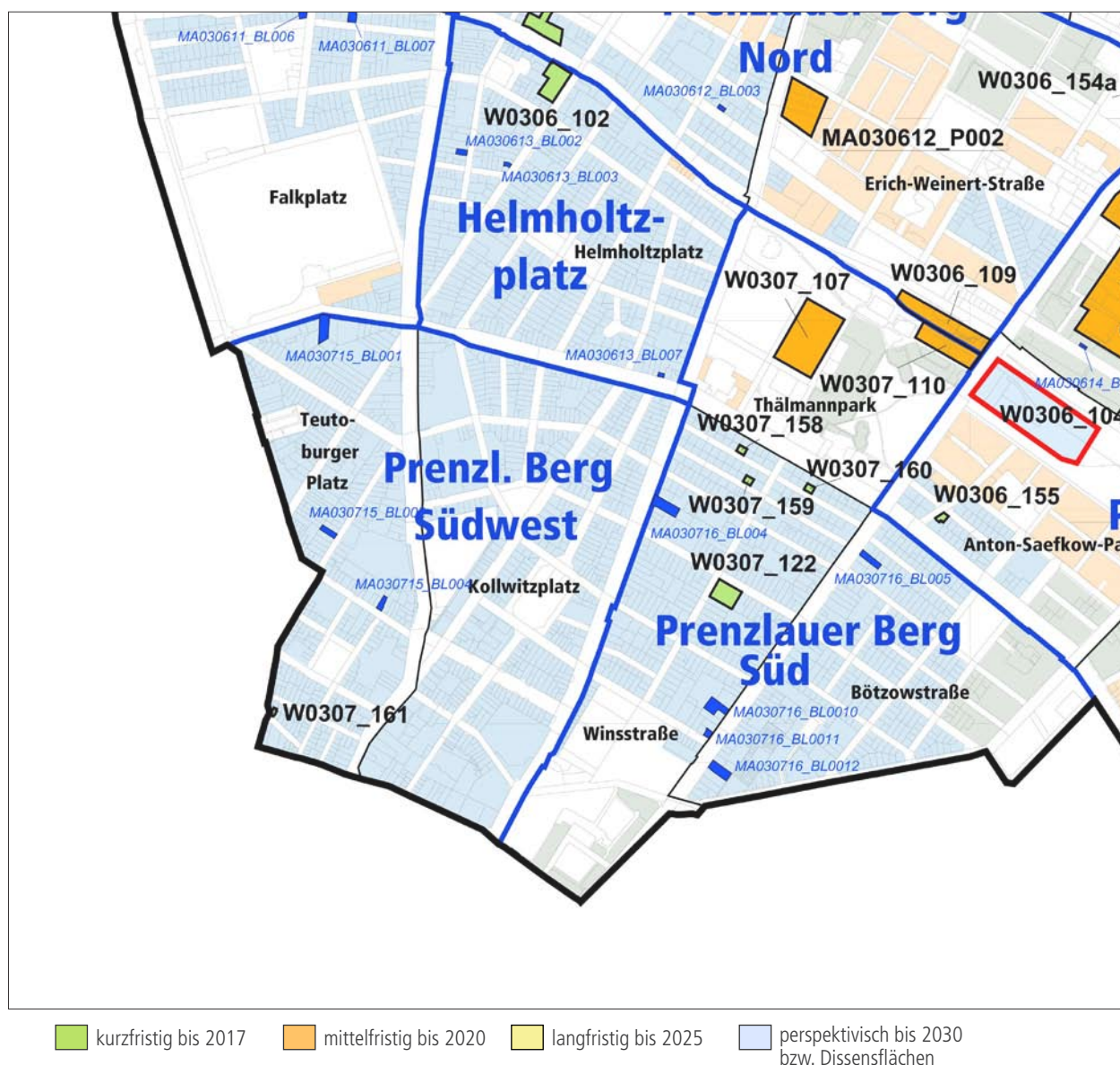
Konsenspotenzial bis 2030*

302 WE / 605 EW









Quantitatives Gesamtpotenzial (inkl. Dissensflächen)

501 WE / 1.003 EW

*Das Konsenspotenzial bis 2030 besteht aus: WoFIS-Konsensflächen, Ergänzungsstandorte, Nachverdichtungspotenziale. Bei den Potenzialen durch Dachausbau und Aufstockung erfolgt ein Abschlag (Erläuterung hierzu siehe S.76/77)



Übersicht Realisierungswahrscheinlichkeit der Konsenspotenziale und Folgebedarfe für soziale Infrastruktur

	Neubau
 kurzfristig bis 2017	17 WE / 34 EW
 mittelfristig bis 2020	-
 langfristig bis 2025	-
 perspektivisch bis 2030	-
	Nachverdichtung im Bestand
 kurzfristig bis 2017	119 WE / 239 EW
 mittelfristig bis 2020	55 WE / 111 EW
 langfristig bis 2025	55 WE / 111 EW
 perspektivisch bis 2030	55 WE / 111 EW

Erforderliche Infrastruktur für Kinder und Jugendliche in den Altersgruppen:

Anzahl der erwarteten Einwohner in den Altersgruppen
gemäß Planungsannahmen
(bezogen auf Konsenspotenzial bis 2030)

0 bis unter 6-Jahre (Kindertagesbetreuung):	36
6 bis unter 12-Jahre (Grundschule):	36
12 bis unter 16-Jahre (Oberschule / Sek I):	24
6 bis unter 25-Jahre (Kinder-/Jugendfreizeiteinrichtungen):	115

Zusatzbedarf Grün- und Spielplatzflächen

Bedarf aufgrund Wohnbaupotenziale (maximal)
(bezogen auf Konsenspotenzial bis 2030)

Bedarf Kinderspielflächen:	605 m ²
Bedarf wohnungsnahe Grünflächen:	3.629 m ²
Bedarf siedlungsnahe Grünflächen:	4.234 m ²

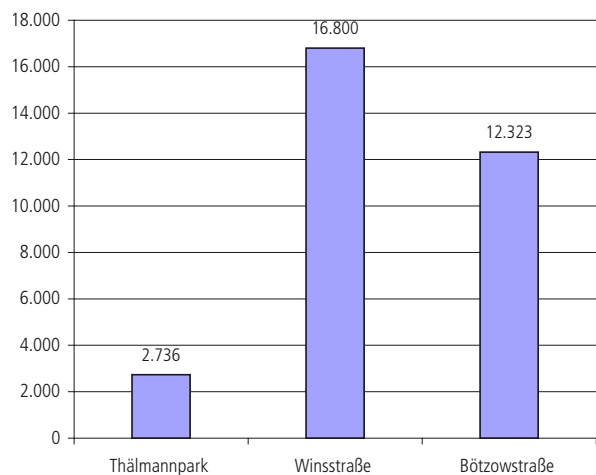
Bezirksregion XVI - Prenzlauer Berg Süd

Die Bezirksregion Prenzlauer Berg Süd besteht aus den Planungsräumen Thälmannpark, Winsstraße und Böttzowstraße und ist Bestandteil des Prognosebereichs Südlicher Prenzlauer Berg. Im Süden und Osten grenzt die Bezirksregion an die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte an. Die westliche Begrenzung bildet die Prenzlauer Allee bis zur nördlich verlaufenden Ringbahn der S-Bahn.

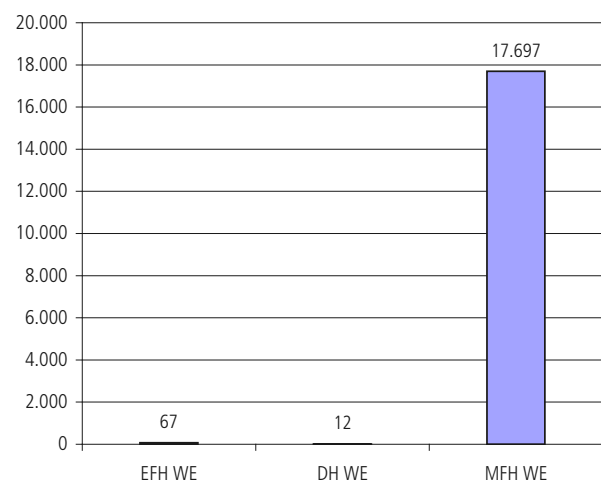
Stadtstruktur und Wohnungsbestand

Der nördlich gelegene Planungsraum Thälmannpark unterscheidet sich sowohl in seiner Gebietsgeschichte als auch Bebauungsstruktur stark von den beiden übrigen Planungsräumen Winsstraße und Böttzowstraße. Auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerks wurde das Wohngebiet Thälmannpark Mitte der 1980er-Jahre errichtet. Das verkehrsberuhigte Plattenbauwohnquartier verfügt mit dem Ernst-Thälmann-Park über große Grün- und Freiflächen. Gleichzeitig entstanden im Zuge der Errichtung eine Schule, eine Kindertagesstätte, eine Schwimmhalle sowie Kultureinrichtungen und kleinere Gewerbeeinheiten.

Der Planungsraum Winsstraße bilden hingegen ein zusammenhängendes Gründerzeitquartier, welches im Wesentlichen in seiner bis heute erhaltenden Stadtstruktur zwischen 1896 und 1908 entstand. Die Entwicklung des angrenzenden Böttzowviertels (Planungsraum Böttzowstraße) begann Mitte des 19. Jahrhunderts durch das Brauereigewerbe. Die heute bestehende gründerzeitliche Wohnbebauung folgte zu Beginn des 20. Jahrhunderts. Durch kriegsbedingte Schäden entstanden entlang der Randbereiche zum Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg Siedlungsbauten der frühen Nachkriegszeit. Durch die Festlegung als Sanierungsgebiet (1994-2013) wurde in beiden Planungsräumen ab Mitte der 1990er-Jahre der Wohnungsbestand zu großen Teilen erneuert und Wohnumfeldverbesserungen durchgeführt. Die Bezirksregion Prenzlauer Berg Süd ist Bestandteil des Förderprogramms Stadtumbau Ost. Die Planungsräume Wins- und Böttzowstraße wurden 2014 als soziale Erhaltungsgebiete festgelegt.



Einwohnerzahl der Bezirksregion auf Planungsraumbene zum 31.12.2014 (Datengrundlage: Amt für Statistik B.B.: Einwohnerregisterstatistik, 2015.)



Wohneinheiten in Wohngebäude nach Bautyp in der Bezirksregion zum 31.12.2014 (Datengrundlage: Amt für Statistik B.B.: Statistischer Bericht, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2014, S. 16/17, 2015.)

Zum 31.12.2014 wurden 17.776 Wohneinheiten in Wohngebäuden (ohne Wohnheime und WE in Nichtwohngebäuden) erfasst. Die südlichen Planungsräume werden durch überwiegend mittlere Wohnlagen gekennzeichnet. Das Wohnquartier am Ernst-Thälmann-Park weist eine überwiegend einfache Wohnlage auf. Das Mietpreinsniveau innerhalb der Bezirksregion ist stark verschieden und reicht von 9,24 EUR/m² im Bereich Ernst-Thälmann-Park bis zu 11,80 EUR/m² innerhalb der gründerzeitlichen Wohnquartiere

Demographie und Altersstruktur

In der Bezirksregion Prenzlauer Berg Süd lebten Ende 2014 31.859 Einwohner. Damit ist die Bezirksregion im Bezug auf die Einwohner die viertgrößte im Bezirk Pankow und mit einer Fläche 1,66 km² gleichzeitig eine der kleinsten.

Das Durchschnittsalter der Gebietsbevölkerung liegt mit 36,2 Jahren deutlich unter dem bezirklichen Durchschnitt von 40 Jahren. Damit gehört der Prenzlauer Berg Süd zu den jüngeren Bezirksregionen des Bezirks. Überdurchschnittlich viele Menschen der Altersgruppe der 30 bis 50-Jährigen leben in der Bezirksregion. Des Weiteren stellt die Bezirksregion 10% der Gesamtbevölkerung in den Altersgruppen der 6 bis 10-Jährigen und 30 bis unter 40-Jährigen. Der Anteil der Kinder unter 6 Jahren ist mit ca. 2.500 Kindern annähernd so groß wie der der über 65-Jährigen (2.530 EW).

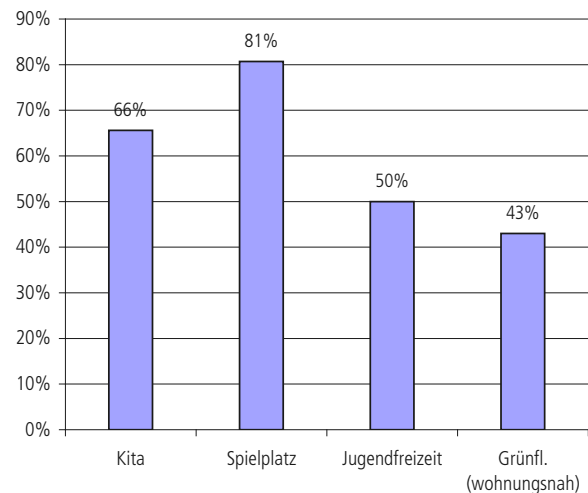
Die Bevölkerung hat von 2003 bis 2014 kontinuierlich zugenommen. Insgesamt kam es zu einer Zunahme um 18,2%. Vor allem wuchsen die Altersgruppen der 30 bis unter 65-Jährigen mit einer Bevölkerungszunahme von 76% stark an. Der Zuwachs betrug rd. 3.750 Personen. Überdurchschnittlich hohe Zuwächse wurden in den letzten Jahren bei Kindern im Grundschulalter erfasst, deren Zahl sich seit 2003 um 1.158 Kinder mehr als verdoppelt hat.

Versorgungsgrad soziale und grüne Infrastruktur

In der Bezirksregion Prenzlauer Berg Süd bestehen 35 Kindertagesstätten mit insgesamt rd. 1.640 Plätzen, was einem Versorgungsgrad von lediglich 66% entspricht. Im Bereich der Jugendfreizeiteinrichtungen besteht mit einem Versorgungsgrad von aktuell 50% ebenfalls ein Versorgungsdefizit.

Die Bezirksregion ist Bestandteil der Schulregionen 1,2 und 3 (Prenzlauer Berg Süd, Ost, und West) und verfügt über fünf Grundschulen sowie eine integrierte Sekundarschule.

Im Bereich der Spielplätze stehen rd. 25.700 m² als Nettopielfläche zur Verfügung, wodurch die Abdeckung



Aktueller Versorgungsgrad in der BZR bei Kindertagesstätten, Spielplatzflächen, Jugendfreizeiteinrichtungen und wohnungsnahen Grünflächen (Datengrundlage: Planungsgruppe Werkstatt, Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur, 2015.)

knapp 81% entspricht. Der aktuelle Fehlbedarf in diesem Bereich beläuft sich auf 6.137 m². Die Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen beläuft sich auf lediglich 43%, was einem Fehlbedarf von aktuell 108.894 m² entspricht. Insbesondere die verdichteten Planungsräume Wins- und Bötzowstraße sind durch ein hohes Defizit an wohnungsnahen Freiflächen gekennzeichnet.

Bevölkerungsprognose und Wohnbaupotenzial

Für den südlichen Teil Prenzlauer Bergs werden bis zum Jahr 2030 insgesamt weitere 4.400 Einwohner prognostiziert, wodurch ein zukünftiger Mehrbedarf von ca. 2.200 Wohneinheiten entsteht.

Innerhalb der Bezirksregion wurde ein Wohnbaupotenzial von 1.836 Wohneinheiten ermittelt. Die größten Potenziale können mit ca. 600 Wohneinheiten mittelfristig im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs Greifswalder Straße/Lilli-Henoch-Straße geschaffen werden. Durch die Nachverdichtungsmaßnahmen bei den Siedlungsbeständen können maximal bis zu 690 weitere Wohneinheiten aktiviert werden. Das bis 2030 auch tatsächlich umgesetzte Wohnbaupotenzial wird auf insgesamt 1.510 Wohneinheiten geschätzt.

Übersicht der Wohnbaupotenziale innerhalb der Bezirksregion XVI - Prenzlauer Berg Süd

□ WoFIS Konsensflächen / Ergänzungsstandorte	939 WE / 1.879 EW
□ WoFIS Dissensflächen	-
▨ WoFIS Dissensflächen in Prüfung	-
■ Baulückenschluss	207 WE / 414 EW
■ Nachverdichtung EFH-Gebiete	-
■ Dachausbau Gründerzeit	560 WE / 1.120 EW
■ Dachausbau 1920-40er-Jahre-Siedlungen	30 WE / 60 EW
■ Nachverdichtung 1950-80er-Jahre-Siedlungen	100 WE / 200 EW

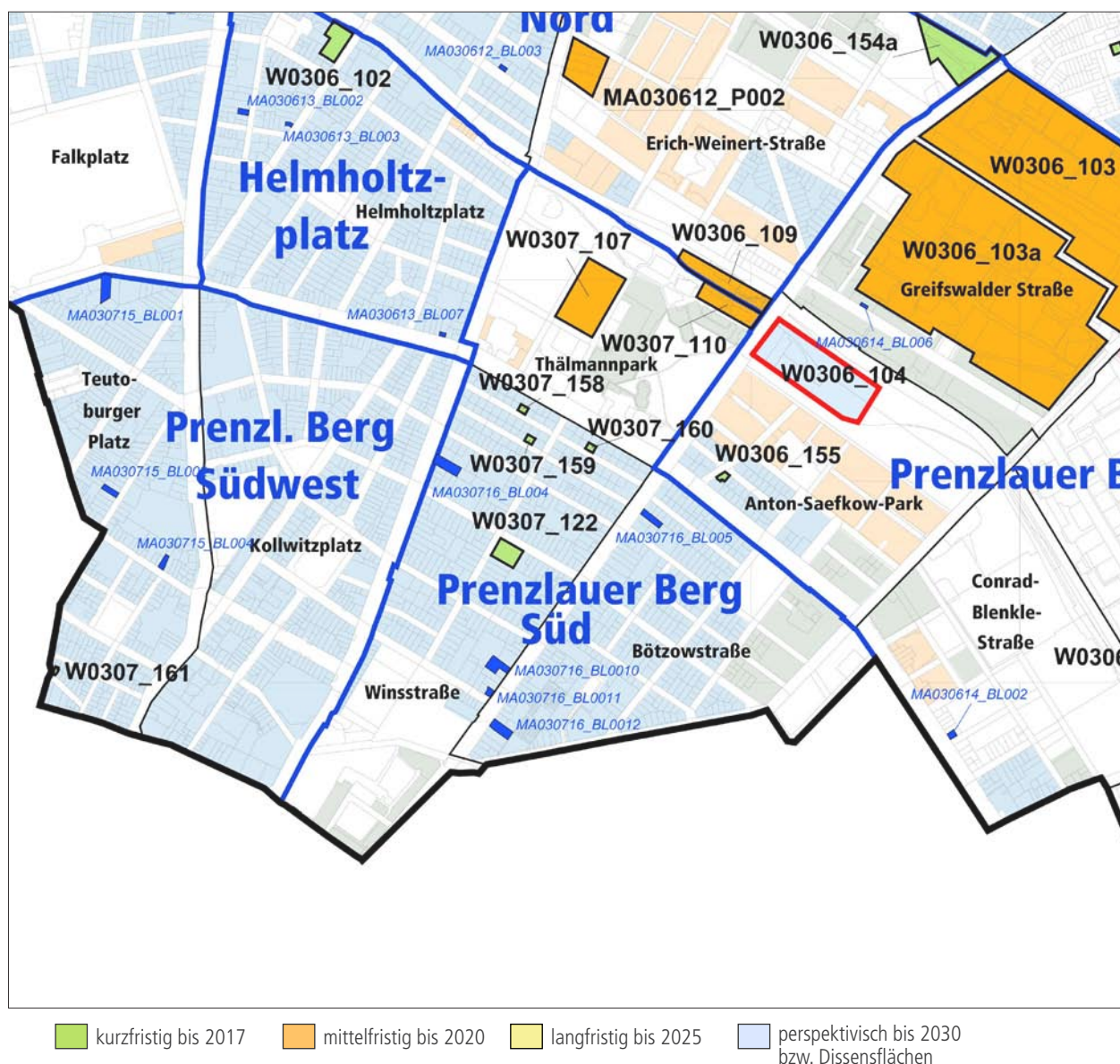
Konsenspotenzial bis 2030*

1.510 WE / 3.019 EW









Quantitatives Gesamtpotenzial (inkl. Dissensflächen)

1.836 WE / 3.673 EW

*Das Konsenspotenzial bis 2030 besteht aus: WoFIS-Konsensflächen, Ergänzungsstandorte, Nachverdichtungspotenziale. Bei den Potenzialen durch Dachausbau und Aufstockung erfolgt ein Abschlag (Erläuterung hierzu siehe S.76/77)



Übersicht Realisierungswahrscheinlichkeit der Konsenspotenziale und Folgebedarfe für soziale Infrastruktur

	Neubau
 kurzfristig bis 2017	184 WE / 368 EW
 mittelfristig bis 2020	755 WE / 1.510 EW
 langfristig bis 2025	-
 perspektivisch bis 2030	-
	Nachverdichtung im Bestand
 kurzfristig bis 2017	194 WE / 389 EW
 mittelfristig bis 2020	194 WE / 389 EW
 langfristig bis 2025	91 WE / 182 EW
 perspektivisch bis 2030	91 WE / 182 EW

Erforderliche Infrastruktur für Kinder und Jugendliche in den Altersgruppen:

Anzahl der erwarteten Einwohner in den Altersgruppen
gemäß Planungsannahmen
(bezogen auf Konsenspotenzial bis 2030)

0 bis unter 6-Jahre (Kindertagesbetreuung):	181
6 bis unter 12-Jahre (Grundschule):	181
12 bis unter 16-Jahre (Oberschule / Sek I):	121
6 bis unter 25-Jahre (Kinder-/Jugendfreizeiteinrichtungen):	574

Zusatzbedarf Grün- und Spielplatzflächen

Bedarf aufgrund Wohnbaupotenziale (maximal)
(bezogen auf Konsenspotenzial bis 2030)

Bedarf Kinderspielflächen:	3.019 m ²
Bedarf wohnungsnahe Grünflächen:	18.116 m ²
Bedarf siedlungsnahe Grünflächen:	21.135 m ²



Entwicklungsschwerpunkte und prioritäre Wohnbaustandorte

Darstellung der Entwicklungsschwerpunkte

8 Entwicklungsschwerpunkte und prioritäre Wohnbaustandorte

8.1 Darstellung der Entwicklungsschwerpunkte

Der Bezirk Pankow verfügt über ein sehr hohes Wohnbaupotenzial. Das Maximalpotenzial beläuft sich einschließlich aller Potenzialtypen (Neubau und Nachverdichtung) auf insgesamt rd. 57.100 Wohneinheiten. Dieses Potenzial stellt nur einen theoretischen Maximalwert dar und schließt sowohl Konsensflächen als auch Flächen mit ein, die keiner künftigen Wohnbauentwicklung zugeführt werden sollen.

Nach der quantitativen und qualitativen Analyse der Potenzialflächen und Nachverdichtungsbausteine beträgt das entwickelbare Wohnbaupotenzial bis 2030 insgesamt 41.472 Wohneinheiten (ohne Dissensflächen). Hierzu gehören ebenfalls die künftigen Standorte Elisabethaue (ca. 5.000 WE) und Heinersdorfer Str./Ost (ca. 3.000 WE), deren Entwicklung durch Verfahren bzw. Planüberlegungen bereits angeschoben wurden. Das künftige Wohnbaupotenzial setzt sich wie folgt zusammen:

Neubau: 32.778 Wohneinheiten

- WoFIS-Konsensflächen: 20.827 WE
- E-Aue, Heiners. Str./Ost: 8.000 WE
- Ergänzungsstandorte: 3.951 WE

Nachverdichtung: 8.694 Wohneinheiten

- Baulückenschluss: 1.743 WE
- Nachverdichtung EFH-Geb.: 1.030 WE
- DG-Ausbau/Aufstockung: 5.921 WE

Bis zum Jahr 2030 werden laut aktualisierter Bevölkerungsprognose rd. 61.100 weitere Einwohner für den Bezirk Pankow erwartet. Der erforderliche Neubaubedarf im gleichen Zeitraum beläuft sich auf 31.900 Wohneinheiten. Durch die ermittelten Wohnbaupotenziale kann der erforderliche Mehrbedarf demnach abgedeckt werden. Eine Entwicklung bzw. Bebauung der bestehenden Dissensflächen im Bezirk, die sich überwiegend aus bestehenden Kleingartenanlagen zusammensetzten, ist aus Sicht des Wohnbaukonzepts daher nicht zwingend erforderlich.

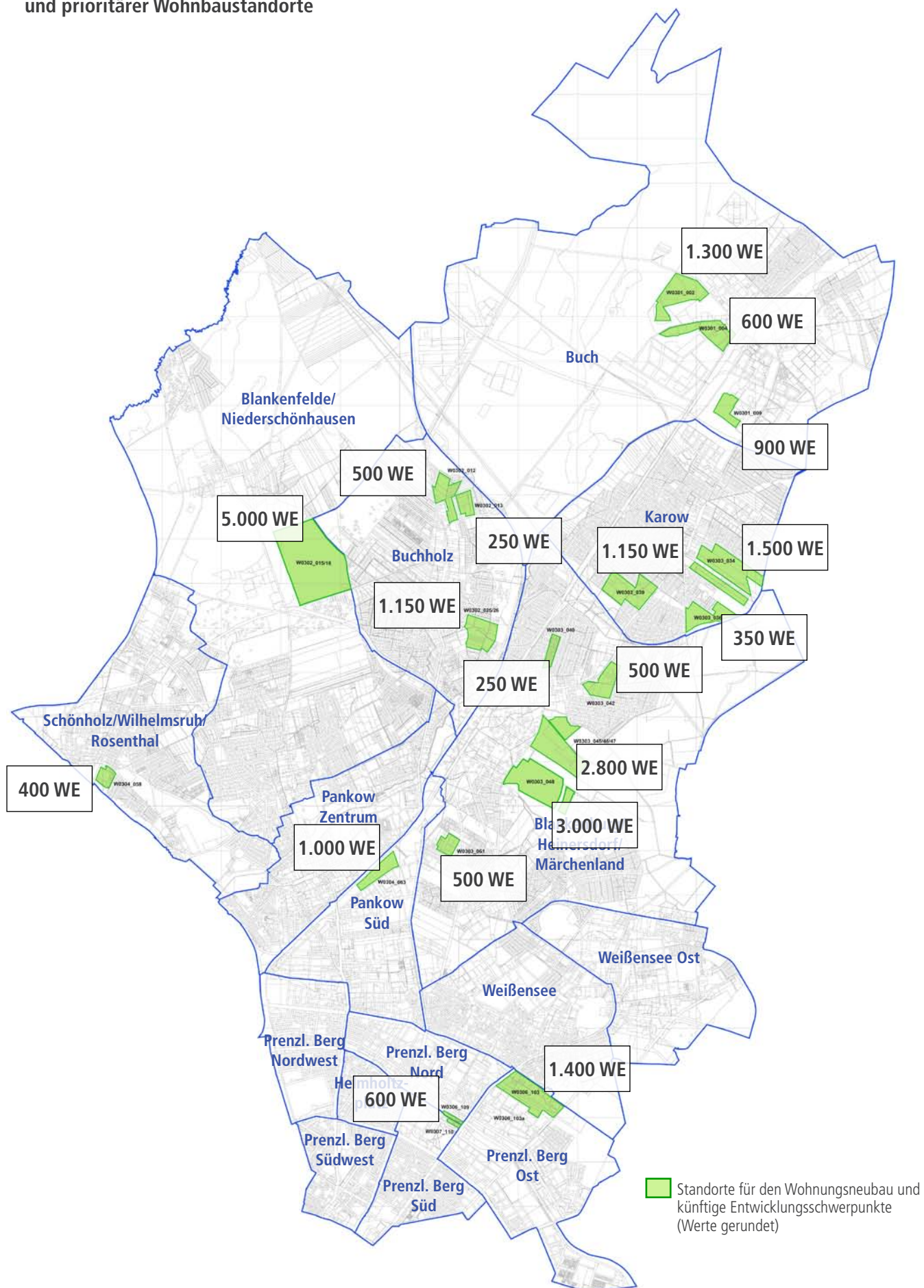
Bei der Detailauswertung wird jedoch deutlich, dass die Aktivierung und Entwicklung der Potenzialflächen eine enorme Herausforderung für den Bezirk darstellen wird. Dies lässt sich insbesondere an der Verteilung der Neubaupotenziale ablesen.

Das Wohnbaupotenzial der einzelnen Neubaustandorte reicht von 50 bis zu 5.000 möglichen Wohneinheiten. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere die kleineren Standorte, die in der Regel nach § 34 BauGB entwickelt werden können und gleichzeitig eine gute Eignung aufweisen, aufgrund des Wohnungsmarktgeschehens auch tatsächlich aktiviert werden, ohne dass aufwendige planungsrechtliche oder umfangreichere infrastrukturelle Maßnahmen und Vorausleistungen erforderlich werden. Das Potenzial dieser kleineren Standorte ist im Vergleich zum Gesamtpotenzial jedoch gering. Auf den Konsensflächen, auf denen gemäß Wohnbaukonzept weniger als 250 Wohneinheiten zu erwarten sind, besteht ein Gesamtpotenzial von lediglich 7.413 Wohneinheiten. Im Durchschnitt können auf diesen Flächen lediglich 75 Wohneinheiten je Standort aktiviert werden.

Weitere kleinere Potenziale werden künftig durch den Baulückenschluss und der Nachverdichtung von Einfamilienhausgebieten kurz- bis mittelfristig erwartet. Wann und in welchem Umfang diese ergänzenden Potenziale auch tatsächlich aktiviert werden, lässt sich allerdings nur schwer vorhersagen und noch weniger aktiv von Seiten des Bezirks steuern. Hierzu zählen ebenfalls die vergleichsweise hohen Potenziale, die im Bereich Dachgeschossausbau und Aufstockung bestehen. Mit Ausnahme der Potenziale, die sich im Bestand genossenschaftlicher bzw. kommunaler Wohnungsunternehmen befinden, ist der Einfluss des Bezirks auch auf deren Aktivierung eher gering.

Der Großteil der ermittelten Neubaupotenziale sammelt sich daher auf nur wenigen Potenzialflächen im Bezirk. Auf 19 WoFIS-Flächen bestehen Neubaupotenziale von insgesamt 23.250 Wohneinheiten. Das bedeutet eine Konzentration von 71% des gesamten Neubaupotenzials auf nur 15% der untersuchten WoFIS-Flächen.

Übersicht künftiger Entwicklungsschwerpunkte und prioritärer Wohnbaustandorte



Diese Flächen werden die künftigen Wohnungsneubauschwerpunkte des Bezirks bilden. Die besondere Bedeutung der Flächen ergibt sich aus der Höhe der Wohnbaupotenziale und den notwendigen Maßnahmen, die zur Entwicklung dieser Flächen notwendig werden. Neben der Schaffung des notwendigen Planungsrechts, werden insbesondere im Bereich der verkehrlichen, technischen und sozialen Infrastruktur umfangreiche Maßnahmen erforderlich werden, damit die ermittelten Potenziale auch tatsächlich in diesem Umfang realisiert werden können. Denn für einen Teil dieser künftigen Entwicklungsschwerpunkte bestehen hohe infrastrukturelle Defizite, denen im Rahmen einer künftigen Bebauung Rechnung getragen werden muss. Gleichzeitig kann auf eine Entwicklung dieser Flächen nicht verzichtet werden, da die übrigen Potenziale die künftigen Neubaubedarfe nicht annähernd abdecken können.

Im Gegensatz zu den kleineren Potenzialen bestehen für die großen Flächen auf Seiten des Bezirks aktive Steuerungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Insbesondere die Errichtung und Bereitstellung dringend notwendiger sozialer und grüner Infrastruktur kann auf Grundlage von Bebauungsplanverfahren und der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung auf diesen Flächen gesichert und umgesetzt werden. Hierzu zählt ebenfalls die anteilige Errichtung preisgebundener Wohnungen, die im Rahmen von Bebauungsplanverfahren planungsrechtlich gesichert werden kann. Insofern werden diese Flächen die künftigen Schwerpunkte der bezirklichen Bauleitplanung darstellen. Darüber hinaus befindet sich ein Teil dieser Flächen auf landeseigenen Grundstücksflächen, wodurch eine mögliche Entwicklung vergleichsweise zügig angestoßen bzw. vorbereitet werden kann.

Prinzipiell muss bei diesen großen Standorten zwischen einer innerstädtischen und randstädtischen Lage unterschieden werden. Die Unterschiede finden sich insbesondere im Bereich der verkehrlichen und technischen Infrastruktur. Die innerstädtischen Schwerpunktbereiche liegen im Bereich Prenzlauer Berg, Wilhelmsruh, Pankow Süd sowie im südlichen Teil Heinersdorfs. Diese Standorte weisen eine überwiegend gute Eignung auf, die sich vor allem aufgrund der Erschließungssituation und Erreichbarkeit im Bestand ergibt. Hierbei ist insbesondere die

bestehende Erschließung und Anbindung der Standorte an das ÖPNV- und SPNV-Netz zu nennen. Im Bereich des motorisierten Individualverkehrs verfügen alle Standorte über einen direkten Anschluss an das übergeordnete Straßennetz. Durch die Aktivierung dieser Potenziale könnten in den südlichen Bezirksregionen rd. 3.900 Wohneinheiten entstehen. Die größten Potenziale befinden sich auf den Standortflächen Michelangelostraße (W0306_103, 1.400 WE) sowie Pankower Tor (W0304_063, 1.000 WE). Für die Potenzialfläche Lilli-Henoch-Straße, westlicher Teil Güterbahnhof Greifswalder Str. (W0307_110/ W0306_109) werden auf Grundlage der aktuellen städtebaulichen Machbarkeitsstudie rd. 600 Wohneinheiten erwartet. Aufgrund laufender Bebauungsplanverfahren kann für die Potenzialflächen Wilhelmruher Tor, östliche der Kopenhagener Straße (W0304_058, 400 WE) sowie Iduna-/Neukirchstraße (W0303_051, 500 WE) von einem kurzfristigen Realisierungshorizont ausgegangen werden.

Die randstädtischen Schwerpunktbereiche liegen in Blankenfelde/Niederschönhausen, Blankenburg, Buchholz, Karow und Buch. Diese Potenziale bilden mit einem möglichen Neubauvolumen von rd. 19.350 die größten Wohnbaupotenziale des Bezirks. Im Gegensatz zu den innerstädtischen Schwerpunktbereichen ist die Entwicklung dieser Standorte in der Regel nur dann in der dargestellten Größenordnung möglich, wenn im Bereich der verkehrlichen und technischen Erschließung umfangreiche Maßnahmen und Vorausleistungen ergriffen werden. So u.a. in den Bereichen des motorisierten Individualverkehrs als auch des öffentlichen Personennahverkehrs. Darüber hinaus werden durch jeden Wohnungsneubau zusätzliche Bedarfe, insbesondere im Bereich der Kindertagesstätten und Grundschulen, ausgelöst. Der Großteil der bestehenden Grundschulen ist aufgrund von Zuzügen und realisierten Wohnbauvorhaben bereits an und über die eigentlichen Grenzen der Aufnahmekapazitäten gelangt. Zur Umsetzung der ermittelten und vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung notwendigen Wohnbaupotenziale wird der Schulneubau, neben den technischen Infrastrukturmaßnahmen, eine der größten Herausforderungen darstellen.

Den nördlichsten Entwicklungsschwerpunkt des Bezirks bildet die Bezirksregion Buch. Auf den prioritären Neubaugrundstücken können bis zu 2.800 Wohneinheiten entstehen. Von den drei bestehenden Standorten erfüllt die Potenzialfläche Buch IV (W0301_009) als landes- bzw. bezirkseigene Fläche die Voraussetzungen bereits mittelfristig bis 2020 realisiert zu werden, wodurch voraussichtlich 900 Wohneinheiten geschaffen werden können.

Für die beiden nördlich gelegenen Standorte Am Sandhaus (W0301_004) sowie Wiltbergstraße, ehem. Regierungs-/MfS-Krankenhaus (W0301_002) wird eine gemeinsame Entwicklung vorgeschlagen, um die erforderlichen verkehrlichen sowie technischen Infrastrukturmaßnahmen wirtschaftlich gestalten und umsetzen zu können. Während sich die Fläche (W0301_002) auf landeseigenen Grundstücksflächen befindet, wird der Standort W0301_004 durch eine teils öffentliche, teils private Eigentümerstruktur geprägt. Wegen der derzeitigen Rahmenbedingungen wird für beide Flächen ein langfristiger Realisierungshorizont als wahrscheinlich erachtet. Bei einer Entwicklung dieser Flächen können nach erster moderater Einschätzung bis zu 1.900 Wohneinheiten entstehen. Die größten Entwicklungshemmnisse bestehen derzeit in den Bestandsgebäuden der ehemaligen Krankenhäuser. Im Rahmen des Wohnbaukonzepts wird eine Nach- bzw. Umnutzung dieser Gebäude nicht empfohlen. Im Sinne der angestrebten städtebaulichen Entwicklung dieser Fläche ist ein Rückbau der Gebäude daher notwendig. Gleichzeitig bestehen auf dem Gelände dem ehemaligen Klinikgelände umfangreiche Waldbestände, die es bei einer künftigen Planung zu berücksichtigen gilt. Für die Fläche Am Sandhaus sind die Belange des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets (LSG-47, Moorlinse) zu beachten.

Die zahlenmäßig größten Wohneinheiten werden mit der Entwicklung und Bebauung der Elisabethaue realisiert werden können. Für das in der Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt befindliche Vorhaben können voraussichtlich bis zu 5.000 Wohneinheiten sowie soziale Infrastruktureinrichtungen geschaffen werden. Derzeit wird ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK Elisabethaue und Umfeld) erarbeitet, um die Rahmenbedingungen und notwendigen Maßnahmen zur Entwicklung dieser Fläche zu ermitteln.

Der Schwerpunktbereich der Bezirksregion Buchholz besteht aus den Standorten Bucher Straße 3-5, Baltrumstr. (W0302_012), Baltrumstr. 37-47 (W0302_013) sowie Buchholz Ost/Ludwig-Quidde-Straße (W0302_025/26). Deren mögliches Wohnbaupotenzial beläuft sich auf rd. 1.850 Wohneinheiten. Für die Entwicklung des Standorts Buchholz Ost/Ludwig-Quidde-Straße in der angestrebten Größenordnung von über 1.000 Wohneinheiten, wird u.a. der Ausbau des bestehenden Straßennetzes (Ausbau Ludwig-Quidde-Str. und Anbindung an die Dr. Markus Straße sowie Chamissostraße) erforderlich werden. Im Gegensatz zu den nördlichen Potenzialflächen (W0302_012 und 013) verfügt der Standort über eine günstigere stadträumliche Einbindung und ist daher auch aufgrund der laufenden Bebauungsplanverfahren prioritär zu behandeln. Gemäß Nahverkehrsplan Berlin 2014-2018 liegt die Potenzialfläche zwar außerhalb der definierten Zielwerte für eine gesicherte Anbindung an den ÖPNV. In einem 500 Meter Radius können allerdings die bestehenden Bus- und Tramlinien erreicht werden, die zugleich eine Zubringerfunktion zu den S-Bahnstationen Blankenburg und Pankow-Heinersdorf erfüllen.

In der östlich angrenzenden Bezirksregion Karow bestehen drei größere Potenzialflächen, die zusammen ein Wohnbaupotenzial von rd. 2.950 Wohneinheiten aufweisen. Die künftigen Entwicklungsschwerpunkte werden aufgrund der infrastrukturellen Rahmenbedingungen in den Standorten Am Teichberg (W0303_034, 1.500 WE) und Karow Süd (W0303_039, 1.100 WE) gesehen. Durch das laufende Planfeststellungsverfahren der künftigen Erweiterung der B 2 bis zum Knotenpunkt Alt-Karow/Bahnhofsstraße, werden die für die Entwicklung der Fläche Am Teichberg notwendigen verkehrlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen geschaffen. Auf der Potenzialfläche Karow Süd wurde ein Wohnbaupotenzial von rd. 1.150 Wohneinheiten ermittelt. Mit dem künftigen Ausbau des bestehenden Bahnkreuzes zum Turmbahnhof Karower Kreuz (Fertigstellung nach 2021) werden diese Potenzialflächen zusätzlich an Lagegunst gewinnen.

In den nördlichen und zentralen Bereichen der Bezirksregion Blankenburg/Heinersdorf/Märchenland bestehen von den ermittelten Konsenspotenzialen insgesamt vier

Standorte, auf denen über 250 Wohneinheiten entwickelt werden können. Zu den kleineren Standorten zählen die Standorte Triftstraße Nord (W0303_040, 250 WE) und Karower Damm (W0303_042, 500 WE). Hohe Erschließungsdefizite, sowohl beim MIV als auch ÖPNV, bestehen bei der Potenzialfläche Triftstraße Nord, die daher nur eingeschränkt als Schwerpunktbereich zu nennen ist. Im Rahmen einer Wohnungsbauentwicklung wird daher die Ertüchtigung des bestehenden Straßennetzes erforderlich werden und zu prüfen sein, ob ein wirtschaftlicher Busbetrieb in diesem Bereich künftig möglich ist. Für den Standort Karower Damm wurde ein Wohnbaupotenzial von rd. 500 Wohneinheiten und eine mittelfristige Realisierungswahrscheinlichkeit ermittelt. Durch den Karower Damm verfügt der Standort über einen Direktanschluss an das übergeordnete Straßennetz und das ÖPNV-Netz.

Die mit Abstand größten Potenziale bestehen auf den landeseigenen Potenzialflächen Blankenburger Pflasterweg (W0303_045/46/47) sowie der südlich angrenzenden Heinersdorfer Str./Ost (W0303_048). Das 2015/16 erarbeitete Konzept zum Blankenburger Pflasterweg sieht neben sozialen Infrastruktureinrichtungen und Mischnutzungen, ein Neubauvolumen von rd. 2.800 Wohneinheiten vor, die langfristig realisiert werden können.





Für die Potenzialfläche Heinersdorfer Str./Ost wird ein Neubauvolumen von 3.000 Wohneinheiten mit dazugehöriger Infrastruktur gesehen. Die mögliche Entwicklung dieser Potenzialfläche steht im Zusammenhang mit der künftigen Tangentialverbindung-Nord (TVN), der Verkehrslösung Heinersdorf und dem Standort Blankenburger Pflasterweg. Aufgrund der langfristigen Entwicklungsperspektive der oben genannten Vorhaben stellt der Standort Heinersdorfer Str./Ost ebenfalls ein langfristiges Wohnbaupotenzial bis 2025 dar.

Diese Standorte könnten durch die Nachverdichtungsmöglichkeiten der bestehenden Erholungsanlagen Blankenburg und Familiengärten ergänzt werden. Vor dem Hintergrund des geplanten Trassenverlaufs der TVN wird perspektivisch eine umfangreiche städtebauliche Neuordnung der Erholungsanlage Blankenburg erforderlich werden, wodurch auf dieser Potenzialfläche bis zu 1.500

Wohneinheiten entstehen könnten. Durch den bereits vorhandenen S-Bahnanschluss (S-Bhf. Blankenburg) weist dieser Standort gegenüber den übrigen Potenzialflächen eine höhere Lagegunst auf. Bei einer vollständigen Neuordnung der Erholungsanlage Familiengärten könnten bis zu 600 Wohneinheiten geschaffen werden. Aufgrund der bestehenden Entwicklungshemmnisse stellen diese Flächen allerdings selbst keine Schwerpunktgebiete dar.

Generell stellt die beabsichtigte Entwicklung des Schwerpunktgebiets Blankenburg/Heinersdorf eine enorme Herausforderung dar. Der nicht bestehende Anschluss an den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) sowie das bereits im Bestand überlastete Straßennetz, erfordern umfangreiche infrastrukturelle Maßnahmen. Die künftige Umsetzung der TVN und der Verkehrslösung Heinersdorf sowie eine Ausweitung des ÖPNV, stellen somit die entscheidenden Voraussetzungen zur Entwicklung dieser Flächen dar. Gleichzeitig ist die Bezirksregion in Bezug auf die soziale Infrastruktur schon jetzt von hohen Defiziten betroffen. Der Standort Blankenburger Pflasterweg mit den geplanten sozialen Infrastruktureinrichtungen ist daher von prioritärer Bedeutung für die Entwicklung der übrigen Standorte des Schwerpunktgebiets Blankenburg/Heinersdorf.

Übersicht künftiger Entwicklungsschwerpunkte und prioritärer Wohnbaustandorte








WoFIS-Kennung	Bezirksregion	Luftbild	Wohneinheiten / Einwohner*	Realisierungshorizont
W0301_002 Wiltbergstr. ehem. Regierungs-/MfS- Krankenhaus	I Buch		1.300 WE / 3.000 EW 900 WE in MFH 400 WE in RH (verdichtet)	langfristig bis 2025
W0301_004 Am Sandhaus	I Buch		600 WE / 1.300 EW 400 WE in MFH 200 WE in RH (verdichtet)	langfristig bis 2025
W0301_009 Buch IV	I Buch		900 WE / 1.800 EW 900 WE in MFH	mittelfristig bis 2020
W0302_015/16 Elisabethhaue	II Blankenfelde / Niederschönhausen		5.000 WE / 10.000 EW (Übernahme Zielzahl SenStadtUm)	langfristig bis 2025
W0302_012 Bucher Straße 3-5, Baltrumstr.	III Buchholz		500 WE / 1.250 EW 300 WE in MFH 200 WE in RH (verdichtet)	langfristig bis 2025
W0302_013 Baltrumstr. 37-47	III Buchholz		250 WE / 650 EW 100 WE in MFH 150 WE in RH (verdichtet)	langfristig bis 2025

*Werte gerundet

Übersicht künftiger Entwicklungsschwerpunkte und prioritärer Wohnbaustandorte

WoFIS-Kennung	Bezirksregion	Luftbild	Wohneinheiten / Einwohner*	Realisierungshorizont
W0302_025/26 Buchholz Ost (Ludwig-Quidde-Straße)	III Buchholz		1.150 WE / 2.400 EW 950 WE in MFH 150 WE in RH (verdichtet)	mittelfristig bis 2020
W0303_034 Am Teichberg	IV Karow		1.500 WE / 3.650 EW 900 WE in MFH 600 WE in RH (verdichtet)	langfristig bis 2025
W0303_036 Straße 52	IV Karow		350 WE / 900 EW 150 WE in MFH 200 WE in RH (verdichtet)	langfristig bis 2025
W0303_039 Karow Süd	IV Karow		1.150 WE / 2.700 EW 800 WE in MFH 350 WE in RH (verdichtet)	mittelfristig bis 2020
W0304_058 Östl. Kopenhagener Straße, Wilhelms- ruher Tor	V Schönholz / Wilhelms- ruh / Rosenthal		400 WE / 800 EW (Übernahme gemäß B-Plan 3-18)	kurzfristig bis 2017
W0303_040 Triftstraße Nord	VII Blankenburg / Heinersdorf / Märchenland		250 WE / 600 EW 125 WE in MFH 125 WE in RH (verdichtet)	langfristig bis 2025

*Werte gerundet

WoFIS-Kennung	Bezirksregion	Luftbild	Wohneinheiten / Einwohner*	Realisierungshorizont
W0303_042 Karower Damm	VII Blankenburg / Heinersdorf / Märchenland		500 WE / 1.250 EW 250 WE in MFH 250 WE in RH (verdichtet)	mittelfristig bis 2020
W0303_045/46/47 Blankenburger Pflasterweg	VII Blankenburg / Heinersdorf / Märchenland		2.800 WE / 5.600 EW (Übernahme Topos-Gutachten)	langfristig bis 2025
W0303_048 Heinersdorfer Str./ Ost	VII Blankenburg / Heinersdorf / Märchenland		3.000 WE / 6.000 EW 3.000 WE in MFH	langfristig bis 2025
W0303_051 Idunastraße / Neukirchstraße	VII Blankenburg / Heinersdorf / Märchenland		500 WE / 1.000 EW (Übernahme gemäß B-Plan 3-41)	kurzfristig bis 2017
W0304_063 Pankower Tor	VIII Pankow Süd		1.000 WE / 2.000 EW (Übernahme gemäß Konzept)	mittelfristig bis 2020
W0306_103 Michelangelostraße	XIV Prenzlauer Berg Ost		1.400 WE / 2.800 EW (Übernahme gemäß Wettbewerbsergebnis)	mittelfristig bis 2020
W0307_110/ W0306_109 Lilli-Henoch-Straße, Greifswalder Str.	XVI Prenzlauer Berg Süd		600 WE / 1.200 EW (Übernahme gemäß städtebaulichen Gutach-terverfahrens)	mittelfristig bis 2020

*Werte gerundet

Basisdaten

Adresse/Standort: **Wiltbergstraße, ehem. Regierungs-/MfS-Krankenhaus**

Planungsraum: Bucher Forst
 Bezirksregion: **Buch**
 Prognoseraum: Buch

Schlüssel: **W0301_002**
 Datenbasis: WoFIS

Ausgangssituation

Art der Nutzung: Ruderalfläche, Waldfläche, ehem. Klinikstandort

Status: ungenutzt

Bebaubarkeit: -

Eigentumssituation: landes/bezirkseigene Fläche(n)

Bodenbelastung: -

Lärmkulisse: 0

Denkmalschutz: +

Kennziffern / Wohnungsbaupotenzial

Gesamtfläche: 211.450 m²
 Fläche soz. Infrastruktur: 4.000 m²

Bauformen: RH, MFH
 GFZ / Geschosse: 1,0 / III-IV
 BGF gesamt: 152.000 m²
 BGF Wohnen: 152.000 m²
 davon EFH/RH: 60.800 m²
 davon MFH: 91.200 m²
 BGF Gewerbe: 0 m²

Wohnbaupotenzial: **1.317 WE / 3.040 EW**

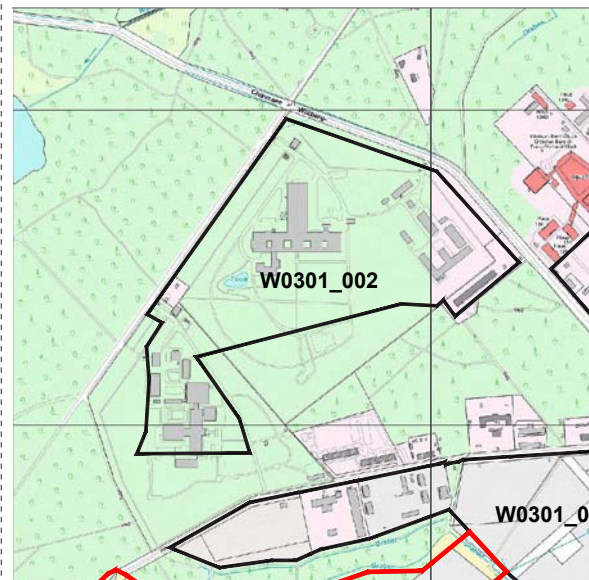
Bewertung / Einschätzung auf Grundlage Bewertungskatalog
 + Positive Wertung / Einschätzung / keine Betroffenheit
 0 Durchschnittliche Wertung / Einschätzung / in Teilen betroffen
 - Negative Wertung / Einschätzung / betroffen

* Wertung der Eignung erfolgt auf Grundlage der erhobenen Prüfkriterien (Kategorien I-III) und stellt eine Zusammenfassung der Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt der Bestandserfassung dar. Ausführliche Erläuterung zur Systematik siehe Bericht zum Wohnbaukonzept Kapitel 6.

Orthophoto 2014



K5 - Karte



Bau- und Planungsrecht

FNP-Darstellung: Gemeinbedarfsflächen (Krankenhaus)

FNP-Änderung: ja
 B-Plan: /
 Stand: /
 Anpassung B-Plan: (Neu-)Aufstellung notwendig

§34 BauGB: /

Soziale Infrastruktur / WohnumfeldBestandssituation soziale Infrastruktur:*(auf Ebene der Bezirks- bzw. Schulregion)*

Versorgungsgrad Grundschule:	+
Versorgungsgrad Kita:	0
Versorgungsgrad Kinderspielplätze:	-
Versorgungsgrad Jugendfreizeit:	0
Versorgungsgrad wohnungsn. Grünfl.:	+
Versorgungsgrad Sportflächen:	+ / +

(gedeckt / ungedeckt)

Erreichbarkeit soz. Infrastruktur: 0/+/0

*(Kita / Grundschule / Jugendfreizeit)*Bestandssituation verkehrliche Infrastruktur:

Erreichbarkeit (fußl.) Bus/Tram:	0
Erreichbarkeit (fußl.) S-/U-Bahn:	-
Erschließung MIV:	+
Erreichbarkeit Zentren:	0

*(gemäß Entwurf Zentrenkonzept 2015)*Künftige Bedarfe Soziale Infrastruktur für Kinder und Jugendliche in den Altersgruppen (Plätze/EW)

0 bis unter 6 Jahre:	182	Plätze
6 bis unter 12 Jahre:	182	Plätze
12 bis unter 16 Jahre:	122	Plätze
6 bis unter 25 Jahre:	578	Plätze

Spielplatzflächen: 3.040 m²Wohnungsnah Grünflächen: 18.240 m²**Hinweise**

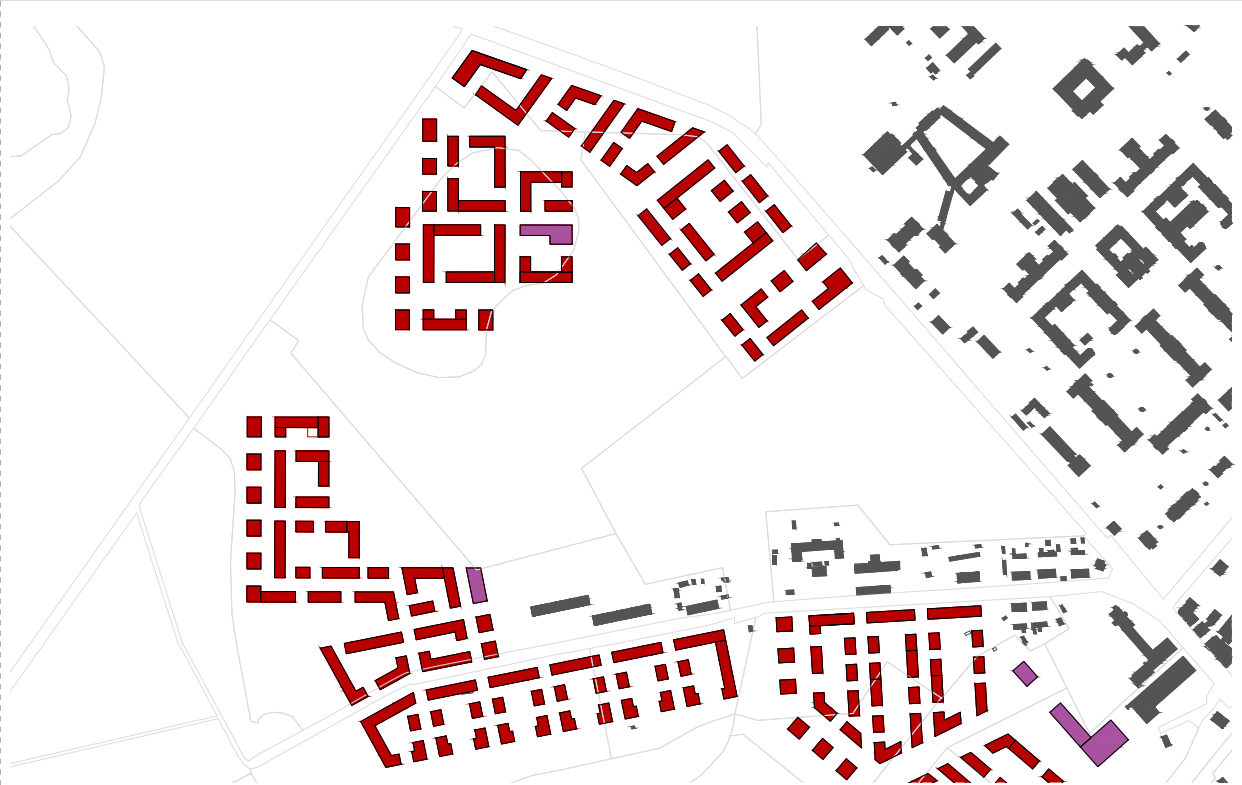
Dissensfläche: /

Dissenstyp: /

- Bestehende Forstflächen sind zu beachten, Klärung Flächentausch Forsten

- Umfangreiche Ordnungs- und Rückbauarbeiten aufgrund bestehender Klinikgebäude erforderlich

- Nachnutzung der Bestandsgebäude wird nicht empfohlen

Eignung*: durchschnittlich (4,5)**Realisierung:** langfristig bis 2025 (0,5)**Entwurfsskizze**

Basisdaten

Adresse/Standort: **Am Sandhaus**

Planungsraum: Bucher Forst
 Bezirksregion: **Buch**
 Prognoseraum: Buch

Schlüssel: **W0301_004**
 Datenbasis: WoFIS

Ausgangssituation

Art der Nutzung: Ruderalfläche, Gewerbe

Status: zum Teil genutzt

Bebaubarkeit: +

Eigentumssituation: sonstige

Bodenbelastung: o

Lärmkulisse: -

Denkmalschutz: +

Kennziffern / Wohnungsbaupotenzial

Gesamtfläche: 168.200 m²
 Fläche soz. Infrastruktur: 17.000 m²

Bauformen: RH, MFH
 GFZ / Geschosse: 0,7 / III-IV
 BGF gesamt: 66.080 m²
 BGF Wohnen: 66.080 m²
 davon EFH/RH: 26.432 m²
 davon MFH: 39.648 m²
 BGF Gewerbe: 0 m²

Wohnbaupotenzial: **573 WE / 1.322 EW**

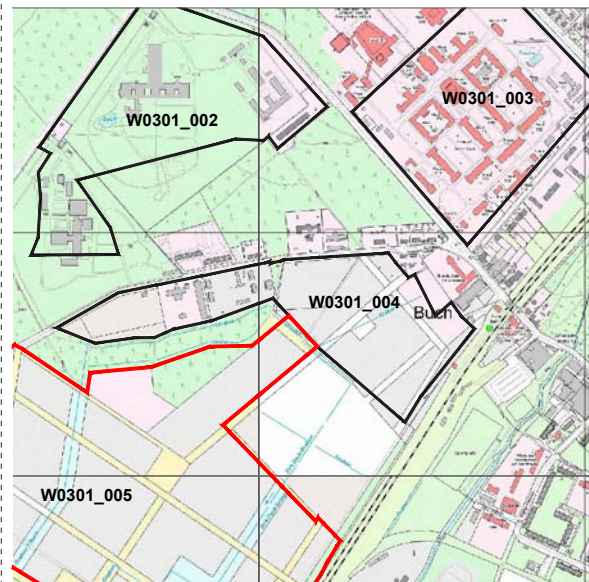
Bewertung / Einschätzung auf Grundlage Bewertungskatalog
 + Positive Wertung / Einschätzung / keine Betroffenheit
 o Durchschnittliche Wertung / Einschätzung / in Teilen betroffen
 - Negative Wertung / Einschätzung / betroffen

* Wertung der Eignung erfolgt auf Grundlage der erhobenen Prüfkriterien (Kategorien I-III) und stellt eine Zusammenfassung der Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt der Bestandserfassung dar. Ausführliche Erläuterung zur Systematik siehe Bericht zum Wohnbaukonzept Kapitel 6.

Orthophoto 2014



K5 - Karte



Bau- und Planungsrecht

FNP-Darstellung: Entlang Karower Chaussee, Gemischte Baufläche M2, Wohnbaufläche W2 und W3

FNP-Änderung: nein
 B-Plan: XIX-35a, 3-11
 Stand: im Verfahren
 Anpassung B-Plan: (Neu-)Aufstellung notwendig

§34 BauGB: /

Soziale Infrastruktur / WohnumfeldBestandssituation soziale Infrastruktur:*(auf Ebene der Bezirks- bzw. Schulregion)*

Versorgungsgrad Grundschule:	+
Versorgungsgrad Kita:	0
Versorgungsgrad Kinderspielplätze:	-
Versorgungsgrad Jugendfreizeit:	0
Versorgungsgrad wohnungsn. Grünfl.:	+
Versorgungsgrad Sportflächen:	+ / +

(gedeckt / ungedeckt)

Erreichbarkeit soz. Infrastruktur:	+ / + / +
------------------------------------	-----------

*(Kita / Grundschule / Jugendfreizeit)*Bestandssituation verkehrliche Infrastruktur:

Erreichbarkeit (fußl.) Bus/Tram:	-
Erreichbarkeit (fußl.) S-/U-Bahn:	0
Erschließung MIV:	-
Erreichbarkeit Zentren:	0

*(gemäß Entwurf Zentrenkonzept 2015)*Künftige Bedarfe Soziale Infrastruktur für Kinder und Jugendliche in den Altersgruppen (Plätze/EW)

0 bis unter 6 Jahre:	79	Plätze
6 bis unter 12 Jahre:	79	Plätze
12 bis unter 16 Jahre:	53	Plätze
6 bis unter 25 Jahre:	251	Plätze

Spielplatzflächen:	1.322	m ²
--------------------	-------	----------------

Wohnungsnahe Grünflächen:	7.930	m ²
---------------------------	-------	----------------

Hinweise

Dissensfläche: /

Dissenstyp: /

- Gemischte Eigentümersituation (in Teilen landeseigen)

- Klärung bestehender städtebaulicher Vertrag/Moratorium erforderlich

- Angrenzendes Landschaftsschutzgebiet (LSG-47, Moorlinse) ist zu berücksichtigen

Eignung*: durchschnittlich (3,2)**Realisierung:** langfristig bis 2025 (-2,0)**Entwurfsskizze**

Basisdaten

Adresse/Standort: **Friedrich-Richter-Straße,
Wolfgang-Heinz-Straße
(Buch IV)**

Planungsraum: Buch
Bezirksregion: **Buch**
Prognoseraum: Buch

Schlüssel: **W0301_009**
Datenbasis: WoFIS

Ausgangssituation

Art der Nutzung: Ruderalfläche, Waldfläche

Status: zum Teil genutzt

Bebaubarkeit: 0

Eigentumssituation: landes/bezirkseigene Fläche(n),
Berliner Forsten

Bodenbelastung: +

Lärmkulisse: 0

Denkmalschutz: +

Kennziffern / Wohnungsbaupotenzial

Gesamtfläche: 82.900 m²
Fläche soz. Infrastruktur: 2.000 m²

Bauformen: MFH
GFZ / Geschosse: 1,4 / IV-VI
BGF gesamt: 90.608 m²
BGF Wohnen: 90.608 m²
davon EFH/RH: 0 m²
davon MFH: 90.608 m²
BGF Gewerbe: 0 m²

Wohnbaupotenzial: **906 WE / 1.812 EW**

Bewertung / Einschätzung auf Grundlage Bewertungskatalog

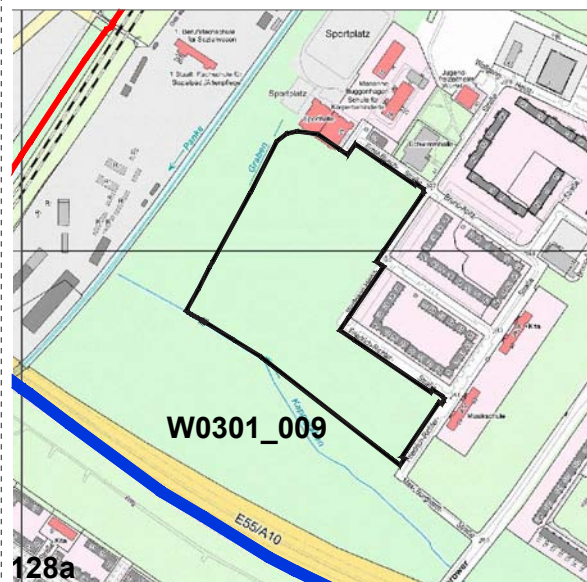
+ Positive Wertung / Einschätzung / keine Betroffenheit
0 Durchschnittliche Wertung / Einschätzung / in Teilen betroffen
- Negative Wertung / Einschätzung / betroffen

* Wertung der Eignung erfolgt auf Grundlage der erhobenen Prüfkriterien (Kategorien I-III) und stellt eine Zusammenfassung der Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt der Bestandserfassung dar. Ausführliche Erläuterung zur Systematik siehe Bericht zum Wohnbaukonzept Kapitel 6.

Orthophoto 2014



K5 - Karte



Bau- und Planungsrecht

FNP-Darstellung: Wohnbaufläche W2

FNP-Änderung: nein

B-Plan: /

Stand: /

Anpassung B-Plan: (Neu-)Aufstellung notwendig

§34 BauGB: /

Soziale Infrastruktur / WohnumfeldBestandssituation soziale Infrastruktur:*(auf Ebene der Bezirks- bzw. Schulregion)*

Versorgungsgrad Grundschule:	+
Versorgungsgrad Kita:	0
Versorgungsgrad Kinderspielplätze:	-
Versorgungsgrad Jugendfreizeit:	0
Versorgungsgrad wohnungsn. Grünfl.:	+
Versorgungsgrad Sportflächen:	+ / +

(gedeckt / ungedeckt)

Erreichbarkeit soz. Infrastruktur:	+ / + / +
------------------------------------	-----------

*(Kita / Grundschule / Jugendfreizeit)*Bestandssituation verkehrliche Infrastruktur:

Erreichbarkeit (fußl.) Bus/Tram:	-
Erreichbarkeit (fußl.) S-/U-Bahn:	-
Erschließung MIV:	+
Erreichbarkeit Zentren:	0

*(gemäß Entwurf Zentrenkonzept 2015)*Künftige Bedarfe Soziale Infrastruktur für Kinder und Jugendliche in den Altersgruppen (Plätze/EW)

0 bis unter 6 Jahre:	109	Plätze
6 bis unter 12 Jahre:	109	Plätze
12 bis unter 16 Jahre:	72	Plätze
6 bis unter 25 Jahre:	344	Plätze

Spielplatzflächen:	1.812	m ²
--------------------	-------	----------------

Wohnungsnahe Grünflächen:	10.873	m ²
---------------------------	--------	----------------

Hinweise

Dissensfläche: /

Dissenstyp: /

- Bestehende Waldflächen (Berliner Forsten) sind zu berücksichtigen
- Bestandteil Stadtumbau Ost Fördergebiet Buch
- Derzeit in Teilen temporäre Freizeitnutzung

Eignung*: gut (6,2)**Realisierung:** mittelfristig bis 2020 (1,5)**Entwurfsskizze**

Basisdaten

Adresse/Standort: **Elisabethaue**

Planungsraum: Blankenfelde
 Bezirksregion: **Blankenfelde/Niederschönhausen**

Prognoseraum: Nördliches Pankow

Schlüssel: **W0302_015_16**
 Datenbasis: WoFIS

Ausgangssituation

Art der Nutzung: Landwirtschaft

Status: genutzt

Bebaubarkeit: +

Eigentumssituation: landes/bezirkseigene Fläche(n)

Bodenbelastung: -

Lärmkulisse: +

Denkmalschutz: +

Kennziffern / Wohnungsbaupotenzial

Gesamtfläche: 729.000 m²
 Fläche soz. Infrastruktur: 30.000 m²

Bauformen: MFH
 GFZ / Geschosse: 1,4 / IV-VI
 BGF gesamt: 500.000 m²
 BGF Wohnen: 500.000 m²
 davon EFH/RH: 0 m²
 davon MFH: 500.000 m²
 BGF Gewerbe: 0 m²

Wohnbaupotenzial: **5.000 WE / 10.000 EW**

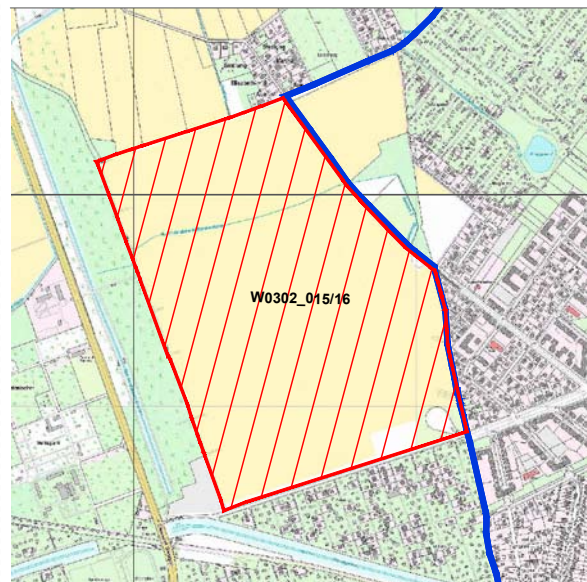
Bewertung / Einschätzung auf Grundlage Bewertungskatalog
 + Positive Wertung / Einschätzung / keine Betroffenheit
 o Durchschnittliche Wertung / Einschätzung / in Teilen betroffen
 - Negative Wertung / Einschätzung / betroffen

* Wertung der Eignung erfolgt auf Grundlage der erhobenen Prüfkriterien (Kategorien I-III) und stellt eine Zusammenfassung der Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt der Bestandserfassung dar. Ausführliche Erläuterung zur Systematik siehe Bericht zum Wohnbaukonzept Kapitel 6.

Orthophoto 2014



K5 - Karte



Bau- und Planungsrecht

FNP-Darstellung: Wohnbaufläche W3 (landschaftliche Prägung)

FNP-Änderung: ja
 B-Plan: XIX-56, XIX-56a
 Stand: im Verfahren
 Anpassung B-Plan: (Neu-)Aufstellung notwendig

§34 BauGB: /

Soziale Infrastruktur / WohnumfeldBestandssituation soziale Infrastruktur:*(auf Ebene der Bezirks- bzw. Schulregion)*

Versorgungsgrad Grundschule:	-
Versorgungsgrad Kita:	0
Versorgungsgrad Kinderspielplätze:	-
Versorgungsgrad Jugendfreizeit:	-
Versorgungsgrad wohnungsn. Grünfl.:	0
Versorgungsgrad Sportflächen:	- / 0

(gedeckt / ungedeckt)

Erreichbarkeit soz. Infrastruktur: 0/-/0

*(Kita / Grundschule / Jugendfreizeit)*Bestandssituation verkehrliche Infrastruktur:

Erreichbarkeit (fußl.) Bus/Tram:	0
Erreichbarkeit (fußl.) S-/U-Bahn:	-
Erschließung MIV:	-
Erreichbarkeit Zentren:	-

*(gemäß Entwurf Zentrenkonzept 2015)*Künftige Bedarfe Soziale Infrastruktur für Kinder und Jugendliche in den Altersgruppen (Plätze/EW)

0 bis unter 6 Jahre:	600	Plätze
6 bis unter 12 Jahre:	600	Plätze
12 bis unter 16 Jahre:	400	Plätze
6 bis unter 25 Jahre:	1.900	Plätze

Spielplatzflächen: 10.000 m²Wohnungsnah Grünflächen: 60.000 m²**Hinweise**Dissensfläche: **DISSENS in Überprüfung**

Dissenstyp: /

- Zuständigkeit Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

- Untersuchungsgebiet ISEK Elisabethaue

Eignung*: gering (-2,5)**Realisierung:** langfristig bis 2025 (-2,5)

Basisdaten

Adresse/Standort: **Bucher Straße 3-5**

Planungsraum: Buchholz
 Bezirksregion: **Buchholz**
 Prognoseraum: Nördliches Pankow

Schlüssel: **W0302_012**
 Datenbasis: WoFIS

Ausgangssituation

Art der Nutzung: Landwirtschaft, Gewerbe,
 Ruderalfläche

Status: genutzt

Bebaubarkeit: o

Eigentumssituation: sonstige

Bodenbelastung: o

Lärmkulisse: -

Denkmalschutz: +

Kennziffern / Wohnungsbaupotenzial

Gesamtfläche: 116.000 m²
 Fläche soz. Infrastruktur: 2.000 m²

Bauformen: RH, MFH
 GFZ / Geschosse: 0,7 / III
 BGF gesamt: 62.720 m²
 BGF Wohnen: 62.720 m²
 davon EFH/RH: 31.360 m²
 davon MFH: 31.360 m²
 BGF Gewerbe: 0 m²

Wohnbaupotenzial: **523 WE / 1.254 EW**

Bewertung / Einschätzung auf Grundlage Bewertungskatalog

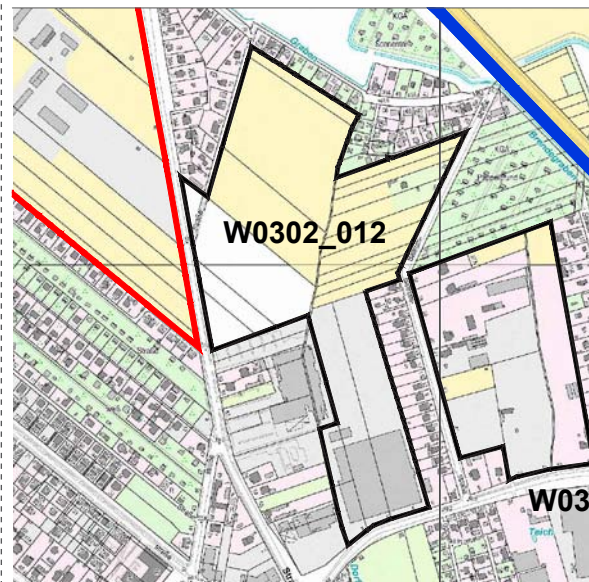
+ Positive Wertung / Einschätzung / keine Betroffenheit
 o Durchschnittliche Wertung / Einschätzung / in Teilen betroffen
 - Negative Wertung / Einschätzung / betroffen

* Wertung der Eignung erfolgt auf Grundlage der erhobenen Prüfkriterien (Kategorien I-III) und stellt eine Zusammenfassung der Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt der Bestandserfassung dar. Ausführliche Erläuterung zur Systematik siehe Bericht zum Wohnbaukonzept Kapitel 6.

Orthophoto 2014



K5 - Karte



Bau- und Planungsrecht

FNP-Darstellung: Gemischte Baufläche M2

FNP-Änderung: nein

B-Plan: /

Stand: /

Anpassung B-Plan: (Neu-)Aufstellung notwendig

§34 BauGB: /

Soziale Infrastruktur / WohnumfeldBestandssituation soziale Infrastruktur:*(auf Ebene der Bezirks- bzw. Schulregion)*

Versorgungsgrad Grundschule:	-
Versorgungsgrad Kita:	0
Versorgungsgrad Kinderspielplätze:	0
Versorgungsgrad Jugendfreizeit:	+
Versorgungsgrad wohnungsn. Grünfl.:	+
Versorgungsgrad Sportflächen:	- / 0

(gedeckt / ungedeckt)

Erreichbarkeit soz. Infrastruktur: +/-

*(Kita / Grundschule / Jugendfreizeit)*Bestandssituation verkehrliche Infrastruktur:

Erreichbarkeit (fußl.) Bus/Tram:	+
Erreichbarkeit (fußl.) S-/U-Bahn:	-
Erschließung MIV:	0
Erreichbarkeit Zentren:	0

*(gemäß Entwurf Zentrenkonzept 2015)*Künftige Bedarfe Soziale Infrastruktur für Kinder und Jugendliche in den Altersgruppen (Plätze/EW)

0 bis unter 6 Jahre:	75	Plätze
6 bis unter 12 Jahre:	75	Plätze
12 bis unter 16 Jahre:	50	Plätze
6 bis unter 25 Jahre:	238	Plätze

Spielplatzflächen: 1.254 m²Wohnungsnah Grünflächen: 7.526 m²**Hinweise**

Dissensfläche: /

Dissenstyp: /

Eignung*: gering (-0,2)**Realisierung:** langfristig bis 2025 (-2,0)**Entwurfsskizze**

Basisdaten

Adresse/Standort: **Baltrumstr. Ost**

Planungsraum: Buchholz
 Bezirksregion: **Buchholz**
 Prognoseraum: Nördliches Pankow

Schlüssel: **W0302_013**
 Datenbasis: WoFIS

Ausgangssituation

Art der Nutzung: Ruderalfläche, Gewerbe

Status: zum Teil genutzt

Bebaubarkeit: 0

Eigentumssituation: sonstige

Bodenbelastung: -

Lärmkulisse: -

Denkmalschutz: +

Kennziffern / Wohnungsbaupotenzial

Gesamtfläche: 59.100 m²
 Fläche soz. Infrastruktur: 0 m²

Bauformen: RH, MFH
 GFZ / Geschosse: 0,7 / III
 BGF gesamt: 33.096 m²
 BGF Wohnen: 33.096 m²
 davon EFH/RH: 23.167 m²
 davon MFH: 9.929 m²
 BGF Gewerbe: 0 m²

Wohnbaupotenzial: **254 WE / 662 EW**

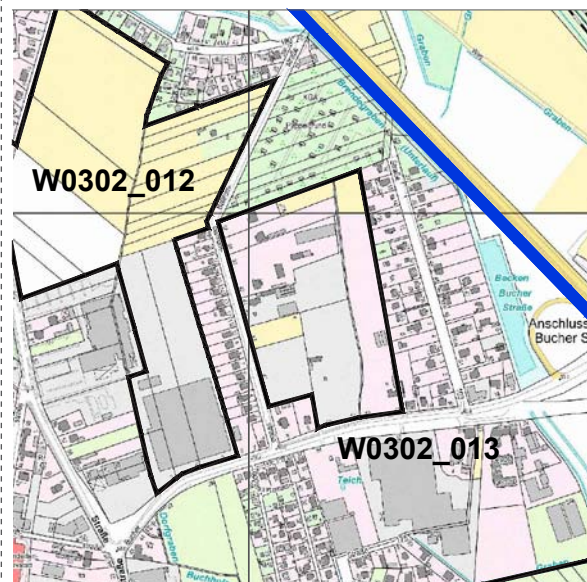
Bewertung / Einschätzung auf Grundlage Bewertungskatalog
 + Positive Wertung / Einschätzung / keine Betroffenheit
 0 Durchschnittliche Wertung / Einschätzung / in Teilen betroffen
 - Negative Wertung / Einschätzung / betroffen

* Wertung der Eignung erfolgt auf Grundlage der erhobenen Prüfkriterien (Kategorien I-III) und stellt eine Zusammenfassung der Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt der Bestandserfassung dar. Ausführliche Erläuterung zur Systematik siehe Bericht zum Wohnbaukonzept Kapitel 6.

Orthophoto 2014



K5 - Karte



Bau- und Planungsrecht

FNP-Darstellung: Gemischte Baufläche M2

FNP-Änderung: nein
 B-Plan: /
 Stand: /
 Anpassung B-Plan: (Neu-)Aufstellung notwendig

§34 BauGB: /

Soziale Infrastruktur / WohnumfeldBestandssituation soziale Infrastruktur:*(auf Ebene der Bezirks- bzw. Schulregion)*

Versorgungsgrad Grundschule:	-
Versorgungsgrad Kita:	0
Versorgungsgrad Kinderspielplätze:	0
Versorgungsgrad Jugendfreizeit:	+
Versorgungsgrad wohnungsn. Grünfl.:	+
Versorgungsgrad Sportflächen:	- / 0

(gedeckt / ungedeckt)

Erreichbarkeit soz. Infrastruktur:	+/-/-
------------------------------------	-------

*(Kita / Grundschule / Jugendfreizeit)*Bestandssituation verkehrliche Infrastruktur:

Erreichbarkeit (fußl.) Bus/Tram:	0
Erreichbarkeit (fußl.) S-/U-Bahn:	-
Erschließung MIV:	0
Erreichbarkeit Zentren:	0

*(gemäß Entwurf Zentrenkonzept 2015)*Künftige Bedarfe Soziale Infrastruktur für Kinder und Jugendliche in den Altersgruppen (Plätze/EW)

0 bis unter 6 Jahre:	40	Plätze
6 bis unter 12 Jahre:	40	Plätze
12 bis unter 16 Jahre:	26	Plätze
6 bis unter 25 Jahre:	126	Plätze

Spielplatzflächen:	662	m ²
--------------------	-----	----------------

Wohnungsnah Grünflächen:	3.972	m ²
--------------------------	-------	----------------

Hinweise

Dissensfläche: /

Dissenstyp: /

Eignung*: gering (-1,2)**Realisierung:** langfristig bis 2025 (-2,0)**Entwurfsskizze**

Basisdaten

Adresse/Standort: **Ludwig-Quidde-Straße I, II**

Planungsraum: Buchholz
 Bezirksregion: **Buchholz**
 Prognoseraum: Nördliches Pankow

Schlüssel: **W0302_025_26**
 Datenbasis: WoFIS

Ausgangssituation

Art der Nutzung: Ruderalfläche, Landwirtschaft

Status: zum Teil genutzt

Bebaubarkeit: +

Eigentumssituation: sonstige

Bodenbelastung: +

Lärmkulisse: -

Denkmalschutz: +

Kennziffern / Wohnungsbaupotenzial

Gesamtfläche: 155.400 m²
 Fläche soz. Infrastruktur: 2.000 m²

Bauformen: RH, MFH
 GFZ / Geschosse: 1,0 / IV
 BGF gesamt: 122.720 m²
 BGF Wohnen: 122.720 m²
 davon EFH/RH: 24.544 m²
 davon MFH: 98.176 m²
 BGF Gewerbe: 0 m²

Wohnbaupotenzial: **1.145 WE / 2.454 EW**

Bewertung / Einschätzung auf Grundlage Bewertungskatalog

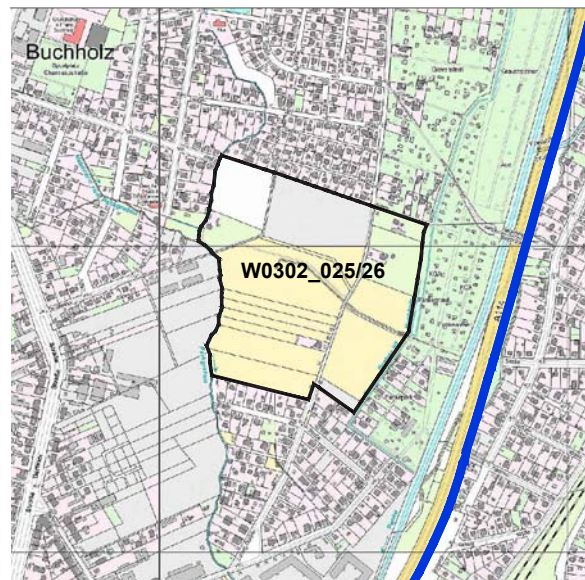
+ Positive Wertung / Einschätzung / keine Betroffenheit
 o Durchschnittliche Wertung / Einschätzung / in Teilen betroffen
 - Negative Wertung / Einschätzung / betroffen

* Wertung der Eignung erfolgt auf Grundlage der erhobenen Prüfkriterien (Kategorien I-III) und stellt eine Zusammenfassung der Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt der Bestandserfassung dar. Ausführliche Erläuterung zur Systematik siehe Bericht zum Wohnbaukonzept Kapitel 6.

Orthophoto 2014



K5 - Karte



Bau- und Planungsrecht

FNP-Darstellung: Wohnbaufläche W3, Grünzug

FNP-Änderung: nein
 B-Plan: XIX-48a/c
 Stand: im Verfahren
 Anpassung B-Plan: /

§34 BauGB: /

Soziale Infrastruktur / WohnumfeldBestandssituation soziale Infrastruktur:*(auf Ebene der Bezirks- bzw. Schulregion)*

Versorgungsgrad Grundschule:	-
Versorgungsgrad Kita:	0
Versorgungsgrad Kinderspielplätze:	0
Versorgungsgrad Jugendfreizeit:	+
Versorgungsgrad wohnungsn. Grünfl.:	+
Versorgungsgrad Sportflächen:	- / 0

(gedeckt / ungedeckt)

Erreichbarkeit soz. Infrastruktur:	+/0/0
------------------------------------	-------

*(Kita / Grundschule / Jugendfreizeit)*Bestandssituation verkehrliche Infrastruktur:

Erreichbarkeit (fußl.) Bus/Tram:	-
Erreichbarkeit (fußl.) S-/U-Bahn:	-
Erschließung MIV:	-
Erreichbarkeit Zentren:	0

*(gemäß Entwurf Zentrenkonzept 2015)*Künftige Bedarfe Soziale Infrastruktur für Kinder und Jugendliche in den Altersgruppen (Plätze/EW)

0 bis unter 6 Jahre:	147	Plätze
6 bis unter 12 Jahre:	147	Plätze
12 bis unter 16 Jahre:	98	Plätze
6 bis unter 25 Jahre:	466	Plätze

Spielplatzflächen:	2.454	m ²
--------------------	-------	----------------

Wohnungsnah Grünflächen:	14.726	m ²
--------------------------	--------	----------------

Hinweise

Dissensfläche: /

Dissenstyp: /

Eignung*: durchschnittlich (0,5)**Realisierung:** mittelfristig bis 2020 (0,0)**Entwurfsskizze**

BasisdatenAdresse/Standort: **Am Teichberg**

Planungsraum: Alt-Karow

Bezirksregion: **Karow**

Prognoseraum: Nördliches Weißensee

Schlüssel: **W0303_034**

Datenbasis: WoFIS

Ausgangssituation

Art der Nutzung: Landwirtschaft

Status: genutzt

Bebaubarkeit: +

Eigentumssituation: sonstige

Bodenbelastung: +

Lärmkulisse: +

Denkmalschutz: +

Kennziffern / WohnungsbaupotenzialGesamtfläche: 339.900 m²Fläche soz. Infrastruktur: 22.000 m²

Bauformen: RH, MFH

GFZ / Geschosse: 1,0 / II-IV

BGF gesamt: 182.400 m²BGF Wohnen: 182.400 m²davon EFH/RH: 91.200 m²davon MFH: 91.200 m²BGF Gewerbe: 0 m²Wohnbaupotenzial: **1.520 WE / 3.648 EW**

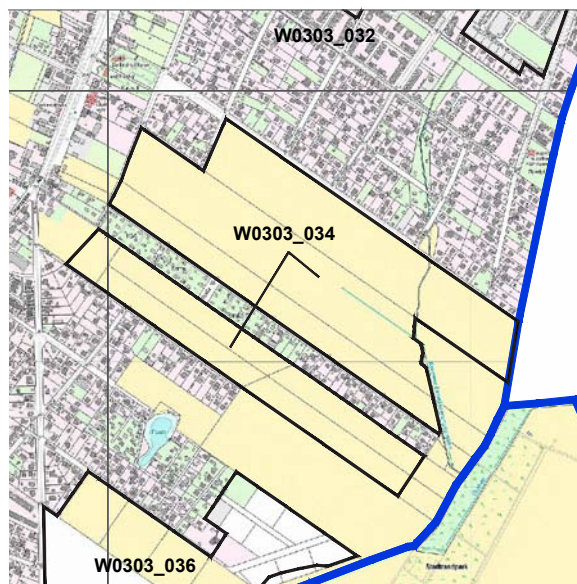
Bewertung / Einschätzung auf Grundlage Bewertungskatalog

+ Positive Wertung / Einschätzung / keine Betroffenheit

o Durchschnittliche Wertung / Einschätzung / in Teilen betroffen

- Negative Wertung / Einschätzung / betroffen

* Wertung der Eignung erfolgt auf Grundlage der erhobenen Prüfkriterien (Kategorien I-III) und stellt eine Zusammenfassung der Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt der Bestandserfassung dar. Ausführliche Erläuterung zur Systematik siehe Bericht zum Wohnbaukonzept Kapitel 6.

Orthophoto 2014**K5 - Karte****Bau- und Planungsrecht**

FNP-Darstellung: Wohnbaufläche W3, ÜHVSt

FNP-Änderung: nein

B-Plan: XVIII-25a

Stand: im Verfahren

Anpassung B-Plan: (Neu-)Aufstellung notwendig

§34 BauGB: /

Soziale Infrastruktur / WohnumfeldBestandssituation soziale Infrastruktur:*(auf Ebene der Bezirks- bzw. Schulregion)*

Versorgungsgrad Grundschule:	+
Versorgungsgrad Kita:	0
Versorgungsgrad Kinderspielflächen:	+
Versorgungsgrad Jugendfreizeit:	0
Versorgungsgrad wohnungsn. Grünfl.:	+
Versorgungsgrad Sportflächen:	0 / -

(gedeckt / ungedeckt)

Erreichbarkeit soz. Infrastruktur:	+/0/0
------------------------------------	-------

*(Kita / Grundschule / Jugendfreizeit)*Bestandssituation verkehrliche Infrastruktur:

Erreichbarkeit (fußl.) Bus/Tram:	-
Erreichbarkeit (fußl.) S-/U-Bahn:	-
Erschließung MIV:	-
Erreichbarkeit Zentren:	-

*(gemäß Entwurf Zentrenkonzept 2015)*Künftige Bedarfe Soziale Infrastruktur für Kinder und Jugendliche in den Altersgruppen (Plätze/EW)

0 bis unter 6 Jahre:	219	Plätze
6 bis unter 12 Jahre:	219	Plätze
12 bis unter 16 Jahre:	146	Plätze
6 bis unter 25 Jahre:	693	Plätze

Spielplatzflächen:	3.648	m ²
--------------------	-------	----------------

Wohnungsnahe Grünflächen:	21.888	m ²
---------------------------	--------	----------------

Hinweise

Dissensfläche: /

Dissenstyp: /

- Laufendes Planfeststellungsverfahren Erweiterung
B 2 zum Knotenpunkt Alt-Karow/Bahnhofsstraße

Eignung*: gering (-0,5)**Realisierung:** langfristig bis 2025 (-3,0)**Entwurfsskizze**

Basisdaten

Adresse/Standort: **Straße 52**

Planungsraum: Alt-Karow

Bezirksregion: **Karow**

Prognoseraum: Nördliches Weißensee

Schlüssel: **W0303_036**

Datenbasis: WoFIS

Ausgangssituation

Art der Nutzung: Landwirtschaft, Ruderalfläche

Status: zum Teil genutzt

Bebaubarkeit: +

Eigentumssituation: sonstige

Bodenbelastung: +

Lärmkulisse: +

Denkmalschutz: +

Kennziffern / Wohnungsbaupotenzial

Gesamtfläche: 134.300 m²

Fläche soz. Infrastruktur: 2.000 m²

Bauformen: RH, MFH

GFZ / Geschosse: 0,8 / II-IV

BGF gesamt: 46.720 m²

BGF Wohnen: 46.720 m²

davon EFH/RH: 32.704 m²

davon MFH: 14.016 m²

BGF Gewerbe: 0 m²

Wohnbaupotenzial: **358 WE / 934 EW**

Bewertung / Einschätzung auf Grundlage Bewertungskatalog

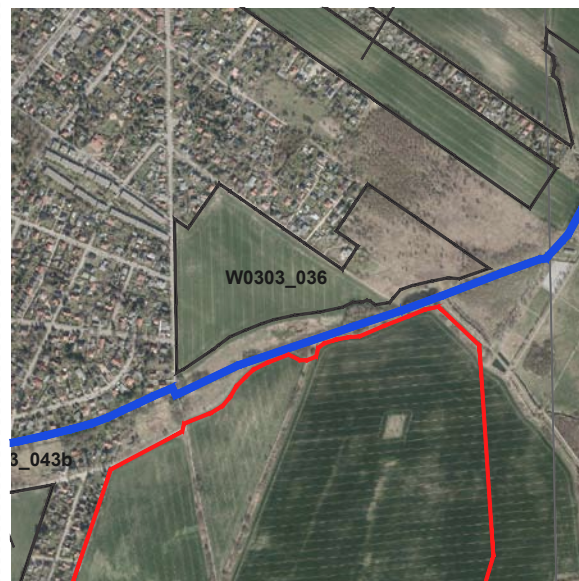
+ Positive Wertung / Einschätzung / keine Betroffenheit

o Durchschnittliche Wertung / Einschätzung / in Teilen betroffen

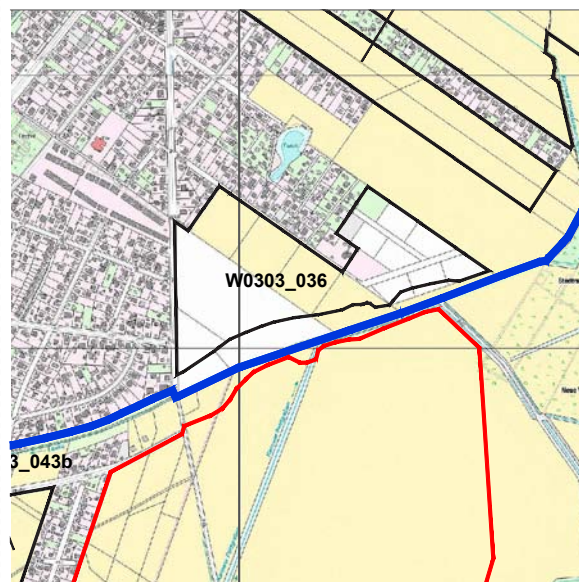
- Negative Wertung / Einschätzung / betroffen

* Wertung der Eignung erfolgt auf Grundlage der erhobenen Prüfkriterien (Kategorien I-III) und stellt eine Zusammenfassung der Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt der Bestandserfassung dar. Ausführliche Erläuterung zur Systematik siehe Bericht zum Wohnbaukonzept Kapitel 6.

Orthophoto 2014



K5 - Karte



Bau- und Planungsrecht

FNP-Darstellung: Wohnbaufläche W4, ÜHVSt, Gemeinbedarf Sport/Schule

FNP-Änderung: nein

B-Plan: /

Stand: /

Anpassung B-Plan: (Neu-)Aufstellung notwendig

§34 BauGB: /

Soziale Infrastruktur / WohnumfeldBestandssituation soziale Infrastruktur:*(auf Ebene der Bezirks- bzw. Schulregion)*

Versorgungsgrad Grundschule:	+
Versorgungsgrad Kita:	0
Versorgungsgrad Kinderspielplätze:	+
Versorgungsgrad Jugendfreizeit:	0
Versorgungsgrad wohnungsn. Grünfl.:	+
Versorgungsgrad Sportflächen:	0 / -

(gedeckt / ungedeckt)

Erreichbarkeit soz. Infrastruktur: +/o/-

*(Kita / Grundschule / Jugendfreizeit)*Bestandssituation verkehrliche Infrastruktur:

Erreichbarkeit (fußl.) Bus/Tram:	-
Erreichbarkeit (fußl.) S-/U-Bahn:	-
Erschließung MIV:	-
Erreichbarkeit Zentren:	-

*(gemäß Entwurf Zentrenkonzept 2015)*Künftige Bedarfe Soziale Infrastruktur für Kinder und Jugendliche in den Altersgruppen (Plätze/EW)

0 bis unter 6 Jahre:	56	Plätze
6 bis unter 12 Jahre:	56	Plätze
12 bis unter 16 Jahre:	37	Plätze
6 bis unter 25 Jahre:	178	Plätze
Spielplatzflächen:	934	m ²
Wohnungsnah Grünflächen:	5.606	m ²

Hinweise

Dissensfläche: /

Dissenstyp: /

- Teilfläche als mögliche Ersatzmaßnahme im Zusammenhang mit Laakegrünzug vorgesehen

Eignung*: gering (-0,7)**Realisierung:** langfristig bis 2025 (-3,0)

Basisdaten

Adresse/Standort: **WO Karow / Süd**

Planungsraum: Alt-Karow

Bezirksregion: **Karow**

Prognoseraum: Nördliches Weißensee

Schlüssel: **W0303_039**

Datenbasis: WoFIS

Ausgangssituation

Art der Nutzung: Landwirtschaft

Status: genutzt

Bebaubarkeit: +

Eigentumssituation: sonstige

Bodenbelastung: +

Lärmkulisse: -

Denkmalschutz: +

Kennziffern / Wohnungsbaupotenzial

Gesamtfläche: 203.600 m²

Fläche soz. Infrastruktur: 2.000 m²

Bauformen: RH, MFH

GFZ / Geschosse: 1,0 / II-IV

BGF gesamt: 134.400 m²

BGF Wohnen: 134.400 m²

davon EFH/RH: 53.760 m²

davon MFH: 80.640 m²

BGF Gewerbe: 0 m²

Wohnbaupotenzial: **1.165 WE / 2.688 EW**

Bewertung / Einschätzung auf Grundlage Bewertungskatalog

+ Positive Wertung / Einschätzung / keine Betroffenheit

o Durchschnittliche Wertung / Einschätzung / in Teilen betroffen

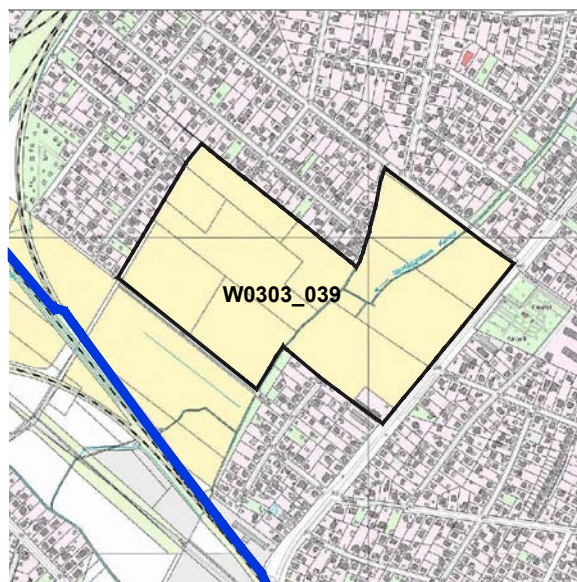
- Negative Wertung / Einschätzung / betroffen

* Wertung der Eignung erfolgt auf Grundlage der erhobenen Prüfkriterien (Kategorien I-III) und stellt eine Zusammenfassung der Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt der Bestandserfassung dar. Ausführliche Erläuterung zur Systematik siehe Bericht zum Wohnbaukonzept Kapitel 6.

Orthophoto 2014



K5 - Karte



Bau- und Planungsrecht

FNP-Darstellung: Wohnbaufläche W3/4, Schule, Grünfläche

FNP-Änderung: ja

B-Plan: XVIII-27

Stand: im Verfahren

Anpassung B-Plan: (Neu-)Aufstellung notwendig

§34 BauGB: /

Soziale Infrastruktur / WohnumfeldBestandssituation soziale Infrastruktur:*(auf Ebene der Bezirks- bzw. Schulregion)*

Versorgungsgrad Grundschule:	+
Versorgungsgrad Kita:	0
Versorgungsgrad Kinderspielplätze:	+
Versorgungsgrad Jugendfreizeit:	0
Versorgungsgrad wohnungsn. Grünfl.:	+
Versorgungsgrad Sportflächen:	0 / -

(gedeckt / ungedeckt)

Erreichbarkeit soz. Infrastruktur:	+/0/-
------------------------------------	-------

*(Kita / Grundschule / Jugendfreizeit)*Bestandssituation verkehrliche Infrastruktur:

Erreichbarkeit (fußl.) Bus/Tram:	0
Erreichbarkeit (fußl.) S-/U-Bahn:	-
Erschließung MIV:	+
Erreichbarkeit Zentren:	-

*(gemäß Entwurf Zentrenkonzept 2015)*Künftige Bedarfe Soziale Infrastruktur für Kinder und Jugendliche in den Altersgruppen (Plätze/EW)

0 bis unter 6 Jahre:	161	Plätze
6 bis unter 12 Jahre:	161	Plätze
12 bis unter 16 Jahre:	108	Plätze
6 bis unter 25 Jahre:	511	Plätze

Spielplatzflächen:	2.688	m ²
--------------------	-------	----------------

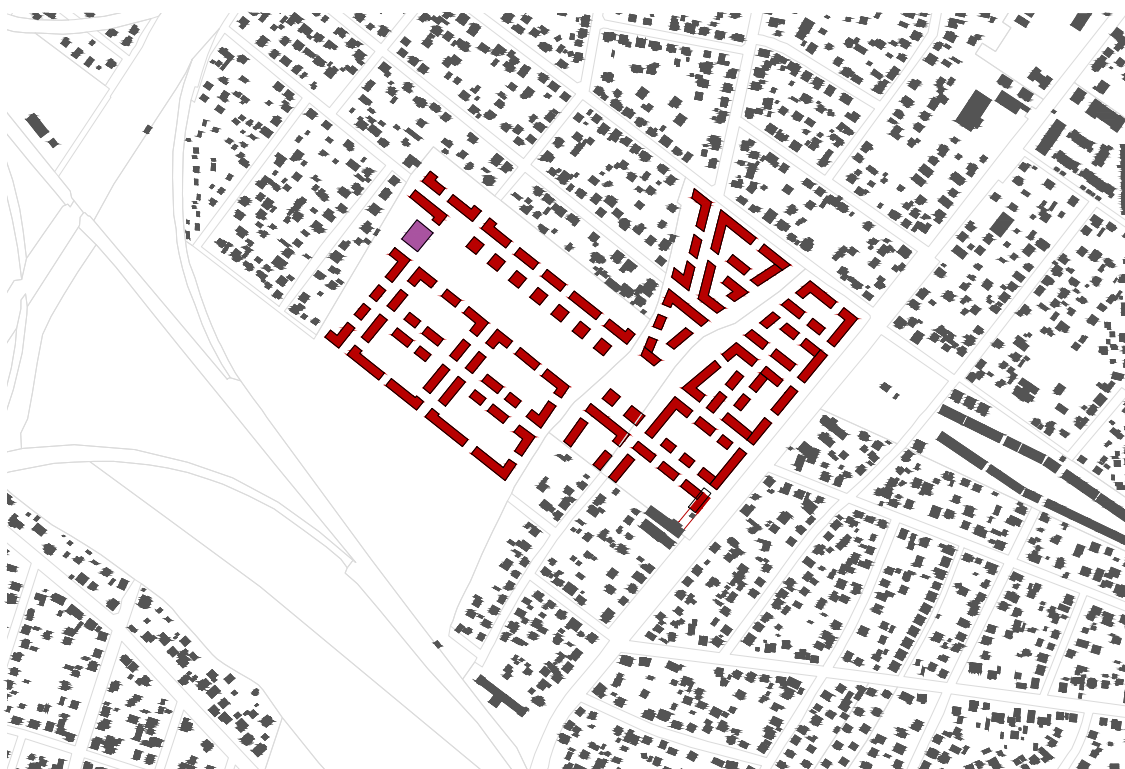
Wohnungsnah Grünflächen:	16.128	m ²
--------------------------	--------	----------------

Hinweise

Dissensfläche: /

Dissenstyp: /

- Upstallgraben als Grünzug und Biotopverbund gemäß FNP-Darstellungen sind zu beachten

Eignung*: durchschnittlich (4,3)**Realisierung:** mittelfristig bis 2020 (1,0)**Entwurfsskizze**

Basisdaten

Adresse/Standort: **Östl. Kopenhagener Straße**

Planungsraum: Schönholz
 Bezirksregion: **Schönholz/Wilhelmsruh/
 Rosenthal**

Prognoseraum: Südliches Pankow

Schlüssel: **W0304_058**
 Datenbasis: WoFIS

Ausgangssituation

Art der Nutzung: Gewerbe

Status: zum Teil genutzt

Bebaubarkeit: 0

Eigentumssituation: sonstige

Bodenbelastung: 0

Lärmkulisse: 0

Denkmalschutz: +

Kennziffern / Wohnungsbaupotenzial

Gesamtfläche: 49.500 m²
 Fläche soz. Infrastruktur: 2.000 m²

Bauformen: MFH
 GFZ / Geschosse: 1,5 / IV-V
 BGF gesamt: 41.400 m²
 BGF Wohnen: 41.400 m²
 davon EFH/RH: 0 m²
 davon MFH: 41.400 m²
 BGF Gewerbe: 0 m²

Wohnbaupotenzial: **414 WE / 828 EW**

Bewertung / Einschätzung auf Grundlage Bewertungskatalog

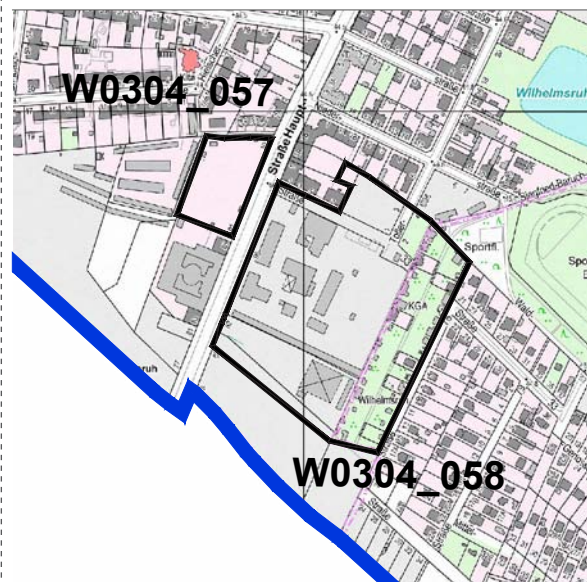
+ Positive Wertung / Einschätzung / keine Betroffenheit
 0 Durchschnittliche Wertung / Einschätzung / in Teilen betroffen
 - Negative Wertung / Einschätzung / betroffen

* Wertung der Eignung erfolgt auf Grundlage der erhobenen Prüfkriterien (Kategorien I-III) und stellt eine Zusammenfassung der Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt der Bestandserfassung dar. Ausführliche Erläuterung zur Systematik siehe Bericht zum Wohnbaukonzept Kapitel 6.

Orthophoto 2014



K5 - Karte



Bau- und Planungsrecht

FNP-Darstellung: Wohnbaufläche W2

FNP-Änderung: nein
 B-Plan: 3-18
 Stand: im Verfahren
 Anpassung B-Plan: /

§34 BauGB: /

Soziale Infrastruktur / WohnumfeldBestandssituation soziale Infrastruktur:*(auf Ebene der Bezirks- bzw. Schulregion)*

Versorgungsgrad Grundschule:	+
Versorgungsgrad Kita:	0
Versorgungsgrad Kinderspielplätze:	0
Versorgungsgrad Jugendfreizeit:	0
Versorgungsgrad wohnungsn. Grünfl.:	-
Versorgungsgrad Sportflächen:	- / -

(gedeckt / ungedeckt)

Erreichbarkeit soz. Infrastruktur:	+/o/+
------------------------------------	-------

*(Kita / Grundschule / Jugendfreizeit)*Bestandssituation verkehrliche Infrastruktur:

Erreichbarkeit (fußl.) Bus/Tram:	+
Erreichbarkeit (fußl.) S-/U-Bahn:	+
Erschließung MIV:	+
Erreichbarkeit Zentren:	+

*(gemäß Entwurf Zentrenkonzept 2015)*Künftige Bedarfe Soziale Infrastruktur für Kinder und Jugendliche in den Altersgruppen (Plätze/EW)

0 bis unter 6 Jahre:	50	Plätze
6 bis unter 12 Jahre:	50	Plätze
12 bis unter 16 Jahre:	33	Plätze
6 bis unter 25 Jahre:	157	Plätze

Spielplatzflächen:	828	m ²
--------------------	-----	----------------

Wohnungsnah Grünflächen:	4.968	m ²
--------------------------	-------	----------------

Hinweise

Dissensfläche: /

Dissenstyp: /

Eignung*: gut (6,2)**Realisierung:** kurzfristig bis 2017 (4,0)

Basisdaten

Adresse/Standort: **Triftstraße Nord**

Planungsraum: Blankenburg
 Bezirksregion: **Blankenburg/Heinersdorf/Märchenland**

Prognoseraum: Nördliches Weißensee

Schlüssel: **W0303_040**
 Datenbasis: WoFIS

Ausgangssituation

Art der Nutzung: Ruderalfläche

Status: ungenutzt

Bebaubarkeit: +

Eigentumssituation: sonstige

Bodenbelastung: +

Lärmkulisse: -

Denkmalschutz: +

Kennziffern / Wohnungsbaupotenzial

Gesamtfläche: 49.150 m²
 Fläche soz. Infrastruktur: 2.000 m²

Bauformen: RH, MFH
 GFZ / Geschosse: 0,8 / II-IV
 BGF gesamt: 30.720 m²
 BGF Wohnen: 30.720 m²
 davon EFH/RH: 18.432 m²
 davon MFH: 12.288 m²
 BGF Gewerbe: 0 m²

Wohnbaupotenzial: **246 WE / 614 EW**

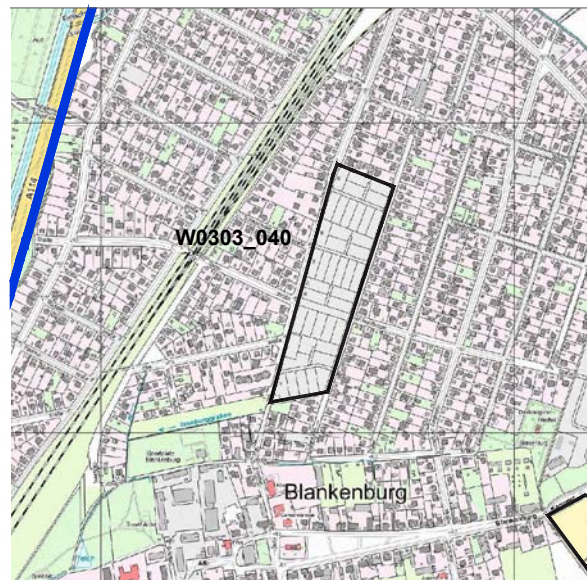
Bewertung / Einschätzung auf Grundlage Bewertungskatalog
 + Positive Wertung / Einschätzung / keine Betroffenheit
 o Durchschnittliche Wertung / Einschätzung / in Teilen betroffen
 - Negative Wertung / Einschätzung / betroffen

* Wertung der Eignung erfolgt auf Grundlage der erhobenen Prüfkriterien (Kategorien I-III) und stellt eine Zusammenfassung der Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt der Bestandserfassung dar. Ausführliche Erläuterung zur Systematik siehe Bericht zum Wohnbaukonzept Kapitel 6.

Orthophoto 2014



K5 - Karte



Bau- und Planungsrecht

FNP-Darstellung: Wohnbaufläche W3

FNP-Änderung: nein
 B-Plan: XVIII-31
 Stand: im Verfahren
 Anpassung B-Plan: (Neu-)Aufstellung notwendig

§34 BauGB: /

Soziale Infrastruktur / WohnumfeldBestandssituation soziale Infrastruktur:*(auf Ebene der Bezirks- bzw. Schulregion)*

Versorgungsgrad Grundschule:	-
Versorgungsgrad Kita:	-
Versorgungsgrad Kinderspielplätze:	0
Versorgungsgrad Jugendfreizeit:	-
Versorgungsgrad wohnungsn. Grünfl.:	+
Versorgungsgrad Sportflächen:	0 / -

(gedeckt / ungedeckt)

Erreichbarkeit soz. Infrastruktur: +/o/o

*(Kita / Grundschule / Jugendfreizeit)*Bestandssituation verkehrliche Infrastruktur:

Erreichbarkeit (fußl.) Bus/Tram:	-
Erreichbarkeit (fußl.) S-/U-Bahn:	-
Erschließung MIV:	-
Erreichbarkeit Zentren:	-

*(gemäß Entwurf Zentrenkonzept 2015)*Künftige Bedarfe Soziale Infrastruktur für Kinder und Jugendliche in den Altersgruppen (Plätze/EW)

0 bis unter 6 Jahre:	37	Plätze
6 bis unter 12 Jahre:	37	Plätze
12 bis unter 16 Jahre:	25	Plätze
6 bis unter 25 Jahre:	117	Plätze

Spielplatzflächen: 614 m²Wohnungsnahe Grünflächen: 3.686 m²**Hinweise**

Dissensfläche: /

Dissenstyp: /

- Bebauungsplan (3-64) in Vorbereitung

Eignung*: gering (-2,5)**Realisierung:** langfristig bis 2025 (-2,0)**Entwurfsskizze**

Basisdaten

Adresse/Standort: **Karower Damm /
Lindenberger Weg**

Planungsraum: Blankenburg
Bezirksregion: **Blankenburg/Heinersdorf/
Märchenland**

Prognoseraum: Nördliches Weißensee

Schlüssel: **W0303_042**
Datenbasis: WoFIS

Ausgangssituation

Art der Nutzung: Landwirtschaft, Ruderalfläche

Status: genutzt

Bebaubarkeit: +

Eigentumssituation: sonstige

Bodenbelastung: +

Lärmkulisse: 0

Denkmalschutz: +

Kennziffern / Wohnungsbaupotenzial

Gesamtfläche: 120.900 m²
Fläche soz. Infrastruktur: 2.000 m²

Bauformen: RH, MFH
GFZ / Geschosse: 0,9 / II-IV
BGF gesamt: 63.360 m²
BGF Wohnen: 63.360 m²
davon EFH/RH: 38.016 m²
davon MFH: 25.344 m²
BGF Gewerbe: 0 m²

Wohnbaupotenzial: **507 WE / 1.267 EW**

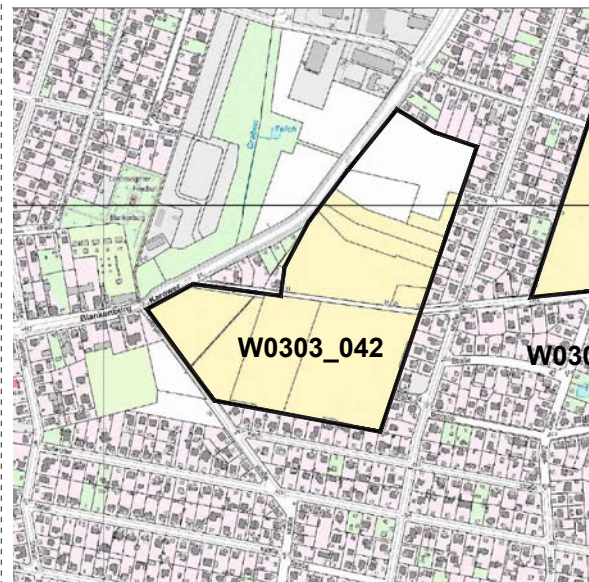
Bewertung / Einschätzung auf Grundlage Bewertungskatalog
+ Positive Wertung / Einschätzung / keine Betroffenheit
0 Durchschnittliche Wertung / Einschätzung / in Teilen betroffen
- Negative Wertung / Einschätzung / betroffen

* Wertung der Eignung erfolgt auf Grundlage der erhobenen Prüfkriterien (Kategorien I-III) und stellt eine Zusammenfassung der Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt der Bestandserfassung dar. Ausführliche Erläuterung zur Systematik siehe Bericht zum Wohnbaukonzept Kapitel 6.

Orthophoto 2014



K5 - Karte



Bau- und Planungsrecht

FNP-Darstellung: Wohnbaufläche W3

FNP-Änderung: nein
B-Plan: XVIII-30d
Stand: im Verfahren
Anpassung B-Plan: (Neu-)Aufstellung notwendig

§34 BauGB: /

Soziale Infrastruktur / WohnumfeldBestandssituation soziale Infrastruktur:*(auf Ebene der Bezirks- bzw. Schulregion)*

Versorgungsgrad Grundschule:	-
Versorgungsgrad Kita:	-
Versorgungsgrad Kinderspielplätze:	0
Versorgungsgrad Jugendfreizeit:	-
Versorgungsgrad wohnungsn. Grünfl.:	+
Versorgungsgrad Sportflächen:	0 / -

(gedeckt / ungedeckt)

Erreichbarkeit soz. Infrastruktur: o/o/+

*(Kita / Grundschule / Jugendfreizeit)*Bestandssituation verkehrliche Infrastruktur:

Erreichbarkeit (fußl.) Bus/Tram:	+
Erreichbarkeit (fußl.) S-/U-Bahn:	-
Erschließung MIV:	+
Erreichbarkeit Zentren:	-

*(gemäß Entwurf Zentrenkonzept 2015)*Künftige Bedarfe Soziale Infrastruktur für Kinder und Jugendliche in den Altersgruppen (Plätze/EW)

0 bis unter 6 Jahre:	76	Plätze
6 bis unter 12 Jahre:	76	Plätze
12 bis unter 16 Jahre:	51	Plätze
6 bis unter 25 Jahre:	241	Plätze

Spielplatzflächen: 1.267 m²Wohnungsnah Grünflächen: 7.603 m²**Hinweise**

Dissensfläche: /

Dissenstyp: /

- Bestehender städtebaulicher Vertrag

Eignung*: durchschnittlich (1,2)**Realisierung:** mittelfristig bis 2020 (1,0)**Entwurfsskizze**

Basisdaten

Adresse/Standort: **Blankenburger Pflasterweg / FHTW**

Planungsraum: Blankenburg
 Bezirksregion: **Blankenburg/Heinersdorf/ Märchenland**
 Prognoseraum: Nördliches Weißensee

Schlüssel: **W0303_045_46_47**
 Datenbasis: WoFIS

Ausgangssituation

Art der Nutzung: Gemeinbedarf, Landwirtschaft, Brache

Status: zum Teil genutzt

Bebaubarkeit: 0

Eigentumssituation: landes/bezirkseigene Fläche(n)

Bodenbelastung: -

Lärmkulisse: 0

Denkmalschutz: +

Kennziffern / Wohnungsbaupotenzial

Gesamtfläche: 308.750 m²
 Fläche soz. Infrastruktur: 55.800 m²

Bauformen: MFH
 GFZ / Geschosse: 1,0-1,6 / III-V
 BGF gesamt: 280.000 m²
 BGF Wohnen: 280.000 m²
 davon EFH/RH: 0 m²
 davon MFH: 280.000 m²
 BGF Gewerbe: 0 m²

Wohnbaupotenzial: **2.800 WE / 5.600 EW**

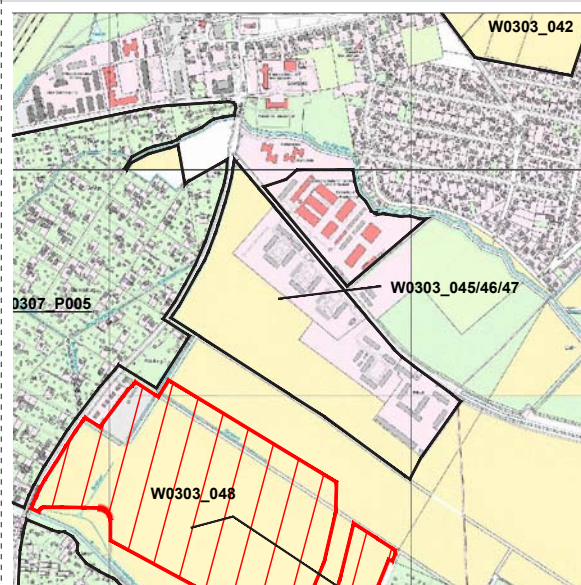
Bewertung / Einschätzung auf Grundlage Bewertungskatalog
 + Positive Wertung / Einschätzung / keine Betroffenheit
 0 Durchschnittliche Wertung / Einschätzung / in Teilen betroffen
 - Negative Wertung / Einschätzung / betroffen

* Wertung der Eignung erfolgt auf Grundlage der erhobenen Prüfkriterien (Kategorien I-III) und stellt eine Zusammenfassung der Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt der Bestandserfassung dar. Ausführliche Erläuterung zur Systematik siehe Bericht zum Wohnbaukonzept Kapitel 6.

Orthophoto 2014



K5 - Karte



Bau- und Planungsrecht

FNP-Darstellung: Wohnbaufläche W3, Grünzug, schadstoffbelastete Böden

FNP-Änderung: nein
 B-Plan: /
 Stand: /
 Anpassung B-Plan: (Neu-)Aufstellung notwendig

§34 BauGB: /

Soziale Infrastruktur / WohnumfeldBestandssituation soziale Infrastruktur:*(auf Ebene der Bezirks- bzw. Schulregion)*

Versorgungsgrad Grundschule:	-
Versorgungsgrad Kita:	-
Versorgungsgrad Kinderspielplätze:	0
Versorgungsgrad Jugendfreizeit:	-
Versorgungsgrad wohnungsn. Grünfl.:	+
Versorgungsgrad Sportflächen:	0 / -

(gedeckt / ungedeckt)

Erreichbarkeit soz. Infrastruktur: +/o/o

*(Kita / Grundschule / Jugendfreizeit)*Bestandssituation verkehrliche Infrastruktur:

Erreichbarkeit (fußl.) Bus/Tram:	+
Erreichbarkeit (fußl.) S-/U-Bahn:	-
Erschließung MIV:	0
Erreichbarkeit Zentren:	-

*(gemäß Entwurf Zentrenkonzept 2015)*Künftige Bedarfe Soziale Infrastruktur für Kinder und Jugendliche in den Altersgruppen (Plätze/EW)

0 bis unter 6 Jahre:	336	Plätze
6 bis unter 12 Jahre:	336	Plätze
12 bis unter 16 Jahre:	224	Plätze
6 bis unter 25 Jahre:	1.064	Plätze

Spielplatzflächen: 5.600 m²Wohnungsnah Grünflächen: 33.600 m²**Hinweise**

Dissensfläche: /

Dissenstyp: /

- Übernahme Gutachten / Machbarkeitsstudie Topos (2016): 2.800 WE

Eignung*: gering (-0,5)**Realisierung:** langfristig bis 2025 (-1,5)

Basisdaten

Adresse/Standort: **Heinersdorfer Straße / Ost**

Planungsraum: Blankenburg
 Bezirksregion: **Blankenburg/Heinersdorf/
 Märchenland**

Prognoseraum: Nördliches Weißensee

Schlüssel: **W0303_048**

Datenbasis: WoFIS

Ausgangssituation

Art der Nutzung: Landwirtschaft

Status: genutzt

Bebaubarkeit: +

Eigentumssituation: landes/bezirkseigene Fläche(n)

Bodenbelastung: -

Lärmkulisse: 0

Denkmalschutz: +

Kennziffern / Wohnungsbaupotenzial

Gesamtfläche: 335.400 m²

Fläche soz. Infrastruktur: 20.000 m²

Bauformen: RH, MFH

GFZ / Geschosse: 1,1 / III-IV

BGF gesamt: 300.000 m²

BGF Wohnen: 300.000 m²

davon EFH/RH: 0 m²

davon MFH: 300.000 m²

BGF Gewerbe: 0 m²

Wohnbaupotenzial: **3.000 WE / 6.000 EW**

Bewertung / Einschätzung auf Grundlage Bewertungskatalog

+ Positive Wertung / Einschätzung / keine Betroffenheit

0 Durchschnittliche Wertung / Einschätzung / in Teilen betroffen

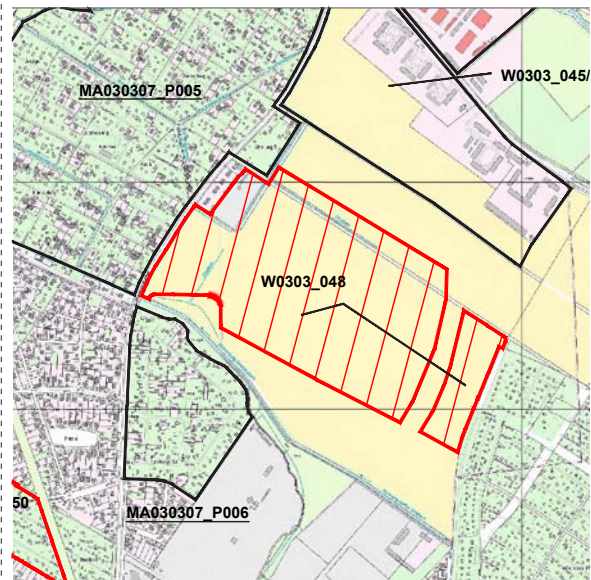
- Negative Wertung / Einschätzung / betroffen

* Wertung der Eignung erfolgt auf Grundlage der erhobenen Prüfkriterien (Kategorien I-III) und stellt eine Zusammenfassung der Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt der Bestandserfassung dar. Ausführliche Erläuterung zur Systematik siehe Bericht zum Wohnbaukonzept Kapitel 6.

Orthophoto 2014



K5 - Karte



Bau- und Planungsrecht

FNP-Darstellung: Gewerbliche Baufläche, Betriebs-
 hof, schadstoffbelastete Böden

FNP-Änderung: ja

B-Plan: /

Stand: /

Anpassung B-Plan: (Neu-)Aufstellung notwendig

§34 BauGB: /

Soziale Infrastruktur / WohnumfeldBestandssituation soziale Infrastruktur:*(auf Ebene der Bezirks- bzw. Schulregion)*

Versorgungsgrad Grundschule:	-
Versorgungsgrad Kita:	-
Versorgungsgrad Kinderspielplätze:	0
Versorgungsgrad Jugendfreizeit:	-
Versorgungsgrad wohnungsn. Grünfl.:	+
Versorgungsgrad Sportflächen:	0 / -

(gedeckt / ungedeckt)

Erreichbarkeit soz. Infrastruktur: -/-/-

*(Kita / Grundschule / Jugendfreizeit)*Bestandssituation verkehrliche Infrastruktur:

Erreichbarkeit (fußl.) Bus/Tram:	-
Erreichbarkeit (fußl.) S-/U-Bahn:	-
Erschließung MIV:	-
Erreichbarkeit Zentren:	-

*(gemäß Entwurf Zentrenkonzept 2015)*Künftige Bedarfe Soziale Infrastruktur für Kinder und Jugendliche in den Altersgruppen (Plätze/EW)

0 bis unter 6 Jahre:	360	Plätze
6 bis unter 12 Jahre:	360	Plätze
12 bis unter 16 Jahre:	240	Plätze
6 bis unter 25 Jahre:	1.140	Plätze

Spielplatzflächen: 6.000 m²Wohnungsnah Grünflächen: 36.000 m²**Hinweise**Dissensfläche: **DISSENS in Überprüfung**

Dissenstyp: /

- Dissens in Überprüfung

- Entwicklung im Zusammenhang mit geplanter Tangentialverbindung Nord (TVN)

Eignung*: **gering** (-6,2)**Realisierung:** **langfristig bis 2025** (-3,5)

Basisdaten

Adresse/Standort: **Idunastraße, Neukirchstraße**

Planungsraum: Heinersdorf
 Bezirksregion: **Blankenburg/Heinersdorf/Märchenland**

Prognoseraum: Nördliches Weißensee

Schlüssel: **W0303_051**
 Datenbasis: WoFIS

Ausgangssituation

Art der Nutzung: Gewerbe, Ruderalfläche

Status: ungenutzt

Bebaubarkeit: +

Eigentumssituation: sonstige

Bodenbelastung: -

Lärmkulisse: -

Denkmalschutz: +

Kennziffern / Wohnungsbaupotenzial

Gesamtfläche: 57.800 m²
 Fläche soz. Infrastruktur: 0 m²

Bauformen: MFH
 GFZ / Geschosse: 1,2 / III-V
 BGF gesamt: 55.488 m²
 BGF Wohnen: 55.488 m²
 davon EFH/RH: 11.098 m²
 davon MFH: 44.390 m²
 BGF Gewerbe: 0 m²

Wohnbaupotenzial: **518 WE / 1.110 EW**

Bewertung / Einschätzung auf Grundlage Bewertungskatalog

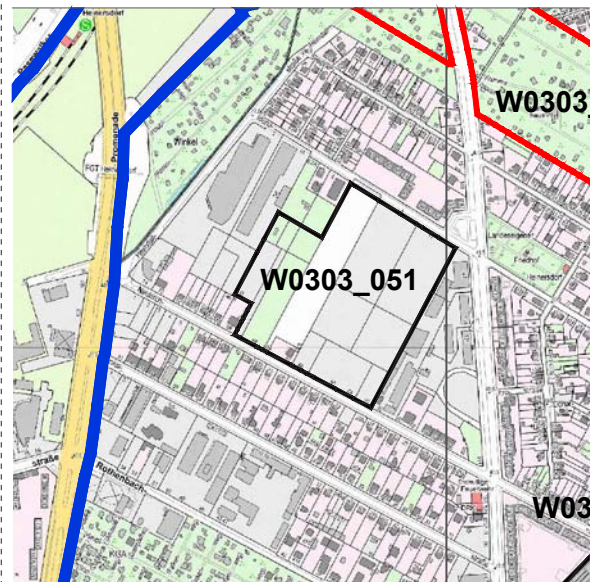
+ Positive Wertung / Einschätzung / keine Betroffenheit
 0 Durchschnittliche Wertung / Einschätzung / in Teilen betroffen
 - Negative Wertung / Einschätzung / betroffen

* Wertung der Eignung erfolgt auf Grundlage der erhobenen Prüfkriterien (Kategorien I-III) und stellt eine Zusammenfassung der Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt der Bestandserfassung dar. Ausführliche Erläuterung zur Systematik siehe Bericht zum Wohnbaukonzept Kapitel 6.

Orthophoto 2014



K5 - Karte



Bau- und Planungsrecht

FNP-Darstellung: Wohnbaufläche W3

FNP-Änderung: nein
 B-Plan: XVIII-36, 3-41
 Stand: im Verfahren
 Anpassung B-Plan: /

§34 BauGB: /

Soziale Infrastruktur / WohnumfeldBestandssituation soziale Infrastruktur:*(auf Ebene der Bezirks- bzw. Schulregion)*

Versorgungsgrad Grundschule:	+
Versorgungsgrad Kita:	-
Versorgungsgrad Kinderspielplätze:	0
Versorgungsgrad Jugendfreizeit:	-
Versorgungsgrad wohnungsn. Grünfl.:	+
Versorgungsgrad Sportflächen:	0 / -

(gedeckt / ungedeckt)

Erreichbarkeit soz. Infrastruktur: o/o/-

*(Kita / Grundschule / Jugendfreizeit)*Bestandssituation verkehrliche Infrastruktur:

Erreichbarkeit (fußl.) Bus/Tram:	+
Erreichbarkeit (fußl.) S-/U-Bahn:	0
Erschließung MIV:	+
Erreichbarkeit Zentren:	-

*(gemäß Entwurf Zentrenkonzept 2015)*Künftige Bedarfe Soziale Infrastruktur für Kinder und Jugendliche in den Altersgruppen (Plätze/EW)

0 bis unter 6 Jahre:	67	Plätze
6 bis unter 12 Jahre:	67	Plätze
12 bis unter 16 Jahre:	44	Plätze
6 bis unter 25 Jahre:	211	Plätze

Spielplatzflächen: 1.110 m²Wohnungsnah Grünflächen: 6.659 m²**Hinweise**

Dissensfläche: /

Dissenstyp: /

Eignung*: gut (5,8)**Realisierung:** kurzfristig bis 2017 (6,0)

Basisdaten

Adresse/Standort: **Pankower Tor**

Planungsraum: Pankow Süd
 Bezirksregion: **Pankow Süd**
 Prognoseraum: Südliches Pankow

Schlüssel: **W0304_063**
 Datenbasis: WoFIS

Ausgangssituation

Art der Nutzung: Bahn, ehem. Güterbahnhof

Status: ungenutzt

Bebaubarkeit: +

Eigentumssituation: sonstige

Bodenbelastung: -

Lärmkulisse: -

Denkmalschutz: +

Kennziffern / Wohnungsbaupotenzial

Gesamtfläche: 91.000 m²
 Fläche soz. Infrastruktur: 0 m²

Bauformen: MFH
 GFZ / Geschosse: 1,4 / V-VI
 BGF gesamt: 100.000 m²
 BGF Wohnen: 100.000 m²
 davon EFH/RH: 0 m²
 davon MFH: 100.000 m²
 BGF Gewerbe: 0 m²

Wohnbaupotenzial: **1.000 WE / 2.000 EW**

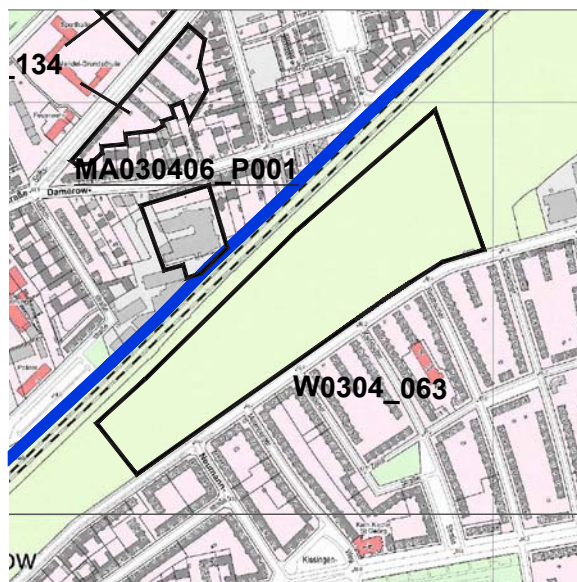
Bewertung / Einschätzung auf Grundlage Bewertungskatalog
 + Positive Wertung / Einschätzung / keine Betroffenheit
 o Durchschnittliche Wertung / Einschätzung / in Teilen betroffen
 - Negative Wertung / Einschätzung / betroffen

* Wertung der Eignung erfolgt auf Grundlage der erhobenen Prüfkriterien (Kategorien I-III) und stellt eine Zusammenfassung der Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt der Bestandserfassung dar. Ausführliche Erläuterung zur Systematik siehe Bericht zum Wohnbaukonzept Kapitel 6.

Orthophoto 2014



K5 - Karte



Bau- und Planungsrecht

FNP-Darstellung: Bahnfläche (Betriebshof)

FNP-Änderung: ja
 B-Plan: /
 Stand: /
 Anpassung B-Plan: (Neu-)Aufstellung notwendig

§34 BauGB: /

Soziale Infrastruktur / WohnumfeldBestandssituation soziale Infrastruktur:*(auf Ebene der Bezirks- bzw. Schulregion)*

Versorgungsgrad Grundschule:	-
Versorgungsgrad Kita:	-
Versorgungsgrad Kinderspielplätze:	-
Versorgungsgrad Jugendfreizeit:	-
Versorgungsgrad wohnungsn. Grünfl.:	-
Versorgungsgrad Sportflächen:	- / -

(gedeckt / ungedeckt)

Erreichbarkeit soz. Infrastruktur: +/o/o

*(Kita / Grundschule / Jugendfreizeit)*Bestandssituation verkehrliche Infrastruktur:

Erreichbarkeit (fußl.) Bus/Tram:	+
Erreichbarkeit (fußl.) S-/U-Bahn:	o
Erschließung MIV:	o
Erreichbarkeit Zentren:	+

*(gemäß Entwurf Zentrenkonzept 2015)*Künftige Bedarfe Soziale Infrastruktur für Kinder und Jugendliche in den Altersgruppen (Plätze/EW)

0 bis unter 6 Jahre:	120	Plätze
6 bis unter 12 Jahre:	120	Plätze
12 bis unter 16 Jahre:	80	Plätze
6 bis unter 25 Jahre:	380	Plätze

Spielplatzflächen: 2.000 m²Wohnungsnah Grünflächen: 12.000 m²**Hinweise**

Dissensfläche: /

Dissenstyp: /

Eignung*: durchschnittlich (3,0)**Realisierung:** mittelfristig bis 2020 (0,0)

Basisdaten

Adresse/Standort: **Michelangelostraße**

Planungsraum: Greifswalder Straße
 Bezirksregion: **Prenzlauer Berg Ost**
 Prognoseraum: Nördliches Prenzlauer Berg

Schlüssel: **W0306_103**
 Datenbasis: WoFIS

Ausgangssituation

Art der Nutzung: Verkehr, sonstige Grünfläche, Wohnen

Status: genutzt

Bebaubarkeit: o

Eigentumssituation: landes/bezirkseigene Fläche(n)

Bodenbelastung: +

Lärmkulisse: -

Denkmalschutz: +

Kennziffern / Wohnungsbaupotenzial

Gesamtfläche: 273.450 m²
 Fläche soz. Infrastruktur: 4.000 m²

Bauformen: MFH
 GFZ / Geschosse: 1,4 / IV-V
 BGF gesamt: 140.000 m²
 BGF Wohnen: 140.000 m²
 davon EFH/RH: 0 m²
 davon MFH: 140.000 m²
 BGF Gewerbe: 0 m²

Wohnbaupotenzial: **1.400 WE / 2.800 EW**

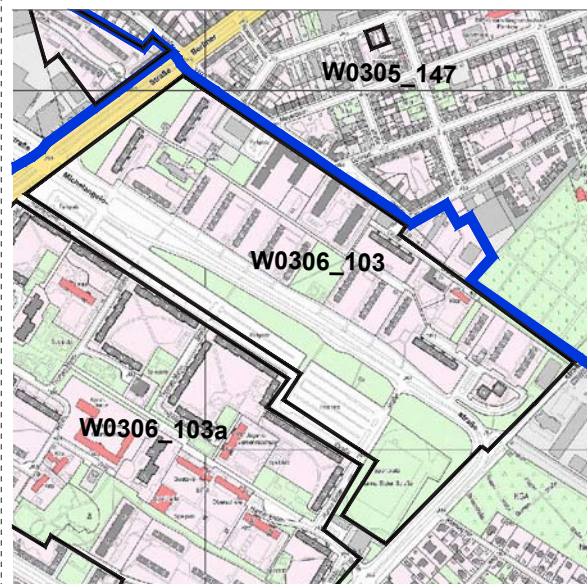
Bewertung / Einschätzung auf Grundlage Bewertungskatalog
 + Positive Wertung / Einschätzung / keine Betroffenheit
 o Durchschnittliche Wertung / Einschätzung / in Teilen betroffen
 - Negative Wertung / Einschätzung / betroffen

* Wertung der Eignung erfolgt auf Grundlage der erhobenen Prüfkriterien (Kategorien I-III) und stellt eine Zusammenfassung der Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt der Bestandserfassung dar. Ausführliche Erläuterung zur Systematik siehe Bericht zum Wohnbaukonzept Kapitel 6.

Orthophoto 2014



K5 - Karte



Bau- und Planungsrecht

FNP-Darstellung: Wohnbaufläche W2, ÜHVSt

FNP-Änderung: nein

B-Plan: /

Stand: /

Anpassung B-Plan: (Neu-)Aufstellung notwendig

§34 BauGB: /

Soziale Infrastruktur / WohnumfeldBestandssituation soziale Infrastruktur:*(auf Ebene der Bezirks- bzw. Schulregion)*

Versorgungsgrad Grundschule:	+
Versorgungsgrad Kita:	+
Versorgungsgrad Kinderspielplätze:	+
Versorgungsgrad Jugendfreizeit:	-
Versorgungsgrad wohnungsn. Grünfl.:	+
Versorgungsgrad Sportflächen:	+ / o

(gedeckt / ungedeckt)

Erreichbarkeit soz. Infrastruktur:	+ / + / +
------------------------------------	-----------

*(Kita / Grundschule / Jugendfreizeit)*Bestandssituation verkehrliche Infrastruktur:

Erreichbarkeit (fußl.) Bus/Tram:	+
Erreichbarkeit (fußl.) S-/U-Bahn:	-
Erschließung MIV:	+
Erreichbarkeit Zentren:	+

*(gemäß Entwurf Zentrenkonzept 2015)*Künftige Bedarfe Soziale Infrastruktur für Kinder und Jugendliche in den Altersgruppen (Plätze/EW)

0 bis unter 6 Jahre:	168	Plätze
6 bis unter 12 Jahre:	168	Plätze
12 bis unter 16 Jahre:	112	Plätze
6 bis unter 25 Jahre:	532	Plätze

Spielplatzflächen:	2.800	m ²
--------------------	-------	----------------

Wohnungsnah Grünflächen:	16.800	m ²
--------------------------	--------	----------------

Hinweise

Dissensfläche: /

Dissenstyp: /

- Wettbewerbsgebiet Michelangelostraße

- WE-Anzahl gemäß Wettbewerbsergebnis (Frank Görges Architekt)

- Kopplung an Straßenneubaumaßnahme Michelangelostraße

- ISEK Greifswalder Straße in Erarbeitung

Eignung*: gut (10,7)**Realisierung:** mittelfristig bis 2020 (1,5)

Basisdaten

Adresse/Standort: **Lilli-Henoch-Straße, Greifswalder Str.**

Planungsraum: Thälmannpark
 Bezirksregion: **Prenzlauer Berg Süd**
 Prognoseraum: Südlicher Prenzlauer Berg

Schlüssel: **W0307_110**
 Datenbasis: WoFIS

Ausgangssituation

Art der Nutzung: Verkehr, Stellplätze

Status: genutzt

Bebaubarkeit: 0

Eigentumssituation: landes/bezirkseigene Fläche(n)

Bodenbelastung: -

Lärmkulisse: -

Denkmalschutz: +

Kennziffern / Wohnungsbaupotenzial

Gesamtfläche: 24.900 m²
 Fläche soz. Infrastruktur: 0 m²

Bauformen: MFH
 GFZ / Geschosse: 2,7 / VII
 BGF gesamt: 67.230 m²
 BGF Wohnen: 60.507 m²
 davon EFH/RH: 0 m²
 davon MFH: 60.507 m²
 BGF Gewerbe: 6.723 m²

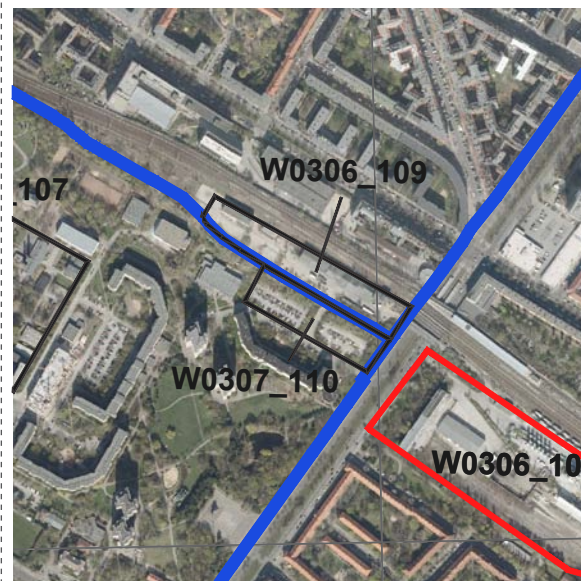
Wohnbaupotenzial: **605 WE / 1.210 EW**

Bewertung / Einschätzung auf Grundlage Bewertungskatalog

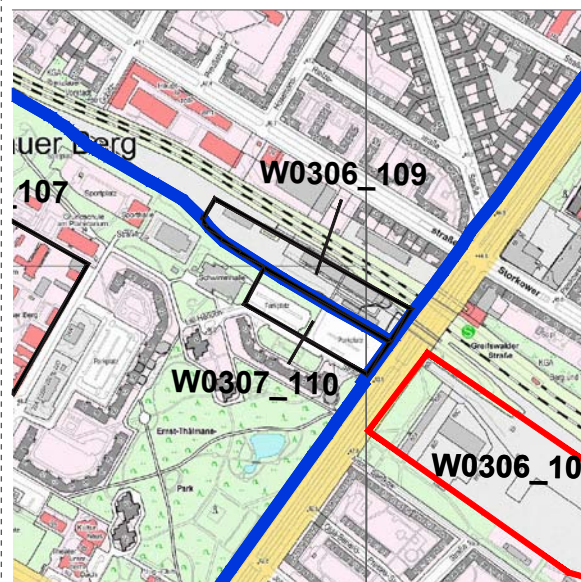
+ Positive Wertung / Einschätzung / keine Betroffenheit
 0 Durchschnittliche Wertung / Einschätzung / in Teilen betroffen
 - Negative Wertung / Einschätzung / betroffen

* Wertung der Eignung erfolgt auf Grundlage der erhobenen Prüfkriterien (Kategorien I-III) und stellt eine Zusammenfassung der Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt der Bestandserfassung dar. Ausführliche Erläuterung zur Systematik siehe Bericht zum Wohnbaukonzept Kapitel 6.

Orthophoto 2014



K5 - Karte



Bau- und Planungsrecht

FNP-Darstellung: Wohnbaufläche W1, Grünzug

FNP-Änderung: nein

B-Plan: /

Stand: /

Anpassung B-Plan: (Neu-)Aufstellung notwendig

§34 BauGB: /

Soziale Infrastruktur / WohnumfeldBestandssituation soziale Infrastruktur:*(auf Ebene der Bezirks- bzw. Schulregion)*

Versorgungsgrad Grundschule:	+
Versorgungsgrad Kita:	-
Versorgungsgrad Kinderspielplätze:	0
Versorgungsgrad Jugendfreizeit:	-
Versorgungsgrad wohnungsn. Grünfl.:	-
Versorgungsgrad Sportflächen:	- / -

(gedeckt / ungedeckt)

Erreichbarkeit soz. Infrastruktur:	+ / + / +
------------------------------------	-----------

*(Kita / Grundschule / Jugendfreizeit)*Bestandssituation verkehrliche Infrastruktur:

Erreichbarkeit (fußl.) Bus/Tram:	+
Erreichbarkeit (fußl.) S-/U-Bahn:	+
Erschließung MIV:	+
Erreichbarkeit Zentren:	+

*(gemäß Entwurf Zentrenkonzept 2015)*Künftige Bedarfe Soziale Infrastruktur für Kinder und Jugendliche in den Altersgruppen (Plätze/EW)

0 bis unter 6 Jahre:	73	Plätze
6 bis unter 12 Jahre:	73	Plätze
12 bis unter 16 Jahre:	48	Plätze
6 bis unter 25 Jahre:	230	Plätze

Spielplatzflächen:	1.210	m ²
--------------------	-------	----------------

Wohnungsnah Grünflächen:	7.261	m ²
--------------------------	-------	----------------

Hinweise

Dissensfläche: /

Dissenstyp: /

- Entwicklung im Zusammenhang mit nördlich angrenzender Potenzialfläche W0306_109 (Güterbf. Greifswalder Str. (westl. Teil))

- Gemäß städtebaulicher Machbarkeitsstudie Gesamtpotenzial von rd. 600 Wohneinheiten

- Bestandteil Förderprogramm Stadtumbau Ost, Prenzlauer Berg

Eignung*: gut (7,2)**Realisierung:** mittelfristig bis 2020 (0,5)



Fazit und Handlungsempfehlungen

9 Fazit und Handlungsempfehlungen

Das im Bezirk als entwicklungsfähig erachtete Wohnbaupotenzial umfasst ein Volumen von insgesamt 41.472 Wohneinheiten. Der durch den künftigen Bevölkerungszuwachs erforderliche Neubaubedarf beläuft sich bis 2030 auf 31.900 Wohneinheiten. Der Mehrbedarf kann demnach mengenmäßig gedeckt werden.

Durch den im Rahmen der Bevölkerungsprognose errechneten hohen Wohnbaubedarf besteht ein enormer Druck bereits kurzfristig eine nennenswerte Anzahl von Wohnungen zu errichten.

Die Situation auf dem Berliner und Pankower Wohnungsmarkt zeigt aber auch, dass insbesondere Wohnungen zu günstigen Mieten gebraucht werden, damit die Konkurrenz um den Wohnraum nicht zu Lasten der unteren Einkommensgruppen entschieden wird. Mit dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung hat der Senat die Grundlagen geschaffen, um im Rahmen von Bauleitplanverfahren zur Grundstücksentwicklung den Bau von preisgedämpften, günstigen Wohnungen anteilig zu sichern.

Von den im Rahmen dieser Untersuchung betrachteten Flächen, auf denen größere Potenziale generiert werden können, sollte die Entwicklung vorrangig auf den landeseigenen Flächen innerhalb der aufgezeigten Schwerpunktbereiche vorangetrieben werden. Hier hat das Land Berlin die Chance, die Ziele und Qualitäten der Gebietsentwicklungen mit zu bestimmen. Neben dem Erfordernis möglichst schnell Wohnraum zu schaffen, darf aber auch die langfristige Entwicklung der Bevölkerung und die Entwicklung der Stadtquartiere nicht vernachlässigt werden. Die neuen Siedlungen müssen sich in die Umgebung und die Stadtquartiere einfügen und keine sozialen und demografischen Satelliten bilden. Dies betrifft insbesondere die randstädtischen Schwerpunktbereiche.

Die jetzt zu entwickelnden Siedlungen müssen auch den Anforderungen der Bevölkerung in den Stadtquartieren in den Jahren nach 2030 entsprechen. Daher sollte bei aller Fokussierung auf den Wohnungsneubau, die Versorgung mit ergänzenden Einrichtungen baulich-räumlich berücksichtigt werden. Die prognostizierte demografische Entwicklung des Bezirks erfordert auch in den Neubauquartieren mittel- und langfristige Angebote

für besondere Bedarfe (Barrierefreiheit, Angebote für Ältere, Pflegeeinrichtungen usw.). Auch sollten Angebote für besondere Wohnformen (z.B. Baugruppen, studentisches Wohnen, verschiedene seniorengerechte Wohnformen) ermöglicht werden.

Der Bezirk Pankow verzeichnet in weiten Teilen eine Unterversorgung mit sozialer Infrastruktur, die im Rahmen der Entwicklung von Wohnbauflächen teilweise ausgeglichen werden kann, da hier bei ausreichender Größe der Gebiete neue Standorte, insbesondere für Schulen Berücksichtigung finden können. Idealerweise versorgen die neuen Standorte die angrenzenden Quartiere mit.

Die erwartungsgemäß größten Hemmnisse für die Entwicklung besteht in der fehlenden technischen und verkehrlichen Infrastruktur, die zum Teil nur in eigenen, zeitaufwändigen Planungsverfahren zu beheben sind. Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung bestehen in den geeigneten Schwerpunktbereichen keine grundsätzlichen Schwierigkeiten eine geordnete Ver- und Entsorgung bereitzustellen. Je näher die Flächen an bestehenden Quartieren mit funktionierender Infrastruktur liegen, um so geringer ist der Aufwand die Flächen in das Versorgungskonzept einzubinden. Im Sinne einer zügigen Entwicklung der Schwerpunktstandorte wird empfohlen, die Zusammenarbeit zwischen Bezirk und den Ver- und Entsorgungsbetrieben zu intensivieren und durch regelmäßige Steuerungsrunden zu institutionalisieren. Neben der Ermittlung konkreter Flächenbedarfe für bestimmte Anlagen oder deren Genehmigungserfordernissen, können im Falle einer eingeschränkten Machbarkeit am geplanten Neubustandort, frühzeitig Alternativlösungen für die Bereitstellung der notwendigen technischen Infrastruktur erarbeitet werden, um damit den beabsichtigten Wohnungsneubau, vor allem in den randstädtischen Schwerpunktbereichen, zu sichern.

Die Bereitstellung der verkehrlichen Infrastruktur und die leistungsfähige Anbindung an den ÖPNV beinhalten teilweise erhöhte Hemmnisse, da diese nicht isoliert für den Standort betrachtet und gelöst werden. Zur Bewältigung der genannten verkehrlichen Hemmnisse im Bereich des motorisierten Individualverkehrs und des ÖPNV sind daher übergeordnete Konzepte zu entwickeln. Mit der Erstellung eines übergeordneten, verkehrlichen Infrastrukturkonzepts für den Bezirk Pankow können die

durch den künftigen Neubau notwendigen infrastrukturellen Bedarfe konkret ermittelt und erforderliche Maßnahmen und Umsetzungsstrategien zur Bewältigung der infrastrukturellen Hürden entwickelt werden.

Wegen der planerischen und infrastrukturellen Voraussetzungen, die zur Entwicklung der Schwerpunktbereiche erforderlich werden, wird die Realisierung dieser Potenziale in der Regel erst mittel- bis langfristig zu erwarten sein. Die im Rahmen des Wohnbaukonzepts ermittelten zusätzlichen Potenziale durch Nachverdichtungsmaßnahmen in Siedlungsbeständen können dabei helfen, kurzfristige Mehrbedarfe abzufedern. Der Fokus ist hierbei auf die kommunalen bzw. genossenschaftlichen Siedlungsbestände zu richten, in denen Nachverdichtungsmaßnahmen auch in einer für den Wohnungsmarkt relevanten Größenordnung durchgeführt werden könnten. Es wird hierzu vorgeschlagen, die bereits bestehenden Steuerungsrunden zwischen Bezirk und den kommunalen Wohnungsunternehmen (GESOBAU, GEWOBA und HOWOGE) um genossenschaftliche Wohnungsunternehmen zu erweitern und die jeweiligen Akteure verstärkt für das Thema Dachausbau und Aufstockung der Bestandsgebäude zu sensibilisieren. Des Weiteren sind bestehende Konzepte und in Erstellung befindliche Gutachten und Untersuchungen zur baulichen Nachverdichtung weiter zu verfolgen.

Durch die kontinuierliche Aktivierung der Dachgeschossausbau- und Aufstockungspotenziale kann insbesondere in den südlichen und zentralen Bezirksregionen notwendiger Wohnraum geschaffen werden. Hierzu gehören vor allem die Bezirksregionen Pankow Zentrum, Pankow Süd, Weißensee und Prenzlauer Berg Nord, die jeweils über hohe Siedlungsbestände und Ausbaupotenziale verfügen. Zur Ermittlung der konkreten Potenziale, die durch bauliche Nachverdichtung in den betreffenden Siedlungen aktiviert werden können, wird wiederum die Erstellung einer vertiefenden und bezirksweiten Nachverdichtungsstudie empfohlen.

Daneben sollte aber auch verstärkt das Potenzial innerhalb der Baulücken Beachtung finden, womit insbesondere kurzfristig Wohnraum geschaffen oder auch Standorte für soziale Infrastruktureinrichtungen entwickelt werden können. Die im Rahmen des Wohnbaukonzepts ermittelten Potenziale können im Wege der

Information und Verhandlungen mit den Eigentümern schneller einer Entwicklung ggf. mit öffentlicher Beteiligung zugeführt werden. Sind die Eigentümer nicht in der Lage, das Grundstück selbst zu entwickeln, könnten Partnerschaften der privaten Eigentümer und städtischen Gesellschaften zu einer Entwicklung führen, ohne den Marktwert durch Veräußerung und Spekulation auf dem freien Markt weiter steigen zu lassen.

Maßnahmen und Prioritäten:

- Neben den schon in der Entwicklung befindlichen Flächen (Elisabethhaue) sollten die im öffentlichen Eigentum befindlichen Flächen vorrangig in den Fokus gerückt werden, deren Entwicklungsfähigkeit nicht von anderen größeren, überörtlichen Planungen abhängig ist, wie beispielsweise der Standort Buch IV.
- Vertiefende städtebauliche Untersuchungen für die Schwerpunktbereiche und einzelne Standorte
- Vertiefende Betrachtung der aufgezeigten Schwerpunktbereiche im Hinblick auf die konkreten verkehrlichen und infrastrukturellen Bedarfe und erforderlichen Maßnahmen
- Erstellung eines übergeordneten, verkehrlichen Infrastrukturkonzepts für den MIV und ÖPNV
- Verknüpfung/Verzahnung der Potenzialflächen mit den angrenzenden Quartieren
- Soziale Infrastrukturplanung mit der Umgebung der Schwerpunktbereiche abstimmen
- Berücksichtigung der sozialen Durchmischung und Angebote für alle Altersgruppen
- Öffentlichkeitsarbeit zur Aktivierung von privaten Potenzialen im Bestand (Baulückenschluss, Dachgeschossausbau, Aufstockung)
- Erwerb von Liegenschaften (z.B. Baulücken) u.a. für soziale Infrastruktureinrichtungen
- Vertiefende Studie zu baulichen Nachverdichtungspotenzialen in Nachkriegssiedlungen



Quellenverzeichnis

10 Quellenverzeichnis

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2015): Wohnbauflächeninformationssystem (WoFIS), Auszug der Potenzialliste für den Bezirk Pankow vom 19.03. und 10.07.2015.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2015): Flächennutzungsplan Berlin.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2014): Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2011): Stadtentwicklungsplan Verkehr.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2010): Flächennutzung und Stadtstruktur.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2016): Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2014): Nahverkehrsplan Berlin 2014 bis 2018.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2015): Dachraumpotenzialanalyse der gründerzeitlichen Gebäudebestände sowie der Siedlungen der 1920er und 30er Jahre in Berlin.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2015): Sonderauswertung der Baufertigstellungen 2011-2014 auf Blockebene.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2015): Flächennutzungsplan Berlin.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2006): Friedhofsentwicklungsplan.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2006): Planwerk Nordostraum Berlin, Leitbilder, Konzepte, Strategien.
- Amt für Statistik B.B. (2015): Statistischer Bericht, Einwohnerinnen und Einwohner im Land Berlin am 31. Dezember 2014.
- Amt für Statistik B.B. (2015): Statistisches Jahrbuch Berlin 2014.
- Amt für Statistik B.B. (2015): Statistischer Bericht, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2014.
- Amt für Statistik B.B. (2015): Pressemitteilungen Nr. 47, Nr. 114, Nr. 201, Nr. 285.
- Amt für Statistik B.B. (2016): Statistisches Informationssystem Berlin-Brandenburg (StatIS-BBB), URL: https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/statis/login.do?guest=guest&db=BBB_BAU_FERT.
- Amt für Statistik B.B. (2016): Zensusatlas Berlin, URL: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/instantatlas/interaktivekarten/zensusatlas-berlin/atlas.html>.
- Bezirksamt Pankow von Berlin (2014): Arbeitskarte Wohnungsbaupotenzial.
- Bezirksamt Pankow von Berlin (2015): Portrait des Bezirks Pankow.
- Bezirksamt Pankow von Berlin (2015): Bezirksregionenprofile der 16 Bezirksregion.
- Bezirksamt Pankow von Berlin (2013): Denkmalschutzbericht 2012: Die Pankower Dörfer als Zeugnis der Siedlungsgeschichte des Berliner Raums.
- Bezirksamt Pankow (2011): Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Pankow, Fortschreibung und Konkretisierung des Konzepts aus 2005

- Planungsgruppe Werkstatt Berlin (2016): Konzept der sozialen und grünen Infrastruktur für den Zeitraum bis 2030.
- Stadt und Handel (2016): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Berlin Pankow (Zwischenstand).
- CBRE, BerlinHyp (2015): Wohnungsmarktreport 2016.
- Investitionsbank Berlin (2015): IBB Wohnungsmarktbericht 2014.
- Investitionsbank Berlin (2015): IBB Wohnungsmarktbericht 2014, Tabellenband.
- Stellungnahmen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Abt. Verkehr), der Berliner Wasserbetriebe sowie der bezirklichen Fachämter im Rahmen der verschiedenen Beteiligungsrunden.



Anhang / Planwerke

Wohnungsneubaubedarf und Bevölkerungsprognose bis 2030

		Neubaubedarf	Bedarf jährlich
2015 - 2020	Neubaubedarf infolge Bevölkerungszuwachs (+28.700 EW)	13.455 WE	
	Ersatzbedarf (6 Jahre)	1.260 WE	
	Bedarf	14.715 WE	rd. 2.453 WE

2021 - 2025	Neubaubedarf infolge Bevölkerungszuwachs (+20.200 EW)	9.403 WE	
	Ersatzbedarf (5 Jahre)	1.050 WE	
	Bedarf	10.453 WE	rd. 2.091 WE

2026 - 2030	Neubaubedarf infolge Bevölkerungszuwachs (+12.200 EW)	5.682 WE	
	Ersatzbedarf (5 Jahre)	1.050 WE	
	Bedarf	6.732 WE	rd. 1.346 WE

	Gesamtbedarf 2015-2025	25.168 WE	2.288 WE
	Gesamtbedarf 2015-2030	31.900 WE	1.994 WE

	2014	2015	2020	2025	2030	2015-30
Bevölkerungsprognose Pankow 2015-2030	384.400	390.000	413.100	433.300	445.500	+ 61.100

Übersicht zum Wohnungsmarkt in Pankow 2014/15

	Pankow	Berlin	Quelle
Bevölkerung zum 31.12.2014	384.400	3.562.200	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Einwohnerregisterstatistik
Bevölkerungsprognose 2015 - 2030	445.500 (+61.100)	3.828.200 (+266.000)	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030, S. 28
Zahl der Privathaushalte 2014	227.700	1.963.200	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stat. Jahrbuch 2015, S. 52
Zahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2014	210.000	1.897.800	Amt für Statistik B.B.: Statistischer Bericht, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2014, S. 9ff
Personen je Haushalt 2014	1,6	1,8	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stat. Jahrbuch 2015, S. 52
Anteil Einpersonenhaushalte 2014	60%	54%	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stat. Jahrbuch 2015, S. 52
Durchschnittsalter 2014	40,8 Jahre	42,9 Jahre	Amt für Statistik B.B.: Statistischer Bericht, Einwohnerinnen und Einwohner im Land Berlin am 31. Dezember 2014, S. 7
Wohnfläche je Wohnung 2014	72,5 m ²	73,0 m ²	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stat. Jahrbuch 2015, S. 288
Wohnfläche je Einwohner 2014	40,2 m ²	39,8 m ²	a.a.O., S. 288

Ø Angebotsmieten 2015	9,47 €/m ²	8,99 €/m ²	CBRE, BerlinHyp: Wohnungsmarktreport 2016, S. 6
Veränderung zu 2014	+4,9%	+5,1%	a.a.O., S. 6
Unteres Marktsegment 2015 (Median)	6,14 €/m ²	5,61 €/m ²	a.a.O., S. 6
Oberes Marktsegment 2015 (Median)	16,00 €/m ²	15,91 €/m ²	a.a.O., S. 6

Ø Kaufpreis Eigentumswohnung 2015	3.049 €/m ²	3.000 €/m ²	CBRE, BerlinHyp: Wohnungsmarktreport 2016, S. 8
Veränderung zu 2014	+5,9%	+10,1%	a.a.O., S. 8
Unteres Marktsegment 2015 (Median)	1.667 €/m ²	1.365 €/m ²	a.a.O., S. 8
Oberes Marktsegment 2015 (Median)	5.333 €/m ²	5.659 €/m ²	a.a.O., S. 8

Ø Kaufkraft je Haushalt	2.836 €	2.971 €	CBRE, BerlinHyp: Wohnungsmarktreport 2016, S. 50
Ø Wohnkosten warm	810,00 €	808,00 €	a.a.O., S. 50
Wohnkostenquote	28,6%	27,2%	a.a.O., S. 50

Zusammenfassende Darstellung der Wohnbaupotenziale durch Neubau und Nachverdichtung nach Bezirksregionen (inkl. WoFIS-Konsens- und Dissensflächen)

Bezirksregion	WoFIS Gesamt	Ergänzungs- standorte	Baulücken- schluss	Nachver- dichtung EFH-Gebiete	Dachausbau Gründerzeit	Dachausbau 1920-40er	Nachver- dichtung 1950-80er	Theoretisches Gesamt- potenzial
Buch	5.572	142	0	77	0	0	450	6.242 WE
Blankenfelde/ Niederschön- hausen	5.944	192	96	112	290	170	0	6.804 WE
Buchholz	2.372	144	186	155	0	0	0	2.857 WE
Karow	3.302	0	75	263	0	0	0	3.640 WE
Schönholz/ Wilhelmsruh/ Rosenthal	1.087	123	91	101	110	0	0	1.511 WE
Pankow Zentrum	297	250	245	0	620	330	720	2.463 WE
Blankenburg/ Heinersdorf/ Märchenland	11.254	2.350	107	267	0	20	0	13.997 WE
Pankow Süd	1.814	0	169	0	500	600	600	3.683 WE
Weißensee	1.506	246	239	18	720	700	390	3.818 WE
Weißensee Ost	495	167	124	21	60	110	450	1.427 WE
Prenzl. Berg Nordwest	1.162	0	59	0	700	40	0	1.961 WE
Prenzl. Berg Nord	32	337	12	0	510	600	170	1.661 WE
Helmholtz- platz	121	0	38	0	400	0	0	559 WE
Prenzl. Berg Ost	3.203	0	31	16	160	250	470	4.130 WE
Prenzl. Berg Südwest	17	0	64	0	420	0	0	501 WE
Prenzl. Berg Süd	939	0	207	0	560	30	100	1.836 WE
Gesamt	39.118 WE	3.951 WE	1.743 WE	1.030 WE	5.050 WE	2.850 WE	3.350 WE	57.092 WE

Ermittelte Wohnbaupotenziale, prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsneubaubedarfe

Prognoseraum	Bezirksregion	Bevölkerungsprognose 2015-2030	Neubaubedarfe gemäß Bevölkerungsprognose bis 2030	Theoretisches Gesamtpotenzial
Buch	Buch	+ 5.300 EW	+ 2.385 WE*	6.242 WE
Nördliches Pankow	Blankenfelde/ Niederschönhausen	+ 10.600 EW	+ 4.770 WE*	6.804 WE
	Buchholz			2.857 WE
Nördliches Weißensee	Karow	+ 9.200 EW	+ 4.140 WE*	3.640 WE
	Blankenburg/Heinersdorf/ Märchenland			13.997 WE
Südliches Pankow	Schönholz/Wilhelmsruh/ Rosenthal	+ 15.100 EW	+ 6.795 WE*	1.511 WE
	Pankow Zentrum			2.463 WE
	Pankow Süd			3.683 WE
Südliches Weißensee	Weißensee	+ 6.700 EW	+ 3.350 WE	3.818 WE
	Weißensee Ost			1.427 WE
Nördlicher Prenzlauer Berg	Prenzl. Berg Nordwest	+ 9.800 EW	+ 4.900 WE	1.961 WE
	Prenzl. Berg Nord			1.661 WE
	Helmholtzplatz			559 WE
	Prenzl. Berg Ost			4.130 WE
Südlicher Prenzlauer Berg	Prenzl. Berg Südwest	+ 4.400 EW	+ 2.200 WE	501 WE
	Prenzl. Berg Süd			1.836 WE

+ 61.100 EW	+ 31.900 WE*	57.092 WE
-------------	--------------	-----------

*darin enthalten 3.360 WE
erforderlicher Ersatzbedarf

* In den nördlichen Prognosereäumen (Buch, Nördliches und Südliches Pankow, Nördliches Weißensee) wird eine Verteilung der prognostizierten Einwohner von 30% in EFH/DH/RH (3 EW / WE) und 70% in MFH (2 EW / WE) angenommen (siehe Seite 30).

Der Richtwert für den erforderlichen Ersatzbedarf beträgt jährlich 0,1% (bis 2030: 1,6%) vom Gesamtbestand von aktuell 210.000 Wohneinheiten.

Zusammenfassende Darstellung der entwickelbaren Wohnbaupotenziale durch Neubau und Nachverdichtung

Bezirksregion	WoFIS-Konsenspotenzial	Ergänzungsstandorte	Baulückenschluss	Nachverdichtung EFH-Gebiete	Dachausbau und Aufstockung gesamt	Konsenspotenzial bis 2030 WE
Buch	3.072	142	0	77	237	3.528
Blankenfelde/ Niederschönhausen	902 (+5.000 E-Aue)	192	96	112	242	1.545 / 6.545
Buchholz	1.972	144	186	155	0	2.457
Karow	3.303	0	75	263	0	3.641
Schönholz/ Wilhelmsruh/ Rosenthal	549	122	91	101	58	921
Pankow Zentrum	297	250	245	0	879	1.672
Blankenburg/ Heinersdorf/ Märchenland	4.591 (+3.000 Hein. Str.)	2.350	107	267	11	7.324 / 10.324
Pankow Süd	1.405	0	169	0	895	2.469
Weißensee	1.304	246	239	18	953	2.759
Weißensee Ost	495	167	124	21	326	1.133
Prenzl. Berg Nordwest	126	0	59	0	389	574
Prenzl. Berg Nord	32	337	12	0	674	1.055
Helmholtzplatz	121	0	38	0	211	369
Prenzl. Berg Ost	1.703	0	31	16	463	2.213
Prenzl. Berg Südwest	17	0	64	0	221	302
Prenzl. Berg Süd	939	0	207	0	363	1.510
Gesamt	20.827 / 28.827 WE	3.951 WE	1.743 WE	1.030 WE	5.921 WE	33.472 / 41.472 WE

Zusammenfassende Darstellung der entwickelbaren Wohnbaupotenziale durch Neubau und Nachverdichtung nach Realisierungshorizont

Bezirksregion	kurzfristig bis 2017	mittelfristig bis 2020	langfristig bis 2025	perspektivisch bis 2030	Konsenspotenzial bis 2030 WE	Konsenspotenzial bis 2030 EW
Buch	374	1.004	2.092	59	3.528	7.858
Blankenfelde/ Niederschönhausen	478	475	5.532 (inkl. E-Aue)	61	1.545 / 6.545	13.672
Buchholz	171	1.364	922	0	2.457	5.791
Karow	428	1.334	1.878	0	3.641	8.756
Schönholz/ Wilhelmsruh/ Rosenthal	715	177	14	14	921	2.009
Pankow Zentrum	647	422	382	220	1.672	3.346
Blankenburg/ Heinersdorf/ Märchenland	707	1.075	6.800 (inkl. Hein. Str./Ost)	1.743	7.324 / 10.324	22.817
Pankow Süd	412	1.610	224	224	2.469	4.937
Weißensee	1.040	1.002	238	478	2.759	5.536
Weißensee Ost	294	414	82	342	1.133	2.297
Prenzl. Berg Nordwest	253	127	97	97	574	1.149
Prenzl. Berg Nord	316	402	168	168	1.055	2.109
Helmholtz- platz	212	53	53	53	369	739
Prenzl. Berg Ost	258	1.724	116	116	2.213	4.442
Prenzl. Berg Südwest	136	55	55	55	302	605
Prenzl. Berg Süd	379	949	91	91	1.510	3.019
Gesamt	6.820 WE	12.187 WE	18.744 WE	3.721 WE	33.472 / 41.472 WE	89.082 EW
Erforderlicher Neubaubedarf aufgrund Bevölkerungszuwachs bis 2030 (+61.100 EW)					31.900 WE	61.100 EW