Anlage
zur BV0005/2023

Quartiersentwicklungskonzept

für das Wohngebiet Hennigsdorf Nord

Stadt Hennigsdorf

Stadt Hennigsdorf
Rathausplatz 1
16761 Hennigsdorf

StadtBüro Hunger, Stadtforschung und –entwicklung
Lintruper Straße 31a, 12305 Berlin

Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co. KG
Lehnitzstr. 17 – 19, 16515 Oranienburg

Quartiersentwicklungskonzept für das Wohngebiet Hennigsdorf Nord

Bearbeiter:

StadtBüro Hunger, Stadtforschung und -entwicklung

Dr. Bernd Hunger
Sebastian Lopitz
Sylvia Meier

Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co. KG

Andrea Börjes
Maxi Polkowski
Thorsten Grap

Im Auftrag der Stadt Hennigsdorf

Fachbereich Stadtentwicklung
Petra Simon, Fachdienstleiterin Stadtplanung
Andrea Harupa, Fachdienst Stadtplanung

Stand 05.11.2022

Gliederung

0 Einführung 7

Teil I: Analyse 8

1 Einordnung des Gebietes in die Stadt als Ganzes 8

1.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) 10

1.2 Regionalplan Prignitz-Oberhavel 11

1.3 Flächennutzungsplan 12

1.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 2015 13

1.5 Weitere gesamtstädtische Planungen 15

2 Städtebauliche Struktur und Image 18

2.1 Planungsgeschichte 18

2.2 Städtebauliche Charakteristika 24

2.3 Resümee 26

3 Bewohnerstruktur 27

3.1 Demografische Struktur 27

3.2 Abschätzung der künftigen Bevölkerungsentwicklung 32

3.3 Soziale Struktur 34

3.4 Resümee 42

4 Wohnverhältnisse 43

4.1 Bewohnerurteile 43

4.2 Wohnraumstruktur 46

4.3 Wohnverhältnisse 52

4.4 Resümee 58

5 Freiraumstruktur und Klimaschutz 59

5.1 Bewohnerurteile 59

5.2 Freiraumsystem 61

5.3 Klima und Vegetation 64

5.4 Öffentlicher Freiraum 66

5.5 Vertiefungsbereiche 68

5.6 Privater Freiraum – wohnungsnahe Grün- und Freiflächen 71

5.7 Spiel- und Sportplätze 77

5.8 Resümee 80

6 Mobilität 82

6.1 Bewohnerurteile 82

6.2 Öffentlicher Personennahverkehr 84

6.3 Fließender Kfz-Verkehr 88

6.4 Ruhender Verkehr – Parkraumkonzept 92

6.5 Fußverkehr 96

6.6 Radverkehr 96

6.7 E-Mobilität 97

6.8 Resümee: auf dem Wege zur neuen Mobilität 98

7 Soziale Infrastruktur und Gemeinwesenarbeit 100

7.1 Bewohnerurteile 100

7.2 Kitas, Schule, Senioren/ Seniorinnen 104

7.3 Gemeinwesenarbeit 107

7.4 Perspektive des Standortes der Schwimmhalle 109

7.5. Resümee 110

8 Handel, Gewerbe und Dienstleistungen 112

8.1 Bewohnerurteile 112

8.2 Städtebauliche Einordnung 113

8.3 Gewerbe und Einzelhandel 115

8.4 Resümee 118

9 Technische Infrastruktur 119

9.1 Energetische Infrastruktur 119

9.2 Wasser/Abwasser 123

9.3 Resümee 124

10 Resümee und Ausblick 126

10.1 Stärken und Schwächen im Überblick 126

10.2 Leitbild, Grundsätze und Ziele 127

10.3. Städtebauliche Vertiefungsbereiche 129

Teil II – Konzept **132**

1 Gesamtstädtische Einordnung **132**

2 Städtebauliche Struktur und Image **132**

2.1 Resümee der Analyse 132

2.2 Maßnahmen 134

2.3 Potenzielle Standorte für Wohnungsneubau 135

2.4 Stadtgestalterische Aufwertung – Giebelgestaltung der Wohnungsunternehmen 151

2.5 Image-Kampagne 152

2.6 Maßnahmenübersicht 152

3 Bewohnerstruktur **153**

3.1 Resümee der Analyse 153

3.2 Maßnahmen 153

4 Wohnverhältnisse **155**

4.1 Resümee der Analyse 155

4.2 Maßnahmen 155

5 Freiraumstruktur und Klimaschutz **160**

5.1 Resümee der Analyse 160

5.2 Klima und Vegetation 162

5.3 Wegebeziehungen 166

5.4 Öffentlicher Freiraum 167

5.5 Privater Freiraum 177

6 Mobilität **180**

6.1 Resümee der Analyse 180

6.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) 184

6.3 Öffentlicher Straßenraum 187

6.4 Ruhender Verkehr – Parkraumkonzept 190

6.5 Fußverkehr 200

6.6 Fahrradverkehr 204

6.7 E-Mobilität 208

6.8 Nachhaltige Begrünung im öffentlichen Straßenraum 209

6.9 Aufwertung des Gebietsauftaktes 211

6.10 Aufwertung der zentralen Kreuzung – Quartiersplatz 217

7 Soziale Infrastruktur und Gemeinwesenarbeit 219

7.1 Resümee der Analyse 219

7.2 Maßnahmen 219

8 Handel, Gewerbe und Dienstleistungen 222

8.1 Resümee der Analyse 222

8.2 Maßnahmen 222

9 Technische Infrastruktur 224

9.1 Resümee der Analyse 224

9.2 Maßnahmen 224

10 Fazit 228

Abbildungsverzeichnis 230

Anlagen:

1. Dokumentation der Haushaltsbefragung
2. Teilnehmerliste Arbeitsgruppen
3. Teilnehmerliste Steuerungsgruppe
4. Maßnahmentabelle
5. Maßnahmenplan

Anmerkung:

Der Bericht der Autoren wurde durch die Stadt Hennigsdorf gendergerecht aufbereitet.

0 Einführung

Die Stadt Hennigsdorf beabsichtigt, das Wohngebiet Hennigsdorf Nord für die Zukunft so zu gestalten, dass es auf Dauer attraktiv und nachgefragt ist. Für die planerische Vorbereitung der Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Gebietes in den nächsten 10 Jahren benötigt die Stadt ein Quartiersentwicklungskonzept, das die städtebauliche, soziale und infrastrukturelle Weiterentwicklung auf Basis der Bedürfnisse der Bewohner:innenschaft diskutiert und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ebenso berücksichtigt wie die neuen Anforderungen an perspektivische Klimaneutralität.

Der nun vorliegende Analyseteil entstand in Zusammenarbeit unserer Büros mit den Akteur:innen aus Verwaltung, Wirtschaft und Gemeinwesenarbeit, die in folgenden Arbeitsgruppen diskutierten:

- Wohnen
- Grün und Mobilität
- Klima und Energie
- Gewerbe und Dienstleistungen
- Soziale Infrastruktur und Gemeinwesenarbeit

Das inhaltliche Konzept wurde in einer mit den Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung und den Spitzen der Verwaltung hochrangig besetzten Steuerungsgruppe diskutiert und präzisiert (vgl. Anlage 2+3 – Teilnehmerlisten der AGn und der Steuerungsgruppe).

Aufgrund der Pandemie war eine ursprünglich geplante frühzeitige Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner von Hennigsdorf Nord im Rahmen einer größeren Vor–Ort–Veranstaltung nicht möglich. Umso wichtiger war es, die Bedürfnisse der Haushalte auf Basis einer Einwohner:innenbefragung kennenzulernen, die in einem kurzen Zeitraum dank der Unterstützung durch die beiden Wohnungsunternehmen noch vor Weihnachten erfolgreich durchgeführt werden konnte. Ausgewählte Befragungsergebnisse sind den jeweiligen Kapiteln vorangestellt, zur ausführlichen Zusammenstellung (vgl. Anlage 1).

Wie es der Anspruch eines komplexen Quartierskonzeptes ist, beinhaltet die in weniger als 3 Monaten ausgearbeitete Analyse ein breites Themenspektrum, das in den Grenzen des Auftrages in unterschiedlicher Tiefe durchgearbeitet wurde.

Die Vorschläge zum Leitbild für die zukünftige Entwicklung von Hennigsdorf Nord im Schlusskapitel machen deutlich, dass der eigentliche Diskussionsprozess zur Zukunft von Hennigsdorf Nord erst jetzt richtig losgeht.

Teil I: Analyse

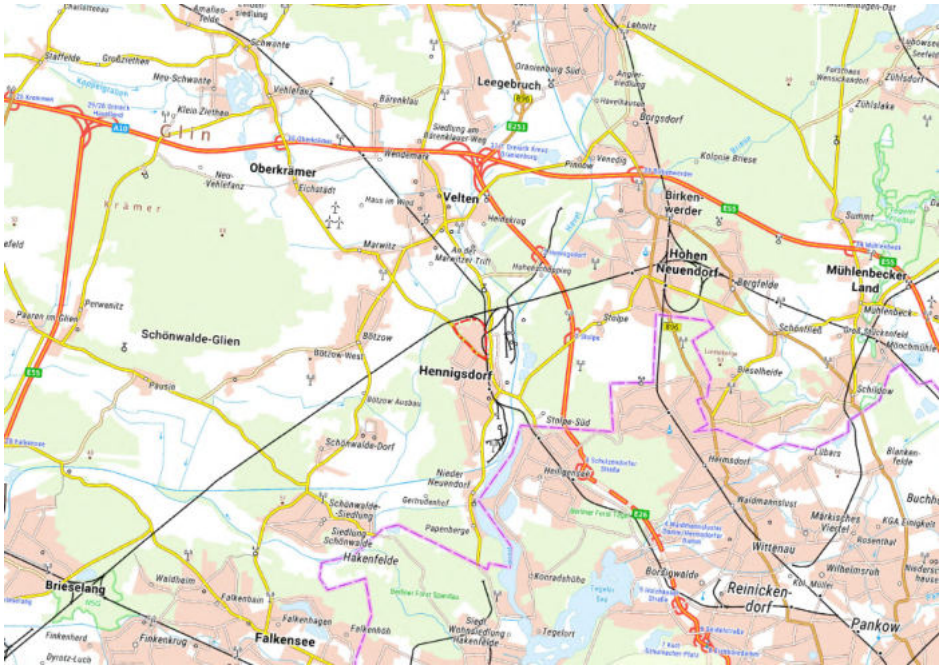
1 Einordnung des Gebietes in die Stadt als Ganzes

Das Untersuchungsgebiet Hennigsdorf Nord liegt im Norden der Stadt Hennigsdorf. Hennigsdorf ist als amtsfreie Stadt im Bundesland Brandenburg zwischen Oranienburg und dem nordwestlichen Stadtrand Berlins im Landkreis Oberhavel gelegen. Zum Februar 2022 lag die Bevölkerungszahl in der Stadt bei 26.952[1]. Im Untersuchungsgebiet lebten 4.750 Menschen. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von 31,29 km^2, das Untersuchungsgebiet 0,74 km^2.

Das Quartier grenzt südwestlich an die Landesstraße Marwitzer Straße (Hauptausfallstraße nach Nordwesten). Die nördliche Grenze bildet der Berliner Außenring. Hier verkehren Regionalzüge nach Potsdam und Oranienburg. Die Regionalbahnstrecke Richtung Neuruppin begrenzt das Gebiet im Osten.

Stadtstrukturell zeichnet sich Hennigsdorf Nord als klar gegliederte und weiträumige Großsiedlung mit großzügig dimensionierten Straßenräumen, grünen Wohnhöfen aber auch weitestgehend gleichförmiger Wohnarchitektur aus. Zum Untersuchungsgebiet gehören auch einzelne Einfamilienhäuser (entlang der Marwitzer Straße und der Fontanesiedlung), welche nicht zur Großsiedlung gehören.

Abb. 1: Lage im Raum mit eingetragenem Untersuchungsgebiet[3]



1 Stadt Hennigsdorf, Einwohnermelderegister

2 Grundlage: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022), Datenquellen: https://sgx.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open_10.02.2022.pdf

3 Grundlage: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022), Datenquellen: https://sgx.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open_10.02.2022.pdf

Abb. 2: Lage im Stadtgebiet mit eingetragenem Untersuchungsgebiet[4]

4 Grundlage: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022), Datenquellen: https://sgx.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open_10.02.2022.pdf

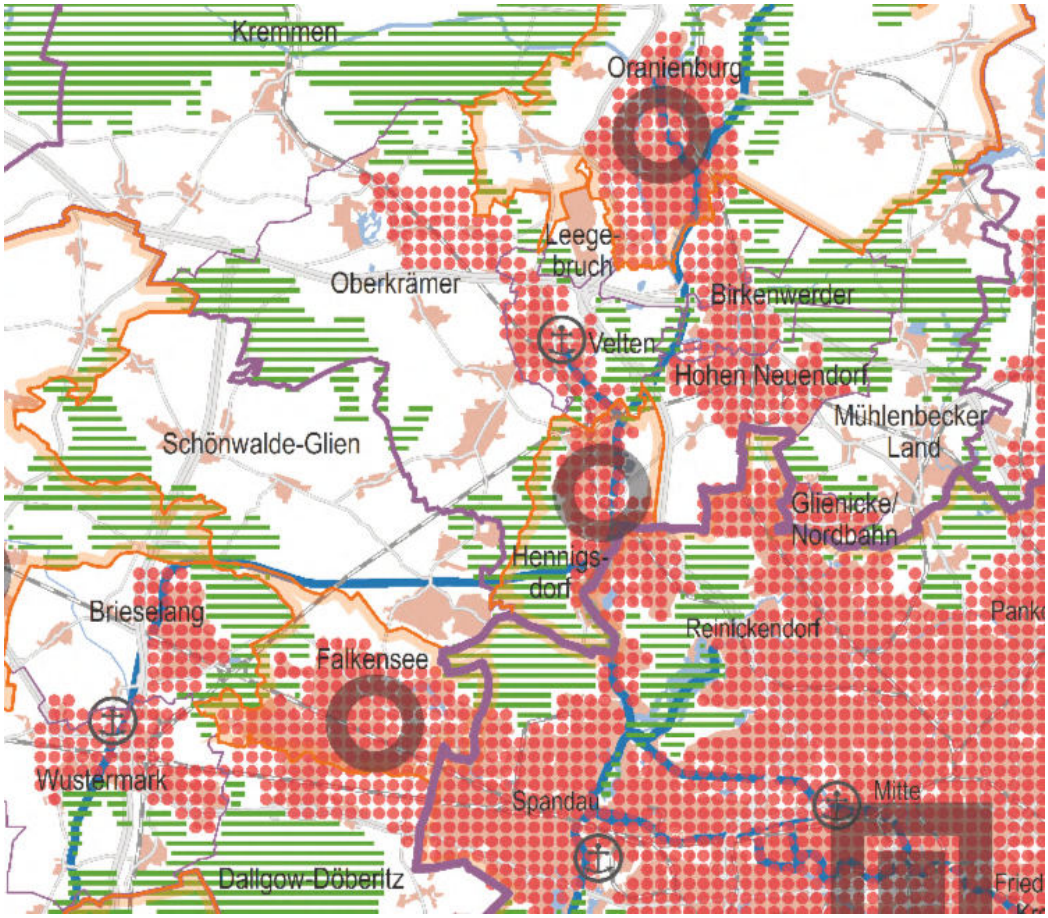
1.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Hennigsdorf Nord gehört zu einem Siedlungsverband (Gestaltungsraum Siedlung), der von Berlin Spandau über Velten nach Oberkrämer führt. Westlich an die Gesamtstadt angrenzend existiert ein Freiraumverbund, der aus einem zwei bis drei Kilometer breiten Waldstreifen besteht (Hennigsdorfer Heide). Der LEP besagt, dass der Freiraumverbund zu sichern ist und nicht durch Planungen und Maßnahmen, die diesen in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, beeinträchtigt werden darf.

Hennigsdorf ist als Mittelzentrum klassifiziert. Das heißt, dass gehobene Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren sowie Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren sind. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Falkensee und Oranienburg.

Der nördlich des Untersuchungsgebiets verlaufende Berliner Außenring ist Teil einer großräumigen und überregionalen Schienenverbindung.

Abb. 3: Auszug aus dem LEP HR (Legende s. Originalplan)[5]



5 Quelle: https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp?loginkey=zoomStart&mapId=k_lephrhk@senstadt&bbox=343085,5789367,442877,5848167

1.2 Regionalplan Prignitz-Oberhavel

Die Regionalen Planungsgemeinschaften (RPG), deren Mitglieder die jeweiligen Landkreise sind, sind Träger der Regionalplanung im Land Brandenburg. Die gesetzlich normierte Pflichtaufgabe der Regionalen Planungsgemeinschaften ist es, Regionalpläne aufzustellen, fortzuschreiben, zu ändern und zu ergänzen. Hennigsdorf liegt in der Region Prignitz-Oberhavel, bestehend aus den Landkreisen Prignitz, Ostprignitz-Ruppin und Oberhavel.

Der Regionalplan Prignitz-Oberhavel wird nach einem Beschluss der Regionalversammlung von 2020 in einem Gesamtplan dargestellt, der auch die Themenfelder Gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte, Rohstoffgewinnung sowie Vorbeugender Hochwasserschutz umfassen soll.

Der sachliche Teilplan „Windenergienutzung" wurde 2021 im Entwurf gebilligt und die förmliche Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit fand statt. Da die nahegelegensten Eignungsgebiete „Windenergienutzung“ sich in gut 30 km Entfernung befinden, hat dieser sachliche Teilplan keine Relevanz für das Untersuchungsgebiet.

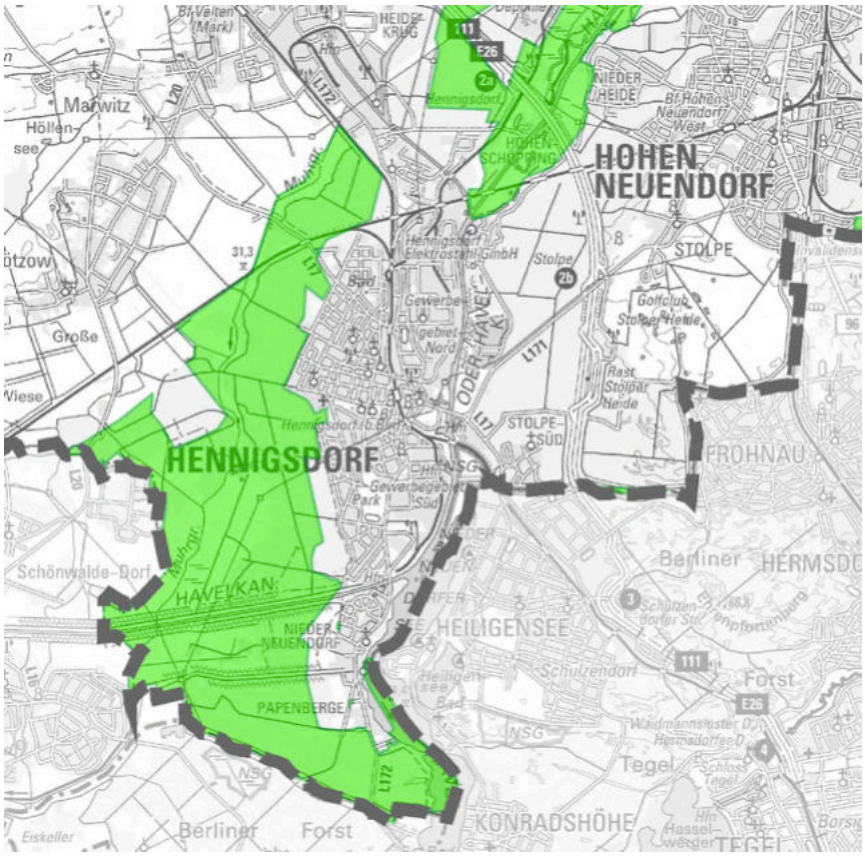
Der sachliche Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte" betrifft Hennigsdorf insgesamt nicht, da er entsprechend des LEP nur grundfunktionale Schwerpunkte außerhalb der zentralen Orte festlegt und Hennigsdorf im LEP als Mittelzentrum festgelegt ist.

Der Regionalplan „Freiraum und Windenergie" wurde 2019 teilweise genehmigt. „Das in der Festlegungskarte dargestellte Vorranggebiet "Freiraum" (u.a. westlich an den gebauten Stadtkörper Hennigsdorfs angrenzend) umfasst hochwertige Landschaftsräume, die sich durch das Vorhandensein vielfältiger ökologischer Funktionen auszeichnen und der Verbindung untereinander dienen. Das Vorranggebiet „Freiraum" ist zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Raumbedeutsame Inanspruchnahmen und Neuzerschneidungen durch Infrastrukturtrassen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion des Vorranggebietes "Freiraum" beeinträchtigen, sind regelmäßig ausgeschlossen.

In Ausnahmefällen kann das Vorranggebiet "Freiraum" in Anspruch genommen werden, wenn „… eine Siedlungsentwicklung nachweislich nicht auf Flächen außerhalb des Vorranggebietes „Freiraum" möglich ist, … ohne das Vorranggebiet "Freiraum" in Anspruch zu nehmen. Dabei muss nachgewiesen werden, dass das Vorhaben ohne die Inanspruchnahme nicht realisierbar wäre und dass die Inanspruchnahme minimiert wird.“[6]

6 Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie", Anlage zur Satzung vom 21. November 2018, Ziel 1.1 (S. 10)

Abb. 4: Auszug aus Regionalplan Prignitz-Oberhavel[7]



1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hennigsdorf ist seit dem Jahr 1999 wirksam. Die damaligen Prognosen gingen von einem leichten Bevölkerungsanstieg bis zum Jahr 2015 um 7,8 % bzw. auf maximal 30.000 Personen aus.[8] Die aktuelle Bevölkerungszahl fällt mit rund 27.000 Einwohner:innen etwas hinter den maximalen Erwartungen zurück.

Für weite Teile des Untersuchungsgebiets sind die Darstellungen des Flächennutzungsplans bestandsorientiert angelegt. Im Wesentlichen handelt es sich um Wohnbauflächen. Im südlichen Bereich gibt es eine gemischte Baufläche, auf der sich der Supermarktstandort befindet.

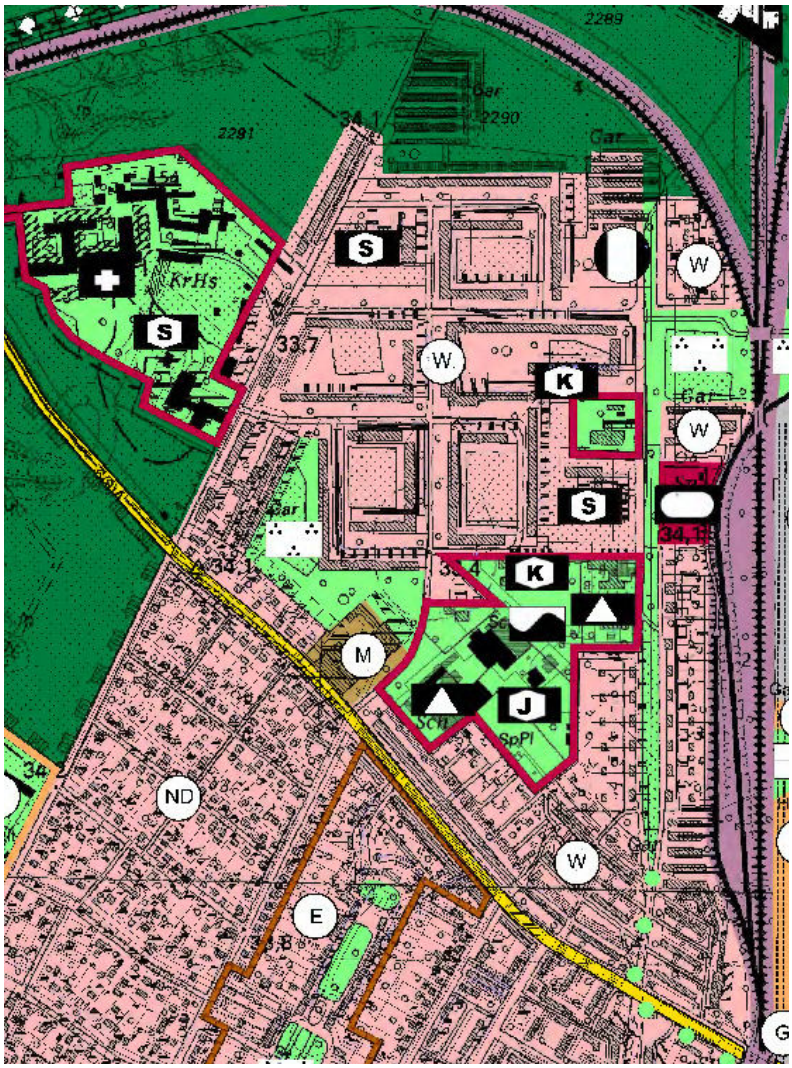
Ebenfalls werden Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schulen, Kitas, soziale, kulturelle und religiöse Begegnungsstätten sowie Sportflächen und medizinische Einrichtungen bestandsorientiert dargestellt. Hervorzuheben sind das Kranken-

7 grün: Vorranggebiet Freiraum,
Quelle: Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Festlegungskarte "Freiraum und Windenergie"

8 Die Prognose bezieht sich auf Landkreisebene und ist aufgrund des fehlenden tragfähigen Datenmaterials nur bedingt als Orientierungsrahmen zur Ableitung zukünftiger Bedarfe geeignet.

hausareal im westlichen Bereich und die Schwimmhalle am südlichen Gebietsauftakt.

Abb. 5: Auszug aus dem FNP[9]



1.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 2015

Im Zuge des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) aus dem Jahr 2015 wurden verschiedene Maßnahmen und Handlungsbedarfe u.a. für das Quartier Hennigsdorf Nord herausgearbeitet. Dabei wurden Handlungsbedarfe in den Bereichen soziale Infrastruktur, Wohnraumanpassung, Soziales, Verkehr sowie im Bereich Thema Klima und Energie gesehen. Zusätzlich wurde die Fontanesiedlung als ein Handlungsschwerpunkt genannt.[10]

Als konkrete Handlungsbedarfe für Hennigsdorf Nord, werden folgende Maßnahmen genannt:

9 Ganzseitiger Fotoausdruck (hennigsdorf.de)

10 INSEK 2015 S. 86 ff.

Hennigsdorf Nord soll seine Attraktivität für alle Generationen stärken. Der barrierearme und barrierefreie Wohnraum soll ausgebaut werden und eine bedarfsgerechte individuelle Anpassung vorhandener Wohnungen möglich gemacht werden. Ein Handlungsbedarf bei der Erweiterung der Tagespflege wie auch bei Serviceangeboten für Pflegebedürftige und Mobilitätseingeschränkte wurde deutlich. Dahingehend sieht das INSEK ebenfalls vor, dass die Strategie zur Wohnraumentwicklung mit einem Schwerpunkt zur Barrierefreiheit und Generationenfreiheit weiterentwickelt werden soll.[11]

Zu Teilen wurde dies schon im Rahmen der Errichtung des Senioren- und Gesundheitszentrums Rigaer Straße 30 A - C und durch den Ausbau von 20 seniorengerechten und barrierefreien Wohneinheiten im Zuge der Umgestaltung des altersgerechten Wohnhauses umgesetzt.

Das INSEK sieht vor, die Instrumente, die eine Beständigkeit der Vereinsarbeit und weiterer bürgerschaftlicher Angebote sichern, fortzuschreiben. Ziel war es, den Nachbarschaftstreff weiterzuentwickeln und über einen großen Zeitraum hinweg zu unterstützen. Angebote, welche soziokulturell und stadtteilorientiert sind, sollen gesichert und weiterentwickelt werden.

Mit der Neueröffnung des Nachbarschaftstreffs Rigaer Str. und der Vergrößerung der Räumlichkeiten wurde auch dieser Handlungsbedarf angegangen.

Weitere Maßnahmen des INSEK sind eine zielgruppenorientierte Vermarktung als Wohnstandort sowie die energetische Sanierung des Wohnungsbestands durch geringinvestive Maßnahmen.

Die KITA und Schulkapazitäten sollen weiterhin gesichert werden. Entsprechend dem INSEK wurden die Kapazitäten in der Kita Schmetterling und der Kita Pünktchen und Anton erweitert. Darüber hinaus wurde die ehem. Regenbogenschule (Schule mit sonderpädagogischem Förderschwerpunkt) zum Hort „Nordlicht“ umgenutzt.

Weitergehend wird im INSEK die Zielvereinbarung „Familiengerechte Kommune“ genannt, bei welcher im Rahmen dessen, die Lebensqualität wie auch die Wohnqualität für alle Generationen gesichert und weitere Maßnahmen geschaffen werden sollen. Zudem soll die Sozialarbeit an Grundschulen gefördert und ein Konzept für ein Familienzentrum geschaffen werden.

Durch den geplanten Abriss des Stadtbades wurde im Rahmen des INSEKs auch genannt, dass eine Perspektive für den Standort des Stadtbades gefunden werden muss. Der Neubau eines Schwimmbads an anderer Stelle im Stadtgebiet wurde bereits begonnen, eine Nachnutzung der freiwerdenden Fläche gilt es auch im Rahmen dieses Quartiersentwicklungskonzeptes zu finden.

Im Verkehrsbereich sind die grundhafte Erneuerung der Marwitzer Straße sowie

11 INSEK 2015 Anhang S. 1 ff

der Ersatzneubau der Eisenbahnüberführung Maßnahmen des INSEK, die Hennigsdorf Nord betroffen. Die Sanierung der Marwitzer Straße wurde 2018 umgesetzt, die der Straße Fontanesiedlung 2020. Im Jahr 2022 wird der Umbau der Friedrich-Wolf-Straße realisiert. Die Eisenbahnüberführung über die Marwitzer Straße wird voraussichtlich ab Mitte 2022 abgerissen und bis Mitte 2025 neugebaut.

Neben anderen Konzepten sieht auch das INSEK eine Stärkung des ÖPNV vor, mindestens jedoch eine Sicherung des bestehenden Angebots. Das soll durch Taktverdichtung, Ausdehnung der Fahrzeiten und Optimierung der Streckenführung und den barrierefreien Ausbau von Bushaltestellen erfolgen. Nach dem Umbau der Fontanesiedlung als eine weitere Maßnahme des INSEK wurde die Änderung der Linienführung der Linie 809 über die Fontanesiedlung zum Fahrplanwechsel 2020/21 umgesetzt. Damit konnten noch mehr Wohnungen und Einrichtungen direkt an den ÖPNV angeschlossen werden. Mit dem Ausbau der Bushaltestellen in der Fontanesiedlung im Jahr 2020 und in der Reinickendorfer Straße 2021 wurde das Netz an barrierefreien Bushaltestellen weiter ausgebaut. Im Rahmen des Straßenausbaus 2022 werden mit dem Ausbau der Friedrich-Wolf-Straße zwei weitere Bushaltestellen barrierefrei errichtet.

1.5 Weitere gesamtstädtische Planungen

Die folgenden gesamtstädtischen Fachplanungen wurden bei der Bearbeitung des Quartiersentwicklungskonzeptes berücksichtigt und flossen in die jeweiligen Fachkapitel ein:

Defizit- und Bedarfsanalyse für den straßengebundenen ÖPNV in der Stadt Hennigsdorf

Ziel war es, den Bedarf an Direktverbindungen im innerstädtischen Busverkehrsangebot zu erfassen und fachlich gut begründete Vorschläge für die Fortschreibung des Nahverkehrsplans des Landkreises Oberhavel in Bezug auf die Verbesserung des Hennigsdorfer Busverkehrsangebots zu entwickeln.

In der Analyse wurden dazu drei Maßnahmenblöcke zur Optimierung des Busverkehrs definiert:

1. Angebotsverdichtung bestehender Linien
2. ergänzende Stadtlinie zur Anbindung bislang untererschlossener Teilgebiete
3. ergänzende Linie zur Anbindung des Gewerbegebiets Hennigsdorf Nord

Auf Grundlage der Defizit- und Bedarfsanalyse für den straßengebundenen ÖPNV in der Stadt Hennigsdorf wird die Erstellung einer detaillierten betrieblichen, organisatorischen und finanziellen Machbarkeitsstudie zur Umsetzbarkeit der in der Defizit- und Bedarfsanalyse benannten Maßnahmen empfohlen.

Die Stadtverwaltung wurde im Herbst 2021 von der Stadtverordnetenversammlung (Beschluss BV0134/2021) beauftragt, die Leistungen zur Erstellung dieser Machbarkeitsstudie auszuschreiben.

Masterplan E-Mobilität Hennigsdorf – Ladeinfrastruktur

Mit Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung vom 21.08.2019 (BV0094/2019) wurde die Stadtverwaltung Hennigsdorf beauftragt, einen „Masterplan E-Mobilität für das Stadtgebiet Hennigsdorf“ unter Mitwirkung der Fraktionen und Fachleuten aufzustellen.

Im Masterplan soll in einem ersten Schritt der zukünftige Bedarf an Ladesäulen und Ladepunkten im Stadtgebiet ermittelt und untersucht werden. In einem zweiten Schritt gilt es geeignete Standorte zu definieren, um die zuvor ermittelten Bedarfe im Stadtgebiet abzudecken.

Der im am 17.06.2021 beschlossenen Masterplan (BV0085/2021) ermittelte Bedarf bis zum Jahr 2026 für die Gesamtstadt beläuft sich insgesamt auf 40 Ladesäulen mit jeweils zwei Ladepunkten. Nach Auswertung der Stellungnahmen und Fragebögen reduziert sich der Bedarf auf 35 Ladesäulen, da 5 Unternehmen planen, öffentlich zugängliche Ladesäulen auf ihren Grundstücken zu installieren.

In zwei Realisierungsphasen sollen die Ladesäulen bis 2026 durch Dritte errichtet und im Anschluss betrieben werden. Für die erste Realisierungsphase (18 Ladesäulen in der Gesamtstadt) wurde nach erfolgter Ausschreibung am 22.03.2022 (BV0023/2022) der Beschluss zur Umsetzung durch einen Full-Service-Provider (Errichtung und Betrieb) gefasst.

Abwägung und Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes soll als Steuerungsinstrument für die Entwicklung und Sicherung der Einzelhandelsversorgung in Hennigsdorf sowie als künftige strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung dienen. Im Zuge der Fortschreibung wurde aufbauend auf einer einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung eine Händler:innen- und Kund:innenbefragung sowie eine ausführliche Analyse und Erfassung des Einzelhandelsbestands durchgeführt. Die Ergebnisse der Bestandsanalyse wurden letztlich gutachterlich bewertet. Final wurden übergeordnete Entwicklungsziele formuliert:

1. Sicherung und Stärkung des Innenstadtzentrums
2. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung
3. ergänzende Standorte bereitstellen

Der Entwurf zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde mit Beschluss (BV0130/2019) vom 29.10.2019 genehmigt. Im Anschluss wurde die Stadtverwaltung beauftragt, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die Abwägungsvorschläge sowie die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept im

Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) wurden 2020 beschlossen (BV0011/2020). Außerdem wurde die Verwaltung beauftragt, das bestehende Planungsrecht sukzessive an die formulierten Ziele und Grundsätze der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes anzupassen. Nach 5 Jahren soll ein erneuter Fortschreibungsbedarf geprüft werden.

Masterplan Wohnungsbau Hennigsdorf und Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Hennigsdorf

Der Masterplan Wohnungsbau der Stadt Hennigsdorf wurde 2019 (BV0113/2019) durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen und ist seitdem wichtige Leitlinie für die Stadtentwicklung, wobei er insbesondere als Abwägungsgrundlage für kommunalpolitische Entscheidungen bei der Inanspruchnahme von Wohnbaupotentialflächen dient. Unter Beachtung der beschlossenen Planungen der Stadt und den naturräumlichen Gegebenheiten wurden insgesamt 16 potenzielle Standorte für Wohnungsbau von jeweils mindestens 25 Wohnungen untersucht und anhand eines Kriterienkatalogs bewertet. Der Masterplan Wohnungsbau trifft lediglich Aussagen über die theoretische Eignung der Flächen. Die tatsächliche Inanspruchnahme bedarf einer weiterführenden Betrachtung, die über die Bewertungskriterien des Masterplans hinausgehen. Im Zuge dessen wurde die Verwaltung beauftragt, eine Wohnungsmarktprognose zu erarbeiten, um tatsächliche und perspektivische Bedarfe hinsichtlich des Wohnungsbedarfs bezüglich der Art und Größe von Wohnraum und zum nachgefragten Preissegment (ggf. geförderter Wohnungsbau) zu ermitteln.

Die anschließend durchgeführte Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Hennigsdorf bis zum Jahr 2030 und Bürgerbefragung Wohnen in Hennigsdorf 2020 wurde 2021 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen (BV0020/2021). Im Rahmen der Erstellung wurden sowohl Haushalte als auch Wohnungsunternehmen befragt und beteiligt.

Neben der Ermittlung von Neubaubedarfen können der Prognose eine Vorausschätzung der Wohnungsnachfrage nach Raumanzahl der Wohnung, Abschätzungen zum Neubaubedarf im öffentlich geförderten Wohnungsbau sowie Aussagen zum Bedarf an altengerechten Wohnungen entnommen werden.

Die Prognose kommt zu dem Ergebnis, dass sich der Neubaubedarf überwiegend auf das Marktsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) und kaum auf das Segment der Mehrfamilienhäuser (MFH) beziehen wird.

Spielplatzbedarfsplanung

Die Stadtverordnetenversammlung hat 2021 die „Spielplatzbedarfsplanung für die Stadt Hennigsdorf bis zum Jahr 2030“ als Grundlage für weitere kommunalpolitische Entscheidungen zum Spielplatzum- / Spielplatzneubau beschlossen (BV0047/2021).

Ziel der Bedarfsplanung ist die Erarbeitung einer stadtgebietsübergreifenden

Strategie für die künftige bedarfsgerechte Sicherung bzw. Entwicklung von öffentlichen Angeboten, die im Anschluss als Grundlage für planerische und politische Entscheidungen sowie als Grundlage für Investitionen herangezogen werden kann. Es soll ein zukunftsorientiertes Instrument zur Erhaltung und Verbesserung des Lebens- und Wohnumfeldes, insbesondere für Kinder und Jugendliche erstellt werden. Neben klassischen Spielplätzen werden auch ergänzende Spielangebote und Naturerfahrungsräume einbezogen, die auch Erwachsene und Senioren/Seniorinnen ansprechen. Ziel ist es, den grundlegenden Bedarf über rechnerische Bedarfsermittlung zu definieren, sodass die Gestaltung von Spielplätzen sowie die Definition von Standorten nicht Teil des Konzepts sind.

Verkehrsentwicklungsplanung

Der aktuelle Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Hennigsdorf wurde 2010 aufgestellt und beschlossen (BV0091/2010). Dieser baut auf den vorangehenden Planungen der 1990er Jahre auf und dient als Handlungsgrundlage für die Verwaltung. Die Planungen bauen auf einem gut umgesetzten Infrastrukturkonzept auf, sodass sich die Verkehrsentwicklungsplanung von 2010 auf notwendige Lückenschließungen, vor allem aber auf eine qualitative Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur konzentrieren kann. Insgesamt wurden zu den Themenbereichen fließender KFZ-Verkehr, Ruhender KFZ-Verkehr, Fahrradverkehr, Fußgängerverkehr, ÖPNV-Verkehr, Umweltentlastung und Verkehrssicherheit der aktuelle Stand erfasst sowie Entwicklungsziele und Maßnahmen formuliert. Aus diversen Mitteilungsvorlagen geht hervor, dass ein Großteil der Maßnahmen bereits umgesetzt wurde.

2 Städtebauliche Struktur und Image

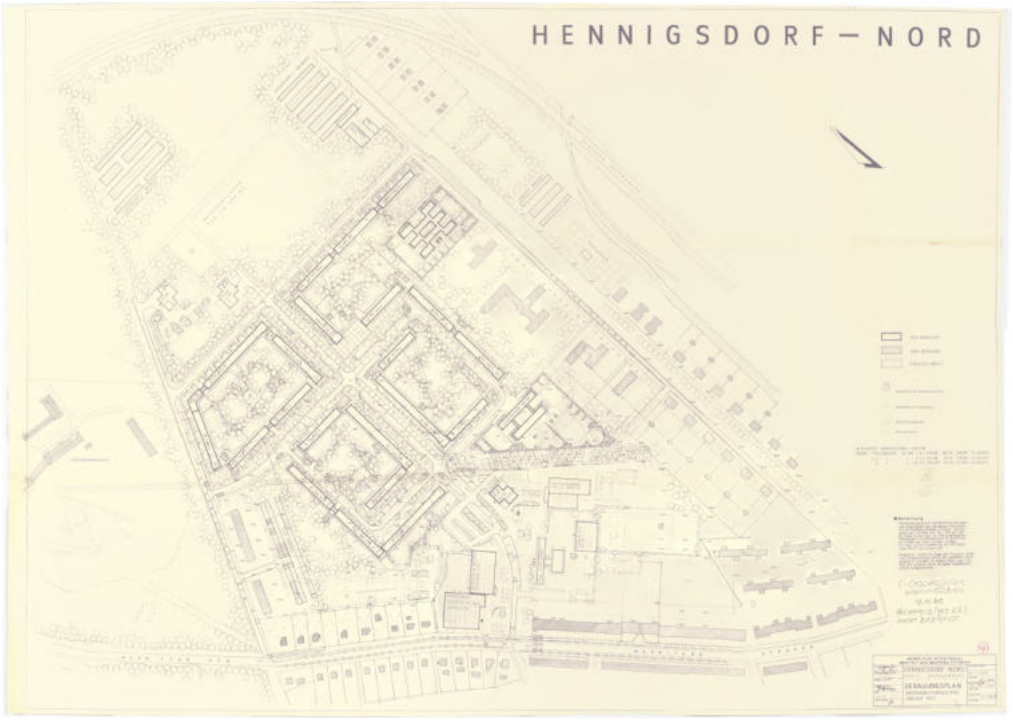
2.1 Planungsgeschichte

Das Neubaugebiet Hennigsdorf Nord wurde in den 1970er Jahren nach der Konzeption des komplexen Wohnungsbaus der DDR als klassische Stadterweiterung an der Peripherie von Hennigsdorf errichtet. Das Motiv war, Wohnungen und Infrastruktur für die Ansiedlung von Werktätigen zu schaffen, die in der Hennigsdorfer Industrie dringend benötigt wurden. Der Bebauungsplan des Büros für Städtebau beim Rat des Bezirkes Potsdam von 1975 zeigt folgende charakteristische Merkmale:(Abb. 6)

- Um vier verkehrsfreie Innenhöfe mit zu erhaltenden Baumbeständen gruppieren sich 1.210 Wohnungen, allesamt in fünfgeschossiger industrieller Bauweise errichtet.
- Im Norden wurde eine große Reservefläche für ergänzenden Wohnungsbau für ca. 400 WE freigehalten, der sich zwei Doppelhäuser mit jeweils 84 WE anschließen sollten.

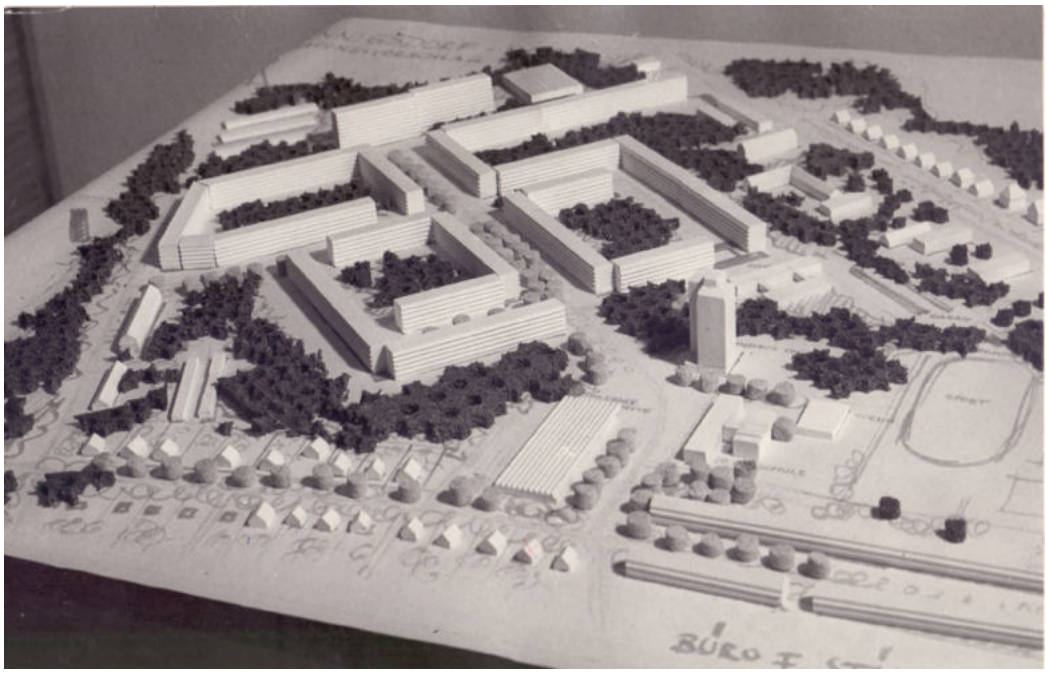
- Ein 14-geschossiges Hochhaus ist im Plan als „nicht bestätigt“ gekennzeichnet. Es sollte als Landmarke den Eingang in das Wohngebiet markieren.
- Für Betreuung und Bildung wurden zwei Kinderkombinationen und eine Polytechnische Oberschule (20 Klassen) mit Turnhalle vorgesehen und errichtet. Für Versorgung und Freizeit wurden am Gebietseingang gegenüber der Schule eine Kaufhalle sowie eine große Mehrzweckgaststätte (450 Plätze) geplant, ergänzt durch einen großen Parkplatz. Eine Volksschwimmhalle des Typs Berlin sollte das Ensemble um eine über den Bedarf des Wohngebietes hinausgehende Funktion bereichern.
- Das Straßennetz wurde großzügig dimensioniert, mit Platz für Baumbestand und Stellplätze. Das in den Neubaugebieten der DDR übliche System der Erschließung über Stichstraßen wurde zugunsten einer klaren Verkehrsführung aufgegeben. Garagenhöfe im Norden und Westen der Bebauung und eine Parkpalette waren zusätzlich für den ruhenden Verkehr eingeplant.
- An der Nordostecke der zentralen Kreuzung wurde ein öffentlicher Platz, freilich ohne angrenzende Funktion, vorgesehen.
- Auf der Rückseite des Gebietsauftaktes mit Gaststätte und Kaufhalle wurden Sport- und Spielmöglichkeiten angeordnet.

Abb. 6: Bebauungsplan des Büros für Städtebau beim Rat des Bezirkes Potsdam vom Januar 1975[12]



12 Quelle: Stadtarchiv Hennigsdorf

Abb. 7: Modell der Bebauung aus dem Jahre 1973[13]



Im Modell von 1973 ist der Gebietsauftakt im Süden und der Rand im Norden erst weniger differenziert durchgearbeitet als im Plan von 1975. Im Norden ist anstelle eines Garagenkomplexes eine Großgarage vorgesehen.

Vergleich von Planung und Realisierung

Betrachtet man die heutige Struktur des Quartiers, so wurde die ursprüngliche Konzeption mit folgenden größeren Änderungen weitgehend umgesetzt (vgl. Abb. 8):

- Auf der Reservefläche im Norden entstand ein fünfter Wohnhof nach den gleichen Prinzipien wie seine Vorgänger.
- Die ursprünglich vorgesehenen benachbarten Würfelhäuser im Nordwesten wurden durch ein Seniorenwohnhaus ersetzt.
- Der nordöstliche Wohnhof wurde durch zusätzlichen Wohnungsbau erweitert.
- Anstelle des 14-geschossigen Hochhauses als Landmarke wurde auf ähnlicher Fläche ein sechsgeschossiges Doppelhaus errichtet.
- Die Garagenhöfe wurden erweitert, im Südosten entstand ein zusätzlicher Garagenhof.

13 Quelle: Stadtarchiv Hennigsdorf

Städtebauliche Weiterentwicklung

In den nachfolgenden Jahrzehnten wurde das Quartier städtebaulich weiterentwickelt. Die wichtigsten Ergänzungen waren:

- Die Erweiterung des Krankenhauskomplexes, ergänzt durch ein Wohnheim für Angestellte.
- Die Errichtung eines Gesundheitszentrums in Nachbarschaft zur grundhaften umgebauten Seniorenwohnanlage.
- Der Bau eines Spezial-Pflegeheims für an Demenz Erkrankte an der Fontanesiedlung.
- Die Ergänzung/Schließung der südlichen Ecken an der zentralen Kreuzung durch Dienstleistungseinrichtungen.

Bewertung

Das Wohngebiet ist Mitte der 1970er Jahre professionell geplant und zügig bebaut worden. Nach den in der „Komplexrichtlinie für den Wohnungsbau“ festgelegten Kennziffern und Kriterien des komplexen Wohnungsbaus der DDR wurden die Kindergärten, die Schule und die Dienstleistungseinrichtungen parallel zu den Wohnungen errichtet. Mit dem Seniorenwohnheim wurde auf einen regionalen und gesamtstädtischen Bedarf reagiert, der über den Neubau von Wohnungen zum Zwecke der Ansiedlung von Beschäftigten für die expandierende Industrie hinausging.

Besonderes Augenmerk wurde auf den Erhalt des Baumbestandes in den gut proportionierten Wohnhöfen gelegt, was den Bauarbeitern aufgrund der Logistik der sperrigen Großplattenbauweise Behutsamkeit und Sorgfalt abverlangte. Mit ausreichenden Stellplätzen und Garagenhöfen wurde dem Individualverkehr hinreichend Rechnung getragen.

Allerdings wurde das Anliegen der ursprünglichen Planung, einen städtebaulichen Höhepunkt durch ein Hochhaus zu schaffen, nicht realisiert. Auch die Gestaltung eines zentralen Platzes blieb in Ansätzen stecken. Die im Zuge des Wohnungsbaus aufgestellte Bildende Kunst ist leider nicht mehr vorhanden.

Für die eher nachgeordnete städtebauliche Bedeutung des Wohngebietes im Bezirk Potsdam spricht, dass im Rückblick kaum Versuche erkennbar sind, dem Gebiet ein besonderes Image zu verleihen. Weder die Bezeichnung „Nord“ noch die Straßennamen lassen ein Bemühen erkennen, dem Gebiet einen besonderen Charakter bzw. lokalen Anknüpfungspunkt zu verleihen. Die Giebelgestaltung in den 1990er Jahren vom Künstler H.-D. Wohlmann versuchte, einen Anknüpfungspunkt für Identität zu schaffen. Mit freundlichen Tiermotiven an den Giebeln setzt die WGH dieses Anliegen fort.

Abb. 8: Vergleich mit Planung 1974/75

Gebaut wie geplant

Gebaut entgegen Planungen 1974/75

Alte Planung, 2022 kein Bestand:

Planung von 1975

Planung von 1974

nicht geprüft

1 statt altersgerechten WE: 1974 2 11-geschossige Zeilen, 1975 2 14-geschossige Hochhäuser

2 1975: Erweiterungsfläche für 400 WE

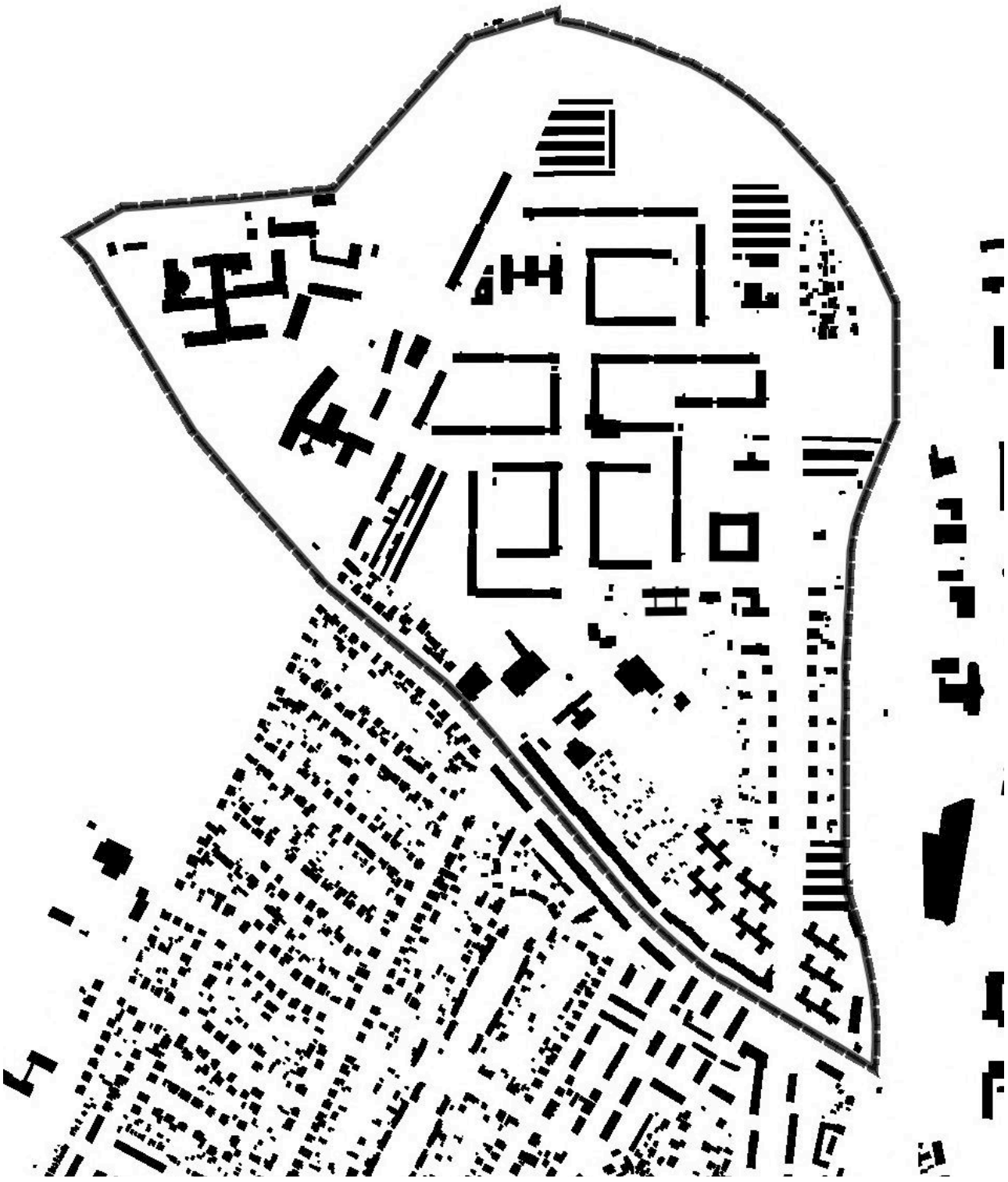
3 1974: Parkpalette mit 200 Stellplätzen

4 1974/75: Kinderkombination 54/108 statt 115 WE

5 Kaufhalle leicht anders geplant, Gaststätte gebaut, aber in 1990ern wieder abgerissen

6 1974/75 14-geschossiges Hochhaus statt Mondrianhaus

Abb. 9: Schwarzplan



2.2 Städtebauliche Charakteristika

Hennigsdorf Nord ist im ersten Überblick von folgenden städtebaulichen Merkmalen geprägt, die in den Fachkapiteln der Analyse näher erläutert werden:

klare und weiträumige städtebauliche Struktur

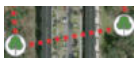
klare Verkehrsführung mit großzügig dimensionierten Straßenräumen, kein Durchgangsverkehr

5 verkehrsfreie grüne Wohnhöfe mit erhaltenem Kiefernbestand

Einrichtungen für Betreuung, Bildung und Freizeit gebündelt im Südosten, Seniorenwohnen und –pflege als große Sonderform im Nordwesten

Klare Kante zur Landschaft im Norden, mit Ausnahme der großen Garagenhöfe

kaum gestalterische „Spannungspunkte“, gleichförmige Wohnarchitektur



Freiraumsystem quantitativ ausreichend, aber mit Aufwertungsbedarf, fehlende Vernetzung des Quartiersgrüns, wenig Bezug des Wegenetzes und Grünsystems zum Umfeld

Zentrale Kreuzung mit geringer Aufenthaltsqualität, kein zentraler Platz/Treffpunkt

Quartiersauftakt mit wichtiger Versorgungsfunktion (Supermärkte), gestalterisch aber unbefriedigend

Große flächenbeanspruchende und teilweise untergenutzte Garagenhöfe

benachbarte Klinik: schnell erreichbare gesundheitliche Betreuung und großen Arbeitgeber in fußläufiger Entfernung

Abb. 10: Städtebauliche Charakteristika

2.3 Resümee

Aus der städtebaulichen Analyse und den Vor-Ort-Begehungen lassen sich Schwerpunkte für die städtebauliche Aufwertung des Quartiers ableiten, die in den nachfolgenden Fachkapiteln durchgearbeitet werden.

Aufwertung des wohnungsnahen Bereiches: behutsame Neugestaltung der Innenhöfe incl. der Möglichkeiten für Kinderspiel und Aufenthalt, Hauseingänge, Müllstandplätze, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Rollatoren etc.

Aufwertung des öffentlichen Raumes: gestalterische und funktionale Aufwertung der öffentlichen Wegebeziehungen, der zentralen Kreuzung und des Gebietsauftaktes

Suche nach einem gestalterischen und funktionalen „Leuchtturm“: die einzige Freizeitfunktion von gesamtstädtischer Bedeutung im Quartier verschwindet mit der Schließung der Schwimmhalle. Gefragt ist ein gesamtstädtischer Meinungsaustausch darüber, welche Funktion diesen Verlust ersetzen könnte.

Schaffung der Voraussetzungen für neue Mobilität: zu untersuchen ist, welche Maßnahmen notwendig sind, um auf veränderte Mobilitätsansprüche reagieren zu können.

Vertiefungsbereiche

Zentrale Kreuzung Hradeker Straße / Rigaer Straße: der Schnittpunkt der beiden zentralen Straßen bietet sich von seiner Lage als öffentliche „gute Stube“ der Quartiersnachbarschaft, als Platz zum Verweilen und Gesehen werden an.

Gebietsauftakt und Schwimmhalle: die klare orthogonale Struktur des Quartiers ist hinter einem Gebietsauftakt mit verschwenkter Straßenführung versteckt, der durch Parkplätze und zwei gesichtslose Großmärkte geprägt wird. Auf der nicht wahrnehmbaren Rückseite der Märkte befindet sich eine wenig genutzte große Freifläche mit hohem Aufwertungspotential.

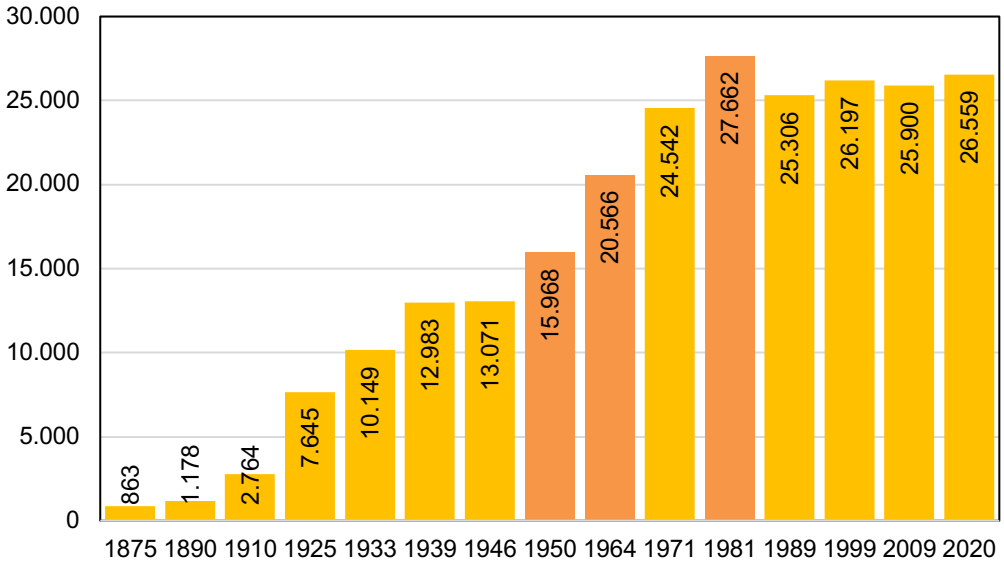
Garagenhöfe: Für die Stellplatzbilanz spielen die Garagenhöfe eine wichtige Rolle (vgl. Kapitel Verkehr). Andererseits stellen sie mit ihrem großen Flächenbedarf Potentialflächen für die Aufwertung des Quartiers dar.

3 Bewohnerstruktur

3.1 Demografische Struktur

Die Bevölkerungsentwicklung in Hennigsdorf ist stark vom industriellen Wachstum während des 20. Jahrhunderts geprägt. Während erster industrieller Ansätze um die Jahrhundertwende verdoppelte sich die Einwohner:innenzahl von 1.178 im Jahr 1890 auf 2.764 im Jahr 1910. Mit dem Bau von Flugzeug- und Eisenbahnwerken ab 1910 begann ein noch stärkeres Wachstum, so dass 1939 fast 13.000 Menschen in der Stadt lebten. Bis 1981 verdoppelte sich die Einwohner:innenzahl erneut und erreichte den bisherigen Höchststand von 27.662. In diesen Phasen wurden auch die Gebäude im Untersuchungsgebiet errichtet. (Die Dekaden mit viel Wohnungsbau im Quartier sind in der folgenden Abbildung hervorgehoben.)

Abb. 11: Bevölkerungsentwicklung in Hennigsdorf[14]



Im Untersuchungsgebiet lebten zum 07.12.2021 insgesamt 4.750 Menschen mit Hauptwohnsitz, dies ist gut jeder sechste Mensch (17,9 %), der in Hennigsdorf lebt.

Ein Großteil (3.607 = 76 %) davon lebte in den fünf Teilräumen (1 - 5) mit mehrgeschossigem Wohnungsbau (Nr. 1 - 5) aus den 1970er-Jahren. In den Bereichen 6 - 8, die überwiegend vor dem Bau der Siedlung Nord bebaut wurden, lebten 1.143 Menschen (= 24 %), 405 von diesen in den Spezialimmobilien Seniorenwohnpark und Spezialpflegeheim.

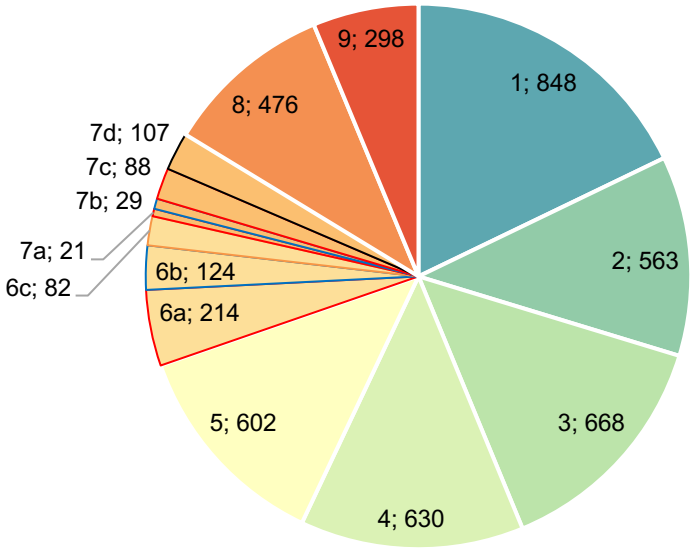
14 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerung im Land Brandenburg von 1991 bis 2015 nach Kreisfreien Städten, Landkreisen und Gemeinden und Statistische Berichte A I 7, A II 3, A III 3. Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsstand im Land Brandenburg für die Jahre nach 2015

Abb. 12: Teilräume des Untersuchungsgebietes

Abb. 13: Bevölkerungszahl nach Teilräumen[15]

	Nr.	EW
Nord (um die Choisy-le-Roi-Straße)	1	848
Mitte/West (F.-Wolf-/Reinickendorfer/Hradecker Str.)	2	563
Mitte/Ost (Reinickendorfer/Hradecker Str./Fontanesiedlung)	3	668
Süd/West (Alsdorfer/Hradecker Str.)	4	630
Süd/Ost (Alsdorfer/Hradecker/Kralupyer Str.)	5	602
Friedrich-Wolf-Str. Nord	6a	214
Friedrich-Wolf-Str. Süd	6b	124
Altersgerechtes Wohnen Reinickendorfer Straße	6c	82
Marwitzer Str. (Einfamilienhäuser)	7a	21
Fontanesiedlung Nord (Einfamilienhäuser)	7b	29
Fontanesiedlung Süd	7c	88
Fontanesiedlung Spezialpflegeheim	7d	107
Aktivistensiedlung	8	476
Friedrich-Wolf-Str. nur Seniorenwohnpark	9	298
Gesamt		**4.750**

Abb. 14: Bevölkerungszahl nach Teilräumen[16]



Die Teilräume 6a - 6c sowie 7a - 7d werden aufgrund der geringen Einwohner:innenzahl teilweise zusammen betrachtet – u.a. im Rahmen der Befragung.

Im Untersuchungsgebiet ist sowohl der Anteil der Kinder und Jugendlichen (unter 18 Jahren: 18 %) als auch der Anteil der Senioren/Seniorinnen (ab 65 Jahren: 30 %) höher als im gesamtstädtischen Durchschnitt. (14 % bzw. 27 %). Die 30- bis 44-Jährigen sind ungefähr gleich stark vertreten (10 % bzw. 20 %), die 45- bis

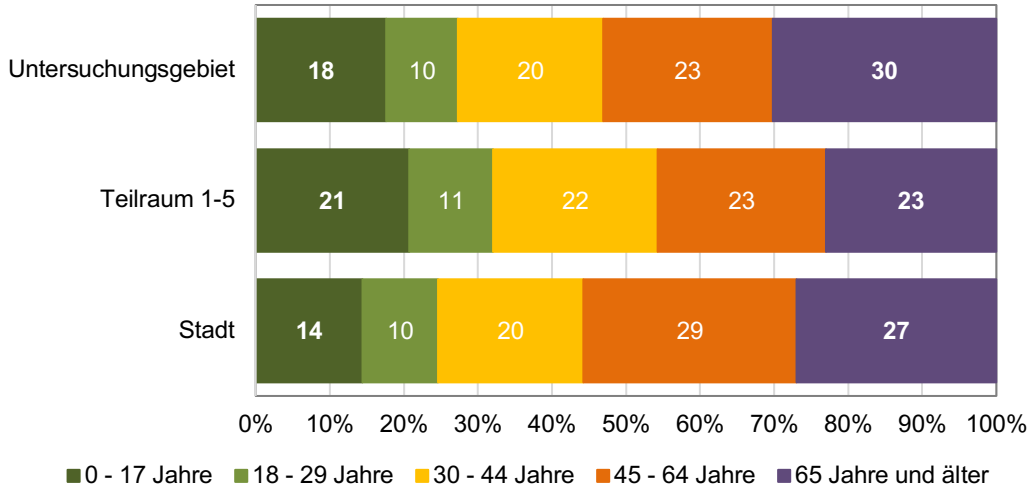
15 Auswertung aus der Einwohnermeldestatistik der Stadt Hennigsdorf, Stand 07.12.2021

16 Auswertung aus der Einwohnermeldestatistik der Stadt Hennigsdorf, Stand 07.12.2021

64-Jährigen sind dagegen deutlich unterdurchschnittlich im Gebiet vertreten (23 % / 29 %).

Betrachtet man nur die in den 1970er-Jahren entstandenen Teilbereiche 1 - 5, so fällt auf, dass diese einen mit 21 % noch höheren Anteil an Kindern und Jugendlichen aufweisen als das Untersuchungsgebiet als Ganzes, dagegen der Seniorenanteil (v.a. durch das Ausklammern der Spezialimmobilien) mit 23 % deutlich niedriger ausfällt.

Abb. 15: Altersstruktur im Vergleich[17]

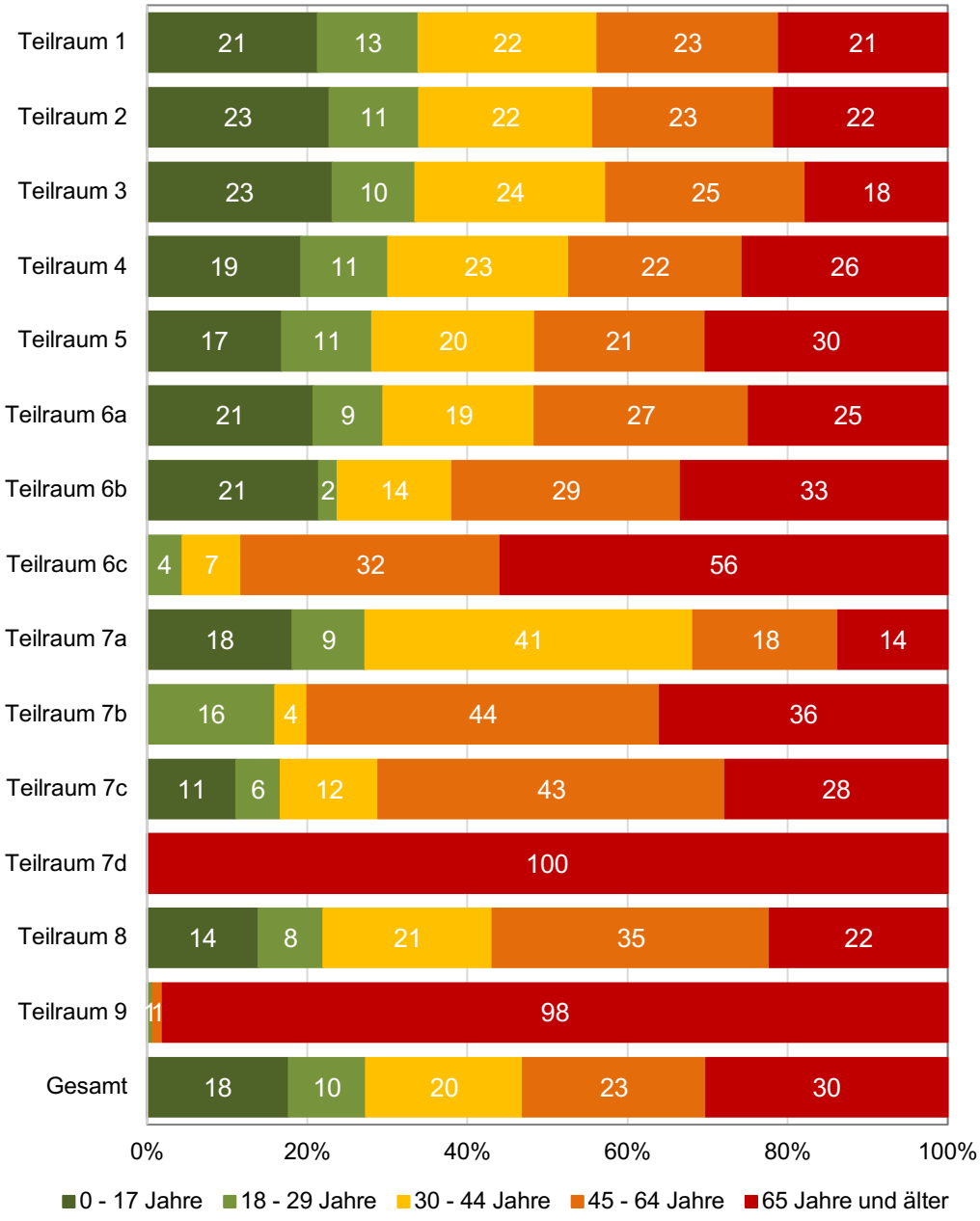


Im Rahmen der kleinräumigen Analyse der Altersstruktur fallen zunächst die Bereiche mit Spezialimmobilien für Senioren und Seniorinnen auf:

- Teilraum 6c besteht aus seniorengerechten Wohnungen der HWB, die zum Erhebungsstichtag sanierungsbedingt nicht voll belegt waren. Hier waren 56 % der Menschen mindestens 65 Jahre alt, weitere 32 % zwischen 45 und 64 Jahren.
- Teilraum 7d umfasst das Spezialpflegeheim. Hier leben ausschließlich Menschen im Alter von 65 und mehr Jahren.
- Teilraum 9 umfasst den Seniorenwohnpark. Hier sind lediglich 2 % der Menschen unter 65 Jahre alt, 98 % dagegen älter.
- Zwischen den Teilräumen 1 - 5 zeigen sich keine wesentlichen Unterschiede, lediglich in den Teilräumen 4 und 5 sind etwas höhere Anteile an Senioren/ Seniorinnen und etwas geringere Anteile an Kindern und Jugendlichen vorzufinden.

17 Auswertung aus der Einwohnermeldestatistik der Stadt Hennigsdorf, Stand 01.07.2021

Abb. 16: Altersstruktur nach Teilräumen[18]

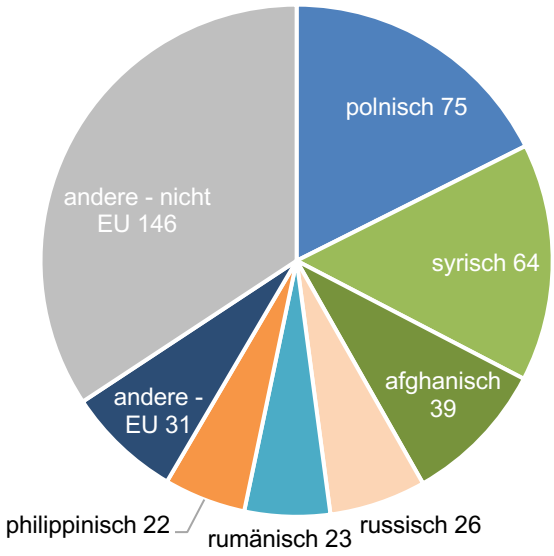


Der Ausländeranteil liegt im Untersuchungsgebiet – wie in Gebieten mit hohem Anteil an Mietwohnungen üblich – mit 10 % geringfügig über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 7 %. In den Teilräumen 1 - 5 liegt er mit 12,4 % nochmals leicht darüber. Besonders hoch fällt der Anteil mit 46 % im Teilraum 6b aus, wo sich Mitarbeiterwohnungen des Klinikums befinden. In den Teilräumen 7a - 7c sowie 8 und 9 sind dagegen die Ausländeranteile mit 0 bis 2 % sehr gering. Insgesamt ist die Verteilung der ausländischen Staatsangehörigkeiten sehr heterogen. Sie stammen aus insgesamt 43 Nationen, es gibt keine dominierende Herkunftsregion. Die häufigste Nationalität – neben der deutschen – ist die polnische

18 Auswertung aus der Einwohnermeldestatistik der Stadt Hennigsdorf, Stand 01.07.2021

mit 75 Personen (1,7 % der gesamten Quartiersbevölkerung). 64 Menschen haben die syrische Staatsangehörigkeit (1,5 %), 39 die afghanische (0,9 %). Jeweils zwischen 20 und 29 Menschen haben die russische, rumänische bzw. philippinische Staatsangehörigkeit (0,5 bis 0,6 %). Von den weiteren 177 Menschen mit ausländischer Staatsangehörigkeit kommen jeweils weniger als 20 (= je < 0,4 %) aus demselben Staat. (31 aus 7 EU-Staaten (0,8 %), 146 aus 30 Nicht-EU-Staaten (3,7 %)

Abb. 17: andere Staatsangehörigkeiten im Untersuchungsgebiet[19]



3.2 Abschätzung der künftigen Bevölkerungsentwicklung

Die künftige Bevölkerungsentwicklung ist vor allem abhängig von der heutigen Bevölkerungsstruktur. Aufgrund demographischer Besonderheiten werden die Seniorenpflegeheime in der Prognose ausgeklammert.

Sterbefälle

Die voraussichtliche Entwicklung der Zahl der Sterbefälle ist – auf Basis sog. Sterbetafeln des statistischen Bundesamtes – recht genau prognostizierbar. Jahresdurchschnittlich sind in den letzten Jahren im Untersuchungsgebiet insgesamt rund 160 Menschen gestorben, davon knapp 120 in den Seniorenpflegeheimen und gut 40 im übrigen Untersuchungsgebiet.[20]

Aufgrund der heute im Gebiet verhältnismäßig stark vertretenen Geburtsjahrgänge zwischen 1950 und 1960, die oft als junge Erwachsene die Erstbezieher der Wohnungen waren, ist absehbar, dass die Zahl der Sterbefälle in den nächsten Jahren ansteigen wird – von heute pro Jahr gut 40 auf rund 65 zwischen 2030 und 2040. Damit einher gehen wird ein beschleunigter Generationswechsel und

19 Auswertung aus der Einwohnermeldestatistik der Stadt Hennigsdorf, Stand 01.07.2021

20 Auswertung aus der Einwohnermeldestatistik der Stadt Hennigsdorf, Stand 01.07.2021

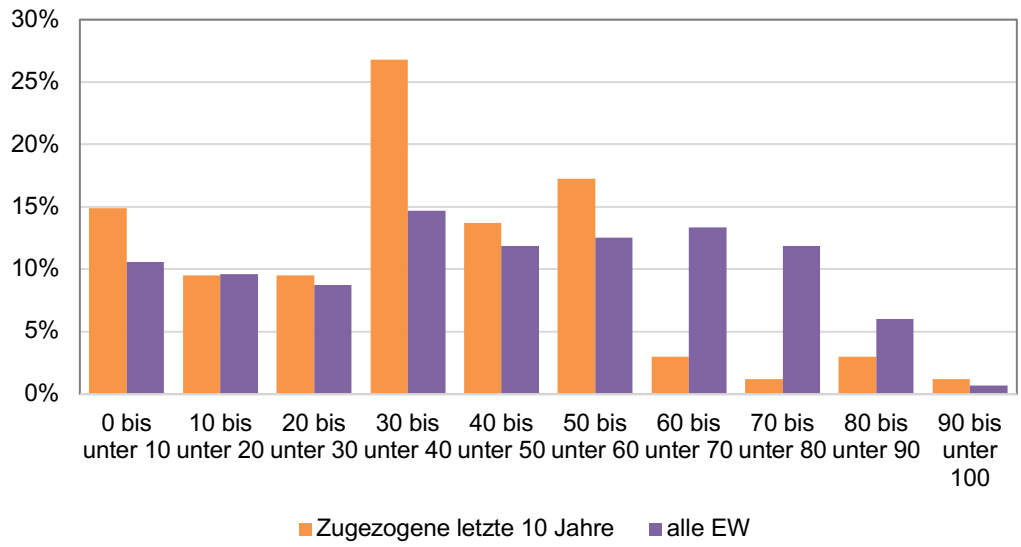
vor allem ein Zuzug jüngerer Haushalte.

Zuzüge im Rahmen des Generationswechsels

In den Seniorenhaushalten, die den überwiegenden Teil der Sterbefälle ausmachen werden, leben lt. Haushaltsbefragung durchschnittlich 1,66 Personen. Somit wird sich absehbar nicht jeder Sterbefall unmittelbar auf den Wohnungsmarkt niederschlagen, aber es kann angenommen werden, dass derzeit jahresdurchschnittlich 24 Wohnungen im Untersuchungsgebiet vom Generationswechsel betroffen sind und dieser Wert bis 2030 auf rund 40 ansteigen wird.

Ebenfalls im Rahmen der Haushaltsbefragung wurde ermittelt, wie die Haushalte strukturiert sind, die in den vergangenen 10 Jahren neu in das Gebiet gezogen sind: In diesen lebten durchschnittlich 2,0 Personen und sie hatten eine deutlich jüngere Altersstruktur als die Bestandsbevölkerung im Gebiet:

Abb. 18: Altersstruktur der in den letzten Jahren Zugezogenen im Vergleich zur Bestandsbevölkerung (nur Teilräume 1-8) [21]



Das Durchschnittsalter der in den letzten 10 Jahren zugezogenen Haushalte (alle Haushaltsmitglieder) lag mit 35,4 Jahren um 9 Jahre unter dem Durchschnittsalter der Bestandsbevölkerung (44,3 Jahre). Vor allem die Anteile der Kinder unter 10 Jahren sowie der Erwachsenen zwischen 30 und 40 Jahren lagen deutlich über dem Durchschnitt der Bestandsbevölkerung.

Geht man davon aus, dass auch die zukünftigen Zuziehenden eine ähnliche Haushaltsstruktur haben, wird der beschleunigte Generationswechsel zu folgenden Trends der Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet führen:

21 Auswertung aus der Einwohnermeldestatistik der Stadt Hennigsdorf, Stand 01.07.2021, i.V.m. den Ergebnissen der Haushaltsbefragung

- Die Zahl der Kinder und Jugendlichen könnte bis 2030 um 13 % ansteigen und dann auf dem höheren Niveau stabil bleiben.
- Die Zahl der Senioren und Seniorinnen zwischen 70 und 79 Jahren könnte bis 2030 leicht ansteigen (+5 %) und danach wieder leicht rückläufig sein, so dass sie 2040 um 8 % unter dem aktuellen Wert liegt.
- Die Zahl der Hochbetagten ab 80 Jahren könnte bis 2030 deutlich ansteigen (+30 %) und danach auf hohem Niveau stabil bleiben.

Aufgrund von fehlenden Wanderungsdaten vor allem für die Abwanderung junger Erwachsener zur Haushaltsgründung ist eine Prognose der absoluten Bevölkerungszahl auf Ebene des Untersuchungsgebietes nicht möglich.

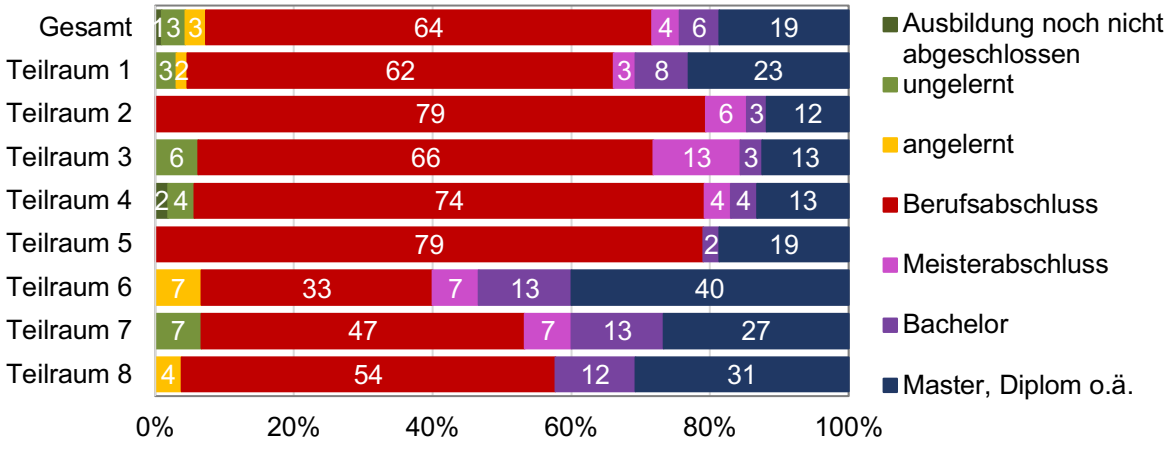
3.3 Soziale Struktur

Die Sozialstrukturanalyse wurde vor allem auf Basis der Befragungsergebnisse vorgenommen, da die erforderlichen Daten auf kleinräumiger Basis nicht durch die Landes- oder Kommunalstatistik erarbeitet werden.

Berufsabschluss

Der Großteil der Befragten hat einen Berufsabschluss (insgesamt 64 %). Am höchsten ist dieser Anteil in den Teilräumen 2,4 und 5. Eine Besonderheit stellen die Teilräume 6 bis 8 dar, die durch die Nähe zu den Oberhavelkliniken und einigen Spezialimmobilien bevorzugter Wohnort von deren Auszubildenden und Mitarbeitern sind, wodurch sowohl der Anteil der Menschen in/ohne Ausbildung als auch der Anteil der Akademiker überdurchschnittlich hoch ist.

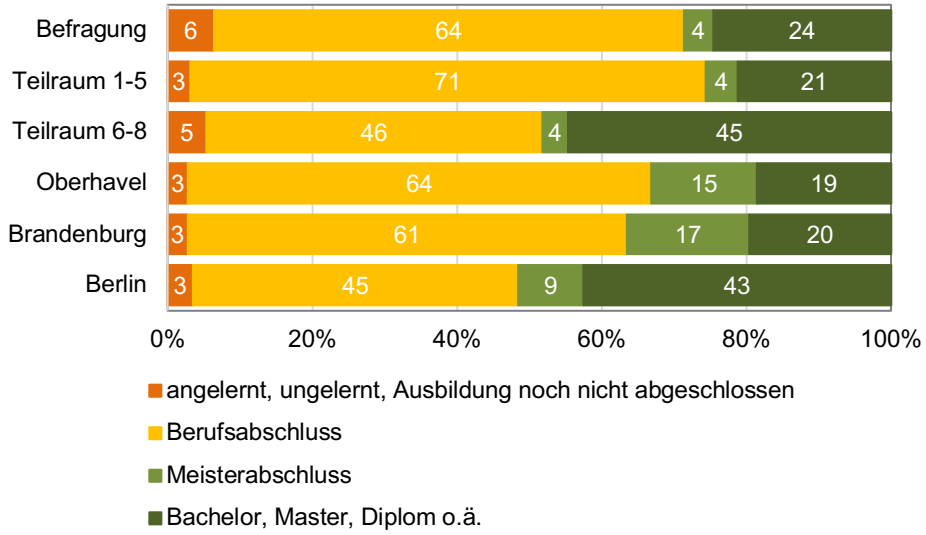
Abb. 19: Anteil der Berufsabschlüsse in den Befragungsteilräumen[22]



22 0 ungleich 0, sondern >0; n1=342; n2=300; n3=340; n4=318; n5=256; n6=288; n7=274; n8=255; n9=298; n10=241

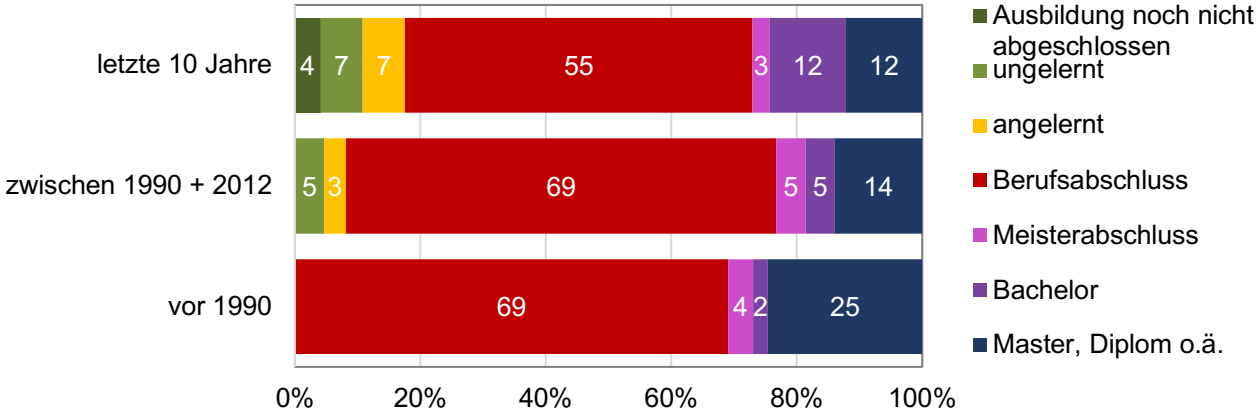
Bezüglich der Berufsabschlüsse liegt Hennigsdorf Nord damit nahe am Landes- und Kreisdurchschnitt. Rund zwei Drittel der Befragten verfügt über einen Berufsabschluss, jede/r vierte bis jede/r fünfte über einen akademischen Abschluss.

Abb. 20: Anteil der Berufsabschlüsse im Vergleich[23]



In Korrelation mit dem Zeitpunkt des Zuzugs nach Hennigsdorf Nord (und damit auch dem Alter der Befragten) lässt sich feststellen, dass der Anteil der Befragten ohne abgeschlossene Ausbildung sowie der Un- und Angelernten im Zeitverlauf zugenommen hat (18 % bei Zuzug in den letzten zehn Jahren). Ebenso ist der Anteil der Befragten mit höherem akademischem Bildungsabschluss (Master, Diplom) zurückgegangen (25 % bei Zuzug vor 1990 gegenüber 12 % bei Zuzug in den letzten zehn Jahren).

Abb. 21: Vergleich Zeitpunkt des Zuzugs ins Quartier mit Berufsabschluss in %[24]



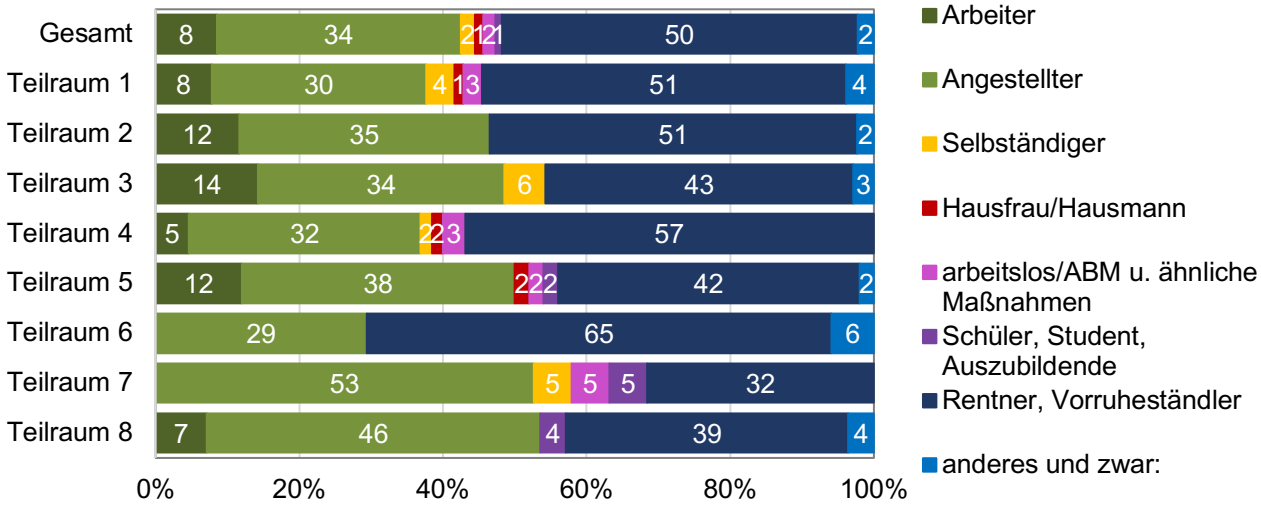
23 Vergleich: Mikrozensus 2019, Auswertung für Kreis Oberhavel und Länder Brandenburg und Berlin, Kategorien der Befragung entsprechend der verfügbaren Gliederung des Mikrozensus zusammengefasst

24 n=286

Erwerbstätigkeit

Entsprechend des leicht überproportionalen Seniorenanteils in der Befragung ist ein hoher Anteil der Befragten in Rente bzw. im Vorruhestand (insgesamt 50 %). Am niedrigsten ist dieser Anteil in den Teilräumen 3, 5, 7 und 8 (weniger als 50 %). In den Teilräumen 7 und 8 ist wiederum der Anteil der Angestellten am höchsten.

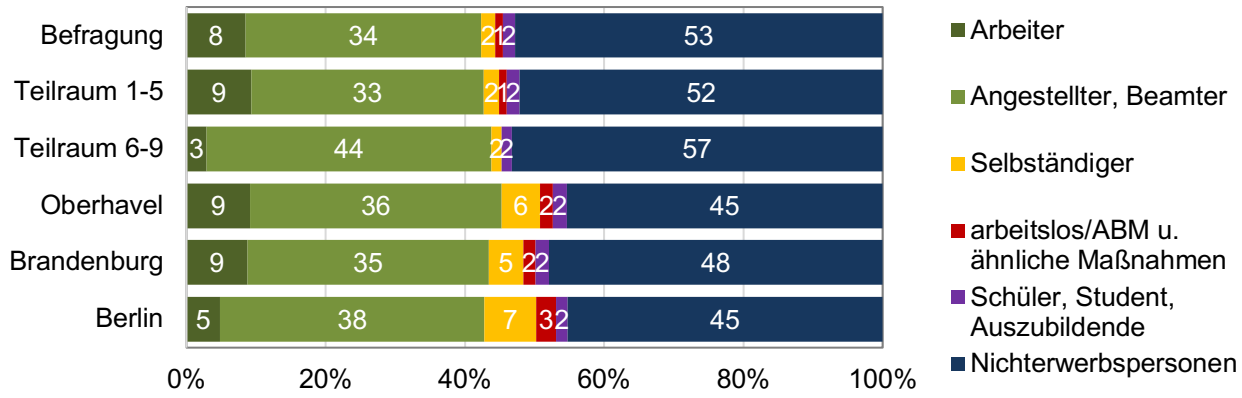
Abb. 22: Anteil des Erwerbsstatus in den Befragungsteilräumen[25]



Auch bezüglich des Erwerbsstatus zeigen sich keine gravierenden Unterschiede zum Landes- und Kreisdurchschnitt. Rund die Hälfte der Menschen (sowohl in der Befragung auch in den Mikrozensuswerten) sind Nichterwerbspersonen, wozu sowohl Rentner:innen und Vorruheständler:innen als auch Hausfrauen/-männer zählen. Rund ein Drittel sind angestellt oder verbeamtet, knapp jede/r Zehnte ist Arbeiter.

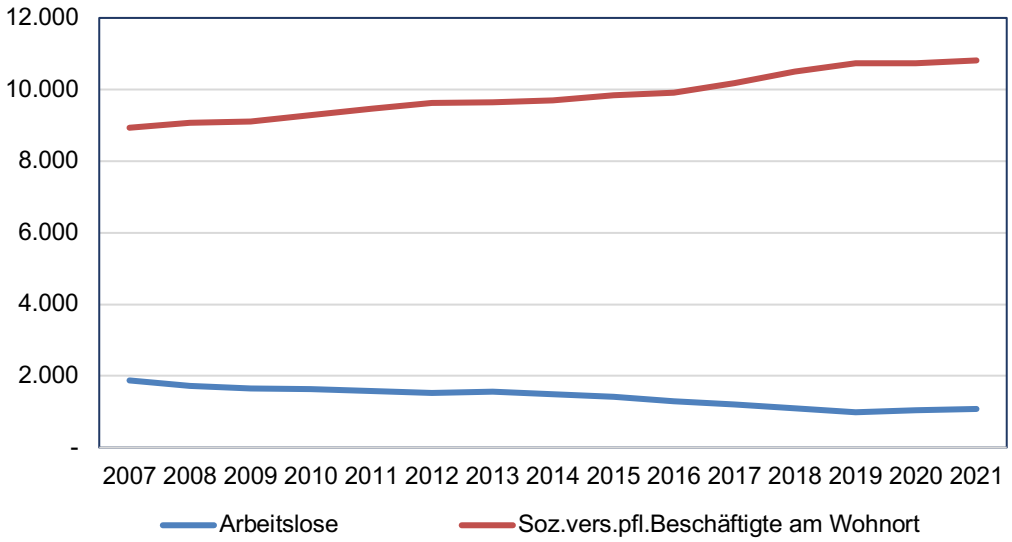
25 0 ungleich 0, sondern >0; n1=342; n2=300; n3=340; n4=318; n5=256; n6=288; n7=274; n8=255; n9=298; n10=241

Abb. 23: Anteil der Erwerbsstatus im Vergleich[26]



Offensichtlich hat auch Hennigsdorf Nord von der positiven Entwicklung des regionalen Arbeitsmarktes profitiert, wie der geringe Anteil von Arbeitslosen bzw. Menschen in ABM- oder ähnlichen Maßnahmen zeigt. Von 2007 bis 2021 hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort Hennigsdorf von rund 9.000 auf fast 11.000 erhöht, während die Zahl der Arbeitslosen sich von rund 2.000 auf rund 1.000 ungefähr halbierte.

Abb. 24: Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und der Arbeitslosen in Hennigsdorf[27]



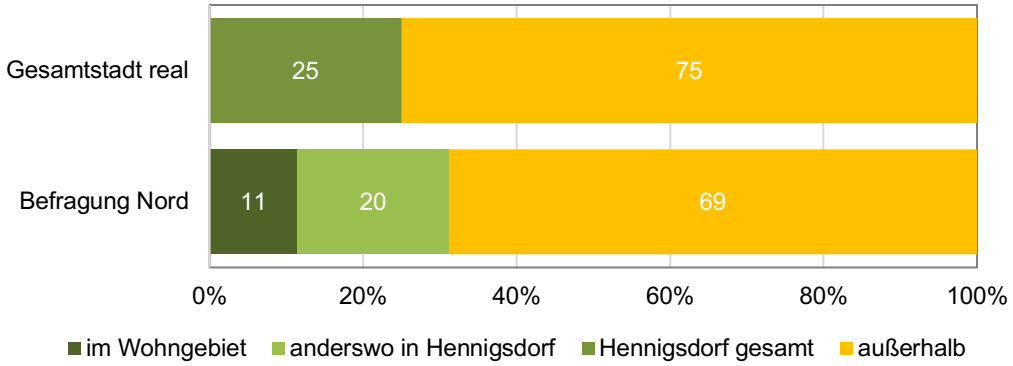
26 Vergleich: Mikrozensus 2019, Auswertung für Kreis Oberhavel und Länder Brandenburg und Berlin, Kategorien der Befragung entsprechend der verfügbaren Gliederung des Mikrozensus zusammengefasst

27 Statistik der Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt kommunal für Hennigsdorf 2011 bis 2021

Arbeitsorte

Rund jede/r zehnte berufstätige Befragte hat seinen/ihren Arbeitsplatz im Wohngebiet selbst, knapp jede/r fünfte arbeitet anderswo in Hennigsdorf, die überwiegende Mehrheit (69 %) pendelt an andere Arbeitsorte. Vereinzelte Befragte gaben an, per Internet von zu Hause aus zu arbeiten.

Abb. 25: „Wo nutzen Sie überwiegend folgende Angebote?: Arbeitsplatz“[28]

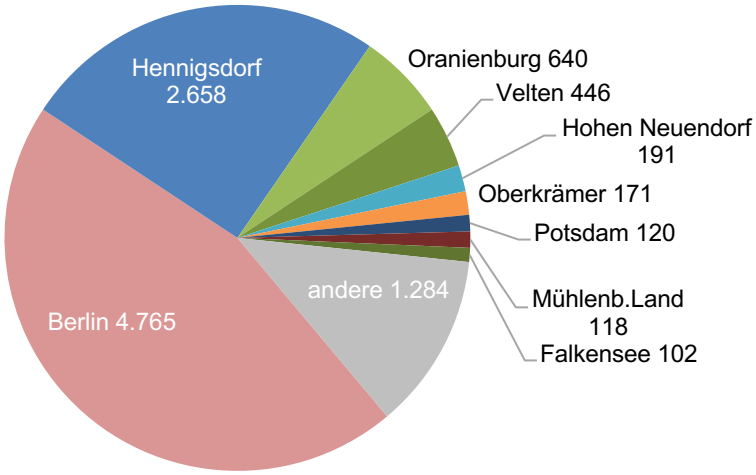


Während für die innerstädtische Lage der Arbeitsorte keine Vergleichswerte vorliegen, deckt sich der Pendleranteil aus der Befragung gut mit den realen Pendlerzahlen, die jährlich von der Bundesagentur für Arbeit veröffentlicht werden. Die überwiegende Mehrheit (75 %) der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in Hennigsdorf leben, hat ihren Arbeitsplatz nicht in der Stadt.

Der mit Abstand häufigste Arbeitsort der Hennigsdorfer:innen ist Berlin, wo 45 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort Hennigsdorf arbeiten. Rund jede/r vierte Hennigsdorfer:in arbeitet in der Stadt selbst. Auffällig dabei ist, dass die Zahl der Menschen, die in Hennigsdorf leben UND arbeiten, seit 2007 nahezu konstant zwischen 2.600 und 2.700 liegt, während sich sowohl die Zahl der Einpendler als auch die der Auspendler von jeweils rund 6.300 im Jahr 2007 auf rund 8.500 bzw. 8.200 im Jahr 2021 erhöht haben. Weitere wichtige Arbeitsorte, in die jeweils zwischen 100 und 640 Menschen auspendeln, sind zum einen die umliegenden Gemeinden Oranienburg, Velten, Hohen Neuendorf, Oberkrämer und Mühlenbecker Land und zum anderen Orte mit direkter Bahnanbindung: Falkensee und Potsdam.

28 n=268 (nur Befragte, die angaben, einen Arbeitsplatz zu haben)

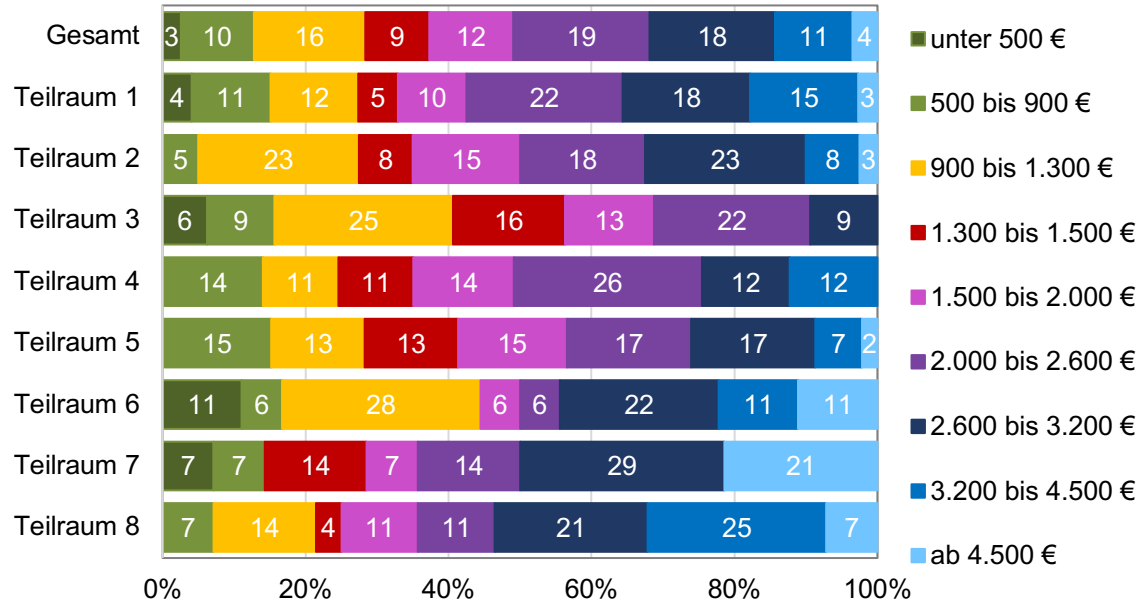
Abb. 26: Arbeitsorte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort Hennigsdorf (Gesamtstadt)[29]



Einkommensstruktur

Rund jeder zweite befragte Haushalt (49 %) in Hennigsdorf Nord hat maximal ein Haushaltsnettoeinkommen von 2.000 Euro pro Monat zur Verfügung, 38% müssen mit weniger als 1.500 EUR auskommen. 15% der Befragten verfügen über mehr als 3.200 EUR. Die höchsten Einkommen haben die Haushalte in den Teilräumen 7 und 8 – Einfamilienhausbereiche und Aktivistensiedlung.

Abb. 27: monatliche Nettoeinkünfte in den Befragungsteilräumen[30]



29 Eigene Auswertung von Daten der Bundesagentur für Arbeit: Pendlerstatistik für alle Gemeinden des Landes Brandenburg mit Stand 30.6.2018

30 0 ungleich 0, sondern >0; n1=342; n2=300; n3=340; n4=318; n5=256; n6=288; n7=274; n8=255; n9=298; n10=241, Durchschnittswerte ermittelt über die jeweiligen Klassenmitten

Das Haushaltsnettoeinkommen kann nicht nur als absolute Größe betrachtet werden, sondern muss auch im Kontext mit der jeweiligen Haushaltsgröße analysiert werden. In den folgenden Tabellen sind die Einkommen und die Zahl der Personen im Haushalt in Bezug gesetzt.

Die häufigste Kombination sind 2-Personen-Haushalte mit monatlichen Nettoeinkünften von 2.000 bis 2.600 Euro, die 11,5 % aller befragten Haushalte ausmachen. In den Tabellen **orange** unterlegt sind die Haushalte, deren Einkommen maximal auf dem Niveau des für den Haushaltstyp üblichen Niveaus des Arbeitslosengeld II inkl. übernommene Kosten der Unterkunft liegt. Deren Anteil macht insgesamt 26,0 % aller Haushalte aus, diese können als Geringverdienende bezeichnet werden. Der Anteil der Geringverdienenden ist vor allem unter den Haushalten mit 3 bzw. 5 und mehr Personen mit 35 % bzw. 50 % hoch. Unter den Alleinstehenden dagegen mit 19 % unterdurchschnittlich.

31,1 % aller Haushalte in Hennigsdorf Nord haben monatliche Nettoeinkünfte, die mindestens dem doppelten Alg-II-Satz inkl. Kosten der Unterkunft entsprechen. Sie sind in den folgenden Tabellen **grün** unterlegt. Der Anteil der Gutverdienenden ist bei den 1- und 2-Personen-Haushalten überdurchschnittlich, bei den größeren Haushalten dagegen unterdurchschnittlich.

Abb. 28: monatliche Nettoeinkünfte nach Haushaltsgröße Hennigsdorf Nord[31]

Einkünfte in €	1PHH	2PHH	3PHH	4PHH	5+PHH	gesamt
unter 500	1,3	0,6	0,3	0,3	0,0	2,6
500 bis 900	4,2	4,2	1,6	0,0	0,0	9,9
900 bis 1.300	9,3	5,4	0,6	0,3	0,0	15,7
1.300 bis 1.500	5,1	2,6	1,0	0,0	0,0	8,7
1.500 bis 2.000	3,8	6,1	1,9	0,0	0,0	11,9
2.000 bis 2.600	3,8	11,5	2,9	1,0	0,0	19,2
2.600 bis 3.200	1,3	10,9	3,5	1,3	0,6	17,6
3.200 bis 4.500	0,3	4,8	2,6	2,9	0,3	10,9
ab 4.500	0,0	1,0	1,3	1,0	0,3	3,5
gesamt	29,2	47,1	15,7	6,7	1,3	100,0
Geringverdienende	19%	27%	35%	24%	50%	26,0%
Gutverdienende	32%	35%	24%	14%	25%	31,1%

In den Teilräumen 1 bis 5 liegt der Anteil der Geringverdienenden mit 27,6 % über dem Gebietsdurchschnitt, der der Gutverdienenden mit 27,2 % darunter. Die durchschnittlichen Einkünfte liegen hier bei rund 2.050 Euro pro Monat.

In den Teilräumen 6 bis 8 liegt der Anteil der Geringverdienenden mit 18,3 % deutlich unter dem Gebietsdurchschnitt, der der Gutverdienenden mit 46,7 % deutlich darüber. Die durchschnittlichen Einkünfte liegen hier bei rund 2.700 Euro pro Monat.

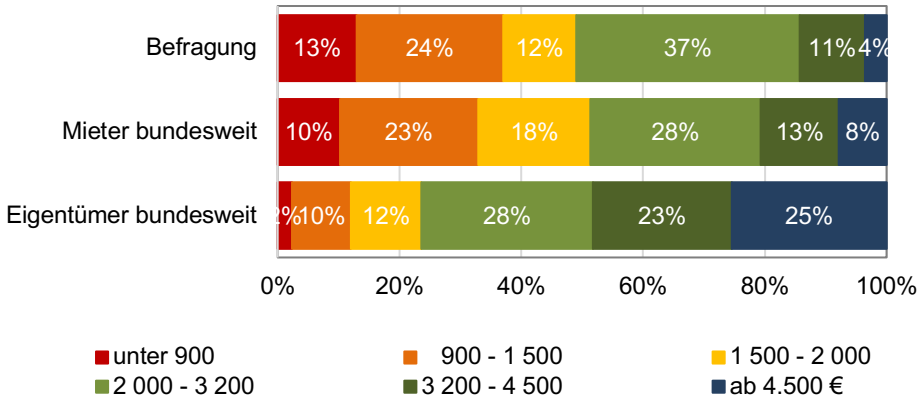
Insgesamt liegen die monatlichen Nettoeinkünfte in Hennigsdorf Nord deutlich

31 n=312

unter den Vergleichswerten für den Kreis Oberhavel wie für das gesamte Land Brandenburg. Kreisweit liegt der Anteil der Geringverdienenden bei 13,6 %, der der Gutverdienenden bei 53,7 %, das durchschnittliche Einkommen liegt bei 3.560 Euro. Landesweit gibt es 13,4 % Geringverdienende, 49,7 % Gutverdienende und das durchschnittliche Einkommen liegt bei 3.280 Euro.[32]

Dieser recht groß wirkende Unterschied von den Kreis- und Landeswerten lässt sich durch die Eigentumsform der Wohnungen begründen. Haushalte, die eigene Wohnungen bewohnen, verfügen üblicherweise über deutlich höhere Einkünfte. Bundesweit hat rund jeder zweite Mieterhaushalt (51 %) ein Einkommen von bis zu 2.000 Euro im Monat, was sich mit dem Befragungsergebnis für Hennigsdorf Nord (49 %) nahezu deckt. Das durchschnittliche Einkommen von Mieterhaushalten liegt bundesweit bei rund 2.300 Euro und damit nur geringfügig über dem Durchschnittswert der Befragung für Hennigsdorf Nord. Bei Haushalten mit Wohneigentum liegt das durchschnittliche Nettoeinkommen dagegen bei gut 3.200 Euro pro Monat.

Abb. 29: monatliche Nettoeinkünfte im Vergleich mit bundesweiten Werten für Mieter- und Eigentumshaushalte[33]



Wohndauer

Beim Vergleich der Wohndauer (in Hennigsdorf, im Wohngebiet, in der Wohnung) fällt auf:

- Fast zwei Drittel der Befragten (62 %) wohnen bereits seit mindestens 1990 in der Stadt, 47 % der Befragten im Wohngebiet und 33 % in der gleichen Wohnung.

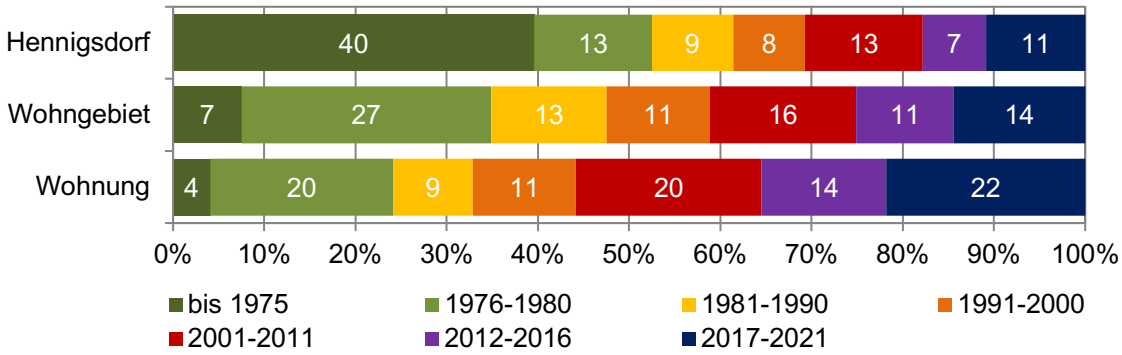
32 Vergleich: Mikrozensus 2019, Auswertung für Kreis Oberhavel und Länder Brandenburg und Berlin, Durchschnittswerte ermittelt über die jeweiligen Klassenmitten

33 Vergleich: Wohnen in Deutschland - Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018, Tabelle 15, Monatliches Haushaltsnettoeinkommen in Eigentümer:innenwohnungen und Mietwohnungen

- 36 % wohnen seit 2012 in der gleichen Wohnung, was auf eine relativ niedrige Fluktuation schließen lässt (2 % pro Jahr).

Die Bewohner:innenstruktur von Hennigsdorf Nord ist also relativ stabil, mit einem hohen Anteil von Stammbewohner:innen, vor allem in den Beständen der Großsiedlung.

Abb. 30: „Seit welchem Jahr wohnen Sie bereits in Hennigsdorf / Ihrem Wohngebiet / Ihrer Wohnung?“ (im Vergleich in %)[34]



3.4 Resümee

Einwohner:innenzahl: In Hennigsdorf Nord wohnen 4.750 Menschen mit Hauptwohnsitz, dies ist gut jede/r sechste Hennigsdorfer:in (17,9 %). Davon leben drei Viertel (76%) in den Beständen der Großsiedlung.

Altersstruktur: Im Untersuchungsgebiet ist sowohl der Anteil der Kinder und Jugendlichen (unter 18 Jahren: 18 %) als auch der Anteil der Senioren und Seniorinnen (ab 65 Jahren: 30 %) höher als im gesamtstädtischen Durchschnitt (14 % bzw. 27 %). Das ist ein Beleg für den Zuzug vor allem von Familien mit Kindern, der sich mit der natürlichen Alterung der Stammbewohner:innenschaft verstärken wird.

Wohndauer: Ein Drittel der befragten Haushalte wohnte bereits 1990 in der gleichen Wohnung, fast die Hälfte (47%) im gleichen Wohngebiet. Die Veränderungen durch Zu- und Wegzüge sind moderat: ein Drittel der Befragten ist erst in den letzten zehn Jahren in die jeweilige Wohnung gezogen.

Berufsabschluss und Erwerbstätigkeit: hinsichtlich beider Merkmale zeigen sich bei den befragten Haushalten keine gravierenden Unterschiede zum Landes- und Kreisdurchschnitt. Unter den in den letzten zehn Jahren Hinzugezogenen hat allerdings der Anteil der Befragten ohne abgeschlossene Ausbildung sowie der Un- und Angelernten zugenommen, während der Anteil der Befragten mit akademischem Bildungsabschluss (Master, Diplom) zurückgegangen ist (25 % der Befragten bei Zuzug vor 1990 gegenüber 12 % bei Zuzug in den letzten zehn Jahren).

34 n=344

Arbeitsort: Rund jede/r zehnte berufstätige Befragte hat seinen/ihren Arbeitsplatz im Wohngebiet selbst, knapp jede/r Fünfte arbeitet anderswo in Hennigsdorf. Die überwiegende Mehrheit (69 %) pendelt an andere Arbeitsorte, was die große Bedeutung des öffentlichen und privaten Verkehrs belegt.

Einkommen: Rund jeder zweite befragte Haushalt (49 %) in Hennigsdorf Nord hat maximal ein Haushaltsnettoeinkommen von 2.000 Euro pro Monat zur Verfügung, 38 % müssen mit weniger als 1.500 EUR auskommen. 15 % der Befragten verfügen über mehr als 3.200 EUR.

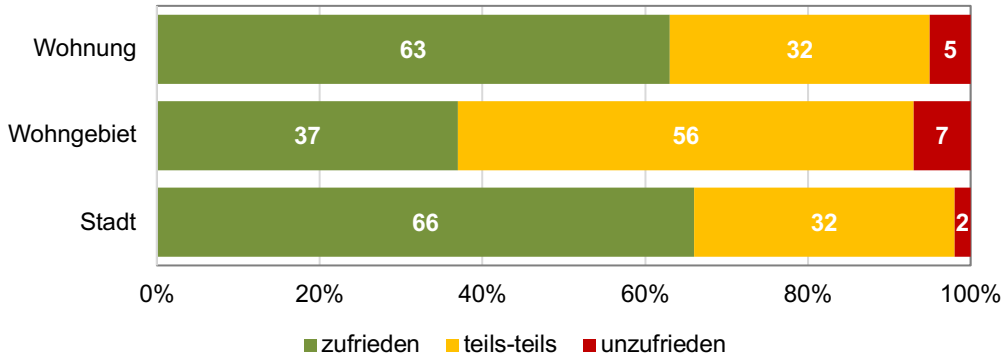
Das Einkommen von 26 % aller befragten Haushalte liegt maximal auf dem Niveau des für den Haushaltstyp üblichen Niveaus des Arbeitslosengeldes II inkl. übernommene Kosten der Unterkunft – sie werden in dieser Studie als Geringverdienende bezeichnet. 31,1 % aller befragten Haushalte in Hennigsdorf Nord haben monatliche Nettoeinkünfte, die mindestens dem doppelten Alg-II-Satz inkl. Kosten der Unterkunft entsprechen – hier als Gutverdiener bezeichnet.

4 Wohnverhältnisse

4.1 Bewohnerurteile

Wohnzufriedenheit mit Stadt, Wohngebiet und Wohnung

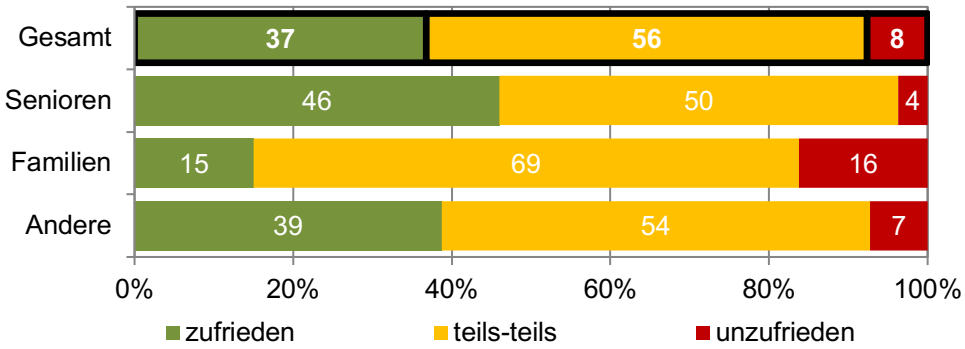
Abb. 31: Vergleich Wohnzufriedenheit Stadt, Wohngebiet, Wohnung (in %)[35]



66 % der Befragten wohnen sehr gern in Hennigsdorf. Die Wohnzufriedenheit mit dem Gebiet Hennigsdorf Nord ist eher niedrig: 37 % der Befragten sind mit ihrem Wohngebiet zufrieden. Mit ihrer eigenen Wohnung sind wiederum über die Hälfte der Befragten zufrieden (63 %) – ein Befund, der das bisherige Erneuerungsgeschehen durch die Wohnungsunternehmen bestätigt.

35 n=374

Abb. 32: „Sind Sie mit Ihrem Wohngebiet zufrieden?“ (nach Haushaltstypen in %)[36]



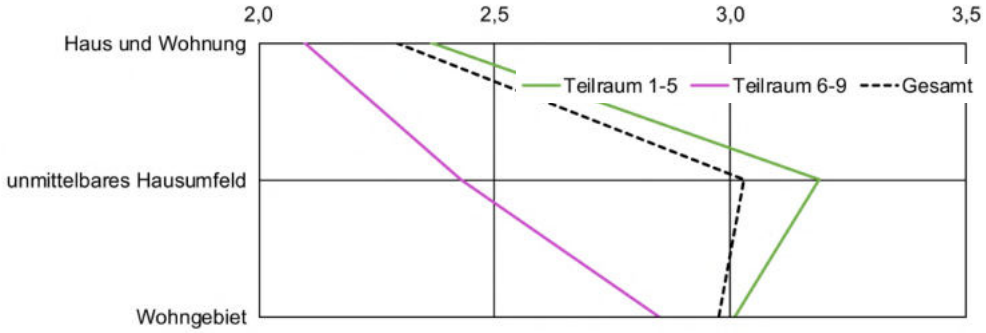
Die Zufriedenheit mit dem Wohngebiet ist bei den befragten Familien mit 15 % am niedrigsten. Am zufriedensten sind die befragten Senioren und Seniorinnen.

Insgesamt fällt auf, dass die Zufriedenheit der Bewohner:innen mit Stadt und Wohnung hoch ist, die Zufriedenheit mit dem Wohngebiet hingegen deutlich niedriger ausgeprägt ist. Vor allem Familien mit Kindern äußern sich kritisch. Dies ist ein Hinweis auf die Erwartungen an ein attraktiveres, kinderfreundliches Wohnumfeld.

Beurteilung der Wohnsituation

Anhand von Noten konnten die Befragten die unterschiedlichen Merkmale zum Thema Wohnen bewerten. Wie schon bei der Frage nach der Zufriedenheit bewerten die Befragten die Themen Haus und Wohnung (2,29) und Wohngebiet (2,94) im Durchschnitt positiver als das unmittelbare Hausumfeld (3,01).

Abb. 33: „Wenn Sie Ihre jetzige Wohnsituation beurteilen, welche Zensuren würden Sie folgenden Merkmalen geben?“ / Vergleich der Teilräume 1-5 und 6-9[37]



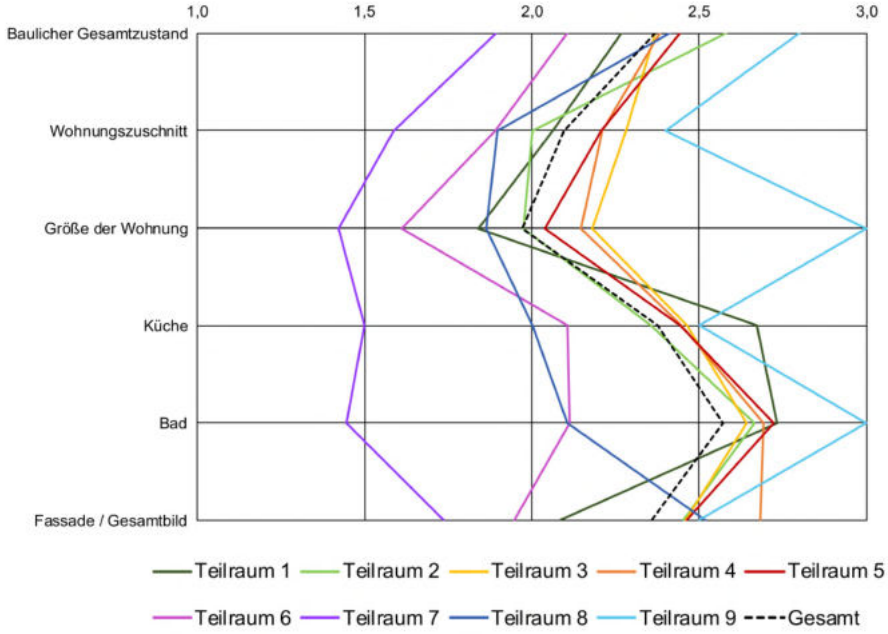
Insgesamt bewerteten die Befragten aus den Teilräumen 6-9 alle Themen besser als Befragte in den Teilräumen 1-5 (Höfe der Großsiedlung), was vor allem bei

36 n=367

37 Notenskala „1“ (sehr gut) bis „5“ (ungenügend“); n=365

den Eigenheimbesitzern zu erwarten war.

Abb. 34: „Wenn Sie Ihre jetzige Wohnsituation beurteilen, welche Zensuren würden Sie folgenden Merkmalen geben?“ / Haus und Wohnung nach Teilräumen[38]



Von den Befragten am positivsten bewertet wurden die Größe der Wohnung (Durchschnittsnote 1,79) und der Wohnungszuschnitt (Durchschnittsnote 2,09). Etwas schlechter wurden die Merkmale Fassade/Gesamtbild (Durchschnittsnote 2,36), Baulicher Gesamtzustand (Durchschnittsnote 2,37) und Küche (Durchschnittsnote 2,38) bewertet.

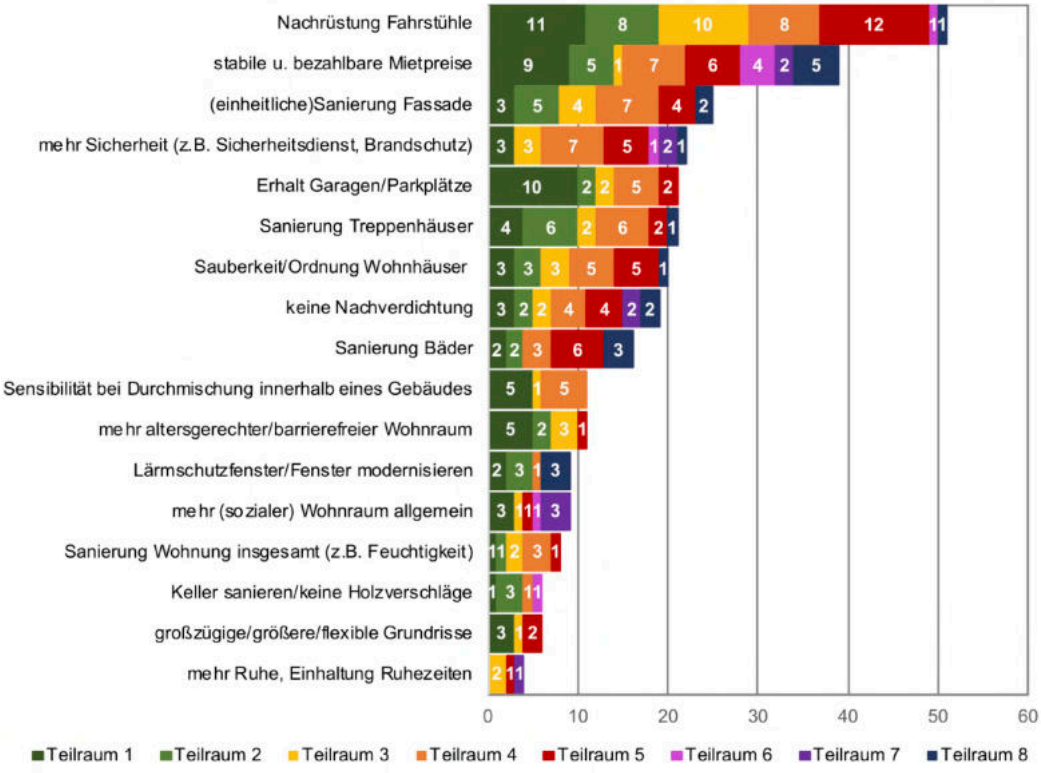
Schlechter als im Durchschnitt aller neun Teilräume sowie schlechter als 3,0 bewerteten Befragte aus dem Teilraum 9 (Seniorenwohnheim) erwartungsgemäß die Merkmale Wohnungsgröße und Bad.

Wünsche und Erwartungen an die Entwicklung des Quartiers

Die Erwartungen an die Entwicklung des Quartiers in den nächsten Jahren wurden durch Fragen mit offenen Antwortmöglichkeiten erkundet. Die Befragten konnten ihre Wünsche selbst und ohne Vorgaben formulieren, was die Ergebnisse besonders verlässlich macht, allerdings auf Kosten niedrigerer Antwortquoten als bei vorgegebenen Antworten. Nachfolgend sind alle Antworten mit mehr als fünf Nennungen zu den einzelnen Themengebieten gelistet.

38 Notenskala „1“ (sehr gut) bis „5“ (ungenügend“); n1=364; n2=359, n3=355; n4=360; n5=365; n6=364

Abb. 35: „Was wünschen Sie sich in den nächsten Jahren zum Thema Wohnen?“ (nach Anzahl der Nennungen) [39]



14 % der Befragten wünschen sich die Nachrüstung mit Fahrstühlen, gefolgt von 10 %, die auf stabile und bezahlbare Mieten hoffen. Erwartet werden also Qualität und Bezahlbarkeit gleichzeitig.

In der Rangliste der Nennungen folgen dort wo es noch nicht geschehen ist, die Fassadensanierung und die Sanierung der Treppenhäuser und Bäder. Häufig genannt werden die Wünsche nach Sicherheit, Sauberkeit und Ordnung. In gleicher Häufigkeit wird der Erhalt der Garagen und Parklätze eingefordert.

4.2 Wohnraumstruktur

Im Untersuchungsgebiet befinden sich insgesamt rund 2.500 Wohnungen, darunter knapp 1.400 Wohnungen der Wohnungsgenossenschaft „Einheit“ Hennigsdorf eG (WGH) sowie knapp 900 Wohnungen der kommunalen Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH (HWB). Hinzu kommen 445 Heimplätze im Seniorenwohnpark sowie im Spezialpflegeheim.

39 n=359

Abb. 36: Eigentumsstruktur im Quartier

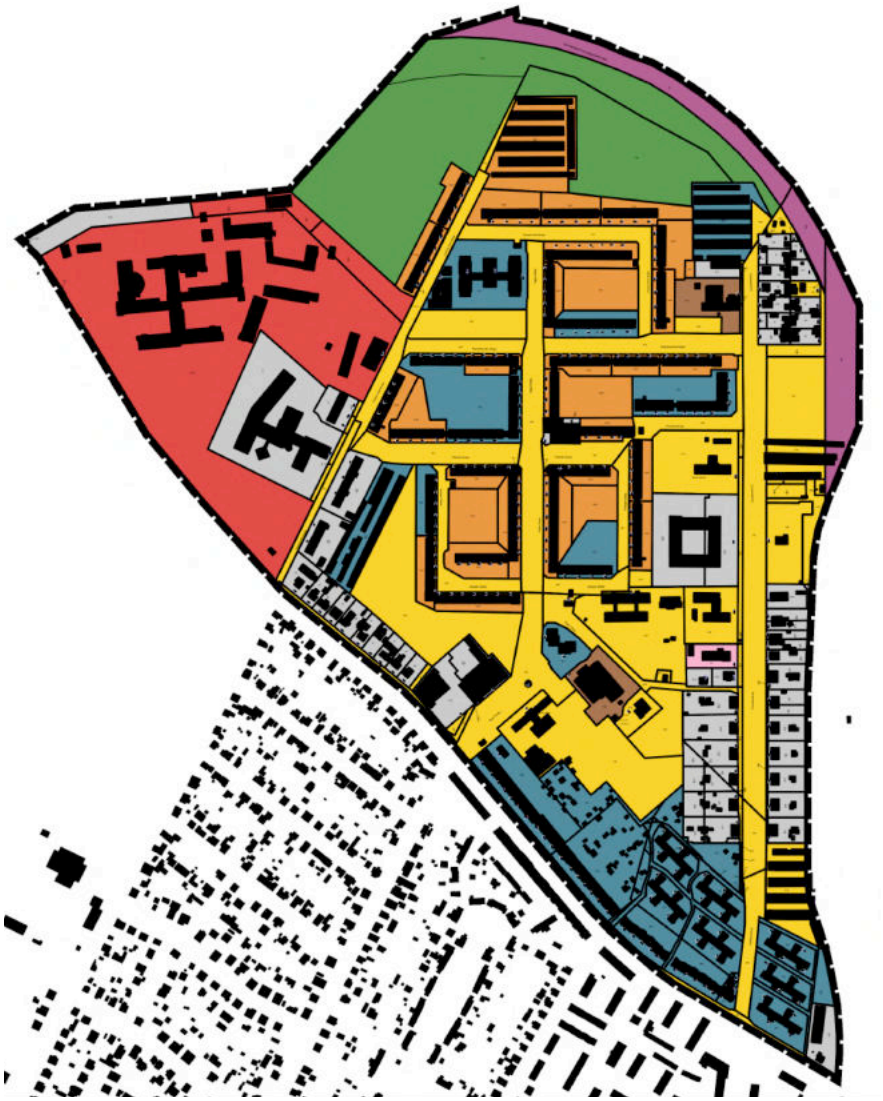


Abb. 37: Wohnung nach Eigentümer:innen[40]

	WE	Anteil
Wohnungsgenossenschaft „Einheit“ Hennigsdorf eG (WGH)	1.397	56 %
Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH (HWB)	884	36 %
Oberhavelklinikum – Schwesternwohnheim	40	2 %
Andere Eigentümer:innen – Einfamilienhäuser (ca.)	28	1 %
Andere Eigentümer:innen – Geschosswohnungsbau (ca.)	151	6 %
Wohnungen gesamt	**2.500**	**100 %**
Heimplätze	**405**	
Summe	**2.905**	

Stadt	Stadtwerke	Forst	Bahn	Kreis	andere

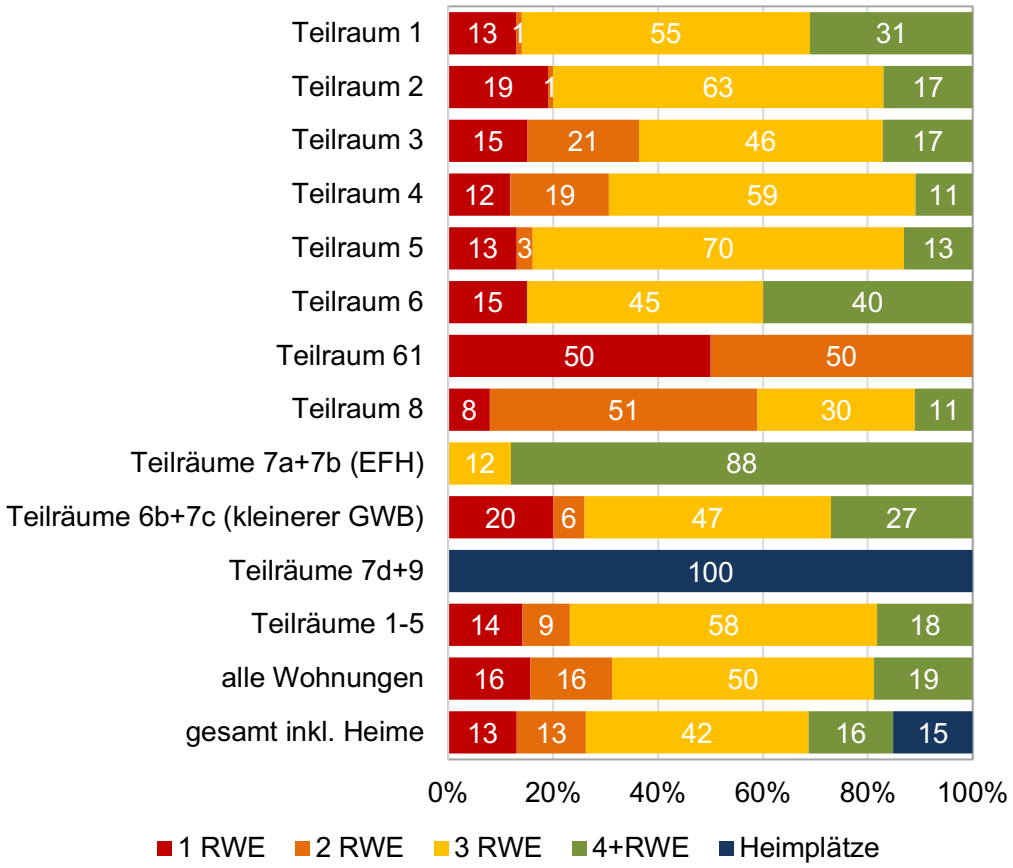
40 Quelle: Daten von HWB und WGH für ihre Bestände, Bestände anderer Eigentümer:innen hochgerechnet aus kleinräumigen Daten aus dem Zensus 2011 ergänzt um eigene Erhebungen, Pflegeheimplätze: Angaben der Stadt Hennigsdorf

Wohnungsgrößen

Die Wohnungsgrößenstruktur im Untersuchungsgebiet wird vor allem von den typischen Wohnungstypen des Geschosswohnungsbaus der 1970er-Jahre geprägt mit einem hohen Anteil von 3-Raum-Wohnungen – mit 1.247 von 2.500 Wohnungen nahezu exakt die Hälfte aller Wohnungen im Gebiet. In den Teilräumen 1 bis 5 liegt der Anteil der 3-Raum-Wohnungen mit 58 % noch darüber, in den Teilräumen 2 und 5 fällt er mit 63 % bzw. 70 % am höchsten aus.

Kleinere Wohnungen machen rund ein Drittel des Wohnungsbestands aus und konzentrieren sich räumlich stark in den Teilräumen 3, 4, 6c (altersgerechtes Wohnen Reinickendorfer Straße) und 8 (Aktivistensiedlung). Hier befinden sich 47 % aller 1-Raum- und 92 % aller 2-Raum-Wohnungen.

Abb. 38: Raumanzahl der Wohnungen[41]



Auf Hofebene betrachtet liegt die Wohnungsgröße in den Teilräumen 3 und 4 mit durchschnittlich 2,7 Räumen je Wohnung am niedrigsten, gefolgt von den Höfen 2 und 5 mit 2,8 Räumen je Wohnung. Im Teilraum 1 liegt sie bei 3,0. Sowohl in der Aktivistensiedlung (Teilraum 8) als auch in den älteren Bereichen entlang der Friedrich-Wolf-Straße (Teilraum 6b) sind die Wohnungen mit durchschnittlich 2,4

41 Quelle: Daten von HWB und WGH für ihre Bestände, Bestände anderer Eigentümer:innen hochgerechnet aus kleinräumigen Daten aus dem Zensus 2011 ergänzt um eigene Erhebungen

bzw. 2,5 Räumen kleiner. In der südlichen Fontanesiedlung (Teilraum 7c) sowie in den beiden kleineren Einfamilienhausgebieten (Teilräume 7a und 7b) haben die Wohnungen durchschnittlich 3 und mehr Räume.

Bei einer kleinräumigen Betrachtung der Wohnungsgrößen fällt auf, dass sich vor allem um die Höfe der Teilräume 1 bis 5 jeweils Gebäude mit unterschiedlichen Größenstrukturen gruppieren. Auf Gebäudeebene liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße in diesem Bereich zwischen 2,3 und 3,5 Räumen. Besonders kleine durchschnittliche Wohnungsgrößen gibt es entlang der Marwitzer Straße sowie im HWB-Gebäude mit altersgerechten Wohnungen in der Rigaer Straße (2,0 bis 2,4 Räume bzw. 1,5 Räume je Wohnung).

Abb. 39: Raumanzahl der Wohnungen nach Lage im Quartier[42]

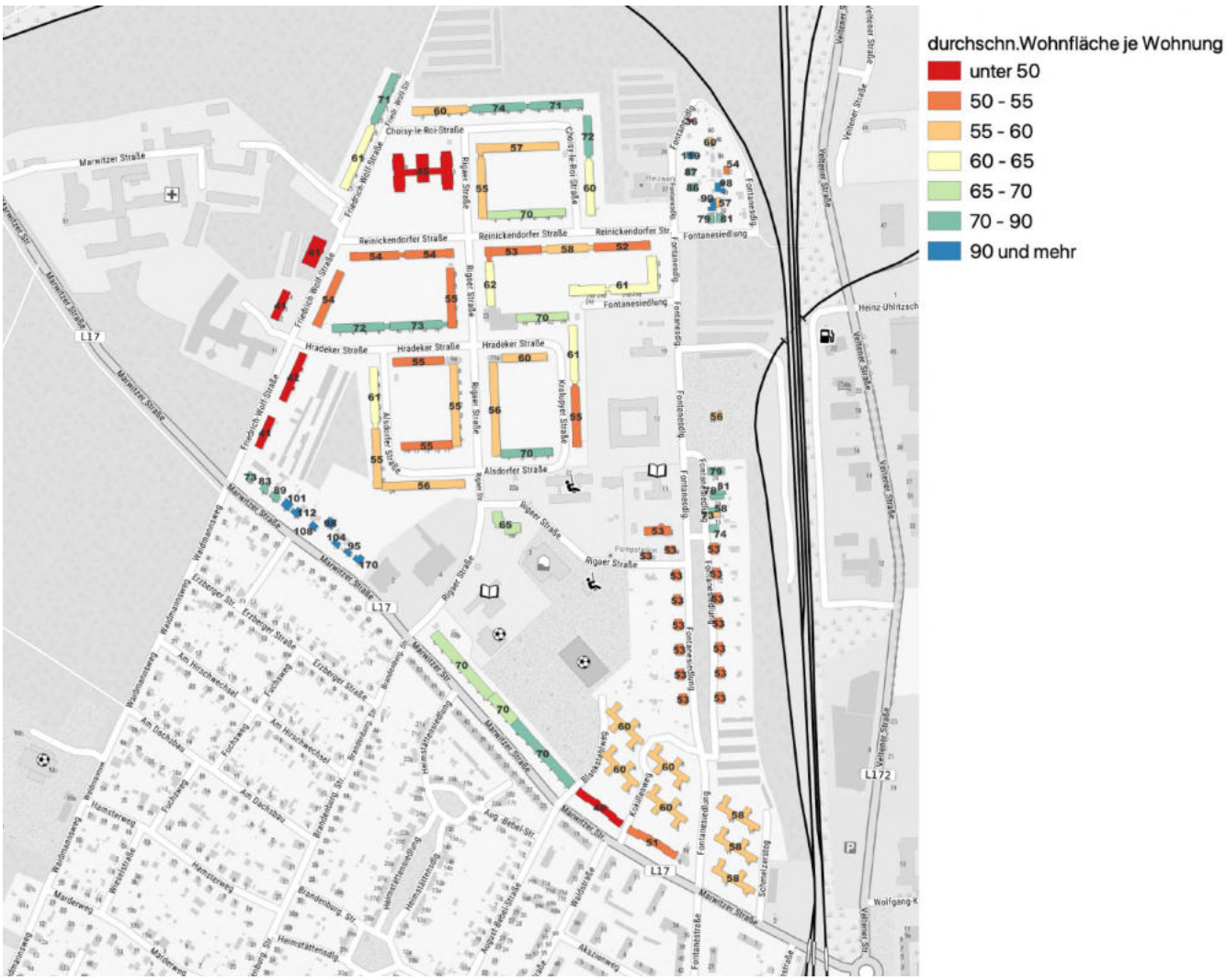
42 Quelle: Daten von HWB und WGH für ihre Bestände, Bestände anderer Eigentümer:innen hochgerechnet aus kleinräumigen Daten aus dem Zensus 2011 ergänzt um eigene Erhebungen

Die 2.500 Wohnungen im Untersuchungsgebiet haben eine Wohnfläche von insgesamt rund 147.000 qm und somit durchschnittlich von 58,9 qm. Dies liegt deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 71,9 qm. Für die Teilräume 1 bis 5 zeigt sich die für diesen Bautyp und diese Bauzeit übliche durchschnittliche Wohnfläche von rund 60 qm (59,7 qm).

Kleiner als 60 qm sind die durchschnittlichen Wohnflächen in den Teilräumen 6b (südliche Friedrich-Wolf-Straße: 41,1 qm) und 6c (altersgerechte Wohnungen Rigaer Straße: 45,2 qm), da diese Teilräume von Spezialimmobilien für Senioren/ Seniorinnen bzw. berufstätige, nicht ortsansässige Menschen geprägt sind.

Die größten Wohnungen mit durchschnittlichen Wohnflächen von 103,9 qm bzw. 79,5 qm gibt es in den von Einfamilienhäusern dominierten Teilräumen 7a und 7b.

Abb. 40: Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung[43]



43 Quelle: Daten von HWB und WGH für ihre Bestände, Bestände anderer Eigentümer:innen hochgerechnet aus kleinräumigen Daten aus dem Zensus 2011 ergänzt um eigene Erhebungen

Barrierefreiheit

Im Untersuchungsgebiet gibt es 130 altersgerechte, 463 barrierefreie Wohnungen sowie 445 Plätze in Alten- und Pflegeheimen. Dabei sind als altersgerecht Wohnungen bezeichnet, die zwar über Aufzüge verfügen, aber aufgrund der Baustruktur des Treppenhauses werden jedoch jeweils nur Podeste zwischen zwei Etagen erreicht, so dass in die jeweilige Wohnung noch eine halbe Treppe gegangen werden muss. Barrierefreie Wohnungen sind stufenlos erreichbar. Die barrierefreien bzw. altersgerechten Wohnungen entstanden durch Umbauten und Fahrstuhlanbauten im Wohnungsbestand und verteilen sich recht gleichmäßig über alle Teilräume des mehrgeschossigen Wohnungsbaus aus den 1970er-Jahren. Somit sind rund 30% dieses Wohnungsbestands barrierefrei bzw. wenigstens altersgerecht umgebaut. Dieser Wert entspricht zwar dem Seniorenanteil im Quartier, dennoch zeigt die Haushaltsbefragung, dass der Wunsch nach mehr Aufzügen im Themenfeld Wohnen der am häufigsten geäußerte Wunsch ist. Hintergrund ist auch, dass der objektive Bedarf nach einem Aufzug durch Mobilitätseinschränkungen in der Regel erst nach dem Einzug in eine Wohnung entsteht und zudem der Aufzug nur eines von vielen Kriterien bei der Wohnungssuche ist.

Abb. 41: Gebäude mit barrierefreien bzw. altersgerechten Wohnungen[44]

44 Angaben der Stadt Hennigsdorf

4.3 Wohnverhältnisse

Wohnungsbelegung

Um die durchschnittliche Wohnungsbelegung zu ermitteln, wurden 2 Wege angewandt: Zum einen konnten die adressscharfen Bevölkerungsdaten mit den adressscharfen Wohnungsdaten in Bezug gesetzt werden. Auf diese Weise ist es möglich, eine kleinräumige Analyse vorzunehmen, und auf Gebäudebasis Aussagen zu treffen wie: in dem Gebäude mit 60 Wohnungen, 159 Wohnräumen und 3.300 qm Wohnfläche leben 94 Personen, also stehen jeder Person durchschnittlich 1,7 Wohnräume und 35 qm Wohnfläche zur Verfügung bzw. in jeder Wohnung leben durchschnittlich 1,6 Personen.

In den insgesamt 2.500 Wohnungen im Untersuchungsgebiet leben 4.345 Menschen – weitere 405 leben in Wohnheimen, die nicht zu den Wohnungen gezählt werden. Durchschnittlich leben somit in jeder Wohnung 1,74 Personen. Zwischen den einzelnen Wohngebäuden auch innerhalb der Teilräume 1 bis 5 gibt es eine deutliche Spreizung der Anzahl der Personen, die durchschnittlich in einer Wohnung leben. Dabei gibt es keine räumliche Konzentration, die geringste Belegung liegt bei 1,4 Personen je Wohnung, die höchste bei 2,8 Personen je Wohnung. (Werte unter 1 kommen dabei durch Leerstände zustande, da die Personenzahl durch die gesamte Wohnungsanzahl geteilt wird.)

Abb. 42: Einwohner:innenzahl je Wohnung[45]

Auch die Haushaltsbefragung ergab, dass die Wohnungsbelegung in Hennigsdorf Nord insgesamt recht entspannt ist: gut drei Viertel (75,1 % - in der folgenden Tabelle **grün** hinterlegt) der befragten Haushalte leben eher entspannt, d.h. sie haben mindestens einen Wohnraum (zzgl. Küche und Bad) mehr zur Verfügung als Personen im Haushalt leben. Die größten Teilgruppen hierbei sind 2-Personen-Haushalte in 3-Raum-Wohnungen (35,0 % aller Haushalte) bzw. 1-Personen-Haushalte in 3-Raum-Wohnungen (15,3 % aller Haushalte). Nur insgesamt 3 % der Haushalte (in der folgenden Tabelle **orange** hinterlegt) lebten eher beengt, d.h. sie hatten weniger Wohnräume zur Verfügung als Personen im Haushalt lebten. Dies waren z.B. 2 Personen in einer 1-Raum-Wohnung oder 4 Personen in einer 3-Raum-Wohnung.

Ein solches Ergebnis ist heute für vergleichbare Siedlungen üblich, seit die ursprünglich stark vertretenen Erstbezieherfamilien sich durch den Auszug der Kinder verkleinert haben. Um 1990 lebten dagegen in vergleichbaren Gebieten oft mehr als ein Drittel der Haushalte beengt – die 3-Raum-Wohnung war planerische Konzeption für eine Familienwohnung.

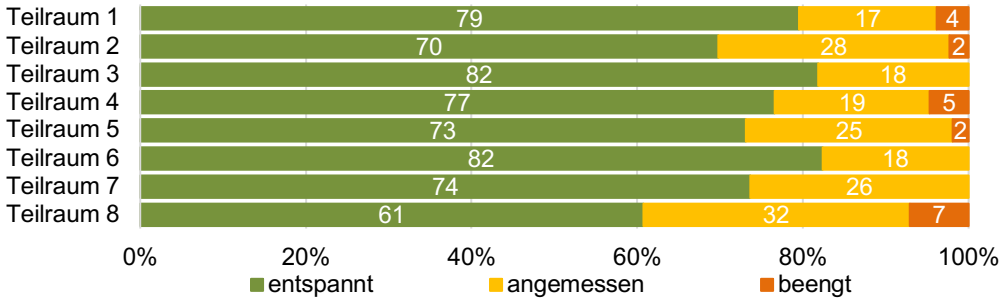
45 Quelle: Daten von HWB und WGH für ihre Bestände, Bestände anderer Eigentümer:innen hochgerechnet aus kleinräumigen Daten aus dem Zensus 2011 ergänzt um eigene Erhebungen

Abb. 43: Einwohner:innen- und Personenzahl je Wohnung[46]

	1 RWE	2 RWE	3 RWE	4 RWE	5+ RWE	**Summe**
1 PHH	4,2	8,1	15,3	1,2	0,3	**29,0**
2 PHH	0,9	3,6	35,0	8,1	0,3	**47,9**
3 PHH	0,0	0,3	9,0	6,0	0,6	**15,9**
4 PHH	0,0	0,0	1,2	4,5	0,3	**6,0**
5+ PHH	0,0	0,0	0,0	0,6	0,6	**1,2**
Summe	**5,1**	**12,0**	**60,5**	**20,4**	**2,1**	**100,0**
3,0 % leben beengt		21,9 % weder entspannt noch beengt			75,1 % entspannt	

Zwischen den unterschiedlichen Teilräumen gibt es nur geringfügige Unterschiede im Anteil der Haushalte, die entspannt bzw. beengt leben. Der höchste Anteil der beengt lebenden und gleichzeitig der geringste Anteil der entspannt lebenden Haushalte lebt in der Aktivistensiedlung (Teilraum 8). Hier leben, auch durch einen fortgeschrittenen Generationswechsel, verhältnismäßig große Haushalte in verhältnismäßig kleinen Wohnungen.

Abb. 44: Anteil entspannt und beengt lebender Haushalte[47]



Jedem/ Jeder Einwohner:in im Untersuchungsgebiet stehen durchschnittlich 35,7 qm Wohnfläche zur Verfügung. Dieser Wert liegt unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 38,0 qm. Bezogen auf die Teilräume 1 bis 5 liegt er nochmals niedriger – bei 31,6 qm.

46 n=334

47 n=334

Abb. 45: Wohnfläche je Einwohner:in[48]

Dieser zunächst selbstverständlich klingende Befund zeigt, dass es – im Gegensatz zu Teilen des Berliner Wohnungsmarktes – keinen ausgeprägten „Lock-In-Effekt“ gibt. Durch diesen kommt es dort häufiger dazu, dass kleinere Haushalte in (zu) großen Wohnungen leben, da ein Umzug in eine kleinere Wohnung finanziell durch stark gestiegene Angebotsmieten sehr unattraktiv ist. Für die kleinere Wohnung muss ggf. sogar mehr gezahlt werden als für die (zu) große Wohnung. Durch diesen Effekt finden vor allem größere Haushalte nur schwer angemessenen Wohnraum.

Die Befragung führt – insbesondere für die Teilräume 1 bis 5 – zu einem vergleichbaren Ergebnis: Hier wurde eine durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf von 31,0 qm angegeben. Für die Teilräume 6 bis 8 liegt sie bei 35,8 qm, jedoch ist hier die Vielfalt der Wohnungsgrößen deutlich größer, so dass auch keine exakte Abbildung der Wohnungsgrößen durch die Befragung zu erwarten war.

Durch die effizienten Wohnungsgrößen und -grundrisse, die bei einer angemessenen Raumanzahl nur relativ wenig Fläche in Anspruch nehmen, werden – vor

48 Quelle: Daten von HWB und WGH für ihre Bestände, Bestände anderer Eigentümer:innen hochgerechnet aus kleinräumigen Daten aus dem Zensus 2011 ergänzt um eigene Erhebungen

allem in den Teilräumen 1 bis 5 – die Kriterien für angemessenen Wohnraum der „Handlungsrichtlinie zur Übernahme von Bedarfen für Unterkunft und Heizung“ des Kreises Oberhavel der Mehrheit der Haushalte erfüllt.

Nach diesen Richtlinien gilt z.B. für einen 1-Personen-Haushalt eine Wohnung mit bis zu 50 qm Wohnfläche als angemessen. Rund jeder dritte 1-Personen-Haushalt hat eine entsprechend kleine Wohnung. Für die 2. und 3. Person in einem Haushalt kommt jeweils ein Zuschlag von 15 qm hinzu, für jede weitere 10 qm.

Da ein erheblicher Teil der Wohnungen des prägenden Bautyps WBS70 im Gebiet 3-Raum-Wohnungen mit einer Wohnfläche von 50-64 qm sind und schon für 2-Personen-Haushalte die Grenze für die Angemessenheit bei 65 qm liegt, wird bei größeren Haushalten von der überwiegenden Mehrheit diese Grenze eingehalten. Mehr als die Hälfte (59 %) der 2-Personen-Haushalte und jeweils drei Viertel der 3- und 4-Personen-Haushalte leben in Wohnungen, die die Flächengrenze für die Angemessenheit erfüllen.

Abb. 46: Zusammenhang von Wohnfläche und Haushaltsgröße[49]

	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5+Pers.	Ges.
unter 40 qm	16	2	0	0	0	18
40-49 qm	17	4	0	1	0	22
50-64 qm	56	90	22	2	0	170
65-79 qm	15	56	18	8	1	98
80-89 qm	1	5	5	5	0	16
90-99 qm	0	2	2	4	1	9
100 qm & mehr	1	5	6	1	2	15
Gesamt	**106**	**164**	**53**	**21**	**4**	**348**
Angemessen	**33**	**96**	**40**	**16**	**2**	**187**
Angemessen %	**31%**	**59%**	**75%**	**76%**	**50%**	**54%**

Wirtschaftliche Leistbarkeit des Wohnens

Es wurde bereits von vorherigen Abschnitten festgestellt, dass zum einen die Einkommen eines Teils der Haushalte in Hennigsdorf Nord – und insbesondere in den Teilräumen 1 bis 5 – eher gering sind und zum anderen die Wohnungen durch ihre effizienten Grundrisse und dadurch geringen Mietflächen grundsätzlich gut geeignet sind, preiswertes und dennoch komfortables Wohnen zu ermöglichen.

Die Befragten in der Haushaltsbefragung gaben an, durchschnittlich eine monatliche Gesamtmiete von 505 Euro für eine durchschnittliche Wohnungsgröße von

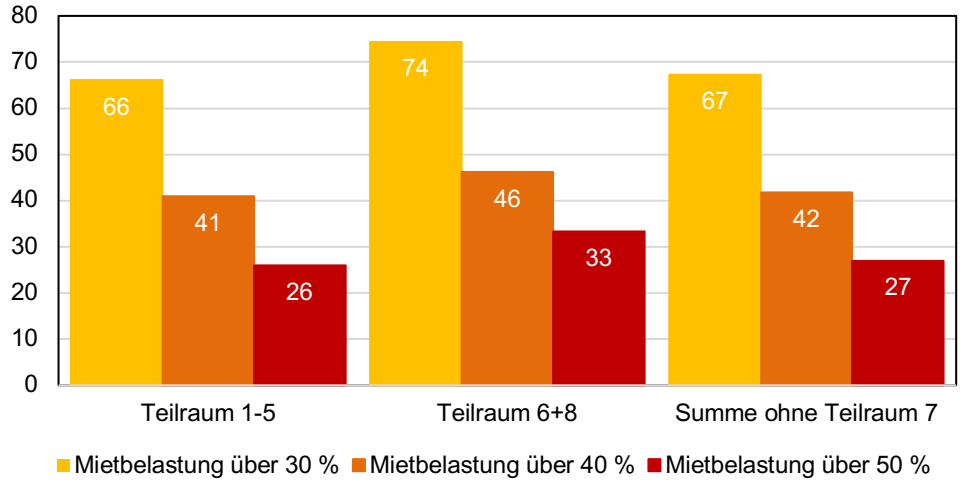
49 Quelle: Daten von HWB und WGH für ihre Bestände, Bestände anderer Eigentümer:innen hochgerechnet aus kleinräumigen Daten aus dem Zensus 2011 ergänzt um eigene Erhebungen

61,9 qm zu zahlen. Dies entspricht einer durchschnittlichen Warmmiete von 8,16 Euro / qm. Angesichts der Mietspiegelmieten und üblicher Werte für kalte und warme Nebenkosten ist dies ein realistischer Wert.[50]

Im Zusammenhang mit den Angaben zum Einkommen ergibt sich, dass bereits heute zwei Drittel aller Haushalte mindestens 30 % ihres Einkommens für die Warmmiete aufwenden und ein Viertel aller Haushalte sogar mehr als die Hälfte ihres Einkommens für die Miete ausgeben.

Besonders betroffen von hohen Mietbelastungsquoten, die mindestens 30 % des Einkommens umfassen, sind Alleinerziehende (94 %), aber auch Haushalte mit 2 Erwachsenen und Kindern (85 %) und Senioren/ Seniorinnen (67 %). Bei Haushalten unterhalb des Seniorenalters und ohne Kinder liegt dieser Anteil bei 49 %.

Abb. 47: Anteil der Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (warm) von mehr als 30/40/50 % des Haushaltsnettoeinkommens[51]



Dies zeigt, dass für die Haushalte in Hennigsdorf Nord die wirtschaftliche Leistbarkeit des Wohnens trotz der geringen Wohnflächennutzung und der verhältnismäßig günstigen Mieten zunehmend nicht mehr gegeben ist. Bei künftigen Maßnahmen muss daher im Fokus stehen, diese ohne weitere Wohnkostenerhöhungen zu realisieren – hier ist der Fördermittelgeber gefordert. Dies zeigt sich auch in den geäußerten Wünschen der Befragten zum Wohnen: der zweithäufigste Wunsch ist der nach stabilen, bezahlbaren Mieten.

Die Herausforderung dabei wird sein, dies mit den weiteren stark gewünschten

50 n=324, Vergleichswerte: Hennigsdorfer Mietspiegel 2020 (Miete nettokalt für eine Wohnung mit 60-80 qm aus der Bauzeit 1975-1990: 5,42 €/qm, aus der Bauzeit bis 1949: 6,39 €/qm), BBU-Materialie 2/2021 Betriebskosten 2019 (kalte Betriebskosten: 1,28 €/qm, Heizkosten: 0,91 €/qm kombiniert mit der Aussage der Wohnungsunternehmen, dass die Fernwärme bislang im Vergleich mit anderen Energieträgern eher teurer war)

51 Quelle: Daten von HWB und WGH für ihre Bestände, Bestände anderer Eigentümer:innen hochgerechnet aus kleinräumigen Daten aus dem Zensus 2011 ergänzt um eigene Erhebungen

Themen zum Wohnen in Einklang zu bringen: dem Anbau von Fahrstühlen sowie der weiteren Sanierung der Fassaden. Vor allem für ersteres besteht angesichts des demographischen Wandels ein akuter Bedarf.

Hennigsdorfer Weg

Unter der Bezeichnung den „Hennigsdorfer Weg“ haben die Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft (HWB), die Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB), das MIL und die Stadt Hennigsdorf gemeinsam ein Konzept entwickelt, um das weitere Abschmelzen des Sozialwohnungsbestandes einzudämmen.

In einem Rahmenvertrag wurde vereinbart, die auslaufende Belegungs- und Mietpreisbindung für insgesamt 517 Wohnungen, von denen viele in Hennigsdorf Nord liegen, für weitere 20 Jahre – bis zum 31. Dezember 2036 – zu verlängern. Im Gegenzug senkt das MIL die Zinssätze in laufenden Darlehens- und Förderverträgen der HWB und stellt der Gesellschaft Fördermittel für den Bau 100 neuer Wohnungen mit sozial verträglichen Mieten bereit.

Die Flexibilisierung der Belegungs- und Mietpreisbindung ist eine wesentliche Komponente des „Hennigsdorfer Weges“. Die Bindung ist nicht mehr starr an bestimmte Wohnungen gekoppelt, sondern kann unter Obhut der Stadt innerhalb des HWB-Bestandes auf jede in der Ausstattung vergleichbare Wohnung übertragen werden. Dadurch können die mietpreisgebundenen Wohnungsangebote bedarfs- und quartiersgerecht gesteuert werden. Entscheidend ist dabei, dass die gesamtstädtische Summe der belegungsgebundenen Wohnungen stimmt.

Gleichzeitig entstehen durch den „Hennigsdorfer Weg“ neue Wohnungen, die zwar nicht so preiswert vermietet werden wie die mietpreisgebundenen Wohnungsangebote, jedoch dennoch attraktive Angebote für breite Schichten der Bevölkerung sind, wie es Auftrag des kommunalen Wohnungsunternehmens ist.

Die Sozialstruktur der in Hennigsdorf Nord Befragten und die Berichte aus der Gemeinwesenarbeit weisen weder auf eine besonders starke soziale Segregation noch auf soziale Brennpunkte hin. Das deutet darauf hin, dass die durch den „Hennigsdorfer Weg“ ermöglichte flexible Belegungspolitik greift.

4.4 Resümee

Hennigsdorf Nord ist ein Quartier, in dem die Mehrheit der Bevölkerung gut und günstig leben kann. Durch die effizienten und meist gut geschnittenen Grundrisse sind Wohnungen, die einst häufig für 3- bis 4-köpfige Familien konzipiert waren, heute auch für kleinere Haushalte noch erschwinglich.

Urteile: Die Menschen wohnen insgesamt gern in ihren Wohnungen und der Stadt, wenn auch der Blick auf verschiedene Details auf das Wohnquartier Nord teilweise kritisch ausfällt. Kritisch werden vor allem der bauliche Gesamtzustand, die Fassaden und das Gesamtbild sowie die Küchen und Bäder betrachtet. Die wichtigsten Wünsche zum Thema Wohnen zeigen ein Dilemma auf, das in der weiteren Planung berücksichtigt werden muss: der zunehmende Bedarf nach

Barrierefreiheit konkurriert angesichts der Finanzierbarkeit mit dem ähnlich dringend artikulierten Wunsch nach stabilen, bezahlbaren Mieten.

Wohnraumstruktur: Der Vorteil der Wohnraumstruktur mit einem großen Anteil von 3-Raum-Wohnungen und einer durchschnittlichen Wohnfläche von 58,9 qm liegt darin, dass ein Großteil der Wohnungen den Flächengrenzen der Richtlinien für die Angemessenheit zur Übernahme der Kosten der Unterkunft entsprechen, hier also recht preiswert und kompakt gewohnt werden kann.

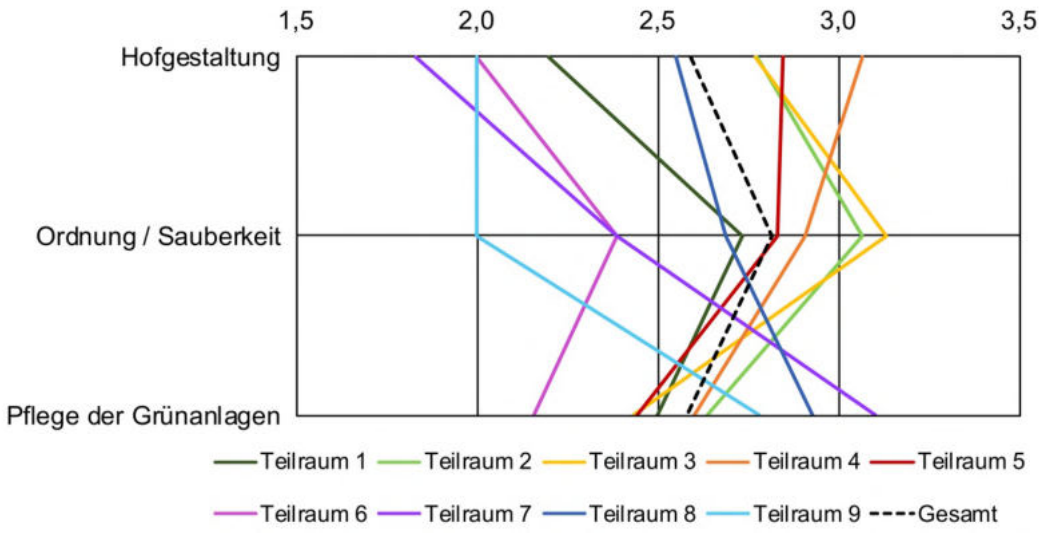
Dennoch wendet ein erheblicher Teil der Menschen im Quartier einen großen Anteil seines Einkommens für die Wohnkosten auf. Großes Potenzial für aufwändige Sanierungen mit hohen Mietsteigerungen besteht somit nicht. Bei künftigen Maßnahmen muss daher im Fokus stehen, diese ohne weitere Wohnkostenerhöhungen zu realisieren – hier ist der Fördermittelgeber gefordert.

Wohnverhältnisse: Die Wohnungsbelegung ist derzeit sehr entspannt, nur ein geringer Anteil der Haushalte im Quartier hat weniger Wohnräume zur Verfügung als Personen im Haushalt leben. Sie wird sich durch den im Kapitel 3 thematisierten fortschreitenden Generationswechsel voraussichtlich wieder verdichten, wenn die ursprünglich für Familien konzipierten Wohnungen, in denen heute oft Senioren/ Seniorinnen allein oder zu zweit leben, wieder durch junge Familien bewohnt werden. Für größere Familien ist im Geschosswohnungsbau im Quartier kaum ein Angebot mit mehr als 4 Wohnräumen vorzufinden.

5 Freiraumstruktur und Klimaschutz

5.1 Bewohnerurteile

Abb. 48: „Wenn Sie Ihre jetzige Wohnsituation beurteilen, welche Zensuren würden Sie folgenden Merkmalen geben?“ (Freiraum nach Teilräumen) [52]



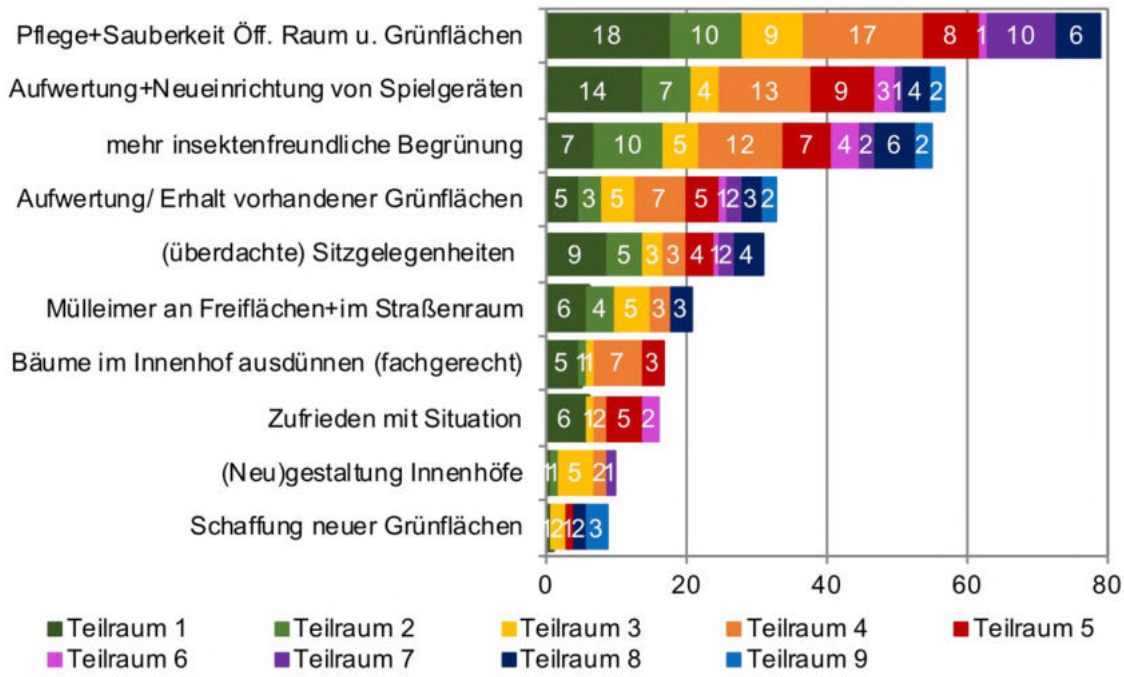
52 Notenskala „1“ (sehr gut) bis „5“ (ungenügend“); n1=364; n2=359, n3=355; n4=360; n5=365; n6=364

Bei der Bewertung der Grünflächen fällt auf, dass keines der Themen von den Befragten mit einer Durchschnittsnote besser als 2,5 bewertet wurde.

Am negativsten bewertet wurde „Ordnung/Sauberkeit“ (Note 2,81), gefolgt von „Hofgestaltung“ (Note 2,59) und „Pflege der Grünanlagen“ (Note 2,58). Die Bewohner:innen der Großsiedlung (Teilräume 1 - 5) bewerteten die Merkmale „Ordnung/Sauberkeit“ und „Hofgestaltung“ dabei schlechter als der Durchschnitt der Befragten.

Wünsche und Erwartungen an die Entwicklung des Quartiers

Abb. 49: „Was wünschen Sie sich in den nächsten Jahren zum Thema Grünflächen?“ (nach Anzahl der Nennungen) [53]



Die große Zahl der Beiträge auf diese ohne Antwortvorgabe formulierte Frage zeigt, wie stark das Thema Wohnumfeld die Haushalte bewegt.

Die meisten Meinungsäußerungen gab es zur Verbesserungswürdigkeit von Pflege, Ordnung und Sauberkeit (21 %). Eine Aufwertung der Spielplätze sowie eine vielfältigere und teilweise erneuerte Vegetation (Bäume, Pflanzen, Blumen, Blühwiese) wünschten sich jeweils 15 % der Befragten. 9 % der Befragten wünschen sich den Erhalt und die Aufwertung der bestehenden Grünflächen.

Vor allem Familien wünschen sich Verbesserungen hinsichtlich der Pflege, Ordnung und Sauberkeit der Grünanlagen (32 %) und des Erneuerungsbedarfs der Spielplätze (35 %).

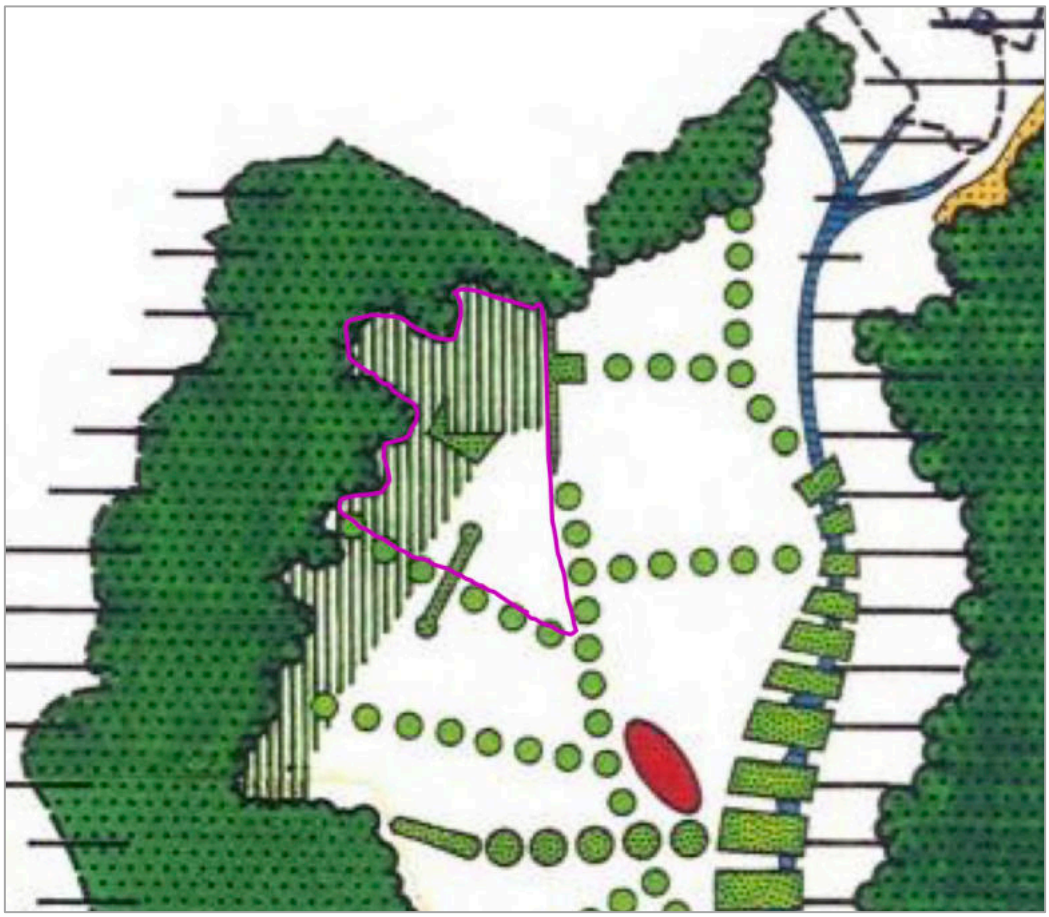
5.2 Freiraumsystem

Übergeordnetes Leitbild

Einen ersten grünen Eindruck vom Quartier beschreibt das Leitbild Landschaft von 1998 (Bestandsteil des Landschaftsplanes im FNP). Die prägnante Lage mit dem Stadtwaldsiedlungscharakter definiert das Quartier in Hennigsdorf Nord. Der Erhalt und die Entwicklung der vorhandenen Waldbestände, die Entwicklung eines innerörtlichen Grünsystems und die Sicherung und Entwicklung des Waldsiedlungscharakters sind als Festlegungen beschrieben.

53 n=382

Abb. 50: Auszug Landschaftsplan[54]

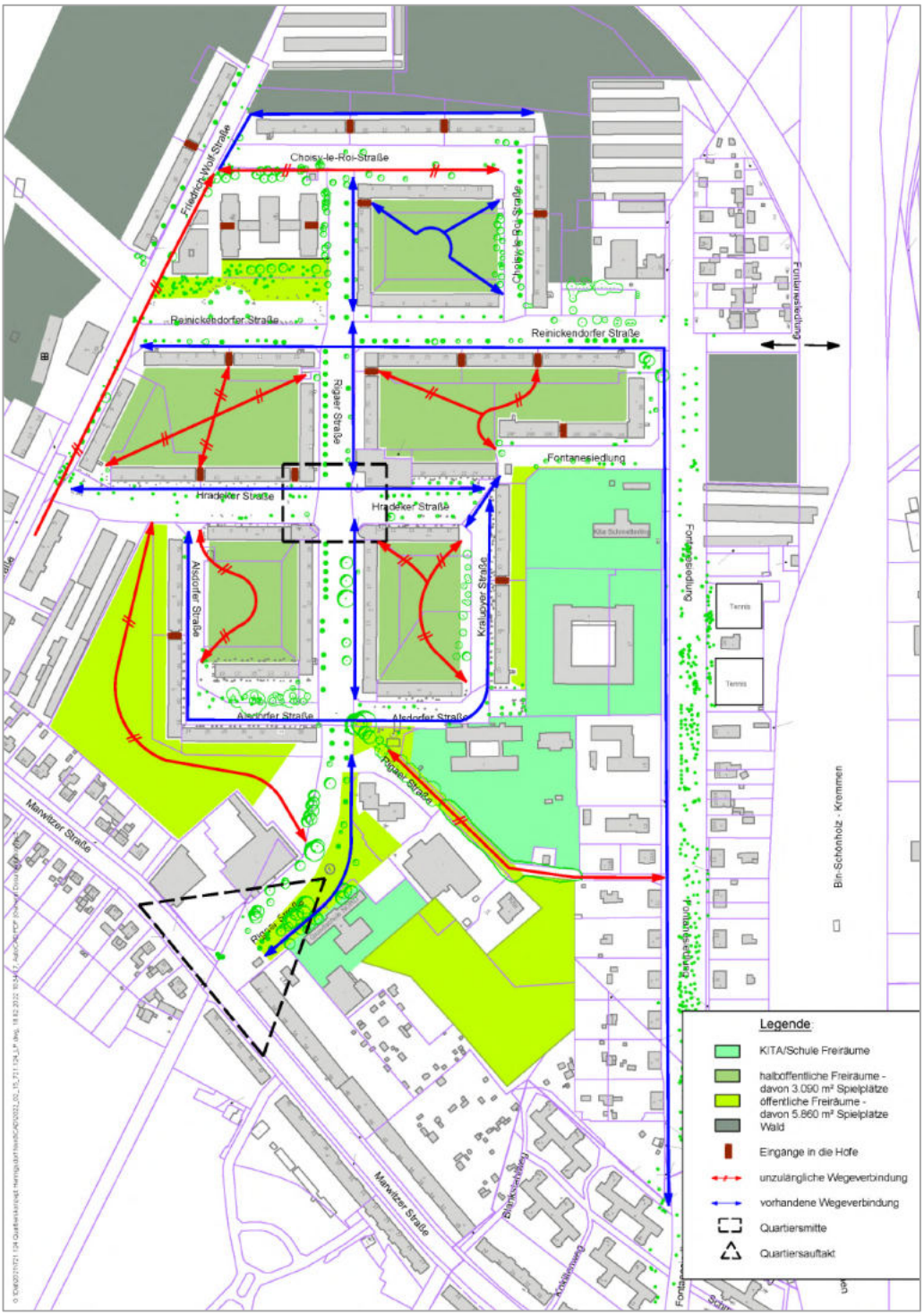


54 Quelle: Stadt Hennigsdorf Landschaftsplan, Leitbild Landschaft, Stefan Wallmann, Stand 08/1998

Bestandsbeschreibung

Der nachfolgend dargestellte Grünplan vermittelt einen Überblick über die Flächen des Freiraums.

Abb. 51: Grünplan



Die Bestandssituation stellt sich nach Ortsbegehung wie folgt dar:

- die direkte Lage an der Waldkante
- attraktive Randlage ohne Durchgangsverkehr
- großzügige Straßenräume mit Bäumen und Grünflächen
- grüne und baumbestandene, weitgehend verkehrsfreie Innenhöfe (Ausnahme Alsdorfer Straße) mit teilweise waldartigem Charakter
- öffentliche und private Spielplätze und Bolzplatz vorhanden
- relativ ungenutzte „Multifunktionsfläche“
- unattraktiver Kreuzungsbereich im Zentrum (Hradeker Straße / Rigaer Straße) mit wenig öffentlicher Aufenthaltsqualität und unzureichendem Angebot
- das Fehlen eines Quartiersplatzes als zentralen generationsübergreifenden Treffpunkt
- Wegeverbindungen in den Höfen bis auf sanierte Gebäude nahe Verbindungswege im überwiegend desolaten Zustand
- z.T. sehr breite Wegeverbindungen in sanierten und ausgebauten Straßenabschnitten vorhanden
- Wegebeziehung als Spazierweg durch das Gesamtviertel nicht vorhanden
- die Störung des Freiraumsystems durch Garagenkomplexe, vor allem im Außenbereich
- ein unattraktiver Quartiersauftakt
- der Zustand einiger Innenhöfe, deren Grünflächen und Baumbestände in die Jahre gekommen sind
- fehlende Mietergärten (Artenvielfalt)
- das Fehlen des Elements Wasser
- klimatisch ungünstige, da unbeschattete befestigte Flächen (Parkplatz Netto, Multifunktionsfläche, Zentrum)

5.3 Klima und Vegetation

Die randstädtische Lage und die Waldnähe bewirken, dass das Quartier kaum von Schadstoffemissionen von außerhalb betroffen ist. Mit Ausnahme des motorisierten Verkehrs (nur Quell- und Zielverkehr, kein Durchgangsverkehr) gibt es im Quartier dank der Fernwärme keine größeren Emittenten. Die Luftqualität ist sehr gut.

Aus Sicht der Freiraumplanung bestehen in Hennigsdorf Nord gute strukturelle

Voraussetzungen für die Vegetation sowie Klimaschutz und Klimaanpassung. Diese wären:

- Kompakte Bebauung bei gleichzeitig großzügigen Grünräumen, 5 grüne Wohnhöfe ohne Bebauung und Stellplätze mit Gestaltungs- und Entwicklungspotential
- Breite öffentliche Räume und großzügige Plätze mit Gestaltungspotential zur klimatischen Optimierung
- Klare Kante zur Landschaft im Norden, mit Ausnahme der großen Garagenkomplexe, Waldgebiet direkt und zu Fuß erreichbar
- Fernwärmeanschluss mit hohem Anteil erneuerbarer Energie

Vegetation

Die Vegetation besteht überwiegend aus Kiefernwaldbestand in einem relativ engen Stand. Nach der quantitativen Verteilung sind die Laubbäume unterrepräsentiert. Nach Aussagen der Stadt ist der öffentliche Baumbestand v.a. entlang der Straßen noch grundsätzlich intakt und in gutem Zustand.

In die im Jahr 2020 grundhaft neu ausgebaute Straße „Fontanesiedlung“ wurden neue Bäume gepflanzt. Die Friedrich-Wolf-Straße inklusive der Nebenanlagen wird im Jahr 2022 ausgebaut. Auch hier sind Neupflanzungen vorgesehen.

Die Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich konkurrieren überwiegend mit dem Stellplatzbedarf sowie erforderlichen Flächen für Regenwasserversickerung, Feuerwehrstellplätze, etc..

Eine besondere Grünfläche im Gebiet stellt der kleinere Waldbereich nördlich der Freizeitfläche hinter EDEKA, (Kiefernstangenholzbestand mit Durchwegungen) dar. Dieser ist auf seine Erhaltungsperspektive und sein Aufwertungspotential hin zu prüfen. Zu beachten sind Schutzmaßnahmen des Laubholzbestandes, insbesondere der Alteichen im Bereich der Freizeitfläche (keine neuen Versiegelungen im Kronenbereich).

In den Innenhöfen der Wohnungsunternehmen sind waldartige Bestände vorwiegend aus Kiefern und einem geringen Anteil an Eichen vorhanden. Die Bestände weisen Pflegerückstände auf. Standortangepasste Gehölze fehlen.

Abgesehen vom vorhandenen Baumbestand bestehen Defizite in der Artenvielfalt, insbesondere bei Strauch- und Staudenpflanzungen. Ein Regenwassermanagement zur Bewässerung der Vegetation ist nicht vorhanden. Ein forstliches Gutachten des Baumbestandes liegt, auch im Hinblick auf die klimatischen Veränderungen, nicht vor.

Außerhalb des Gebietes, im nordwestlichen Bereich, befindet sich ein schönes Waldstück mit einem mit Kantensteinen eingefassten Rundweg, der zum Spazierengehen, sowohl für die Kinder der Kita als auch Bürger, gerne genutzt wird. Seitens der Stadt Hennigsdorf besteht weiterhin ein Interesse, diesen erlebbaren

Erholungswald zur Naherholung anzubieten. Seitens der Forstbehörde besteht allerdings kein Interesse an der Ausweisung von „Wanderwegen“. Diesen Wald sieht die Forstbehörde nicht als Erholungswald und verweist auf die Verkehrssicherheit.

Klimafolgenanpassung - Hitzeresilienz

Höhere Sommertemperaturen und länger andauernde Hitzephasen sind bei der Freiraum- und Wohnumfeldplanung zu berücksichtigen, Resilienz gegen Hitze ist zum stark beachteten Thema geworden. Besonders gefährdet sind Kinder und Senioren/ Seniorinnen, sowohl im Hinblick auf die Sonneneinstrahlung als auch auf die Hitze an sich.

Das Freiraumsystem ist für diese Anforderungen bereits teilweise gerüstet durch die nach 50 Jahren hochgewachsenen schattenspendenden Bäume, die als CO_2-Speicher wirken, sowie durch den im Vergleich zur Innenstadt geringeren Versiegelungsgrad.

Der waldartige Baumbestand erhält wachsende Bedeutung zur Temperaturregulierung der ansonsten stark aufgeheizten Innenhöfe. Als Defizit lässt sich der zu geringe Anteil an Laubbäumen mit einem wesentlich höheren CO_2-Aufnahmepotential sowie einer stärkeren Beschattung und Kühlung benennen.

Schattenspendende Gehölze mit Kühleffekt gegen Überhitzung und für den angenehmen Aufenthalt im Freien fehlen an den bereits genannten Aufenthaltsflächen und teilweise in Straßenzügen.

Mit Ausnahme einiger schattenspendender Bäume sind kaum Sonnenschutzanlagen auf den Spielplätzen vorhanden. Die Einrichtungen für die Senioren und Seniorinnen sind in einen schattenspendenden Bestand eingebettet.

Das Regenwasser der öffentlichen Flächen wird grundsätzlich versickert. Das Oberflächenwasser verbleibt somit im Gebiet.

Für die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Freien unter dem Aspekt Hitzeresilienz ist Wasser ein wesentlicher Faktor. Im Quartier fehlt das Element Wasser als kühlender Faktor gänzlich. Lediglich auf dem Gelände des Seniorenwohnheimes befindet sich eine attraktiv gestaltete Teichanlage. Im öffentlichen Bereich und den Innenhöfen fehlen Brunnen, Wasserplätze, Teichanlagen etc..

5.4 Öffentlicher Freiraum

Öffentlicher Freiraum findet sich vor allem als Straßenraum mit großzügigen Gehwegen und Baumbestand. Stellplatzanlagen sind in den Nebenanlagen der öffentlichen Straßen verortet.

Ein straßenunabhängiges grünes Verbindungs- und Wegesystem ist außer den Durchwegungen der Innenhöfe im Quartier nicht vorhanden.

Defizite in der Friedrich-Wolf-Straße und in den Querungsverbindungen vom

Krankenhaus und dem Pflegeheim werden mit dem Ausbau der Friedrich-Wolf-Straße im Jahr 2022 behoben.

Der große, halbrund angelegte und mit Bänken ausgestattete Freiraum an der Reinickendorfer Straße vermittelt zum Ärztehaus sowie zur Seniorenwohnanlage der HWB. Er ist von Stellplätzen umgeben und hat Aufwertungspotential. Die Beschattung ist unzureichend. Im angrenzenden Grünbereich wurde ein kleiner öffentlicher Grillplatz ohne Sitzgelegenheiten angelegt.

Abb. 52: Ansicht Platzflächen Reinickendorfer Straße

5.5 Vertiefungsbereiche

Kreuzung in der Quartiersmitte

Das geografische Zentrum des Quartiers befindet sich an der zentralen Kreuzung Hradeker Straße / Rigaer Straße. Die angrenzende Bebauung ist durch gewerbliche Nutzung geprägt. Die Freiflächen sind versiegelt und laden wenig zum Aufenthalt ein. Im nordöstlichen Bereich befindet sich eine Immobilie mit Aufwertungspotential und teilweisem Leerstand. Die Immobilie befindet sich im Privateigentum.

Im südwestlichen und südöstlichen Bereich sind die Immobilien komplett vermietet. Diese befinden sich im Eigentum der WGH. Ein gastronomisches oder kulturelles Angebot besteht nicht. Auf der südlichen Seite befindet sich ein Bäcker mit einem reduzierten Angebot. Die großen Flächen stellen ein erhebliches Potential zur Gestaltung und klimatischen Verbesserung des Platzbereiches sowie zur Entwicklung zum Quartiersplatz dar.

Abb. 53: Luftbild Quartiersmitte, Kreuzung Hradeker Straße / Rigaer Straße

Quartiersauftakt

Der Quartiersauftakt in der südlichen Rigaer Straße bedarf einer größeren einladenden Geste. Der Eingangsbereich in das Quartier ist geprägt von den beiden westlich der Straßenseite gelegenen Märkten und ihren Parkplätzen.

Der direkt an der Rigaer Straße gelegene Grünzug mit dem prägnanten schattenspendenden Bestand an Kiefern ist mit unzureichenden Belägen stark versiegelt und erneuerungsbedürftig.

Der Parkplatz des Nettomarktes heizt im Sommer auf. Der Edeka Markt hat in seiner Bestandssituation keine Parkplätze und nutzt die öffentlichen Stellplätze. Diese sind z.T. mit unebenem Pflaster verlegt und z.T. im Bereich der Buswendeschleife verortet. Die Dächer der Märkte sind keine Gründächer und damit zusätzliche Hitzequellen. Der gesamte stark versiegelte funktionale Bereich speichert bei großer Sommerhitze viel Wärme.

Auf der östlichen Straßenseite befinden sich Stellplätze und ein attraktiver breiter Gehweg, welcher mit Bäumen gesäumt ist.

Abb. 54: Luftbllder Quartiersauftakt Rigaer Straße

Grünzug

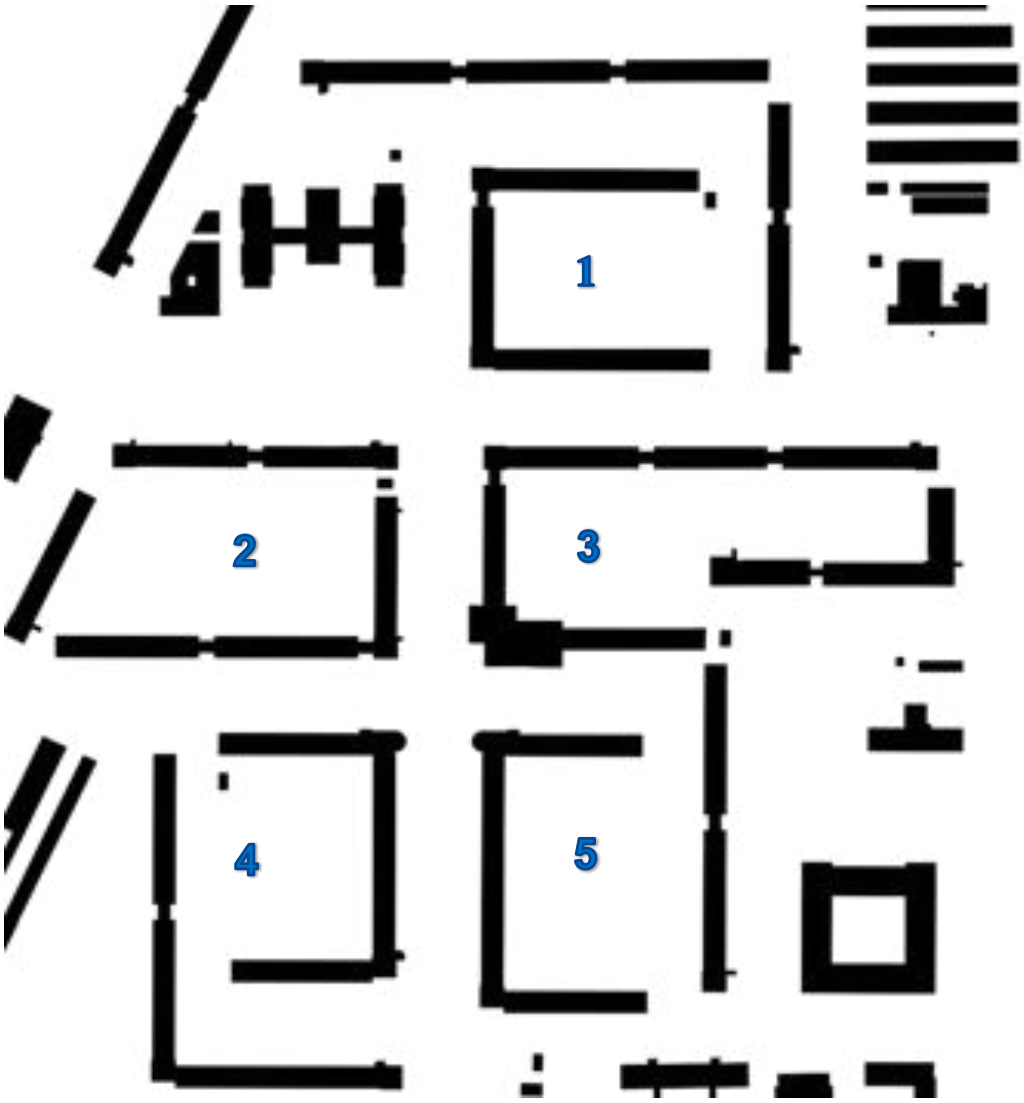
Ein (13.400 qm) großer Grünbereich erstreckt sich nordwestlich hinter den Märkten bis zum Garagenkomplex der HWB. Dieser Bereich weist einen hohen Anteil an Bestandsbäumen auf. Der Eingang ist aufgrund der sich in einem desolaten Zustand befindlichen Wege kaum erkennbar. Die vorhandene Wegeverbindung führt von den Garagenstellplätzen bis an die Grenze der Stellflächen für die Märkte. Neben Rasen- und Waldflächen befinden sich hier eine Rundmauer mit Graffiti, eine Boulefläche und ein ehemaliger Tennisplatz sowie Relikte von Beetanlagen und Sitzgelegenheiten.

Abb. 55: Luftbild Grünfläche hinter Edeka / Alsdorfer Straße

5.6 Privater Freiraum – wohnungsnahe Grün- und Freiflächen

Die fünf großen grünen Innenhöfe sind die zentrale Qualität des Freiraumsystems von Nord. Alle Höfe sind zugänglich und haben ein inneres Wegenetz. Über Zugänge zwischen den Aufgängen kommen die Mieter in den Innenhof. Die Innenhöfe verfügen über Sitzgelegenheiten und Spielgeräte, die teilweise in die Jahre gekommen und nicht mehr bedarfsgerecht sind. Fahrradabstellmöglichkeiten sind nur in Form von Bügeln oder Ständern vorhanden. Angebote in Form von abschließbaren Unterständen fehlen gänzlich.

Abb. 56: Die Innenhöfe



Porträt Innenhof 1: Reinickendorfer Straße/ Rigaer Straße (nördlich)

Abb. 57: Luftbild Innenhof 1 (Reinickendorfer Straße/ Rigaer Straße (nördlich)

Der Innenhof 1 ist durch einen waldartigen Charakter bis hin zur Gebäudekante definiert. Der Baumbestand wird zum größten Teil über immergrüne Kiefern charakterisiert. Es gibt keine vegetationsfreien Abstandsflächen zu den Gebäuden, so ist der Innenhof sehr schattig. Sitzgelegenheiten und Abfallbehälter sind vorhanden. Im südlichen Teil befinden sich einzelne Spielgeräte. Die Gehwege im Innenhof wurden entlang der Fassade saniert und mit bepflanzten Rabatten ergänzt. Die Durchgänge haben Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.

Porträt Innenhof 2: Hradeker Straße / Friedrich-Wolf-Straße

Abb. 58: Luftbild Innenhof 2 (Hradeker Straße / Friedrich-Wolf-Straße)

Der verkehrsfreie, von mehreren Seiten zugängliche Innenhof 2 von HWB und WGH hat Entwicklungsbedarf. Auffällig sind die vielen Wäschestangen auf dem Abstandsgrün zwischen Innenbereich und Gebäudekante. Die mittlere Baumgruppe spendet Schatten, nimmt dem großen Hof die Wucht und wurde durch einige Neupflanzungen mit Laubbäumen ergänzt. Der westliche Bereich mit der großen Freifläche wirkt kahl. Größere Gehölzgruppen aus blühenden Sträuchern fehlen. Sitzgelegenheiten in Spielplatznähe sind vorhanden.

Die große Freifläche im Westteil ist mit einigen Spielgeräten ausgestattet und bei heißem Wetter der Sonne ausgesetzt. Vier der sechs Wohnblocks haben ihre Balkone zur Hofseite, der Hof ist nur durch die Keller erreichbar. Die Gehwege zu den Kellerabgängen wurden neu hergestellt und mit Rabatten ergänzt. Die balkonseitigen Erdgeschosse sind ohne Bezug zum Hof. In diesen vorgelagerten Freiflächen bietet sich die Anlage von Mietergärten an.

Porträt Innenhof 3: Hradeker Straße/ Rigaer Straße

Abb. 59: Luftbild Innenhof 3 (Hradeker Straße/ Rigaer Straße)

Der Innenhof 3 wird durch eine lockere Vegetationsstruktur geprägt. Es handelt sich hierbei um eine Mischung aus Laub- und Nadelgehölzen, welche in der Form von zwei „Waldinseln“ angelegt sind. Auf einigen Freiflächen sind Wäschestangen etabliert. Der Spielbereich befindet sich in halbschattiger Lage. Sitzgelegenheiten und Abfallbehälter sind vorhanden. Die Verbindungswege sind mit Betonplatten von der Rasenfläche getrennt. Es sind keine Fahrradboxen in unmittelbarer Nähe zu den Eingängen vorhanden.

Porträt Innenhof 4: Alsdorfer Straße / Alsdorfer Straße

Abb. 60: Luftbild Innenhof 4 (Alsdorfer Straße / Alsdorfer Straße)

Im Innenhof 4 überwiegt der Eindruck eines waldartigen Charakters mit stark wüchsigem Unterholz. Die Blickbeziehungen zu den einzelnen Aufgängen sind nicht gewährleistet. Der Baumbestand umschließt die mittige Spielplatzfläche im Sandbereich mit Sitzgelegenheiten und Abfallbehältern. Geschwungene sanierungsbedürftige Wege durchziehen den Innenraum. Auf der östlichen Seite wurden die Wäschestangen installiert. Die südliche Gebäudekante wurde mit einer Beleuchtung und einzelnen Solitärgehölzen in einer Rasenrabatte ergänzt.

Porträt Innenhof 5: Alsdorfer Straße / Kralupyer Straße

Abb. 61: Luftbild Innenhof 5 (Alsdorfer Straße / Kralupyer Straße)

Der Innenhof 5 wird auf der östlichen Seite von den Stellplätzen der Kralupyer Straße eingefasst. Der waldartige Charakter bestimmt sehr stark den Freiraum. Geschwungene sanierungsbedürftige Wegebeziehungen durchqueren das „Wäldchen“. Sitzgelegenheiten sind nicht vorhanden. Wäschestangen befinden sich in den kleinen Freiräumen zwischen Gebäudekante und „Wäldchen“. Die Wege entlang der Gebäudekante werden von Rasenrabatten mit einzelnen Solitärgehölzen und Einhausungen für Rollatoren begleitet. Das „Wäldchen“ wirkt in der Pflege sehr vernachlässigt. Das Unterholz hat Höhen von 3,00 m und mehr erreicht und lässt keine Blickbeziehungen zu.

5.7 Spiel- und Sportplätze

Die Spielplatzbedarfsplanung der Stadt Hennigsdorf aus dem Jahr 2021 hat ergeben, dass es zu wenige öffentliche Spielflächen im Spielbezirk Hennigsdorf Nord gibt. Die nachfolgende Tabelle verschafft einen Überblick über die Bestandssituation mit den Angaben aus der Spielplatzbedarfsplanung 2021:

Abb. 62: Spielplatzbedarfsplanung Tabelle 8 und 9

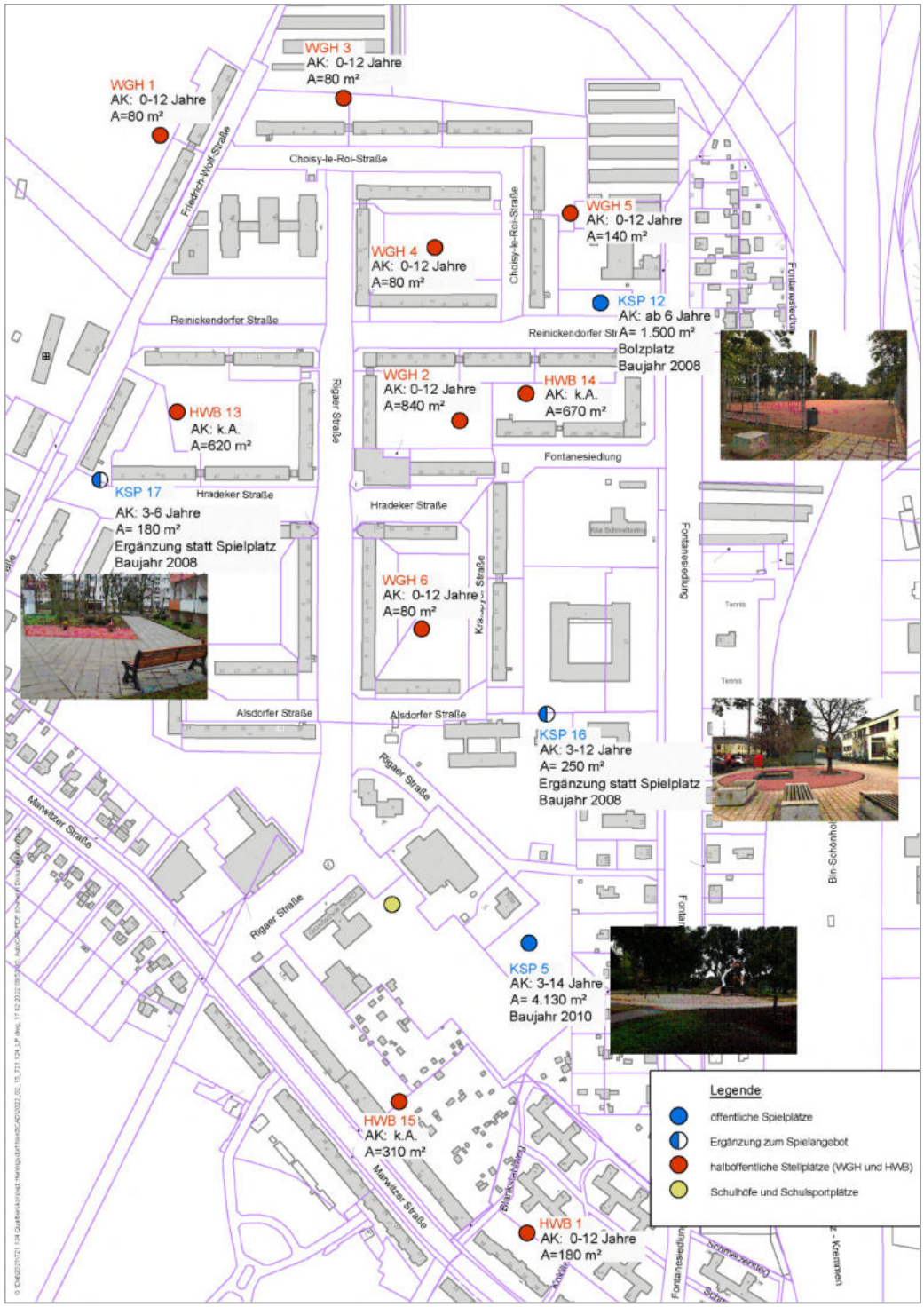
Tabelle 8: Spielbezirk 1 - Übersicht öffentliche Spielplätze

Spielplatz Nr.	Adresse / Name	Altersklass	Spielfläche (brutto) m²	Baujahr
Spielbezirk I Hennigsdorf Nord				
KSP 5	Rigaer Straße	3-14+	4.130	2010
KSP 16	Alsdorfer Straße	3-12	250	2008
KSP 17	Hradeker Straße	3-6	180	2009
Summe I			**4.560**	
KSP 12	Reinickendorfer Straße	ab 6	1.300	2008
Summe I A			**5.860**	

Tabelle 9: Spielbezirk 1 - Übersicht halböffentliche Spielplätze

Eigentum	Adresse / Name	Alters-klasse	Spielfläche (brutto) m²
Spielbezirk I Hennigsdorf Nord			
WGH 1	Friedrich-Wolf-Str.	0-12	80
WGH 2	Rigaer Str. / Reinickendorfer Str.	0-12	840
WGH 3	Choisy-le-Roi-Str.	0-12	80
WGH 4	Choisy-le-Roi-Str. / Rigaer Str. / Reinickendorfer Str.	0-12	90
WGH 5	Choisy-le-Roi-Str.	0-12	140
WGH 6	Alsdorfer Str. / Hradeker Str. / Rigaer Str.	0-12	80
HWB 1	Marwitzer Str. 20-28 (Hofseite)	0-12	180
HWB 13	Hradeker Str. / F.-Wolf-Str. / Rigaer Str. / Reinickendorfer Str.	k.A.	620
HWB 14	Fontanesiedlung 29, 29 a-f, 31, 33, 35	k.A.	670
HWB 15	Marwitzer Str. 30-62 gerade	k.A.	310
Summe I			**3.090**

Abb. 63: Bestandssituation Spiel- und Sportplätze



Im Quartier sind drei öffentliche „Spielplätze“ sowie ein Bolzplatz verortet (Rigaer Straße, Reinickendorfer Straße, Alsdorfer Straße und Hradeker Straße). Die nennenswerten Plätze sind der Spielplatz „Nord / Rigaer Straße“ (4.130 qm) und der in der Reinickendorfer Straße befindliche Bolzplatz mit 1.300 qm.

Die Bereiche an der Hradeker Straße und Alsdorfer Straße sind als Ergänzungen zum Spielangebot zu sehen, stellen damit keinen Spielplatz im eigentlichen Sinne dar, da es sich hierbei nur um einzelne Spielgeräte im öffentlichen Raum handelt. Damit befindet sich nur 1 öffentlicher Spielplatz und ein Bolzplatz in Hennigsdorf Nord.

Für das Kinderspiel in unmittelbarer Wohnungsnähe stehen 10 halböffentliche Spielplätze mit Erneuerungsbedarf der WGH und HWB zur Verfügung, die sich in den Innenhöfen bzw. im unmittelbaren Wohnumfeld befinden. Die Angebote auf den vorhandenen halböffentlichen Spielplätzen variieren nicht wesentlich und ähneln sich thematisch. Die Ausstattung ist wenig abwechslungsreich. Das Thema Wasser kommt auf keinem Spielplatz vor.

Der Schulhof sowie die Freiflächen an den Kindertagesstätten stehen derzeit für die öffentliche Nutzung nicht zur Verfügung und werden daher nicht weiter betrachtet.

Für Kinder zwischen 3 bis 6 Jahren besteht daher Bedarf an öffentlichen Spielmöglichkeiten.

Zudem stellt die Bedarfsplanung heraus, dass auch Defizite an Spielflächen für die Altersklassen 7 bis 12 und 13 bis 18 Jahre, für über 18 -Jährige sowie generationsübergreifend für die stark vertretende Gruppe der Senioren und Seniorinnen bestehen. Hierfür sollten sukzzezive Angebote geschaffen werden. Außerdem fehlen bei den vorhandenen Spielplätzen i.d.R. inklusive Spielangebote.

Abb. 64: Spielbezirk I Hennigsdorf Nord - Versorgungs und Defizitanalyse, Spielplatzbedarfsplanung Stadt Hennigsdorf 2021

Spielbezirk I: Hennigsdorf Nord					
	Gesamt	3-6 Jahre	7-12 Jahre	13-18 Jahre	über 18
Einwohner Gesamt	27.660	1.541	1.266	1.150	23.703
Einwohner Spielbezirk	4.961	333	286	239	4.103
Richtwert	2,45	0,55	0,65	0,75	0,50
Flächenbedarf Gesamtstadt	67.767	15.213	17.979	20.745	13.830
Flächenbedarf Spielbezirk	14.054	3.287	4.062	4.311	2.394
Bestand öffentliche Spielplätze	9.071	1.681	3.234	2.422	1.734
Defizit(-) / Überschuss (+)	- 4.983	- 1.606	- 828	- 1.889	- 660
Bestand halböffentliche Spielplätze	3.090	1.545	1.545	0	0

In der Übersichtskarte ist erkennbar, dass das Spielplatzangebot im Spielbezirk Hennigsdorf Nord räumlich gut verteilt ist. Durch die Ergänzung der Spielflächen im halböffentlichen Raum im Bereich der Innenhöfe kann der Bedarf insgesamt quantitativ im Viertel positiver bewertet werden, jedoch bestehen qualitative Defizite hinsichtlich Abwechslung, Raumbildung und Vielfalt.

5.8 Resümee

Bewohnerurteile

Aus dem Ergebnis der Befragung ist erkennbar, wie die Bewohner:innen ihr Quartier in besonderem Maße über ihr Empfinden zum Freiraum und Grün definieren. An den Bewertungen lässt sich ablesen, wie wichtig die positive Identifizierung mit den umliegenden Grünflächen für das Wohlbefinden ist. Für die Anwohner:innen ist der nutzbare Freiraum ein wichtiges Kriterium in der Beurteilung ihrer persönlichen Wohnsituation.

Freiraum

Das Freiraumsystem des Quartiers ist flächenmäßig großzügig angelegt. Durch die kompakte Bebauungsform des Geschosswohnungsbaus stehen viele offene Freiräume in den Innenhöfen zur Verfügung. Der Anteil am privaten Grün ist sehr hoch. Die Randlage zum angrenzenden Wald wirkt sich positiv in größeren Hitzeperioden auf das Empfinden der Bewohner:innen aus. Der Zugang zum grünen Freiraum ist über kurze Wege für die Bewohner:innen erreichbar. Die Aufenthaltsqualität ist allerdings steigerungsfähig.

Das straßenbegleitende Grün konkurriert mit den sonstigen Anforderungen im Straßenbau, wie Versorgungsleitungen, Entwässerungsanlagen oder Stellflächen. Wichtige Handlungsfelder für das Quartiersentwicklungskonzept sind die Quartiersmitte im Kreuzungsbereich Rigaer / Hradeker Straße der Quartiersauftakt und der Grünzug hinter der Nahversorgung. In diesem Bereich kann die Außenwirkung des Freiraums stark verbessert werden und somit die Identität des Quartiers stärken.

Innenhöfe

In einigen Höfen wurden die Erschließungswege entlang der Fassade neu hergestellt und mit Rabatten ergänzt. Die durchquerenden Verbindungswege sind teilweise sanierungsbedürftig. Die Vegetationsstruktur der Bestandsgehölze sollte entwicklungsorientiert für die späteren Generationen gedacht werden. Vielfältig nutzbare Spielgeräte könnten zum themenreichen Spielen einladen.

In den privaten Innenhöfen der Wohnungsbauunternehmen liegt viel Potential zur Ausgestaltung. Eine individuellere Formsprache und der bewusste Einsatz von prägnanten Ausstattungsmerkmalen würden ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild präsentieren.

Spielplätze

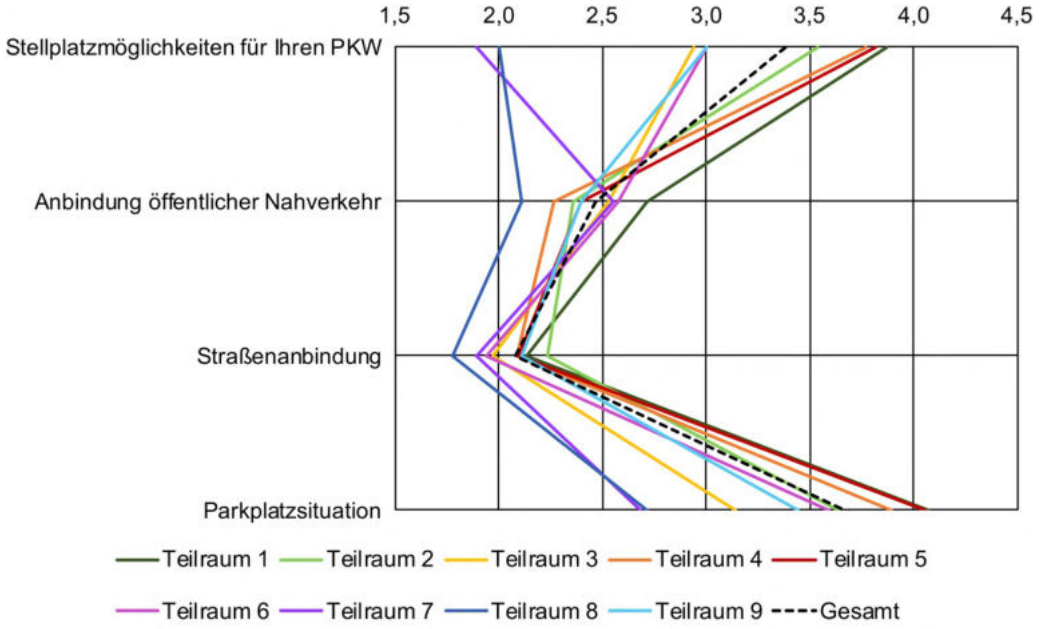
Das Spielplatzangebot ist räumlich gut verteilt. Die Ergänzung der Spielflächen im halböffentlichen Raum durch die Spielmöglichkeiten in den Innenhöfen bewirken ein Angebot, das insgesamt positiver bewertet wird als wenn nur das Angebot der öffentlichen Spielplätze betrachtet werden würde. Defizite hinsichtlich Abwechslung, Raumbildung und Vielfalt für die verschiedenen Altersgruppen sind

erkennbar und sollten im Hinblick auf spätere Erweiterungen des Spielplatzangebotes bedacht werden.

6 Mobilität

6.1 Bewohnerurteile

Abb. 65: „Wenn Sie Ihre jetzige Wohnsituation beurteilen, welche Zensuren würden Sie folgenden Merkmalen geben?“ (Verkehrsthemen nach Teilräumen) [55]



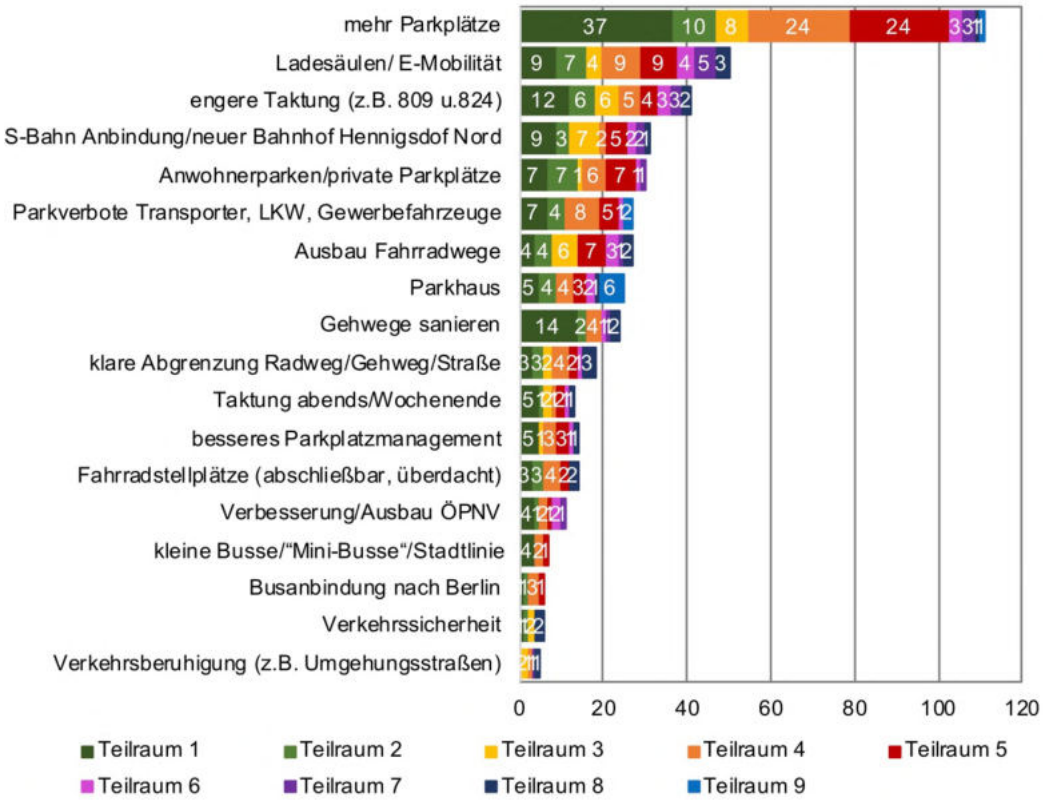
Die Themen „Straßenanbindung“ (Note 2,09) und „Anbindung öffentlicher Nahverkehr“ (Note 2,47) werden relativ positiv bewertet. (Durchschnittsnote besser als 2,5).

Am negativsten bewerteten die Befragten die Themen „Parkplatzsituation“ (Note 3,67) und „Stellplatzmöglichkeiten für PKW im unmittelbaren Hausumfeld“ (Note 3,38).

55 Notenskala „1“ (sehr gut) bis „5“ (ungenügend“); n1=350; n2=341; n3=310; n4=365

Wünsche und Erwartungen an die Entwicklung des Quartiers

Abb. 66: „Was wünschen Sie sich in den nächsten Jahren zum Thema Verkehr?“ (nach Anzahl der Nennungen) [56]



30 % der Befragten äußerten den Wunsch nach mehr Parkplätzen für PKW – besonders Befragte aus dem Teilraum 1 (um die Choisy-le-Roi-Straße) weisen auf Stellplatzdefizite hin. 14 % verweisen auf den Bedarf an Ladesäulen für die E-Mobilität. 11 % der Nennungen entfallen auf den Wunsch einer engeren Taktung des ÖPNV, insbesondere die der Buslinien 809 und 824, 9 % wünschten sich die Umsetzung der derzeit diskutierten S-Bahn-Anbindung für Hennigsdorf Nord (und weiter nach Velten).

Insgesamt lassen sich 5 der 12 am häufigsten geäußerten Wünsche dem Themenbereich Parken zuordnen („mehr Parkplätze“, „Anwohner:innenparken/private Stellplätze“, „Parkhaus“, „Parkverbot für Transporter, LKW u. Gewerbefahrzeuge“ und „verbesserte Parksituation/Parkplatzmanagement“). Insgesamt macht der Themenbereich Parken mehr als ein Drittel (39 %) der Antworten zum Thema Verkehr aus.

Weitere 5 Wünsche lassen sich dem Themenbereich ÖPNV zuordnen. („engere Taktung“, „S-Bahn Anbindung / neuer Bahnhof“, „Taktung abends/am Wochenende“, Verbesserung/Ausbau ÖPNV“ u. „Neue Haltestelle Fontane-Siedlung“)

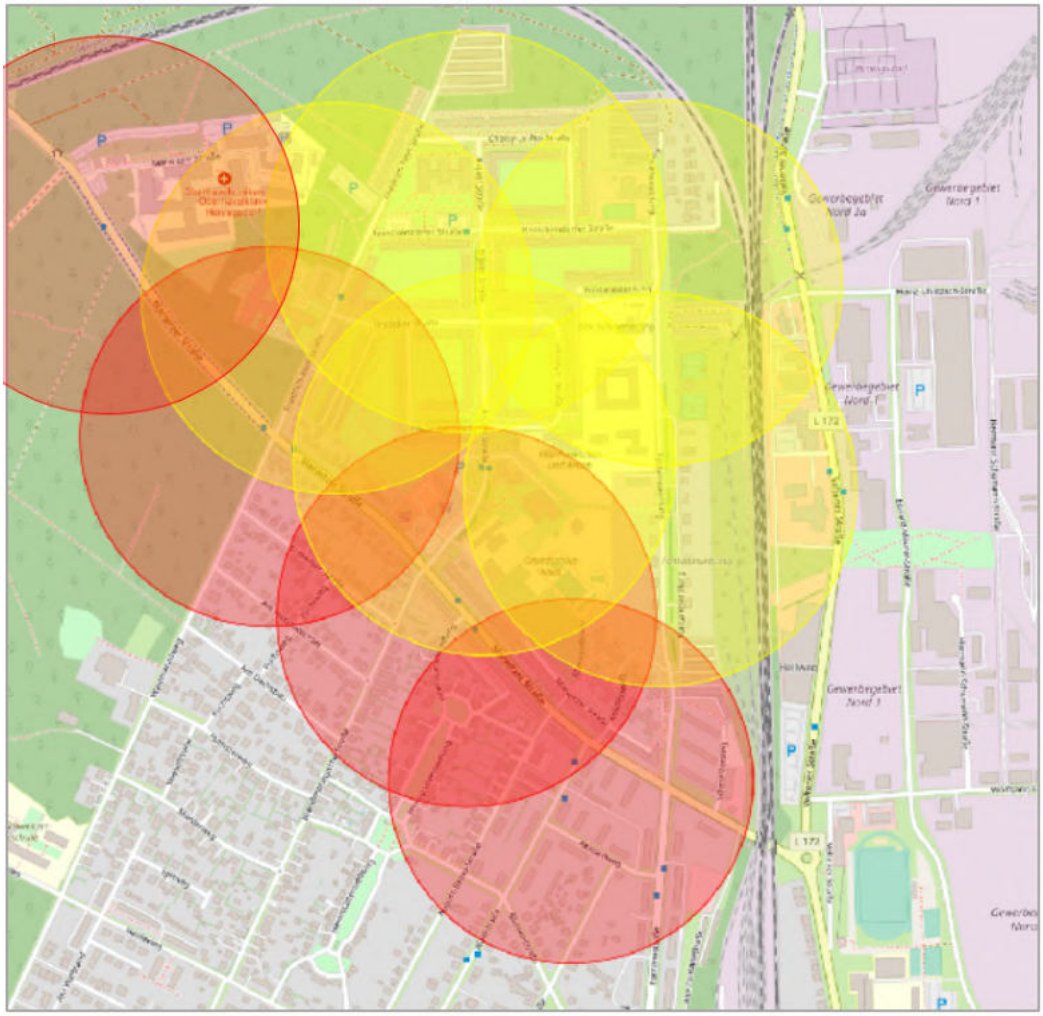
56 n=529

Insgesamt fallen 20 % der geäußerten Wünsche in den Themenbereich ÖPNV.

6.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Hennigsdorf Nord ist hauptsächlich mit den Buslinien 809 (Hennigsdorf, Alsdorfer Str. → S Hohen Neuendorf → S Hermsdorf) und 824 (S Oranienburg → Velten Bhf. → S Hennigsdorf) angebunden. Die Buslinie 809 verkehrt dabei wochentags ab ca. 04:30 Uhr bis 06:45 Uhr im 20/40-Minutentakt, danach stündlich bis 18:46 Uhr (Betriebsschluss). Im Quartier fährt diese Linie fünf Haltestellen an. Dadurch ist eine weitestgehend gute Abdeckung durch fußläufig erreichbare Haltestellen gegeben. Defizite bestehen noch im Bereich der Fontanesiedlung / Aktivistensiedung. Die weitgestufte Taktung ist ein klares Defizit und bedarf der Verbesserung. Der Ende 2021 beschlossene Nahverkehrsplan des Landkreises Oberhavel sieht eine Taktverdichtung auf 30 Minuten vor. Für die Umsetzung sind zwei bis drei Jahre erforderlich.

Abb. 67: 300-m-Einzugsbereiche der Linien 824 (rot) und 809 (gelb)



Die Linie 824 verkehrt hingegen bis 20:09 Uhr durchgehend im 20-Minuten-Takt, danach bis Betriebsschluss im Stundentakt. Die beide Haltestellen in der Marwitzer Straße (Marwitzer Straße und Waidmannsweg) decken nur den südlichen

Bereich des Wohngebietes ab. Wenngleich die Taktung als optimal zu bezeichnen ist, stellt diese Linie nur die zweite Wahl in der ÖPNV-Versorgung dar.

Abb. 68: Das Hennigsdorfer Liniennetz im Überblick[57]

57 Quelle: https://www.vbb.de/fileadmin/user_upload/VBB/Dokumente/Liniennetze/liniennetz-hennigsdorf.pdf

Die Buslinien 808 (Friedrich-Wolf-Str. → Stolpe Süd), 651 (Hennigsdorf → Schönwalde → Falkensee) verkehren nur zwei bis dreimal täglich, die Linie 814 (Hennigsdorf, Schulstr. → Kremmen Bhf.) morgens einmal sowie ab 12:00 Uhr viermal im Stundentakt. Die Linie 807 (S Hennigsdorf → Velten, Businesspark → Velten, Parkstadt) tangiert das Quartier auf der Veltener Straße im Stundentakt. Die Buslinien 808 und 814 sind auf die Schulzeit begrenzt, verkehren also nur an Wochentagen außerhalb der Ferien. Diese Linien stellen nur eine Ergänzung dar, sind aber in Bezug auf das Wohngebiet von untergeordneter Bedeutung.

Im Quartier endet die Buslinie 809 in einer Buswendeschleife auf dem Parkplatz an der Rigaer Straße. Der Flächenbedarf ist verhältnismäßig hoch. Es ist zu prüfen, ob durch eine alternative Linienführung die Wendeschleife zugunsten eines geringeren Flächenverbrauchs entfallen kann.

Bis auf die Buslinie 814 verbinden alle Linien das Quartier mit dem Bahnhof Hennigsdorf. Von dort aus sind weitere Verbindungen des S-Bahn- und Regionalverkehrs verfügbar. Durch die S25 ist Hennigsdorf u.a. an Berlin angebunden. Sie verkehrt zwischen Hennigsdorf und Teltow Stadt zu Großteilen im 20-Minuten-Takt. Im Regionalverkehr ist Hennigsdorf über den RE 6, die RB 20 wie auch über die RB 55 angebunden. Der Regional-Express 6 verbindet Hennigsdorf mit Berlin und Wittenberge. Die RB 20 verläuft von Oranienburg über Hennigsdorf nach Potsdam und die RB 55 schafft eine Verbindung nach Kremmen.

Im Jahre 2020 wurden vier barrierefreie Bushaltestellen in der Fontanesiedlung und 2021 eine Bushaltestelle in der Reinickendorfer Straße gebaut. Im Zuge dessen wurde die Linienführung der Buslinien 808 und 809 geändert und dadurch eine verbesserte Anbindung des Quartiers erreicht[58]. Im Zuge des 2022 erfolgenden Ausbaus der Friedrich-Wolf-Straße werden die Bushaltestellen ebenfalls barrierefrei hergestellt. Der barrierefreie Ausbau der derzeit provisorischen Bushaltestelle in der Rigaer Straße ist für 2024 vorgesehen. Die Errichtung der zusätzlichen Haltestelle in der Fontanesiedlung / Aktivistensiedlung ist derzeit für 2026 angedacht.

58 https://www.hennigsdorf.de/Rathaus/Stadtplanung/index.php?NavID=2713.124.1

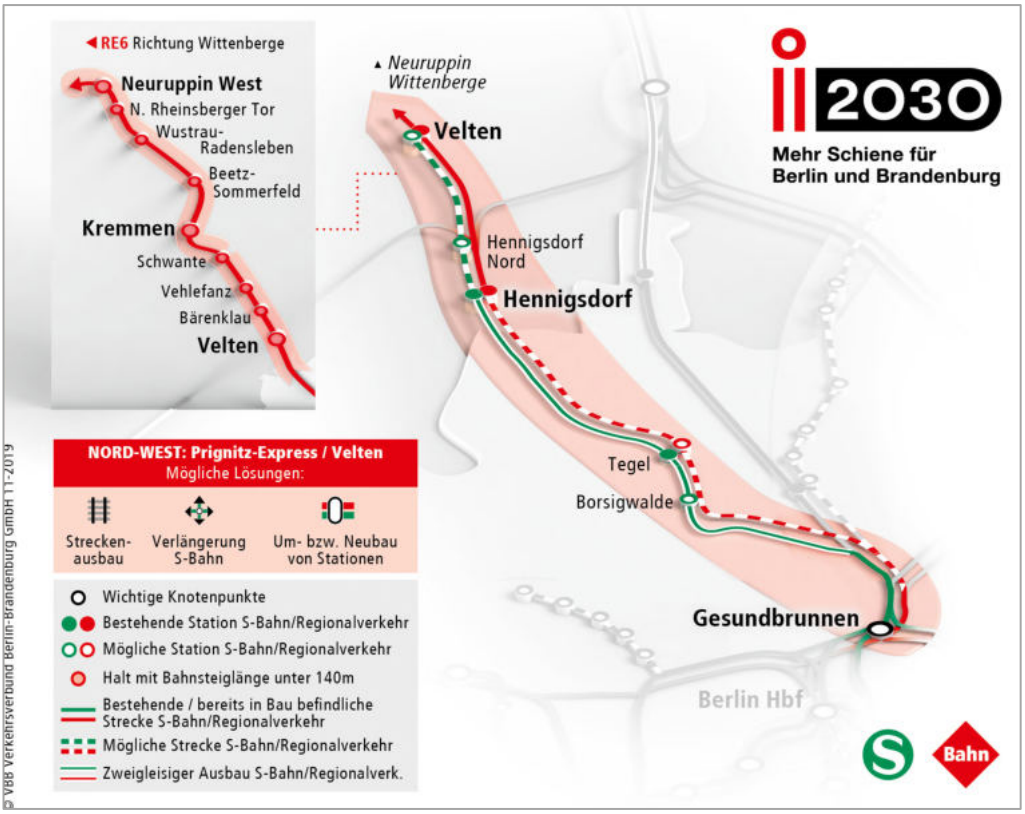
Abb. 69: Ausbau Fontanesiedlung 2020 - barrierefreie Bushaltestelle

Zusätzlicher S-Bahn Haltepunkt Hennigsdorf Nord

Mit dem Projekt i2030 wollen die Länder Berlin und Brandenburg gemeinsam mit der Deutschen Bahn und dem Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg (VBB) auf die wachsende Hauptstadtregion reagieren. Die Zahl der Pendler zwischen Berlin und Brandenburg steigt stetig, die Bedeutung umweltfreundlicher Verkehrsmittel wächst. Das bestehende Angebot muss mit der wachsenden Bevölkerung weiterentwickelt werden. Die bestehenden Kapazitäten reichen nicht aus, den Bedarf der Zukunft zu decken. In acht definierten Korridoren und im S-Bahn-Netz wird in Berlin und Brandenburg in den kommenden Jahren im Rahmen des Projektes i2030 die Schieneninfrastruktur modernisiert und erweitert.[59]

59 https://www.i2030.de/wp-content/uploads/2020/02/i2030-Infografik.pdf

Abb. 70: Der Nord-West-Korridor des i2030-Projektes[60]



Für Hennigsdorf Nord ist die Einrichtung eines S-Bahnhaltepunktes geplant. In diesem Zusammenhang sind geeignete Standorte multimodaler Verkehrsangebote im Bereich Hennigsdorf Nord zu prüfen. Dabei sollte der motorisierte Verkehr außerhalb des Wohngebietes verbleiben, entsprechende Park + Ride Angebote sollten daher auf der östlichen Bahndammseite entlang der Veltener Straße verortet werden. Bike + Ride Angebote könnten beidseits der Bahntrasse angeboten werden.

6.3 Fließender Kfz-Verkehr

Das gesamte Wohngebiet Hennigsdorf Nord ist nördlich der Marwitzer Straße als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Gemäß Straßenhierarchie nach RIN 08 haben alle Straßen im Gebiet die Funktion einer Anliegerstraße, nur die Rigaer Straße zwischen Marwitzer Straße und Alsdorfer Straße ist eine Sammelstraße. Die Marwitzer Straße als innergemeindliche Hauptverkehrsstraße begrenzt das Wohngebiet im Süden.

Der öffentliche Raum ist begrenzt, vorhandene Flächen sind oft nur einfach nutzbar. Nutzer:innengruppen mit unterschiedlichen Ansprüchen und Interessen treten als Konkurrenten um die knappe Ressource Raum auf. Das wirft die Frage auf, wem der öffentliche Raum gehört. In Bezug auf das Straßen- und Wegenetz

60 Quelle: https://www.i2030.de/wp-content/uploads/2019/01/i2030-Nord-West-1-2019-1-RGB-mit-Logo.jpg

in Hennigsdorf Nord ist eine Dominanz des motorisierten Individualverkehrs (MIV) festzustellen. Der Straßenraum ist dreidimensional. Nicht nur Personengruppen treten in Konkurrenz zueinander, sondern auch Nutzungen wie Begrünung, Regenentwässerung oder Medienbelegung. Der Platz unter der Oberfläche ist mit Ver- und Entsorgungsleitungen belegt, dadurch werden Möglichkeiten wie die Begrünung des Straßenraums und die Versickerung von Oberflächenwasser eingeschränkt. Oberirdisch werden Flächen für Stellplätze benötigt. Weitere Versickerungsmulden und Grünflächen im Straßenraum gehen zu Lasten bereits vorhandener Stellplätze. Anforderungen der Feuerwehr oder Müllfahrzeuge an Straßenbreiten oder -radien bilden weitere begrenzende Planungsparameter.

In Bezug auf die Straßenraumgestaltung lassen sich nachfolgende Fakten feststellen:

- hohe Grundwasserstände
- damit verbunden: Kostenintensive Regenwasserrückhaltung
- Versickerung ohne Reinigungsstufe
- hohe Versiegelung des Straßenraumes
- Wärmestau in Hitzewellen
- Konflikt Begrünung / Entwässerung / Parkraum
- keine Durchgrünung in allen Straßenzügen
- zusätzliches Raumangebot geht zu Lasten der Stellplätze
- geringe Aufenthaltsqualität
- breite Gehwege und Grünflächen
- großzügige Straßenräume
- großzügiger Querschnitt
- größtenteils sanierte Nebenbereiche
- teilweise nicht energieffiziente Straßenbeleuchtung
- maximales Stellplatzangebot
- alter Baumbestand
- dezentrale Entwässerung, schadlose Rückhaltung im Straßenraum bei Überflutung
- Flächenverfügbarkeit zur Speicherung von Starkregenereignissen
- Regenwasserrückhaltung und Versickerung vor Ort
- nur eine Stichstraße
- verkehrsfreie Höfe

- auf Grund der geringen Verkehrsstärke kann der Radverkehr auf der Straße geführt werden (Tempo 30-Zone)

Die Mobilitätswende gibt neue Aufgabenstellungen. So werden Standorte für Ladesäulen weitere Einschränkungen der Nutzung des öffentlichen Raumes bringen. Auch wird der stetig steigende Motorisierungsgrad (stadtweit 2017: 474 Pkw je 1000 Einwohner:innen, stadtweit 2020: 494 Pkw je 1000 Einwohner:innen, Hennigsdorf Nord: 345 Pkw je 1000 Einwohner:innen) zu immer größerer Flächenbelegung führen. Dabei beträgt die mittlere Betriebszeit gerade einmal 46 Minuten oder 3,2 % eines Tages.[61]

Abb. 71: Beispiele Straßenraumnutzung als Parkraum bzw. Grünfläche

Zustand der Straßen

Die Straße Fontanesiedlung wurde 2020 im wesentlichen grundhaft ausgebaut. Die Ansprüche der Nutzer:innen wurden maximal möglich berücksichtigt. Es wurde ein breiter Gehweg, neue Bushaltestellen gebaut sowie Mulden zur Oberflächenentwässerung angelegt.

Die Choisy-le-Roi-Straße weist einen desolaten Zustand auf, sowohl im Fahrbahnbereich mit ausgemagerter, rissiger und unebener Decke als auch in den Nebenanlagen. Gleiches trifft auf die Friedrich-Wolf-Straße zu. Ihr Ausbau erfolgt 2022.

In allen anderen Straßen in den Nebenanlagen saniert. Allerdings liegen bauliche Anlagen wie z. B. Schmutzwasserkanäle oder Versorgungsleitungen in den Nebenanlagen. Bäume können daher in diesen Bereichen nicht gepflanzt werden.

Für eine Aufwertung des Straßenraumes sind Maßnahmen erforderlich. Die planerische Lösung bewegt sich in dem Spannungsfeld der Nutzungsansprüche der einzelnen Gruppen sowie technischer Erfordernisse der Geometrie und Entwässerung. Bestandteil aller Straßenbaumaßnahmen bzw. auch als grundsätzliche

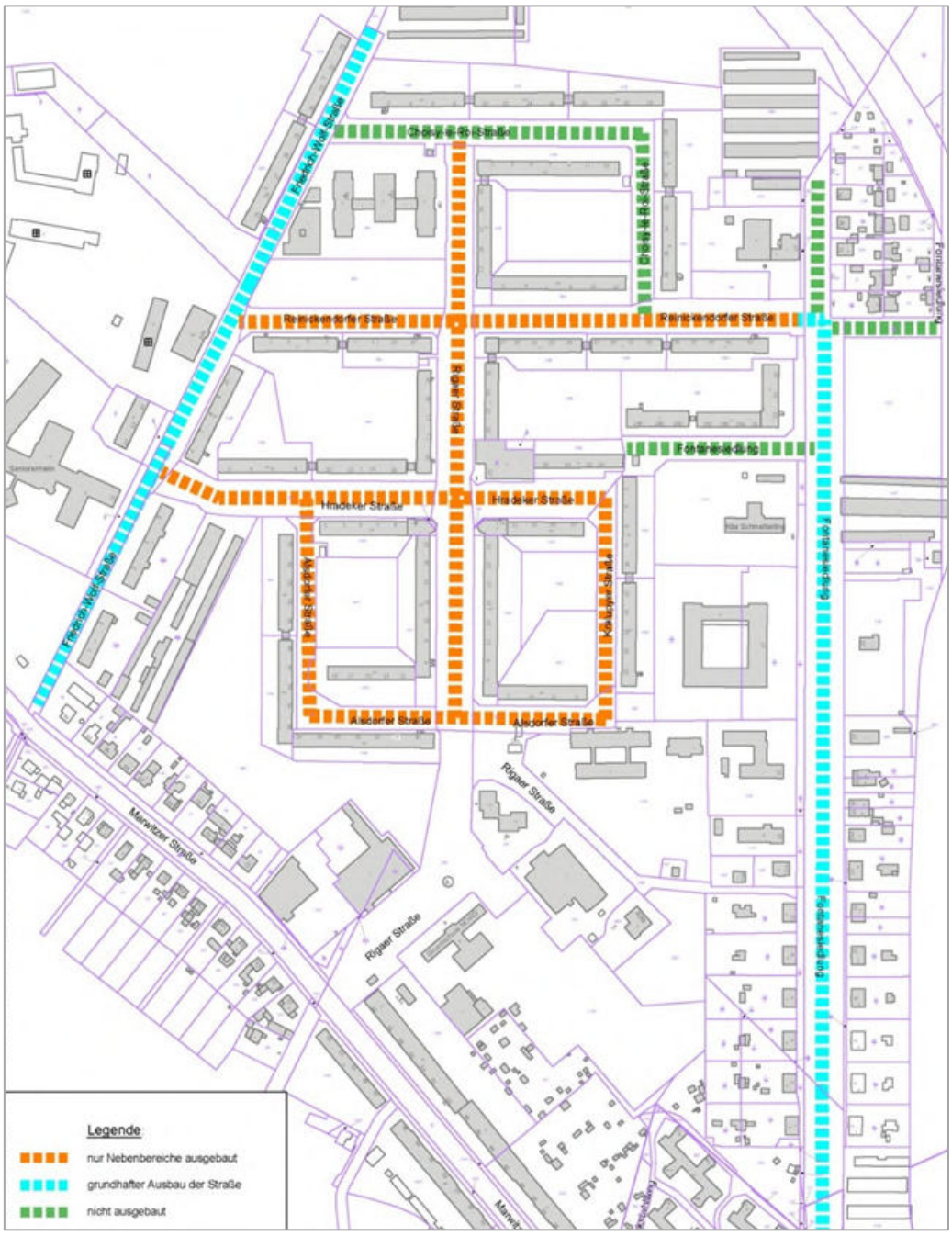
61 Nobis, Claudia und Tobias Kuhnimhof. 2018. Mobilität in Deutschland – MiD Ergebnisbericht. Studie von infas, DLR, IVT und infas 360 im Auftrag des Bundesministers für Verkehr und digitale Infrastruk-tur (FE-Nr. 70.904/15). Bonn, Berlin. www.mobilitaet-in-deutschland.de.

zu formulierendes Ziel ist weiterhin die Umstellung von nicht energieeffizenten Starßenbeleuchtung und deren Umstellung auf LED sein. Diesbezüglich wird bereits 2023 mit der Umsetzung begonnen.

Abb. 72: Bewertung Straßen im Quartier

Straße	Fahrbahn	Nebenanlagen	Bewertung	Folgerung
Fontanesiedlung	grundhaft ausgebaut	grundhaft ausgebaut	Neubau	kein Handlungsbedarf
Fontanesiedlung 29 A-F und Bereich BP 29	Belag ausgemagert, uneben, Risse, Pfützenbildung	desolater Zustand	Handlungsbedarf	
Choisy-le-Roi-Straße	Belag ausgemagert, uneben, Risse, Pfützenbildung	desolater Zustand	desolater Zustand	Handlungsbedarf
Friedrich-Wolf-Straße	Belag ausgemagert, uneben, Risse, Pfützenbildung	uneben, schmal	desolater Zustand, Ausbau in 2022	Handlungsbedarf
Alsdorfer Straße	Belag ausgemagert, uneben, Risse, Pfützenbildung	Nebenanlagen saniert	desolater Zustand der Fahrbahn	Handlungsbedarf
Hradecker Straße	Belag ausgemagert, uneben, Risse, Pfützenbildung	Nebenanlagen saniert	Fahrbahnausbau notwendig	Handlungsbedarf
Reinickendorfer Straße	Belag ausgemagert, uneben, Risse, Pfützenbildung	Nebenanlagen saniert	Fahrbahnausbau notwendig	Handlungsbedarf
Rigaer Straße	Belag ausgemagert, uneben, Risse, Pfützenbildung	Nebenanlagen saniert	Fahrbahnausbau notwendig	Handlungsbedarf

Abb. 73: Straßennetz und Ausbauzustand



6.4 Ruhender Verkehr – Parkraumkonzept

Das gegenwärtig bestehende Parkraumkonzept für Hennigsdorf Nord stammt aus dem Jahr 2008. Aufgrund der baulichen Veränderungen seit 2008 in Hennigsdorf Nord hat die Verwaltung die Planungsleistungen „Fortschreibung des Parkraumkonzeptes Hennigsdorf Nord“ ausgeschrieben und im März 2021 das Planungsbüro Richter-Richard mit der Fortschreibung des Parkraumkonzepts beauftragt. Etwaige Maßnahmen und Handlungsempfehlungen sollen erst im Zusammenhang mit der Erstellung des Quartiersentwicklungskonzeptes Hennigs-

dorf Nord formuliert werden, um so die inhaltliche Abstimmung zwischen Parkraumkonzept und Quartiersentwicklungskonzept zu gewährleisten.

Für die Bestands- und Belegungserfassung erfolgte die Ermittlung

- des Parkraumbedarfs,
- der zur Verfügung stehenden privaten und öffentlichen Stellplätze sowie
- der Auslastung der zur Verfügung stehenden Stellplätze.

Ermittlung des Parkraumbedarfs

Im Betrachtungsraum Hennigsdorf Nord bestehen 2.071 Haushalte. Entsprechend des städtischen Durchschnitts verfügen 21 % der Haushalte über keinen Pkw, 59 % der Haushalte verfügen über einen Pkw, 19 % der Haushalte verfügen über zwei Pkw und <1 % der Haushalte verfügen über mehr als zwei Pkw[62]. Das entspricht ca. 1 Pkw pro Haushalt.

Ermittlung von Art und Anzahl der zur Verfügung stehenden Stellplätze

Im Untersuchungsgebiet Hennigsdorf Nord besteht aktuell ein Parkraumangebot von 2.473 Parkmöglichkeiten. Diese untergliedern sich wie folgt:

- 1.293 Parkstände im öffentlichen Straßenraum, davon sind 84 Parkstände mit Parkscheibe und Parkdauerbegrenzung bewirtschaftet
- 775 Stellplätze in Garagenkomplexen im Eigentum der Deutschen Bahn AG, der Stadt Hennigsdorf, der Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH (HWB) sowie der Wohnungsgenossenschaft „Einheit“ Hennigsdorf e.G. (WGH)
- 80 wohnungsbezogene Stellplätze auf privaten Grundstücken
- 325 Stellplätze auf privaten Grundstücken wie z.B. Stellplätze, Supermärkte, Schwimmhalle, Hort Nordlicht, Ärztepavillon, Pflegeheim, Seniorenwohnpark, Krankenhaus

Dem durchschnittlichen Parkraumbedarf für das Bewohner:innenparken von ca. 2.071 Stellplätzen stehen somit 2.148 Parkmöglichkeiten für die Bewohner:innen zur Verfügung.

Festzustellen ist allerdings, dass die 760 Stellplätze in Garagenkomplexen im Eigentum der Stadt, der HWB und der WGH nicht vollumgänglich zur Deckung des Stellplatzbedarfes der Bewohner:innen im Wohngebiet zur Verfügung stehen, da nach Aussage der Eigentümer:innen 328 Garagenpächter:innen (43 %) nicht in Hennigsdorf Nord wohnen.

62 Quelle: differenzierte Aufteilung des Kfz-Besitzes je Haushalt aus der Mobilitätsbefragung SrV 2018 für die Stadt Hennigsdorf von der TU Dresden

Lässt man die vorgenannten 328 Stellplätze sowie die 325 Stellplätze (Supermärkte etc.) bei den zur Verfügung stehenden Stellplätzen außer Betracht, so steht dem durchschnittlichen Bedarf von ca. 2.071 Stellplätzen für die Bewohner:innen ein Angebot von 1820 Stellplätzen gegenüber.

Im Abschnitt 6.1 Bewohnerurteile wird der Wunsch nach mehr Stellplätzen von etwa einem Drittel der Befragten geäußert. Das zuvor ermittelte Angebot begründet diesen Wunsch. Allerdings zeigt die festgestellte Auslastung ein anderes Bild.

Ermittlung der Parkraumauslastung

Zur Ermittlung der Auslastung des zur Verfügung stehenden Parkraumes wurde mittels einer Straßenbefahrung an 2 Wochentagen von 6.00 bis 22.00 Uhr im Stundenintervall die Belegung, die Auslastung des Parkraumes sowie die Parkdauer erfasst.

Die Auswertung dieser Erfassung zeigt folgende Ergebnisse:

- Von den 1.293 Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind maximal 1.040 (80 %) bis 1.060 (82 %) Parkstände belegt. Diese Auslastung ist jeweils um 21 Uhr zu verzeichnen. Im Tagesmittel wird nur eine 67%ige Auslastung erreicht. Hier ist jedoch zu berücksichtigen, dass insbesondere ab 18 Uhr die Parkraumauslastung im Wohngebiet sehr unterschiedlich ist. Während in einigen Straßenzügen (u.a. im Bereich Choisy-le-Roi-Straße und den angrenzenden Kreuzungen) eine sehr hohe Auslastung bzw. sogar Vollauslastung feststellbar ist, ist an den Rändern des Planungsgebietes wie z.B. der südliche Abschnitt der Friedrich-Wolf-Straße und der Fontanesiedlung eine sehr geringe Parkraumauslastung zu verzeichnen.
- Der Anteil der Dauer- und Langparker im Gebiet liegt bei 50 %.
- Der höchste Kurzparkeranteil ist in der Rigaer-Straße und in der Friedrich-Wolf-Straße zu verzeichnen.

Garagenkomplexe

Das Wohngebiet Hennigsdorf Nord ist geprägt durch den Plattenbau der Vorwendezeit. Das Quartier entstand zwischen 1973 und 1989. Die Garagenkomplexe in Hennigsdorf Nord sind mit den Wohnungen entstanden. Sie dienten dem notwendigen Stellplatznachweis für das Wohngebiet. Aus diesem Grund erfolgte auch die Zuordnung der Garagengrundstücke an die Wohnungsgesellschaften/-genossenschaften. Somit ist eine dauerhafte Sicherung der Flächen für den notwendigen Stellplatzbedarf möglich.[63]

63 Richard et al 2010. S. 137.

Dem Wohngebiet Hennigsdorf Nord sind vier große Garagenkomplexe zuzuordnen:

- Garagenkomplex Friedrich-Wolf-Straße (am Wendehammer) mit 309 Garagen,
- Garagenkomplex Hradeker Straße mit 152 Garagen,
- Garagenkomplex Fontanesiedlung (U-Station) mit 206 Garagen und der
- Garagenkomplex Fontanesiedlung (am Tennisplatz) mit 108 Garagen.

Insgesamt gibt es in Hennigsdorf Nord 775 Garagen. Davon befinden sich auf Grundstücken der

- Stadt 93 Garagen,
- Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft (HWB) 358 Garagen,
- Wohnungsgenossenschaft „Einheit" (WGH) 309 Garagen,
- Deutschen Bahn AG (DB) 15 Garagen.

Die Garagen sind überwiegend Eigentum der privaten Besitzer. Ein Teil wird von den Besitzern untervermietet.

Die Garagenkomplexe sind über die Friedrich-Wolf-Straße und über die Fontanesiedlung erreichbar. Die Verkehre zu den Garagen werden somit verträglich an der Peripherie des Wohngebiets geführt. Das bedeutet aber auch, dass weitere Wege zwischen Wohnung und Garage zurückgelegt werden müssen, was wiederum zur Folge hat, dass die Garagen teilweise nicht zum Abstellen vom Pkw genutzt werden.

Insgesamt ergibt sich in der Gegenüberstellung der vorhandenen Stellplätze und dern Auslasung folgendes Bild:

Abb. 74 Tabelle Bestand und Parkraumfrage Bewohner:innen in Hennigsdorf Nord[64]

BESTAND 2021 (Bewohnerparken)	**Angebot** [Anzahl Pkw]	**Auslastung**	**Nachfrage** [Anzahl Pkw]
Parkstände im öffentlichen Straßenraum	1.293	80 - 90 %*	1.035 - 1.164
Stellplätze in Garagenkomplexen	775	40 - 60 %**	310 – 465
Stellplätze auf privaten Grundstücken	80	90 - 100 %**	72 – 80
Gesamt	2.148	66 – 80 %	1.417 - 1.709

*erhobener Wert, ** geschätzter Wert bzgl. der Parkraumnutzung durch die Bewohner:innen von HDF

[64] Quelle: Fortschreibung Parkraumkonzept Hennigsdorf Nord, Planungsbüro Richter- Richard, Seite 53, Tab.3.8

Oben benannte Aussage wird durch die Zahlen des Kraftfahrtbundesamtes gestützt, nach denen zum Stichtag 01.01.2022 in Hennigsdorf Nord 1.622 KFZ (ohne Anhänger) gemeldet waren. Die Parkraumbilanzierung und getroffenen Ableitungen zur Parkraumnutzung sind mit der Statistik abgesichert und können somit als valide Planungsgrundlage angesehen werden.

6.5 Fußverkehr

Das Fußwegenetz orientiert sich an den potentiellen Quellen und Zielen für den Fußgängerverkehr zwischen denen eine bestehende oder potentielle (zukünftige) Nachfrage herrscht, die durch ein fußgängerfreundliches Wegeangebot zu decken ist. Es werden siedlungs-, arbeitsplatz- und infrastruktureinrichtungsbezogene Quellen und Ziele dokumentiert. Zu den maßgebenden Quellen zählen Wohngebiete mit einer hohen Einwohner:innendichte, so auch Hennigsdorf Nord. Als fußgängerrelevanter Einzugsbereich wird um die Siedlungsschwerpunkte eine zumutbare Gehdistanz mit einem Radius von 600 m zugrunde gelegt, was in etwa 10 Minuten Gehzeit entspricht.

Zu den maßgebenden Zielen zählen in Hennigsdorf Nord die Arbeitsplatzkonzentrationen in der Klinik und dem Seniorenwohnheim. Ausgeprägte Häufungen an fußgängerrelevanten Infrastruktureinrichtungen sind u.a. in der Rigaer Straße zu verzeichnen.[65] Die Erreichbarkeit des Stadtzentrums aus Hennigsdorf Nord liegt in einem für den Fußgängerverkehr nicht mehr attraktiven Bereich.[66] Eine erhöhte Nutzungshäufigkeit liegt außerhalb des Stadtzentrums in Hennigsdorf Nord (Rigaer Straße).

Zu Fuß gehen ist nach wie vor die umweltverträglichste Form der Mobilität. Alltagsmobilität zu Fuß beschränkt sich dabei nicht auf die Innenstadt, sondern ist insbesondere auch auf Quartiersebene verkehrlich und stadtraumprägend bedeutsam. Auch die Anwohner:innen dieses Quartiers gehen gerne spazieren. Im Kapitel Freiraumplanung wurde die Bestandserfassung der vorhandenen Wege vorgestellt. Ziel künftiger Maßnahmen sollte auch immer sein, gute Wegebeziehungen für attraktive Verbindungen zu schaffen, bspw. durch Verknüpfung von Erholung und Nutzung für tägliche Erledigungen.

6.6 Radverkehr

In Hennigsdorf Nord sind keine Konflikte zwischen Fußgängern, Radfahrern und anderen Verkehrsteilnehmern bekannt. Die Hauptursache für die registrierten Unfälle sind Rückwärtsfahren und Parkschäden in Verbindung mit Fahrerflucht. Es gibt in Hennigsdorf Nord keine Unfallschwerpunkte sowie keine oder nur selten Radverkehrsunfälle. Die deutliche Mehrheit der verkehrsberuhigten Straßen

65 Richard, Jochen, Sascha Achtenhagen, Karin Schultz, Christine Kobuhs und Andreas Sommer. 2010. Verkehrsentwicklungsplanung 2010. Im Auftrag der Stadt Hennigsdorf. Aachen/Berlin. S. 274-276.

66 Richard et al. 2010. S. 278.

(Tempo 30-Zone) weist ein geringeres Unfallrisiko für Radfahrer auf.

Das Radverkehrskonzept der Stadt Hennigsdorf gliedert das Radwegenetz in innerörtliche und überörtliche Haupt- bzw. Nebenrouten, die dem Alltagsverkehr dienen. Neben der überörtlichen Hauptroute entlang der Marwitzer Straße (hier bestehen für Radfahrende die Möglichkeit der Nutzung des angelegten Schutzstreifens oder des für Radfahrende freigebenen Gehweges) gibt es in Hennigsdorf Nord eine innerstädtische Hauptroute entlang der Fontanesiedlung. Als innerstädtische Nebenrouten sind die Rigaer Straße, die Reinickendorfer Straße, die Friedrich-Wolf-Straße sowie der Verbindungsweg zwischen Rigaer Straße und Fontanesiedlung ausgewiesen. Hier wird der Radfahrende aufgrund der Lage in einer Tempo-30-Zone im Mischverkehr auf der Straße geführt. Komfortdefizite treten nur im Bereich des Fußgängertunnels Hennigsdorf Nord auf, der zudem eine Engstelle im Radwegenetz darstellt. Eine qualitative Verbesserung der Situation wird erst im Rahmen des geplanten Ausbaus des S-Bahnhaltepunktes erfolgen.

Abb. 75: Fußgängertunnel Hennigsdorf Nord - Komfortdefizit

Als Freizeitroute wird der Weg mit der Führung über die Friedrich-Wolf-Straße, den Waldweg zum Berliner Außenring, den Weg nördlich vom Krankenhaus bis zur Marwitzer Straße im Radverkehrskonzept dargestellt.

Routen durch die Grünzüge und Höfe werden im Radverkehrskonzept nicht dargestellt. Eine attraktive Verbindung durch den Grünzug hinter Edeka bietet sich an. Des Weiteren gibt es eine schadhafte Verbindung in der Allee neben dem Schwimmbad, die entwickelt werden könnte. Eine Beschreibung der Wegebeziehung ist im Rahmen der Ausführungen zur Freiraumstruktur erfolgt.

6.7 E-Mobilität

Der Masterplan E-Mobilität-Ladeinfrastruktur der Stadt Hennigsdorf, über den der bis 2026 erwartete Bedarf an Ladesäulen in der Gesamtstadt ermittelt wurde,

sieht vor, dass bis 2026 sechs Ladesäulen (5 x 11 kW, 1 x 22 KW) mit jeweils 2 Ladepunkten in Hennigsdorf Nord aufgestellt werden. Die Errichtung soll in 2 Tranchen (4 Ladesäulen bis 2023, weitere 2 bis 2026) erfolgen. Der Masterplan legt für die Ladesäulen bereits verschiedene Standorte fest.[67] Im Zuge der Errichtung und des Betriebes, die in Gänze durch einen über ein Vergabefahren ausgewählten Dritten erfolgt, ist im Verlauf des Umsetzungszeitraumes eine Evaluation durchzuführen um zu prüfen, ob der bislang ermittelte Bedarf für den öffentlichen Raum ggf. nach oben angepasst werden muss.

Über das im öffentlichen Raum bereitzustellende Angebot hinaus kann und muss ggf. ein ergänzendes Angebot auf privaten Flächen erfolgen. Denkbar sind hier zum Beispiel die Parkplätze vor den Supermärkten – diesbezüglich haben beide Anbieter angekündigt, auf ihren Stellplätzen entsprechende Angebote zu schaffen.

Bei den Wohnungsbauunternehmen beabsichtigt die WGH, Stellplätze mit Lademöglichkeit einzurichten, ohne die Qualität der Innenhöfe einzuschränken. Ziel ist die Vermietung dieser Stellplätze inkl. Ladeinfrastruktur. Die HWB errichtet am seniorengerechten Wohnen Rigaer Straße zwei Ladesäulen mit 4 Ladepunkten für die Mieter und gewerblichen Nutzer:innen (u.a. Pflegedienst, Ärzte). Die Nachrüstung von vorhandenen PKW Stellplätzen im Bereich Aktivistensiedlung und Marwitzer Straße mit 220-Volt-Ladepunkten für die Mieter ist bei Bedarf in begrenzter Zahl möglich.

Aktuelle Befragungsdaten aus Cottbus zeigen, dass das Interesse der Haushalte an Elektromobilität (PKW, Rad) groß ist, erwartbar ist eine starke Zunahme der Nachfrage. Gerade in Bezug auf E-Bikes müssen neben der Ladeinfrastruktur auch Abstellräume mit Lademöglichkeiten für Räder insbesondere im direkten Wohnumfeld bzw. im Zusammenhang mit den stark frequentierten Infrastruktureinrichtungen (z.B. Supermärkte) geschaffen werden. Auch könnten die Garagenkomplexe ein Potential für neue Formen der Elektromobilität darstellen. Der zukünftige Bedarf ist jedoch schwer abzuschätzen. Daher muss das Konzept in regelmäßigen Abständen evaluiert und ggf. nachjustiert werden.

6.8 Resümee: auf dem Wege zur neuen Mobilität

Fahrradverkehr

Ab der Ecke Friedrich-Wolf-Straße führt entlang der Marwitzer Straße ein Fahrradweg Richtung Marwitz. Im Quartier selbst sind keine expliziten Fahrradwege ausgewiesen. Radwege werden in Tempo-30-Zonen nicht angeordnet. Das sieht die Straßenverkehrsordnung vor. Der praktizierte Mischverkehr funktioniert. Dies wird bestätigt durch das kaum vorhandene Unfallgeschehen. Damit sind bereits gute Voraussetzungen geschaffen. Für die Fahrradgeneration der Zukunft (z. B.

67 Masterplan E Mobilität S.41 ff

Lastenräder, E-Bikes etc.) ist die nötige Infrastruktur (Lademöglichkeit, Unterstellung) noch nicht ausreichend ausgebaut. Wegebeziehungen außerhalb des öffentlichen verkehrsraumes betrachtet das Kapitel Freiraumplanung.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Es ist ein Widerspruch zwischen der Wahrnehmung der Anwohner:innen und den Ergebnissen des Parkraumkonzeptes dahingehend festzustellen, dass aus Bewohner:innensicht der Mangel an Stellplätzen das meistgenannte Defizit des Quartiers ist. Hier bedarf es einer genaueren Untersuchung im Rahmen der Fortschreibung des Parkraumkonzeptes. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund stetig steigender Fahrzeugzahlen von Bedeutung.

ÖPNV

Die Taktung der Buslinie 809 wird in den nächsten zwei Jahren eine Taktverdichtung (20 – 30 min) erhalten. Diese Verdichtung ist ein erster Erfolg, ist aber auch nur ein erster Schritt in Richtung einer optimalen Versorgung. Ein durchgängiger 20-Minuten-Takt mit einer Verdichtung auf 10 Minuten in den Spitzenzeiten sollte als Ziel ins Auge gefasst werden.

Mit dem Projekt i2030 eröffnet sich die Option eines zusätzlichen S-Bahn-Haltepunktes in Hennigsdorf Nord. Durch den direkten S-Bahnanschluss wäre die Mobilitätstrendwende schneller und leichter möglich. Zudem gäbe es der Attraktivität des Quartiers zusätzlichen Schub.

Mit der Realisierung eines S-Bahnhaltepunktes muss auch die Anschlussmobilität mitgedacht werden. Neben einem günstigen Zugang zum Gebiet sind Standorte multimodaler Verkehrsangebote, wie oben beschrieben, mit zu planen. Geeignete Flächen sollten frühzeitig gesichert werden.

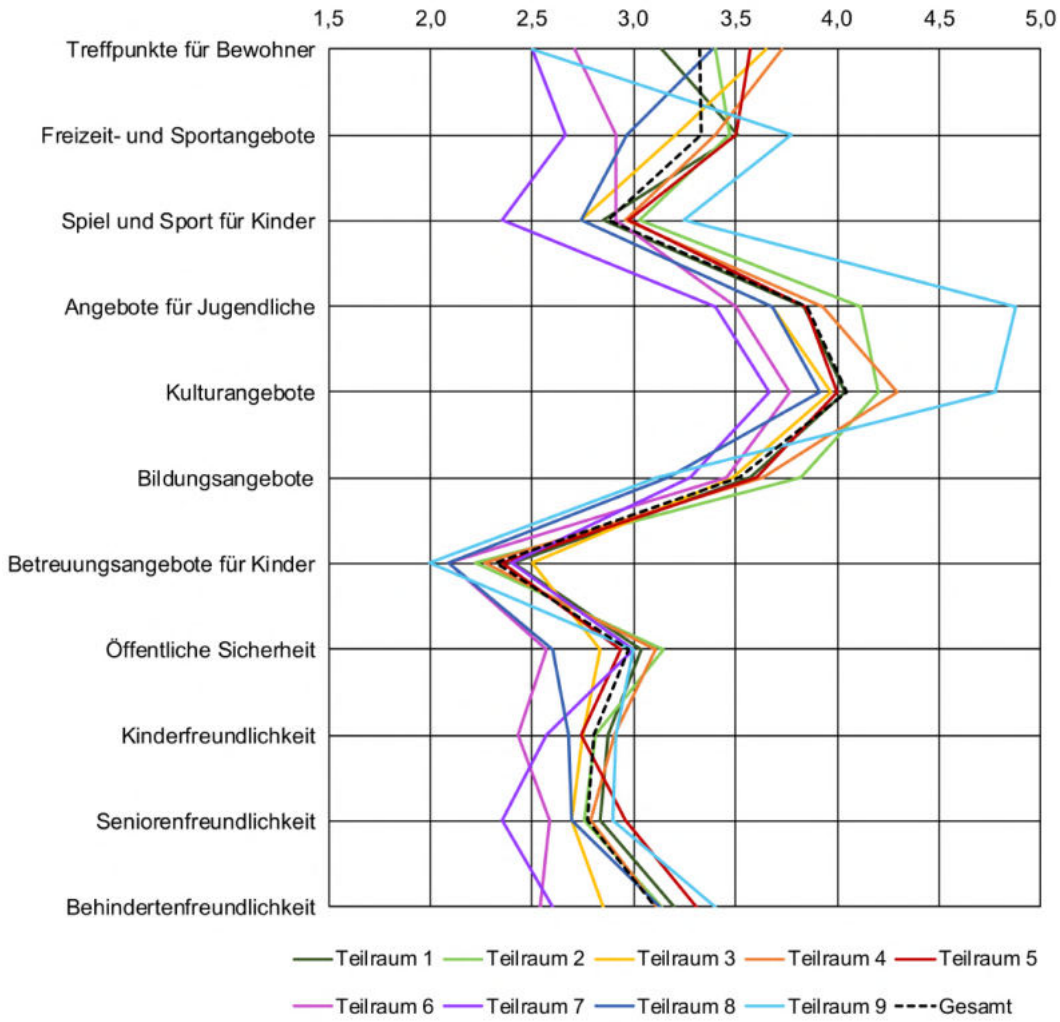
Gestaltung

Der Straßenraum wird vorrangig zum Parken genutzt. Konflikte können nur als Kompromiss mit allen Parametern gelöst werden. Fest steht, dass ein größerer Gestaltungsfreiraum nur bei Verzicht auf Stellplätze möglich ist. Die Schaffung weiterer Stellplätze kann nicht zu Lasten der Durchgrünung geschehen. Hingegen könnte ggf. mehr Raum zur Begrünung geschaffen werden, wenn Medien umverlegt werden. Diese Option sollte im Zusammenhang von Straßenausbaumaßnahmen stets geprüft werden.

7 Soziale Infrastruktur und Gemeinwesenarbeit

7.1 Bewohnerurteile

Abb. 76: „Wenn Sie Ihre jetzige Wohnsituation beurteilen, welche Zensuren würden Sie folgenden Merkmalen geben?[68]



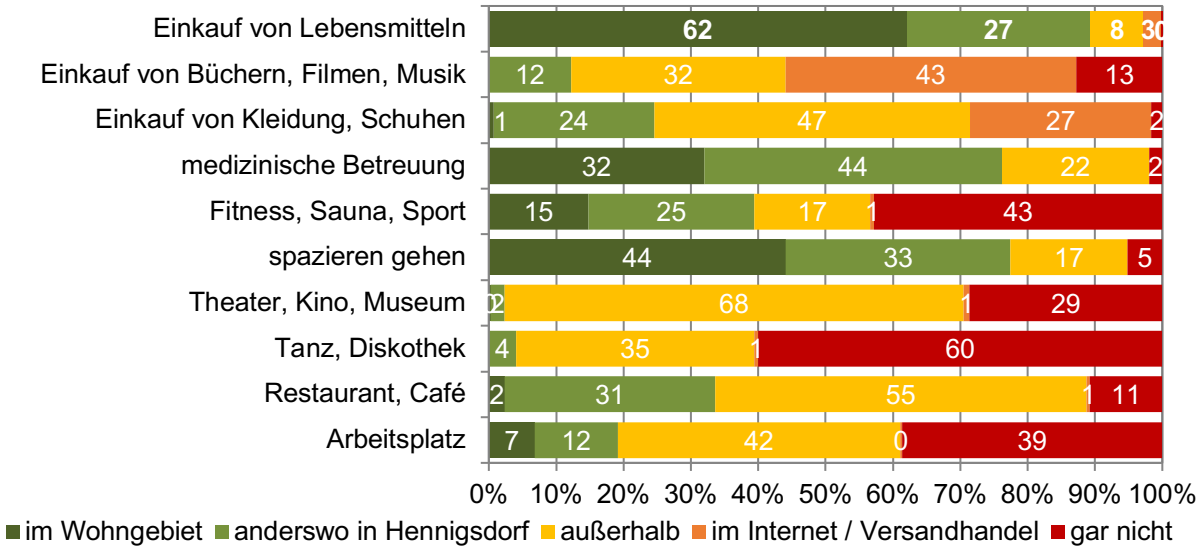
Anhand von Noten konnten die Befragten die unterschiedlichen Themen der sozialen Infrastruktur und Gemeinwesenarbeit bewerten. Dabei wurden die „Betreuungsangebote für Kinder“ (Note 2,32) am positivsten bewertet.

Am negativsten bewerteten die Befragten die Themen „Kulturangebote“ (Note 4,05), „Angebote für Jugendliche“ (Note 3,85), „Bildungsangebote“ (Note 3,52) und „Freizeit- und Sportangebote“ (Note, 3,33). Mittlere Bewertungen erhalten die Merkmale „Seniorenfreundlichkeit“, „Sicherheit“ und „Kinderfreundlichkeit“.

68 n1=310, n2=302, n3=293, n4=267, n5=299, n6=273, n7=267, n8=329, n9=294, n10=327, n11=297

Die Rolle des Wohngebiets im Lebensalltag

Abb. 77: „Wo nutzen Sie überwiegend folgende Angebote?“ (in %)



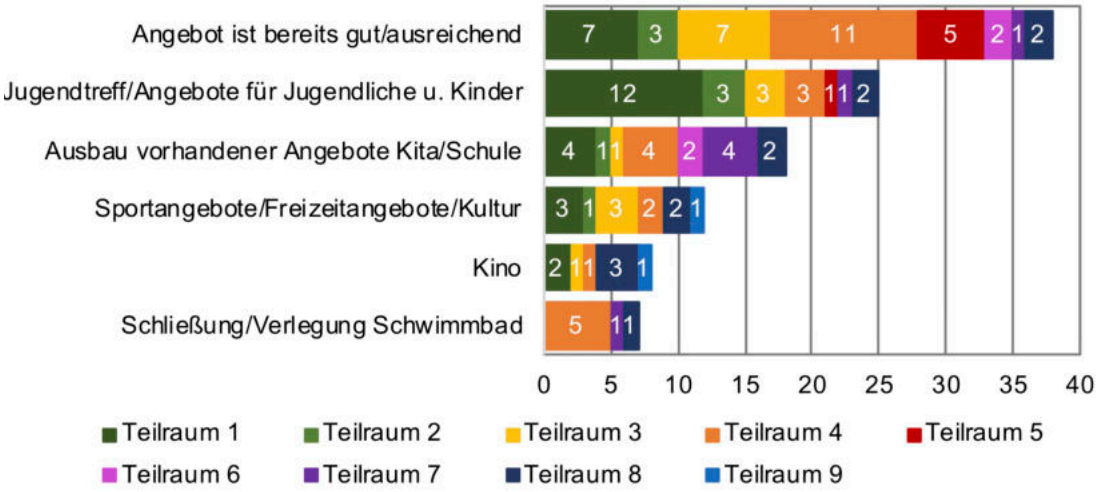
Bei der Bewertung der einzelnen Freizeit- und Dienstleistungsangebote für das Quartier fällt auf: Hennigsdorf Nord ist keineswegs eine „Schlafstadt“, sondern ein Quartier, in dem sich ein Großteil des täglichen Lebens seiner Bewohner:innen abspielt. So geben zwei Drittel der Befragten an, dass sie hier einkaufen (62 %), knapp die Hälfte der Befragten, dass sie hier spazieren gehen (44 %) und ein Drittel, dass sie im Quartier medizinisch betreut werden (32 %).

In Hennigsdorf Nord wird nicht nur gewohnt, sondern auch gearbeitet. Immerhin 7 % aller Befragten geben an, dass sich ihr Arbeitsplatz im Quartier befindet. Allerdings geben auch 42 % der Befragten an, dass sie außerhalb von Hennigsdorf arbeiten, was mutmaßlich in der Nähe zu Berlin begründet liegt.

Mehr als zwei Drittel der Befragten (68 %) geben an, dass sie kulturelle Angebote wie Theater, Kino, Museum tendenziell außerhalb des Quartiers (vermutlich vor allem Berlin) wahrnehmen. Auch Tanz- und Clubveranstaltungen werden von über einem Drittel (35 %) außerhalb von Hennigsdorf besucht.

Wünsche und Erwartungen an die Entwicklung des Quartiers

Abb. 78: „Was wünschen Sie sich in den nächsten Jahren zum Thema Schulen, Kindergärten und ähnliche Angebote?“ (nach Anzahl der Nennungen)[69]



Das derzeitige soziokulturelle Angebot wird als gut eingeschätzt. Bessere Angebote für Jugendliche und Kinder erwarten 7 %, jedoch 21 % der Familien, also diejenigen, die von diesen Angeboten besonders profitieren würden. Auch der Ausbau vorhandener Angebote wird vor allem von Familien gewünscht (12 % der Familien gegenüber 5 % aller Befragten).

69 n=147

Abb. 79: Städtebauliche Einordnung der sozialen Infrastruktur

Charakteristisch für die soziale Infrastruktur des Quartiers ist ihre Konzentration als Infrastrukturband im Südosten, mit Ausnahme des Gesundheitszentrums und der Angebote für das Seniorenwohnen. Der Kern des Quartiers mit seinen fünf Höfen ist frei von größeren Einrichtungen.

7.2 Kitas, Schule, Senioren/ Seniorinnen

Schule und Sport

Grundlage der Bedarfsplanung der Schulen sind jährliche Fortschreibungen der demografischen Entwicklung. Im Jahr 2020/21 besuchten insgesamt 1.223 Schüler die Grundschulen in der Stadt Hennigsdorf. Im Rahmen der 6. Fortschreibung des Schulentwicklungsplanes des Landkreises Oberhavel wird prognostiziert, dass 2026/27 1.240 Schüler die Schulen besuchen, der Bedarf an Schulplätzen also etwa konstant bleibt.[70]

Aktuell ist der Bedarf zufriedenstellend gedeckt, sowohl im Quartier als auch im Umfeld. Mittelfristig wird eine eher rückläufige Nachfrage erwartet – aufgrund der rückläufigen Zahl von Frauen im gebärfähigen Alter und der Verschiebung der Geburten in ältere Jahrgänge. Der Anteil von Geburten ausländischer Frauen wird zunehmen.

Im Quartier Hennigsdorf Nord ist die Grundschule Nord ansässig.[71] Die Regenbogenschule Hennigsdorf hat im Jahr 2018 das Schulgebäude in der Fontanesiedlung verlassen und ist in den Neubau „Am Bahndamm“ außerhalb des Quartieres Hennigsdorf Nord umgezogen.[72]

Die dreizügige Grundschule Nord hat mit überschaubaren Klassenstärken von 23 - 25 Kindern noch Reserven. Ziel der Überschneidungsbereiche mit dem Umfeld des Quartiers ist es, in den 3 Grundschulen („Theodor Fontane“ / „Nord“ / „Sonnengrundschule“) jeweils 3-zügige Einschulungsklassenstufen anbieten zu können. Die neue „Sonnengrundschule“ hat eine deutliche Verbesserung der Versorgungssituation erbracht.

Die Lernbedingungen in der Grundschule Nord sind gut, u.a. aufgrund der Klassengrößen. Ein neuer Speiseraum wird die Situation zusätzlich entspannen, da bisherige Räume als Teilungsräume für Einzelförderung genutzt werden können. Die Schule bietet gemeinsames Lernen von Kindern mit und ohne Behinderung an.

<u>Bezug zum Quartier:</u>

- Die Schüler der Großsiedlungen Nord nutzen die Angebote der Sporthalle, es besteht eine gute Zusammenarbeit hinsichtlich der außerschulischen Betreuung mit der PuR gemeinnützige Projekt- und soziale Regionalgesellschaft mbH.

70 https://www.oberhavel.de/media/custom/2855_78030_1.PDF?1630318536 [3] SEP 6. Fortschreibung

71 https://www.oberhavel.de/media/custom/2855_78029_1.PDF?1630318443

72 https://regenbogenschule.net/chronik/

- Der Schulhof ist relativ beengt und mit unterschiedlichen schulischen Nutzungen an der Kapazitätsgrenze.
- Was nicht ausreichend vorhanden ist, sind schulnahe Stellplätze. Die Lehrkräfte sind bei der Parkplatzsuche auf das weitere Umfeld der Schule angewiesen.

Kita und Hort

Im Quartier sind zwei Kindertagesstätten verortet: die Kita „Pünktchen und Anton" und die KITA Schmetterling.[73] Die Kindertagesstätte „Pünktchen und Anton" bietet 224 Plätze an, die auf 10 Gruppen verteilt sind. Die Kindertagesstätte „Schmetterling" hat ebenfalls 10 Gruppen und eine Kapazität von 179 Plätzen.[74]

Im Stadtvergleich verfügt Nord über eine überdurchschnittlich gute Ausstattung mit Kita-Plätzen: bei 16 % Bevölkerungsanteil und entsprechendem Bedarf aus dem Wohngebiet besucht jedes dritte Hennigsdorfer Kind eine Kinderbetreuung in Nord. Beide Kitas im Quartier haben noch Kapazitäten, Engpass ist eher der Fachkräftemangel.

Abb. 80: Kinder nach Altersgruppen lt. Spielplatzbedarfsplanung, Betreuungsquote lt. Kita-Bedarfsplanung

	Plätze Gesamtstadt	Plätze in Nord	Anteil Nord/ Stadt	Bedarf aus WG Nord (ca.)[75]
Krippe	481	136	28%	93
Kita	852	290	34%	190
Hort	791	236	30%	157

Die Kinder in Nord sind teils länger in den Kindergärten, weil ein Teil noch nicht reif für die Schulaufnahme ist. Dadurch gibt es in Nord relativ viele Kita-Kinder im Verhältnis zur Jahrgangsstärke.

Bezug zum Quartier:

- Spielmöglichkeiten im Umfeld sind begrenzt. Naheliegend wäre die Möglichkeit für die Kinder der Kita „Schmetterling", im angrenzenden Waldstück nördlich der Garagen an der Fontanesiedlung zu spielen. Dieser ist z.Zt. unattraktiv und teilweise verschmutzt.

73 https://www.hennigsdorf.de/Stadtleben/Kinder-Jugend-und-Fami-lie/Kindertagesbetreuung/index.php?object=tx,3590.1&ModID=9&FID=1126.81.1&NavID=2713.65&La=1

74 https://www.hennigsdorf.de/Stadtleben/Kinder-Jugend-und-Fami-lie/Kindertagesbetreuung/index.php?object=tx,3590.1&ModID=9&FID=1126.84.1&NavID=2713.65&La=1

75 Kinder nach Altersgruppen laut Spielplatzbedarfsplanung, Betreuungsquote laut Kitabedarfsplanung

- Der direkt zur Kita „Pünktchen und Anton“ gehörende Spielbereich ist attraktiv, gut genutzt und gepflegt. Für kurze Ausflüge und Spaziergänge nutzen die Betreuer:innen gern den benachbarten Wohnhof in der Alsdorfer Straße. Allerdings stellt sich grundsätzlich die Frage, ob ein privater Wohnhof für die Kita-Freizeitgestaltung herangezogen werden kann.
- Viele Eltern bringen ihre Kinder mit PKW, so dass es punktuell Verkehrsprobleme gibt, v.a. bei der Kita „Pünktchen und Anton“. Bei der Kita „Schmetterling“ ist die Situation eher entspannt durch den Neubau des Straßenraums mit vielen Parktaschen.

Senioren/ Seniorinnen und Gesundheit

Das Quartier ist auf die Betreuungs- und Wohnbedürfnisse von Senioren und Seniorinnen sowie auf den Bedarf an gesundheitlicher Betreuung gut eingestellt.

Ein neuer „Leuchtturm“ des Quartiers ist die kurz vor dem Abschluss stehende Modernisierung von 120 Bestandswohnungen und der Neubau von 20 Seniorenwohnungen und einer Tagespflegeeinrichtung durch die HWB (Rigaer Straße 30, 30A). Brandaktuell, seit Februar 2022, bietet die DRK – Tagespflege Mieter MediMobil hier die erste Tagespflege in Hennigsdorf an. Die Einrichtung stellt eine wichtige Ergänzung des Projektes der HWB in der Rigaer Straße dar und bietet ein neues Angebot für alle, die zuhause ihre Angehörigen betreuen.

Das von der HWB erbaute Gesundheitszentrum an der Reinickendorfer Str./Friedrich-Wolf-Str. Rigaer Straße 30C) wurde 2019 eröffnet. Zuvor bot der Mitteltrakt der Seniorenwohnanlage Rigaer Straße Platz für Ärzte und für die Löwen-Apotheke. Mit der Eröffnung des Gesundheitszentrums zogen diese in den Neubau um. Im freigewordenen Mitteltrakt der Seniorenwohnanlage wurden zwanzig 1,5- und 2-Raum-Wohnungen geschaffen. Die HWB gestaltet alle 120 Bestandswohnungen der vormaligen Seniorenwohnanlage seniorengerecht und barrierefrei um.[76]

Die städtebaulich gelungene Einordnung des Gesundheitszentrums zeigt, wie ergänzendes Bauen das Quartier bereichern kann und nicht als qualitätsschmälernde „Nachverdichtung“ wahrgenommen wird.

Direkt angrenzend an das Projektgebiet befindet sich der Seniorenwohnpark Hennigsdorf der Emvia Living Gruppe. Dort stehen 118 Einzel- sowie 88 Doppelzimmer für die vollstationäre Kurzzeit- oder Verhinderungspflege zur Verfügung.[77] Der Seniorenwohnpark hat Bedeutung für ganz Hennigsdorf und darüber hinaus. Es ist ein hohes Besucheraufkommen zu verzeichnen. Außerdem befindet sich

76 https://www.hennigsdorf.de/Rathaus/index.php?object=tx%7C2713.1295.1&NavID=2713.2&La=1 ;
https://wohnen-in-hennigsdorf.de/wohnungsangebot-seniorenwohnen-in-nord/

77 https://www.senioren-wohnpark-hennigsdorf.de/wohnpark/das-haus

im Seniorenwohnpark ein Friseur, der nicht nur den Bewohner:innen, sondern auch der Öffentlichkeit zur Verfügung steht.

Das Spezial-Pflegeheim an der Fontanesiedlung (ebenfalls in Betrieb der Emvia-Living Gruppe) steht für an Demenz Erkrankte zur Verfügung.[78] Es bietet Platz für bis zu 110 Bewohnerinnen und Bewohner.

Synergieeffekte zum Krankenhauskomplex der Oberhavel Kliniken

Bedeutung für die Bewohner:innenschaft von Hennigsdorf Nord hat zudem die benachbarte Hennigsdorfer Klinik, die zwar keinen direkten Bezug zum Quartier hat, aber für die schnell erreichbare gesundheitliche Betreuung zur Verfügung steht.[79]

Die Oberhavel Kliniken sind einer der großen Arbeitgeber in Hennigsdorf mit über die Stadt hinausgehender Bedeutung. Zum benachbarten Wohngebiet gibt es nur funktionale und städtebauliche Bezüge, die ausbaufähig sind. Das betrifft die wenig attraktive fußläufige Anbindung und das vorhandene Wohnungsangebot, das gutes Wohnen mit kurzen Wegen für die Beschäftigten bietet. Das 2020 fertiggestellte Schwesternappartmenthaus mit 47 Wohnungen hat den Bezug zwischen Quartier und Krankenhaus gestärkt.

7.3 Gemeinwesenarbeit

Angebote für Sport unterbreitet im Quartier der Tennisverein TV-Hennigsdorf e.V. (Fontanesiedlung 26) und der Russland-Deutscher-Kultur-Sport-Verein Z.M.O Partner Hennigsdorf e.V. (Choisy-Le-Roi-Str. 6)[80] . Auch die Turnhalle der Grundschule wird von Vereinen genutzt.

Die von der Stadt gegründete PuR gemeinnützige Projekt- und soziale Regionalgesellschaft mbH bietet mehrere Angebote der Gemeinwesenarbeit an: soziale Arbeit an der Grundschule Nord, aufsuchende Arbeit im Quartier mit Kinder-/Jugendteams und die Betreuung und Beratung im Nachbarschaftstreff in der Rigaer Straße 28.[81]

Der Nachbarschaftstreff wird seit 2007 von der PuR betrieben. Der Treff bietet neben Spielenachmittagen regelmäßig u.a. ein Frauenfrühstück, eine internationale Kochgruppe, eine Krabbelgruppe sowie Sprechstunden mit verschiedenen

78 https://www.spezial-pflegeheim-hennigsdorf.de/

79 https://www.oberhavel-kliniken.de/standort-hennigsdorf/klinikprofil

80 https://www.hennigsdorf.de/Stadtleben/Sport-und-Freizeit/Sportangebote/Russland-Deutscher-Kultur-Sport-Verein-BR-Z-M-O-Partner-Hennigsdorf-e-V-.php?object=tx,3590.1.1&ModID=9&FID=1101.419.1&NavID=2713.89&La=1&KatID=1.103&TypSel=1.103&k_sub=1&kat=1.257&kuo=1&max=10&sfkat=1&sfort=1&sfplz=1&startkat=1.257

81 https://purggmbh.de/soziale-angebote/nachbarschaftstreffs/

Formen der Unterstützung und Beratung an.[82]

Abb. 81: Wochenübersicht Angebote Nachbarschaftstreff Rigaer Straße

In der Sitzung der AG „Soziale Infrastruktur und Gemeinwesenarbeit“[83] wurde die Einschätzung deutlich, dass sowohl die Räumlichkeiten als auch das Spektrum der Angebote für die Gemeinwesenarbeit mit Blick auf den Bedarf unzureichend sind. Die zentralen Anregungen aus der Sitzung sind:

Räume: Der Nachbarschaftstreff ist zu klein. Er wird auch deshalb nur teilweise den Bedarfen gerecht, weil er nicht behindertengerecht ist. Vor allem in den Wintermonaten wird ein zusätzlicher Bedarf an Räumen gesehen. Zu prüfen ist, ob ein Ort gefunden werden kann, an dem die Gemeinwesenarbeit für die Bewohner:innenschaft „sichtbar“ wird.

Angebote: Es ist im Quartier ausreichend Nachfragepotential da, um einen Jugendtreff zu betreiben. Ein Familienzentrum würde es ermöglichen, intensiver und ganzheitlicher für und mit den Familien und Kindern zu arbeiten. Mobile Jugendarbeit & Schulsozialarbeit sollen miteinander vernetzt werden, auch unter Einbeziehung der Horte.

Der Quartiersbezug der Gemeinwesenarbeit soll verstärkt werden. So startet z.B. im Albert-Schweitzer-Quartier ein Quartiersmanagement in Kooperation mit der HWB. Ein ähnlicher Weg sollte für Nord konzeptionell vorbereitet werden. Die

82 https://purggmbh.de/wp-content/uploads/2021/02/022021Wochenplan-Rigaer-Strasse.pdf%5b10

83 Vgl. Protokoll der Sitzung vom 9.12.2021

weitere Entwicklung der Gemeinwesenarbeit im Quartier wird nicht ohne Beteiligung der großen Wohnungsunternehmen sowohl hinsichtlich der „Hardware“ durch Bereitstellung von Räumen als auch der „Software“ durch enge Kooperation mit der Mieterbetreuung gehen.

Sicherheit, Ordnung, Sauberkeit, Prävention

Wohnungsunternehmen: In Nord gibt es bei der WGH mehr Rückfragen zur Sicherheit als in anderen Gebieten, aber vor allem durch die Brandstiftungsserie im Oktober. Hundekot und Sperrmüll werden von den Mietern beanstandet.

Aus Sicht der HWB beanstanden die Haushalte klassische Umfeldprobleme, verbunden mit dem Wunsch nach mehr Sauberkeit. Die Müllentsorgung (Müllschleuse) wird teilweise nicht verstanden: dazu ist eine Aufklärungskampagne geplant.

Polizei: Aus polizeilicher Sicht ist Nord kein Schwerpunktgebiet, es gibt vereinzelt Straftaten, aber nicht überproportional viele - dies gilt auch für Graffiti oder Fahrraddiebstähle, die zwar vorkommen, aber sich nicht auffällig hier häufen. Bezüglich der Unfallstatistik zeigen sich keine Schwerpunkte in Hennigsdorf Nord, auch deshalb, weil das gesamte Quartier Tempo-30-Zone ist.

Prävention: Es besteht ein erhöhter Bedarf an Prävention und Jugendsozialarbeit: Nord hat im Quartiersvergleich den höchsten Anteil an Kinderschutzmaßnahmen und deutlich mehr Einsätze des Jugendamtes aufgrund von Hinweisen aus den Einrichtungen.

Drogenkonsum: Nach Berichten aus den Einrichtungen ist der Konsum von Substanzmitteln verbreitet. Teils können bereits Kinder aus der 3. Klasse sagen, wer dealt. Vermutet wird, dass es auch in den Garagenkomplexen Orte für das Dealen und den Konsum von Drogen gibt. Das Image der Grundschule Nord sei angekratzt aufgrund der Sorgen wegen des vermuteten Drogenkonsums.

7.4 Perspektive des Standortes der Schwimmhalle

Im Oktober 2020 wurde der Bau einer neuen Schwimmhalle beschlossen, da das derzeitige aqua Stadtbad Hennigsdorf in der Rigaer Straße in seiner jetzigen Funktion nicht mehr sanierungsfähig und daher abzureißen ist. Als neuer Standort wurde die Parkstraße/ Neuendorfstraße ausgewählt.[84] Voraussichtlich wird das neue Schwimmbad im Herbst 2023 eröffnet.[85] Daher stellt sich zeitnah die Frage, was mit dem alten Objekt und / oder der Fläche in der Rigaer Straße geschehen wird.

Zu diskutieren ist, was im Quartier an Angeboten der Gemeinwesenarbeit benötigt wird, für die der Standort geeignet ist. Mit Blick auf Kosten und Personal ist

84 https://www.stadtbad-hennigsdorf.de/aktuelles/neubau

85 https://www.hennigsdorf.de/Startseite/index.php?La=1&object=tx,2713.1821.1&NavID=2713.41.1

abzuwägen, was im Rahmen der vorhandenen Infrastruktur geleistet werden kann. Der bisherige Diskussionsstand ist für konkrete Vorschläge noch unzureichend.

Auf gesamtstädtischer Ebene ist zu bedenken, dass die Schwimmhalle die einzige Freizeiteinrichtung in Nord mit Bedeutung für die Stadt als Ganzes ist. Der Verlust einer gesamtstädtischen Freizeitfunktion wäre für das Image und die Wahrnehmung des Quartiers kontraproduktiv. Damit stellt sich die Frage, ob für den Standort eine neue Funktion mit gesamtstädtischer Bedeutung erwogen werden kann.

Bei dem Konzept für den Standort der Schwimmhalle sollte der Grundstückszuschnitt im Kontext mit der benachbarten Schule überprüft werden: der Schulhof müsste aus Sicht der Schule erweitert werden (4.800 qm inkl. Fahrradständer und Müllstandort, großer Baumbestand vor dem Gebäude, mit hohem Pflegeaufwand gepflegt werden muss).

Abb. 82: Luftbild Stadtbad Hennigsdorf Nord

7.5. Resümee

Bei der Bewertung der einzelnen Freizeit- und Dienstleistungsangebote für das Quartier durch die befragten Haushalte fällt auf: Hennigsdorf Nord ist keineswegs eine „Schlafstadt“, sondern ein Quartier, in dem sich ein Großteil des täglichen Lebens seiner Bewohner:innen abspielt. So geben zwei Drittel der Befragten an, dass sie hier einkaufen, knapp die Hälfte der Befragten, dass sie hier spazieren gehen und ein Drittel, dass sie im Quartier medizinisch betreut werden. Positiv werden vor allem die Angebote für die Kinderbetreuung eingeschätzt.

Die Schul- und Kita-Angebote im Quartier decken den Bedarf ab, sind fußläufig erreichbar und haben teilweise Kapazitätsreserven. Diese Situation ist ein Standortvorteil des Quartiers und kann die Wohnungswahl für Familien mit Kindern positiv beeinflussen.

Die Angebote für die gesundheitliche Betreuung und für seniorengerechtes bzw. betreutes Wohnen sind im Quartier überdurchschnittlich und ein Bleibe- sowie Zuzugsargument für ältere Hennigsdorfer:innen.

Hinsichtlich des sozialen Zusammenhalts der Nachbarschaften und der Sicherheit bestehen aus polizeilicher Sicht keine Auffälligkeiten. Allerdings weisen Hinweise auf Drogenhandel und Berichte aus den Gemeinbedarfseinrichtungen darauf hin, dass in einigen Bereichen des Quartiers Konflikte innerhalb der Familien und Nachbarschaften bestehen, die das Zusammenleben gefährden.

Zu konstatieren ist ein im Gebietsvergleich erhöhter Bedarf an präventiver Sozialarbeit, vor allem im Jugendbereich, dem das derzeitige Angebot - sowohl das Raumangebot als auch die personelle Ausstattung betreffend - nicht gerecht wird. Zu prüfen ist, wie der Quartiersbezug der Gemeinwesenarbeit verstärkt werden kann. Mit Blick auf Kosten und Personal ist abzuwägen, was im Rahmen der vorhandenen Infrastruktur und Personalstärke geleistet werden kann.

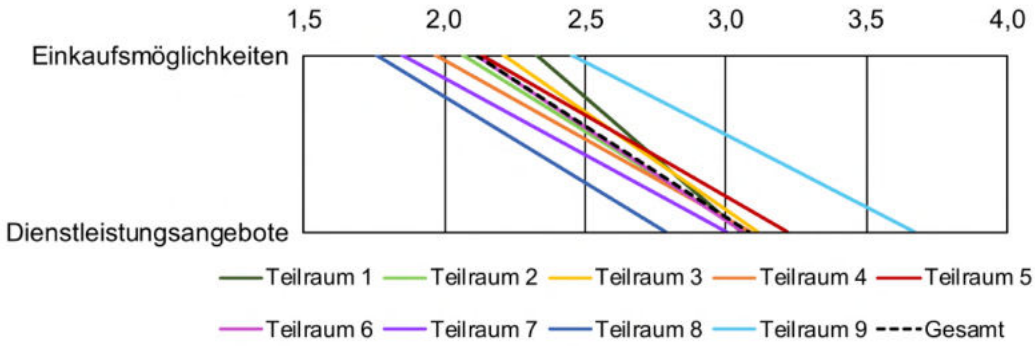
Die Zukunft des Standortes der Schwimmhalle bestimmt die Attraktivität von Hennigsdorf Nord entscheidend mit. Nachdem Abriss des Stadtbades ist somit zu prüfen, welche Nutzungen an diesem Standort zu etablieren sind. Allerdings ist auch hier abzuwägen, inwiefern mögliche Neunutzungen der Fläche (also die Schaffung neuer städtischer Infrastrukturen) wirtschaftlich durch die Stadt tragbar sind (Unterhaltung, zusätzliches Personal, etc.).

Die Stellplatzverfügbarkeit in der Nähe einiger Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wird als unzureichend eingeschätzt.

8 Handel, Gewerbe und Dienstleistungen

8.1 Bewohnerurteile

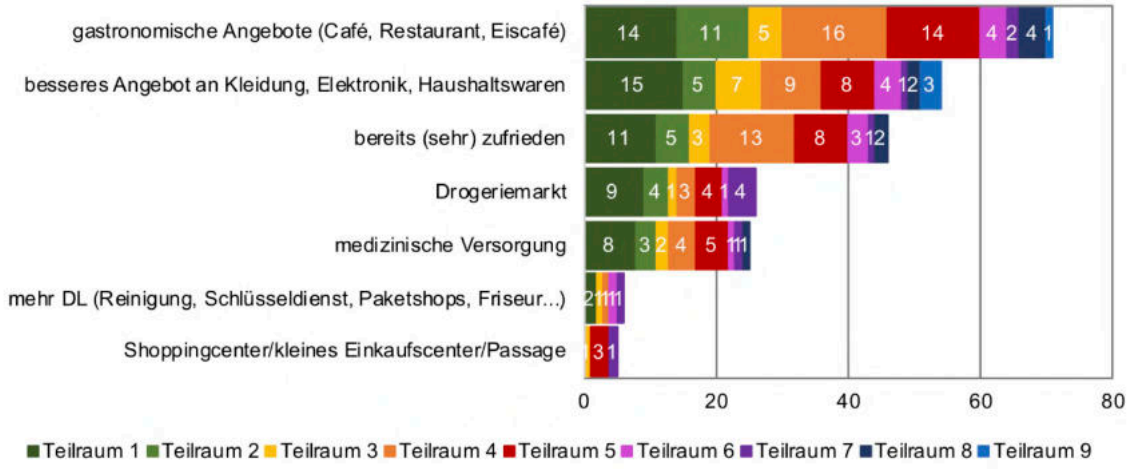
Abb. 83: „Wenn Sie Ihre jetzige Wohnsituation beurteilen, welche Zensuren würden Sie folgenden Merkmalen geben? (Gewerbe/ Dienstleistungen nach Teilräumen) [86]



Die Befragten haben anhand von Noten die Einkaufsmöglichkeiten deutlich positiver bewertet (Durchschnittsnote 2,11) als die Dienstleistungsangebote (Durchschnittsnote 3,08).

Wünsche und Erwartungen an die Entwicklung des Quartiers

Abb. 84: „Was wünschen Sie sich in den nächsten Jahren zum Thema Einkaufen und Versorgung?“ (nach Anzahl der Nennungen) [87]



Vermisst werden von einem Fünftel (20 %) der Befragten gastronomische Angebote. Das Angebot an Waren des täglichen Bedarfs, mit dem viele zufrieden sind (13 %) sollte durch zusätzliche Angebote verbreitert werden (Drogerie, Kleidung, Elektronik, Haushaltswaren - 14 % der Befragten).

Der Wunsch nach gastronomischen Angeboten wird besonders von Senioren

86 Notenskala „1“ (sehr gut) bis „5“ (ungenügend“); n1=369; n2=341; n3=302; n4=293; n5=267; n6=299; n7=273; n8=267; n9=363; n10=329; n11=327; n12=297; n13=362; n14=344; n15=350; n16=294

87 n=274

und Seniorinnen geäußert (26 % der Seniorenhaushalte / 12 % der Familienhaushalte, 15 % der anderen), während Familien verstärkt den Wunsch nach einer besseren medizinischen Versorgung äußern (12 % gegenüber 5 % der Senioren/ Seniorinnen und 6 % der anderen).

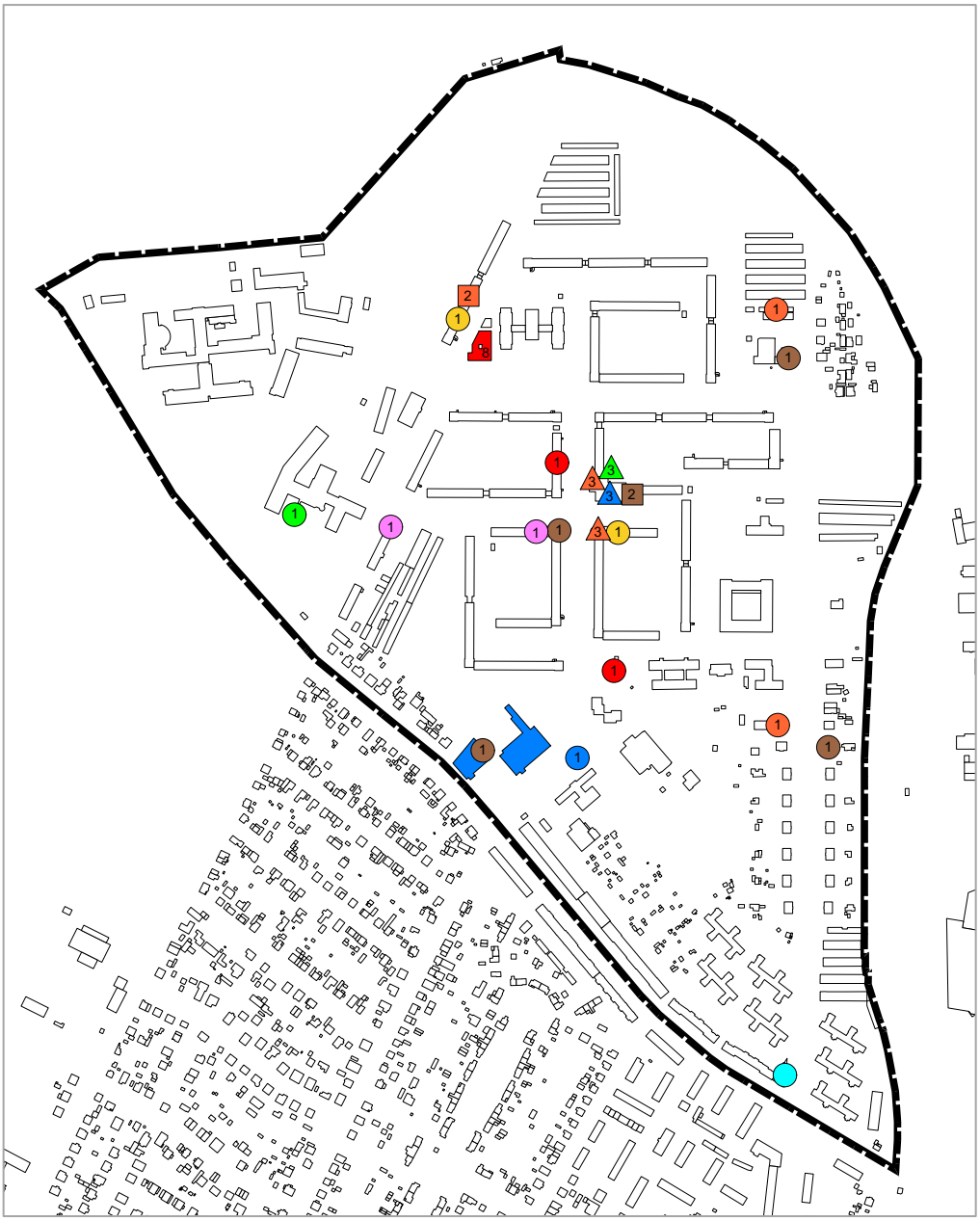
Insgesamt wird deutlich: die Grundversorgung mit den Waren des täglichen Bedarfs stimmt aus Bewohner:innensicht, in einem peripher gelegenen Wohngebiet erwarten die Menschen allerdings ein über den täglichen Einkauf hinausgehendes Angebot.

8.2 Städtebauliche Einordnung

Hennigsdorf Nord hat hinsichtlich der städtebaulichen Einordnung von Dienstleistungen und Gewerbe folgende Charakteristika:

- Die Wohngebäude sind grundsätzlich nicht funktionsunterlagert.
- Der Einzelhandel konzentriert sich in zwei Supermärkten am Quartiersauftakt. Produzierendes Gewerbe ist, dem Charakter einer Wohnstadt entsprechend, außer in den Nebenanlagen des stillgelegten Heizhauses nicht vorhanden.
- Die Gewerbeangebote konzentrieren sich auf wohnungsnahe Dienstleistungen. Die öffentlich zugängliche Cafeteria im Seniorenwohnpark wird ebenso wie die dort befindliche Physiotherapie vor allem von Senioren und Seniorinnen gut angenommen.
- Die zentrale Kreuzung war ursprünglich nur an der Nordost-Ecke mit einem gastronomischen Komplex ausgestattet. Die WGH hat die südlichen Ecken mit Räumen für Angebote des täglichen Bedarfs ergänzt.
- Die Übersicht der Stadt weist insgesamt 47 Gewerbeanmeldungen auf, die teilweise sehr kleinteilig und in Wohnungen untergebracht sind (vgl. Anlage 4).

Abb. 85: Städtebauliche Einordnung von Dienstleistungen und Gewerbe



8.3 Gewerbe und Einzelhandel

Einzelhandel am Quartiersauftakt - Supermärkte

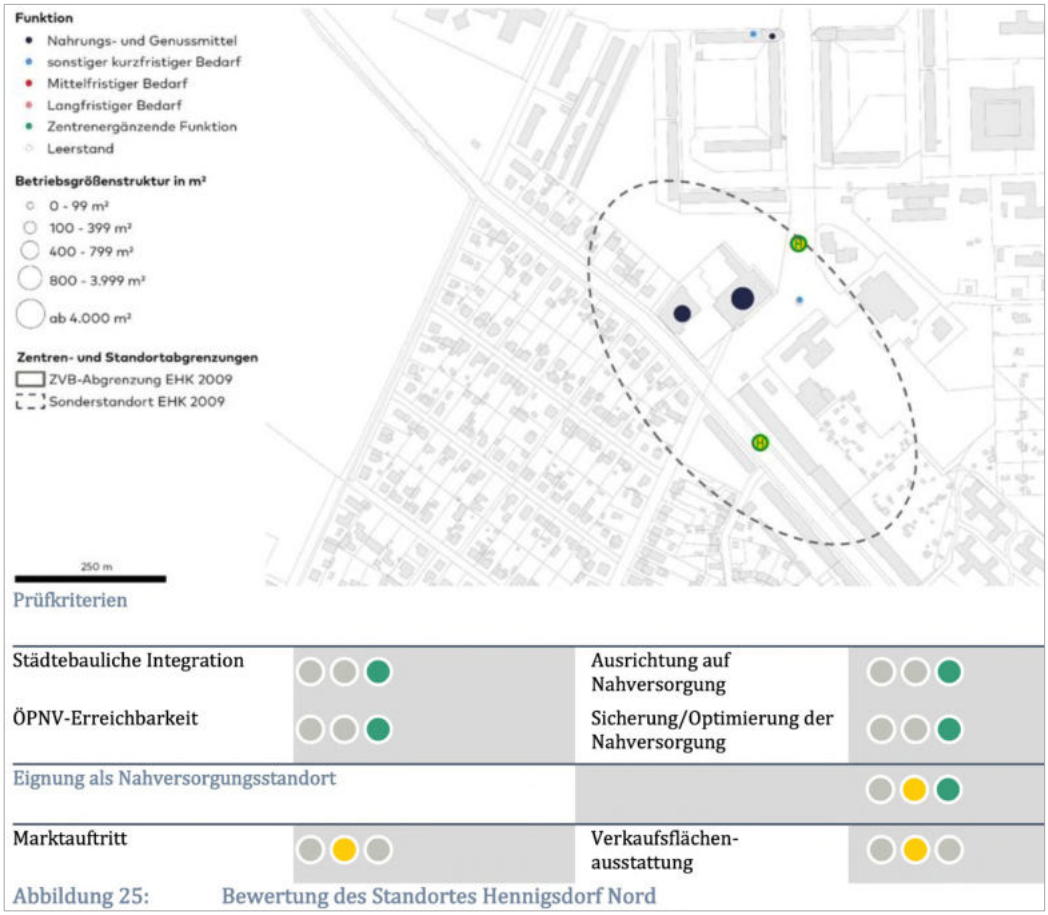
Die beiden Supermärkte (Netto, Edeka) sorgen mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.000 qm für ein Angebot an Waren des täglichen Bedarfs, das auch von den Haushalten aus den benachbarten Wohngebieten angenommen wird. Stärken des Standortes sind die unmittelbare Wahrnehmung und Lage an der zentralen Einfahrtsachse, bequemes Parken und ÖPNV-Anschluss. Der Standort deckt ganz Nord sowie die südlich angrenzenden Bereiche ab, so dass fußläufig keine Versorgungsdefizite bestehen. Schwächen sind die unattraktive städtebauliche Einordnung sowie die monofunktionale Nutzung.

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vom Mai 2020 trifft für Hennigsdorf Nord folgende Aussagen:

- Das Nahversorgungsangebot im Quartier wird als gut eingeschätzt. Es geht um Bestandssicherung und je nach Bedarf funktionsgerechten Ausbau. Erweiterungen wären durch vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalysen zu prüfen.
- Empfohlen wird Zurückhaltung bei weiteren Handelsansiedlungen (nur kleinflächige Betriebe, keine Fachmärkte, maximal einzelne Fachgeschäfte)
- Der Lebensmitteldiscounter wird als modern und leistungsfähig eingeschätzt. Der Supermarkt verfügt über eine unterdurchschnittliche Verkaufsfläche und wird nur als bedingt marktadäquat eingestuft.

Abb. 86: Luftbild Einzelhandelsstandorte Hennigsdorf Nord

Abb. 87: Bewertung des Standortes Hennigsdorf Nord in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2020, Seite 57



Die Diskussion in der AG „Gewerbe und Dienstleistungen“ führte zu folgenden Einschätzungen aus städtebaulicher Sicht:[88]

- Der Standort versorgt einen über das Quartier hinausgehenden großen Bereich. Funktional ist er am Quartiersauftakt ideal gelegen und verkehrlich sehr gut angebunden.
- Gestalterisch stellen beide Märkte mit ihren großflächigen Parkplätzen einen eher unattraktiven Quartiersauftakt dar. Zu prüfen ist, ob eine Neugestaltung auch im Zusammenhang mit der hinter den Märkten liegenden großen Grünfläche möglich wäre.
- Zur Aufwertung des Bestandes können Maßnahmen wie punktuelle Bepflanzung der Parkplätze, Ergänzung der straßenbegleitenden Baumpflanzung oder die Anlage von Solardächern (z.B. als Parkplatzüberdachung) beitragen.

Die Marktbetreiber sind an einer Aufwertung des Standortes interessiert.

88 Protokoll vom 8.12.2021

Der Nettomarkt (Verkaufsfläche 690 qm) funktioniert gut, es gibt keinen Veränderungsdruck, aktuell ist der Markt nicht in der Mittelfristplanung (5 Jahre) für Umbau/Sanierung. Die Vergrößerung des Einzelhandels wäre denkbar, aber auf dem Grundstück eher schwierig. Einem Aufwertungskonzept für den gesamten Bereich würde sich Netto nicht verschließen.

Es besteht Handlungsdruck bei EDEKA (Verkaufsfläche ca. 1.275 qm) aufgrund des Alters der Immobilie und des Stellplatzangebotes. Die Grundstücksgröße (3.000 qm) wird als Problem angesehen. Seitens des Eigentümers besteht Interesse, am Standort zu investieren. Er strebt keinen kompletten Abriss, sondern eine Modernisierung und geringfügige Erweiterung an. In diesem Zusammenhang ist auch das Stellplatzangebot zu prüfen.

Die in der AG „Gewerbe und Dienstleistungen“ thematisierte Kombination von Einzelhandel mit Wohnungsbau wird von den Eigentümer:innen nicht als Option gesehen.

Standort „Nordpol“

Die Dominanz der Supermärkte am Quartiersauftakt bewirkt, dass sich Handel und Gewerbe am Standort „Nordpol“ nicht in erhofftem Maße behaupten konnten. Geringe Aufenthaltsqualität durch starke Bodenversiegelung und wenig Grün machen den Bereich zusätzlich unattraktiv. Kurzfristig würden mobile Grün-Sitz-Elemente die Aufenthaltsqualität steigern und ein Zeichen für die Erneuerung des Quartiers setzen (vgl. Kap. 5). Die Aufwertung des Freiraums könnte verbunden werden mit einer Werbekampagne für gewerbliche Nutzer:innen.

Aufgrund der zentralen Lage ist der Standort perspektivisch in besonderem Maße geeignet für Funktionen, die dem sozialen Zusammenhalt dienen (vgl. Kap.7): Nachbarschaftstreff, Service-Center der Wohnungsunternehmen, Angebot für Co-Working-Arbeitsplätze etc. Das Hauswartbüro der WGH ist ein ausbaufähiger Beginn in diese Richtung.

Abb. 88: Luftbild Standort Nordpol (Kreuzung Hradeker Straße / Rigaer Straße)

Sonstige Themen

Bedarf an Arztpraxen:

Nach Informationen aus der Mieterschaft besteht trotz des neuen Gesundheitszentrums noch weiterer Bedarf an Arztpraxen. Vorhandene Räume sind dafür meist ungeeignet (u.a. zu klein, nicht barrierefrei). Ggf. wird ein zweiter Standort für ein Ärztehaus benötigt, weil Ärzte, die teilweise noch in Wohnungen praktizieren, diese mittelfristig aufgeben werden.

Abb. 89: Arztpraxen in Hennigsdorf Nord

Arzt / Fachrichtung	Adresse
Kieferorthopädie/Zahnärztin	Rigaer Straße 24
Zahnärztin	Marwitzer Straße 39

Produzierendes Gewerbe

In den ehemaligen Lagerhallen des ehemaligen Heizhauses befindet sich als einzige produzierende Firma die Fluid Service GmbH - ein Unternehmen, das Lager, Getriebe, Zahnräder und Antriebselemente herstellt.

8.4 Resümee

Aus Bewohner:innensicht ist das gut erreichbare Angebot an Waren des täglichen Bedarfs in den beiden Märkten am Quartiersauftakt einer der Vorteile des Wohnens in Nord. Die Marktbetreiber sind an einer Aufwertung des Standortes interessiert, die mit einem städtebaulichen Qualitätsgewinn verbunden werden sollte. Zu prüfen ist, ob eine Neugestaltung auch im Zusammenhang mit der hinter den Märkten liegenden großen Grünfläche möglich wäre.

Der Bereich wird für die Vertiefung in der Konzeptionsphase vorgeschlagen, ebenso wie die zentrale Kreuzung mit dem Standort „Nordpol“, der geringe Aufenthaltsqualität hat und an dem Funktionen fehlen, die dem sozialen Zusammenhalt dienen.

Kritisch bewerten die Befragten das übersichtliche Spektrum der über den täglichen Bedarf hinausgehenden Dienstleistungen. Das betrifft vor allem die Qualität der gastronomischen Angebote.

Ein perspektivisch interessanter Standort mit Blick auf einen zukünftigen S-Bahn-Anschluss ist das ehemalige Heizwerk (Fontanesiedlung 37).

9 Technische Infrastruktur

9.1 Energetische Infrastruktur

Multifunktionales Fernwärmenetz als Wärmedrehscheibe

Biomasse – Heizkraftwerk (2009), Bioerdgas-Blockheizkraftwerk (2011):

Die Stadtwerke Hennigsdorf versorgen 80% des Stadtgebietes mit Fernwärme. Mit der „Wärmedrehscheibe“ hat Hennigsdorf eine ideale strukturelle Voraussetzung für den Ausbau der Wärmeversorgung in Richtung Klimaneutralität geschaffen. Kurzfristig soll der Co2-neutrale / regenerative Anteil an der Wärmeversorgung auf 80 Prozent erhöht werden, und zwar durch

- Abwärmenutzung des Elektrostahlwerkes inkl. Speicher,
- Einbindung eines großen Multifunktionsspeichers in das Wärmenetz
- intelligente Steuerung des gesamten Netzes und
- Ersatzneubau des Heizwerks Nord zur Einkopplung der industriellen Abwärme.

Abb. 90: Illustration Wärmedrehscheibe[89]

89 Quelle: Stadtwerke Hennigsdorf

Fernwärmeversorgung von Hennigsdorf Nord

Das Quartier befindet sich nahezu vollständig im Gebiet der Fernwärmesatzung. Der Anschlussgrad liegt deutlich über 90% (außer Stadthäuser Fontanesiedlung 1-11, EFH Marwitzer Str. 72-90, Friedrich-Wolf-Str. 1-2,3-5,11 (Altenheim), Rigaerstr.23 und Edeka-Markt). Aus Anlass der Straßensanierung in der Fr.-Wolf-Str. ist der Anschluss des Seniorenwohnparks an das FW-Netz sinnvoll.

Der Anlagenzustand ist gut, mittelfristig besteht kein Erneuerungsbedarf. Die Trassenverläufe befinden sich überwiegend in den Gehwegen und Straßennebenflächen, Kellerverteilleitungen sind vorrangig in den Beständen der WGH zu finden. Hauptversorgungsachsen sind in der Rigaer Straße und der Fontanesiedlung verlegt. Ein Austauschprogramm für die Hausanschlussstationen (HAST) der Wohnungsunternehmen ist ab 2022 geplant und kann genutzt werden für die Senkung der Netztemperatur als zusätzliches Effizienzpotential.

Das alte Heizwerk Nord ist außer Betrieb, der Rückbau des Schornsteins erfolgt in absehbarer Zeit. Das Grundstück ist für die Stadtwerke Hennigsdorf nicht betriebsnotwendig. Eine Veräußerung ist möglich, jedoch müssen bestehende Leitungsrechte gesichert werden.[90]

Für die städtebauliche Weiterentwicklung des Quartiers sind folgende Bedingungen relevant:

- Für ergänzende Bauvorhaben hat das FW-Netz hinreichend große Reserven.
- Die Trassenverläufe stellen wichtige Restriktionen für hochbauliche bzw. Wohnumfeldmaßnahmen dar. Bei Straßenumbaumaßnahmen erfolgt ein enger Austausch mit den Stadtwerken, so dass an Heiztrassen angepasste Planungen üblich sind. Dieses bewährte Vorgehen wird im Quartierskonzept beibehalten.
- Die Fläche des stillgelegten Heizwerkes an der Fontanesiedlung ist aufgrund ihrer Lagegunst in Nachbarschaft des HWB-Garagenhofes eine interessante Ressource für neue Funktionen. Zu beachten ist, dass die Gebäude aktuell von Gewerbetreibenden genutzt werden (Fluid Service GmbH – Hersteller von Lagern, Getrieben, Zahnrädern und Antriebselementen).

Energieeffizienz und - einsparung im Wohnen

Im Wohnen kann höhere Energieeffizienz erreicht werden durch die Kopplung der Wärmedrehscheibe mit smarter Gebäudesteuerung und Einspeisung der im Bestand erzeugten erneuerbaren Energie (Sektorenkopplung).

---

[90] Memo Stadtwerke Hennigsdorf, Stefan Dallorso vom 6.12.2021

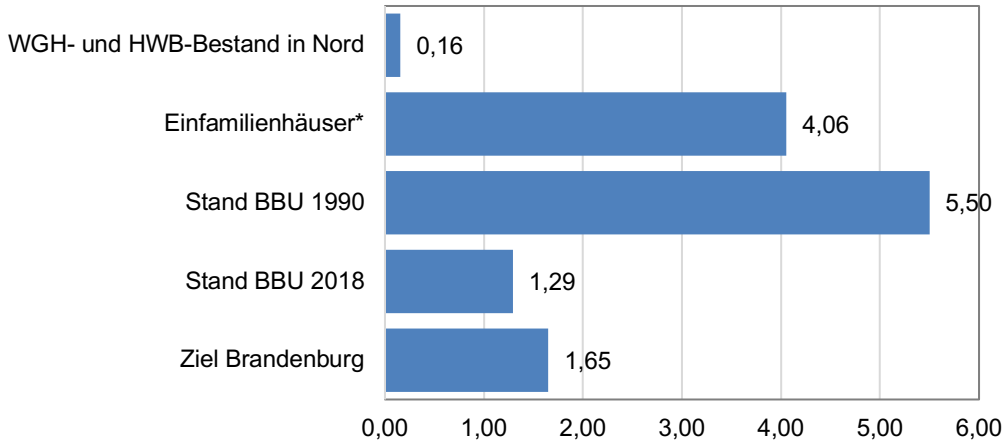
Aktivitäten der Wohnungsunternehmen

HWB und WGH haben ihre Bestände weitgehend energetisch modernisiert. Sanierungsmaßnahmen betreffen vor allem die Strangsanierung. Nur an einzelnen Fassaden werden noch Wärmedämmmaßnahmen erfolgen. Reserven zur Energieeinsparung bestehen vor allem in der Optimierung des Anlagenbetriebs, der durch ein kontinuierliches Monitoring überprüft werden soll. Zudem wird energiesparendes Nutzer:innenverhalten dadurch angestrebt, dass den Haushalten monatliche Verbrauchsinformationen zur Verfügung gestellt werden, wie es ab 1.1.2022 gemäß Energieeffizienz-Richtlinie (EED) und novellierter Heizkostenverordnung (HKVO) vom Gesetzgeber auch gefordert wird.

Maximal 1,65 t/a CO2-Ausstoß je Wohnung ist die Zielstellung für das Land Brandenburg bis zum Jahr 2030. In 2018 lag der durchschnittliche CO2-Ausstoß der im BBU zusammengeschlossenen Wohnungsunternehmen mit 1,29 t/a je Wohnung in Brandenburg bereits deutlich unter dem gesetzten Ziel. Durch die in den vergangenen Dekaden vorgenommenen Investitionen der BBU-Mitglieds- sowie der Versorgungsunternehmen ging der CO2-Ausstoß landesweit gegenüber dem Wert von 5,5 t/a im Jahr 1990 um gut drei Viertel zurück.[91]

Der durchschnittliche CO2-Ausstoß je Wohnung in den Beständen von HWB und WGH in Nord betrug 0,16 t/a und lag damit bei nur ca. 12 % aller im BBU zusammengeschlossenen Wohnungsunternehmen. Deutlich höher liegt der CO2-Ausstoß je Wohnung bei den Einfamilienhäusern (4,06 t/a) im Gebiet sowie im weiteren Stadtgebiet und dies aus mehreren Gründen: die größere durchschnittliche Wohnfläche, die weniger effiziente Bauform, der teils geringere Sanierungsstand sowie die Nutzung anderer Heizformen als die sehr effiziente Fernwärme.

Abb. 91: durchschnittlicher CO2-Ausstoß in t je Wohnung und Jahr



[91] Klimabilanz 2018 des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen, Februar 2021, S. 12

Aufgrund des guten Sanierungsstandes und des vergleichsweise niedrigen Energieverbrauchs der Gebäude ist es zielführend, dass sich der Fokus auf dem Weg zur Klimaneutralität verschiebt: von der energetischen Modernisierung des Gebäudebestandes hin zur Versorgung mit erneuerbarer Energie. Das entspricht auch dem vom BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen generell vorgeschlagenen Weg: „Nur durch zusätzliche Anstrengungen bei der Energie- und Wärmewende mit einer konsequenten Dekarbonisierungsstrategie der Energieträger für Strom und Wärme können die Ziele für 2050 sozialverträglich erreicht werden.“[92]

Der „Klimaschutzpfad“ des BBU verweist darauf, dass die energetische Ertüchtigung des Bestandes je nach lokaler Situation ausgewogen an vier Themen ansetzen muss:

- Gebäudehülle und Heizung,
- Anlageneffizienz und Betriebsoptimierung,
- Energiemix und Quartiersbezug,
- vernetztes Wohnen und intelligente Steuerung.

Anlageneffizienz und Betriebsoptimierung

Damit die Wohnungsunternehmen in Kooperation mit den Stadtwerken ihre Konzepte zur Anlageoptimierung umsetzen können, ist die Modernisierung bzw. der schrittweise Austausch der Hausanschlussstationen von HWB und WGH im Quartier erforderlich. Der Austausch von Hausanschlussstationen erfolgt ab 2022, wenn technisch erforderlich. Die Stadtwerke und die Wohnungsunternehmen haben vereinbart, dass Möglichkeiten zur Kombination mit PV-Anlagen geprüft werden. Darüber hinaus erfolgt eine laufende Überprüfung und Optimierung von Anschlusswerten (i.V.m. der Steigerung der Anlageneffizienz, Reduzierung der Vorlauftemperatur, automatisierte Strangventile).

Photovoltaik

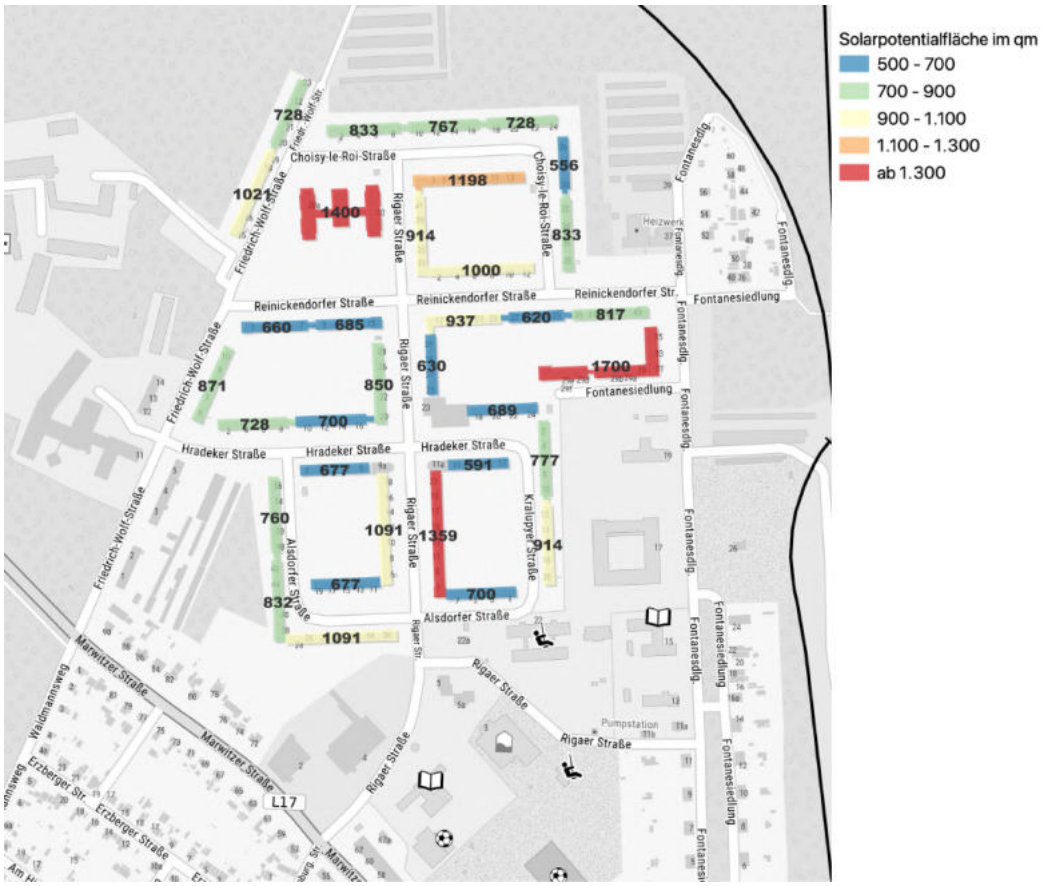
Mit der vom Gesetzgeber endlich eingeräumten Möglichkeit, dass Wohnungsunternehmen Energie erzeugen können, ohne dass ihr Kerngeschäft dadurch steuerpflichtig wird, ist die größte rechtliche Hürde für die Produktion von Mieterstrom aus dem Wege geräumt.

Die HWB weist ca. 7.700 qm Dachfläche in ihren Beständen als Potential für Photovoltaikanlagen aus, die WGH ca. 21.500 qm. Zweckmäßig ist eine Potentialanalyse/Machbarkeitsstudie für das gesamte Quartier, auf deren Basis eine gemeinsame Projektentwicklung von HWB, WGH und Stadtwerken initiiert wird.

---

92 S.o.

Abb. 92: Potential an Dachflächen für Photovoltaik



Digitalisierung für Energiemonitoring, vernetztes Wohnen und intelligente Steuerung

Der vollständige Glasfaserausbau wird bis Ende 2022 in Kooperation mit der Telekom in Nord abgeschlossen sein. Der Zugang zum Highspeed Internet wird nicht nur die Kommunikationsmöglichkeiten der Haushalte und Gewerbetreibenden entscheidend verbessern, sondern das internetbasierte Energiemonitoring ermöglichen. Haushalte werden laufend über den Wärmeverbrauch informiert und können ihr Verhalten entsprechend anpassen. Für die Wohnungsunternehmen eröffnen sich über Fernauslesung und Steuerung neue Möglichkeiten des Gebäudemanagements.

Mit der Fertigstellung des Projektes Senioren-Wohnen der HWB an der Rigaerstr. 30 A - C ist für 2022/23 ein glasfaserbasiertes „Quartiers WLAN“ geplant, das nicht nur den Bewohner:innen Möglichkeiten des vernetzten Wohnens eröffnet (z.B. smart home care, digital vermittelte Services, Sicherheit…), sondern auch für die Aufwertung des Quartiersplatzes an der Reinickendorfer Straße, ggf. für Smart City Lösungen, zur Verfügung stehen könnte.

9.2 Wasser/Abwasser

Konkrete Investitionsmaßnahmen an den Trink- und Schmutzwasserleitungen

sind gegenwärtig nach Auskunft der OWA Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH nicht geplant. Zu großen Teilen wurden bereits Sanierungsmaßnahmen im Schmutzwasserkanalnetz vorgenommen. Ein Leitungsplan wurde ohne die entsprechenden Veröffentlichungsrechte übergeben und liegt als Grundlage für die weitere Bearbeitung vor.

9.3 Resümee

Gute infrastrukturelle Ausgangsbedingungen für Klimaneutralität im Wohnungsbau

Die energetische Versorgung ist aufgrund des relativ niedrigen Energieverbrauchs der kompakten modernisierten Plattenbauten und des hohen Anteils an erneuerbarer Energie in der Fernwärme eine Stärke des Quartiers. Die Verbrauchswerte liegen bereits heute deutlich unter den vergleichbaren Zahlen des Landes und anderer Hennigsdorfer Stadtquartiere.

Mit den beabsichtigten Maßnahmen zum Ausbau der „Wärmedrehscheibe“, zur Modernisierung der Energieversorgung der Haushalte und zum Ausbau der Photovoltaik durch die Wohnungsunternehmen ist Hennigsdorf Nord prädestiniert, ein Vorreiterquartier auf dem Weg zur klimaneutralen Wärmeversorgung zu werden.

Der vollständige Glasfaserausbau wird bis Ende 2022 in Kooperation mit der Telekom in Nord abgeschlossen sein. Der Zugang zum Highspeed Internet wird die Kommunikationsmöglichkeiten der Haushalte und Gewerbetreibenden verbessern und die Grundlage für die Digitalisierung städtischer Angebote und des vernetzten, smarten Wohnens eröffnen.

Wirtschaftliche Tragbarkeit vs. klima- und energiepolitische Ziele

Die wirtschaftliche Tragbarkeit der Maßnahmen zur CO2-Minderung stellt sich nach Auskunft der Wohnungsunternehmen vor dem Hintergrund der anspruchsvollen Klimaziele bei gleichzeitigem Erfordernis leistbarer Mieten als zentrales Thema. Das Problem ist: je besser der Stand, umso kostenintensiver sind die weiteren Einsparungen.

Durch die hohen Investitionen in das zukunftsfähige Energiesystem der Wärmedrehscheibe liegen die Wärmepreise in Hennigsdorf derzeit im oberen Spektrum des Landes- und Bundesvergleichs. Die Einkommensverhältnisse großer Teile der Bewohner:innenschaft in Hennigsdorf Nord erlauben den Eigentümer:innen wie den Stadtwerken nur geringe Spielräume für Investitionen.

Der schrittweise Übergang zu einer 100%igen Versorgung mit erneuerbarer Energie ist technisch möglich (u.a. power to heat, Solarthermie), aber derzeit wirtschaftlich nicht darstellbar, da die Kostenbelastung für die Nutzer:innen zu hoch wäre.

Der Zielkonflikt zwischen Sozialverträglichkeit und Wirtschaftlichkeit steht bei den

jetzigen ökonomischen Rahmenbedingungen einer weiteren energetischen Ertüchtigung des Quartiers gemäß den politischen Zielstellungen entgegen. Er kann nur durch Umlageverzichte und Förderung aufgelöst werden. Erforderlich ist die Übernahme der nichtrentierlichen Kosten der energetischen Effizienzsteigerung.

10 Resümee und Ausblick

10.1 Stärken und Schwächen im Überblick

Abb. 93: SWOT-Analyse

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
Städtebau und Verkehr ▪ klare und weiträumige städtebauliche Struktur ▪ kompakte Wohnbebauung mit großzügigen Grünräumen ▪ klare Verkehrsführung mit großzügig dimensionierten Straßenräumen und Fußwegen ▪ gutes Stellplatzangebot ▪ Busanbindung (Linie 809) direkt ins Quartier	**Städtebau und Verkehr** ▪ kaum gestalterische „Spannungspunkte“, gleichförmige Wohnarchitektur ▪ zentrale Kreuzung mit geringer Aufenthaltsqualität, kein zentraler Platz/Treffpunkt ▪ gestalterisch unbefriedigender Quartiersauftakt ▪ große und teilweise untergenutzte Garagenhöfe ▪ geringer Takt und kurze Betriebszeit Buslinie 809
Infrastruktur und sozialer Zusammenhalt ▪ gute und preiswerte Wohnungen ▪ gute Ausstattung mit Einrichtungen für Kinderbetreuung und Bildung, vielfältige Betreuungs- und Wohnangebote für Senioren ▪ gute Versorgung durch zwei große Märkte ▪ verlässliche und handlungsfähige gemeinwohlorientierte Wohnungseigentümer:innen	**Infrastruktur und sozialer Zusammenhalt** ▪ unzureichende Räume für Angebote der Gemeinwesenarbeit ▪ nach Aufgabe der Schwimmhalle keine Freizeitfunktion mit gesamtstädtischer Bedeutung ▪ kaum Kultur- und Freizeitangebote
Klima und Freiraum ▪ überdurchschnittlich gute Energiebilanz mit hohem Anteil erneuerbarer Energie ▪ kaum Emissionen dank FW-Anschluss ▪ benachbarter Wald als Frischluftspender ▪ grüne Wohnhöfe mit teils waldartigem Baumbestand und geringer Versiegelung ▪ großzügiges Potential an öffentlichem Freiraum	**Klima und Freiraum** ▪ öffentliches Freiraumsystem ohne gestalterische Höhepunkte und mit geringer Aufenthaltsqualität ▪ fehlende Vernetzung des Quartiersgrüns ▪ wenig Bezug des Wegenetzes und Grünsystems zum Umfeld ▪ Wohnhöfe modernisierungsbedürftig
CHANCEN	**RISIKEN**
Städtebau und Verkehr ▪ Nutzung von Flächenreserven für ergänzenden Wohnungsbau und neue Mobilität u.a. durch Ausbau der Ladeinfrastruktur für E-Mobilität ▪ vielfältigeres Wohnungsangebot durch neue Wohnformen ▪ Anschluss an den regionalen Bahnverkehr ▪ neuer Bahnhaltepunkt Hennigsdorf Nord (i2030) ▪ Attraktivitätsgewinn der zentralen Kreuzung durch Aufwertung des Freiraums und Ansiedlung sozialer Angebote ▪ Attraktivitätsgewinn des Quartiersauftaktes durch Erweiterung/Modernisierung der Märkte und Neuorganisation des ÖPNV	**Städtebau und Verkehr** ▪ regionaler Bahnhaltepunkt wird nicht realisiert. ▪ Aufwertung des Wohnumfeldes im Spannungsfeld von hohen Ansprüchen und wirtschaftlicher Tragbarkeit ▪ unklare Perspektive des Schwimmhallenstandortes ▪ enge wirtschaftliche Rahmenbedingungen für Neubau und die Aufwertung des Wohnungsbestandes
Infrastruktur und Sozialer Zusammenhalt ▪ Fortsetzung der sensiblen Belegungspolitik („Hennigsdorfer Weg“) ▪ Ausbau der gruppenspezifischen Gemeinwesenarbeit ▪ neue identitätsstiftende Funktion am Standort der Schwimmhalle ▪ Imagekampagne für Hennigsdorf Nord	**Infrastruktur und Sozialer Zusammenhalt** ▪ soziale Entmischung durch zunehmende Anteile von Haushalten mit niedrigen Einkommen ▪ Überforderung der Nachbarschaften durch Konflikte im Zusammenleben und Defizite bei Ordnung und Sicherheit
Klima und Energie ▪ Ausbau der Versorgung mit erneuerbarer Energie als Modellquartier für klimaneutrale Wärmeversorgung ▪ Aufwertung und Klimaanpassung der Wohnhöfe für Spiel und Aufenthalt ▪ Nutzung der angrenzenden Waldflächen als Erholungswald ▪ Erprobung neuer Formen der Mobilität	**Klima und Energie** ▪ Maßnahmen auf dem Wege zur klimaneutralen Wärmeversorgung wirtschaftlich für die Mieterschaft und die Wohnungsunternehmen nicht tragbar ▪ geringe Akzeptanz für neue Formen der Mobilität

Die SWOT-Analyse hat sich als Methode bewährt, um auf einen Blick die Stärken und Schwächen ebenso wie die Chancen und Risiken der Entwicklung eines Quartiers zu beschreiben. Insgesamt zeigt die Zusammenschau in Abb. 93 mehr Chancen und Stärken als Risiken und Schwächen auf.

10.2 Leitbild, Grundsätze und Ziele

Das in industrieller Bauweise errichtete Wohngebiet Hennigsdorf Nord ist in den 1970er Jahren in peripherer Lage errichtet worden. Das Wohnungsangebot, das moderate Mietniveau sowie die generelle wirtschaftliche und demografische Perspektive der Stadt als Ganzes sprechen dafür, dass das Quartier auf Dauer nachgefragt wird. Allerdings entspricht das einseitige Wohnraumgefüge ebenso wie das in die Jahre gekommene Wohnumfeld nur teilweise den aktuellen Bedürfnissen nach vielfältigen Wohnmilieus, die unterschiedlichen Zielgruppen gerecht werden.

Für die Erneuerung des Quartiers wird folgendes **Leitbild** vorgeschlagen:

> Hennigsdorf Nord bleibt perspektivisch ein grünes Wohnquartier, das gutes Wohnen zu bezahlbaren Mieten in ordentlichen, gepflegten und sicheren Wohnquartieren für breite Schichten der Hennigsdorfer Bevölkerung bietet.
>
> Als Alleinstellungsmerkmal wird das Leitbild „klimaneutrale Wärmeversorgung" angestrebt.

Grundsätze

Image: Dem Image von Hennigsdorf Nord muss mehr Aufmerksamkeit gewidmet werden. Das Quartier wird von der Stadtöffentlichkeit weder seiner Bedeutung noch Attraktivität gemäß wahrgenommen. Stärken wie u.a. ruhiges Wohnen im Grünen, gute Betreuungs- und Bildungsmöglichkeiten sollten als Vorteile stärker herausgestellt werden.

Diversifizierung: Mit Blick auf den perspektivischen gesamtstädtischen Bedarf an preiswerten Wohnungen sind vorrangig kostengünstige Verbesserungen vorzunehmen, die für Haushalte mit geringem Einkommen nur leistbare moderate Mietpreissteigerungen bewirken dürfen. Dennoch ist es zur Förderung der sozialen Mischung und zur Diversifizierung des Wohnungsangebotes naheliegend, die Strategie der behutsamen und kostengünstigen Erneuerung punktuell durch Wohnungsneubau sowie besonders anspruchsvolle Bestandserneuerungen zu höheren Mietniveaus zu ergänzen. Das wäre zudem ein Beitrag für die wirtschaftliche Tragbarkeit der Gesamtmaßnahme.

Kooperation: Ein Erfolgsfaktor des bisherigen Erneuerungsprozesses von Hennigsdorf Nord war das Zusammenspiel öffentlicher Investitionen mit dem privaten, durch die Wohnraumförderung unterstützten Engagement der Wohnungswirtschaft. Diese vom Kooperationsgedanken getragene Weiterentwicklung von Nord als Gemeinschaftsaufgabe muss weitergehen und zwar mit einem den Her-

ausforderungen des Klimawandels und der sozialen Entwicklung entsprechenden Mitteleinsatz. Dabei dürfen weder die Wohnungsunternehmen noch die Bewohner:innenschaft wirtschaftlich überfordert werden.

Städtebauliche Ziele

1

Aufwertung des wohnungsnahen Bereiches: behutsame Neugestaltung der Innenhöfe incl. der Möglichkeiten für Kinderspiel und Aufenthalt, Hauseingänge, Müllstandplätze, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Rollatoren etc. und Erhalt der autofreien Innenhöfe

2

Aufwertung des öffentlichen Raumes: gestalterische und funktionale Aufwertung der zentralen Kreuzung und des Gebietsauftaktes mit seinen großen Parkplätzen, den beiden Lebensmittelmärkten und der vakanten Schwimmhalle. Verbesserung der öffentlichen Wegebeziehungen zum Umfeld.

3

Suche nach einem gestalterischen und funktionalen „Leuchtturm“: die einzige Funktion von gesamtstädtischer Bedeutung im Quartier verschwindet mit der Schließung der Schwimmhalle. Gefragt ist ein gesamtstädtischer Meinungsaustausch darüber, welche Funktion diesen Verlust ersetzen könnte.

4

Ausbau zum Quartier mit klimaneutraler Wärmeversorgung: das Zusammenspiel des Energieverbundsystems „Wärmedrehscheibe“ mit der Optimierung des Energieverbrauchs sowie der Energieerzeugung im Wohnungsbestand bietet für Hennigsdorf Nord die Chance, bei der klimaneutralen Wärmeversorgung zum Vorreiterquartier zu werden.

5

Schaffung der Voraussetzungen für neue Mobilität: mit seinen großzügigen Straßenräumen und Garagenkomplexen, dem Ausbau des gesamtstädtischen ÖPNV – Systems und der längerfristigen Perspektive eines S-Bahn-Anschlusses bieten sich für das Quartier günstige Voraussetzungen, um auf veränderte Mobilitätsansprüche reagieren zu können. Der bereits jetzt vorhandene Bedarf an Ladestationen für e-PKW und Abstellmöglichkeiten für e-Bikes deutet die Dynamik der zukünftigen Entwicklung an.

6

Aufwertung durch ergänzenden Wohnungsbau: vielfältigere, das vorhandene Angebot bereichernde Wohnformen sollen zum Attraktivitätsgewinn des Quartiers beitragen.

Sozialpolitische Ziele

7

Erhalt der sozialen Mischung: Der „Hennigsdorfer Weg“ hat sich als Format der Kooperation zwischen Stadt und HWB bei der Wohnraumvergabe bewährt und sollte fortgesetzt werden.

8
Quartierserneuerung bei leistbaren Mieten: Die Erneuerung des Quartiers steht unter dem Gebot der wirtschaftlichen Tragbarkeit für Mieterschaft, Stadt und Wirtschaftsunternehmen. Der Zielkonflikt zwischen Sozialverträglichkeit und Wirtschaftlichkeit steht den Ansprüchen an die Weiterentwicklung des Quartiers entgegen. Erforderlich ist die Übernahme der nichtrentierlichen Kosten der Quartiersaufwertung.
9
Stärkung der Gemeinwesenarbeit: Um sozialen Konflikten präventiv zu begegnen und das nachbarschaftliche Miteinander zu fördern, besteht ein erhöhter Bedarf an präventiver Sozialarbeit, vor allem im Jugendbereich, dem das derzeitige Angebot - sowohl das Raumangebot als auch die personelle Ausstattung betreffend – nur teilweise gerecht wird.
10
Einrichtung eines Quartiersmanagements: Die Suche nach geeigneten Räumen für die Gemeinwesenarbeit ist mit der konzeptionellen Vorbereitung eines Quartiersmanagements unter Mitwirkung der Wohnungsunternehmen zu verbinden.

10.3. Städtebauliche Vertiefungsbereiche

Abb. 94 zeigt die Bereiche, die in der weiteren Arbeit vertiefend zu untersuchen sind.

1

Zentrale Kreuzung: der Schnittpunkt der beiden zentralen Straßen bietet sich von seiner Lage als öffentliche „gute Stube“ der Quartiersnachbarschaft, als Platz zum Verweilen und Gesehen werden an. Heute ist der Bereich durch geringe Aufenthaltsqualität, hohe Bodenversiegelung und fehlendes Grün gekennzeichnet.

Die baulichen Ergänzungen der Genossenschaft für Dienstleistungsangebote haben die Situation verbessert, aber die Attraktivität des Ortes nicht grundhaft erhöht.

2

Gebietsauftakt und Schwimmhalle: die klare orthogonale Struktur des Quartiers ist hinter einem Gebietsauftakt mit verschwenkter Straßenführung versteckt, der durch Parkplätze und zwei gesichtslose Großmärkte geprägt wird. Auf der nicht wahrnehmbaren Rückseite der Märkte befindet sich eine wenig genutzte große Freifläche mit hohem Aufwertungspotential. Zu prüfen ist, ob auf eine in Planung befindliche Wendeschleife für den Bus verzichtet werden kann, da sich dadurch die Attraktivität des Bereiches noch weiter verschlechtern würde.

Der gesamte Bereich ist im Zusammenhang mit dem Schulhof der benachbarten Schule, dem Umfeld des Punkthauses der HWB und dem Standort der Schwimmhalle zu sehen.

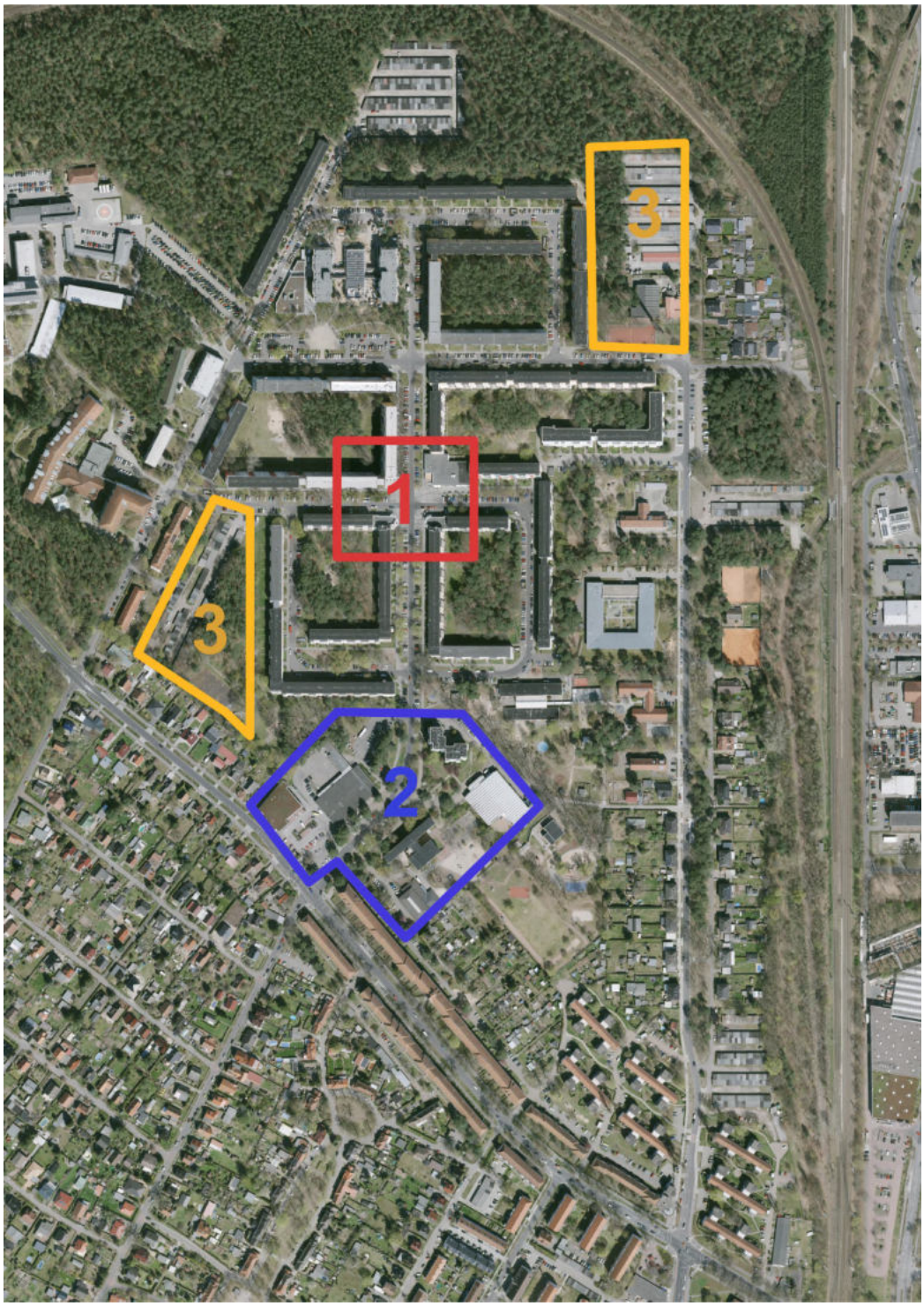
3

Garagenhöfe: Für die Stellplatzbilanz spielen die Garagenhöfe eine wichtige, aber auch ambivalente Rolle (vgl. Kapitel Verkehr). Vor allem folgende zwei Standorte könnten die Struktur des Quartiers verbessern:

Der Garagenhof der HWB an der Hradeker Str. wurde im Wohnraumversorgungskonzept als Potential für ergänzenden Wohnungsbau ausgewiesen. Ein noch größeres Potential wird im Zusammenhang mit der benachbarten großen Grünfläche deutlich, die hinter den Großmärkten endet.

Der Garagenhof an der Fontanesiedlung schließt direkt an die Fläche des stillgelegten alten Heizwerkes an. Hier bietet sich ein Potential, das im Zusammenhang mit der Perspektive eines S-Bahn-Haltepunktes gesehen werden muss.

Abb. 94: Städtebauliche Vertiefungsbereiche



Teil II – Konzept

1 Gesamtstädtische Einordnung

Das Quartier wird im Analyseteil aus gesamtstädtischer Sicht als wichtiger Wohnstandort Hennigsdorfs mit Aufwertungspotential beschrieben. In Auswertung des INSEK und der gesamtstädtischen Fachplanungen werden Aufgabenstellungen und Vorhaben in den Bereichen Wohnen, Freiraum und Verkehr, Infrastruktur und Gemeinwesenarbeit beschrieben, die in den Maßnahmenlisten der folgenden Fachkapitel konkretisiert werden. Eine explizite Darstellung von Maßnahmen aus gesamtstädtischer Sicht erfolgt daher an dieser Stelle nicht.

2 Städtebauliche Struktur und Image

2.1 Resümee der Analyse

Im Analyseteil wurden folgende städtebauliche Merkmale von Hennigsdorf Nord erläutert, an deren Defiziten das städtebauliche Konzept ansetzt.

- klare und weiträumige städtebauliche Struktur
  (gilt für gesamtes Gebiet, daher im Plan nicht dargestellt)

klare Verkehrsführung mit großzügig dimensionierten Straßenräumen, kein Durchgangsverkehr

5 verkehrsfreie bzw. -arme grüne Wohnhöfe mit erhaltenem Kiefernbestand

Einrichtungen für Betreuung, Bildung und Freizeit gebündelt im Südosten, Seniorenwohnen und –pflege als große Sonderform im Nordwesten

Klare Kante zur Landschaft im Norden, mit Ausnahme großer Garagenhöfe

- kaum gestalterische „Spannungspunkte“, gleichförmige Wohnarchitektur
  (gilt für gesamtes Gebiet, daher im Plan nicht verortet)

Freiraumsystem quantitativ ausreichend, aber mit Aufwertungsbedarf, fehlende Vernetzung des Quartiersgrüns, wenig Bezug des Wegenetzes und Grünsystems zum Umfeld.

Zentrale Kreuzung mit geringer Aufenthaltsqualität, kein zentraler Platz/Treffpunkt

Quartiersauftakt mit wichtiger Versorgungsfunktion (Supermärkte), gestalterisch aber unbefriedigend

Große flächenbeanspruchende und teilweise untergenutzte Garagenhöfe

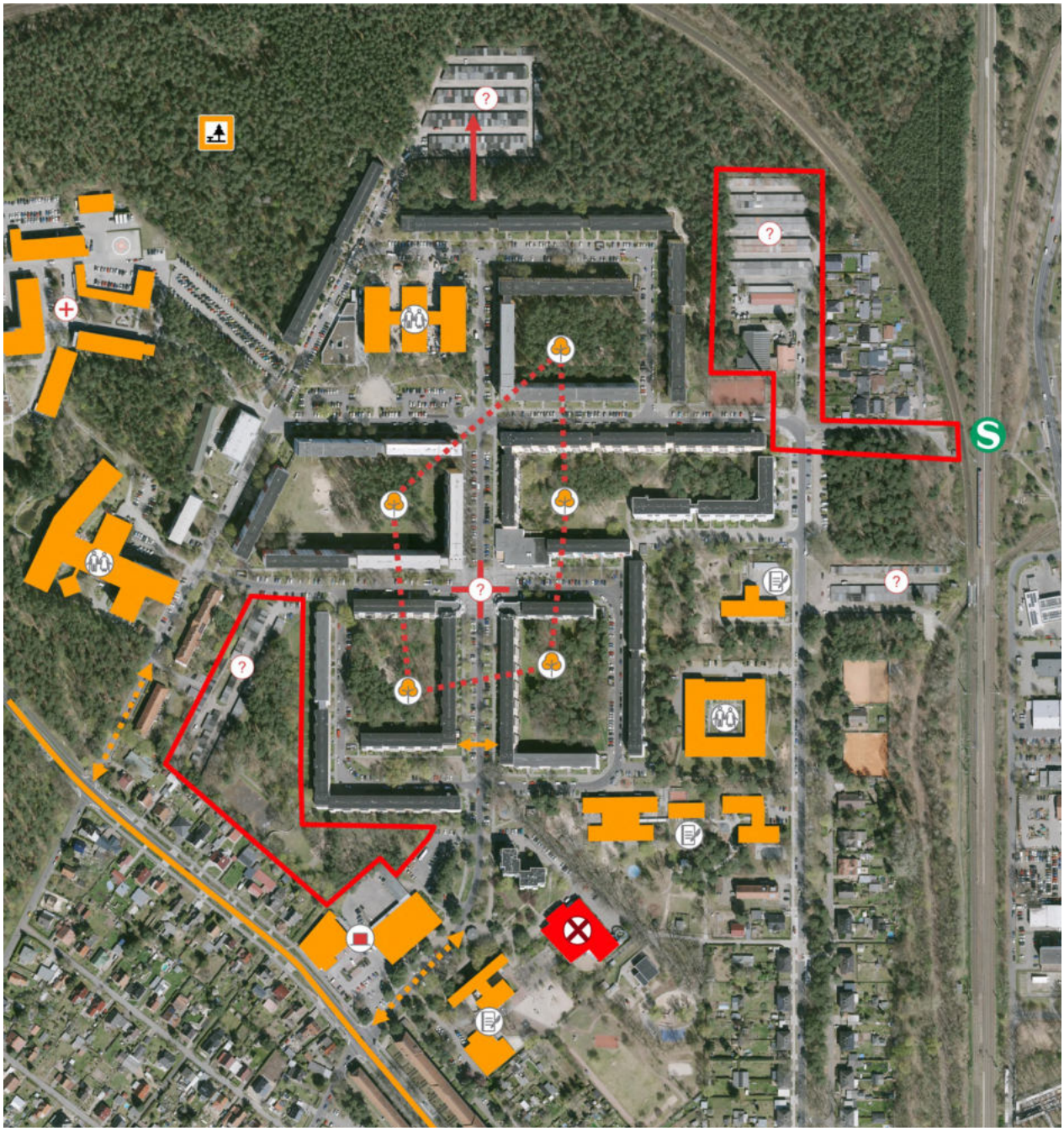
Wegfall der Schwimmhalle, Nachnutzungspotenzial und -bedarf

Geplanter S-Bahnhof Hennigsdorf Nord im Rahmen i2030-Projekt

Wald könnte zum Erholungswald umgestaltet werden

benachbarte Klinik: schnell erreichbare gesundheitliche Betreuung und großen Arbeitgeber in fußläufiger Entfernung

Abb. 1: Städtebauliche Charakteristika



2.2 Maßnahmen

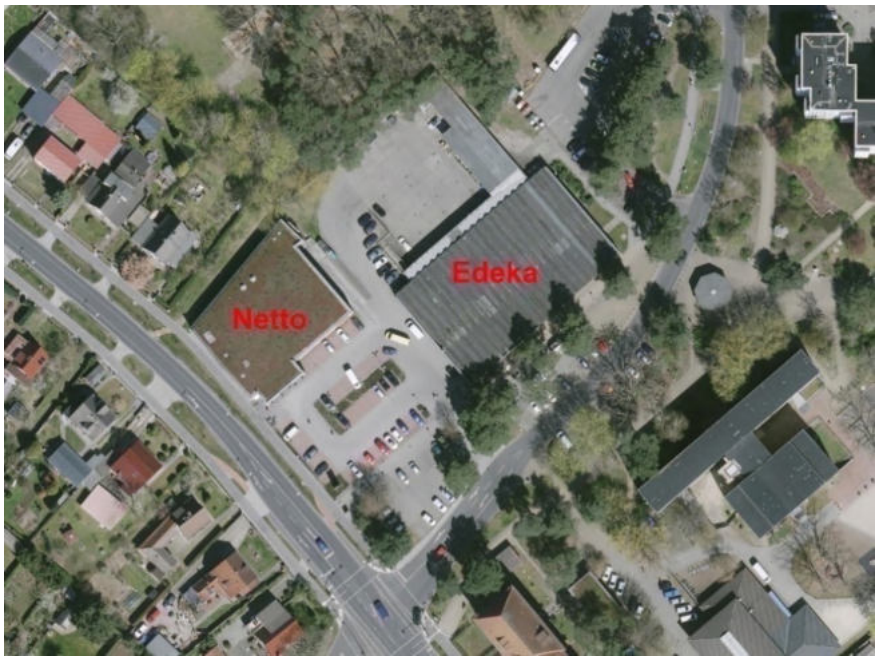
2.2.1 Aufwertung des Gebietsauftaktes – städtebauliche Vertiefungsstudie

Die klare orthogonale Struktur des Quartiers ist hinter einem Gebietsauftakt mit verschwenkter Straßenführung versteckt, der durch Parkplätze und zwei gesichtslose Großmärkte geprägt wird. Verkehrlich besteht eine unklare Zuordnung von Kundenverkehr und Anlieferungsverkehr. Die Verkehrsführung des Busses (Wendeschleife) ist unbefriedigend. Auf der nicht wahrnehmbaren Rückseite der Märkte befindet sich eine wenig genutzte große Freifläche mit hohem Aufwertungspotential.

Geplant ist die Neuordnung des gesamten Bereiches. Die Maßnahmen im Einzelnen werden in den jeweiligen Fachkapiteln erläutert. Sie umfassen im Überblick:

- Neugestaltung der Verkehrsführung für den Bus
- Neugestaltung der Zufahrten für den Lieferverkehr und Kundenverkehr einschließlich von Verbesserungen für den Fußgängerverkehr
- teilweise Neuordnung des Parkplatzangebotes
- Aufwertung des Vorfeldes des EDEKA-Marktes inkl. Neugestaltung der Marktfassade im Zuge der Sanierung
- Freiraumplanerische Neugestaltung der Übergänge vom Bereich der Märkte zum Vorfeld der Schwimmhalle und zur großen Freifläche

Abb. 2: Luftbild Gebietsauftakt mit Edeka und Netto



2.2.2 Aufwertung der zentralen Kreuzung Hradeker Straße / Rigaer Straße – städtebauliche Vertiefungsstudie

- Der Schnittpunkt der beiden zentralen Straßen ist stark versiegelt, vom Verkehr geprägt und hat keine Aufenthaltsqualität. Er bietet sich von seiner Lage als öffentliche „gute Stube“ der Quartiersnachbarschaft, als Ort zum Verweilen und Gesehen werden an. Die Maßnahmen im Einzelnen werden in den entsprechenden Fachkapiteln vertieft:
- Fußgängerfreundliche Umgestaltung der Kreuzung mit teilweisem Rückbau der Kfz-Verkehrsfläche
- Freiraumplanerische Aufwertung des südöstlichen Kreuzungsbereiches
- Einrichtung temporärer Sitz- und Verweilgelegenheiten

Abb. 3: Luftbild zentrale Kreuzung

2.3 Potenzielle Standorte für Wohnungsneubau

Im Masterplan Wohnungsbau wie in der Wohnraumbedarfsprognose für die Stadt Hennigsdorf wurden zusätzliche Flächen und Bedarfe für Wohnungsbau auch in Hennigsdorf Nord herausgearbeitet (s. Teil I, Kapitel 1.5).

Der Wohnungsbau in bestehenden Quartieren bietet die Chance, bestehende Infrastrukturen und Flächen dauerhaft besser auszulasten und somit mögliches Wachstum ressourcensparend umzusetzen. Da noch nicht absehbar ist, ob und in welchem Umfang durch den neuen S-Bahnhof Hennigsdorf Nord wie durch den angespannten Berliner Wohnungsmarkt heute noch nicht absehbare zusätzliche Wohnraumbedarfe entstehen, wurden im Quartiersentwicklungskonzept verschiedene Standorte auf ihre Eignung für ergänzenden Wohnungsbau ermittelt.

Soweit es sich bei diesen Standorten um Umnutzungen handelt, stehen diese unter dem Vorbehalt, dass die bisherigen Nutzungen entbehrlich sind bzw. verlagert werden können. Dies gilt insbesondere für die Garagenhöfe, die heute – trotz umfangreicher Fehlnutzungen durch Gebietsexterne und als Lagerflächen

jenseits des PKW – noch einen wesentlichen Beitrag zur Abdeckung des Stellplatzbedarfs im Quartier leisten.

Mit den städtebaulichen Prinzipskizzen sollen grundsätzlich denkbare Entwicklungsrichtungen dargestellt werden. Detailfragen wie die Abwägung zwischen den unterschiedlichen Varianten bleiben späteren städtebaulichen Vertiefungsstudien vorbehalten, um auf die Nachfrage- und Bedarfsentwicklung der nächsten Jahre sowohl bezüglich der heutigen Nutzungen als auch bezüglich der angestrebten Nutzungen reagieren zu können.

Alle Varianten könnten sowohl durch die heutige Eigentümerin des überwiegenden Teils der Flächen – die HWB – geplant, gebaut und dauerhaft vermietet werden oder nach einem Verkauf der Grundstücke durch andere Investoren bzw. private Eigentümer umgesetzt werden. Ersteres würde eine Erweiterung des HWB-Portfolios in bislang nur wenig nicht bediente Marktsegmente zur Folge haben.

Für alle Flächen gilt, dass für die durch die Neunutzungen entfallenden Garagen und Stellplätze im Zuge der Neunutzung durch die Bauherren Ersatz für die entfallenden Stellplätze zu schaffen ist (siehe hierzu Teil II, Kapitel 6.4.3 und 6.4.4).

2.3.1 Fläche des Garagenhofes der HWB und Neugestaltung des zum Gebietsauftakt hinführenden Freiraumes:

Anstelle des Garagenhofes der HWB südlich der Hradeker Str. kann – soweit der Stellplatzbedarf im Rahmen der Verkehrswende entsprechend reduziert wird oder anderweitig verortet werden kann – hochwertiger kleinteiliger Wohnungsbau errichtet werden, der das vorhandene Wohnungsangebot in Nord erweitert und zur sozialen Mischung beiträgt. Im gleichen Zuge wäre der östlich angrenzende, jedoch bislang untergenutzte Freiraum neu zu gestalten, der gleichzeitig das Label für das Neubau-Areal ist (vgl. Teil II, Kapitel 5.4.4).

- Abriss der Garagen und Ersatz durch Wohnungsneubau
- Ersatz für die wegfallenden Stellplätze (168 Garagen im Bestand, (152 Garagen, 12 private Stellplätze, 4 öffentliche Stellplätze))
- Freiraumplanerische Neuordnung des Grünbereiches (s. Teil II, Kapitel 5.4.4 Grünzug)

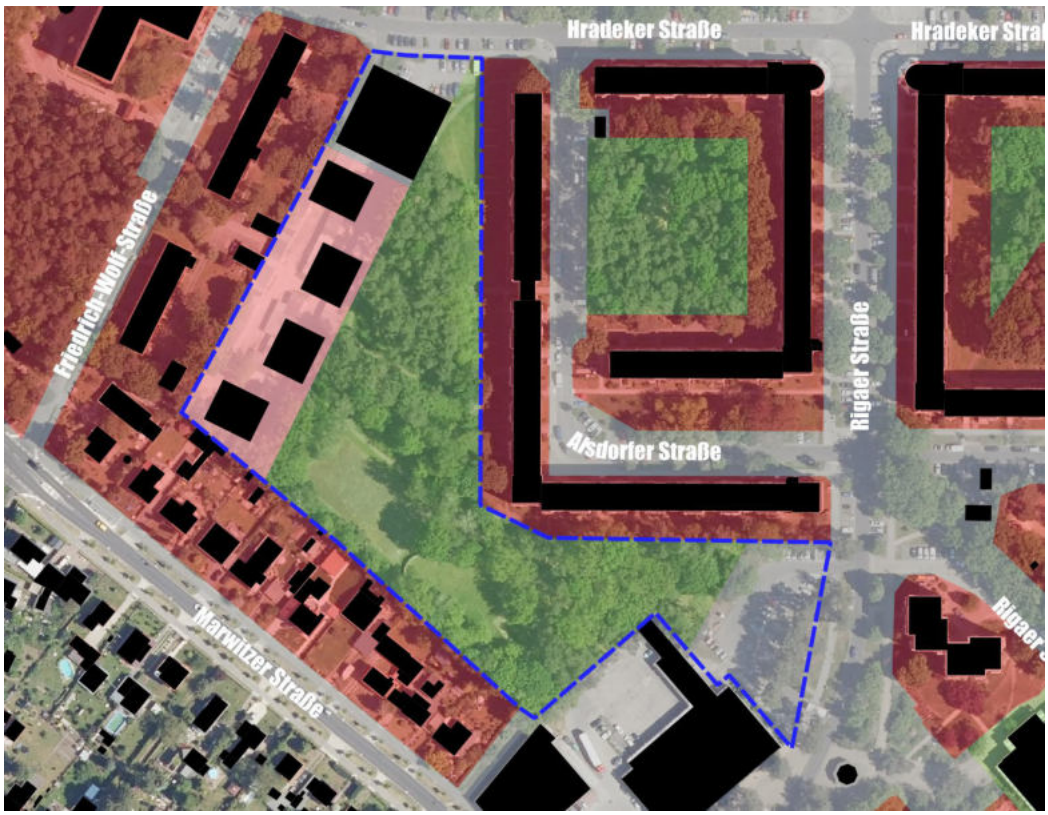
Die folgenden städtebaulichen Prinzipskizzen sollen die städtebauliche Machbarkeit von verschiedenen Bauformen am Standort untersuchen. Zum einen hat der Masterplan Wohnungsbau von 2019 im Wohngebiet Nord an den hier untersuchten Standorten kleineren Geschosswohnungsbau präferiert, zum anderen wies die Wohnraumbedarfsprognose von 2021 insgesamt für Hennigsdorf vor allem Bedarfe im kleinteiligen individuellen Wohnungsbau (Ein-/Zwei-Familien-Häuser) nach.

Variante 1:

Diese Variante geht davon aus, den bisherigen Garagenhof Hradeker Straße mit 4 Gebäuden (je 4 Geschosse und 20 x 17m Grundfläche) und zusammen ca. 60 Wohnungen zu bebauen.[1] Mit einer Quartiersgarage mit ca. 105 Stellplätzen kann die Reduzierung der Stellplatzzahl durch den Wegfall des Garagenhofes sowie der zusätzliche Bedarf durch die neuen Wohnungen teilweise unmittelbar am Standort kompensiert werden. Die Konzentration der Stellplätze in der Quartiersgarage ermöglicht eine autoarme bzw. -freie Gestaltung des Wohnumfelds.

Grundsätzlich bietet sich der Neubau von Geschosswohnungen durch den Grundstückseigentümer HWB an, da sich der Geschosswohnungsbau in das Quartier gut integrieren würde und der HWB die Möglichkeit böte, das eigene Portfolio im Quartier wie gesamtstädtisch durch hochwertigeren Wohnungsbau in attraktiver Lage mit guter Quartiersausstattung zu verbreitern.

Abb. 4: Städtebauliche Prinzipskizze Hradeker Straße – Variante 1



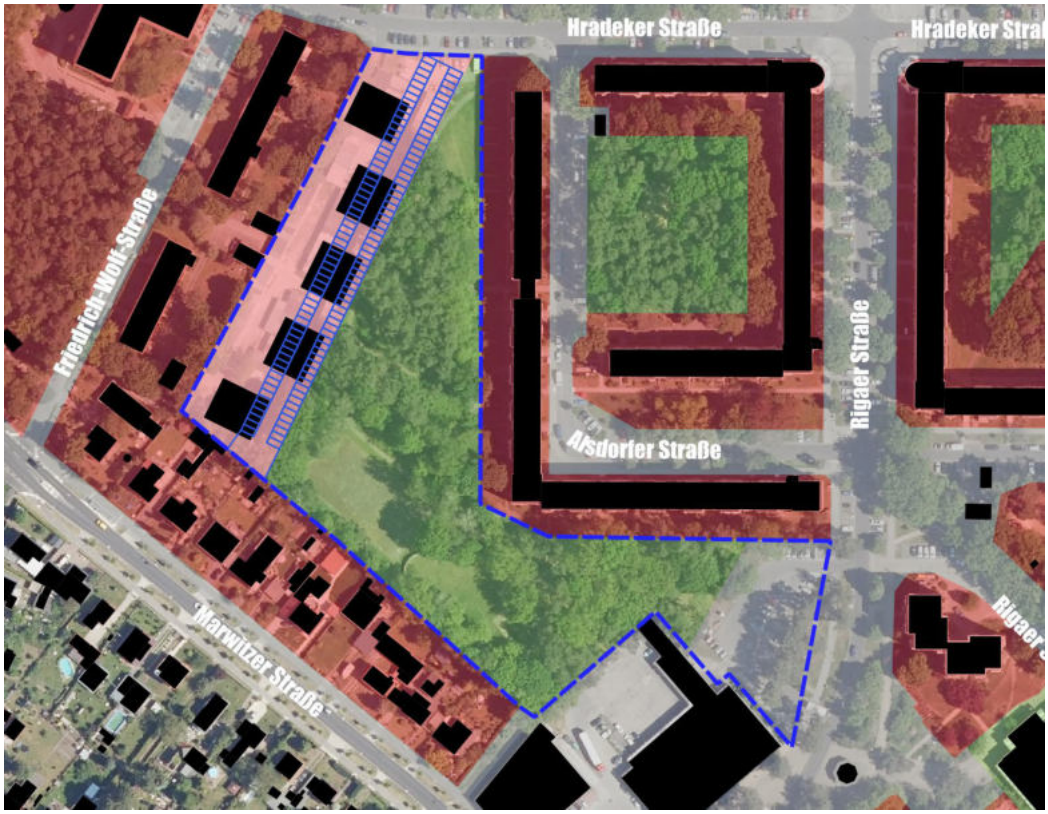
1 Ein Referenzprojekt, das den Bautypus veranschaulicht ist die Neubebauung eines Garagenstandortes in Königs Wusterhausen. (siehe www.wg-kw.de Projekt Heinrich Heine Höfe)

Variante 1a:

In der Untervariante 1a wird aufgezeigt, dass statt einer Quartiersgarage zur teilweisen Kompensation des Wegfalls des Garagenhofes auch eine Tiefgarage denkbar ist. Diese würde die Möglichkeit zu einer städtebaulich stärkeren Aufwertung schaffen. Angrenzend an den Park entstünden 5 Wohngebäude (analog zur Variante 1 mit 75 Wohnungen). Die dargestellte Prinzipskizze würde 124 Stellplätze beinhalten.

Allerdings wäre die Schaffung von Tiefgaragenstellplätzen mit erheblichen zusätzlichen Kosten verbunden. Die Errichtungs- und Bewirtschaftungskosten einer Tiefgarage könnten ggf. höher ausfallen als die akzeptierten Stellplatzmieten, solange in einigen 100 m Entfernung ein umfangreiches Angebot an kostenlosen Stellplätzen besteht.

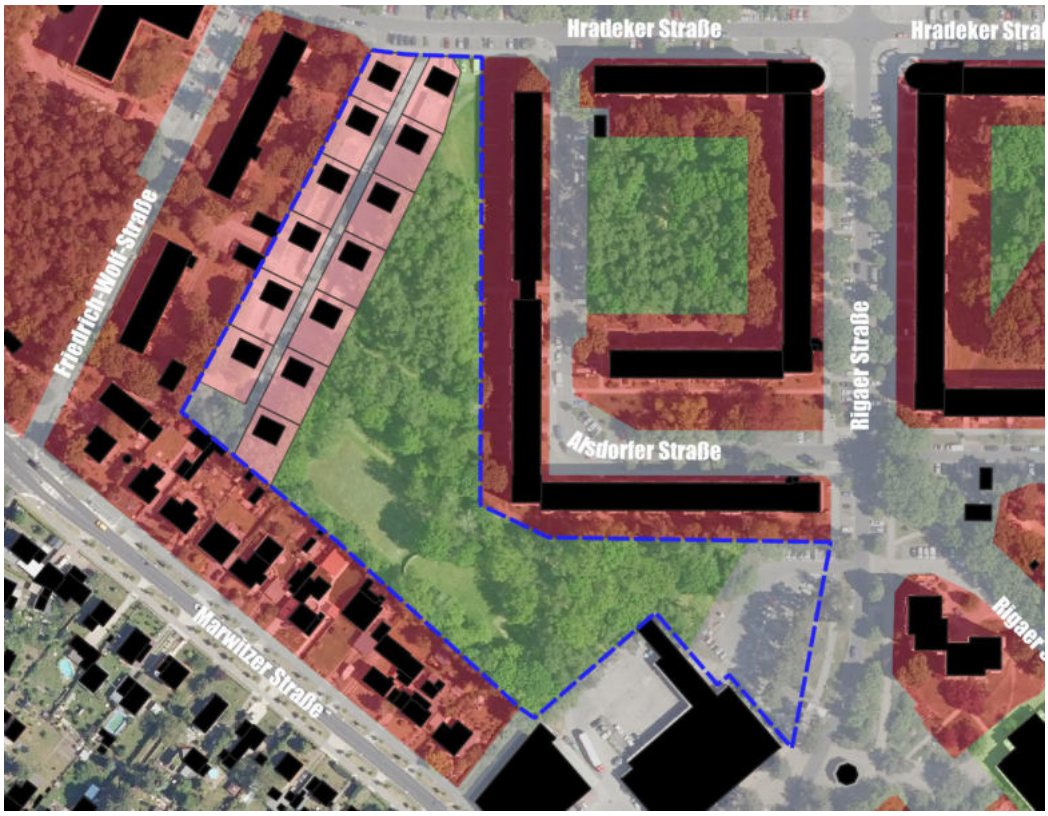
Abb. 5: Städtebauliche Prinzipskizze Hradeker Straße – Variante 1a



Variante 2:

In Variante 2 der städtebaulichen Prinzipskizzen wird untersucht, wie viele typische Einfamilienhausgrundstücke am Standort entstehen könnten. Soweit die angrenzende Grünfläche vollständig als solche erhalten bleibt und von einer leicht verdichteten Einfamilienhausbauweise wie am Wiesenweg in Nieder Neuendorf mit Grundstücken von jeweils ca. 18 x 25 m ausgegangen wird, könnten an einer kleinen Wohnstraße mit Wendehammer auf dem heutigen Garagenhof rund 13 Einfamilienhäuser entstehen. Diese hätten ihre Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken. Die bestehenden Stellplätze des Garagenhofes gingen jedoch verloren.

Abb. 6: Städtebauliche Prinzipskizze Hradeker Straße – Variante 2

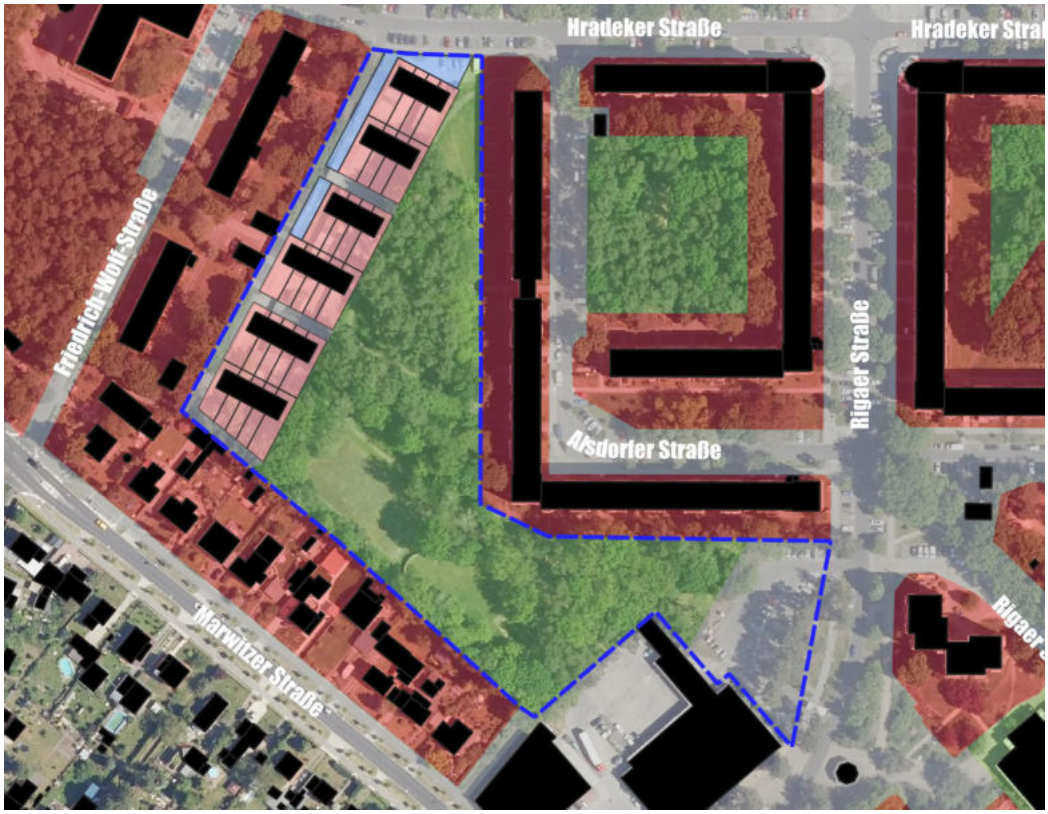


Variante 2a:

Auch für die Untervariante 2a wurde ein realisiertes Beispiel aus dem Hennigsdorfer Stadtgebiet als Referenzprojekt herangezogen – in diesem Fall eine Reihenhausbebauung in der Nieder Neuendorfer Dahlienstraße. Die Grundstücke haben hier eine Tiefe von 25 m und eine Breite von 5,4 m bzw. für Endreihenhäuser von 8 m. Auch dies ist eine eher verdichtete Reihenhausbauweise mit Grundstücksgrößen von 135 qm bzw. 200 qm, was nicht zuletzt angesichts der Nähe zum Quartierszentrum angemessen erscheint.

Die Stellplätze für die neuen Wohngebäude sind – angesichts der kleinen Grundstücke – als Sammelstellplätze am Gebietseingang vorgesehen. Zwar kann das Gebiet seinen Stellplatzbedarf so intern decken, durch den Verzicht auf den Garagenhof gingen allerdings 168 Stellplätze verloren.

Abb. 7: Städtebauliche Prinzipskizze Hradeker Straße – Variante 2a



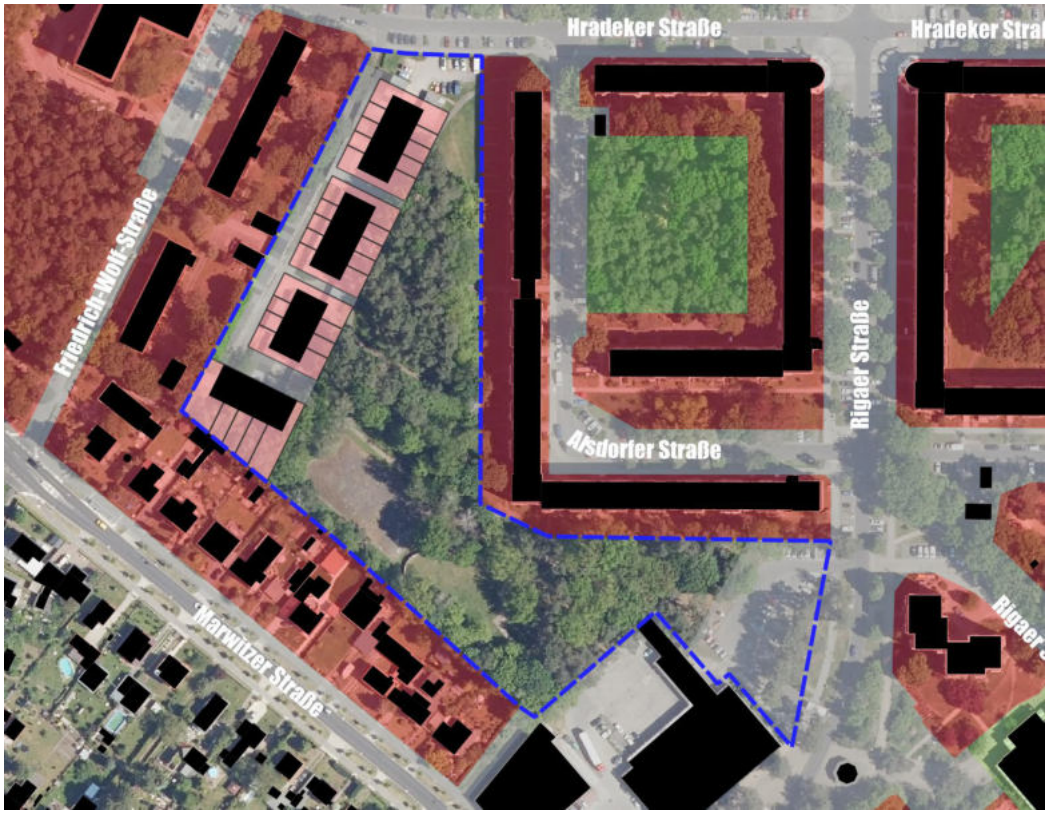
Variante 3:

Die in Variante 3 vorgesehene Town-House-Bebauung ist vom Prinzip her eine größere Reihenhausbebauung. Die Prinzipskizze orientiert sich an einem Beispielprojekt, dass Steffen Weber Architekt und / Büro Börjes für First Home realisiert haben. Entsprechend fallen die Grundstücke mit 30 m Tiefe und Breiten von 6,3 m bzw. 9,6 m größer aus als in Variante 2a – ca. 190 bis 290 qm. Dies ermöglicht das Parken auf dem eigenen Grundstück und bedeutet, dass auf der Fläche des Garagenhofes ca. 19 Town Houses realisiert werden könnten. Auch bei dieser Variante gingen 168 Stellplätze / Garagen verloren.

Abb. 8: Städtebauliche Prinzipskizze Hradeker Straße – Beispiele Townhouses[2]

2 Visualisierungen für ein Beispielprojekt, Quelle: steffenweberarchitekt in Abstimmung mit Büro Börjes

Abb. 9: Städtebauliche Prinzipskizze Hradeker Straße – Variante 3



Mengengerüst der Varianten im Vergleich:

	Variante 1	Variante 1a	Variante 2	Variante 2a	Variante 3
Wohnen (Anzahl WE)	60	Höchste Anzahl: 75	Geringste Anzahl: 13	Höchste Anzahl im Eigentum: 27	19
Bautypen	Orientierung am Umfeld		Orientierung am gesamtstädtischen Bedarf		

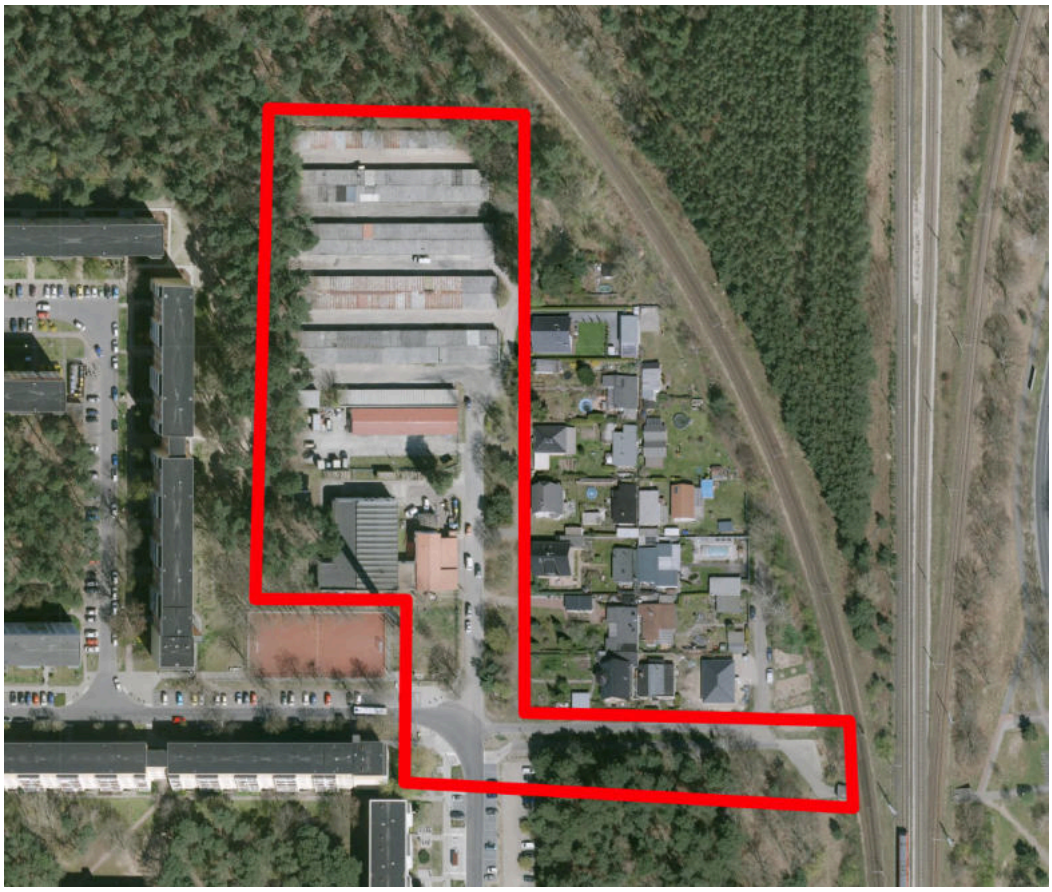
2.3.2 Umstrukturierung des Garagenhofes und des Bereiches des alten Heizkraftwerkes am Nordende der Fontanesiedlung:

Der Bereich bekommt mit dem perspektivischen Neubau eines Bahnhaltepunktes eine neue Bedeutung als Quartiersauftakt. Als Beitrag zur Diversifizierung des Wohnungsangebotes, das auch höhere Einkommensschichten im Interesse der sozialen Mischung anspricht, bietet er sich an für hochwertigen Wohnungsneubau, verbunden mit einem kleinen Versorgungs- bzw. Dienstleistungsbereich. Die Maßnahmen im Einzelnen:

- Abriss der Garagen und der Anlagen des Heizwerkes, Verlagerung der Gewerbebetriebe
- Schaffung Ersatzangebot für abgerissene Garagen (206 Garagen im Bestand)
- Wohnungsneubau, ergänzt durch Dienstleistungsangebote, in Abhängigkeit von der Realisierung des Bahn-Haltepunktes

- verkehrliche Neuordnung inkl. Mobilitäts-Hub in Abhängigkeit von der Realisierung des Bahn-Haltepunktes (s. Teil II, Kap. 6)

Abb. 10: Luftbild Garagenhöfe und altes Heizkraftwerk



Auch die städtebaulichen Prinzipskizzen für den nördlichen Bereich der Straße „Fontanesiedlung“ haben zum Ziel, die Vor- und Nachteile der unterschiedlichen Bauformen aufzuzeigen. Berücksichtigt werden dabei folgende Vorgaben: Waldabstand von 30 Metern (im LWaldG Brandenburg nicht geregelt, daher in Anlehnung an andere Bundesländer), 10,8 Meter Abstand zur fünfgeschossigen angrenzenden Bebauung (= nach § 6 BbgBO ausreichend für 15 Meter Höhe des Bestandsgebäudes und bis zu 12 Meter Höhe eines Neubaus), Erhalt des Bolzplatzes in der Reinickendorfer Straße. Die vollständige Umsetzung dieser Prinzipskizzen setzt zudem voraus, dass die Gewerbebetriebe in diesem Bereich vollständig umgesiedelt werden können. Sollte dies nicht möglich sein, ist auch eine teilweise Realisierung denkbar.

Variante 1:

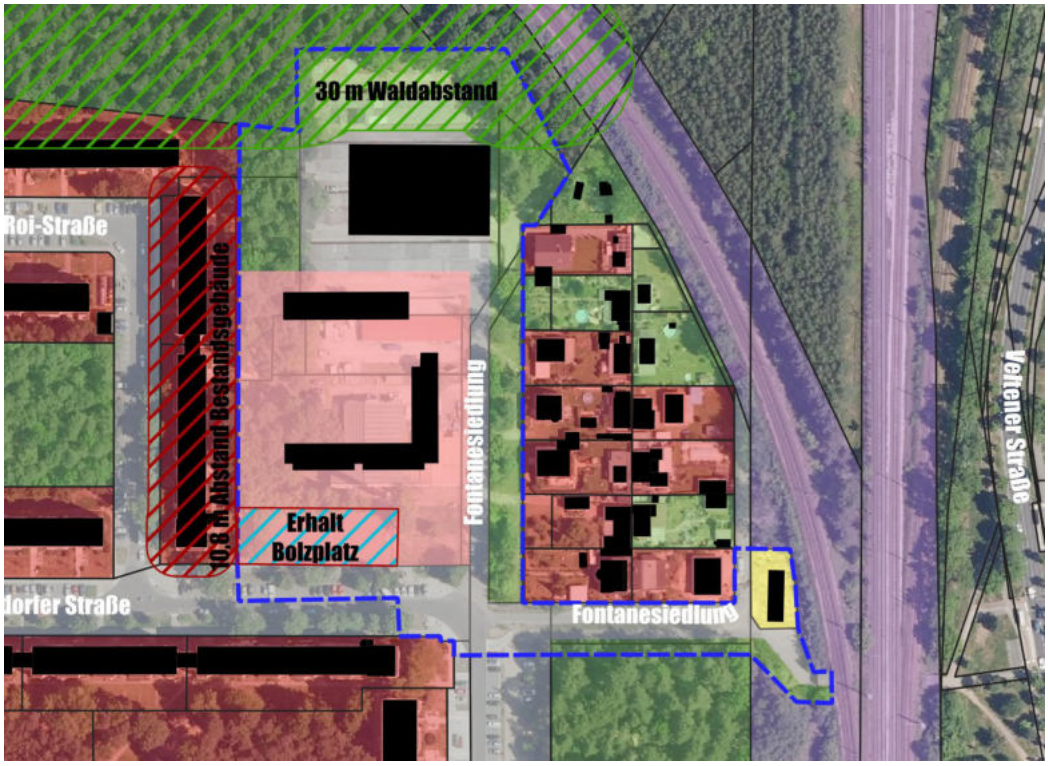
Die Hofstruktur des bisherigen Quartiers wird um einen weiteren Hof ergänzt. In Anlehnung an das Nachverdichtungsobjekt der HWB im Cohnschen Viertel ist eine 3-geschossige Bebauung mit zwei Gebäuden um einen gemeinsamen Hof dargestellt, die ca. 50 Wohnungen umfassen könnte. Innerhalb der Gebäudekubatur sind grundsätzlich sowohl klassische Geschosswohnungen als auch eine reihenhausartige Townhousestruktur denkbar, die Wohnungsanzahl entspricht eher kleineren Geschosswohnungen. Angrenzend könnte eine Quartiersgarage mit insgesamt 257 Stellplätzen entstehen, wobei sowohl die dargestellte Variante mit dem zusätzlichen Wohnhof im Süden und der Quartiersgarage im Norden als auch ein Austausch beider Nutzungen in Frage kommen. Die Vorteile des Wohnens im Norden lägen darin, dass der Neubau unmittelbar an den Wald angrenzen würde, der Nachteil bestünde dagegen darin, dass der neue Wohnhof im Norden durch die Quartiersgarage vom übrigen Quartier getrennt würde und die Quartiersgarage in unmittelbarer Nachbarschaft zur östlich angrenzenden Eigenheimbebauung stünde.

Grundsätzlich wäre in fußläufiger Entfernung zum neuen S-Bahn-Haltepunkt auch entgegen der Wohnraumbedarfsprognose Geschosswohnungsbau eine sinnvolle Option, da dieser vom Berliner Stadtzentrum mit einer guten halben Stunde S-Bahn-Fahrzeit eine ähnliche Lagegunst hätte wie die Umgebungen von Berliner S-Bahnhöfen wie Mahlsdorf, Ahrensfelde oder Spandau. Durch die großzügig dimensionierte Quartiersgarage würde ein über den neuen Bedarf hinausgehendes zusätzliches Stellplatzangebot entstehen, das zur Schaffung des Ersatzangebotes für die 206 abzureißenden Garagen zu nutzen ist.

Abb. 11: Beispiel / Vorbild Cohnsches Viertel[3]

3 Quelle: HWB-Webseite

Abb. 12: Städtebauliche Prinzipskizze Fontanesiedlung – Variante 1



Variante 2:

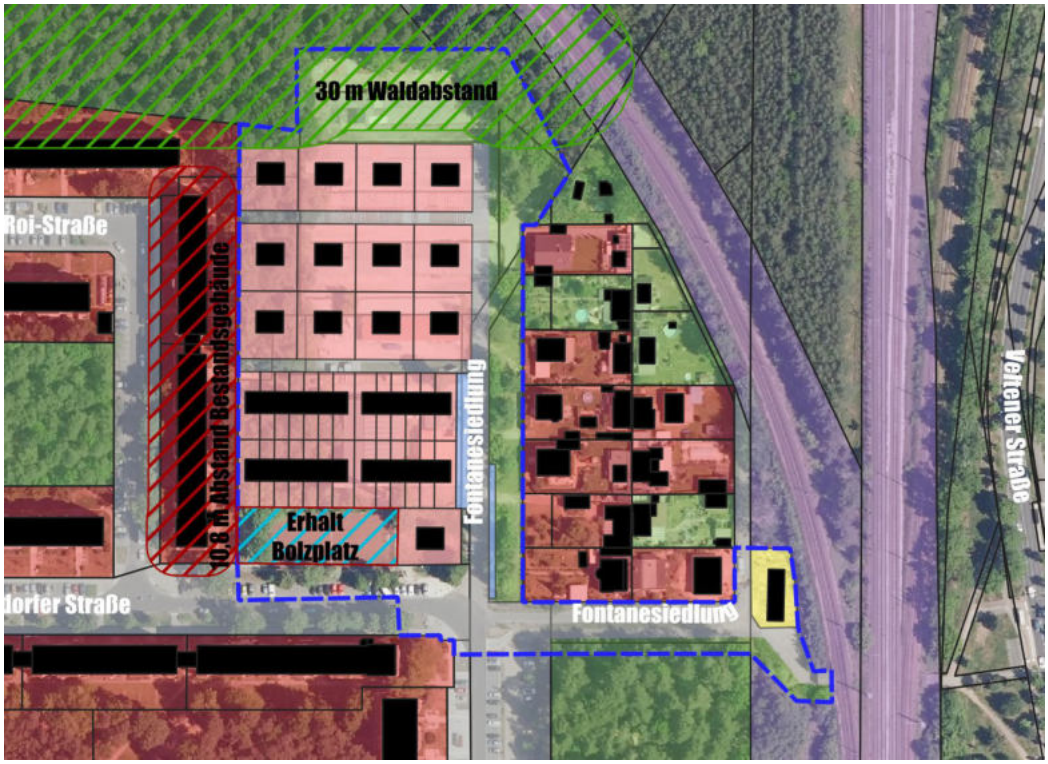
Analog zur Variante 2 beim Garagenhof Hradeker Straße wurde geprüft, welches Baupotenzial bei einer vollständigen Parzellierung des Bereichs zugunsten von freistehenden Einfamilienhäusern entstünde. Auch hier wurde eine verdichtete Bauweise mit 450 qm Grundstücksgröße angedacht, was den Bau von 21 Einfamilienhäusern ermöglichen würde. Bei der hier dargestellten vollständigen Umwandlung in einen Einfamilienhausstandort würde der Garagenhof mit seinen 206 Stellplätzen vollständig entfallen und das Gebiet selbst seinen eigenen Stellplatzbedarf auf den Grundstücken decken. Der Ersatz für die entfallenden 206 Stellplätze wäre dann an einer anderen Stelle innerhalb des Wohnquartiers nachzuweisen (vgl. Teil II, Kapitel 6.4.5)

Abb. 13: Städtebauliche Prinzipskizze Fontanesiedlung – Variante 2

Variante 2a:

Die Untervariante 2a sieht angrenzend an die verdichtete Bebauung im Quartier zunächst eine weiter verdichtete Eigenheimbebauung in Form von Reihenhäusern vor. Gegenüber Variante 2 werden 8 freistehende Gebäude durch 20 Reihenhäuser ersetzt, so dass insgesamt 39 Eigenheime entstehen würden. Der Stellplatzbedarf für die Reihenhäuser wird in einer Sammelanlage am Gebietseingang konzentriert. Der Garagenhof würde vollständig ersetzt und an einem anderen Standort innerhalb des Wohnquartiers kompensiert werden.

Abb. 14: Städtebauliche Prinzipskizze Fontanesiedlung – Variante 2a



Variante 3:

Die Variante 3 greift die Idee der Ursprungsplanung aus den 1970er-Jahren auf, das Quartier durch Hochhäuser als städtebauliche Dominanten im Übergang zur angrenzenden Landschaft abzurunden. Diese entstünden in unmittelbarer Nähe zum geplanten S-Bahn-Haltepunkt und würden somit eine verdichtete, optimal angebundene neue Wohnlage schaffen. Durch die Randlage im Quartier würde die umliegende Bebauung nur im geringen und zumutbaren Maß durch zusätzliche Verschattung beeinträchtigt.

Die dargestellten beiden Hochhäuser mit 16 Geschossen könnten rund 150 Wohnungen umfassen. Durch die Errichtung einer Quartiersgarage mit 257 Stellplätzen könnte ein großer Teil der entfallenden Stellplätze kompensiert und auch die neu entstehenden Bedarfe überwiegend am Standort gedeckt werden. Im Saldo aus wegfallenden Garagen, neuen Bedarfen und der Quartiersgarage verbleibt allerdings ein Defizit von 69 Stellplätzen. Dieses könnte durch eine größere Dimensionierung der Quartiersgarage kompensiert werden. Das Foto zeigt ein Referenzprojekt aus Erfurt.

Abb. 15: Städtebauliche Prinzipskizze Fontanesiedlung – Variante 3

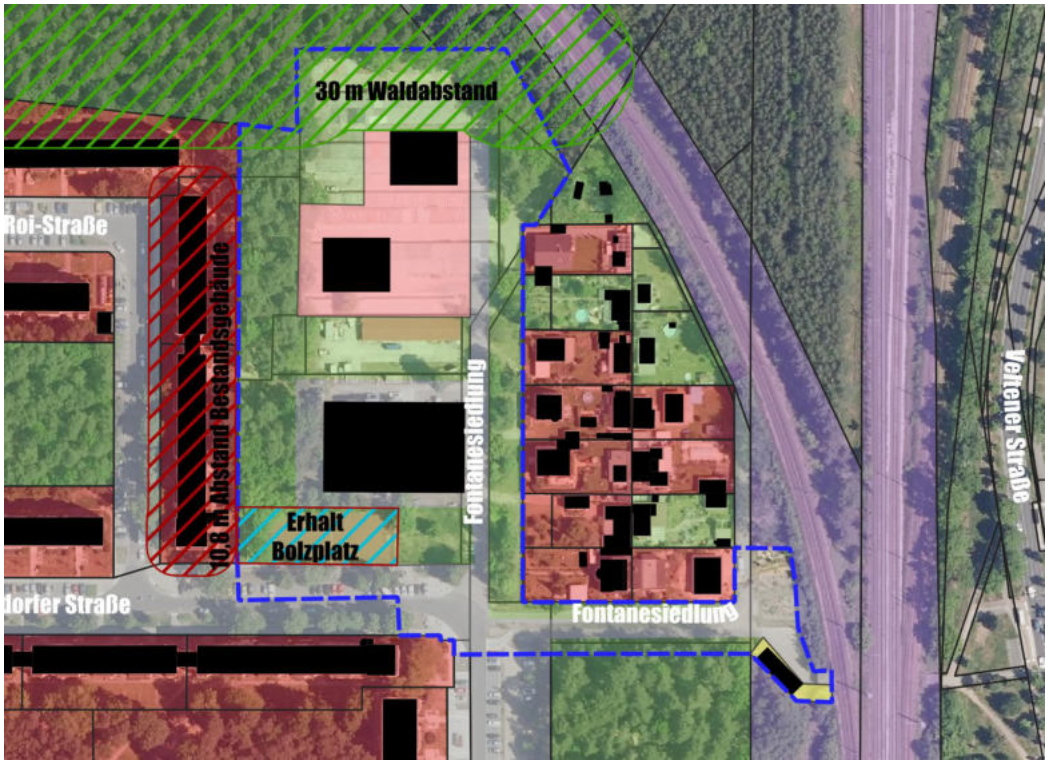
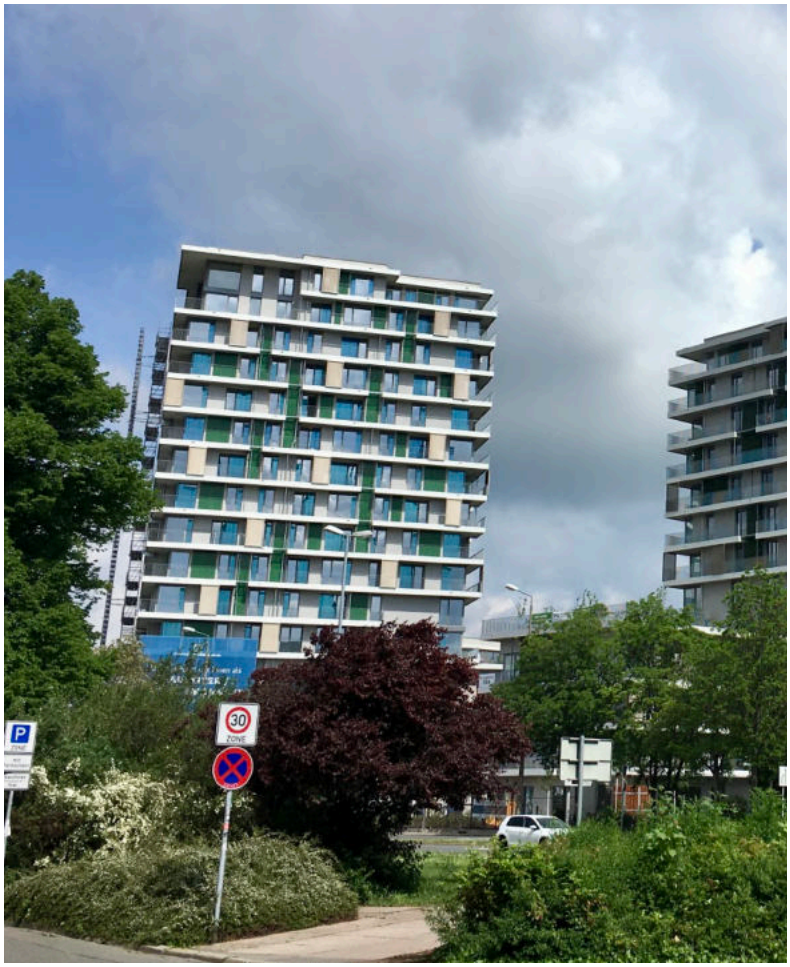


Abb. 16: Städtebauliche Prinzipskizze Fontanesiedlung – Beispiel Hochhaus [4]



Mengengerüst der Varianten im Vergleich:

	Variante 1	Variante 3	Variante 2	Variante 2a
Wohnen	50	Höchste Anzahl: 150	Geringste Anzahl: 21	Höchste Anzahl im Eigentum: 39
Bautypen	Orientierung am Umfeld des gesamten Quartiers Nord		Orientierung am gesamtstädtischen Bedarf	

Auf Basis der städtebaulichen Prinzipskizzen kann eine Grundsatzdiskussion geführt werden, welche Entwicklungsrichtung aus Sicht der Stadt, der Wohnungsunternehmen und der Quartiersbevölkerung zielführend ist, um im Anschluss eine Vorzugsvariante zu erarbeiten und diese im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung baurechtlich zu sichern.

4 Neugebautes Hochhaus in Erfurt (Juri-Gagarin-Ring), Quelle: StadtBüro Hunger

2.4 Stadtgestalterische Aufwertung – Giebelgestaltung der Wohnungsunternehmen

HWB und WGH verfolgen unterschiedliche Konzepte der Giebelgestaltung durch anspruchsvolle Bemalung, die gleichzeitig auf die jeweilige Eigentümerin der Häuser hinweist. Das Programm soll als Beitrag zur Adressenbildung und Image-Aufwertung fortgesetzt werden.

Abb. 17: Beispiele für Giebelgestaltungen in Hennigsdorf Nord[5]

Die Fassadengestaltung an den WGH-Gebäuden in Hennigsdorf Nord ist weitgehend abgeschlossen. Es fehlt nur noch ein Gebäude an der Alsdorfer Straße. Die folgende Liste fasst den Sachstand und die Planungen der HWB zur Fassadengestaltung zusammen. Die Sanierung bezieht sich auf die gesamten Fassaden. Die punktuelle Motivgestaltung der Giebel wird ggf. bei erneutem Sanierungsbedarf angepasst.

Gebäude der HWB	Fassade	Giebelbild
Alsdorfer Straße 1 - 7	langfristige Planung	Eventuell Erneuerung mit Fassade
Alsdorfer Straße 48 - 56	langfristige Planung	keine Erneuerung - Baum
Hradeker Straße 10 - 16	langfristige Planung	kein Giebel vorhanden
Reinickendorfer Straße 1 - 7	Erneuerung bereits erfolgt	Erneuerung bereits erfolgt
Reinickendorfer Straße 2 - 12	Erneuerung bereits erfolgt	Erneuerung bereits erfolgt
Rigaer Straße 20 - 28	langfristige Planung	keine Erneuerung - Bäume
Rigaer Straße 30, 30A, 30B	Erneuerung bereits erfolgt	keine aufwendige Gestaltung geplant
Rigaer Straße 5, 5a	Reinigung	

5 Quellen: HWB / StadtBüro Hunger

2.5 Image-Kampagne

Hennigsdorf Nord hat ein Imageproblem. Das Quartier hat stadtstrukturelle Vorteile, eine gute Versorgungslage in den Bereichen der Dienstleistungen/ soziale Betreuung und keine gravierenden städtebaulichen Missstände, hat aber weder ein besonderes Merkmal noch einen besonderen Namen. Eine Image-Kampagne für das Quartier könnte das ändern. Die Maßnahmen im Einzelnen:

- Mediale Imagekampagne zum Herausstellen der Vorteile des Wohnens auf Basis des im Konzept herausgearbeiteten Stärkenprofils und Leitbildes.
- „Stadtteildetektive“ - Kinder erleben ihren Stadtteil, Initiative der Schule im Rahmen des Sach-Unterrichts
- Mapping Storys (Wiederholung des im Herbst 2020 im Albert-Schweitzer-Quartier vom Verein SocialVisions konzipierten und durchgeführten Workshops, bei dem sich Kinder mit ihrem Quartier künstlerisch-kreativ auseinandersetzen. Ausgerüstet mit Kameras und Diktiergerät haben die Kinder ihre unmittelbare Umgebung erkundet, Anwohner befragt, Lieblingsplätze oder unbeliebte Orte aufgesucht und sich oder die Nachbarschaft fotografisch in Szene gesetzt.)

Zeitraum: kurzfristig verantwortlich: Stadt

2.6 Maßnahmenübersicht

Abb. 18: Maßnahmentabelle Städtebau und Image[6]

Nr.	Zeitliche Priorität	Handlungsfelder und Einzelprojekte Projektbeschreibung	Zuständigkeit	Geschätzte Kosten in T€
S1	mittelfristig	Aufwertung des Gebietsauftaktes - städtebauliche Vertiefungsstudie	Stadt	25
S2	kurzfristig	Aufwertung der zentralen Kreuzung - städtebauliche Vertiefungsstudie	Stadt	25
S3	kurzfristig	Wohnungsneubau auf Garagenhof Hradeker Str. der HWB und Neugestaltung des Freiraumes – städtebauliche Vertiefungsstudie/Bebauungsplan	Stadt	75
S4	mittelfristig	Umstrukturierung des Garagenhofes und des Bereiches des alten Heizkraftwerkes am Nordende der Fontanesiedlung – städtebauliche Vertiefungsstudie/ BPlan	Stadt	100
S5	kurzfristig	Gestalterische Aufwertung durch Weiterführung der Giebelgestaltung	Wohnungs-unternehmen	100[7]
S6	kurzfristig	Imagekampagne für Hennigsdorf Nord – ggf. mit Suche eines neuen Namens	Stadt	20 p.a.

6 Zeitliche Priorisierung: Kurzfristig: bis 2027, Mittelfristig: bis 2032, Langfristig: bis 2040, Geschätzte Kosten in T€: n.N. = noch nicht ermittelt, bzw. noch nicht ermittelbar, k.A. = keine Angabe

7 Kostenschätzung auf Basis von Einschätzung der WGH: pro Giebel 20.000 €, 3 Giebel der WGH, ergänzt: 2 Giebel der HWB

3 Bewohnerstruktur

3.1 Resümee der Analyse

Sowohl die Ergebnisse der Befragung als auch die Einschätzungen der Akteure der Gemeinwesenarbeit haben gezeigt, dass die Nachbarschaften relativ stabil sind und die soziale Mischung weitgehend erhalten ist.

Sowohl der Anteil der Kinder und Jugendlichen als auch der Anteil der Senioren ist höher als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Das ist ein Beleg für den Zuzug vor allem von Familien mit Kindern, der sich mit der natürlichen Alterung der Stammbewohner:innenschaft verstärken wird. Gleichzeitig wird die Zahl der Hochbetagten steigen. Stadt und Wohnungsunternehmen stehen vor der Aufgabe, sowohl den Bedürfnissen der Seniorinnen und Senioren als auch der Familien mit Kindern in besonderer Weise Rechnung zu tragen.

Mit dem Generationswechsel einher geht die tendenzielle Erhöhung des Anteils von Haushalten mit niedrigen Einkommen und mit Migrationshintergrund. Die durchschnittlichen Einkommen der Haushalte in Nord liegen unter dem städtischen Durchschnitt, wobei es auch einen nicht geringen Anteil von Gutverdienern gibt.

Die Anforderungen an das Sozialmanagement der Wohnungsunternehmen werden mit dem Wandel der Bewohner:innenstruktur und den gewachsenen Bedürfnissen vor allem neu hinzugezogener Familien wachsen.

3.2 Maßnahmen

3.2.1 Förderung sozial gemischter Nachbarschaften durch sensible Belegungspolitik

Die Wohnraumvergabe sollte unter der Prämisse erfolgen, einseitige Belegungsstrukturen zu vermeiden. Die vertrauensvolle Abstimmung zwischen Wohnungsunternehmen und Stadt bei der Vergabe von gefördertem Wohnraum ist entscheidend für die Vermeidung sozialer Brennpunkte

3.2.2 Verstärkung der Mieter:innenbetreuung zur Förderung des sozialen Zusammenhalts

Ausbau des Sozialmanagements der Wohnungsunternehmen in Korrespondenz mit der Gemeinwesenarbeit der Stadt (vgl. Teil II, Kapitel 7)

3.2.3 Fortsetzung und Evaluation des „Hennigsdorfer Wegs“

Die in Hennigsdorf praktizierte Flexibilisierung der Belegungs- und Mietpreisbindung hat sich als Erfolgsmodell erwiesen, dass angesichts der sich laufend ändernden Rahmenbedingungen periodisch hinsichtlich seiner Zielgenauigkeit zu überprüfen ist.

- regelmäßige Evaluation durch Sekundäranalyse der Sozialdaten aus der Kommunalstatistik (z.B. Abgleich der Zahl der Leistungsempfänger auf

Adressenbasis)

3.2.4 Monitoring der Nutzungskonkurrenz mit dem Berliner Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in Hennigsdorf ist eng mit dem Berliner Wohnungsmarkt verflochten, auch da der Weg von Hennigsdorf ins Berliner Zentrum kürzer ist als von vielen Berliner Wohngebieten aus. Daher gilt es zunehmend im Blick zu behalten, ob und inwieweit Hennigsdorfer:innen, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind, in dieser Nutzungskonkurrenz bestehen können.

- Systematisches Monitoring von anonymisierten Sozialdaten der Zuziehenden über die Wohnungsunternehmen

Abb. 19: Maßnahmentabelle Bewohner:innenstruktur [8]

Nr.	Zeitliche Priorität	Handlungsfelder und Einzelprojekte Projektbeschreibung	Zuständigkeit	Geschätzte Kosten in T€
B1	kurzfristig	Förderung sozial gemischter Nachbarschaften durch sensible Belegungspolitik	Stadt/Wohnungs-unternehmen	50 p.a.[9]
B2	kurzfristig	Verstärkung der Mieter:innenbetreuung zur Förderung des sozialen Zusammenhalts	Wohnungs-unternehmen	50 p.a.[10]
B3	mittelfristig	Fortsetzung und Evaluation des „Hennigsdorfer Wegs“	Stadt/HWB	20
B4	kurzfristig	Anonymisiertes Monitoring der Weg- und Zuzüge	Stadt/Wohnungs-unternehmen	20 p.a.[11]

8 Zeitliche Priorisierung: Kurzfristig: bis 2027, Mittelfristig: bis 2032, Langfristig: bis 2040,Geschätzte Kosten in T€: n.N. = noch nicht ermittelt, bzw. noch nicht ermittelbar, k.A. = keine Angabe

9 Kostenschätzung auf Basis von Einschätzung der WGH: 20.000 p.a. im laufenden Betrieb, gleicher Betrag für die HWB angesetzt zzgl. Anteil der Stadt für Koordination

10 Kostenschätzung auf Basis von Einschätzung der WGH: 20.000 p.a. im laufenden Betrieb, gleicher Betrag für die HWB angesetzt zzgl. Anteil der Stadt für Koordination

11 Kostenschätzung auf Basis derartiger Verfahrensbegleitung des StadtBüro Hunger in Magdeburg, Cottbus und Sangerhausen (WU übergeben Fragebögen an ein- und auszie-hende Haushalte, systematische Auswertung durch beauftragtes Büro mit halbjährlicher Berichterstattung)

4 Wohnverhältnisse

4.1 Resümee der Analyse

Hennigsdorf Nord ist ein Quartier, in dem die Mehrheit der Bevölkerung gut und günstig leben kann. Durch die effizienten Grundrisse sind Wohnungen, die einst häufig für 3- bis 4-köpfige Familien konzipiert waren, heute auch für kleinere Haushalte noch erschwinglich.

Der Vorteil der Wohnraumstruktur mit einem großen Anteil von 3-Raum-Wohnungen und einer durchschnittlichen Wohnfläche von 58,9 qm liegt darin, dass ein Großteil der Wohnungen den Flächengrenzen der Richtlinien für die Angemessenheit zur Übernahme der Kosten der Unterkunft entsprechen, hier also im Quartiersvergleich recht preiswert und kompakt gewohnt werden kann.

Dennoch wendet ein erheblicher Teil der Menschen im Quartier einen großen Anteil seines Einkommens für die Wohnkosten auf. Großes Potenzial für aufwändige Sanierungen mit hohen Mietsteigerungen besteht somit nicht.

Zwar sind 30% der Wohnungen im Quartier barrierefrei, dennoch wurde in der Befragung der Wunsch nach mehr Aufzügen am meisten genannt. Erforderlich ist ein Förderprogramm, das einen Aufzugseinbau zu Konditionen ermöglicht, die es den Menschen im Quartier ermöglicht, ihre Wohnung auch nach einer entsprechenden Modernisierung zu halten.

4.2 Maßnahmen

Die Maßnahmen beziehen sich vor allem auf die Modernisierung des Bestandes und auf den Abbau vorhandener Defizite in den Übergangsbereichen Wohnung – Haus – Umfeld, die in der Haushaltsbefragung klar benannt wurden. Dabei besteht eine Korrespondenz zu den energetischen Maßnahmen (vgl. Teil II Kapitel 9), bei denen sich etwaige Maßnahmen an der Gebäudehülle auch auf die Gestaltung auswirken, andere Maßnahmen dagegen auf die wirtschaftliche Leistbarkeit der gesamten Wohnkosten und/oder die Wohnqualität.

Im Quartier sind laut Masterplan Wohnen zwei Flächen mit einem Wohnungsbaupotenzial von ca. 250 Wohnungen identifiziert worden. Zusätzlich kann zwischenzeitlich die Fläche des Heizhauses und die nördlich angrenzenden Nutzungen als weitere Potenzialfläche angesehen werden (s. Teil II, Kapitel 2.3.2). Angesichts des Ziels einer sozial gemischten Bewohner:innenstruktur und eines vielfältigeren Wohnraumangebots sollte ergänzender Wohnungsbau im Quartier im höherpreisigen Marktsegment und in kleinteiliger Bebauungsform erfolgen.

Aufgrund des überschaubaren gesamtstädtischen Bedarfs bis 2030 laut Wohnraumbedarfsprognose ist aus heutiger Sicht eine mittelfristige Realisierung von Neubauvorhaben anzustreben.

4.2.1 Fortsetzung der Fassaden- und Strangsanierung, Dämmung, Haustechnik

Die WGH plant folgende Maßnahmen an den Fassaden und Leitungen:

- innenliegende Regenwasserabflüsse (Schmetterlingsdächer)
- Sanierung der Abwasser-, und Frischwasserstränge
- Umstellung der RW-Entwässerung auf Versickerung vor Ort
- Umsetzung je nach Priorisierung und Schadensausmaß. Mit der innenliegenden RW-Leitungssanierung wurde bereits begonnen

Die HWB plant in den unterschiedlichen Bereichen ihrer Bestände in Nord folgende Maßnahmen:

- Fassade streichen (gesamter Bestand)
- LED-Umstellung (gesamter Bestand)
- Giebeldämmung (Bereich Marwitzer Straße)
- Alle Iso-Scheiben erneuern (Plattenbauten)
- Kellerdeckendämmung (Plattenbauten)

4.2.2 Instandsetzung / Erneuerung der Hauseingangsbereiche, Treppenhäuser und unmittelbaren Übergänge zum Wohnumfeld

Die WGH plant folgende Maßnahmen an den Hauseingangsbereichen, Treppenhäusern und Übergängen zum Wohnumfeld:

- Pflasterung zum Hauszugang
- Fahrradanlehnbügel mit Mittelholm (2 - 3 Stück pro Zugang)
- Möglichkeit für die Unterstellung von Rollatoren und Kinderwagen
- Beleuchtete Klingeltableaus mit einheitlichen Namensschildern
- Erneuerung von regensicheren und ausreichend großen Briefkastenanlagen
- Mieter:inneninformationskästen in den Hauszugangsbereichen, ggf. auch in elektronischer Art zur besseren Kommunikation von Verwaltung und Bewohner:innen, zudem Imageverbesserung
- Aufstellung von Sitzmöbeln neben den Hauszugängen, Bereiche zum Verweilen, zum Treffen und zum Austausch -> Identifikation mit dem Wohnumfeld, Behaglichkeit = Zufriedenheit
- Brandschutztechnische Ertüchtigungen im Bereich TH-Türen, Deckenschottungen, u.a.

- Treppenhaussanierung, Rückbau von Stolperschwellen in den Kellergängen, Belege auf den Treppenstufen mit nachleuchtenden Streifen zur Unfallreduzierung, Einbau von Glasfaserleitungen vom Keller (NE 3) bis in die Wohnung (Netzebene NE4)

Die HWB plant folgende Maßnahmen an den Hauseingangsbereichen, und Treppenhäusern:

- Sanierung der Treppenhäuser (Marwitzer Straße)
- Überarbeitung Eingangsbereiche und Treppenhäuser inkl. Klingelanlagen (Plattenbauten)

4.2.3 Prüfung Anbau/Nachrüstung Balkone

Für den Bereich Marwitzer Straße beabsichtigt die HWB den Anbau von Balkonen zu prüfen.

4.2.4 Schrittweise Erhöhung des Anteils barrierefreier/armer Wohnungen

Der Wunsch nach mehr barrierearmen und -freien Wohnungen wurde in der Befragung prioritär angesprochen. Angestrebt wird der schrittweise Abbau von Schwellen innerhalb der Wohnung bei anstehenden Modernisierungsmaßnahmen. Die Nachrüstung des Bestandes mit weiteren Aufzügen muss wirtschaftlich leistbar für die Wohnungsunternehmen wie für die Haushalte sein – das setzt eine entsprechende Förderung voraus.

4.2.5 Ergänzender kleinteiliger Wohnungsneubau, zum Teil im gehobeneren Mietpreisniveau

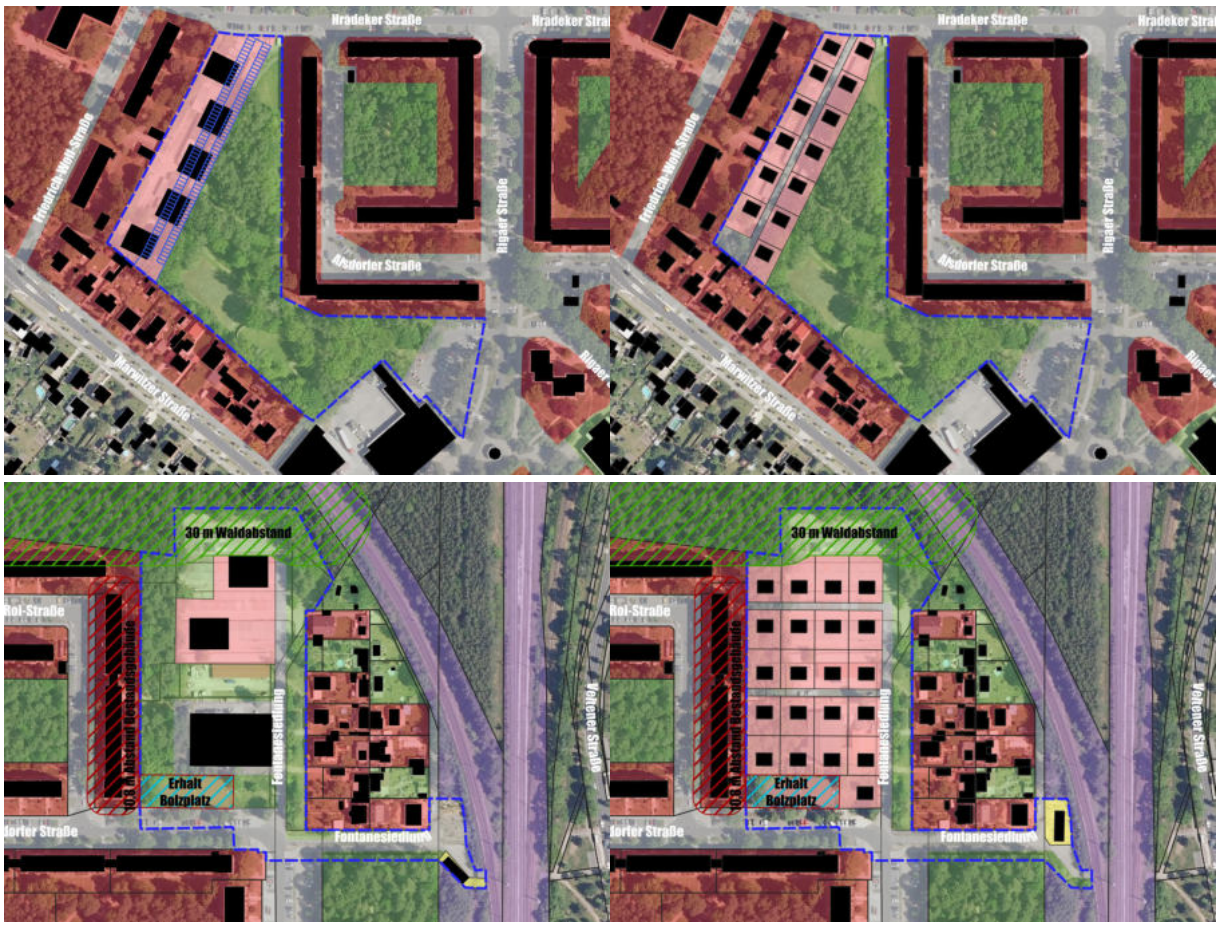
Für den ergänzenden kleinteiligen Wohnungsneubau wurden in Teil II, Kapitel 2 jeweils mehrere Varianten für 2 Standorte zur Diskussion gestellt. Diese zeigen eine erhebliche Spannweite an potenziellen Wohnformen, -flächen und der Anzahl der jeweils entstehenden Wohnungen auf.

Allen Varianten gemeinsam ist, dass sie zum Ziel haben, das Wohnungsangebot im Quartier Hennigsdorf Nord breiter aufzustellen. Dies kann erreicht werden, indem das bisherige Angebot an preiswerten und eher kleinen Mietwohnungen um Wohnformen ergänzt wird, die sowohl im eher gehobenen Mietpreissegment als auch im Wohneigentum angeboten werden könnten. Auf diese Weise könnte eine vielfältigere soziale Durchmischung erreicht werden, was sich auch positiv auf die weiteren Angebote im Quartier auswirken dürfte.

Um die in Teil I, Kapitel 2 geschilderte Vielfalt zusammenfassen zu können, wurden aus den Varianten der städtebaulichen Prinzipskizzen eine Minimal- und eine Maximalvariante kombiniert:

Abb. 20: Städtebauliche Prinzipskizzen, Minimal und Maximalvarianten

Maximalvariante (Hradeker V1a / Fontane V3) Minimalvariante (beide V2 = nur EFH)



In der Maximalvariante – kombiniert aus der Variante 1a für die Hradeker Straße und der Variante 3 für die Fontanesiedlung – würden bis zu 225 Wohnungen im Geschosswohnungsbau mit einer Geschossfläche von 22.800 qm entstehen. Bei angenommenen Baukosten von 3.500 bis 4.000 Euro / qm hätte dies Gesamtkosten in Höhe von 80 bis 92 Mio. Euro zur Folge. Bei allen Varianten sind zusätzlich auch die Kosten für den Ersatz der entfallenden Stellplätze in den Garagen zu berücksichtigen (s. Teil II, Kap. 6.4.5).

In der Minimalvariante – kombiniert aus der Variante 2 für die Hradeker Straße und der Variante 2 für die Fontanesiedlung – entstünden 34 Einfamilienhäuser mit einer Geschossfläche von 5.440 qm. Bei angenommenen Baukosten von 2.500 bis 3.000 Euro / qm hätte dies Gesamtkosten in Höhe von 14 bis 16 Mio. Euro zur Folge.

Alle Varianten könnten sowohl durch die HWB als heutige Eigentümerin des überwiegenden Teils der Flächen geplant, gebaut und dauerhaft vermietet werden oder nach einem Verkauf der Grundstücke durch andere Investoren bzw.

private Eigeneigentümer umgesetzt werden. Ersteres würde eine Erweiterung des HWB-Portfolios in bislang nicht bediente Marktsegmente zur Folge haben.

Abb. 21: Maßnahmentabelle Wohnverhältnisse

Nr.	Zeitliche Priorität[12]	Handlungsfelder und Einzelprojekte Projektbeschreibung	Zuständigkeit	Geschätzte Kosten in T€
W1	kurzfristig	Fortsetzung der Fassaden- und Strangsanierung, Dämmung, Haustechnik	Wohnungs-unternehmen	500 p.a.[13]
W2	kurzfristig	Instandsetzung / Erneuerung der Hauseingangsbereiche, Treppenhäuser und unmittelbaren Übergänge zum Wohnumfeld	Wohnungs-unternehmen	1.000[14]
W3	kurzfristig	Prüfung Anbau/Nachrüstung Balkone	HWB	10[15]
W4	langfristig	Schrittweise Erhöhung des Anteils barrierefreier/armer Wohnungen, Prüfung der Nachrüstung weiterer Aufzüge	Wohnungs-unternehmen	50[16]
W5	mittelfristig	Ergänzender kleinteiliger Wohnungsneubau im gehobeneren Mietpreisniveau (Minimalvariante: 34 EFH, 5.400 qm GF)	Wohnungs-unternehmen / privat	14.000 bis 16.000
W6	mittelfristig	Ergänzender kleinteiliger Wohnungsneubau im gehobeneren Mietpreisniveau (Maximalvariante: 2 Hochhäuser, 5 Stadtvillen, zus. 225 WE, 22.800 qm GF)	Wohnungs-unternehmen / privat	80.000 bis 92.000
W7	mittelfristig	Erschließung Garagenhof Hradeker Straße für Wohnungsbau (100 € / qm)	Investor	630
W8	mittelfristig	Erschließung Garagenhof Fontanesiedlung für Wohnungsbau (100 € / qm)	Investor	2.100

12 Zeitliche Priorisierung: Kurzfristig: bis 2027, Mittelfristig: bis 2032, Langfristig: bis Geschätzte Kosten in T€: n.N. = noch nicht ermittelt, bzw. noch nicht ermittelbar, k.A. = keine Angabe

13 Schätzung WGH: 300 T€ p.a., hochgerechnet auf gesamten Geschosswohnbestand

14 Schätzung WGH: 600 T€, hochgerechnet auf gesamten Geschosswohnbestand

15 Schätzung HWB: 10 T€ nur für Gutachten zur Prüfung, weiteres Vorgehen abhängig von weiterer Entwicklung der Förderkonditionen bzw. Nachfrage

16 Schätzung WGH: 50 T€ nur für Gutachten zur Prüfung, weiteres Vorgehen abhängig von weiterer Entwicklung der Förderkonditionen bzw. Nachfrage

5 Freiraumstruktur und Klimaschutz

5.1 Resümee der Analyse

Aus dem Ergebnis der Befragung ist erkennbar, dass der Freiraum eine besondere Bedeutung für das Erleben des Quartiers durch die Bewohnerinnen und Bewohner hat. Für sie ist der gestalterisch ansprechende und nutzbare Freiraum ein wichtiges Kriterium in der Beurteilung ihrer persönlichen Wohnsituation. Die Aufwertung des Freiraumes kann deshalb einen zentralen Beitrag zur positiven Identifizierung der Nachbarschaften mit ihrem Quartier leisten.

Das Freiraumsystem des Quartiers ist flächenmäßig großzügig angelegt und über kurze Wege für die Bewohner:innen erreichbar. Die Randlage zum angrenzenden Wald bietet ein zusätzliches Freiraumpotential mit positiver klimatischer Wirkung.

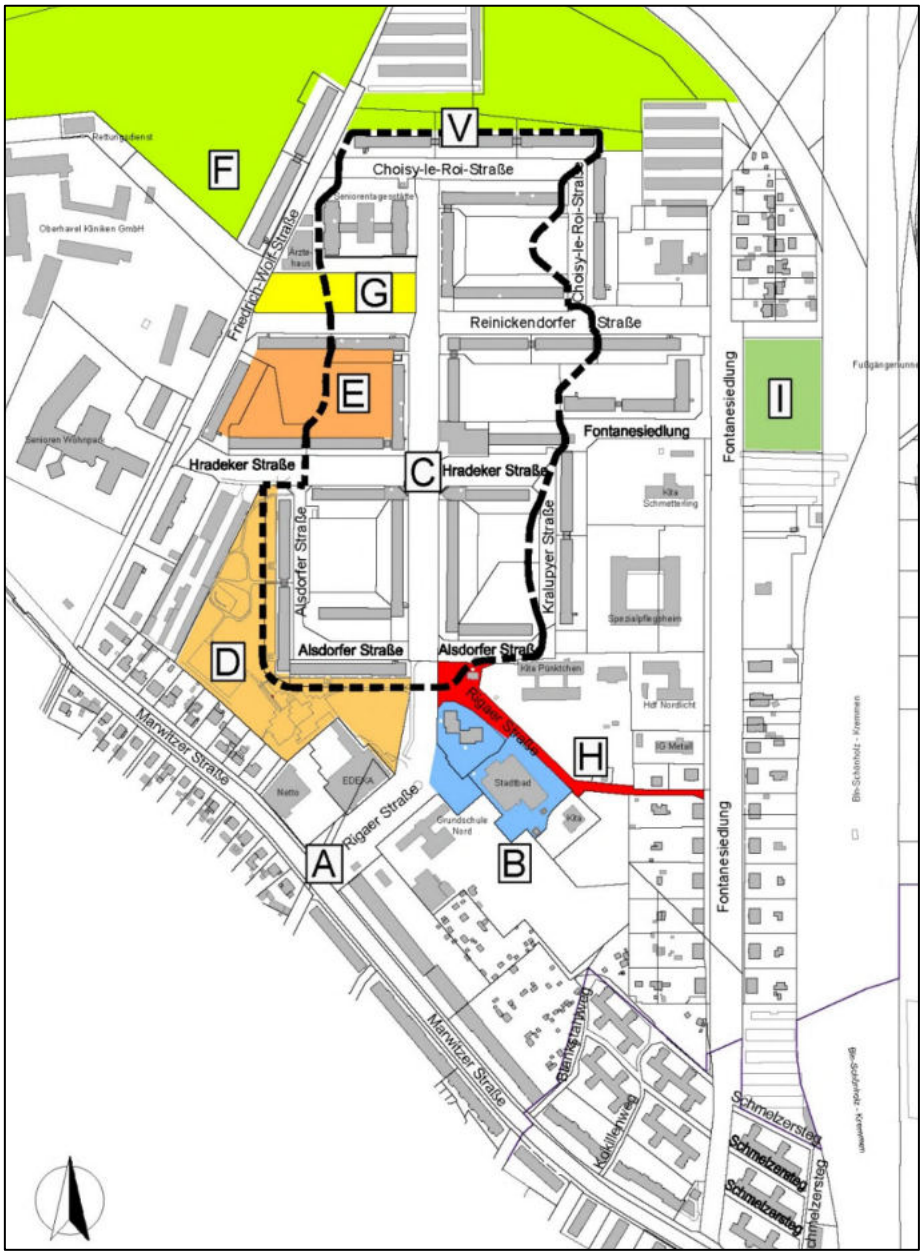
Durch die gewählte Bebauungsform stehen große durchgrünte Innenhöfe zur Verfügung, deren Aufenthaltsqualität allerdings steigerungsfähig ist. Die zum Teil bereits sanierten Wege innerhalb der Höfe sind nur teilweise miteinander verknüpft und als vernetztes Gesamtsystem nicht erlebbar.

Der öffentliche Freiraum ist weitläufig und durchgrünt, aber mit nur geringer gestalterischer Prägnanz. Das straßenbegleitende Grün konkurriert mit den sonstigen Anforderungen im Straßenbau, wie Versorgungsleitungen, Entwässerungsanlagen oder Stellflächen. Als Schwerpunkte mit Aufwertungspotential wurden identifiziert (vgl. Abb. 22 Maßnahmenübersichtsplan):

- der Quartiersauftakt,
- die Quartiersmitte an der zentralen Kreuzung,
- der Grünzug südlich der Hradeker Str.,
- der „Gelbe Platz“ an der Reinickendorfer Str.
- der „Stadtbadpark“ mit der anschließenden Baumallee bis zur Fontanesiedlung.

Im Quartier ist die räumliche Verteilung der öffentlich nutzbaren Spielplätze gut. Aufgrund ihrer Ergänzung durch Spielgelegenheiten in den halböffentlichen Innenhöfen der Wohnungsbauunternehmen wird der fußläufige Bedarf gedeckt. Ergänzungen dazu sollten der jeweiligen Altersgruppe entsprechen und thematisch stärker inszeniert werden. U.a. bietet der Stadtbadpark im öffentlich nutzbaren Freiraum viel Potenzial für neue Ideen und Vielfalt für die verschiedenen Bedarfe der Altersgruppen. Maßstab für den Bedarf sind die in der Spielplatzbedarfsplanung der Stadt Hennigsdorf identifizierten Bedarfe für die unterschiedlichen Altersgruppen.

Abb. 22: Maßnahmenübersichtsplan



Legende:

- A - Quartiersauftakt
- B - Stadt - Bad - Park
- C - Quartiersmitte
- D - Grünzug
- E - Hof 2 - Klimagarten
- F - Forst
- G - Gelber Platz
- H - Baumallee
- I - 2030 Wald
- V - Verbindungsweg

5.2 Klima und Vegetation

5.2.1 Wald

Die Randlage zum angrenzenden Wald wirkt sich positiv auf das Quartiersklima aus und ist zudem ein Freizeit- und Erholungspotential.

Um die Potenziale des angrenzenden Waldes als Erholungswald beurteilen zu können, wird ein forstliches Gutachten zum Gehölzbestand angeraten. Dazu gehört eine Bestandsaufnahme der Unterholzvegetation in Hinblick auf Klimaerwärmung (Hitzestress, Frost, Windbruch, zunehmende Waldbrandgefahr). Zusätzliche artenschutzfachliche Gutachten können Aufschluss geben über die Lokalisierung der Schutzhabitate von Flora und Fauna. Infolgedessen könnten Sperrkreise für Besucher angelegt werden, um schützenswerten Lebensraum für die Zukunft weiterhin zu erhalten.

Gleichzeitig wird empfohlen, in Abstimmung mit der lokalen Feuerwehr die Vorgaben zum Brandschutz für die angrenzende Wohnbebauung für den Härtefall eines Waldbrandes zu prüfen. Die schnelle Erreichbarkeit im Einsatzfall und die Prüfung der Rettungswege für die nördlichen Wohnbebauungen sind dabei im besonderen Fokus. Entlang der Waldkante wäre ein Schutzstreifen mit artenreicher Höhenstaffelung aus Laubgehölzen eine Variante, wenn die entsprechenden Flächen im Zuge eines Flächentausches mit der Landesforstverwaltung Brandenburg und den jeweiligen Wohnungsbauunternehmen zur Verfügung stünden. Daraus resultiert auch, insbesondere für das Wohnungspotenzial am Heizwerk, ein notwendiger Abstand von 30 m von der Waldkante bis zur Neubebauung.

5.2.2 Quartiersbaum der Zukunft

Um im Quartier markanten Orten ein Gesicht zu verleihen, sollten prägnante Quartiersbäume akzentuiert im Freiraum gesetzt werden. Damit werden Orte und Treffpunkte mit Namen geschaffen, wie „An der krummen Kiefer"". Gemeinsame Pflanzaktionen und kleine Treffen mit den Anwohnern stärken die Gemeinschaft und den Zusammenhalt. Zu achten ist bei der Auswahl eines Quartiersbaumes auf Kronengröße, Habitus, Fruchtansatz, Hitzetoleranz, Trockenstresstoleranz und Streusalzverträglichkeit.

Abb. 23: Markante Bestandskiefer[17]

17 Quelle: Büro Börjes, Hennigsdorf Nord, 2021

5.2.3 Umweltaktionen und Pflanzungen

Umweltbildung

Umweltbildung fängt im Kindesalter an. Um die Thematik Naturschutz und Umwelt im Kitaalltag zu akzentuieren, wäre ein ausgerufener Pflanztag mit Kindern, Eltern, Großeltern und Erziehern möglich. Die Pflanzenspende erfolgt in Form von Kräutern oder einjährigen Stauden aus dem jeweiligen Haushalt der Teilnehmenden. Das gemeinsame Pflanzen und Gießen fördert den Gedanken der Nachhaltigkeit.

Abb. 24: Plakat Kita "Paule Platsch"[18]

Aktionen „Sauberkeit und Ordnung“

Um die Bevölkerung mitzunehmen und ihre Verantwortung für ihr Wohnumfeld zu stärken, wären eine Müllaktion „Frühjahrsputz im Quartier“ oder regelmäßige Aktionstage geeignet.

Nachpflanzungen im Einklang mit Natur- und Artenschutz

Abb. 25: Grünzug südlich der Hradeker Straße[19]

Ergänzungen mit gebietsheimischen Gehölzen können als Flächenpool für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen zum Ausgleich von neuen Versiegelungen durch Bauprojekte dienen. Großzügigen Raum bietet hier der zu entwickelnde Grünzug südlich der Hradeker Straße. Um Flächenkapazitäten mit Jungbäumen zu etablieren, bietet es sich an, Patenschaften für Bäume auszurufen. So könnten

18 Quelle: Büro Börjes, Berlin Lichtenberg, 2021
19 Quelle: Büro Börjes, Hennigsdorf Nord, 2021

Jahrgangsbäume der Abschlussklassen oder der „Baum des Jahres 2030“ über Spendeneinnahmen der Eltern oder lokaler Unternehmen finanziert werden. Ein gemeinsames Pflanzen und Gießen vermittelt Wissen für alle Teilnehmenden.

Abb. 26: Neupflanzungen neben Altbestand[20]

Um die Vegetationsfläche als Schutzhabitat für Brutvögel und als artenreiches Nährgehölz erkennbar zu gestalten, sollte dabei auf kompakte Pflanzanordnungen in dreireihiger Form geachtet werden. Exemplarisch hätte eine dreireihige Hecke eine spätere Bestandsbreite von 5,00 m. Je nach Gegebenheiten könnten diese Module in der Länge gestreckt werden.

5.2.4 Regenwassermanagement

Die Klimaveränderungen und die damit verbundenen Starkregenereignisse stellen eine besondere Herausforderung dar. Nachhaltige Maßnahmen sind die temporäre Regenrückhaltung sowie die Speicherung und Nutzung des Regenwassers. Weitere Versiegelungen von Flächen sollten vermieden und nicht genutzte befestigte Flächen entsiegelt werden.

Das Prinzip der verteilten Versickerung wird in Hennigsdorf Nord bereits angewandt, da es keine Regenwasserkanalisation gibt. Die Versickerung erfolgt über Mulden-Rigolen-Systeme. Gänzlich fehlend sind Regenwasserspeicher und die Nutzung des Regenwassers für die Bewässerung. Dieses bietet sich im Kontext mit den Dachflächen insbesondere in den Innenhöfen der Wohnungsunternehmen an, aber auch bei öffentlichen Gebäuden und Geh- und Aufenthaltsflächen.

Überläufe aus den Systemen können zum Beispiel in gedichtete Teiche münden, so dass hier ein weiteres Wasserelement im Zusammenwirken mit Klima- und Naturschutz sowie Erholungswert geschaffen werden kann.

20 Quelle: Büro Börjes, Panketal

Abb. 27: Maßnahmentabelle Klima und Vegetation[21]

Nr.	Zeitliche Priorität	Handlungsfelder und Einzelprojekte Projektbeschreibung	Zuständigkeit	Geschätzte Kosten in T€
F1	mittelfristig	Machbarkeitsstudie zum Wald	Stadt	5-10T€
F2	kurzfristig	Planerische Vorbereitung -Klima/ Vegetation Quartiersbaum der Zukunft	Stadt/ WGH/ HWB	
F3	kurzfristig	Durchführung Aktionen und Pflanzungen Stadt/ WGH/ HWB	Stadt/ WGH/ HWB	25–50T€
F4	mittelfristig	Regenwassermanagement	Stadt/ WGH/ HWB	k.A.

21 Zeitliche Priorisierung: Kurzfristig: bis 2027, Mittelfristig: bis 2032, Langfristig: bis 2040, Geschätzte Kosten in T€: n.N. = noch nicht ermittelt, bzw. noch nicht ermittelbar, k.A. = keine Angabe

5.3 Wegebeziehungen

Ein wesentlicher Effekt für die Aufwertung und das Erleben des Quartiers als Ganzes ist von der Verknüpfung der Grünflächen zu erwarten. Ein Rundweg (Maßnahme V) verbindet und öffnet während des Spazierengehens den Blick für die Gestaltungsdetails des jeweiligen Freiraums. Die Verbindungswege durch die Höfe und die öffentlichen Freiflächen sollten aufgewertet und barrierefrei ausgebaut werden.

Im Ergebnis entstünde ein Rundweg von 1,66 km Länge (vgl. Abb. 28). Empfohlen wird, für jeden Hof und öffentlichen Freiraum ein eigenes Gesicht oder eine eigene Identität zu gestalten. Wiedererkennungsmerkmale wie Farben, Optik oder verschiedene Materialien prägen erheblich die Aufenthaltsqualität des erlebbaren Freiraums. Wichtige Wegebeziehungen im Bestand sind die Eingangswege zum Klinikgelände, der Waldweg im Norden und die Baumallee zur Fontanesiedlung.

Abb. 28: Übersichtsplan Rundweg

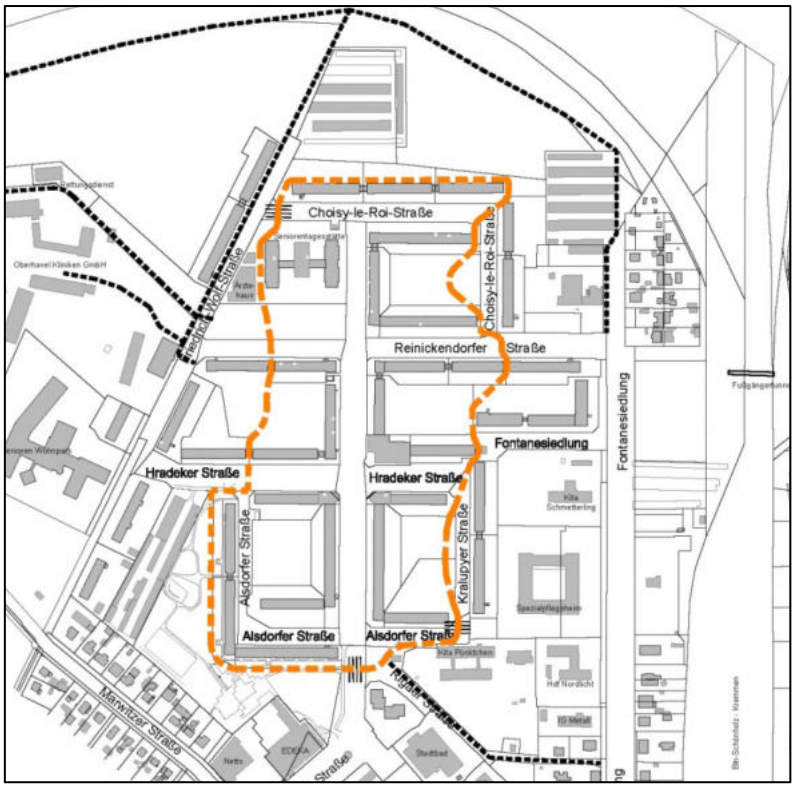


Abb. 29: Maßnahmentabelle Wegebeziehungen[22]

Nr.	Zeitliche Priorität	Handlungsfelder und Einzelprojekte Projektbeschreibung	Zuständigkeit	Geschätzte Kosten in T€
F5	kurzfristig	Planerische Vorbereitung des Rundweges	Stadt / HWB / WGH	40
F6	mittelfristig	Ausbau Rundweg	Stadt / HWB / WGH	300

5.4 Öffentlicher Freiraum

Der öffentliche Freiraum wird in den nachfolgenden Vertiefungsbereichen mit Ideen und Zukunftsperspektiven thematisiert. Es handelt sich um Ideen für weitere Planungen, welche noch auszuarbeiten sind. Freiraumbezogene Themen für den Straßenraum werden im Teil II Kapitel 6 thematisiert.

5.4.1 Quartiersauftakt (Vertiefungsbereich A)

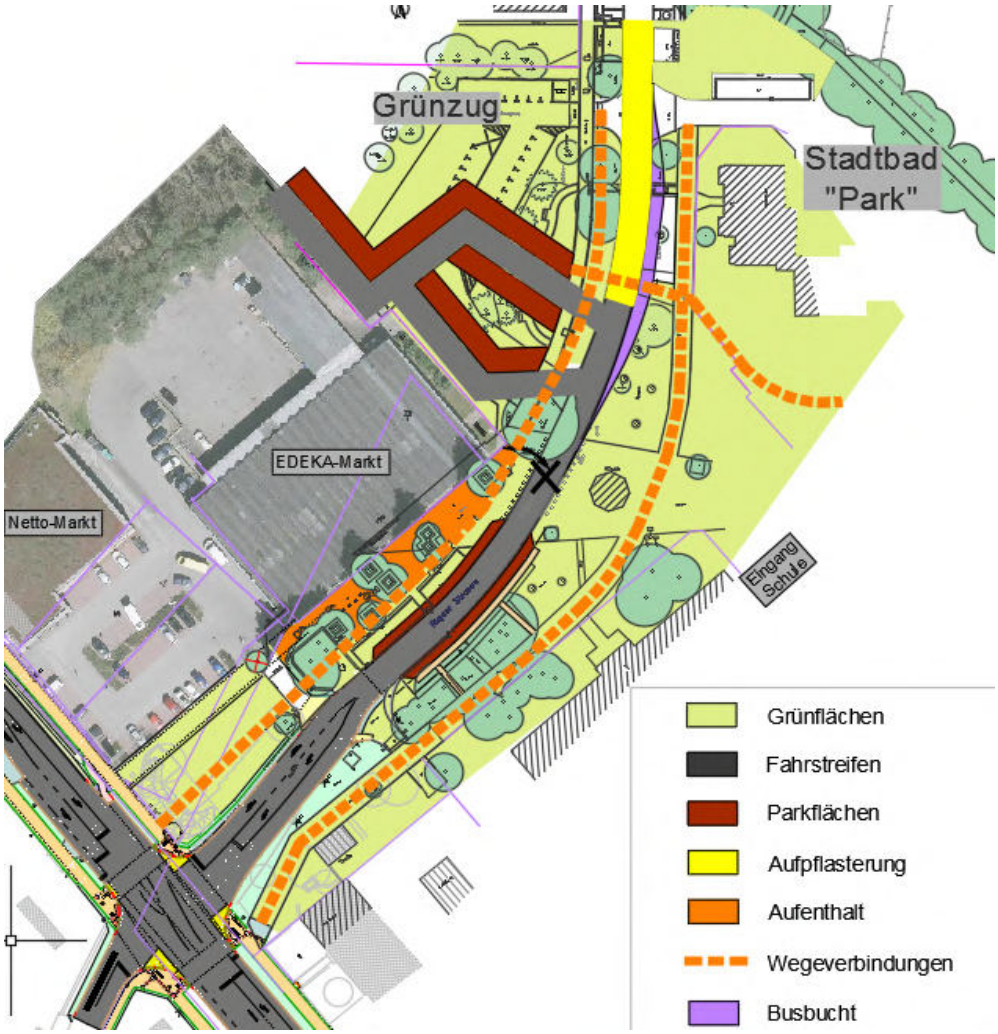
Der gesichtslose Auftakt ins Quartier kann mit einer Neuordnung des Stellplatzangebotes und der sich hieraus ergebenen Flächenpotentiale für den Freiraum erheblich aufgebessert werden. Die Varianten zu der Neuordnung der Stellplätze sind im Teil II, Kapitel 6 dargestellt.

Aus freiraumplanerischer Sicht ist zu empfehlen, die stark befestigten und überwiegend für das Parken genutzten Flächen entlang der südlichen Rigaer Straße zu entsiegeln und landschaftsplanerisch aufzuwerten. Ein grüner blühender Bereich mit Sträuchern und Beeten, Sitzgelegenheiten und fußläufige Wegebeziehungen, sowie ein Quartierseingangsschild könnten ein ansprechender Auftakt sein. Der vorhandene Baum im Einmündungsbereich kann mit Unterpflanzung von flach wachsenden blühenden Bodendeckern in Szene gesetzt werden. Die Wegeführung könnte durch Baumreihen und wechselnd blühende Sträucher von den Parkflächen und der Strasse abgegrenzt werden.

22 Zeitliche Priorisierung: Kurzfristig: bis 2027, Mittelfristig: bis 2032, Langfristig: bis 2040, Geschätzte Kosten in T€: n.N. = noch nicht ermittelt, bzw. noch nicht ermittelbar, k.A. = keine Angabe

Abb. 30: Beispiel für blühenden Auftakt / vorhandener versiegelter Gebietsauftakt[23]

Abb. 31: Lageplan Gebietsauftakt, Variante Stellplatz mit Freiraumpotentialen



23 Foto Büro Börjes

Für Fußgänger und Radfahrer sollte eine grüne Wegeverbindung zu den Supermärkten geschaffen werden. Flankierend können hier Bänke aufgestellt werden. Die Aufenthaltsflächen vor dem EDEKA-Markt sollten neu geordnet werden. Im Kontext mit dem Umbau des EDEKA-Marktes und dem geplanten Backshop sollten Flächen für gastronomische Angebote des Cafes sowie für die bereits stattfindenen mobilen Essensangebote vorgesehen werden.

Um die Verbindung zwischen dem westlich gelegenen Grünzug (siehe Teil II, Kap. 5.4.4) und dem „Stadtbadpark“ (siehe Teil II, Kap. 5.4.5) zu betonen, sollte ein breiter Übergangsbereich in der Fahrbahn auf gepflastert und damit ein Übergang geschaffen werden.

5.4.2 Quartiersmitte (Vertiefungsbereich C)

Die zentrale Quartiersmitte bietet sich für einen Quartierstreff an. Die südöstliche Immobilie könnte potentiell für einen Nachbarschaftstreff mit vielfältigen Angeboten genutzt werden. Der Verkehrsraum (s. auch Teil II, Kapitel 6) sollte verkehrsberuhigt nach den Grundsätzen des Shared-Space gestaltet werden.

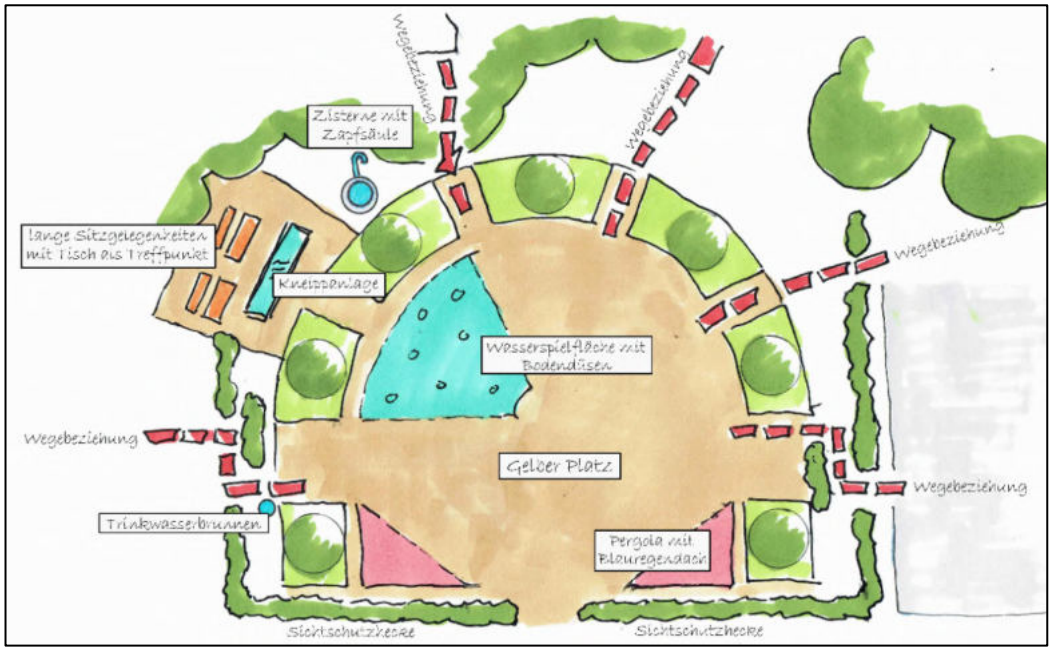
Abb. 32: Konzeptidee Quartiersmitte (ohne Maßstab)

Durch die Verschiebung der Straßenachse wird ein Quartiersplatz geschaffen. Die vorgelagerten Flächen vor der südlichen Bebauung bieten frei verfügbaren Freiraum für mobiles Grün, temporäres Sitzen und einen Trink- und Quartiersbrunnen als kühlendes Element. Die Setzung der neuen Bäume folgt dem Schwung der Gebäudearchitektur und bietet einen geschützten Rahmen zum Verweilen.

5.4.3 „Gelber Platz“ (Vertiefungsbereich G)

Der „Gelbe Platz“ an der Reinickendorfer Straße wird in seinem jetzigen Bestand wenig genutzt. Die Lage zwischen den beidseitigen Parkplätzen mit großen versiegelten Flächen, die unzureichende Abgrenzung zum gegenüberliegenden Wohnblock und die zu geringe Beschattung bieten zu wenig Aufenthaltsqualität.

Abb. 33: Perspektivische Entwicklungsmöglichkeiten "Gelber Platz" (ohne Maßstab)



Eine Aufwertung der städtischen Fläche kann durch das im Quartier fehlende Angebot an „Wasser“ im öffentlichen Raum erfolgen. Hier bieten sich Bodendüsen mit Wasserfontänen an, die als Spielbereich und Ort zur Abkühlung für Jung und Alt dienen können. Angesichts der unmittelbaren Nachbarschaft zum Ärztehaus und zur Seniorenanlage der HWB würde eine Kneippanlage viele interessierte Nutzer finden – Voraussetzung wäre ein nachhaltiges Betreiber- und Pflegekonzept. Damit entstünde zwischen den Senioren der Tagespflege und Kindern im Quartier ein verbindendes Element.

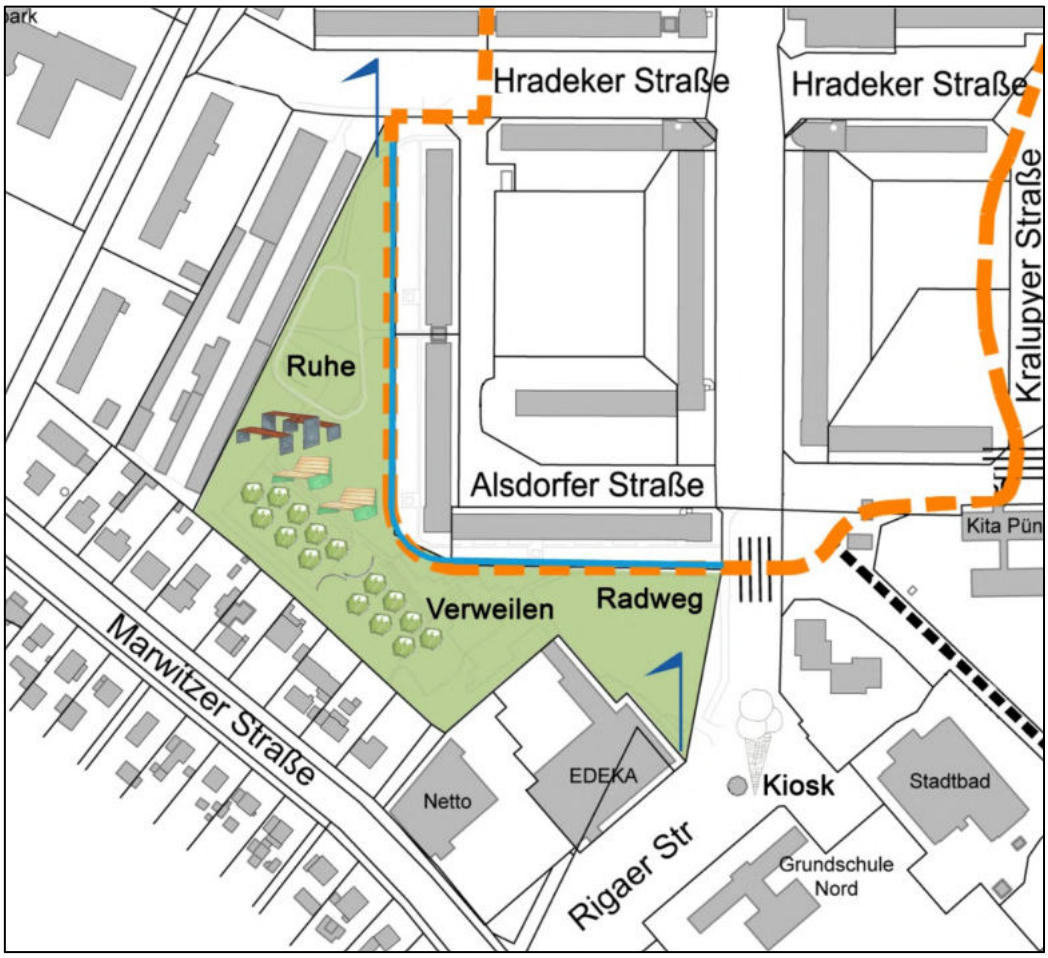
Zusätzlich sollte ein Trinkangebot in Form eines Trinkbrunnens geschaffen werden.

Zur Einrahmung des Platzes bietet sich eine Hainbuchenhecke an. Diese grenzt den Platz vom Parkplatz ab und schafft einen Sichtschutz auch zur Straße. Zudem kann durch eine Pergola ein schattiger Bereich zum Sitzen geschaffen werden.

5.4.4 Grünzug

Im zentralen Grünzug (zwischen der Hradeker Straße und dem Quartiersauftakt) wird die Verbesserung des öffentlichen erlebbaren Freiraums in südlicher Quartierslage vorgeschlagen. Die angrenzende Wohnbebauung gibt eine ruhige Gestaltung vor.

Abb. 34: Lageplan "Grünzug" (ohne Maßstab)



Zusätzliche ruhige Szenerien, wie Gelegenheiten zum Sonnen und Verweilen oder eine Streuobstwiese im Bereich der alten Tennisfläche würden im Einklang mit den Aspekten des Naturschutzes stehen und einen Bereich mit parkähnlichem Charakter bilden, der im Quartier fehlt und eine deutliche Bereicherung wäre.

Eine Entsiegelung der befestigten Flächen, im besten Fall inklusive des südlich angrenzenden Parkplatzes, wird empfohlen. Die Etablierung eines gemeinsam durch Zufußgehenden und Radfahrenden nutzbaren Weges mit ca. 3,00 m Breite ermöglicht Begegnungen von diversen Nutzerprofilen, wie Frau mit Kinderwagen, Kleinkind auf dem Roller, Oma mit Rollator, Familie mit Hund und 2 Kindern oder Radfahrer, gegenseitige Rücksichtnahme vorausgesetzt.

Die konkrete Ausgestaltung der Angebote sollte im Rahmen eines Beteiligungsverfahrens diskutiert werden und bedarf einer gesonderten Planung.

5.4.5 „Stadtbadpark“

Der Bereich „Stadtbadpark“ verbindet wie ein Gelenk den Quartiersauftakt (mit dem westlichen Grünzug und der in Richtung Fontanesiedlung führenden Baumallee. Er bietet als Gegenpol zu dem vom Handel geprägten Quartiersauftakt und zum ruhigen Grünzug vielfältige Möglichkeiten für aktive Freizeitnutzungen.

Abb. 35: Luftbild mit Abgrenzung des Bereiches "Stadtbadpark"

Die Freifläche des Schwimmbades bietet nach deren Abriss eine ausreichende Fläche zur Kompensation von fehlenden Spielplatzflächen. Hier kann ein Angebot für alle Altersklassen geschaffen werden. Entsprechend des in der Spielplatzkonzeption ausgewiesenen Bedarfs sind auf dieser Fläche auch lärmintensivere Nutzungen z.B. durch Jugendliche denkbar.

Sofern in Hennigsdorf Nord zusätzlicher Bedarf für kulturelle Veranstaltungen im Freiraum bestünde, würde sich ggf. der Bau einer Freiluftbühne anbieten. Alternativ hierzu gibt es die Möglichkeit, flexible Bühnen zu mieten.

Der Freiraum der HWB um das Hochhaus (sog. “Mondrian Haus“) sollte im Kontext des Stadtbadparks gestaltet werden. Im Vordergrund stehen hier die Anpassung der Wegeverbindungen, prägnante Baum- und Strauchpflanzungen, Ausstattungen wie Bänke und Fahrradabstellanlagen und die Erneuerung der Parkplatzanlage.

Der städtische Bereich um den Kiosk kann durch Entsiegelung und Beschattung in Teilbereichen aufgebessert werden. Durch ein einfaches Sitzangebot und z.B. Eisverkauf kann dieser Platz in unmittelbarer Nähe zum Freizeitbereich eine besondere Bedeutung erfahren. Der südliche Teil der Fläche ist für die von der Grundschule angeregte Erweiterung des Schulhofes geeignet.

Abb. 36: Volleyballfeld und Musiker[24]

Abb. 37: Zufahrt Mondrianhaus und Kiosk[25]

Abb. 38: Baumallee[26]

Die Baumallee ist das verbindende Element von der Fontanesiedlung bis zum Grünzug und endet am Rundweg. Sie ist mit ihren großen Bestandsbäumen ein attraktiver Baustein des Wegenetzes. Zur Aufwertung des Raumerlebnisses wäre der Einsatz von temporär blühenden Staudenbändern oder eine prägnante Setzung von mobilem Grün denkbar.

24 Quelle: Büro Börjes
25 Quelle: Büro Börjes, Hennigsdorf Nord
26 Quelle: Büro Börjes, Hennigsdorf Nord

5.4.6 i2030 - Wäldchen und Fußgängertunnel

Der Fußgängertunnel in der östlichen Verlängerung der Reinickendorfer Straße verbindet Hennigsdorf Nord mit der Veltener Straße. Viele Bewohner:innen finden diesen Tunnel aufwertungswürdig. Der Tunnel befindet sich im Besitz der Deutschen Bahn AG, eine grundlegende Aufwertung ist allerdings erst im Zusammenhang mit der Errichtung des Haltepunktes Hennigsdorf Nord zu erwarten.

Abb. 39: Luftbild des Bereiches i2030 - Wäldchen

In unmittelbarer Nähe zum Fußgängertunnel befindet sich ein rd. 7.000 m² großes Wäldchen in städtischem Eigentum. Vorgeschlagen wird die fachliche Begutachtung der Bestandsvegetation, um Aussagen zur Nutzbarkeit für gesonderte bauliche Eingriffe in Hinblick auf Wegebeziehungen zum Fußgängertunnel treffen zu können.

Im Kontext der vorgenannten Wegebeziehungen können ggf. thematische Ausgestaltungen wie ein „Spaziergang im lichten Hain“ oder ein Fitnesserlebnispfad ergänzt werden. Zudem wurde von der benachbarten Kita der Wunsch geäußert, den Wald für Spaziergänge und Spiel nutzen zu können. Alle diese Nutzungen müssen aber der Grundfunktion des Wäldchens Rechnung tragen.

Abb. 40: Maßnahmentabelle Öffentlicher Freiraum [27]

Nr.	Zeitliche Priorität	Handlungsfelder und Einzelprojekte Projektbeschreibung	Zuständigkeit	Geschätzte Kosten in T€
F7	kurzfristig	Gelber Platz (G)	Stadt	200
F8	mittelfristig	Planerische Vorbereitung Freiraumplanung	Stadt	50
F9	mittelfristig	Umsetzung Freiraumplanung	Stadt	k.A.
F10	mittelfristig	Wegeverbindungen und Vegetation (s. Teil II, Kapitel 5.2 und 5.3)		
F11	kurzfristig	Abriss des Schwimmbades Erwerb des Schwimmbadgrundstücks durch die Stadt, Planerische Vorbereitung Stadtbadpark mit Freizeitangebot	Stadt	2.000
F12	kurzfristig	Entsiegelung, Wegeausbau, einfache Freizeitangebote	Stadt	500
F13	mittelfristig	Umsetzung der Freianlagenplanung	Stadt	1-2.000
F14	kurzfristig	Grundstück Rigaer Str. 1A, Nähe Kiosk, Planung und Umsetzung der Planung für die nördlichen Außenanlagen	Stadt	100
F15	kurzfristig	Baumallee Stadtbad (Vertiefung H) Sanierung/ Erneuerung Alsdorfer Str./Rigaer Str. bis Fontanesiedlung	Stadt	150
F16	mittelfristig	i2030 Fußgängertunnel (I)	Bahn	k.A.
F17	mittelfristig	Konzeption und Umsetzung Wäldchen	Stadt	k.A.

27 Zeitliche Priorisierung: Kurzfristig: bis 2027, Mittelfristig: bis 2032, Langfristig: bis 2040, Geschätzte Kosten in T€: n.N. = noch nicht ermittelt, bzw. noch nicht ermittelbar, k.A. = keine Angabe

5.5 Privater Freiraum

Eine besondere Qualität von Hennigsdorf Nord sind die verkehrsfreien Höfe, die im Besitz der Wohnungsunternehmen sind und die auch langfristig frei von Kraftfahrzeugen zu halten sind. Für den Hof 2 zwischen Reinickendorfer Straße und Hradeker Straße wurde eine Ideenskizze entwickelt. Der nachhaltige Umgang mit anfallendem Regenwasser und die Weiterentwicklung des Gehölzbestandes für die Zukunft sind Bestandteile.

Abb. 41: Grünplan inkl. Nummerierung der Höfe und Wegeverbindungen

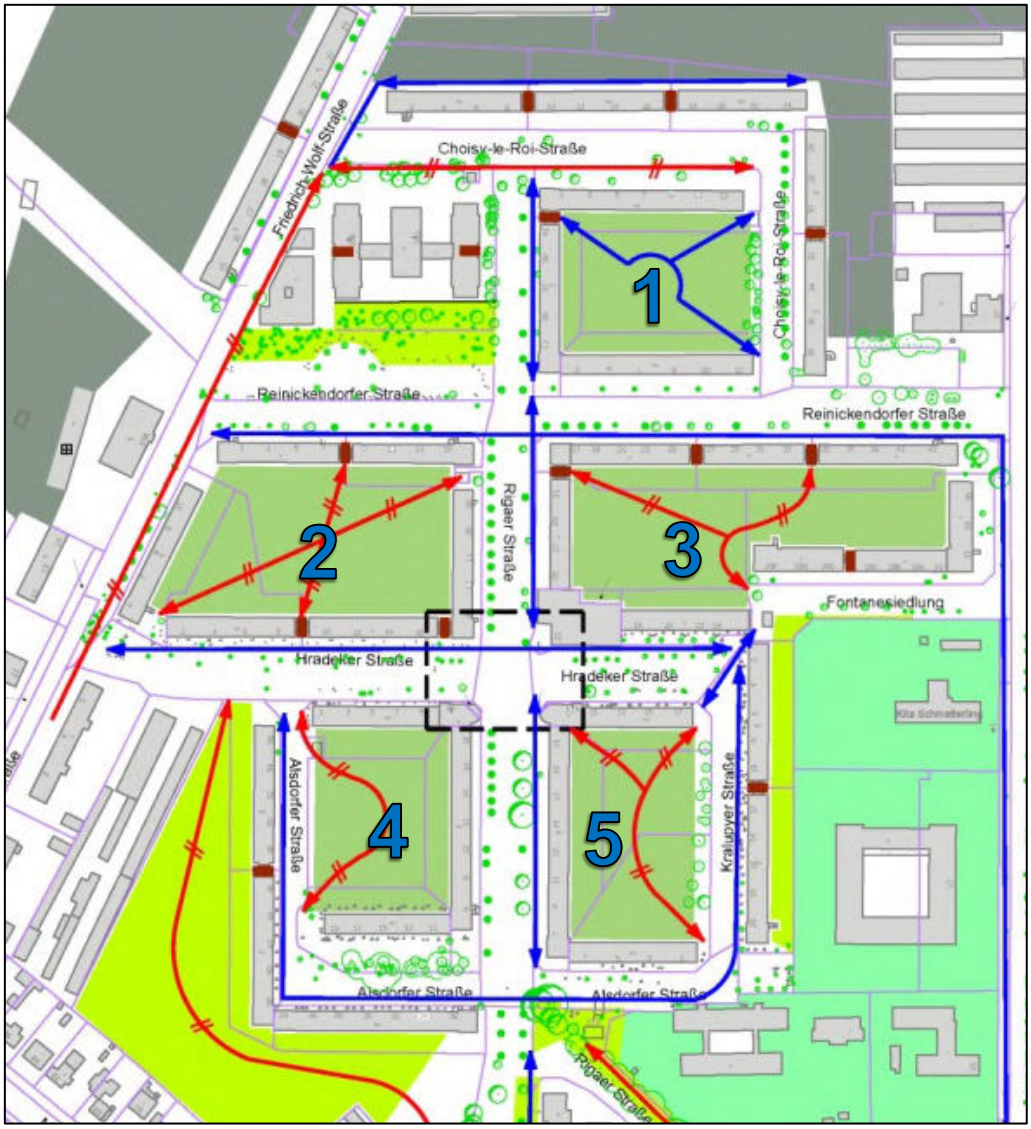
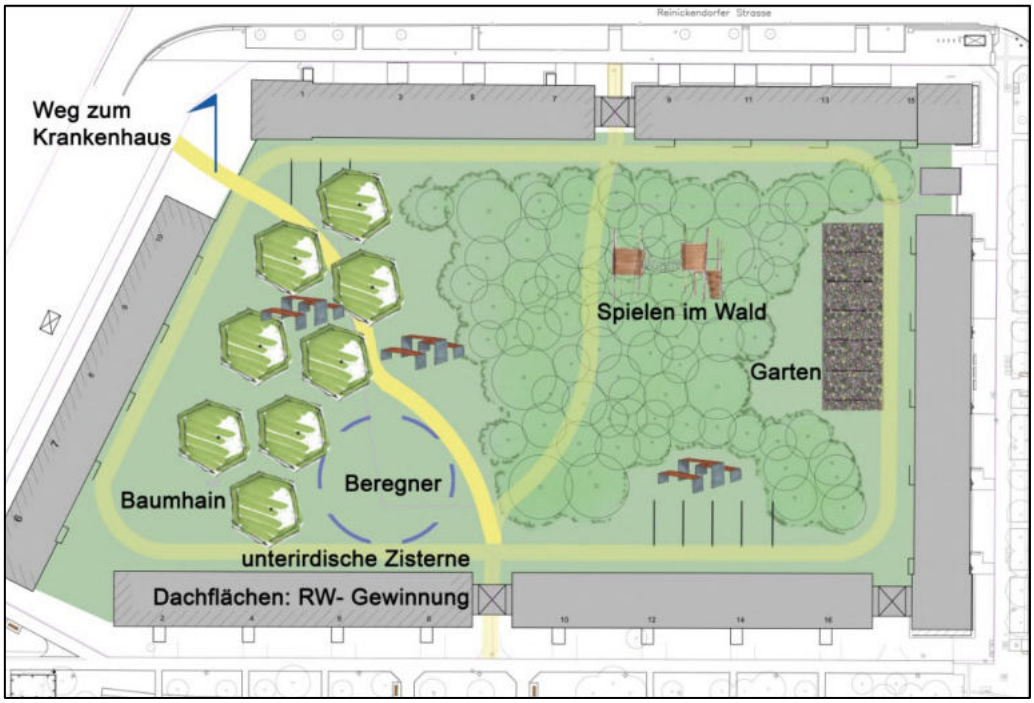


Abb. 42: Ideenskizze, Hof 2 - Reinickendorfer Straße und Hradeker Straße



Der großzügige Hof 2 wird geprägt von der vorhandenen Bauminsel und der sich anschließenden ebenen Freifläche. Um dem Innenhof ein prägnantes Erscheinungsbild zu gestalten, ist der Einsatz von großen markanten Gehölzen und blühenden Großsträuchern zu empfehlen. Zusätzlich könnten Höhenmodellierungen die Dimension der Freifläche optisch verkleinern und Aufenthaltsbereiche in kleinteiligen, geschützten Bereichen ermöglichen. Die Verbindungswege über den Hof sollten den möglichen Begegnungsfall von Rad- und Fußverkehr gewährleisten. Eine zusätzliche Verbindung zum Krankenhaus würde den Innenhof für neue Nutzergruppen öffnen. Im Bestand ist diese Verbindung über eine Betonmauer unterbrochen. Der Bereich zwischen der Fassade und der Bauminsel könnte für mögliche Bedarfe an Mieter:innengärten genutzt werden. Die Ausgestaltung und Größe der Parzellen sollten ebenso wie die Pflege und Nutzung mit den Anwohnerinnen und Anwohnern ausgehandelt werden. Ein bereits gestalteter Bereich mit definierten Beeten und einem gemeinsamen Aufenthaltsbereich würden dem Projekt einen Rahmen verleihen.

Das gesammelte anfallende Regenwasser sollte als Bestandteil der späteren Pflegearbeiten der Grünanlagen genutzt werden. Bei Regenereignissen könnte das Regenwasser effektiv über eine unterirdische Zisterne gespeichert werden, die über festinstallierte Bewässerungsschläuche Bepflanzungen entlang der Fassade speisen. Ein installierter Beregner würde über einen festgelegten Radius die freien Grünflächen in langanhaltenden Hitzeperioden bewässern können. Ausstattungselemente, wie Fahrradabstellanlagen, Solarbeleuchtung und Sitzgelegenheiten sollten individuell den entsprechenden Bedürfnissen der Haushalte angepasst werden. Der Hof 2 hat eine Flächengröße von ca. 11.800 m². Für den Kostenansatz werden ca. 100 Euro/m² definiert.

Abb. 43: Maßnahmentabelle Privater Freiraum[28]

Nr.	Zeitliche Priorität	Handlungsfelder und Einzelprojekte Projektbeschreibung	Zuständigkeit	Geschätzte Kosten in T€
F18	kurzfristig	Freianlagenplanung Innenhöfe einschließlich Gesamtkonzeption zur Regenwasserrückhaltung und Bewässerung der Innenhöfe	HWB / WGH	k.A.
F19	kurz-langfristig	Sukzessive Umsetzung der Planungen	HWB / WGH	k.A.
F20	kurzfristig	Bestandsaufnahme der Gehölze und Bepflanzungsplan; Entsiegelungsplan	HWB / WGH	k.A.
F21	mittelfristig	Umsetzung Hof 2 Freianlagenplanung (ca.11.800 m²)	HWB / WGH	1,2 Mio.€
F22	mittelfristig	HWB-Maßnahmen (u.a. in der Aktivistensiedlung: Wohnumfeld aufwerten, Gärten zur Wohnung herstellen um Grünanlagenpflegekosten zu reduzieren und Wohnungen aufwerten Thematik Regenwasser-Versickerungsflächen im Gebiet vorhanden/bzw. zugewachsen, Umgestaltung Spielplatz Kokillenweg, sowie bei den Plattenbauten: Grünanlagen aufwerten, Regenentwässerung mit Rigole auf Hofseite verlegen, Müllstellplatz erneuern)	HWB	k.A.

28 Zeitliche Priorisierung: Kurzfristig: bis 2027, Mittelfristig: bis 2032, Langfristig: bis 2040, Geschätzte Kosten in T€: n.N. = noch nicht ermittelt, bzw. noch nicht ermittelbar, k.A. = keine Angabe

6 Mobilität

6.1 Resümee der Analyse

Die Haushaltsbefragung hat gezeigt, dass die Kriterien „Straßenanbindung“ und die „Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr“ als relativ gut eingeschätzt wurden. Am negativsten haben die Befragten die „Parkplatzsituation / Stellplatzmöglichkeiten“ für PKW im unmittelbaren Hausumfeld bewertet.

Verbesserungen des ÖPNV ergeben sich aus der engeren Taktung der Buslinien und der Errichtung weiterer barrierefreier Bushaltestellen. Zentrale Bedeutung hat der zukünftige S-Bahnanschluss Hennigsdorf Nord entsprechend dem Projekt i2030.

Basis der Planungen für den ruhenden Verkehr ist das Parkraumkonzept vom Büro RICHTER-RICHARD. Im Ergebnis dieses Parkraumkonzeptes wurden grundsätzlich ausreichend Stellplätze im Quartier nachgewiesen, jedoch auch festgestellt, dass in einigen Straßenzügen in den Abendstunden der öffentliche Parkraum zu 100 % ausgelastet ist. Dies deckt sich mit der Wahrnehmung der Bewohner:innen, dass zu wenig Parkraum besteht. Dies betrifft aber vielfach den nicht realisierbaren Wunsch, in wohnungsnähe einen Parkplatz zur Verfügung zu haben. Zugleich wird das private Parkraumangebot (vornehmlich in den Garagenkomplexen) nicht zweckentsprechend genutzt und weist potenziell freie Kapazitäten auf.

Der Fußverkehr erfolgt auf den die öffentlichen Straßen begleitenden Gehwegen, die sich in einem guten bis sehr guten Zustand befinden. Hiervon ausgenommen ist der Abschnitt der Choisy-le-Roi-Straße auf Höhe des altersgerechten Wohnens und der Tagespflege. Dieser ist in der Priorität vorrangig zu erneuern.

Der Fahrradverkehr findet problemlos im Mischverkehr auf der Fahrbahn statt. Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung sind der Ausbau der übergeordneten Fahrradverbindungen sowie die Schaffung zeitgemäßer Fahrradabstellanlagen und Mobilitätsstationen.

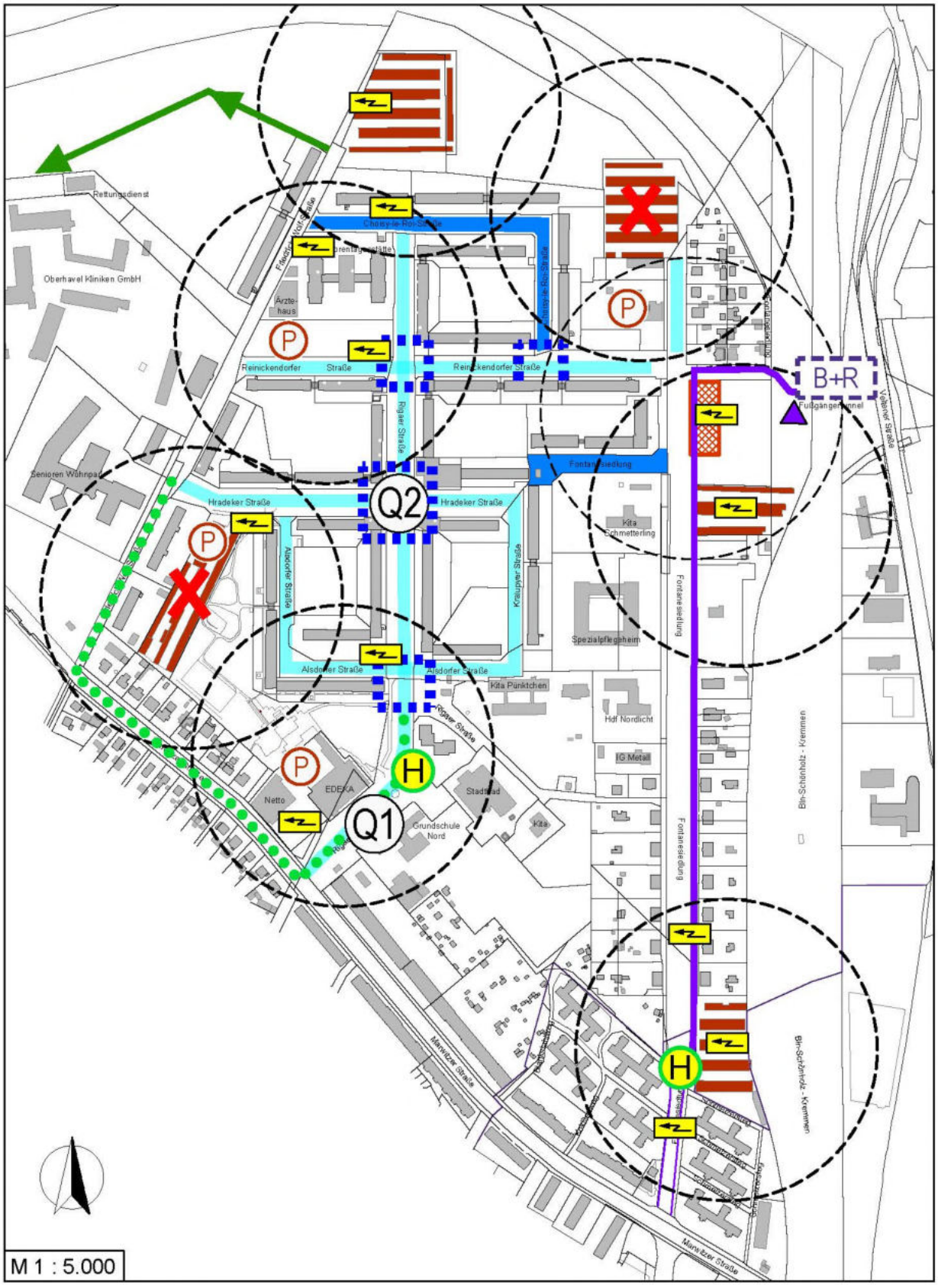
Der fließende Kfz-Verkehr findet auf großzügigen Straßenbreiten statt. Das verkehrliche Erschließungssystem bedarf keiner grundsätzlichen Veränderung. Unübersichtliche Querungen und zu große Kreuzungsbereiche sind Defizite, die punktuelle Maßnahmen wie Vorstreckungen und den Umbau erfordern.

Die planerische Lösung im öffentlichen Verkehrsraum bewegt sich im Spannungsfeld der Nutzungsansprüche sowie klimatischen und erschließungstechnischen Erfordernissen. Für die Straße Fontanesiedlung zwischen Marwitzer Straße und Reinickendorfer Straße ist der Straßenausbau auf dieser Basis bereits grundhaft erfolgt, in der Friedrich-Wolf-Straße befindet er sich in der Bauphase. Die Choisy-le-Roi-Straße sollte grundhaft ausgebaut und im Querschnitt neu geordnet werden. Noch offen ist der Ausbau der Fontanesiedlung 29 A - F.

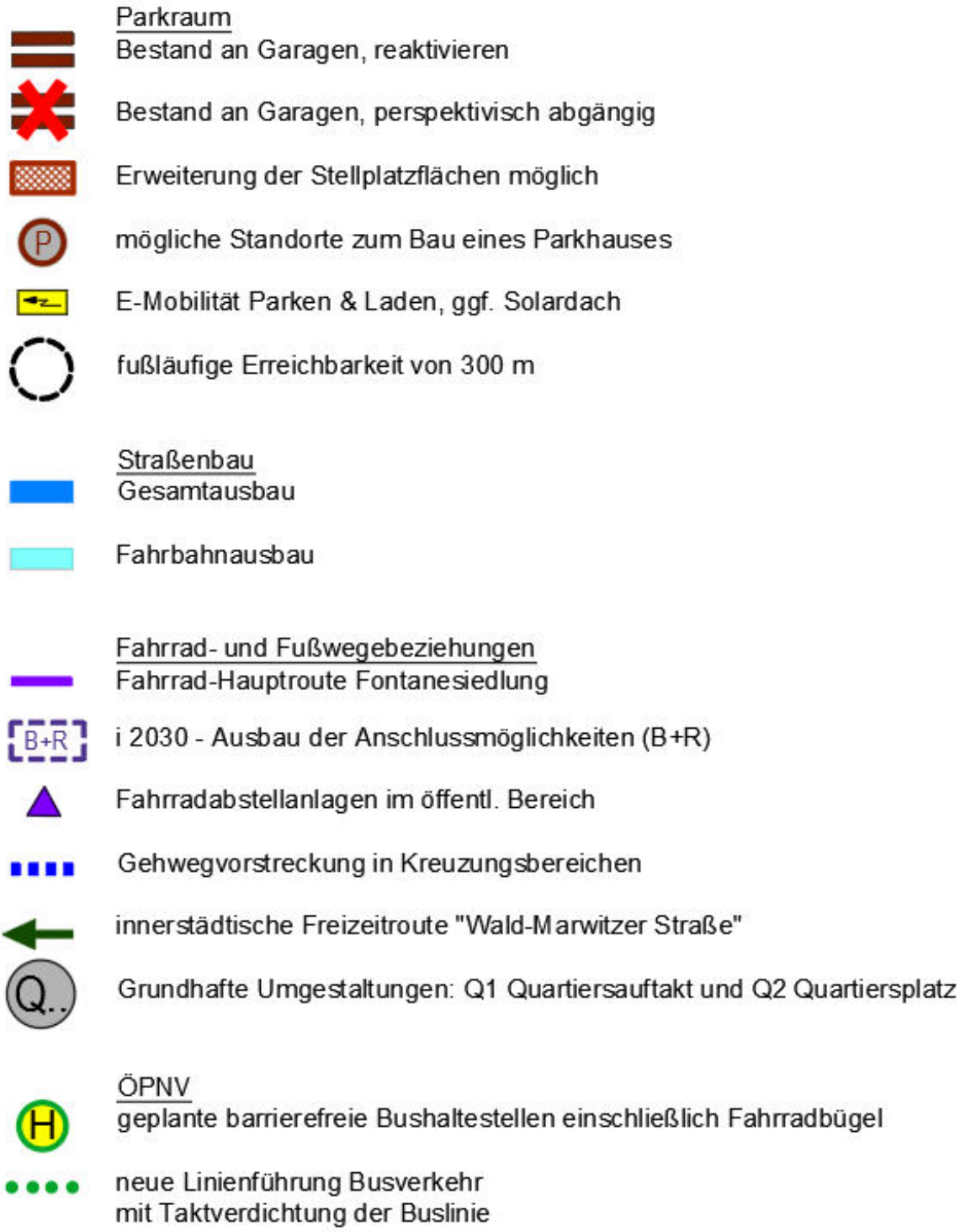
Bei allen weiteren Straßen im Quartier wurden die Nebenanlagen saniert. Perspektivisch steht die grundhafte Erneuerung der Fahrbahnen einschließlich der Regenentwässerung gemäß den aktuellen Anforderungen des Wasserrechtes an.

Die bereits in den überwiegenden Straßen vorhandene Begrünung mit Großbäumen sollte kurzfristig ergänzt werden. Durch die Veränderung der klimatischen Bedingungen sind sukzessive weitere Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen unverzichtbar.

Abb. 44: Maßnahmenübersichtsplan Verkehr- und Verkehrsanlagen



Legende:

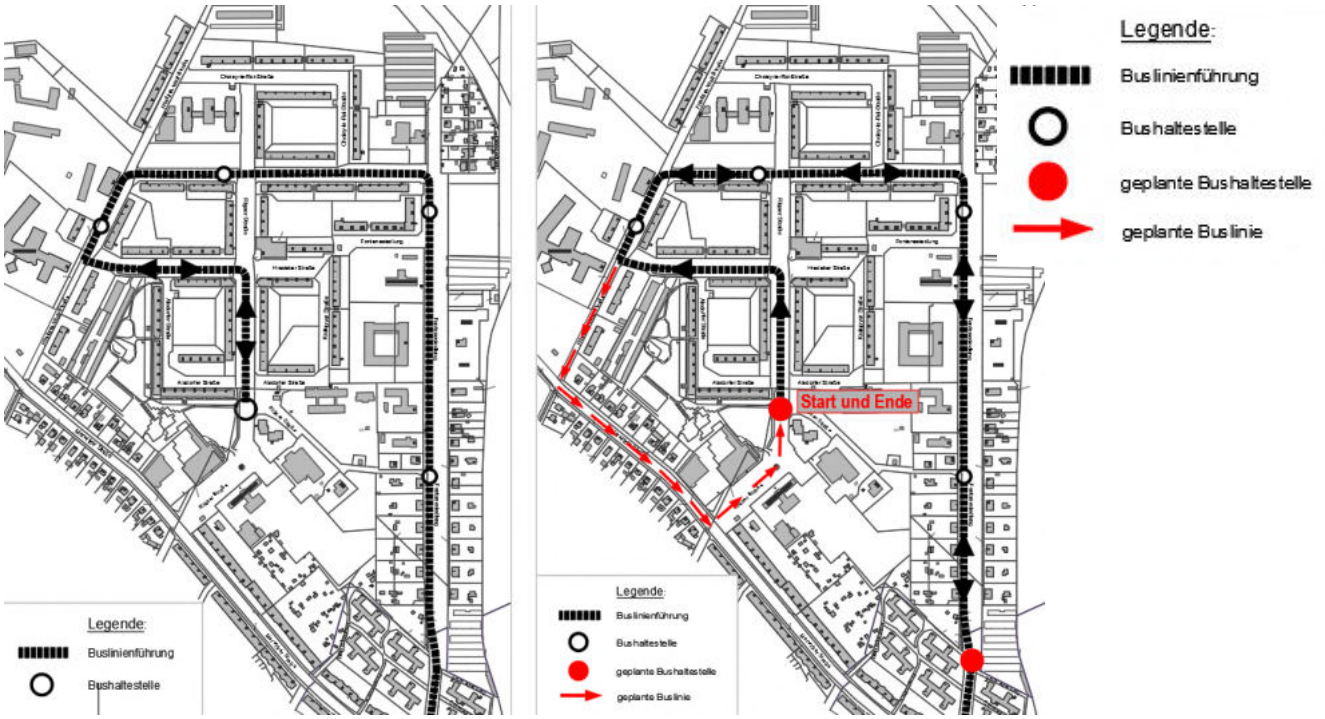

Parkraum
Bestand an Garagen, reaktivieren
Bestand an Garagen, perspektivisch abgängig
Erweiterung der Stellplatzflächen möglich
P
mögliche Standorte zum Bau eines Parkhauses
E-Mobilität Parken & Laden, ggf. Solardach
fußläufige Erreichbarkeit von 300 m
Straßenbau
Gesamtausbau
Fahrbahnausbau
Fahrrad- und Fußwegebeziehungen
Fahrrad-Hauptroute Fontanesiedlung
B+R
i 2030 - Ausbau der Anschlussmöglichkeiten (B+R)
Fahrradabstellanlagen im öffentl. Bereich
Gehwegvorstreckung in Kreuzungsbereichen
innerstädtische Freizeitroute "Wald-Marwitzer Straße"
Q..
Grundhafte Umgestaltungen: Q1 Quartiersauftakt und Q2 Quartiersplatz
ÖPNV
H
geplante barrierefreie Bushaltestellen einschließlich Fahrradbügel
neue Linienführung Busverkehr
mit Taktverdichtung der Buslinie

6.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Änderung Linienverlauf

Für die Buslinien 808 und 809 soll im Zuge der Umgestaltung des Quartiersauftaktes die Linienführung geändert werden. Damit kann die erforderliche Wendeanlage auf dem öffentlichen Parkplatz nördlich des EDEKA-Marktes entfallen und die Fläche in ihrer Nutzung optimiert werden (s. Teil II Kapitel 6.9)

Abb. 45: Änderung im Linienverlauf Bestand und Planung



Da die Pausenzeit für die Busfahrer weiterhin hier erfolgen muss, muss die Haltestelle Rigaer Straße (Ostseite) voraussichtlich als Busbucht entlang der Straße ausgebaut werden (s. Teil II, Kapitel 6.9). Gleichzeitig kann die bisherige Endhaltestelle entfallen. Alle übrigen im Linienverlauf bestehenden bzw. in der Herstellung befindlichen (Friedrich-Wolf-Straße) Haltestellen können wie bisher angefahren werden. Seitens der OVG wurde die geänderte Linienführung grundsätzlich als realisierbar eingeschätzt.

Abb. 46: Möglicher Standort Endhaltestelle Rigaer Straße sowie Flächenentsiegelung Parkplatz/ Buswendeschleife[29]

Taktverdichtung

Die Taktverdichtung der Buslinie 809 ist im Nahverkehrsplan des Landkreises Oberhavel 2022 - 2026 mit einem 20/40 min-Takt bzw. 30 min-Takt vorgesehen. Ziel der Stadt Hennigsdorf ist jedoch eine Taktverdichtung in der Hauptverkehrszeit (HVZ) Montag - Freitag und in der Nebenverkehrszeit (NVZ) Montag - Freitag mit einem durchgehenden 20 min-Takt. Dies ist in der Defizit- und Bedarfsanalyse für den straßengebundenen ÖPNV in der Stadt Hennigsdorf (Stand 09. September 2021) ausgewiesen worden. Die Kosten für den 20-min-Takt in der HVZ Montag-Freitag und NVZ Montag - Freitag der Buslinie 809 sollen in einer Machbarkeitsstudie, die im Juli 2022 beauftragt worden ist, ermittelt werden.

Ausbau von Bushaltestellen

Bis auf 2 Haltestellen sind barrierefreie Bushaltestellen im Quartier bereits vorhanden bzw. werden aktuell (Friedrich-Wolf-Straße) barrierefrei ausgebaut. Neu zu errichten sind die Endhaltestelle Rigaer Straße und die Bushaltestelle Aktivistensiedlung / Fontanesiedlung.

Abb. 47: Barrierefreier Ausbau Bushaltestelle Fontanesiedlung[30]

29 Quelle: Büro Börjes, Hennigsdorf Nord
30 Quelle: Büro Börjes, Hennigsdorf Nord

Der Haltepunkt „Hennigsdorf-Nord“ (i2030) als wichtiger Baustein zur Verbesserung der ÖPNV-Anbindung wird im Auftrag der Deutschen Bahn durchgeführt. Die hieraus resultierende Maßnahme für das Quartier ist der Anschluss des Nicht-MIV an diesen Haltepunkt (s. Teil II, Kapitel 6.6 Fahrradverkehr).

Abb. 48: Maßnahmentabelle ÖPNV[31]

Nr.	Zeitliche Priorität	Handlungsfelder und Einzelprojekte Projektbeschreibung	Zuständigkeit	Geschätzte Kosten in T€
M1	kurzfristig	Taktverdichtung Linie 809	OVG	k.A.
M2	kurzfristig	Planung und Herstellung Bushaltestelle Aktivistensiedlung (Fontanesiedlung)	Stadt	
M3	kurzfristig	Endhaltestelle Rigaer Straße	Stadt	

31 Zeitliche Priorisierung: Kurzfristig: bis 2027, Mittelfristig: bis 2032, Langfristig: bis 2040, Geschätzte Kosten in T€: n.N. = noch nicht ermittelt, bzw. noch nicht ermittelbar, k.A. = keine Angabe

6.3 Öffentlicher Straßenraum

Die Analyse hat u.a. ergeben, dass im Quartier überwiegend

- breite Gehwege, weitestgehend saniert, vorhanden sind (s. Teil II Kapitel 6.5),
- großzügige Straßenräume mit Sanierungsbedarf der Fahrbahnen vorhanden sind,
- teilweise eine hohe Versiegelung mit Hitzestau und fehlender Durchgrünung vorhanden ist (s. Teil II, Kap. 6.8 Nachhaltige Begrünung),
- bei den vorhandenen nicht grundhaft ausgebauten Straßen die Anlagen zur Ableitung des Regenwassers perspektivisch an das aktuelle Wasserrecht anzupassen sind und
- die Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf energiesparende LED-Leuchten in den unsanierten Straßen noch nicht erfolgt ist.

6.3.1 Allgemeine Anforderungen

Die Aufheizung des Straßenraums mit der Bildung von Wärmeinseln kann durch weniger wärmespeichernde Materialien wie Betonsteine und Naturstein und Verwendung von hellen Oberflächen reduziert werden. Betonsteine mit zudem wasserspeichernden und reinigenden Eigenschaften tragen zu einem verbesserten Wasserhaushalt und zur Reduzierung von Abflussspitzen bei. Durch versickerungsfähige Beläge in Beton- und Asphaltbauweisen kann eine erheblich größere Fläche für Verdunstung erzeugt werden. Asphaltbauweisen sollten durch Verwendung heller Zuschlagstoffe aufgehellt werden.

Eine wirksame Maßnahme ist die Begrünung und Entsiegelung des öffentlichen Raumes. Straßenbäume sowie Sträucher leisten einen erheblichen Beitrag durch Beschattung und Verdunstung. Zudem wird durch die Begrünung ein Beitrag zur Reduzierung der Feinstaubbelastung geleistet (s. Teil II, Kapitel 6.8).

Für den perspektivischen Straßenausbau sind neben den klimatischen Parametern die Parameter des MIV einschließlich Feuerwehraufstellflächen und Erfordernisse der Abfallentsorgung zu berücksichtigen.

Die Entwässerung der Straßenzüge sollte, wie bereits in der Fontanesiedlung und Friedrich-Wolf-Straße realisiert, über eine Versickerung vor Ort erfolgen. Ergänzend hierzu können Regenwasserspeicher, die zudem der Bewässerung dienen, geschaffen werden.

Die Straßenraumgestaltung muss neben der Entwässerung für den Bemessungsregen Lösungen für den Umgang mit Starkregenereignissen berücksichtigen. Im Vorgriff zum weiteren Straßenausbau bietet sich hier die Erstellung eines Regenwasserkonzeptes an. Dieses sollte neben der Betrachtung von Retentionsflächen einen Überflutungsnachweis für ein festzulegendes Starkregenereignis beinhalten.

Zusammenfassend sind folgende Planungsgrundsätze bei Maßnahmen im

Verkehrsraum zu beachten:

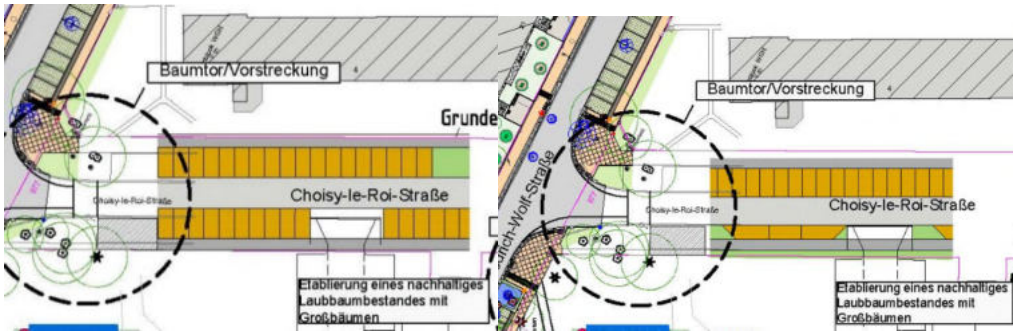
- Beeinflussung des Kleinklimas
- Bewältigung von Starkregenereignissen
- Speicherung, Versickerung und Nutzung von Regenwasser
- Anpassung der vorhandenen Entwässerungsanlagen
- Entsiegelung
- Nachhaltige Begrünung mit Laubbäumen und Sträuchern
- Verwendung von lärmmindernden und hellen Oberflächenmaterialien
- Barrierefreiheit
- Umrüstung auf LED Beleuchtung.

6.3.2 Straßenbaumaßnahmen für den motorisierten Individualverkehr

Choisy-le-Roi-Straße und Fontanesiedlung 29 A-F / BP 29

Die Choisy-le-Roi-Straße und Fontanesiedlung sind Straßen, deren grundhafter Ausbau einschließlich der Nebenanlagen noch nicht erfolgt ist und damit eine Maßnahme darstellt. Im Umfeld der Tagespflege sollte kurzfristig der grundhafte Ausbau der Choisy-le-Roi-Straße erfolgen. Besonders dringlich ist der Abschnitt Friedrich-Wolf-Straße – Rigaer Straße mit den fehlenden Gehwegen im Bereich der Tagespflege. Im Zuge des Ausbaus sollte die Anordnung des ruhenden Verkehrs (Senkrechtparken) beibehalten werden, um die Anzahl der bestehenden Stellplätze weitestgehend zu erhalten.

Abb. 49: Maßnahmen Choisy-le-Roi-Straße mit Senkrechtaufstellung und Längsaufstellung



Alsdorfer Straße, Hradeker Straße, Reinickendorfer Straße, Rigaer Straße

Bei der Alsdorfer Straße, Hradeker Straße, Reinickendorfer Straße und Rigaer Straße wurden die Nebenanlagen saniert. Hier steht langfristig die grundhafte Erneuerung der Fahrbahnen einschließlich der Regenentwässerung an.

Abb. 50: Maßnahmentabelle Öffentlicher Straßenraum [32]

Nr.	Zeitliche Priorität	Handlungsfelder und Einzelprojekte Projektbeschreibung	Zuständigkeit	Geschätzte Kosten in T€
M4	kurzfristig	Planungsvorbereitung und Ausbau der Choisy-le-Roi-Straße und der Nebenanlagen zwischen Friedrich-Wolf-Straße und Rigaer Straße	Stadt	300
M5	mittelfristig	Grundhafter Ausbau Choisy-le-Roi-Straße und sonstige Nebenanlagen (soweit nicht in 6.3.1 erfolgt)	Stadt	700
M6	kurzfristig	Planerische Vorbereitung Ausbau Fontanesiedlung 29 A – F / Fontanesiedlung Bereich BP 29	Stadt	20
M7	mittelfristig	Ausbau Fontanesiedlung 29 A – F und Bereich BP 29	Stadt	200
M8	langfristig	Grundhafter Ausbau der Fahrbahnen einschließlich Neuordnung der Regenentwässerung, Medien und Gestaltung ▪ Alsdorfer Straße ▪ Hradeker Straße ▪ Reinickendorfer Straße ▪ Rigaer Straße	Stadt	 500 500 600 650
M9	kurzfristig	Umrüstung Straßenbeleuchtung auf LED	Stadt	200

32 Zeitliche Priorisierung: Kurzfristig: bis 2027, Mittelfristig: bis 2032, Langfristig: bis 2040, Geschätzte Kosten in T€: n.N. = noch nicht ermittelt, bzw. noch nicht ermittelbar, k.A. = keine Angabe

6.4 Ruhender Verkehr – Parkraumkonzept

6.4.1 Fazit Parkraumkonzept

Parkende Autos bestimmen große Teile des Straßenraums. Zudem stellen abgestellte Kfz eine „Teilprivatisierung“ des öffentlichen Raums dar. Ein Umdenken im Umgang mit dem ruhenden Autoverkehr ist notwendig. Dies spiegelt auch das Ergebnis des Parkraumkonzeptes vom Planungsbüro RICHTER-RICHARD wider. Es kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl hinsichtlich der zur Verfügung stehenden Stellplätze als auch in der Betrachtung der Auslastung ausreichend Abstellmöglichkeiten für den privaten Pkw-Bestand zur Verfügung stehen.

Abb. 51: Tabelle Bestand und Parkraumnachfrage Bewohner:innen in Hennigsdorf Nord[33]

Bestand 2021 (Bewohnerparken)	**Angebot** [Anzahl Pkw]	**Auslastung**	**Nachfrage** [Anzahl Pkw]
Parkstände im öffentlichen Straßenraum	1.293	80 - 90 %*	1.035 - 1.164
Stellplätze in Garagenkomplexen	775	40 - 60 %**	310 – 465
Stellplätze auf privaten Grundstücken	80	90 - 100 %**	72 – 80
Gesamt	2.148	66 – 80 %	1.417 - 1.709

*erhobener Wert, ** geschätzter Wert bzgl. der Parkraumnutzung durch die Bewohner:innen von HDF

Die in der obigen Tabelle berücksichtigten Stellplätze umfassen nicht die Stellplätze an den Supermärkten. Hier sollte darauf hingewirkt werden, dass diese außerhalb der Öffnungszeiten allgemein nutzbar sind.

Oben benannte Aussage wird durch die Zahlen des Kraftfahrtbundesamtes gestützt, nach denen zum Stichtag 01.01.2022 in Hennigsdorf Nord 1.622 KFZ (ohne Anhänger) gemeldet waren. Die Parkraumbilanzierung und getroffenen Ableitungen zur Parkraumnutzung sind mit der Statistik abgesichert und können somit als valide Planungsgrundlage angesehen werden.

Dem gegenüber steht aber die Wahrnehmung der Bewohner:innen, dass zu wenig Parkraum besteht. Dies betrifft aber vielfach den nicht realisierbaren Wunsch, in unmittelbarer Wohnungsnähe einen öffentlichen und kostenfreien Parkplatz zur Verfügung zu haben.

6.4.2 Zielgerichtete Nutzung (Auslastungssteigerung) der Garagenkomplexe

Die in Hennigsdorf Nord errichteten Garagenkomplexe wurden seinerzeit im Zusammenhang mit der Errichtung der Geschosswohnungsbauten und zur Deckung der daraus resultierenden Stellplatzbedarfe errichtet. Folgerichtig befinden sich die wesentlichen großen Garagenkomplexe in Hennigsdorf Nord

33 Quelle: Fortschreibung Parkraumkonzept Hennigsdorf Nord, Planungsbüro Richter-Richard, Seite 53, Tab.3.8

im Eigentum der beiden großen Wohnungseigentümer HWB und WGH.

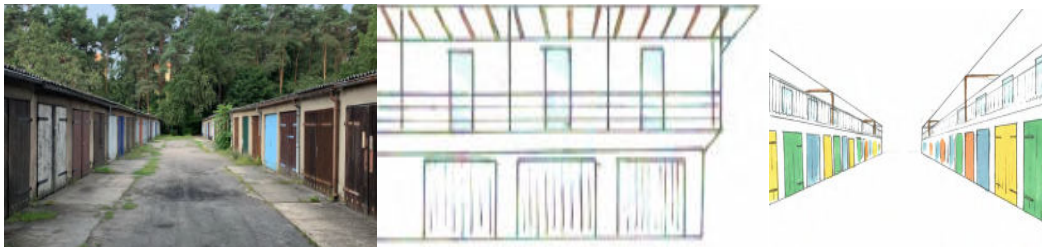
Im Parkraumkonzept Hennigsdorf Nord ist auf Seite 9, Tab. 2.3 aufgeführt, dass von den 760 Garagen der beiden großen Wohnungsunternehmen und der Stadt Hennigsdorf (HWB 358 Garagen, WGH 309 Garagen, Stadt 93 Garagen) nur von 428 Pächter:innenn/Mieter:innen (56 %) genutzt werden, die ihren Wohnort in Hennigsdorf Nord haben. 260 Pächter:innen/Mieter:innen (34 %) von Garagen haben ihren Wohnort im übrigen Hennigsdorf und 68 Pächter:innen/Mieter:innen (9 %) außerhalb von Hennigsdorf. Darüber hinaus werden Garagen augenscheinlich auch vielfach nicht zum Abstellen von Fahrzeugen, sondern als Lager- oder Hobbyraum zweckentfremdet genutzt.

Dementsprechend könnte eine effektive und zweckgerichtete Nutzung der Garagen zu einer Entlastung des Parkraumes im öffentlichen Raum beitragen bzw. werden Optionen für eine umweltgerechtere Gestaltung der öffentlichen Straßenräume eröffnet. Allerdings sind viele Garagen zu schmal zum Abstellen einiger aktueller PKW-Typen. Zu prüfen wäre die Kündigung der Garagenpachtverträge von Pächter:innen, die nicht in Hennigsdorf Nord wohnen und Kündigung von Verträgen für Garagen, die augenscheinlich zweckentfremdet genutzt werden.

Eine weitere Möglichkeit zur Aktivierung von privatem Parkraum wäre der Umbau oder die Erneuerung der veralteten Garagenkomplexe. Dies kann sowohl der Neubau von Garagen als auch die Umwandlung der Garagen in klassische nicht umbaute Stellplätze umfassen. Mit einer solchen Maßnahme könnte zum einen der Problematik entgegengewirkt werden, dass die Bestandsgaragen nur teilweise den Anforderungen an den Platzbedarf aktueller PKW entsprechen. Zum anderen könnten durch solche Maßnahmen auch zusätzliche private Möglichkeiten für E-Ladesäulen realisiert werden.

Sofern Garagenkomplexe erhalten bleiben, ist zu prüfen, inwiefern diese und ihr Umfeld gestalterisch und funktional aufgewertet werden können. Zu prüfen wäre ggf. eine Erweiterung des nutzbaren Raumes durch Aufbau eines flexibel nutzbaren Raumes in Ständerbauweise oder Neubau der Garagen mit zweitem Obergeschoss. Hierdurch könnte ein zusätzliches Angebot für handwerkliche Tätigkeiten außerhalb des Wohnraums und Stauraum geschaffen werden.

Abb. 52: Maßnahmen Garagenkomplex



Zu prüfen ist weiter eine attraktive Gestaltung der baulichen Substanz, z.B. durch Malaktionen für Garagentore als Kunstprojekt.

6.4.3 Auswirkungen perspektivischer Maßnahmen im öffentlichen Raum auf die Parksituation

In Hennigsdorf Nord wurde seit 1990 im Zusammenhang mit dem sukzessiven Ausbau der Nebenanlagen eine maximale Anzahl an straßenbegleitenden Parkmöglichkeiten geschaffen. Wie bereits ausgeführt, stehen keine öffentlichen Flächen für die Herstellung weiterer Parkraumangebote zur Verfügung, wenn die Nutzbarkeit des Wohnumfeldes nicht weiter eingeschränkt werden soll. Es besteht eher der Bedarf, den öffentlichen Raum für andere Nutzungen zu öffnen.

Folgende geplante Maßnahmen im öffentlichen Raum haben Auswirkungen auf Angebot und Nachfrage für das Bewohner:innenparken. Die Maßnahmen in der Friedrich-Wolf-Straße sind in Umsetzung und wurden im Wesentlichen schon bei der Erfassung des Parkraumbestandes berücksichtigt.[34]

34 Im Projektbeschluss zu dieser Maßnahme ist von 150 Parkständen ausgegangen worden. Im Parkraumkonzept wurden davon 16 Parkstände nicht berücksichtigt, da auf Grund der Straßenbreite nicht abschließend sicher ist, ob weiterhin beidseitig geparkt werden kann. Somit wurden im Parkraumkonzept nur 134 Parkstände erfasst. Nach Fertigstellung des grundhaften Ausbaus der Friedrich-Wolf-Straße stehen 129 Parkstände zur Verfügung, so dass noch weitere fünf Senkrechtsparkstände als abgängig zu berücksichtigen sind.

Abb. 53: Maßnahmen des Parkraumkonzeptes auf öffentlichen Flächen [35]

Nr.	Vorhaben / Maßnahme	Beschreibung der Auswirkungen auf Angebot und Nachfrage für das Bewohner:innenparken	Zeitschiene
1	Grundhafter Ausbau Friedrich-Wolf-Straße	Rücknahme von fünf Senkrechtparkständen	in Umsetzung
2	Umgestaltung Quartiersauftakt im Umfeld der Rigaer Straße	Rücknahme um bis zu 15 öffentliche Parkstände mit vorhandener Nachfrage verträglich	mittelfristig
3	Umgestaltung Quartiersmitte	Rücknahme von lediglich vier Parkständen im Kreuzungsbereich Rigaer Straße/ Hradeker Straße mit vorhandener Nachfrage verträglich	kurzfristig
4	Gestaltung "gelber Platz" (Festwiese) an der Reinickendorfer Straße (Vertiefung G im Quartierskonzept Kapitel 5.4.3)	Aufgrund des bereits verringerten Parkraumangebots nach Ausbau der Friedrich-Wolf-Straße ist eine Rücknahme von öffentlichen Parkflächen nicht verträglich mit vorhandener Nachfrage. Sofern der nördliche Garagenkomplex für das Bewohner:innenparken aktiviert und dort verstärkt Fahrzeuge zweckentsprechend abgestellt werden (können), öffnen sich Planungsspielräume für die Parkflächenumnutzung am Festplatz.	kurzfristig
5	Grundhafter Ausbau Alsdorfer Straße, Hradeker Straße, Kralupyer Straße	Es entfallen 35 öffentliche Abstellmöglichkeiten unter der Annahme, dass 10 % vom aktuellen Parkraumangebot bei einem regelkonformen Straßenausbau reduziert werden.	langfristig
6	Grundhafter Ausbau Choisy-le-Roi-Straße	Es entfallen 20 öffentliche Stellflächen unter der Annahme, dass 10 % vom aktuellen Parkraumangebot bei einem regelkonformen Straßenausbau reduziert werden.	mittelfristig
7	Baumpflanzungen im Straßenraum	Es entfallen 25 öffentliche Stellflächen im Straßenraum durch Ergänzungen des Baumbestandes im Straßenraum.	mittelfristig

Als **perspektivische** Maßnahmen werden erweiterte Baumpflanzungen vorgeschlagen. Dadurch würden rd. 20 % der Stellplätze bei massiver Begrünung durch Baumpflanzungen zur Reduzierung der sog. Tropennächte auf jedem 5. bis 6. Stellplatz entfallen. Dies kann nur umgesetzt werden, wenn ein Umdenken im Umgang mit dem ruhenden Autoverkehr erfolgt. Voraussetzung dafür ist die Verbesserung des ÖPNV. Aufgrund der perspektiven Umsetzung ist die Reduzierung von 20 % der Stellplätze nicht in der oben aufgeführten Tabelle enthalten. Unter Berücksichtigung der potenziell wegfallenden Stellplätze verändert sich das Angebot an Stellplätzen im öffentlichen Raum wie folgt:

35 Quelle: Tabelle Parkraumbezogene Vorhaben/ Maßnahmen in der Quartiersentwicklung Hennigsdorf Nord, Planungsbüro RICHTER-RICHARD, Parkraumkonzept Hennigsdorf Nord

Abb. 54: Bilanzierung der künftigen Stellplatzanzahl lt. Parkraumkonzept

Zeitraum[36]	**Anzahl Stellplätze**	**Nachfrage**	**Auslastung**
Bestand[37]	1.293	1.035 – 1.164	80 % – 90 %
in Umsetzung, kurz - mittelfristig	1.224	1.035 – 1.164	85 % – 95 %
langfristig	1.189	1.035 – 1.164	87 % – 98 %

Vorstehende Übersicht zeigt auf, dass die im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehenden Stellplätze weiterhin grundsätzlich ausreichen, jedoch der Auslastungsgrad steigt. Eine konsequente Umsetzung der unter Teil II, Kapitel 6.4.2 benannten Maßnahmen zur intensiveren Nutzung der Garagenstandorte dürfte zur Entspannung der Parkplatzsituation im öffentlichen Raum beitragen. Direkter Handlungsbedarf zur Schaffung zusätzlicher Angebote aufgrund der Maßnahmen auf öffentlichen Flächen besteht nicht.

6.4.4 Auswirkungen perspektivischer Maßnahmen auf privaten Grundstücken auf die Parksituation

Wie auch für den öffentlichen Raum umfasst das Quartiersentwicklungskonzept verschiedene Maßnahmen, die einen Wegfall von Stellplätzen auf privaten Grundstücken zur Folge haben:

Abb. 55: Maßnahmen auf privaten Grundstücken [38]

Nr.	**Vorhaben / Maßnahme**	**Beschreibung der Auswirkungen auf Angebot und Nachfrage für das Bewohner:innenparken**	**Zeitschiene**
1	Erweiterung EDEKA	Keine relevante Veränderung beim Parken geplant.	kurzfristig
2	Wohnungsbaupotenzial Garagenkomplex Hradeker Straße	Es entfallen vier öffentliche Abstellflächen, 152 Garagen und 12 private Stellplätze. Zusätzlicher Bedarf aus Neubebauung	perspektivisch
3	Wohnungsbaupotenzial Garagenkomplex Fontanesiedlung	Es entfallen 206 Garagen. Zusätzlicher Bedarf aus Neubebauung	perspektivisch
4	Wohnungsbaupotenzial Heizwerk	Es entfallen zwei öffentliche Abstellflächen. Zusätzlicher Bedarf aus Neubebauung	perspektivisch
5	Wohnungsbaupotenzial Reinickendorfer Platz	Es entfallen 51 öffentliche Parkstände. Zusätzlicher Bedarf aus Neubebauung	perspektivisch
6	Abriss Schwimmhalle mit anschließender Flächenumnutzung	Die vorhandenen 27 Stellplätze sind derzeit nicht für das Bewohner:innenparken nutzbar. Nachnutzung der Schwimmhallenflächen ist offen, Stellplätze ggf. dem Parkbedarf der Grundschule zuordnen	perspektivisch

36 Kurzfristig: bis 2027, Mittelfristig: bis 2032, Langfristig: bis 2040

37 Quelle Bestand: Parkraumkonzept v. Planungsbüro Richter-Richard, Seite 53, Tab. 3.8

38 Quelle: Parkraumbezogene Vorhaben/ Maßnahmen in der Quartiersentwicklung Hennigsdorf Nord, Planungsbüro RICHTER-RICHARD, Parkraumkonzept Hennigsdorf Nord

Eine Reduzierung von bislang vorhandenen Stellplätzen durch die Inanspruchnahme von Potentialflächen für Wohnungsbau kann nicht mehr im öffentlichen Raum kompensiert werden. Zusätzlich zu den zu kompensierenden Stellplätzen und Garagen infolge der in diesem Konzept vorgeschlagenen perspektivischen Bebauung der Garagenkomplexe an der Hradeker Straße und an der Fontanesiedlung ist im Rahmen der Projektierung auch der durch die Neubauvorhaben neu entstehende Stellplatzbedarf nachzuweisen.

6.4.5 Park- und Tiefgaragen

Bei der Inanspruchnahme der Wohnbaupotenzialflächen kann ein Ersatz für entfallende Bestandsstellplätze voraussichtlich nur über die Errichtung von Park- und/ oder Tiefgaragen geschaffen werden.

Die Studie „Quartiersgaragen in Berlin“[39] benennt Grundmaße für Quartiersgaragen, die aus städtebaulicher Sicht in den Abmessungen für Hennigsdorf Nord zu groß sind und entsprechend minimiert werden. Zur Reduzierung der sichtbaren Baukörper bietet sich die Kombination mit Tiefgaragen an. Zudem sind luftige und begrünte Fassaden ein Gestaltungselement, welches der Ansicht die Wuchtigkeit nimmt.

Nachteile der Garagen sind hohe Baukosten und daraus resultierende höhere Mietpreise. Diese könnten ggf. durch Förderprogramme kompensiert werden.

Abb. 56: Kostenvergleich Stellplätze und Garagen [40]

	Kosten pro Stellplatz	Erf. Miete pro Monat bei Abschreibung 30 Jahre	Erf. Miete pro Monat bei Abschreibung 60 Jahre
Stellplatz	5.000 €		
Quartiersgarage	15.000 €	60 €	37 €
Tiefgarage	30.000 €	105 €	83 €

Vergleich: Die Miete in der Quartiersgarage liegt in Bernau-Friedenthal bei 25 € / Stellplatz im Monat und bei 275 € /Jahr

Das Projekt wurde mit EFRE-Mitteln mit rd. 70 % gefördert.

39 Quelle: Quartiersgaragen in Berlin, Studie zum Umgang mit ruhendem Verkehr in den neuen Stadtquartieren, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Stand 2018

40 Kostenansätze: Kosten Quartiersgarage aus Bernau - Friedenthal 2020, Kosten Stellplatz aus Maßnahme Friedrich-Wolf-Straße 2022, Miete bei Amortisation über 30 bzw. 60 Jahre und 2% Zinsen, Betriebskosten 15€/Monat

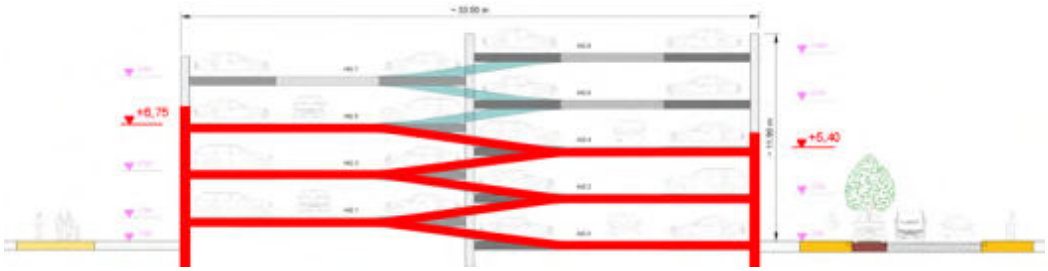
Abb. 57: Begrüntes Parkhaus – Beispiel [41]

Abb. 58: Grundmaße und Beispiele für Quartiersgaragen [42]

Grundmaße aus Studie: 33,5 m x 52,25 m x 11,9m (9 Halbebenen; à 1,85 m, 250 Stellplätze) alt. „Miniparkhäuser“ 33,5 m x 25 m (6 Halbebenen, nur 60 Stellplätze) – rote Darstellung; oder 8 Halbebenen 80 Stellplätze (z.B. EDEKA – Markt).

41 Quelle: Büro Börjes

42 Quelle: Quartiersgaragen in Berlin, Studie zum Umgang mit ruhendem Verkehr in den neuen Stadtquartieren, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Stand 2018



Beispiel für Quartiersgaragen (rot in reduzierten Abmessungen mit Höhe von 5,40 m – 6,75 m)

Abb. 59: Potentielle Standorte Parkhäuser zum Ausgleich wegfallender Stellplätze im öffentlichen und privaten Raum

Geeignete Standorte für kompakte Stellplatzanlagen im öffentlichen Raum und Eigentum der Wohnungsunternehmen:

- Hradeker Straße
- Fontanesiedlung
- Garagenkomplex WGH
- Quartierssauftakt (s. Teil II, Kapitel 6.9)
- Reinickendorfer Straße

An den Standorten **Hradeker Straße** und **Fontanesiedlung** würde die Errichtung der kompakten Stellplatzanlagen ein Bestandteil der Neubaumaßnahmen sein.

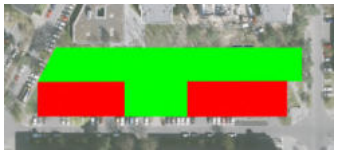
Die Errichtung eines Parkdecks auf den Flächen des **Garagenhofes der WGH** wäre eine Option im Hinblick auf die effektive Nutzung der Garagen im Sinne von Kapitel 6.4.2, die aber auch im Rahmen eines Gemeinschaftsprojektes der beiden Wohnungsunternehmen Ersatzstellplätze schaffen könnte.

Der Standort **„Quartiersauftakt“** wird hinsichtlich der Schaffung von Parkraum in 3 Varianten vertiefend im Kapitel 6.9 behandelt. Im Ergebnis ergibt sich, dass der Bedarf sowohl durch eine Parkplatzneuordnung als auch durch Parkhäuser kompensierbar ist.

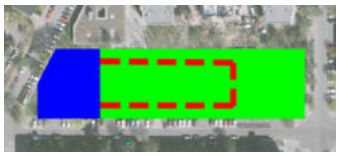
Am Standort „Reinickendorfer Straße“ ist eine Rücknahme von Stellplätzen lt. Parkraumkonzept RICHTER-RICHARD nicht verträglich. Die Platzgestaltung zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität (Wasserspiel etc.) ist ohne Stellplatzreduzierung möglich.

Eine perspektivische Grünflächenerweiterung östlich des Platzes kann mit Rückbau der östlichen Stellplätze nur durch den Bau eines Parkhauses ggf. mit Tiefgarage kompensiert werden. Diese Maßnahme ist zwar aus klimatischen Gründen und für den Erholungswert positiv zu werten, kann aber aus Kostengründen allenfalls als perspektivische Option angedacht werden.

Abb. 60: Parkplatzanlage Reinickendorfer Straße



Parkplatzanlage Reinickendorfer Straße (**Bestand**)
26 + 34 = 60 Stellplätze



Parkhaus mit z.B. 60 Stellplätzen zzgl. optional mit Tiefgarage zzgl. 60 Stellplätze
Saldo: - 34 - 26 + 120 = + 60 Stellplätze

6.4.6 Potentiale für Parkplatzerweiterungen im öffentlichen Raum

Eine Erhöhung des Stellplatzbedarfs im öffentlichen Raum ist in den eng bebauten Straßenräumen nicht möglich. Allenfalls in den Randbereichen des Quartiers oder beim ggf. erfolgenden Ausbau der Erschließungsstraßen im Umfeld der Potentialfläche Fontanesiedlung könnten in geringem Umfang zusätzliche Angebote geschaffen werden

Ein mit geringen Kosten mögliches Stellplatzangebot auf öffentlichem Grund bietet sich mit Erweiterung der vorhandenen Stellplatzanlage östlich der Straße „Fontanesiedlung“ am kleinen Wäldchen mit Nähe zum perspektivischen i2030 Haltepunkt an. Die Stellplatzanlage könnte durch Umordnung um rd. 25

Stellplätze erweitert werden. Hier sind allerdings die weiteren Entwicklungen im Zusammenhang mit i2030 abzuwarten und den daraus resultierenden Abhängigkeiten, um Fehlinvestitionen zu vermeiden.

Perspektivisch wird auch eine Quartiersgarage zur klimatischen Verbesserung des Quartiers gesehen. Hierdurch können parkende Autos im öffentlichen Strassenraum reduziert werden und damit mehr grüne Räume geschaffen werden. Angebote mit Lademöglichkeiten und Solarausstattung auf dem Obergeschoß sind denkbar.

Abb. 61: Maßnahmentabelle Ruhender Verkehr

Nr.	Zeitliche Priorität[43]	Handlungsfelder und Einzelprojekte Projektbeschreibung	Zuständigkeit	Geschätzte Kosten in T€
M10	kurzfristig	Sukzessive Aktivierung Garagenhöfe und Konzeption zur alternativen Nutzung mit Stellplatzvarianten und dessen Umsetzung	Stadt / WGH / HWB	k.A.
M11	mittelfristig	Parkplatzerweiterung Fontanesiedlung – Planerische Vorbereitung und Umsetzung	Stadt	250
M12	mittelfristig	Parkhaus / Tiefgarage für BV Hradeker Straße	privater Investor	k.A.
M13	langfristig	Parkhaus / Tiefgarage für BV Fontanesiedlung	privater Investor	k.A.

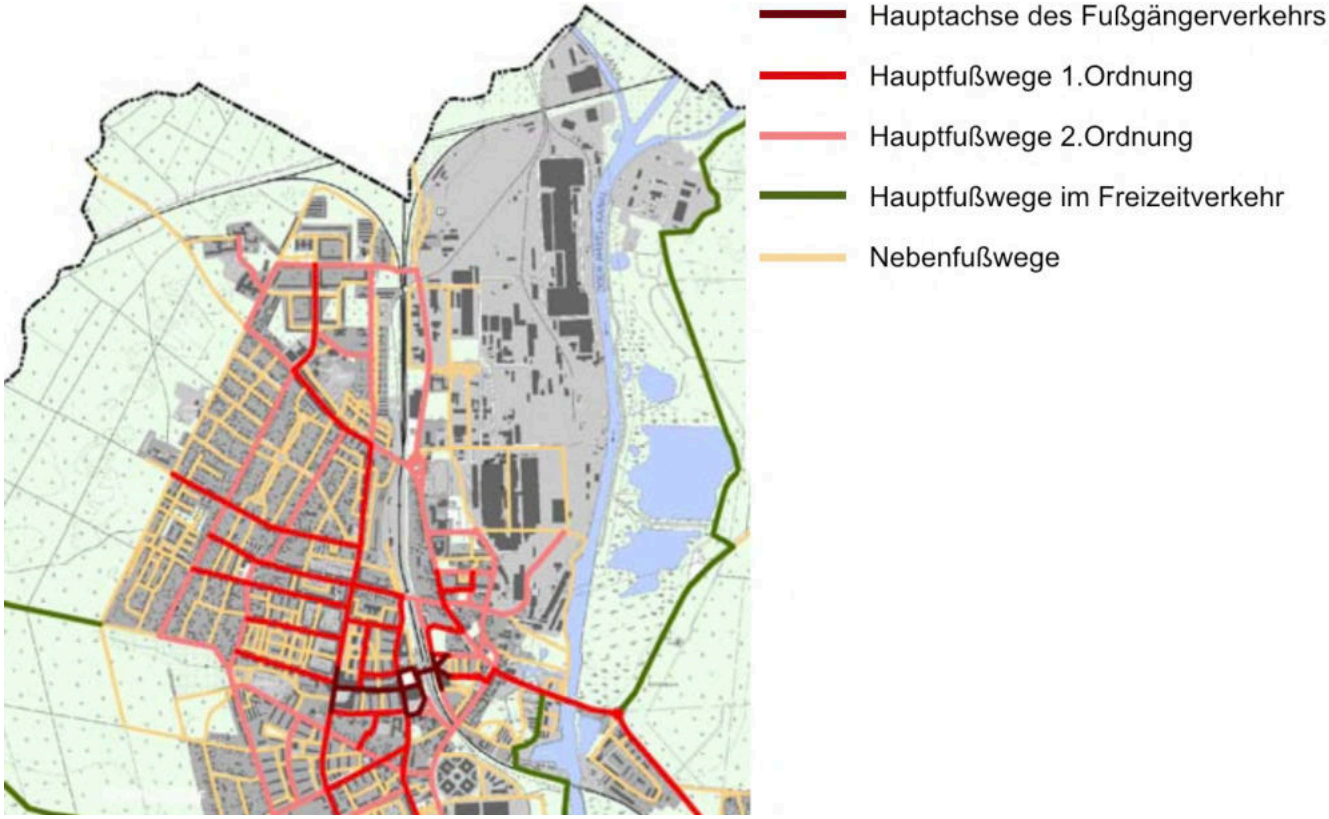
43 Zeitliche Priorisierung: Kurzfristig: bis 2027, Mittelfristig: bis 2032, Langfristig: bis 2040, Geschätzte Kosten in T€: n.N. = noch nicht ermittelt, bzw. noch nicht ermittelbar, k.A. = keine Angabe

6.5 Fußverkehr

Die Maßnahmen für den Fußverkehr sind

- Wegeverbindungen durch die Innenhöfe der Wohnungsunternehmen (s. Teil II, Kapitel 5)
- Ausbau der Nebenanlagen der Choisy-le-Roi-Straße
- Verbesserung der Querungen, insbesondere in Kreuzungsbereichen, Vorstreckungen
- Verbesserung der Gehwegsituation im Quartiersauftakt (s. Teil II, Kapitel 6.9)
- Fußweg Außenring Wald

Abb. 62: Auszug aus dem Verkehrsentwicklungsplan Fußgängerverkehr[44]



6.5.1 Ausbau Choisy-le-Roi-Straße

Vor der Tagespflege und der Seniorenwohnanlage der Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft fehlt der straßenbegleitende Gehweg gänzlich. Auch im weiteren Verlauf der Choisy-le-Roi-Straße ist die Erneuerung des Gehweges erforderlich.

44 Quelle: Stadt Hennigsdorf

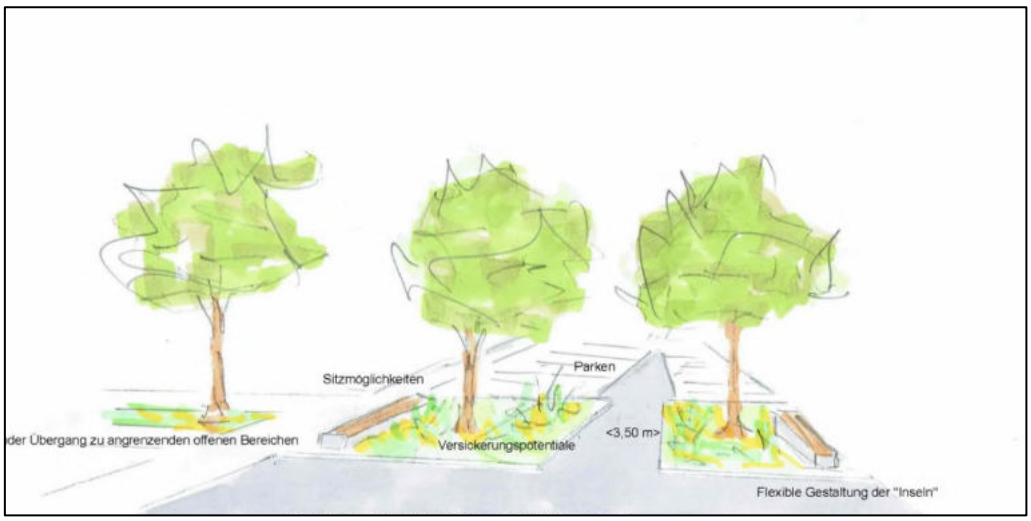
Abb. 63: unzureichende Nebenanlagen Choisy-le-Roi-Straße[45]

Dieser ist im Zuge des Ausbaues der Choisy-le-Roi-Straße ausreichend breit zu erstellen, damit sich insbesondere mobilitätsbeschränkte Senioren in Begleitung sicher im öffentlichen Raum bewegen können.

6.5.2 Verbesserung der Querungen insbesondere in Kreuzungsbereichen, Vorstreckungen

Punktuelle Maßnahmen zur Verbesserung der Bedingungen für den Fußgängerverkehr sind **Gehwegvorstreckungen in Kreuzungsbereichen** und in Straßenzügen. Hierdurch wird die Querungslänge verkürzt und die Sichtbeziehung verbessert. Nachteilig ist der Wegfall von Parkständen.

Abb. 64: Begrünungsskizze



45 Quelle: Büro Börjes

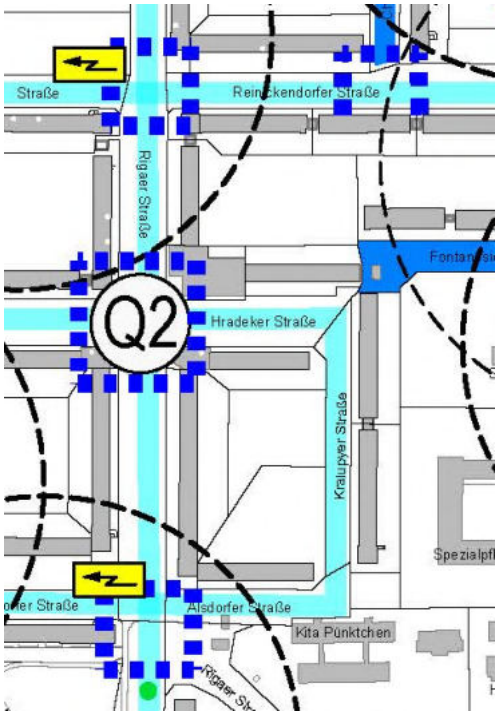
Abb. 65: Mobilitätsgerechter Ausbau eines Kreuzungsbereiches mit Versickerung[46]

Die Vorstreckungen sollten, soweit vom Platzbedarf möglich, mit entsprechender Begrünung in Form von Baumtoren versehen werden. Neben der Beschattung kann durch Ausstattung in Form von Bänken ein Angebot für die ältere Generation für Pausen sowie eine qualitative Aufwertung des Straßenraumes durch Stärkung der Aufenthaltsfunktion erreicht werden.

Ein Umbau überdimensionierter Kreuzungsbereiche/ Vorstreckungen wird für folgende Bereiche vorgeschlagen (Lage s. Abbildung blaue Umrandung):

- Rigaer Straße – Hradeker Straße (im Zuge der Vertiefungsplanung Quartiersplatz)
- Reinickendorfer Straße – Rigaer Straße
- Reinickendorfer Straße – Choisy-le-Roi-Straße
- Rigaer Straße / Alsdorfer Straße

Abb. 66: Verbesserung der Querungen



Barrierefreie Querungsmöglichkeiten sollten desweiteren im Nahbereich der noch neu zu errichtenden Bushaltestellen in der Rigaer Straße sowie in der Fontanesiedlung / Aktivistensiedlung vorgesehen werden.

46 Quelle: Büro Börjes

6.5.3 Erhalt des Weges am Außenring im Wald

Der vorhandene Waldweg bildet die Verbindung für Spaziergänger zwischen Fontanesiedlung und Friedrich-Wolf-Straße. Er ist ein beliebter Spazierweg in Hennigsdorf Nord. Die Umwandlung dieses Waldbereiches zum Erholungswald soll in einer Machbarkeitsstudie überprüft werden.

Abb. 67: Erhalt des Weges am Außenring im Wald

Abb. 68: Waldweg im Norden[47]

Die Maßnahme der Planungsvorbereitung und des Ausbaus der Nebenanlagen der Choisy-Le-Roi-Straße ist in der Maßnahmentabelle Öffentlicher Straßenraum enthalten (s. Teil II, Kapitel 6.3). Die Wegeverbindungen durch die Innenhöfe sind im Teil II, Kapitel 5.3 als Maßnahme erfasst und die Verbesserung der Gehwegsituation im Quartiersauftakt in der Maßnahmentabelle Teil II, Kapitel 6.9.

47 Quelle: Büro Börjes

Abb. 69: Maßnahmentabelle Fußverkehr[48]

Nr.	Zeitliche Priorität	Handlungsfelder und Einzelprojekte Projektbeschreibung	Zuständigkeit	Geschätzte Kosten in T€
M14	mittelfristig	Planungskonzept zur Verbesserung der Querungen insbesondere in Kreuzungsbereichen, Vorstreckungen	Stadt	20
M15	mittelfristig	Umsetzung der Querungen und Vorstreckungen	Stadt	100
M16	mittelfristig	Machbarkeitsuntersuchung Erholungswald Fußweg Außenring Wald	Stadt	k.A.

6.6 Fahrradverkehr

Der Fahrradverkehr wird auf der Straße im Mischverkehr (Tempo 30 Zone) geführt. Die Auswertung der Unfallzahlen zeigt, dass dieses bei der vorhandenen Verkehrsstärke gefahrlos möglich ist. Bedarf an separaten Radwegen besteht daher im Quartier mit Ausnahme des Ausbaues der Hauptrouten nicht.

Maßnahmen sind

- Ausbau der übergeordneten Fahrradverbindung entlang der Fontanesiedlung
- Ausbau der Freizeitroute „Wald - Marwitzer Straße“ entsprechend Verkehrsentwicklungsplan
- Verbesserung der Situation für Fahrradfahrer im Bereich Gebietsauftakt (s. Teil II, Kapitel 6.9)
- Fahrradabstellanlagen/ Mobilitätsstation

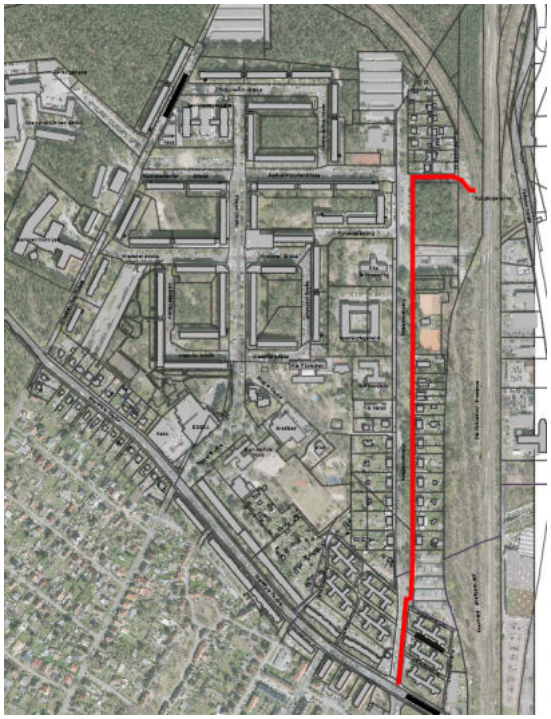
6.6.1 Ausbau der übergeordneten Fahrradverbindung entlang der Fontanesiedlung

Die vorrangige Maßnahme im Bereich der Hauptrouten im Fahrradverkehr ist der Ausbau der übergeordneten Fahrradverbindung (innerstädtische Hauptroute) entlang der Fontanesiedlung bis zum S-Bahntunnel.

Die Trasse soll u.a. auf der Nebenstraße der Fontanesiedlung verlaufen.

48 Zeitliche Priorisierung: Kurzfristig: bis 2027, Mittelfristig: bis 2032, Langfristig: bis 2040, Geschätzte Kosten in T€: n.N. = noch nicht ermittelt, bzw. noch nicht ermittelbar, k.A. = keine Angabe

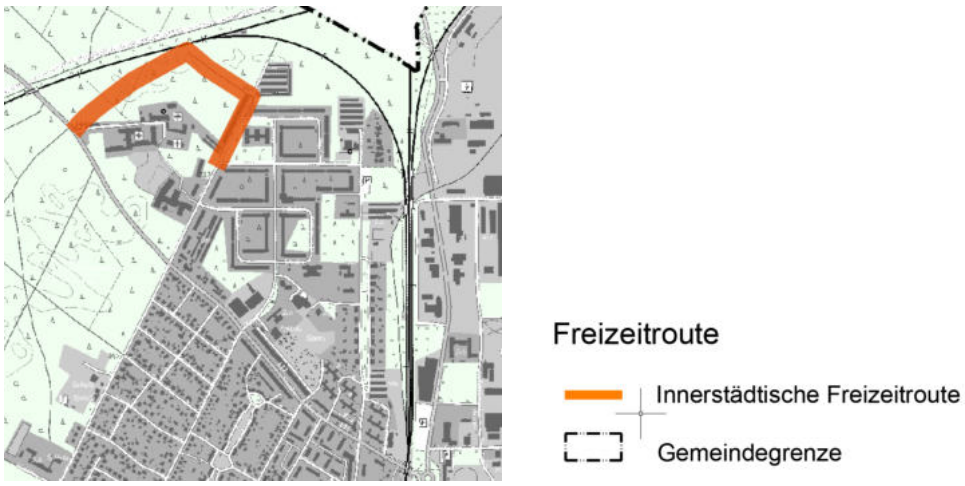
Abb. 70: vorgesehene Radroute Fontanesiedlung



6.6.2 Ausbau der Freizeitroute „Wald - Marwitzer Straße“

Eine innerörtliche Freizeitroute stellt die Wegeverbindung im nördlichen Waldgebiet dar. Hierbei handelt es sich um eine innerörtliche Freizeitroute, die durch den perspektivischen S-Bahn-Haltepunkt an Bedeutung gewinnen könnte.

Abb. 71: Auszug aus dem Verkehrsentwicklungsplan - Radverkehrskonzept Wegehierarchie[49]



Für die öffentliche Nutzung wird die Umwidmung des forstwirtschaftlichen Waldes in einen Erholungswald erforderlich. Hier ist zunächst die Überprüfung der Machbarkeit durchzuführen. Baulich sind keinerlei Veränderungen geplant. Die Durchführung der Maßnahme kann mittelfristig erfolgen.

6.6.3 Fahrradabstellanlagen/ Mobilitätsstation

Für die Fahrradgeneration der Zukunft (z. B. Lastenräder, E-Bikes etc.) ist die nötige Infrastruktur in Form von gesicherten Abstellanlagen auszubauen. Gesicherte Fahrradabstellanlagen sollten neben dem Angebot in den Innenhöfen im öffentlichen Raum am S-Bahnhaltepunkt vorgesehen werden.

Mit der übergeordneten Fahrradroute wird die Verknüpfung zum perspektivischen S- Bahnanschluss „Hennigsdorf Nord“ (i2030) erstellt. Hier bietet sich ein Standort für Fahrradabstellanlagen auf der Westseite des Tunnels an.

Zur Erweiterung des multimodalen Mobilitätsangebots sollte die Möglichkeit geprüft werden, Verknüpfungspunkte in Form einer "Mobilitätsstation" einzurichten. Darunter sind Umsteigepunkte verschiedener Verkehrsträger zu verstehen, die mit einem einheitlichen Informationssystem ausgestattet sind.

49 Stadt Hennigsdorf, Verkehrsentwicklungsplanung 2010, erarbeitet durch das Planungsbüro Richter-Richard

Abb. 72: Beispiel für eine Mobilitätsstation[50]

Für Hennigsdorf würden sich als Park & Ride Parkplatz als geeigneter Standort zunächst die Stadtzufahrt im Bereich Hennigsdorf Nord östlich der Bahntrasse anbieten, um in einem kleinen Rahmen ein solches Angebot zu schaffen. Mit der Schaffung eines Angebotes im Bereich des Fußgängertunnels könnte der Kfz-Verkehr vor der Stadt abgefangen und somit die Innenstadt entlastet werden. Ergänzend ist für den Standort östlich der Bahntrasse auch die Anlage einer B&R Anlage zu prüfen.

Auf der westlichen Seite soll lediglich eine Mobilitätsstation in Form einer B&R Anlage geschaffen werden. Freiraumplanerisch ist dieses mit Integration des Wäldchens und des Rückbaues der doppelten Erschließung der Zuwegung möglich (s. Teil II, Kapitel 5). Das B&R-Angebot sollte überdachte Fahrradständer, abschließbare Fahrradboxen und ggf. eine Fahrradwerkstatt beinhalten. Ggf. kann das Angebot um Stellplätze für Car-Sharing Angebote erweitert werden.

Abb. 73: Maßnahmentabelle Fahrradverkehr

Nr.	Zeitliche Priorität[51]	Handlungsfelder und Einzelprojekte Projektbeschreibung	Zuständigkeit	Geschätzte Kosten in T€
M17	kurzfristig	Planungsvorbereitung und Ausbau der übergeordneten Fahrradverbindung entlang der Fontanesiedlung	Stadt	100
M18	mittelfristig	Machbarkeitsuntersuchung Umwandlung Wald i.V.M Fahrradverbindung Freizeitroute „Wald- Marwitzer Straße“	Stadt	k.A.
M19	kurzfristig	Erweiterung des Angebotes an Fahrradabstellanlagen im öffentlichen Raum	Stadt	k.A.
M20	mittelfristig	Mobilitätsstation	Stadt	k.A.

50 Quelle: StadtBüro Hunger

51 Zeitliche Priorisierung: Kurzfristig: bis 2027, Mittelfristig: bis 2032, Langfristig: bis 2040, Geschätzte Kosten in T€: n.N. = noch nicht ermittelt, bzw. noch nicht ermittelbar, k.A. = keine Angabe

6.7 E-Mobilität

Für das Quartier Hennigsdorf-Nord sind im Bereich E-Mobilität folgende Maßnahmen zu benennen:

- Umsetzung des Masterplanes E-Mobilität
- Mobilitätsstation
- ggf. Ausstattung zentraler Parkplatzanlagen mit Ladesäulen im Rahmen der Evaluierung

Für die Ladesäuleninfrastruktur der E-Mobilität werden auf Basis des vorliegenden Masterplanes im öffentlichen Raum 4 Ladesäulen mit jeweils 2 Ladepunkten bis 2023 in nachfolgenden Straßen errichtet:

- Reinickendorfer Str. 16
- Choisy-le-Roi-Str. 4
- Rigaer Str. 4
- Parkplatz westlich der Fontanesiedlung im Bereich Aktivistensiedlung

Im Rahmen der zweiten Phase bis 2026 sollen nachfolgend weitere zwei Ladesäulen errichtet werden:

- Hradeker Str. 2
- Alsdorfer Str. 11

Im Rahmen der Umsetzung erfolgt eine Evaluierung des Masterplanes und ggf. Nachsteuern durch zusätzliche Angebote im öffentlichen Raum.

Ergänzende Angebote für die E-Mobilität könnten durch die Vermieter sowohl im Bereich bestehender Garagenkomplexe als auch im Zuge eine Neuordnung, Neugestaltung der Komplexe oder ggf. im Zuge von der Errichtung von Quartiersgaragen realisiert werden.
Mittel- bis langfristig bzw. auch im Ergebnis der Evaluierung bietet sich der Ausbau der Ladesäulen auf zentralen öffentlichen Parkplätzen, ggf. in Kombination mit Überdachung einschließlich Solarzellen und in ggf. neu zu errichtenden Parkhäusern / Tiefgaragen an. Hier kann Ladeinfrastruktur gebündelt angeboten werden. Besonders effizient und effektiv ist die Solarüberdachung von Supermarktplätzen mit Direkteinspeisung und Beschattung der Stellplätze.

Abb. 74: Maßnahmentabelle E-Mobilität

Nr.	Zeitliche Priorität[52]	Handlungsfelder und Einzelprojekte Projektbeschreibung	Zuständigkeit	Geschätzte Kosten in T€
M21	kurzfristig	Ladesäulen an 4 Standorten	Stadt	
M22	kurzfristig	Ladesäulen an 2 Standorten	Stadt	
M23	kurzfristig	Evaluierung Masterplan E-Mobilität	Stadt	
M24	mittelfristig	Ausstattung zentraler Parkplatzanlagen mit Ladesäulen einschl. Solarüberdachung	Stadt und privat	

6.8 Nachhaltige Begrünung im öffentlichen Straßenraum

Die Begrünung in den Straßenräumen ist in der Alsdorfer Straße, der Kralupyer Straße, in Abschnitten der Choisy-le-Roi-Straße und in den überwiegenden Abschnitten in der Rigaer Straße ausreichend. Die vorhandenen Großbäume spenden Schatten und sorgen für Abkühlung in den Straßen und beschatten zudem die Autos. In den anderen Straßen des Quartiers ist die Beschattung unzureichend. Zur Reduzierung der Hitzequelle durch parkende Autos ist eine Verbesserung perspektivisch nur durch Baumstandorte zwischen den Parkständen und damit Reduzierung der Parkstände möglich. Dabei wird jeder 5.-6. Stellplatz einem Baumstandort weichen müssen. Diese Maßnahme kann nur in Abwägung mit dem Stellplatzbedarf sukzessive und perspektivisch erfolgen.

Um den grünen Charakter des Quartiers langfristig zu erhalten, sollte kurzfristig mit Nachpflanzungen in unproblematischen und weniger begrünten Straßenzügen begonnen werden. Dies sollte entweder im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen oder bei bereits sanierten Straßen erfolgen. Für die sukzessive und perspektivische Begrünung empfiehlt sich die Erstellung eines Grünplanes mit potentiellen Baumstandorten sowie stadtklimaresistenten Bäumen. Kleinbäume mit unzureichendem Entwicklungsstand sollten kurzfristig durch stadtklimafeste Bäume ersetzt werden.

52 Zeitliche Priorisierung: Kurzfristig: bis 2027, Mittelfristig: bis 2032, Langfristig: bis 2040, Geschätzte Kosten in T€: n.N. = noch nicht ermittelt, bzw. noch nicht ermittelbar, k.A. = keine Angabe

Abb. 75: Baumbestand in Hennigsdorf Nord, links Baum mit sehr gutem Entwicklungsstand; Mitte und rechts abgängiger Baum und kleinkroniger unterentwickelter Baum[53]

Potentiale für Pflanzungen mit großen stadtklimaresistenten Bäumen im öffentlichen Verkehrsraum:

Abb. 76: Nachhaltige Begrünung und Stellplatzreduzierung

Straßenname/ Platz	**Bäume (max.)**	**Reduzierung Stellplätze**
Choisy-le-Roi-Straße	10	4
Rigaer Straße, westliche Seite vor HWB-Komplex und im Grünbereich bis zur Reinickendorfer Straße	5	3
Reinickendorfer Straße, nördliche Seite, zwischen Rigaer Straße und Choisy-le-Roi-Straße	5	5
Alsdorfer Straße, östliche Straßenseite	5	5
Hradeker Straße, südwestliche Straßenseite	5	4
Fontanesiedlung, Seitenstraße	5	4
Ersatz- und Lückenbepflanzung	20	-
Summe	**55**	**25**

In der Summe ergeben sich für die öffentlichen Verkehrsräume Potentiale an Nachpflanzungen von max. 55 Bäumen. Nicht aufgeführt sind Baumpflanzungen im Bereich des Quartiersplatzes und des Gebietsauftaktes. Diese Maßnahmen müssen mittels Bepflanzungsplan verifiziert werden.

Abb. 77: Maßnahmentabelle Nachhaltige Begrünung

Nr.	**Zeitliche Priorität**[54]	**Handlungsfelder und Einzelprojekte Projektbeschreibung**	**Zuständigkeit**	**Geschätzte Kosten in T€**
M25	kurzfristig	Bepflanzungsplan und Baumpflanzungen	Stadt	k.A.
M26	langfristig	Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen zur Beschattung von Autos	Stadt	k.A.

53 Quelle: Büro Börjes, Hennigsdorf Nord

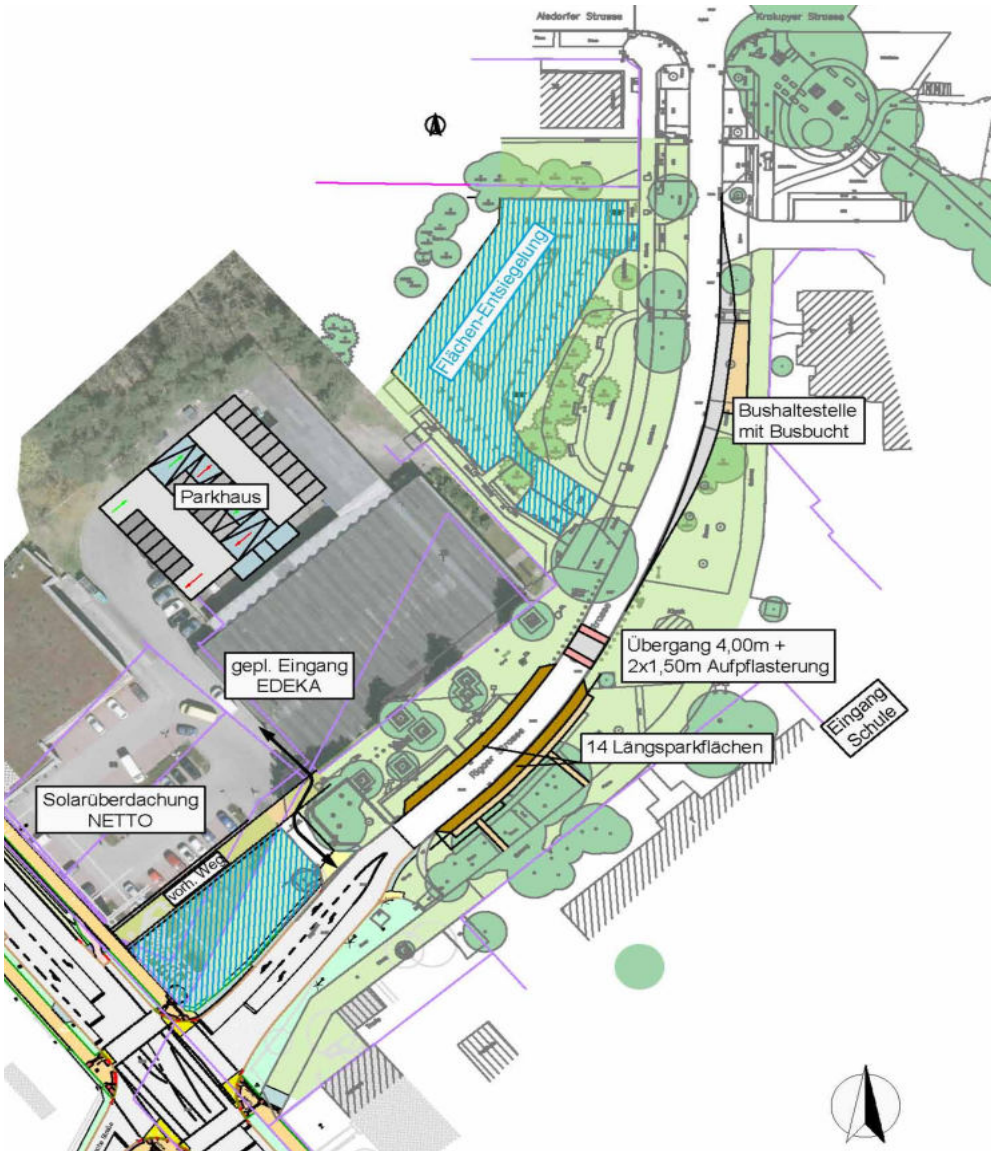
54 Zeitliche Priorisierung: Kurzfristig: bis 2027, Mittelfristig: bis 2032, Langfristig: bis 2040, Geschätzte Kosten in T€: n.N. = noch nicht ermittelt, bzw. noch nicht ermittelbar, k.A. = keine Angabe

6.9 Aufwertung des Gebietsauftaktes

Die klare orthogonale Struktur des Quartiers ist hinter einem Gebietsauftakt mit verschwenkter Straßenführung versteckt, der durch Parkplätze und zwei gesichtslose Großmärkte geprägt wird. Verkehrlich besteht eine unklare Zuordnung von Kundenverkehr und Anlieferungsverkehr. Die Verkehrsführung des Busses (Wendeschleife) ist unbefriedigend. Auf der nicht wahrnehmbaren Rückseite der Märkte befindet sich eine wenig genutzte große Freifläche mit hohem Aufwertungspotential.

Geplant ist die Neuordnung des gesamten Bereiches.

Abb. 78: Auftakt ins Quartier



<u>Neugestaltung Gebietsauftakt – verkehrliche Defizite</u>

Die gesichtslose Auftaktsituation wird durch den Rückbau des öffentlichen Parkplatzes im Kreuzungsbereich Marwitzer Straße zugunsten einer attraktiven Grünfläche grundlegend verbessert.

Durch den Rückbau des Parkplatzes kann der schmale Gehstreifen auf der

nordwestlichen Seite verbreitert werden, so dass das Platzangebot für Fußgänger und Radfahrer erweitert werden würde. Eine flankierende Ausstattung mit Bänken, Informationstafel etc. kann diesen Bereich ergänzend aufwerten.

Die Stellplatzsituation vor dem EDEKA-Markt mit Senkrechtparkern wird aufgelöst und damit ein Gefahrenpunkt durch Rückwärtsstoßen für die zahlreichenden querenden Fußgänger sowie Schüler entschärft. Direkt vor dem Markt werden stattdessen Längsparker mit Parkzeitbeschränkung vorgesehen.

Großzügige Fußgängerquerungen, insbesondere im Querungsbereich der westlich und östlich an die Rigaer Straße angrenzenden Grünanlagen des sog. „Grünzug“, werden mit Markierungen oder Belagswechsel versehen.

Neugestaltung der Verkehrsführung für den Bus

Der Bus bekommt auf der Rigaer Straße eine neue Endhaltestelle für die Pausenzeit. Durch die Änderung der Linienführung wird das Wenden nicht mehr erforderlich. Die große Wendeschleife hinter dem EDEKA Markt kann damit entfallen und der Raum für parkende Fahrzeuge reduziert neu geordnet werden.

Neugestaltung der Zufahrten für Lieferverkehr und Kundenverkehr

Der Zufahrtsbereich des Lieferverkehrs und Kundenverkehrs ist durch die verschwenkte Linienführung unübersichtlich und führt zu Konflikten zwischen dem MIV untereinander sowie zwischen MIV und Fußgängern und Radfahrern. Zur Entschärfung dieses Konfliktpunktes sollte die Zufahrt gradlinig und übersichtlicher gestaltet werden.

Abb. 79: Zufahrt und Anlieferung mit verschwenkter Linienführung[55]

Die Trennung des Anliefer- und Kundenverkehres ist aufgrund der gegebenen Anordnung der Supermärkte nicht möglich. Durch den Rückbau des öffentlichen Parkplatzes im Kreuzungsbereich Marwitzer Straße / Rigaer Straße werden zumindest Teilströme des Kundenverkehrs aus diesem Bereich

55 Quelle: Büro Börjes, Hennigsdorf Nord

herausgenommen.

Neuordnung des Parkplatzes nördlich EDEKA

Mit dem vorgeschlagenen Wegfall der Buswendeschleife auf dem Parkplatz nördlich des EDEKA-Marktes ergeben sich neue Möglichkeiten der Neuordnung des Parkraums in diesem Bereich. Neben der Verbesserung der Stadtgestaltung können auf diesem Wege auch die durch die Neugestaltung des Quartiersauftakes (siehe oben) entfallenden Stellplätze kompensiert werden. Betrachtet wird nachfolgend im Rahmen einer ersten Skizze sowohl die alleinige Neugestaltung der im Eigentum der Stadt stehenden Flächen als auch die Neugestaltung unter Einbeziehung der zum EDEKA-Markt gehörenden Flächen.

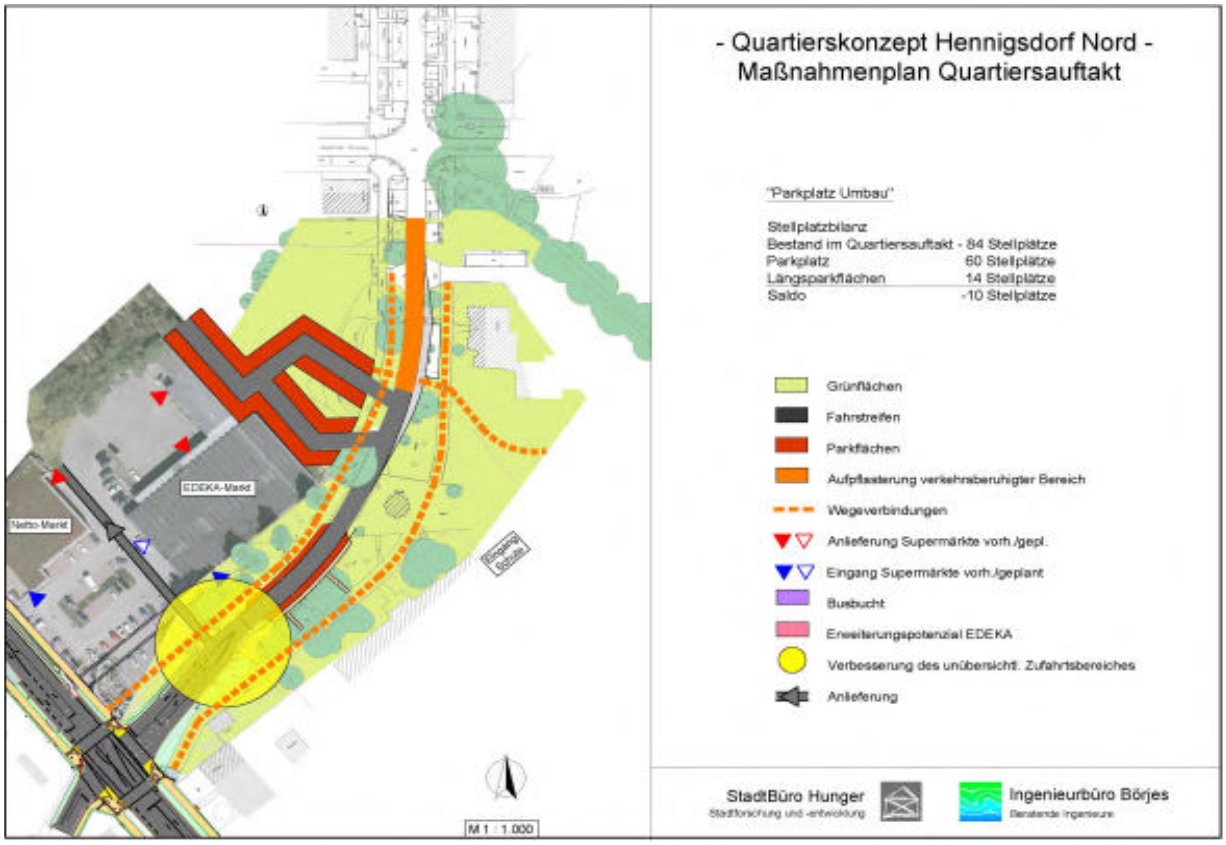
Alle Varianten ermöglichen den besseren Zugang zum wenig genutzten Grünzug westlich der Rigaer Straße und zum Freiraum am Stadtbadpark.

Variante 1 – Umbau:

Die Variante „Parkplatz Umbau“ passt sich an die Fassade des EDEKA-Marktes an. Hierdurch wird die Eingangssituation für den versteckten Grünzug erheblich verbessert. Die Variante beschränkt sich auf die Neuordnung der bestehenden Parkflächen und stellt somit die kostengünstigste Variante dar.

Abb. 80: Parkplatz mit gegenwärtigem Pausenplatz Bus und verdecktem Zugangsbereich[56]

Abb. 81: Maßnahmenplan Quartiersauftakt - Variante 1

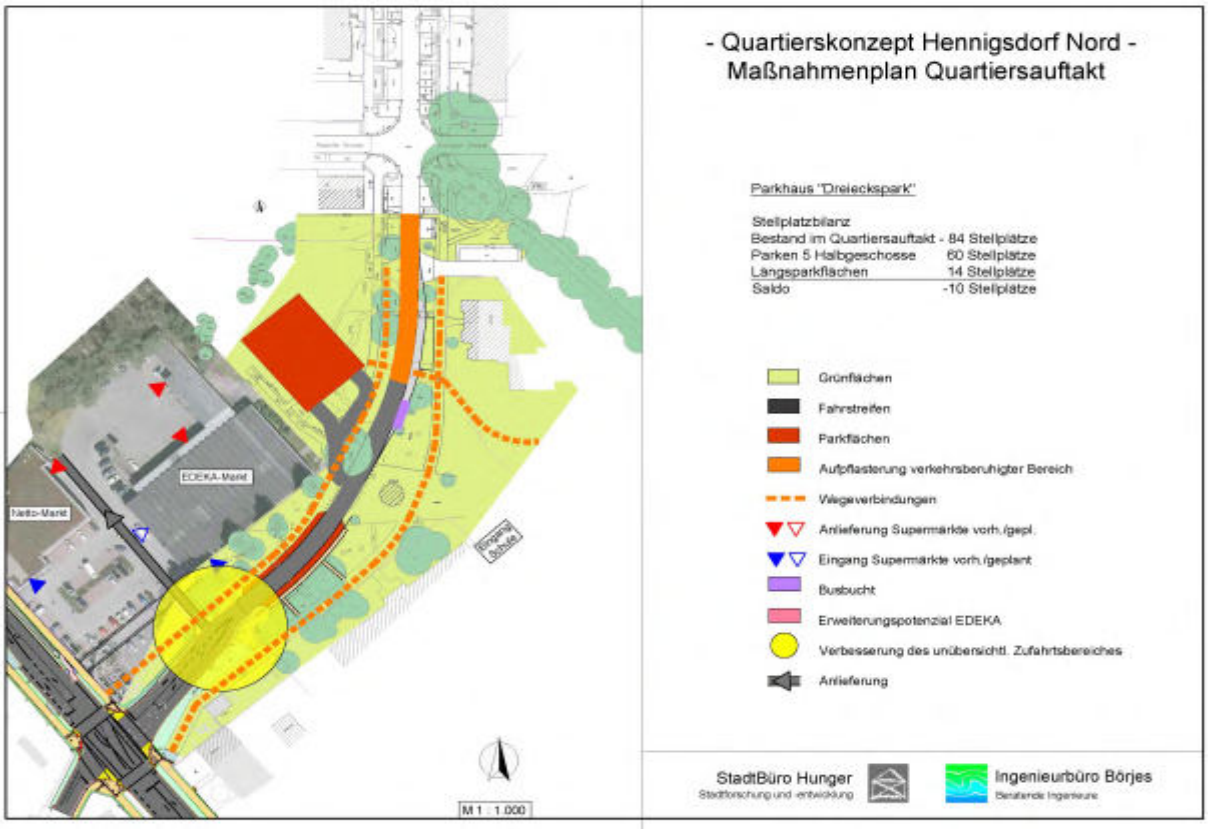


Am Quartiersauftakt sind im Ergebnis der vorgeschlagenen Neuordnung von 84 Stellplätzen im Bestand rd. 60 Stellplätze auf dem Parkplatz nördlich EDEKA realisierbar. Mit den Parkplätzen in Längsaufstellung vor dem EDEKA Markt ergeben sich in Summe 74 Stellplätze, was einer Reduzierung von 10 Stellplätzen entspricht. Nach dem Parkraumkonzept des Planungsbüros Richter-RICHARD vom 19.05.2022 ist unter Berücksichtigung der Stellplatzauslastung in diesem Bereich eine Rücknahme von rd. 15 Stellplätzen verträglich. Diese 15 Stellplätze wurden auch in Teil II, Kap. 6.4.3 berücksichtigt.

56 Quelle: Büro Börjes, Hennigsdorf Nord

Variante 2 – Parkhaus „Grünzug“: Die Variante zum „Parkplatz Umbau“ ist der Bau einer Parkpalette. Diese wird in 2 Varianten dargestellt.

Abb. 82: Maßnahmenplan Quartiersauftakt - Variante 2



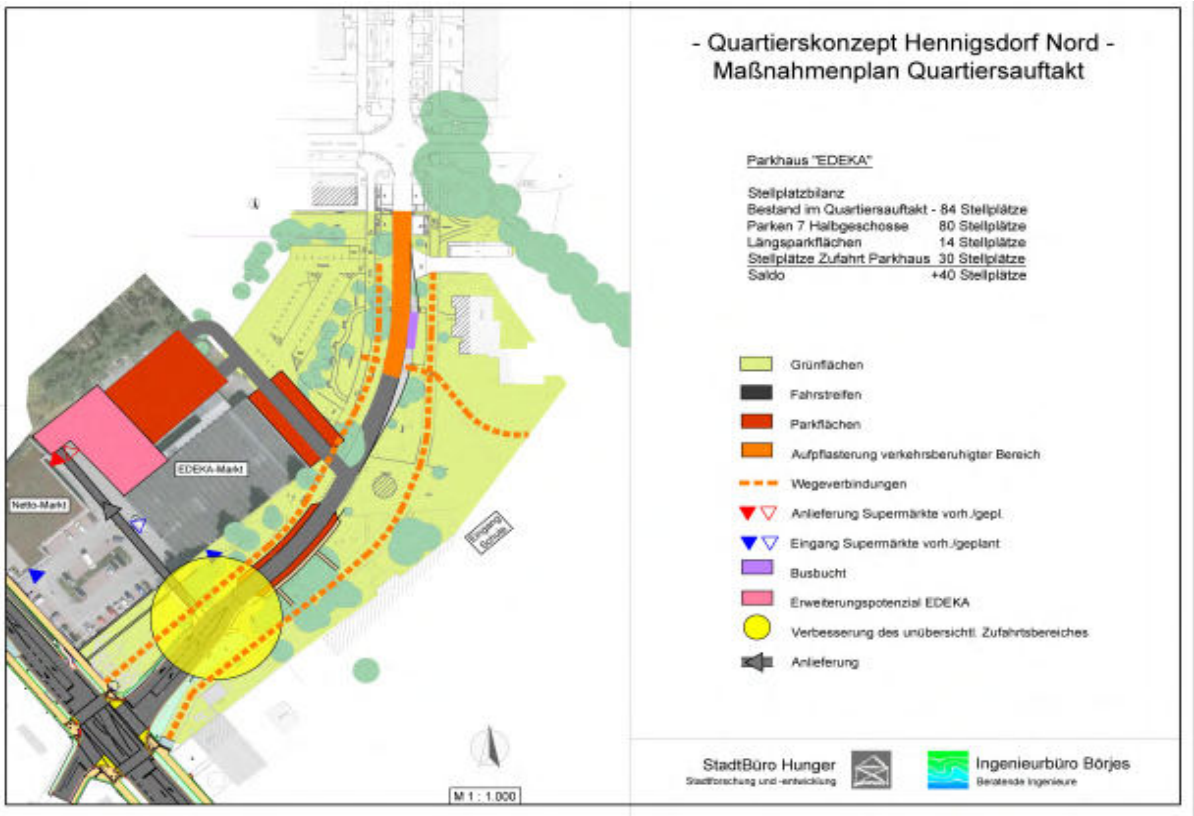
Die Variante „Parkhaus Grünzug“ sollte aus städtebaulichen Gründen max. 5 Halbebenen aufweisen. Damit wird die gleiche Stellplatzzahl wie bei dem Parkplatz erreicht. Positiv zu werten sind die geringeren Versiegelungen und Flächenbedarfe sowie der zentrierte Zufahrtsbereich, die daraus resultierenden besseren Sichtbeziehungen für querende Fußgänger und die größeren Potentiale für den Freiraum. Nachteilig sind die höheren Kosten.

Variante 3 – Parkhaus „EDEKA“: Effizienter und städtebaulich sinnvoller ist die Anordnung der Parkpalette auf dem hinteren Anlieferbereich von EDEKA. Sie steht unter dem Vorbehalt der Mitwirkungsbereitschaft des Grundstückseigentümers, der Vereinbarkeit mit den Umbau- und Erweiterungsplänen für den Markt sowie der Vereinbarkeit mit den Betriebsabläufen (Belieferung) etc.

Die Zufahrt zur Parkpalette sollte hierbei wie bei den vorherigen Varianten erfolgen. Da die Palette bei dieser Variante aus dem unmittelbaren Gesichtsfeld des Quartiersauftaktes verschwindet, ist bei diesem Standort eine höhere Bauhöhe vertretbar. Die Zufahrt zur Parkpalette liegt auf städtischem Grundstück. Diese kann zudem beidseitig von Stellplätzen gesäumt werden. Insgesamt ergeben sich bei dieser Variante 80 Stellplätze im Parkhaus zzgl. 30 Stellplätze zufahrtsbegleitend. Mit den 14 Längsparkern ergeben sich in der Bilanz 40 Stellplätze mehr als vorher. Diese könnten als Kompensation von

Stellplätzen bei geplanten Wohnbauvorhaben dienen, um den Wegfall von Stellplätzen in den Garagenhöfen zu kompensieren. Dementsprechend müssten sich die Bauherren der neuen Wohnungsbauvorhaben auf den Potentialflächen an den Kosten für die Parkpaletten beteiligen.

Abb. 83: Maßnahmenplan Quartiersauftakt - Variante 3



Die Variante ist im Zusammenhang mit dem geplanten Umbau des EDEKA-Marktes zu klären. Hierbei sind die Anlieferung, der direkte Zugang von der Parkpalette zum EDEKA-Markt, der Rückbau des Anlieferungs- und Lagerungstraktes, die Flächenverfügbarkeit des NETTO Marktes mit Wegerecht EDEKA sowie die Nutzung der potentiell möglichen Erweiterungsfläche und Grundstücksangebote für den EDEKA-Markt zu klären.

Bei allen Varianten ist zu prüfen, inwiefern Angebote für E-Mobilität und Carsharing sowie zusätzliche Fahrradabstellanlagen berücksichtigt werden können. Angebote für Dauerparker könnten nur dort Berücksichtigung finden, wo durch die Neuordnung ein erhöhtes Angebot an Stellplätzen im Vergleich zum Bestand geschaffen wird

Im Ergebnis der Varianten sprechen für den Parkplatz die verhältnismäßig geringen Investitionskosten im Vergleich zu den kostenintensiven Stellplätzen in Parkhäusern und Tiefgaragen.

Demgegenüber stehen nachfolgende Vorteile für die Parkpaletten

- wesentlich geringerer Flächenbedarf und damit Effizienz (Parkpalette EDEKA-Markt)

- geringere Versiegelung und damit klimatischer Vorteil
- höherer Komfort bzgl. Temperaturausgleich im Sommer und Winter durch Überdachung
- Sicherheit für Dauerparker
- wesentlich höhere Stellplatzzahl bei Variante „Parkhaus EDEKA-Markt“

Abb. 84: Maßnahmentabelle Aufwertung des Gebietsauftaktes[57]

Nr.	Zeitliche Priorität	Handlungsfelder und Einzelprojekte Projektbeschreibung	Zuständigkeit	Geschätzte Kosten in T€
M27	mittelfristig	Planerische Vorbereitung Aufwertung des Gebietsauftaktes	Stadt	
M28	mittelfristig	Bauliche Umsetzung Aufwertung des Gebietsauftaktes	Stadt	

6.10 Aufwertung der zentralen Kreuzung – Quartiersplatz

Der Schnittpunkt der beiden zentralen Straßen Hradeker Straße und Rigaer Straße ist stark versiegelt, vom Verkehr geprägt und hat keine Aufenthaltsqualität. Er bietet sich von seiner Lage als öffentliche „gute Stube“ der Quartiersnachbarschaft, als Ort zum Verweilen und Gesehen werden an (vgl. Teil II, Kap. 5.4.2).

Durch die Veränderung der Straßenführung der untergeordneten Straßen können die Räume vergrößert und beruhigte Bereiche geschaffen werden. Der Grundgedanke der Planung entspricht dem „Shared Space“ von gemischten Verkehrsräumen für PKW und nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern, wobei hier die Aufenthaltsfunktion überwiegen sollte.

57 Zeitliche Priorisierung: Kurzfristig: bis 2027, Mittelfristig: bis 2032, Langfristig: bis 2040, Geschätzte Kosten in T€: n.N. = noch nicht ermittelt, bzw. noch nicht ermittelbar, k.A. = keine Angabe

Abb. 85: Luftbild des Bestandes und die neugeplante Straßenführung (schwarze Linie)

Der Straßenverlauf für die Busführung kann dabei beibehalten werden. Der nördliche Bereich der Rigaer Straße wird eingeengt und aufgepflastert. Die östliche Rigaer Straße wird verschwenkt an den Kreuzungsbereich angebunden, so dass ein großzügiger Platz vor der WGH-eigenen Immobilie entsteht (Gestaltung s. Kapitel 5). Der Wegfall von 4 Parkständen ist gemäß Bilanz des Parkraumkonzeptes RICHTER-RICHARD in diesem Bereich verträglich.

Abb. 86: Maßnahmentabelle Aufwertung der zentralen Kreuzung [58]

Nr.	Zeitliche Priorität	Handlungsfelder und Einzelprojekte Projektbeschreibung	Zuständigkeit	Geschätzte Kosten in T€
M29	kurzfristig	Planerische Vorbereitung der zentralen Kreuzung des Quartiersplatz	Stadt	k.A.
M30	kurzfristig	Ausstattung des Quartiersplatzes mit mobilen Sitzgelegenheiten als temporäre Nutzung; Bepflanzungen	Stadt	k.A.
M31	mittelfristig	Bauliche Umsetzung Aufwertung der zentralen Kreuzung des Quartiersplatz	Stadt	k.A.

58 Zeitliche Priorisierung: Kurzfristig: bis 2027, Mittelfristig: bis 2032, Langfristig: bis 2040, Geschätzte Kosten in T€: n.N. = noch nicht ermittelt, bzw. noch nicht ermittelbar, k.A. = keine Angabe

7 Soziale Infrastruktur und Gemeinwesenarbeit

7.1 Resümee der Analyse

Hennigsdorf Nord ist ein Quartier, in dem sich ein Großteil des täglichen Lebens seiner Bewohner:innen abspielt: einkaufen, spazieren gehen, medizinische Betreuung, Arbeitsplätze.

Positiv werden vor allem die Angebote für die Kinderbetreuung eingeschätzt. Die Schul- und Kita-Angebote im Quartier decken den Bedarf ab, sind fußläufig erreichbar und haben teilweise Kapazitätsreserven. Diese Situation ist ein Standortvorteil des Quartiers und kann die Wohnungswahl für Familien mit Kindern positiv beeinflussen.

Die Angebote für die gesundheitliche Betreuung und für seniorengerechtes bzw. betreutes Wohnen sind im Quartier überdurchschnittlich und ein Bleibe- sowie Zuzugsargument für ältere Hennigsdorfer:innen.

Hinsichtlich des sozialen Zusammenhalts der Nachbarschaften und der Sicherheit bestehen keine Auffälligkeiten. Allerdings weisen Hinweise auf Drogenhandel und Berichte aus den Gemeinbedarfseinrichtungen darauf hin, dass in einigen Bereichen des Quartiers Konflikte innerhalb der Familien und Nachbarschaften bestehen, die das Zusammenleben gefährden.

Zu konstatieren ist ein im Gebietsvergleich erhöhter Bedarf an präventiver Sozialarbeit, vor allem im Jugendbereich, dem das derzeitige Angebot - sowohl das Raumangebot als auch die personelle Ausstattung betreffend - nicht gerecht wird. Zu prüfen ist, wie der Quartiersbezug der Gemeinwesenarbeit verstärkt werden kann. Dabei ist mit Blick auf Kosten und Personal abzuwägen, was im Rahmen der vorhandenen Infrastruktur und Personalstärke geleistet werden kann.

7.2 Maßnahmen

Einrichtung eines Quartiersmanagements

In Kooperation zwischen Stadt, HWB und WGH wird ein Quartiersmanagement nach erfolgreicher Erprobung des gegenwärtig anlaufenden Projektes im Albert-Schweitzer-Quartier eingerichtet.

Verbesserung des Angebotes im Bereich der präventiven Sozialarbeit, vor allem im Bereich der Jugendarbeit.

Die konzeptionelle, im Sozialbereich bereits diskutierte Idee ist die nachhaltige Vernetzung und Zusammenarbeit aller im Quartier wirkenden Akteure der Kinder- und Jugendarbeit sowie der Bildung. Dieses sind in erster Linie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der mobilen Jugendarbeit und der Sozialarbeit an Grundschulen, Pädagoginnen und Pädagogen der Grundschule Nord sowie Erzieherinnen und Erzieher der Kindertagesstätten einschließlich des Hortes.

Verbesserung des Raumangebots für die Gemeinwesenarbeit

Im Zusammenhang mit der Einrichtung eines Quartiersmanagements ist Ersatz für die unzureichenden Räumlichkeiten der PUR gemeinnützige Projekt- und soziale Regionalgesellschaft mbH zu schaffen. Die Gemeinbedarfsflächen an der zentralen Kreuzung bieten sich von der Lage her an und sollten bei Mieterwechseln vorrangig für Angebote der Gemeinwesenarbeit berücksichtigt werden.

Der Planung zur Schaffung zusätzlicher räumlicher Angebote sollte eine Diskussion zu den damit verbundenen inhaltlichen Angeboten vorausgehen, um die räumlichen Erfordernisse so präzise wie möglich zu beschreiben (Angebotsturnus; Anbieter, Flächenbedarf). Erst danach sollte entschieden werden, ob und mit welchem Aufwand zusätzliche gedeckte oder ungedeckte Anlagen erforderlich sind.

Prüfung der Ansiedlung von Gemeinbedarfsangeboten auf der Fläche der Schwimmhalle

Die ehemalige Schwimmhalle ist nach den vorliegenden Gutachten nicht mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand sanierbar. Nach Abriss des Gebäudes bietet sich eine attraktiv gelegene Fläche für Angebote der Freizeit und Gemeinwesenarbeit an. Vorschläge finden sich in Kapitel 5.

Erweiterung der Schulhoffläche der Grundschule Nord

Seitens der Grundschule wurde bei der Diskussion der Analyseergebnisse darauf hingewiesen, dass die Fläche des Schulhofes zu beengt ist. Zu prüfen ist, ob im Zuge einer neuen Nutzung der Schwimmhallenfläche diesem Bedürfnis Rechnung getragen werden kann.

Abb. 87: Maßnahmentabelle Soziale Infrastruktur und Gemeinwesenarbeit[59]

Nr.	Zeitliche Priorität	Handlungsfelder und Einzelprojekte Projektbeschreibung	Zuständigkeit	Geschätzte Kosten in T€
So1	kurzfristig	Einrichtung eines Quartiersmanagements	Stadt, Wohnungsunternehmen	50 p.a.
So2	kurzfristig	Verbesserung der präventiven Sozialarbeit	Stadt	20 p.a.
So3	kurzfristig	Verbesserung des Raumangebotes für die Gemeinwesenarbeit	Stadt	20 p.a.
So4	mittelfristig	Prüfung der Ansiedlung von Gemeinbedarfsangeboten auf der Fläche der Schwimmhalle	Stadt	50
So5	mittelfristig	Erweiterung der Schulhoffläche der Grundschule Nord	Stadt	

59 Zeitliche Priorisierung: Kurzfristig: bis 2027, Mittelfristig: bis 2032, Langfristig: bis 2040, Geschätzte Kosten in T€: n.N. = noch nicht ermittelt, bzw. noch nicht ermittelbar, k.A. = keine Angabe

8 Handel, Gewerbe und Dienstleistungen

8.1 Resümee der Analyse

Aus Bewohner:innensicht ist das gut erreichbare Angebot an Waren des täglichen Bedarfs in den beiden Supermärkten am Quartiersauftakt einer der Vorteile des Wohnens in Nord. Die Marktbetreiber sind an einer Aufwertung des Standortes interessiert, die mit einem städtebaulichen Qualitätsgewinn verbunden werden kann (vgl. Neugestaltung des Quartiersauftaktes, Teil II, Kap 2)

Kritisch bewerten die Befragten das geringe Spektrum der über den täglichen Bedarf hinausgehenden Dienstleistungen.

Die zentrale Kreuzung mit dem Standort „Nordpol“ hat geringe Aufenthaltsqualität. Es fehlen Funktionen, die dem sozialen Zusammenhalt dienen oder kleine Angebote wie ein Cafe, die dem Quartier mehr Behaglichkeit verleihen.

Nach Informationen aus der Mieterschaft besteht trotz des neuen Gesundheitszentrums noch weiterer Bedarf an Arztpraxen. Vorhandene Räume sind dafür meist ungeeignet (u.a. zu klein, nicht barrierefrei).

8.2 Maßnahmen

Bestandsorientierte Neugestaltung des EDEKA-Marktes und seines Umfeldes

Im Zuge der vom Betreiber erwogenen Modernisierung ist eine attraktivere Gestaltung der Fassade, verbunden mit einem für den Aufenthalt attraktiver gestalteten Vorfeld des Gebäudes zur Straßenseite hin, anzustreben.

Aufwertung des Standorts „Nordpol“ und der zentralen Kreuzung

Aufgrund der zentralen Lage ist der Standort perspektivisch in besonderem Maße geeignet für Funktionen, die dem Aufenthalt und dem sozialen Zusammenhalt dienen: Café, Nachbarschaftstreff, Service-Center der Wohnungsunternehmen, Angebot für Co-Working-Arbeitsplätze etc. Über die Räume der WGH hinaus sind vor allem die untergenutzten Räume an der Nord-Ost-Ecke der Kreuzung von Interesse (vgl. Teil II, Kap. 2 und 5).

Potentialflächen für Arztpraxen

Ein Teil der Arztpraxen im Quartier nutzt eher provisorische Räumlichkeiten – oft Wohnungen in Hochparterre, teils temporär angelegte Container – die zu klein und häufig nicht barrierefrei sind. Trotz der generell als gut eingeschätzten Versorgungslage scheint es somit noch nicht gedeckte Bedarfe zu geben, die bei der Nutzung von Potentialflächen zu berücksichtigen wären, einen weiteren Standort für Ärzte, Physiotherapien etc. nahelegen. Das Thema sollte im Rahmen einer Machbarkeitsstudie vertieft werden.

Verlagerung des Gewerbes am Standort Altes Heizhaus

Der zurzeit von Betrieben in den Gebäuden des stillgelegten Heizwerkes und auf dem nördlich angrenzenden privaten Flurstück genutzte Standort bietet sich für interessante neue Nutzungen an: zum einen für kleinteiligen höherwertigen Wohnungsneubau, zum anderen aus der Perspektive eines S-Bahn-Haltepunktes heraus als neuartiger Mobilitäts-Hub (vgl. die jeweiligen Fachkapitel). Wichtig ist dabei, dass das Quartier nicht durch den P+R-Verkehr zum neuen S-Bahnhof belastet wird, so dass größere Stellplatzflächen nur östlich der Bahnstrecke und somit außerhalb des Quartiers vorzusehen sind.

Abb. 88: Maßnahmentabelle Handel, Gewerbe und Dienstleistungen[60]

Nr.	Zeitliche Priorität	Handlungsfelder und Einzelprojekte Projektbeschreibung	Zuständigkeit	Geschätzte Kosten in T€
H1	mittelfristig	Bestandsorientierte Neugestaltung des EDEKA-Marktes	Eigentümer	k.A.
H2	mittelfristig	Aufwertung des Standorts „Nordpol“ an der zentralen Kreuzung	WGH	100
H3	mittelfristig	Potentialflächen für Arztpraxen - Machbarkeitsstudie	Stadt	20
H4	mittelfristig	Auflassung des Gewerbestandortes Altes Heizwerk – neue Angebote für die vorhandenen Betriebe	Stadt	200

60 Zeitliche Priorisierung: Kurzfristig: bis 2027, Mittelfristig: bis 2032, Langfristig: bis 2040, Geschätzte Kosten in T€: n.N. = noch nicht ermittelt, bzw. noch nicht ermittelbar, k.A. = keine Angabe

9 Technische Infrastruktur

9.1 Resümee der Analyse

Basis des großen Potentials von Hennigsdorf Nord bei der Energieeffizienz ist das multifunktionale Fernwärmenetz (Wärmedrehscheibe) mit seinem hohen Anteil an regenerativer Energieerzeugung in Verbindung mit den guten strukturellen Voraussetzungen des mehrgeschossigen Wohnungsbaus.

HWB und WGH haben ihre Bestände weitgehend energetisch modernisiert. Sanierungsmaßnahmen betreffen vor allem die Strangsanierung. Nur an einzelnen Fassaden werden noch Wärmedämmmaßnahmen erfolgen

Mit den beabsichtigten Maßnahmen zum Ausbau der „Wärmedrehscheibe“, zur Modernisierung der Energieversorgung der Haushalte und zum Ausbau der Photovoltaik durch die Wohnungsunternehmen ist Hennigsdorf Nord prädestiniert, ein Vorreiter – Quartier auf dem Weg zur klimaneutralen Wärmeversorgung zu werden. Höhere Energieeffizienz kann erreicht werden durch die Kopplung der Wärmedrehscheibe mit smarter Gebäudesteuerung und Einspeisung der im Bestand erzeugten erneuerbaren Energie (Sektorenkopplung). Die wirtschaftliche Tragbarkeit ist dabei noch ungeklärt.

Die Stadtwerke Hennigsdorf haben dargestellt, dass derzeit keine kurzfristigen Maßnahmen des Unternehmens geplant sind, das Quartier über die bisherigen Zielstellungen im Rahmen der Wärmedrehscheibe im Wärmesektor weiter zu entwickeln. Zusätzliche Investitionen sind derzeit nicht in der Preiskalkulation berücksichtigt und verursachen mutmaßlich Mehrkosten für die Mieter.

Der Zugang zum High-Speed-Internet durch den Glasfaserausbau wird nicht nur die Kommunikationsmöglichkeiten der Haushalte und Gewerbetreibenden entscheidend verbessern, sondern das internetbasierte Energiemonitoring ermöglichen. Haushalte werden laufend über den Wärmeverbrauch informiert und können ihr Verhalten entsprechend anpassen. Für die Wohnungsunternehmen eröffnen sich über Fernauslesung und Steuerung neue Möglichkeiten des Gebäudemanagements.

Investitionsmaßnahmen an den Trink- und Schmutzwasserleitungen sind nach Auskunft der OWA Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH nicht geplant. Zu großen Teilen wurden bereits Sanierungsmaßnahmen im Schmutzwasserkanalnetz vorgenommen.

9.2 Maßnahmen

Die Einsparung von Energie hat dramatisch an Bedeutung gewonnen. Die derzeit wirtschaftlich nicht darstellbaren Maßnahmen für klimaneutrales Wohnen werden durch Zuschüsse auf Bundes- und Landesebene in stärkerem Maße möglich sein, als es derzeit der Fall ist (PV-Mieterstrom, Sektorenkopplung für Mobilität / Quartiersstrom etc.). Die Maßnahmenliste geht angesichts dieses zentralen

Schwerpunktes der zukünftigen Quartiersentwicklung daher mehr ins Detail als bei anderen Themen des integrierten Quartierskonzeptes.

Auf Landesebene sollte darauf hingewirkt werden, dass Hennigsdorf Nord als „Modellprojekt klimaneutrale Wärmeversorgung“ in dem geplanten „Klimabündnis Brandenburg 2022“ einen besonderen Förderstatus erhält.

Den Kommunen kommt eine Schlüsselrolle für den Klimaschutz in der Praxis zu. Die Stadt Hennigsdorf hat sich gemeinsam mit Velten und Oberkrämer eine „Studie Klimaschutz in der Praxis – Möglichkeiten der nachhaltigen Reduzierung der CO2-Emissionen am Beispiel der Region Hennigsdorf-Velten-Oberkrämer durch Zusammenarbeit im Kommunalverbund“ erstellen lassen. Diese Studie wurde von der co:bios Consult GmbH Träger des Klima-Kompetenzzentrums im Auftrag der Stadtwerke Hennigsdorf GmbH erstellt und den drei Kommunen im Juli 2022 übergeben. In dieser Studie wurden alle Gebäude untersucht, die von den Kommunen als Schul-, Kita-, Hort- und Sportgebäude betrieben werden. Die in dieser Studie benannten Einzelmaßnahmen für die städtischen Gebäude in Hennigsdorf Nord werden im Folgenden mit aufgeführt.

<u>Fortsetzung der energetischen Modernisierung durch die Wohnungsunternehmen</u>

- Fortsetzung des Fassadenprogramms und der Strangsanierung
- Reserven zur Energieeinsparung bestehen vor allem in der Optimierung des Anlagenbetriebs, der durch ein kontinuierliches Monitoring überprüft werden soll.
- Austausch der Hausanschluss-Stationen, verbunden mit einer Optimierung der Fernwärme Anschlusswerte (u.a. Anlageneffizienz, Reduzierung der Vorlauftemperatur, automatisierte Strangventile) und der Vorrüstung für Sektorenkopplung zur Stromeinspeisung aus Photovoltaikanlagen
- Teilnahme am Wettbewerb „Vision CO2-neutrales Quartier“ des Klimabündnisses Brandenburg als erster Schritt zur Aufnahme als Modellprojekt mit dem Fokus auf klimaneutrale Wärmeversorgung

<u>Digitalisierung für Energiemonitoring, vernetztes Wohnen und intelligente Steuerung</u>

- Glasfaserausbau bis Ende 2022 in Kooperation mit der Telekom
- Glasfaserbasiertes „Quartiers WLAN“ im Projekt Senioren-Wohnen der HWB an der Rigaerstr. 30A - C bis Ende 2023
- Energiesparendes Nutzerverhalten wird dadurch angestrebt, dass den Haushalten monatliche Verbrauchsinformationen zur Verfügung gestellt werden, wie es ab 1.1.2022 gemäß Energieeffizienz-Richtlinie (EED) und novellierter Heizkostenverordnung (HKVO) vom Gesetzgeber auch gefordert wird.

Ausbau der Photovoltaik

Die Dachflächen der Wohngebäude bieten ein erhebliches Potential für die Installation von Photovoltaik-Anlagen.

- Machbarkeitsstudie zur Ermittlung des energetischen Gesamt-Potentials für Photovoltaik und des Fördermittelbedarfs für wirtschaftlich tragbare Lösungen.
- Gemeinsame Projektentwicklung von HWB, WGH und Stadtwerken

Schrittweiser Übergang zur 100%igen Versorgung mit erneuerbarer Energie

- Machbarkeitsstudie zur technischen Umsetzung und zum Fördermittelbedarf für eine sozialverträgliche Realisierung

Monitoring der Klimabilanz

- Erstellung eines gebäudeweisen/ quartiersweisen „Klimaatlas“/ („Klimaampel“), Lieferung der Daten durch die Stadtwerke
- Ableitung eines „Klimapfades“ mit dem Ziel einer klimaneutralen Energieversorgung
- Vorschlag: WGH und HWB erarbeiten unternehmensspezifische Strategien, die verschiedene Pfade zu Klimaneutralität 2050 vergleichen: hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Gesamtkosten, Liquidität, Finanzierung, Miethöhen und notwendige Zuschüsse

Energieeffizienz öffentlicher Versorgungsanlagen

- Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED
- Wegebeleuchtung Solar in den privaten Innenhöfen

Maßnahmen in kommunalen Einrichtungen

Im Rahmen der Studie „Klimaschutz in der Praxis - Möglichkeiten der nachhaltigen Reduzierung der CO_2-Emissionen am Beispiel der Region Hennigsdorf-Velten-Oberkrämer durch Zusammenarbeit im Kommunalverbund“ wurden Maßnahmen zu Energieeinsparungen in allen kommunalen Einrichtungen der Stadt Hennigsdorf geprüft. Derzeit erfolgt durch die Verwaltung eine vertiefende Prüfung des Konzeptes. Im Weiteren wird dann durch die Verwaltung eine Priorisierung aller im Konzept benannten Maßnahmen vorgenommen werden.

Für die in gelegenen Einrichtungen Hennigsdorf Nord die Kita Schmetterling, die Kita Pünktchen und Anton, den Hort Nordlicht sowie die Grundschule Nord inklusive der Turnhalle sieht das Konzept insbesondere Maßnahmen zur Umrüstung der LED-Beleuchtung sowie zur Installation von Photovoltaikanlagen vor.

Abb. 89: Maßnahmentabelle Technische Infrastruktur

Nr.	Zeitliche Priorität[61]	Handlungsfelder und Einzelprojekte Projektbeschreibung	Zuständigkeit	Geschätzte Kosten in T€
T1	mittelfristig	Fortsetzung der energetischen Modernisierung der Wohnungsbauten	Wohnungsunternehmen	1.000[62]
T2	mittelfristig	Digitalisierung für Energiemonitoring, vernetztes Wohnen und intelligente Steuerung	Wohnungsunternehmen	50[63]
T3	mittelfristig	Ausbau der Photovoltaik mit Fokus Mieterstrom und Einspeisung ins SWH-Netz	Wohnungsunternehmen Stadtwerke	1.250
T4	langfristig	Schrittweiser Übergang zur 100%igen Versorgung mit erneuerbarer Energie	Stadtwerke	k.A.
T5	kurzfristig	Monitoring der Klimabilanz	Wohnungsunternehmen, Stadtwerke	k.A.
T6	kurzfristig	▪ LED-Umrüstung Straßenbeleuchtung ▪ Solarbeleuchtung in Innenhöfen der Wohnungsunternehmen	Stadt Wohnungsunternehmen	200 (LED)
T7	kurz- bis mittelfristig	Maßnahmen in kommunalen Einrichtungen	Stadt	180
T8	kurz- bis mittelfristig	Erneuerung von HA-Stationen und Strangventilen	Wohnungsunternehmen	k.A.

61 Zeitliche Priorisierung: Kurzfristig: bis 2027, Mittelfristig: bis 2032, Langfristig: bis 2040, Geschätzte Kosten in T€: n.N. = noch nicht ermittelt, bzw. noch nicht ermittelbar, k.A. = keine Angabe

62 Schätzung WGH: 600 T€, für HWB hochgerechnet

63 Schätzung WGH: 50 T€ nur für Gutachten zur Prüfung, weiteres Vorgehen abhängig von weiterer Entwicklung der Förderkonditionen bzw. Nachfrage

10 Fazit

Das vorliegende Quartiersentwicklungskonzept für Hennigsdorf Nord schlägt nach den vielfältigen Maßnahmen der Modernisierung und infrastrukturellen Ergänzung der letzten 30 Jahre einen weiteren Erneuerungsschub vor. Die Qualität der Wohnverhältnisse, der sozialen Infrastruktur und des grünen Wohnumfeldes sprechen ebenso wie die wirtschaftliche und demografische Perspektive der Stadt Hennigsdorf als Ganzes im nahen Umfeld der Metropole Berlin dafür, dass das Quartier auf Dauer nachgefragt wird.

Mit einer repräsentativen Haushaltsbefragung und mehreren Bürgerwerkstätten sind die Einschätzungen der Bewohnerinnen und Bewohner in die Konzepterarbeitung eingeflossen. Dabei hat sich gezeigt, dass die Befragten die guten Wohnverhältnisse zu bezahlbarer Miete ebenso zu schätzen wissen wie die weitgehend bedürfnisgerechte Ausstattung ihres Wohngebietes mit Handel und sozialer Infrastruktur.

Die Erwartungen sind vor allem auf Verbesserungen im Wohnumfeld gerichtet. Erwartet werden gepflegte, zum Verweilen einladende Innenhöfe, die durch attraktive öffentliche Freiräume ergänzt werden. Einen hohen Stellenwert für die Bedürfnisse nach Mobilität haben ein ausreichendes Angebot an Stellplätzen und die Qualität des öffentlichen Verkehrs. Aus diesen Einschätzungen heraus hat sich im Laufe der Konzepterarbeitung das in der Analyse entwickelte Leitbild konkretisiert und bestätigt:

> Das Hennigsdorf Nord bleibt perspektivisch ein grünes Wohnquartier, das gutes Wohnen zu bezahlbaren Mieten in ordentlichen, gepflegten und sicheren Wohnquartieren für breite Schichten der Hennigsdorfer Bevölkerung bietet.

Folgende Ziele der Quartiersentwicklung sind in den jeweiligen Fachkapiteln mit Maßnahmen hinterlegt:

Aufwertung des wohnungsnahen Bereiches: Die behutsame Neugestaltung der Innenhöfe und der Zugänge zu den Häusern wird in den Investitionsplanungen der Wohnungsunternehmen eine besondere Rolle spielen.
(Möglichkeiten für Kinderspiel und Aufenthalt, Hauseingänge, Müllstandplätze, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Rollatoren etc.)

Aufwertung des öffentlichen Raumes: Öffentliche Investitionen sollten sich auf den öffentlichen Raum konzentrieren. Vorschläge werden gemacht u.a. für den Quartiersauftakt, die zentrale Kreuzung, den „Gelben Platz“ im Nordwesten, die Nachnutzung des Bereiches der zum Abriss anstehenden Schwimmhalle und den westlichen Grünzug vom Quartiersauftakt zur Hradeker Str. Geplant ist ebenso die Verbesserung der öffentlichen Wegebeziehungen zum Umfeld.

Aufwertung durch moderate Bestandsmodernisierung und ergänzenden Wohnungsbau: Mit Blick auf den perspektivischen gesamtstädtischen Bedarf an preiswerten Wohnungen sind vorrangig kostengünstige Verbesserungen

vorzunehmen, die für Haushalte mit geringem Einkommen nur leistbare moderate Mietpreissteigerungen bewirken dürfen. Der Wunsch nach mehr barrierearmem Wohnraum steht dabei im Vordergrund. Gleichzeitig ist es zur Förderung der sozialen Mischung und zur Diversifizierung des Wohnungsangebotes naheliegend, diese Strategie punktuell durch Wohnungsneubau zu höheren Mietniveaus zu ergänzen. Das wäre zudem ein Beitrag für die wirtschaftliche Tragbarkeit der Gesamtmaßnahme.

Ausbau zum Quartier mit klimaneutraler Wärmeversorgung: das Zusammenspiel des Energieverbundsystems "Wärmedrehscheibe" mit der Optimierung des Energieverbrauchs sowie der Energieerzeugung im Wohnungsbestand bietet für Hennigsdorf Nord die Chance, bei der klimaneutralen Wärmeversorgung zum Vorreiterquartier zu werden. Der Zeithorizont wird davon abhängen, wie das Gebot der wirtschaftlichen Tragbarkeit durch entsprechende Förderung erfüllt werden kann.

Schaffung der Voraussetzungen für neue Mobilität: mit seinen großzügigen Straßenräumen und Garagenkomplexen, dem Ausbau des gesamtstädtischen ÖPNV-Systems und der längerfristigen Perspektive eines S-Bahn-Anschlusses im Nordosten bieten sich für das Quartier günstige Voraussetzungen, um auf veränderte Mobilitätsansprüche reagieren zu können.

Erhalt der sozialen Mischung und Stärkung der Gemeinwesenarbeit: Der „Hennigsdorfer Weg“ hat sich als Format der Kooperation zwischen Stadt und HWB bei der Wohnraumvergabe bewährt und sollte fortgesetzt werden. Um sozialen Konflikten präventiv zu begegnen und das nachbarschaftliche Miteinander zu fördern, besteht ein erhöhter Bedarf an präventiver Sozialarbeit und geeigneten Räumen für die Gemeinwesenarbeit.

Zeithorizonte

Das Konzept schlägt eine Maßnahmenliste mit kurzfristigem (bis 2027), mittelfristigem (bis 2032) und langfristigem Horizont (bis 2040) vor. Damit ist eine Grundlage für das koordinierte Handeln der verschiedenen Akteure und für die Akquise von Fördermitteln gegeben. Die Realisierung der jeweiligen Maßnahme hängt von der Verfügbarkeit der finanziellen Mittel und den personellen Ressourcen in der Verwaltung ab.

Kooperation

Ein Erfolgsfaktor des bisherigen Erneuerungsprozesses von Hennigsdorf Nord war das Zusammenspiel öffentlicher Investitionen mit dem privaten, durch die Wohnraumförderung unterstützten Engagement der Wohnungsunternehmen WGH und HWB. Diese vom Kooperationsgedanken getragene Weiterentwicklung von Nord als Gemeinschaftsaufgabe erfordert einen den Herausforderungen des Klimawandels und der sozialen Entwicklung entsprechenden Mitteleinsatz. Dabei dürfen weder die Wohnungsunternehmen noch die Haushalte in den Nachbarschaften wirtschaftlich überfordert werden.

Abbildungsverzeichnis – Teil I – Analyse

Abb. 1: Lage im Raum mit eingetragenem Untersuchungsgebiet 7
Abb. 2: Lage im Stadtgebiet mit eingetragenem Untersuchungsgebiet 8
Abb. 3: Auszug aus dem LEP HR (Legende s. Originalplan) 9
Abb. 4: Auszug aus Regionalplan Prignitz-Oberhavel 11
Abb. 5: Auszug aus dem FNP 12
Abb. 6: Bebauungsplan des Büros für Städtebau beim Rat des Bezirkes Potsdam vom Januar 1975 18
Abb. 7: Modell der Bebauung aus dem Jahre 1973 19
Abb. 8: Vergleich mit Planung 1974/75 21
Abb. 9: Schwarzplan 22
Abb. 10: Städtebauliche Charakteristika 24
Abb. 11: Bevölkerungsentwicklung in Hennigsdorf 26
Abb. 12: Teilräume des Untersuchungsgebietes 27
Abb. 13: Bevölkerungszahl nach Teilräumen 28
Abb. 14: Bevölkerungszahl nach Teilräumen 28
Abb. 15: Altersstruktur im Vergleich 29
Abb. 16: Altersstruktur nach Teilräumen 30
Abb. 17: andere Staatsangehörigkeiten im Untersuchungsgebiet 31
Abb. 18: Altersstruktur der in den letzten Jahren Zugezogenen im Vergleich zur Bestandsbevölkerung (nur Teilräume 1-8) 32
Abb. 19: Anteil der Berufsabschlüsse in den Befragungsteilräumen 33
Abb. 20: Anteil der Berufsabschlüsse im Vergleich 34
Abb. 21: Vergleich Zeitpunkt des Zuzugs ins Quartier mit Berufsabschluss in % 34
Abb. 22: Anteil des Erwerbsstatus in den Befragungsteilräumen 35
Abb. 23: Anteil der Erwerbsstatus im Vergleich 36
Abb. 24: Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und der Arbeitslosen in Hennigsdorf 36
Abb. 25: „Wo nutzen Sie überwiegend folgende Angebote?: Arbeitsplatz“ 37
Abb. 26: Arbeitsorte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort Hennigsdorf (Gesamtstadt) 38
Abb. 27: monatliche Nettoeinkünfte in den Befragungsteilräumen 38
Abb. 28: monatliche Nettoeinkünfte nach Haushaltsgröße Hennigsdorf Nord 39
Abb. 29: monatliche Nettoeinkünfte im Vergleich mit bundesweiten Werten für Mieter- und Eigentumshaushalte 40
Abb. 30: „Seit welchem Jahr wohnen Sie bereits in Hennigsdorf / Ihrem Wohngebiet / Ihrer Wohnung?“ (im Vergleich in %) 41
Abb. 31: Vergleich Wohnzufriedenheit Stadt, Wohngebiet, Wohnung (in %) 42
Abb. 32: „Sind Sie mit Ihrem Wohngebiet zufrieden?“ (nach Haushaltstypen in %) .. 43
Abb. 33: „Wenn Sie Ihre jetzige Wohnsituation beurteilen, welche Zensuren würden Sie folgenden Merkmalen geben?“ / Vergleich der Teilräume 1-5 und 6-9 .. 43
Abb. 34: „Wenn Sie Ihre jetzige Wohnsituation beurteilen, welche Zensuren würden Sie folgenden Merkmalen geben?“ / Haus und Wohnung nach Teilräumen 44
Abb. 35: „Was wünschen Sie sich in den nächsten Jahren zum Thema Wohnen?“ (nach Anzahl der Nennungen) 45
Abb. 36: Eigentumsstruktur im Quartier 46
Abb. 37: Wohnung nach Eigentümer:innen 46
Abb. 38: Raumanzahl der Wohnungen 47

Abb. 39: Raumanzahl der Wohnungen nach Lage im Quartier ... 48
Abb. 40: Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung ... 49
Abb. 41: Gebäude mit barrierefreien bzw. altersgerechten Wohnungen ... 50
Abb. 42: Einwohner:innenzahl je Wohnung ... 52
Abb. 43: Einwohner:innen- und Personenzahl je Wohnung ... 53
Abb. 44: Anteil entspannt und beengt lebender Haushalte ... 53
Abb. 45: Wohnfläche je Einwohner:in ... 54
Abb. 46: Zusammenhang von Wohnfläche und Haushaltsgröße ... 55
Abb. 47: Anteil der Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (warm) von mehr als 30/40/50 % des Haushaltsnettoeinkommens ... 56
Abb. 48: „Wenn Sie Ihre jetzige Wohnsituation beurteilen, welche Zensuren würden Sie folgenden Merkmalen geben?“ (Freiraum nach Teilräumen) ... 58
Abb. 49: „Was wünschen Sie sich in den nächsten Jahren zum Thema Grünflächen?“ (nach Anzahl der Nennungen) ... 60
Abb. 50: Auszug Landschaftsplan ... 61
Abb. 51: Grünplan ... 62
Abb. 52: Ansicht Platzflächen Reinickendorfer Straße ... 66
Abb. 53: Luftbild Quartiersmitte, Kreuzung Hradeker Straße / Rigaer Straße ... 67
Abb. 54: Luftbllder Quartiersauftakt Rigaer Straße ... 68
Abb. 55: Luftbild Grünfläche hinter Edeka / Alsdorfer Straße ... 69
Abb. 56: Die Innenhöfe ... 70
Abb. 57: Luftbild Innenhof 1 (Reinickendorfer Straße/ Rigaer Straße (nördlich) ... 71
Abb. 58: Luftbild Innenhof 2 (Hradeker Straße / Friedrich-Wolf-Straße) ... 72
Abb. 59: Luftbild Innenhof 3 (Hradeker Straße/ Rigaer Straße) ... 73
Abb. 60: Luftbild Innenhof 4 (Alsdorfer Straße / Alsdorfer Straße) ... 74
Abb. 61: Luftbild Innenhof 5 (Alsdorfer Straße / Kralupyer Straße) ... 75
Abb. 62: Spielplatzbedarfsplanung Tabelle 8 und 9 ... 76
Abb. 63: Bestandssituation Spiel- und Sportplätze ... 77
Abb. 64: Spielbezirk I Hennigsdorf Nord - Versorgungs und Defizitanalyse, Spielplatzbedarfsplanung Stadt Hennigsdorf 2021 ... 78
Abb. 65: „Wenn Sie Ihre jetzige Wohnsituation beurteilen, welche Zensuren würden Sie folgenden Merkmalen geben?“ (Verkehrsthemen nach Teilräumen) ... 81
Abb. 66: „Was wünschen Sie sich in den nächsten Jahren zum Thema Verkehr?“ (nach Anzahl der Nennungen) ... 82
Abb. 67: 300-m-Einzugsbereiche der Linien 824 (rot) und 809 (gelb) ... 83
Abb. 68: Das Hennigsdorfer Liniennetz im Überblick ... 84
Abb. 69: Ausbau Fontanesiedlung 2020 - barrierefreie Bushaltestelle ... 86
Abb. 70: Der Nord-West-Korridor des i2030-Projektes ... 87
Abb. 71: Beispiele Straßenraumnutzung als Parkraum bzw. Grünfläche ... 89
Abb. 72: Bewertung Straßen im Quartier ... 90
Abb. 73: Straßennetz und Ausbauzustand ... 91
Abb. 74 Tabelle Bestand und Parkraumfrage Bewohner:innen in Hennigsdorf Nord 94
Abb. 75: Fußgängertunnel Hennigsdorf Nord - Komfortdefizit ... 96
Abb. 76: „Wenn Sie Ihre jetzige Wohnsituation beurteilen, welche Zensuren würden Sie folgenden Merkmalen geben? ... 99
Abb. 77: „Wo nutzen Sie überwiegend folgende Angebote?“ (in %) ... 100
Abb. 78: „Was wünschen Sie sich in den nächsten Jahren zum Thema Schulen, Kindergärten und ähnliche Angebote?“ (nach Anzahl der Nennungen) ... 101

Abb. 79: Städtebauliche Einordnung der sozialen Infrastruktur 102
Abb. 80: Kinder nach Altersgruppen lt. Spielplatzbedarfsplanung, Betreuungsquote lt. Kita-Bedarfsplanung..... 104
Abb. 81: Wochenübersicht Angebote Nachbarschaftstreff Rigaer Straße..... 107
Abb. 82: Luftbild Stadtbad Hennigsdorf Nord 109
Abb. 83: „Wenn Sie Ihre jetzige Wohnsituation beurteilen, welche Zensuren würden Sie folgenden Merkmalen geben? (Gewerbe/ Dienstleistungen nach Teilräumen) 111
Abb. 84: „Was wünschen Sie sich in den nächsten Jahren zum Thema Einkaufen und Versorgung?“ (nach Anzahl der Nennungen)..... 111
Abb. 85: Städtebauliche Einordnung von Dienstleistungen und Gewerbe 113
Abb. 86: Luftbild Einzelhandelsstandorte Hennigsdorf Nord 115
Abb. 87: Bewertung des Standortes Hennigsdorf Nord in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2020, Seite 57..... 115
Abb. 88: Luftbild Standort Nordpol (Kreuzung Hradeker Straße / Rigaer Straße).... 117
Abb. 89: Arztpraxen in Hennigsdorf Nord 118
Abb. 90: Illustration Wärmedrehscheibe..... 119
Abb. 91: durchschnittlicher CO2-Ausstoß in t je Wohnung und Jahr..... 121
Abb. 92: Potential an Dachflächen für Photovoltaik..... 123
Abb. 93: SWOT-Analyse..... 126
Abb. 94: Städtebauliche Vertiefungsbereiche..... 131

Abbildungsverzeichnis – Teil II – Konzept

Abb. 1: Städtebauliche Charakteristika..... 133
Abb. 2: Luftbild Gebietsauftakt mit Edeka und Netto 134
Abb. 3: Luftbild zentrale Kreuzung..... 135
Abb. 4: Städtebauliche Prinzipskizze Hradeker Straße – Variante 1..... 138
Abb. 5: Städtebauliche Prinzipskizze Hradeker Straße – Variante 1a..... 139
Abb. 6: Städtebauliche Prinzipskizze Hradeker Straße – Variante 2..... 140
Abb. 7: Städtebauliche Prinzipskizze Hradeker Straße – Variante 2a..... 141
Abb. 8: Städtebauliche Prinzipskizze Hradeker Straße – Beispiele Townhouses.. 142
Abb. 9: Städtebauliche Prinzipskizze Hradeker Straße – Variante 3..... 143
Abb. 10: Luftbild Garagenhöfe und altes Heizkraftwerk 144
Abb. 11: Beispiel / Vorbild Cohnsches Viertel 145
Abb. 12: Städtebauliche Prinzipskizze Fontanesiedlung – Variante 1 146
Abb. 13: Städtebauliche Prinzipskizze Fontanesiedlung – Variante 2 147
Abb. 14: Städtebauliche Prinzipskizze Fontanesiedlung – Variante 2a 148
Abb. 15: Städtebauliche Prinzipskizze Fontanesiedlung – Variante 3 149
Abb. 16: Städtebauliche Prinzipskizze Fontanesiedlung – Beispiel Hochhaus 150
Abb. 17: Beispiele für Giebelgestaltungen in Hennigsdorf Nord 151
Abb. 18: Maßnahmentabelle Städtebau und Image 152
Abb. 19: Maßnahmentabelle Bewohner:innenstruktur..... 154
Abb. 20: Städtebauliche Prinzipskizzen, Minimal und Maximalvarianten 158
Abb. 21: Maßnahmentabelle Wohnverhältnisse 159
Abb. 22: Maßnahmenübersichtsplan 161
Abb. 23: Markante Bestandskiefer..... 162
Abb. 24: Plakat Kita "Paule Platsch"..... 163
Abb. 25: Grünzug südlich der Hradeker Straße..... 163

Abb. 26: Neupflanzungen neben Altbestand 164
Abb. 27: Maßnahmentabelle Klima und Vegetation 165
Abb. 28: Übersichtsplan Rundweg 166
Abb. 29: Maßnahmentabelle Wegebeziehungen..... 167
Abb. 30: Beispiel für blühenden Auftakt / vorhandener versiegelter Gebietsauftakt 168
Abb. 31: Lageplan Gebietsauftakt, Variante Stellplatz mit Freiraumpotentialen 168
Abb. 32: Konzeptidee Quartiersmitte (ohne Maßstab) 170
Abb. 33: Perspektivische Entwicklungsmöglichkeiten "Gelber Platz" (ohne Maßstab) 171
Abb. 34: Lageplan "Grünzug" (ohne Maßstab)..... 172
Abb. 35: Luftbild mit Abgrenzung des Bereiches "Stadtbadpark"..... 173
Abb. 36: Volleyballfeld und Musiker..... 174
Abb. 37: Zufahrt Mondrianhaus und Kiosk 174
Abb. 38: Baumallee 174
Abb. 39: Luftbild des Bereiches i2030 - Wäldchen..... 175
Abb. 40: Maßnahmentabelle Öffentlicher Freiraum..... 176
Abb. 41: Grünplan inkl. Nummerierung der Höfe und Wegeverbindungen 177
Abb. 42: Ideenskizze, Hof 2 - Reinickendorfer Straße und Hradeker Straße..... 178
Abb. 43: Maßnahmentabelle Privater Freiraum..... 179
Abb. 44: Maßnahmenübersichtsplan Verkehr- und Verkehrsanlagen..... 182
Abb. 45: Änderung im Linienverlauf Bestand und Planung 184
Abb. 46: Möglicher Standort Endhaltestelle Rigaer Straße sowie Flächenentsiegelung Parkplatz/ Buswendeschleife 185
Abb. 47: Barrierefreier Ausbau Bushaltestelle Fontanesiedlung..... 185
Abb. 48: Maßnahmentabelle ÖPNV 186
Abb. 49: Maßnahmen Choisy-le-Roi-Straße mit Senkrechtaufstellung und Längsaufstellung 188
Abb. 50: Maßnahmentabelle Öffentlicher Straßenraum 189
Abb. 51: Tabelle Bestand und Parkraumnachfrage Bewohner:innen in Hennigsdorf Nord..... 190
Abb. 52: Maßnahmen Garagenkomplex..... 191
Abb. 53: Maßnahmen des Parkraumkonzeptes auf öffentlichen Flächen 193
Abb. 54: Bilanzierung der künftigen Stellplatzanzahl lt. Parkraumkonzept 194
Abb. 55: Maßnahmen auf privaten Grundstücken..... 194
Abb. 56: Kostenvergleich Stellplätze und Garagen 195
Abb. 57: Begrüntes Parkhaus – Beispiel 196
Abb. 58: Grundmaße und Beispiele für Quartiersgaragen 196
Abb. 59: Potentielle Standorte Parkhäuser zum Ausgleich wegfallender Stellplätze im öffentlichen und privaten Raum..... 197
Abb. 60: Parkplatzanlage Reinickendorfer Straße..... 198
Abb. 61: Maßnahmentabelle Ruhender Verkehr 199
Abb. 62: Auszug aus dem Verkehrsentwicklungsplan Fußgängerverkehr 200
Abb. 63: unzureichende Nebenanlagen Choisy-le-Roi-Straße..... 201
Abb. 64: Begrünungsskizze..... 201
Abb. 65: Mobilitätsgerechter Ausbau eines Kreuzungsbereiches mit Versickerung 202
Abb. 66: Verbesserung der Querungen..... 202
Abb. 67: Erhalt des Weges am Außenring im Wald 203
Abb. 68: Waldweg im Norden..... 203

Abb. 69: Maßnahmentabelle Fußverkehr 204
Abb. 70: vorgesehene Radroute Fontanesiedlung 205
Abb. 71: Auszug aus dem Verkehrsentwicklungsplan - Radverkehrskonzept Wegehierarchie 206
Abb. 72: Beispiel für eine Mobilitätsstation 207
Abb. 73: Maßnahmentabelle Fahrradverkehr 207
Abb. 74: Maßnahmentabelle E-Mobilität 209
Abb. 75: Baumbestand in Hennigsdorf Nord, links Baum mit sehr gutem Entwicklungsstand; Mitte und rechts abgängiger Baum und kleinkroniger unterentwickelter Baum 210
Abb. 76: Nachhaltige Begrünung und Stellplatzreduzierung 210
Abb. 77: Maßnahmentabelle Nachhaltige Begrünung 210
Abb. 78: Auftakt ins Quartier 211
Abb. 79: Zufahrt und Anlieferung mit verschwenkter Linienführung 212
Abb. 80: Parkplatz mit gegenwärtigem Pausenplatz Bus und verdecktem Zugangsbereich 214
Abb. 81: Maßnahmenplan Quartiersauftakt - Variante 1 214
Abb. 82: Maßnahmenplan Quartiersauftakt - Variante 2 215
Abb. 83: Maßnahmenplan Quartiersauftakt - Variante 3 216
Abb. 84: Maßnahmentabelle Aufwertung des Gebietsauftaktes 217
Abb. 85: Luftbild des Bestandes und die neugeplante Straßenführung (schwarze Linie) 218
Abb. 86: Maßnahmentabelle Aufwertung der zentralen Kreuzung 218
Abb. 87: Maßnahmentabelle Soziale Infrastruktur und Gemeinwesenarbeit 221
Abb. 88: Maßnahmentabelle Handel, Gewerbe und Dienstleistungen 223
Abb. 89: Maßnahmentabelle Technische Infrastruktur 227

Haushaltsbefragung im Rahmen des Quartiersentwicklungskonzepts für das Wohngebiet Hennigsdorf Nord

Auftraggeber: Stadt Hennigsdorf

Auftragnehmer: StadtBüro Hunger, Stadtforschung und -entwicklung

Bearbeitet von:

Dr. Bernd Hunger (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Sebastian Lopitz (Büroleiter)

Sylvia Meier (wissenschaftliche Mitarbeiterin)

Inhalt

1	**Einleitung**	**1**
2	**Die Menschen im Quartier**	**3**
2.1	Aufbau der Stichprobe und Repräsentativität	3
2.3	Wohndauer	7
2.4	Berufsabschluss und Erwerbstätigkeit	10
2.5	Höhe der durchschnittlichen monatlichen Nettoeinkünfte	12
3	**Wohnung, Stadt und Nachbarschaft**	**14**
3.1	Wohnungsgröße und monatliche Gesamtmiete	14
3.2	Vermieter	17
3.3	Zufriedenheit mit Stadt und Wohnung, weniger mit dem Wohngebiet	18
3.4	Gute Noten für die Wohnung, weniger gute für das Wohnumfeld	21
3.5	Einkaufsmöglichkeiten und Betreuung der Kinder werden geschätzt	23
3.6	stabile Nachbarschaftsverhältnisse	25
3.7	Die Rolle des Wohngebiets im Lebensalltag	27
4	**Wünsche und Erwartungen an die Entwicklung des Quartiers**	**28**
4.1	Wünsche zum Thema Wohnen	28
4.2	Wünsche zum Thema Grünflächen	29
4.3	Wünsche zum Thema Schulen, Kindergärten und ähnliche Angebote	30
4.4	Wünsche zum Thema Verkehr	31
4.5	Wünsche zum Thema Einkaufen und Versorgung	32
Anhang: Fragebogen		**33**

1 Einleitung

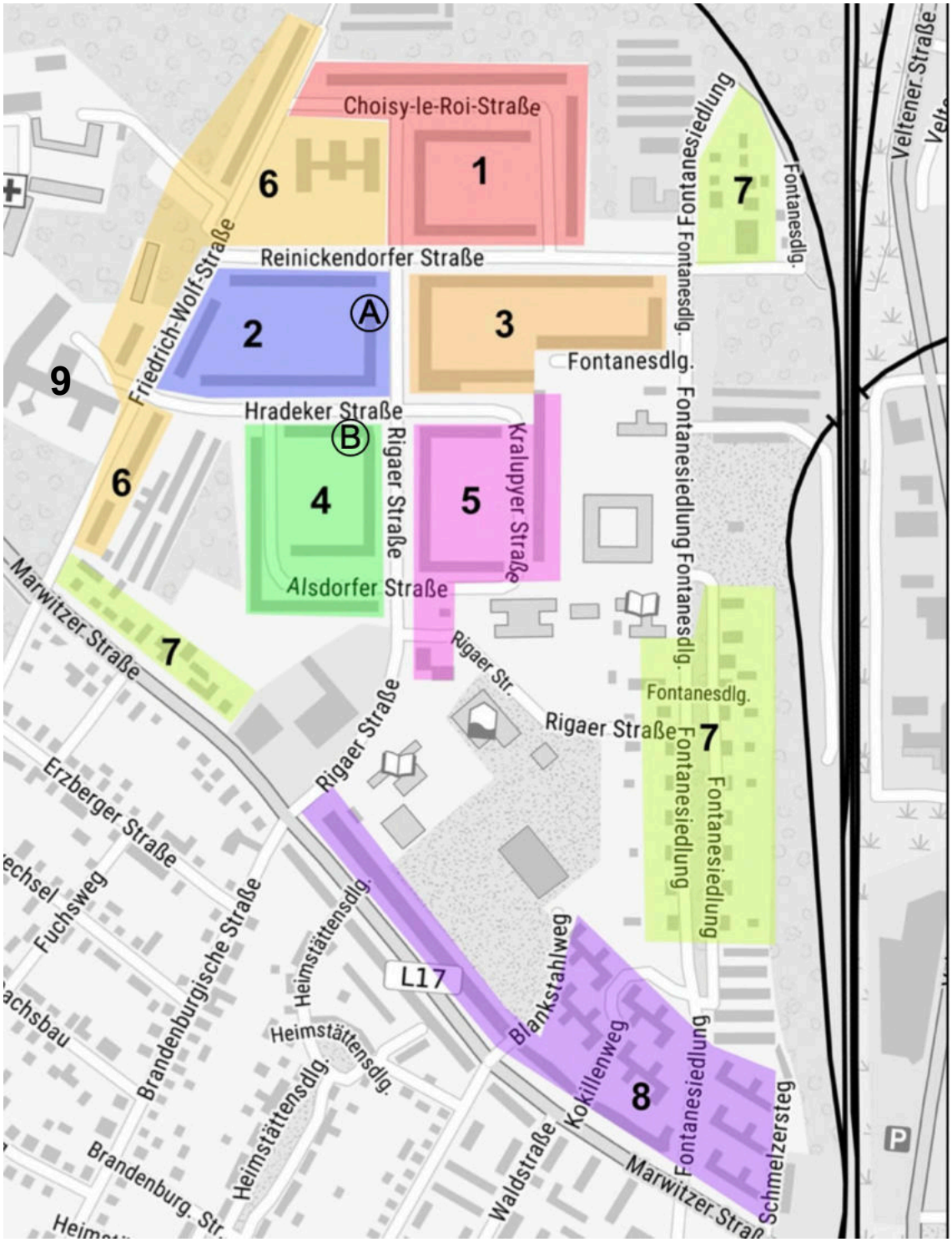
Im Rahmen der Erarbeitung des Quartiersentwicklungskonzeptes für das Wohngebiet Hennigsdorf Nord erfolgte eine Haushaltsbefragung, um – über die Teilnahme an Beteiligungsveranstaltungen hinaus – möglichst vielen Bürgern von Hennigsdorf Nord die Möglichkeit zu geben, Ihre Ideen in die Planung einzubringen.

Mit einem standardisierten Fragebogen wurden in einem engen Zeitraum vom 29.11.-17.12.2021 insgesamt 374 Haushalte in Hennigsdorf Nord zu ihren persönlichen Ansichten, Kritikpunkten und Wünschen zur zukünftigen Entwicklung ihres Quartiers befragt.

Die Befragung konnte sowohl per Print-Fragebogen als auch online über planemit.de/Hennigsdorf ausgefüllt werden. Die Verteilung der Fragebögen erfolgte sowohl über die Wohnungsunternehmen in den Beständen der Großsiedlung als auch durch die beauftragten Büros in den restlichen Beständen des Untersuchungsgebietes. Für die Rückgabe standen Mieterbriefkästen der Wohnungsunternehmen zur Verfügung. Für die Unterstützung bei der Haushaltsbefragung und insbesondere der Verteilung der Bögen möchten wir den beiden Wohnungsunternehmen, der Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH und der Wohnungsgenossenschaft „Einheit“ Hennigsdorf eG, herzlich danken.

Diese Datensammlung dient der vertieften Dokumentation der Befragungsergebnisse, auf die im Bericht zum Quartiersentwicklungskonzept Bezug genommen wird. So kann z.B. entnommen werden, wie viele Befragte welcher Haushaltsart (z.B. Familien oder Senioren) und aus welchem Teilquartier welche Aussagen zu einem zu beurteilenden Sachverhalt getroffen haben. Der Analyseteil des Konzeptes beschränkt sich auf einen übersichtlichen Vergleich der für die Planung besonders relevanten Ergebnisse der Befragung.

Abb. 1.1: Teilräume der Befragung[1]



1 *Markierung der Teilräume 1 bis 8 wie auf dem Fragebogen, Teilraum 9 (Seniorenwohnpark) erhielt einen eigenen verkürzten Fragebogen u.a. ohne Abfrage des Wohnortes*

2 Die Menschen im Quartier

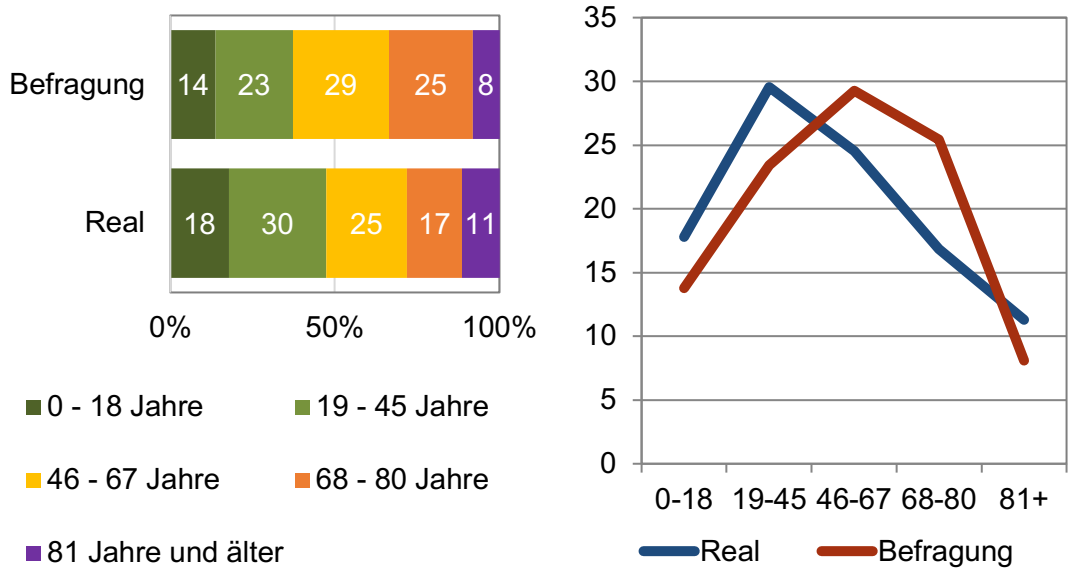
2.1 Aufbau der Stichprobe und Repräsentativität

Insgesamt haben 374 Haushalte mit zusammen 704 Personen an der Befragung teilgenommen. Das sind 14,8 % aller 4.751 im Gebiet lebenden Personen, was einer zufriedenstellenden Beteiligungsquote entspricht.

Um einen Eindruck von der Repräsentativität der Stichprobe zu gewinnen, wird im Folgenden die Altersstruktur aller Mitglieder der befragten Haushalte mit der der amtlich gemeldeten Bevölkerung verglichen.

Im Vergleich zeigt sich, dass die Altersgruppe 65+ in der Befragung überrepräsentiert ist, während die Altersgruppe der unter-30-Jährigen unterrepräsentiert ist. Dies ist in Haushaltsbefragungen häufig der Fall, da Seniorenhaushalte häufig mehr freie Zeit zur Verfügung haben – insbesondere im Vergleich zu Haushalten von Berufstätigen mit Kindern.

Abb. 2.1: „Geben Sie bitte Ihr eigenes Alter und das der anderen Personen in Ihrem Haushalt an." (Vergleich real-Befragung in %)[2]

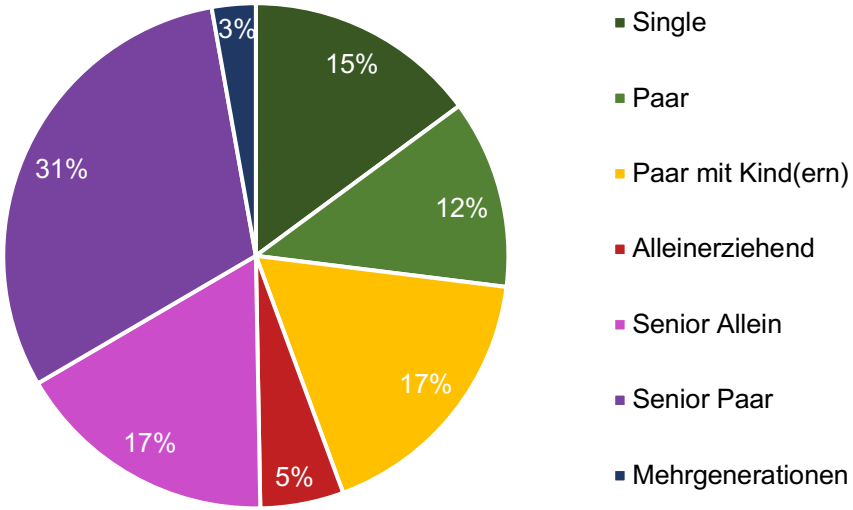


48 % der befragten Haushalte sind Seniorenhaushalte (Alleinstehende oder Paare mit mindestens einer Person im Alter von über 65 Jahren). 22 % der befragten Haushalte sind Familien (Paare und Alleinerziehende mit mindestens einem Kind). 15 % der befragten Haushalte sind Singles unter 65 Jahren. 12 % sind Paare (unter 65 Jahren). In 3 % der befragten Haushalte leben Personen mehrerer Generationen (i.d.R. Kinder,

2 *n(real)=4750; Quelle: Auswertung aus der Einwohnermeldestatistik der Stadt Hennigsdorf, Stand 07.12.2021; n(Befragung)=704*

Eltern und Großeltern).

Abb. 2.2: Haushaltsstruktur Befragung (in %)[3]



Da der Seniorenanteil in der Befragung etwas überrepräsentiert sind, erfolgt die Aufteilung nach anderen Haushaltstypen, um aussagekräftige Korrelationen, z.B. in Kapitel 3.3 zum Thema Wohnzufriedenheit zu treffen.

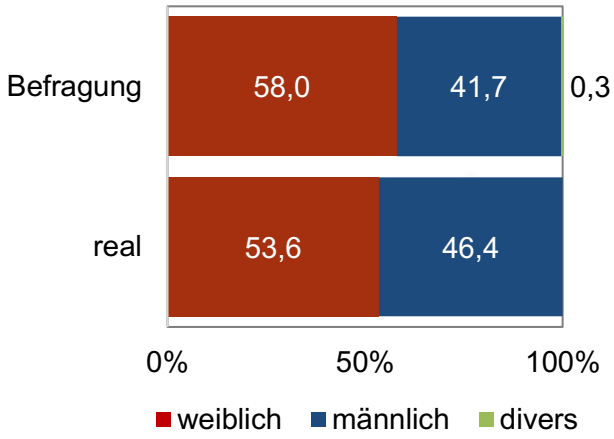
Unter anderem in Kapitel 3.3 werden die Befragungsergebnisse getrennt ausgewertet nach:

- „Familien“ (= Paare und Alleinstehende mit mindestens 1 Kind; wobei auch volljährige Haushaltsmitglieder im Studienalter bis ca. 25 Jahre als Kinder gezählt wurden)
- „Senioren“ (Alleinstehende oder Paare mit mindestens einer Person ab 65 Jahren)
- und „andere“ (Singles, Paare, Mehrgenerationenhaushalte und keine Angabe) ausgewertet.

3 n=374

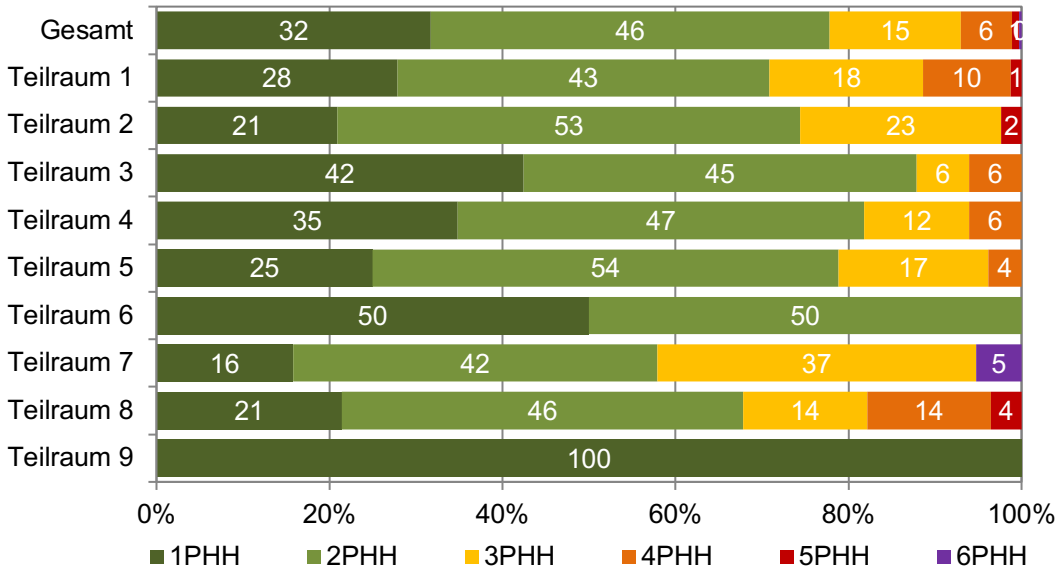
58 % der Befragten sind Frauen, 41,7 % Männer, 0,3 der Befragten sehen sich als divers. Die Stichprobe spiegelt die tatsächlichen Verhältnisse zufriedenstellend wider.

Abb. 2.3: Geschlechterverhältnis (Vergleich real-Befragung in %)[4]



Die Mehrzahl der Befragten (78 %) wohnt in 1- oder 2-Personen-Haushalten. Der Anteil von Mehr-Personen-Haushalten ist in Teilraum 7 am höchsten (42 %), gefolgt von den Teilräumen 8 (32 %) und 1 (18 %); bis auf Teilraum 1 also in Wohngegenden mit mehr Wohnfläche / in Einfamilienhaussiedlungen.

Abb. 2.4: Anzahl der Personen pro Haushalt (in %)[5]

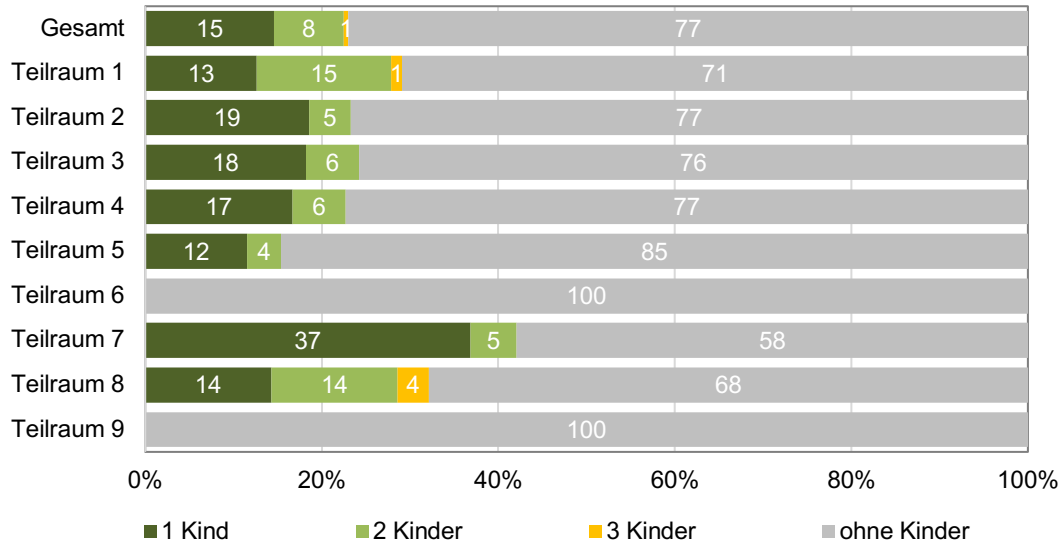


4 n=374

5 n=708

Entsprechend dem höheren Anteil der Senioren unter den Befragten fällt der Anteil der im Haushalt lebenden Kinder geringer aus als real (siehe Abbildung 2.1 zur Repräsentativität der Stichprobe). Im Durchschnitt sind 77 % der befragten Haushalte kinderlos, in 23 % der Haushalte wohnen bis zu drei Kinder. Am höchsten ist der Kinderanteil in den Teilräumen 8, 7 und 1 (29 bis 42 %).

Abb. 2.5: Anzahl der Kinder pro Haushalt nach Teilraum (in %)[6]



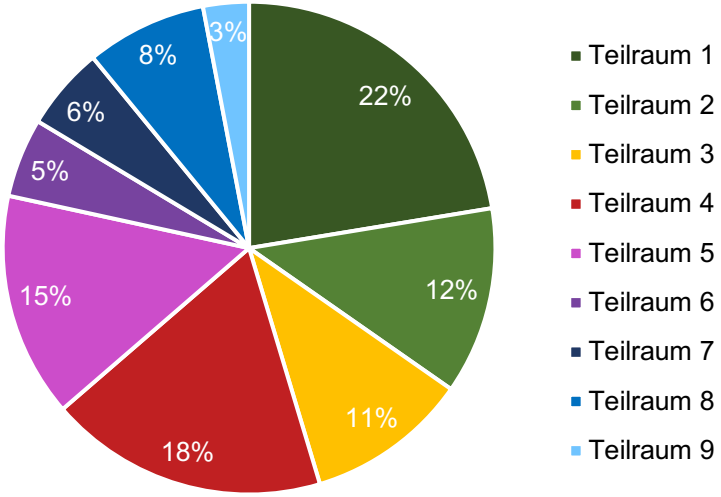
Wohnort nach Teilräumen

Mehr als drei Viertel der Befragten (78 %) leben in den Teilräumen 1-5, die dem industriell errichteten Bestand entsprechen. Die Teilräume 6-8 entsprechen weitestgehend den Einfamilienhaussiedlungen (Fontane-Siedlung) und den älteren Geschosswohnungen in der Friedrich-Wolf-Straße. Teilraum 9 entspricht dem Senioren-Wohnpark Hennigsdorf GmbH, dessen Bewohner mit einem leicht verkürzten Fragebogen befragt wurden.

Der Rücklauf verteilt sich im Wesentlichen entsprechend der Einwohnerzahl auf die einzelnen Teilräume, da die Beteiligungsquote halbwegs gleichmäßig auf die Teilräume verteilt war. Ausnahmen mit niedrigeren Beteiligungsquoten bildeten vor allem Bereiche mit hohem Anteil an Sonderwohnformen wie Seniorenheimen oder Beschäftigtenwohnheimen. Dementsprechend liegt der Anteil von 78 % der Befragten, die in den Teilräumen 1-5 leben, geringfügig über dem realen Bevölkerungsanteil in diesen Teilräumen von 70 %.

6 n=356

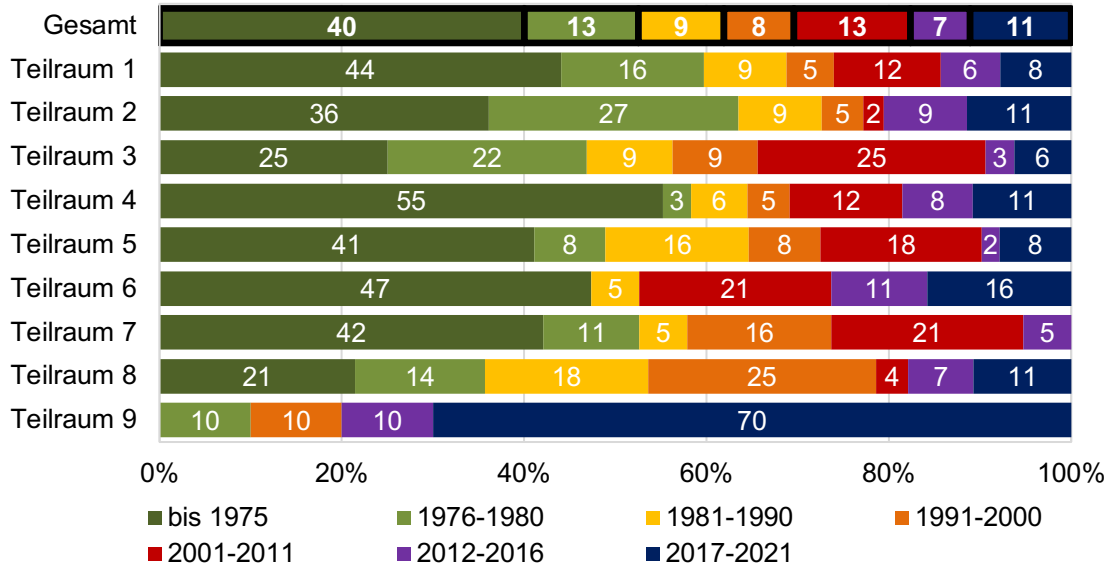
Abb. 2.6: „In welchem Teil von Hennigsdorf Nord leben Sie?“ (in %)[7]



2.3 Wohndauer

Fast zwei Drittel der Befragten (62 %) wohnen bereits seit mindestens 1990 in der Stadt, etwa ein Fünftel (21 %) sind zwischen 1991 und 2011 nach Hennigsdorf gezogen, ein weiteres knappes Fünftel (18 %) seit 2012. Dies zieht sich – bei eher geringen Unterschieden – durch die Teilräume 1 bis 8. Auffällig ist, dass der Seniorenwohnpark offenbar eine regionale Bedeutung hat, der Großteil der Befragten hier lebte zuvor nicht in der Stadt Hennigsdorf.

Abb. 2.7: „Seit welchem Jahr wohnen Sie bereits in Hennigsdorf?“ (nach Teilräumen in %)[8]

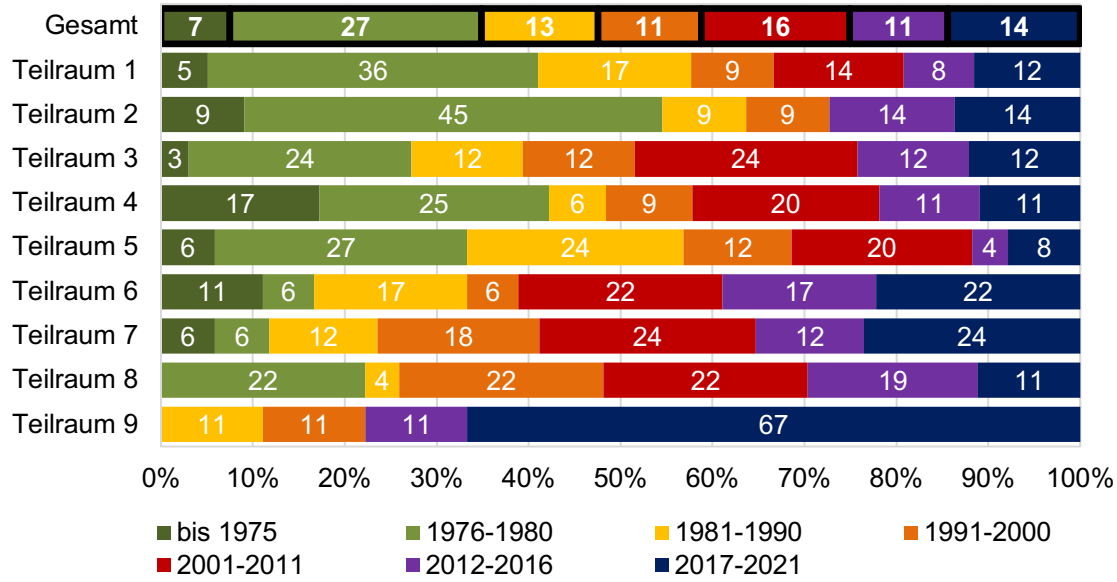


7 n=366

8 n=352

Bedingt durch die Bauzeit des Quartiers Hennigsdorf Nord (v.a. Teilräume 1 bis 5) in den 1970er-Jahren ist ein größerer Teil der Befragten in dieser Zeit in das Quartier gezogen. Im ersten Bauabschnitt (Quartier 4) ist der Anteil von Menschen, die vor 1976 zuzogen, am höchsten.

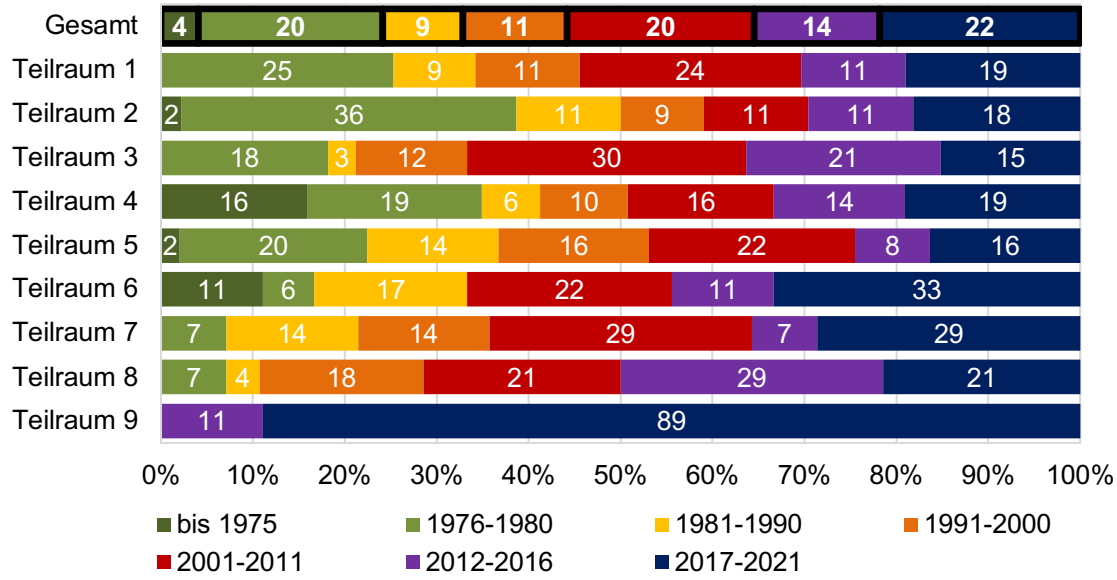
Abb. 2.8: „Seit welchem Jahr wohnen Sie bereits in Ihrem Wohngebiet?“ (nach Teilräumen in %)[9]



Über die Hälfte der Befragten (56 %) sind erst nach 2000 in ihre heutige Wohnung gezogen. 33 % der Befragten wohnen seit DDR-Zeiten in der gleichen Wohnung. Es handelt sich demnach um klassische Stammbewohner; besonders viele in den Teilräumen 2 (49 %) und 4 (41 %). Bewohner des Seniorenwohnparks (Teilraum 9) leben erst seit maximal 2012 in ihrer Wohnung.

9 n=348

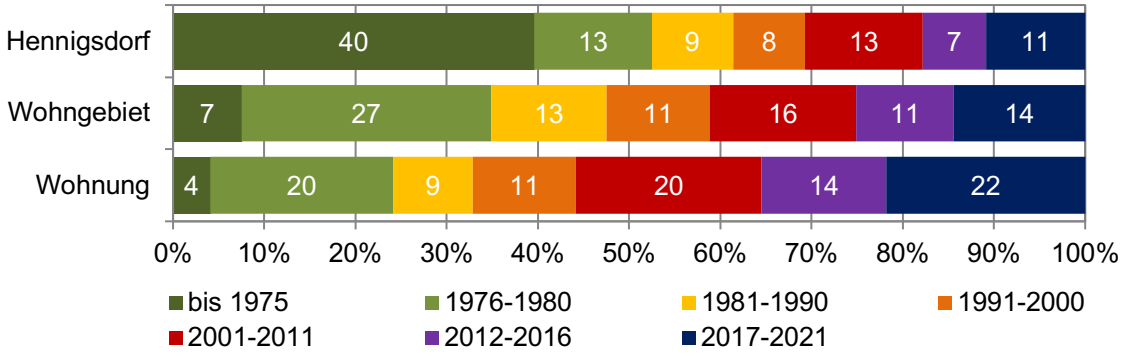
Abb. 2.9: „Seit welchem Jahr wohnen Sie bereits in Ihrer Wohnung?“ (nach Teilräumen in %)[10]



Beim Vergleich der Wohndauer (in Hennigsdorf, im Wohngebiet, in der Wohnung) fällt auf:

- Fast zwei Drittel der Befragten (62 %) wohnen bereits seit mindestens 1990 in der Stadt, 47 % der Befragten im Wohngebiet und 33 % in der gleichen Wohnung.
- 36 % wohnen seit 2012 in der gleichen Wohnung, was auf eine relativ niedrige Fluktuation schließen lässt (2 % pro Jahr).

Abb. 2.10: „Seit welchem Jahr wohnen Sie bereits in Hennigsdorf / Ihrem Wohngebiet / Ihrer Wohnung?“ (im Vergleich in %)[11]



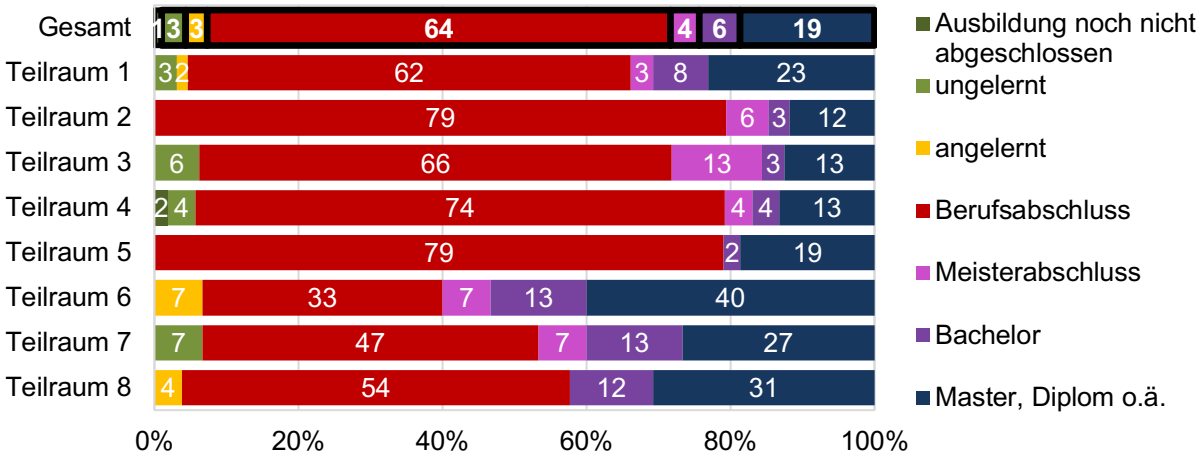
10 n=344

11 n=344

2.4 Berufsabschluss und Erwerbstätigkeit

Der Großteil der Befragten hat einen Berufsabschluss (insgesamt 64 %). Am höchsten ist dieser Anteil in den Teilräumen 2,4 und 5. Der Anteil höherer Bildungs- und Berufsabschlüsse (Meister, Bachelor, Master oder Diplom) ist in den Teilräumen 6,7 und 8 am höchsten. Eine Besonderheit stellen die Teilräume 6 bis 8 dar, die durch die Nähe zu den Oberhavelkliniken und einige Spezialimmobilien bevorzugter Wohnort von deren Auszubildenden und Mitarbeitern sind, wodurch sowohl der Anteil der Menschen in/ohne Ausbildung als auch der Anteil der Akademiker überdurchschnittlich hoch ist.

Abb. 2.11: „Welchen Berufsabschluss haben Sie?“ (nach Teilräumen in %)[12]

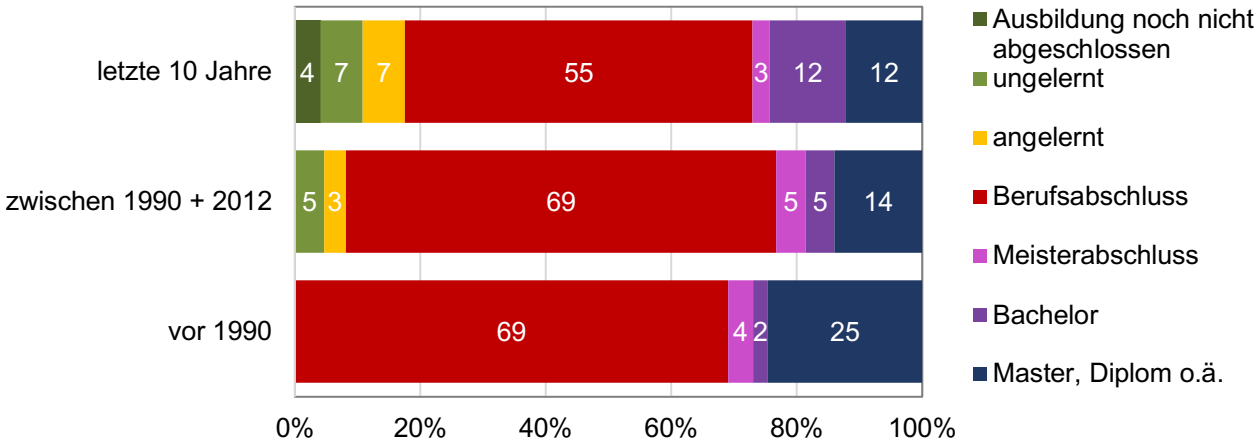


Bezüglich der Berufsabschlüsse liegt Hennigsdorf Nord damit nahe am Landes- und Kreisdurchschnitt. Rund zwei Drittel der Befragten verfügt über einen Berufsabschluss, jeder vierte bis jeder fünfte über einen akademischen Abschluss.

In Korrelation mit dem Zeitpunkt des Zuzugs nach Hennigsdorf Nord (und damit auch dem Alter der Befragten) lässt sich feststellen, dass der Anteil der Befragten ohne abgeschlossene Ausbildung sowie der Un- und Angelernten im Zeitverlauf etwas zugenommen hat (19 % bei Zuzug in den letzten zehn Jahren gegenüber 0 % bei Zuzug vor 1990). Ebenso ist der Anteil der Befragten mit höherem akademischen Bildungsabschluss (Master, Diplom) zurückgegangen (25 % bei Zuzug vor 1990 gegenüber 12 % bei Zuzug in den letzten zehn Jahren). Ein Rückgang der beruflichen Qualifikation der Befragten ist also feststellbar.

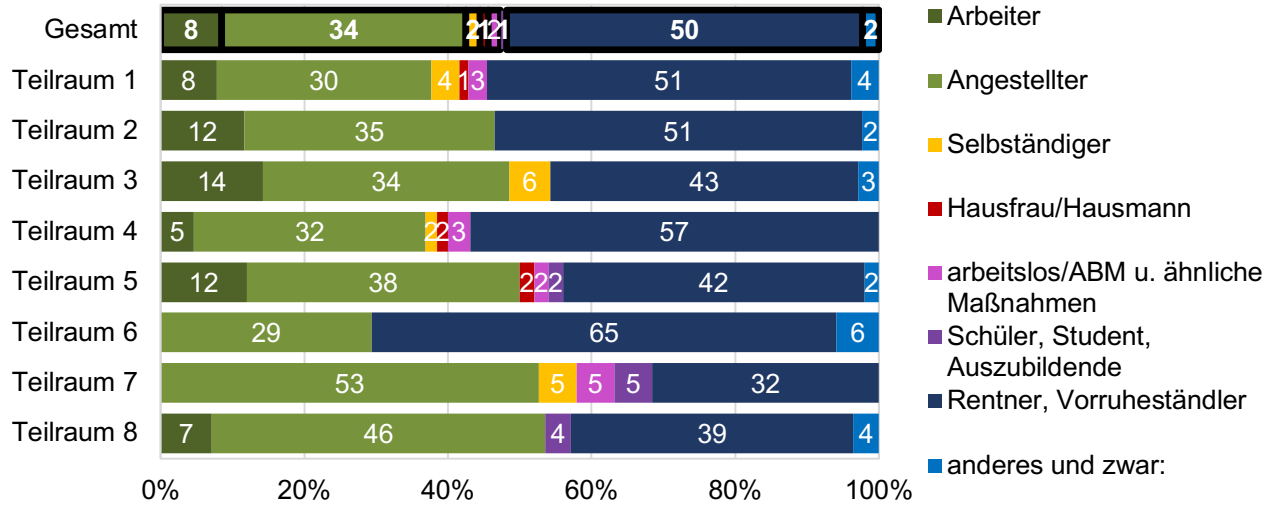
12 n=300

Abb. 2.12: Vergleich Zeitpunkt des Zuzugs ins Quartier mit Berufsabschluss (in %)[13]



Betrachtet man nur die Berufstätigen, so fällt der hohe Anteil an Angestellten unter den Befragten auf, der in den Teilräumen 7 und 8, also außerhalb des Großsiedlungsbereiches, am höchsten ist. Der Anteil von Arbeitern ist vermutlich im Vergleich zur Beschäftigtenstruktur vor 1990 erheblich zurückgegangen und liegt, wenn man die Befragten im Rentenalter bzw. im Vorruhestand herausrechnet, nur noch bei 16 %. Der Großteil der Befragten ist bereits im Rentenalter oder Vorruhestand (insgesamt 50 %).

Abb. 2.13: „Welcher Tätigkeit gehen Sie heute nach?“ (nach Teilräumen in %)[14]



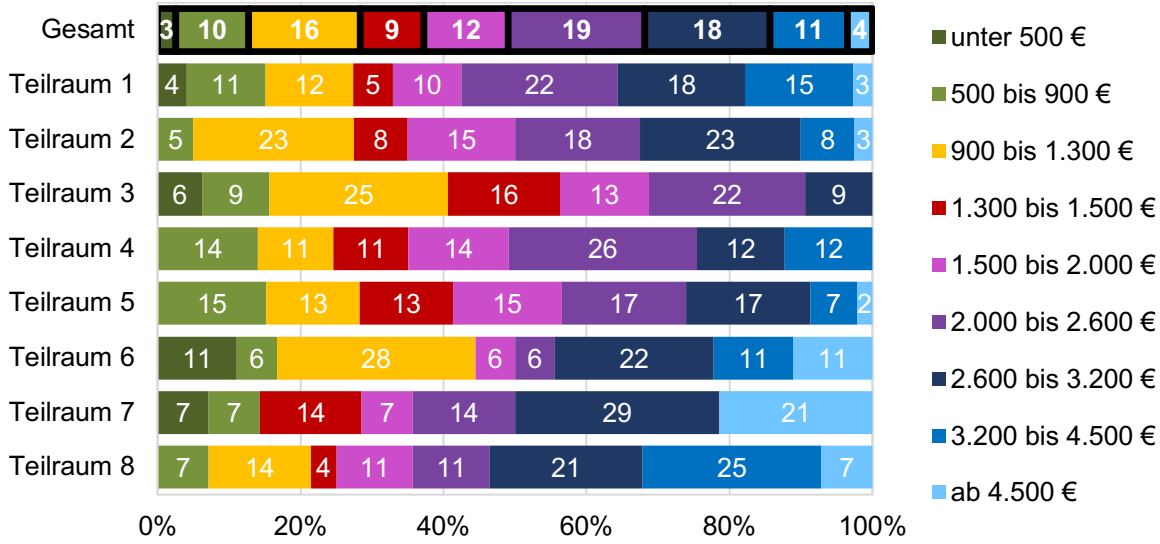
13 n=286

14 n=353

2.5 Höhe der durchschnittlichen monatlichen Nettoeinkünfte

Jeder zweite Haushalt (50 %) in Hennigsdorf Nord hat maximal ein Haushaltsnettoeinkommen von 2.000 Euro pro Monat zur Verfügung. Die durchschnittlichen monatlichen Nettoeinkünfte liegen bei 2.176 Euro. Der Anteil der Befragten mit einem Haushaltseinkommen über 2.000 Euro liegt in den Teilräumen 7 und 8 mit 64 % am höchsten, gefolgt von Teilraum 1 mit 58 %. In allen anderen Teilräumen verdienen die Befragten im Durchschnitt weniger als 2.000 Euro netto im Monat, besonders in Teilraum 3 ist der Anteil besonders hoch, nämlich 69 %.

Abb. 2.14: „Wie hoch sind in Ihrem Haushalt die durchschnittlichen monatlichen Nettoeinkünfte?“ (nach Teilräumen in %)[15]



Das Haushaltsnettoeinkommen kann nicht nur als absolute Größe betrachtet werden, sondern muss auch im Kontext mit der jeweiligen Haushaltsgröße analysiert werden. In den folgenden Tabellen sind die Einkommen und die Zahl der Personen im Haushalt in Bezug gesetzt.

Die häufigste Kombination sind 2-Personen-Haushalte mit monatlichen Nettoeinkünften von 2.000 bis 2.600 Euro, die 11,5 % aller befragten Haushalte ausmachen. In den Tabellen **orange** unterlegt sind die Haushalte, deren Einkommen maximal auf dem Niveau des für den Haushaltstyp üblichen Niveaus des Arbeitslosengeld II inkl. übernommene Kosten der Unterkunft liegt. Deren Anteil macht insgesamt 26,0 % aller Haushalte auf, diese können als Geringverdienende bezeichnet werden. Der Anteil der Geringverdienenden ist vor allem unter den Haushalten mit 3 bzw. 5 und mehr Personen mit 35 % bzw. 50 % hoch. Unter den Alleinstehenden dagegen mit 19 % unterdurchschnittlich.

31,1 % der befragten Haushalte im Hennigsdorf Nord haben monatliche Nettoeinkünfte, die mindestens dem doppelten Alg-II-Satz inkl. Kosten der Unterkunft entsprechen. Sie

15 n=314

sind in den folgenden Tabellen **grün** unterlegt. Der Anteil der Gutverdienenden ist bei den 1- und 2-Personen-Haushalten überdurchschnittlich, bei den größeren Haushalten dagegen unterdurchschnittlich.

Abb. 2.15: „Wie hoch sind in Ihrem Haushalt die durchschnittlichen monatlichen Nettoeinkünfte?“ (nach Haushaltsgröße in %)[16]

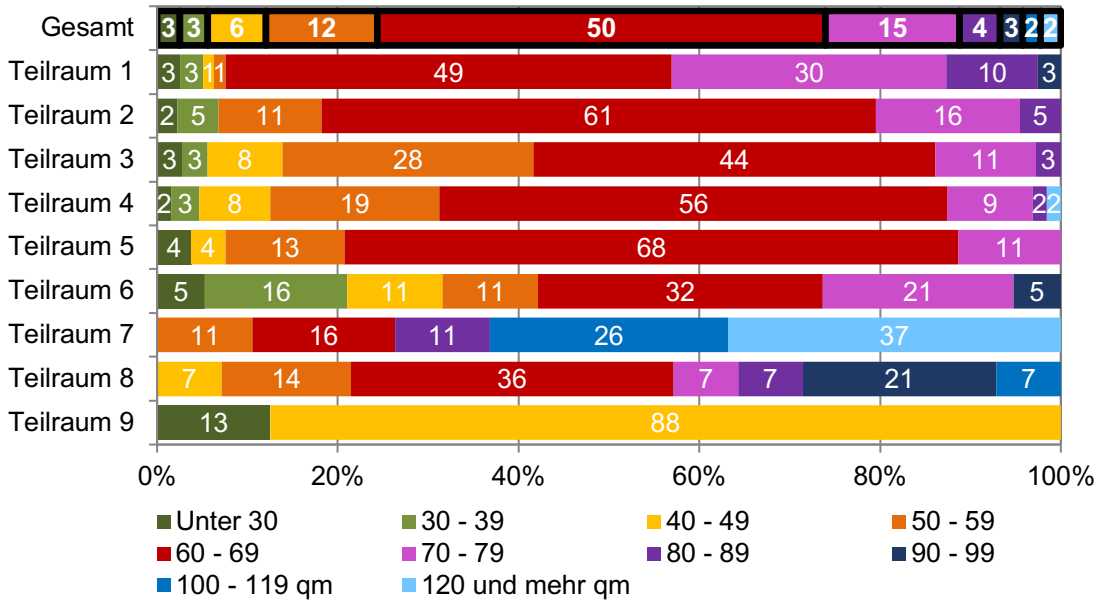
Einkünfte in €	1PHH	2PHH	3PHH	4PHH	5+PHH	gesamt
unter 500	1,3	0,6	0,3	0,3	0,0	2,6
500 bis 900	4,2	4,2	1,6	0,0	0,0	9,9
900 bis 1.300	9,3	5,4	0,6	0,3	0,0	15,7
1.300 bis 1.500	5,1	2,6	1,0	0,0	0,0	8,7
1.500 bis 2.000	3,8	6,1	1,9	0,0	0,0	11,9
2.000 bis 2.600	3,8	11,5	2,9	1,0	0,0	19,2
2.600 bis 3.200	1,3	10,9	3,5	1,3	0,6	17,6
3.200 bis 4.500	0,3	4,8	2,6	2,9	0,3	10,9
ab 4.500	0,0	1,0	1,3	1,0	0,3	3,5
gesamt	29,2	47,1	15,7	6,7	1,3	100,0
Geringverdienende	19 %	27 %	35 %	24 %	50 %	26,0 %
Gutverdienende	32 %	35 %	24 %	14 %	25 %	31,1 %

16 n=314

3 Wohnung, Stadt und Nachbarschaft

3.1 Wohnungsgröße und monatliche Gesamtmiete

Abb. 3.1: „Wie groß ist Ihre Wohnung?“ / Wohnfläche in qm (nach Teilräumen in %)[17]



Die Wohnungsgrößenstruktur im Untersuchungsgebiet wird vor allem von den typischen Wohnungstypen des Geschosswohnungsbau der 1970er-Jahre geprägt mit einem hohen Anteil von 3-Raum-Wohnungen.

Der Großteil der Befragten (50 %) lebt daher in Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60-69 qm. In Teilraum 5 ist dieser Anteil noch höher (68 %). Auch in den meisten anderen Teilräumen (bis auf die Teilräume 7 und 9) ist dies die gängigste Wohnungsgröße.

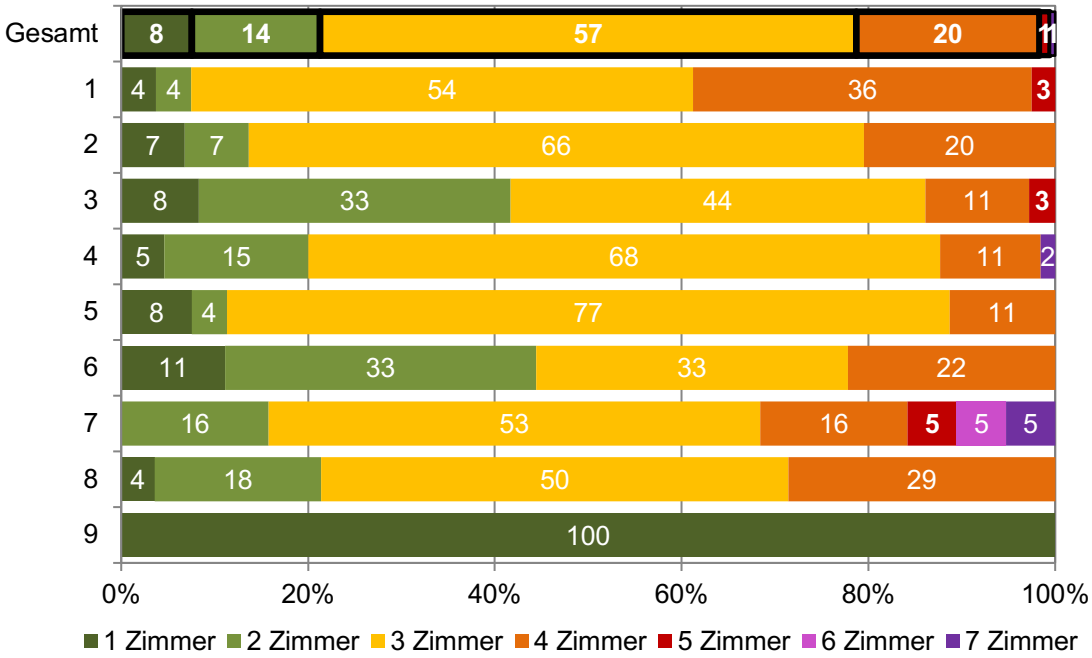
Unter den befragten Bewohnern der Fontanesiedlung / des Teilraums 7 ist die zu 37 % vorherrschende Wohnungsgröße 120 qm und mehr, gefolgt von einer Wohnungsgröße von 100-119 qm (26 % der Befragten). Da es sich hier vor allem um Einfamilienhäuser handelt mit einer größeren Wohnfläche als dies in Großsiedlungen vorherrschend sind, erscheint der höhere Anteil hier nicht überraschend.

Der Großteil der Bewohner des Seniorenheims in Teilraum 9 (88 %) lebt wiederum in kleineren Wohnungen mit einer Fläche von 40-49 qm.

Abb. 3.2: „Wie groß ist Ihre Wohnung?“ / Zahl der Wohnräume ohne Küche und Bad

17 n=357

(nach Teilräumen in %)[18]



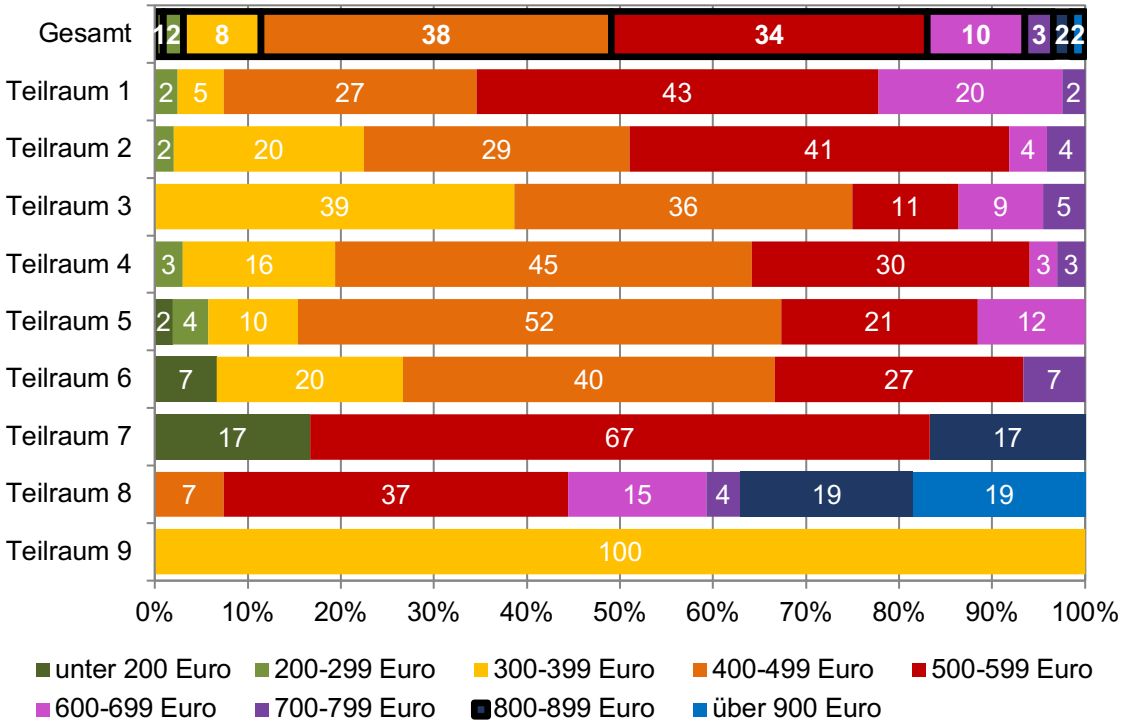
Wie auch schon bei der Wohnfläche deutlich geworden, zeigt auch die Zahl der Wohnräume den im Wohngebiet vorherrschenden Wohnungstypen des Geschosswohnungsbau der 1970er-Jahre mit seinem hohen Anteil an 3-Raum-Wohnungen.

Mehr als die Hälfte der Befragten (57 %) wohnen in 3-Zimmer-Wohnungen. In fast allen Teilräumen (bis auf Teilraum 9) ist dies die am meisten vorherrschende Zimmeranzahl. In Teilraum 5 sind es sogar über drei Viertel der Befragten, die in einer 3-Zimmer Wohnung leben.

Alle Bewohner des Seniorenheims (Teilraum 9) leben wiederum in mittelgroßen 1-Zimmer-Wohnungen.

18 n=358

Abb. 3.3: „Wie hoch ist Ihre monatliche Gesamtmiete“ / warm (nach Teilräumen in %)[19]



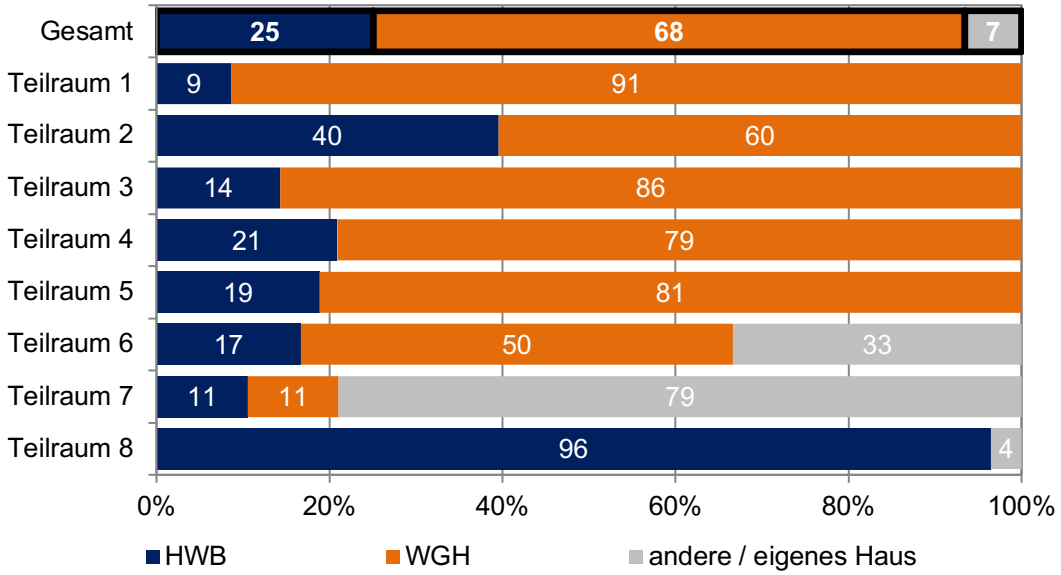
38 % der Befragten zahlen eine monatliche Gesamtmiete von 400-499 Euro, gefolgt von 34 % der Befragten, die monatlich 500-599 Euro zahlen. Gemessen an der vorherrschenden Wohnfläche von 60-69 qm, scheint es sich im Durchschnitt um eine moderate Mietbelastung zu handeln.

Die höchsten Mieten werden in der attraktiv sanierten Aktivistensiedlung (Teilraum 8) gezahlt. Ein Fünftel der Befragten (19 %) zahlt monatlich über 900 Euro Miete.

19 n=324

3.2 Vermieter

Abb. 3.4: „Wer ist Ihr Vermieter?“ (nach Teilräumen in %)[20]



Über zwei Drittel der Befragten (68 %) leben in Wohnungen der WGH, ein Viertel in Wohnungen der HWB (25 %).

Am höchsten ist der Anteil der WGH-Mieter im Teilraum 1 (19 %), am niedrigsten in Teilraum 8 (0 %).

Am höchsten ist der Anteil der HWB-Mieter im Teilraum 8 (96 %), am niedrigsten in Teilraum 1 (9 %).

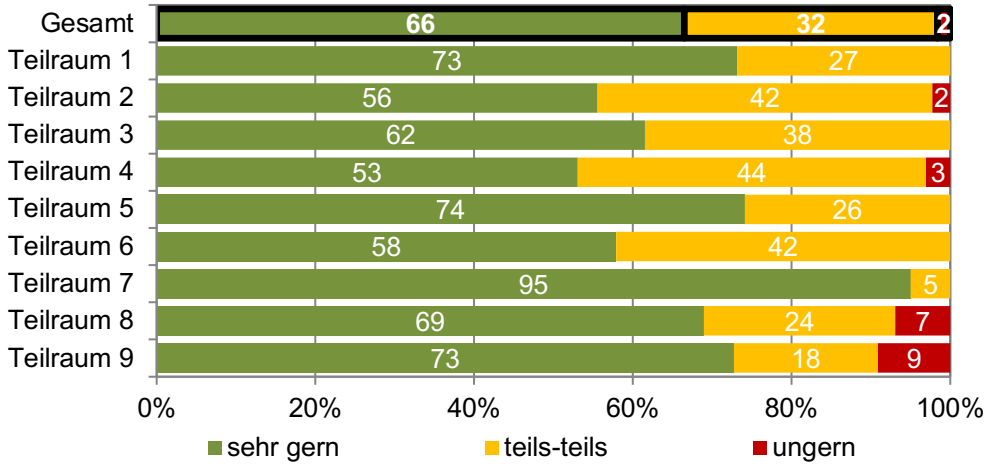
Sowohl insgesamt als auch im Vergleich der Teilräume entspricht die Verteilung zwischen Befragten der einzelnen Wohnungsunternehmen weitgehend der realen Verteilung. Die Beteiligung an der Befragung war unter Mietern der WGH etwas höher als unter denen der HWB.

20 n=351

3.3 Zufriedenheit mit Stadt und Wohnung, weniger mit dem Wohngebiet

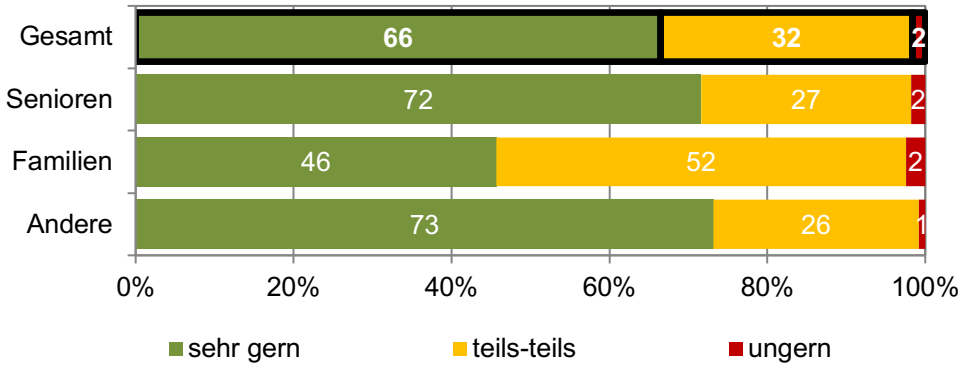
Zwei Drittel der Befragten wohnen gern in Hennigsdorf, ein Drittel teil teils. 2 % der Befragten wohnen ungern in der Stadt. Am höchsten ist die Wohnzufriedenheit im Teilraum 7 (95 %), am niedrigsten in Teilraum 4 (53 %).

Abb. 3.5: „Wohnen Sie insgesamt gesehen gern in Hennigsdorf?“ (nach Teilräumen in %)[21]



Die Wohnzufriedenheit ist bei den Familien am niedrigsten. Nur 46 % der Familien wohnen gerne in Hennigsdorf. Am höchsten ist die Wohnzufriedenheit bei den Senioren und anderen Haushaltstypen. 72 % bzw. 73 % leben sehr gern im Ort.

Abb. 3.6: „Wohnen Sie insgesamt gesehen gern in Hennigsdorf?“ (nach Haushaltstypen in %)[22]

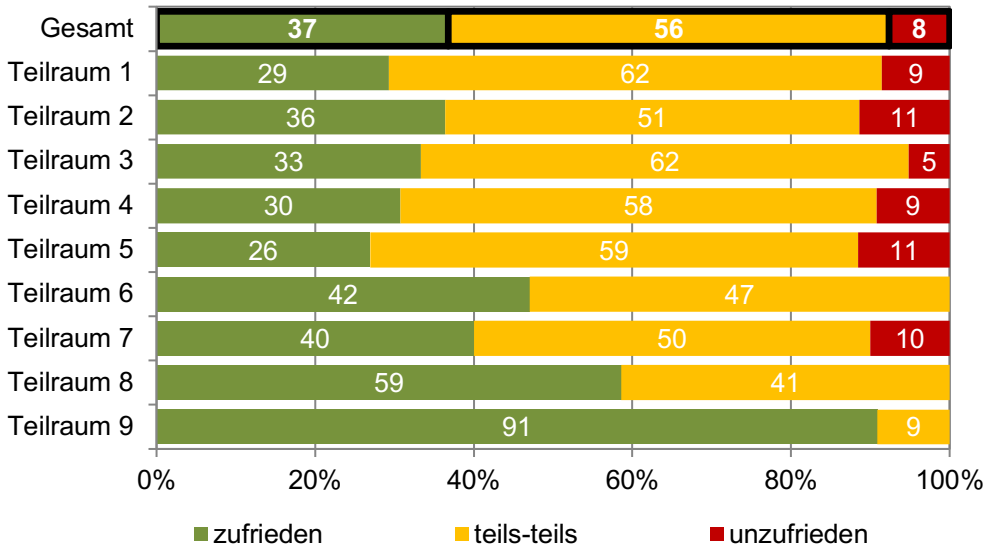


Mit dem Wohngebiet Hennigsdorf Nord sind nur 37 % der Befragten zufrieden, 56 % antworten mit „teils-teils“, 8 % der Befragten sind unzufrieden. Am zufriedensten sind die Bewohner des Seniorenheims (Teilraum 9: 91 %), am unzufriedensten die Bewohner der Teilräume 2 und 5.

21 n=374

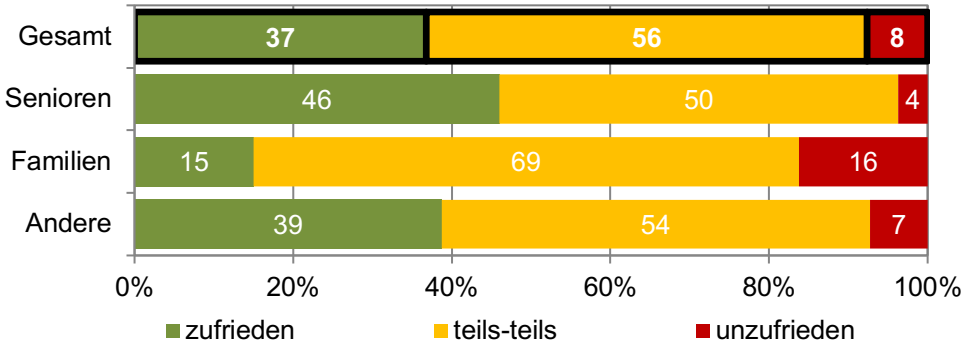
22 n=373

Abb. 3.7: *„Sind Sie mit Ihrem Wohngebiet zufrieden?“ (nach Teilräumen in %)*[23]



Die Wohnzufriedenheit mit dem Wohngebiet ist bei den Familien mit 15 % am niedrigsten. Am höchsten ist die Wohnzufriedenheit bei den Senioren. 46 % leben sehr gern im Ort. Insgesamt ist die Zufriedenheit mit dem Wohngebiet eher durchschnittlich.

Abb. 3.8: *„Sind Sie mit Ihrem Wohngebiet zufrieden?“ (nach Haushaltstypen in %)*[24]



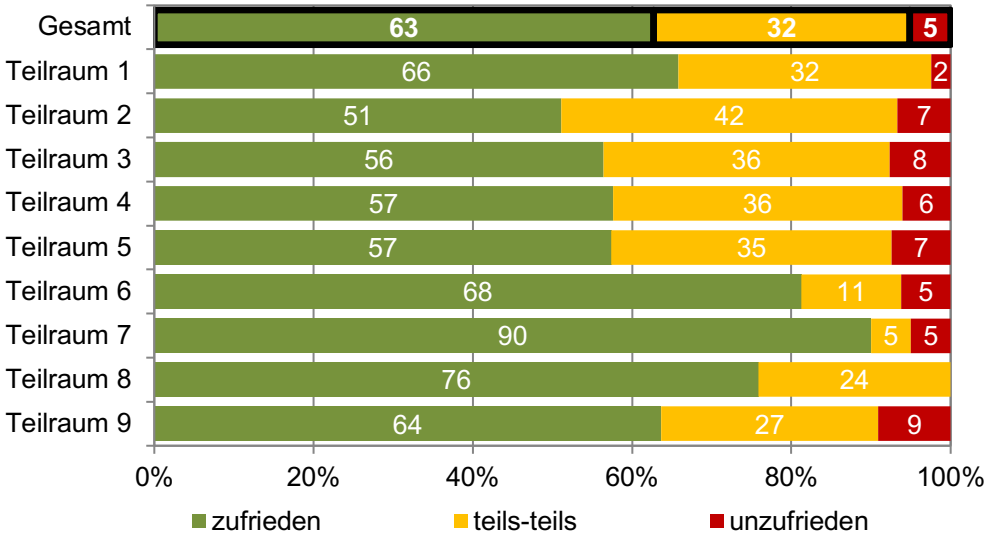
63 % der Befragten sind mit der Wohnung zufrieden, 32 % antworten mit „teils, teils“, lediglich 5 % sind unzufrieden.

Dass die Wohnungen in Hennigsdorf Nord von ihrer Qualität wie von ihrer Belegung her von der Bewohnerschaft im Durchschnitt positiv eingeschätzt werden, ist ein Befund, der nicht selbstverständlich ist und der das bisherige Erneuerungsgeschehen durch die Wohnungsunternehmen bestätigt.

23 n=374

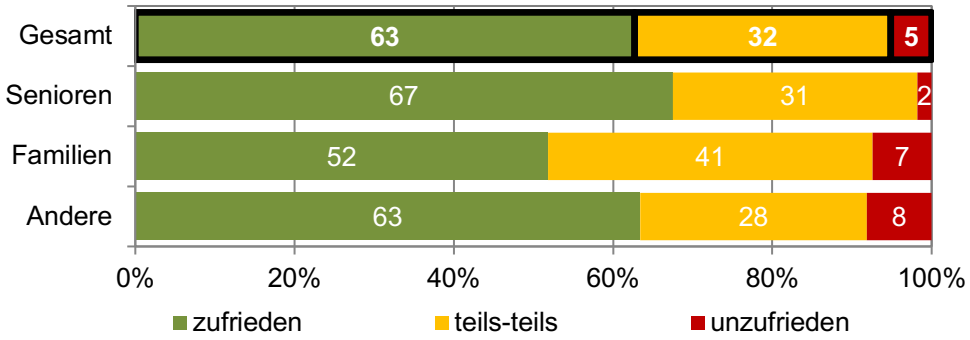
24 n=367

Abb. 3.9: „Sind Sie mit Ihrer jetzigen Wohnung insgesamt gesehen zufrieden?“ (nach Teilräumen in %)[25]



Die Unterschiede bei der Wohnzufriedenheit sind zwischen den einzelnen Haushaltstypen eher gering ausgeprägt. Lediglich die Familien sind etwas unzufriedener mit ihrer Wohnung. Etwas mehr als die Hälfte (52 %) der Familien leben sehr gern in ihrer Wohnung.

Abb. 3.10: *„Sind Sie mit Ihrer jetzigen Wohnung insgesamt gesehen zufrieden?“ (nach Haushaltstypen in %)*[26]

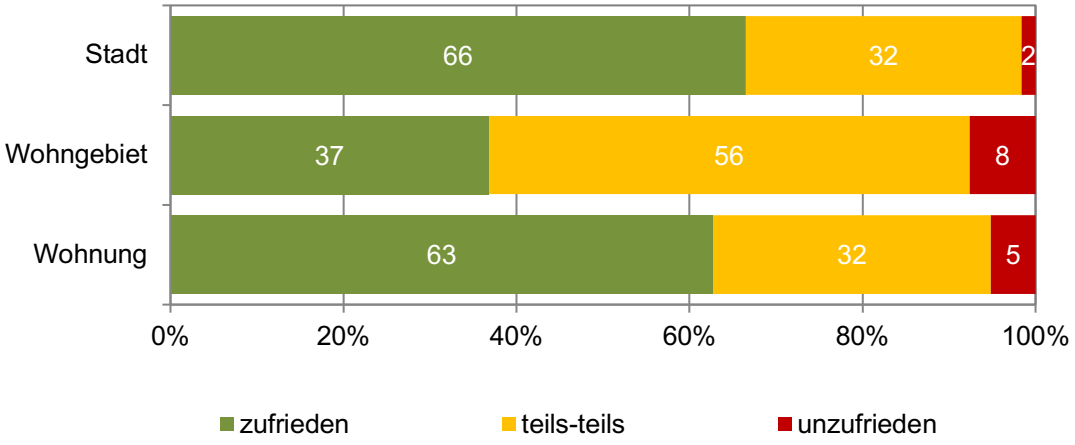


Insgesamt fällt auf, dass die Zufriedenheit der Bewohner mit Stadt und Wohnung hoch ist, die Zufriedenheit mit dem Wohngebiet hingegen deutlich niedriger ausgeprägt ist. Dies ist ein Hinweis an die Erwartungen an ein attraktiveres Wohnumfeld, was unter anderem durch abwechslungsreich begrünte und lebendige Wohnquartiere und -höfe, einen attraktiven ÖPNV und auf die Bedürfnisse der Bewohnerschaft abgestimmte kulturelle und soziale Angebote sowie Dienstleistungen erreicht werden kann.

25 n=374

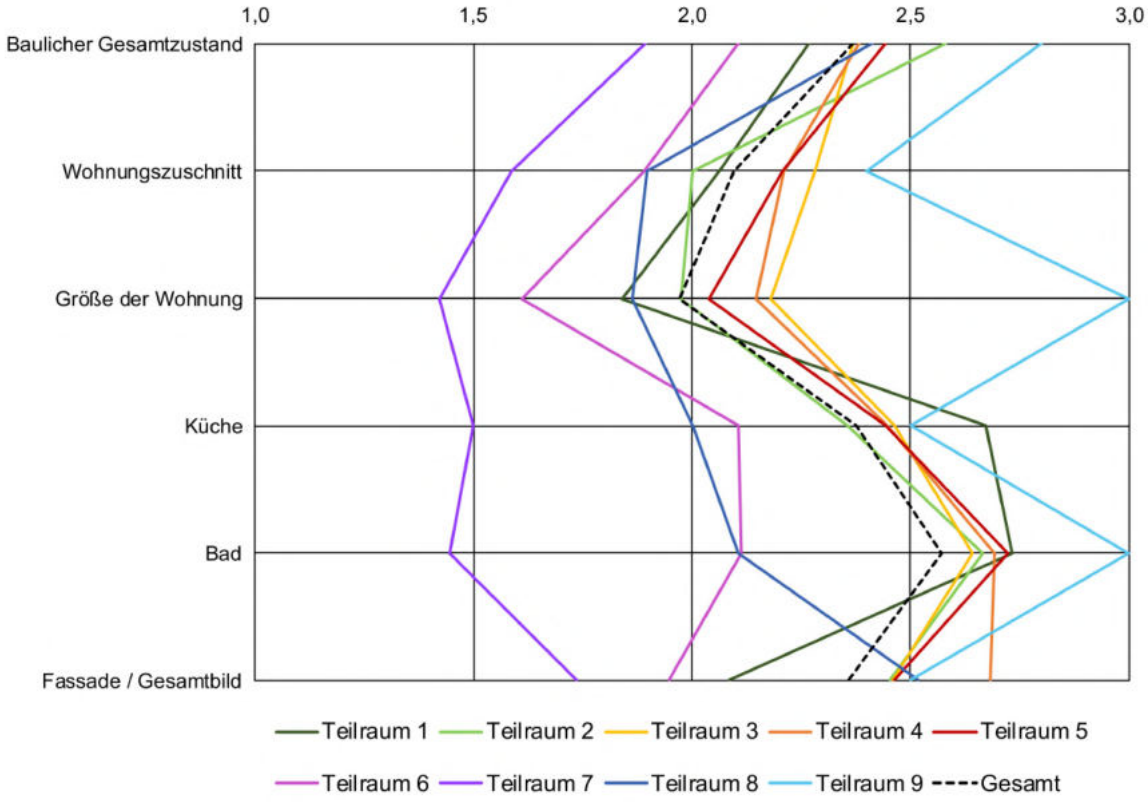
26 n=370

Abb. 3.11: Vergleich Wohnzufriedenheit Stadt, Wohngebiet, Wohnung (in %)[27]



3.4 Gute Noten für die Wohnung, weniger gute für das Wohnumfeld

Abb. 3.12: „Wenn Sie Ihre jetzige Wohnsituation beurteilen, welche Zensuren würden Sie folgenden Merkmalen geben?“ / Haus und Wohnung nach Teilräumen[28]



Von den Befragten am positivsten bewertet wurden die Größe der Wohnung

27 n=374

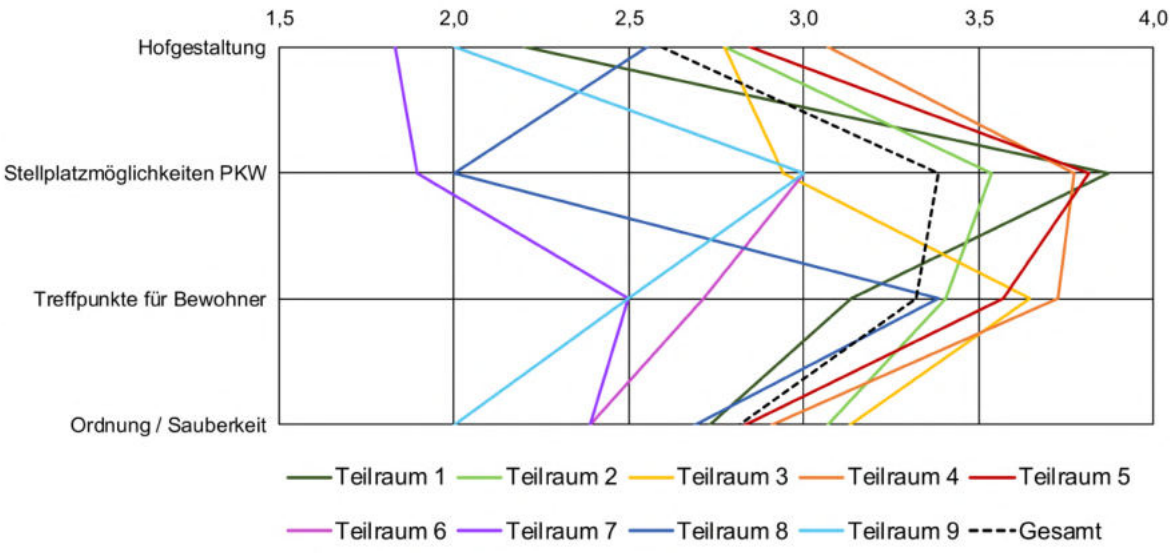
28 Notenskala „1“ (sehr gut) bis „5“ (ungenügend“); n1=364; n2=359, n3=355; n4=360; n5=365; n6=364

(Durchschnittsnote 1,79) und der Wohnungszuschnitt (Durchschnittsnote 2,09). Etwas schlechter wurden die Merkmale Fassade/Gesamtbild (Durchschnittsnote 2,36), Baulicher Gesamtzustand (Durchschnittsnote 2,37) und Küche (Durchschnittsnote 2,38) bewertet. Diese fünf Merkmale waren die einzigen mit Durchschnittsnoten, die besser als 2,5 ausfielen.

Besser als im Durchschnitt aller neun Teilräume sowie besser als 2,50 bewerteten Befragte aus dem Teilraum 7 alle fünf Merkmale aus dem Bereich „Haus und Wohnung“, was bei Eigenheimbesitzern zu erwarten war.

Schlechter als im Durchschnitt aller neun Teilräume sowie schlechter als 3,0 bewerteten Befragte aus dem Teilraum 9 die Merkmale Wohnungsgröße und Bad (jeweils Durchschnittsnote 3,0).

Abb. 3.13: „Wenn Sie Ihre jetzige Wohnsituation beurteilen, welche Zensuren würden Sie folgenden Merkmalen geben?“ / Hausumfeld nach Teilräumen[29]



Im unmittelbaren Hausumfeld sehen die Befragten die Merkmale Hofgestaltung (Durchschnittsnote 2,59), Ordnung und Sauberkeit (Durchschnittsnote 2,81) und Treffpunkte für Bewohner (Durchschnittsnote 3,32) als verbesserungswürdig an, wobei die Einschätzungen zwischen den fünf Höfen variieren. Am kritischsten werden die Stellplatzmöglichkeiten für den eigenen PKW bewertet (Durchschnittsnote 3,38).

Besser als im Durchschnitt aller neun Teilräume sowie besser als 2,50 bewerteten Befragte aus dem Teilraum 7 die Merkmale Hofgestaltung (Durchschnittsnote 1,83) und PKW-Stellplatzmöglichkeiten (Durchschnittsnote 1,89).

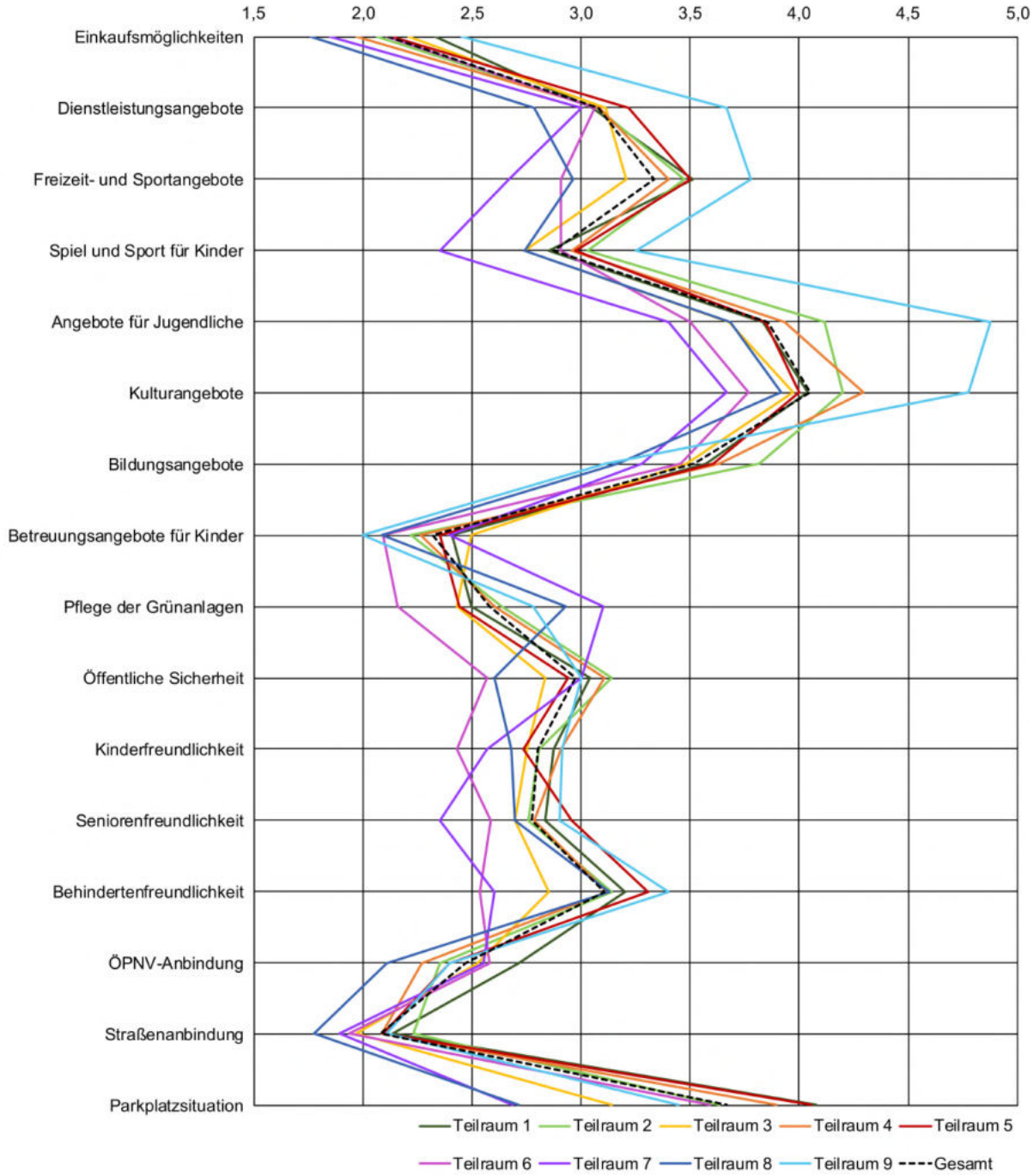
Schlechter als im Durchschnitt aller neun Teilräume sowie schlechter als 3,0 bewerteten Befragte aus dem Teilraum 1 das Merkmal PKW-Stellplatzmöglichkeiten (3,87), Befragte

29 Notenskala „1“ (sehr gut) bis „5“ (ungenügend“); n1=350; n2=341; n3=310; n4=365

aus dem Teilraum 4 die Merkmale Treffpunkte für Bewohner (3,73) und Hofgestaltung (3,07) sowie Befragte aus dem Teilraum 2 das Merkmal Ordnung/Sauberkeit (3,07)

3.5 Einkaufsmöglichkeiten und Betreuung der Kinder werden geschätzt

Abb. 3.14: „Wenn Sie Ihre jetzige Wohnsituation beurteilen, welche Zensuren würden Sie folgenden Merkmalen geben? / Wohngebiet nach Teilräumen[30]

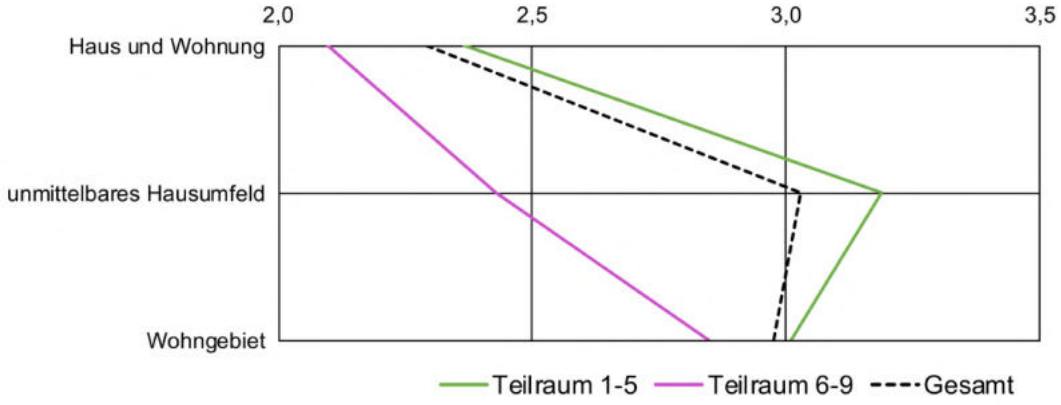


30 Notenskala „1“ (sehr gut) bis „5“ (ungenügend“); n1=369; n2=341; n3=302; n4=293; n5=267; n6=299; n7=273; n8=267; n9=363; n10=329; n11=327; n12=297; n13=362; n14=344; n15=350; n16=294

Insgesamt am positivsten bewertet wurden die Merkmale Straßenanbindung (Durchschnittsnote 2,08), Einkaufsmöglichkeiten (Durchschnittsnote 2,11), Betreuungsangebote für Kinder (Durchschnittsnote 2,32) und ÖPNV-Anbindung (Durchschnittsnote 2,47). Diese drei Merkmale waren die einzigen mit Durchschnittsnoten, die besser als 2,5 ausfielen.

Im gesamten Gebiet am negativsten bewertet wurden die Merkmale Kulturangebote (Durchschnittsnote 4,05), Angebote für Jugendliche (Durchschnittsnote 3,85), Parkplatzsituation (Durchschnittsnote 3,67), Bildungsangebote (Durchschnittsnote 3,52), Freizeit- und Sportangebote (Durchschnittsnote 3,33) sowie Dienstleistungsangebote (Durchschnittsnote 3,08). Diese sechs Merkmale waren diejenigen mit Durchschnittsnoten, die schlechter als 3,0 ausfielen.

Abb. 3.15: „Wenn Sie Ihre jetzige Wohnsituation beurteilen, welche Zensuren würden Sie folgenden Merkmalen geben?“ / Gesamtvergleich mit TR 1-5 und 6-9[31]



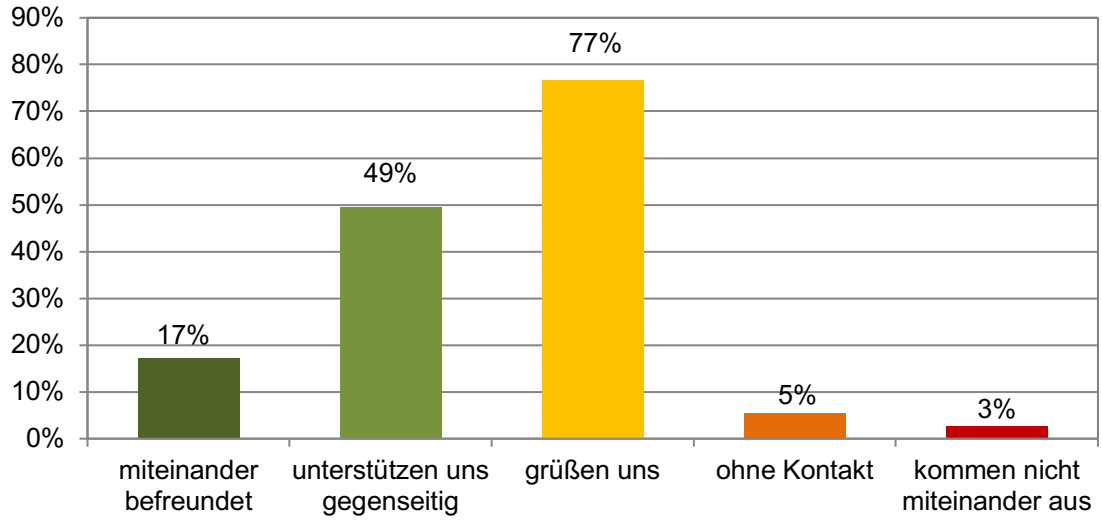
Im Vergleich nach Teilräumen und Oberthemen fällt auf:

- Haus und Wohnung (2,29) und Wohngebiet (2,94) werden insgesamt positiver bewertet als das unmittelbare Hausumfeld (3,01).
- Lediglich im Teilraum 6-9 wird das unmittelbare Hausumfeld (2,44) besser bewertet als das Wohngebiet (2,76). Insgesamt bewerteten die Befragten aus dem Teilraum 6-9 alle Oberthemen besser als Befragte im Teilraum 1-5.

31 Notenskala „1“ (sehr gut) bis „5“ (ungenügend“); n=365

3.6 stabile Nachbarschaftsverhältnisse

Abb. 3.16: „Wie ist Ihr Verhältnis zu Ihren Nachbarn?“ (in %)[32]



Die Befragten zeichnen von den Nachbarschaftsverhältnissen im Quartier ein positives Bild. 77 % der Befragten sagten, dass sie ihre Nachbarn grüßen, gefolgt von 49 % der Befragten, die sagten, dass sie sich in ihrer Nachbarschaft regelmäßig gegenseitig unterstützen. 17 % der Befragten sind sogar mit ihren Nachbarn befreundet. Demgegenüber stehen lediglich 5 % der Befragten, die keinerlei nachbarschaftliche Kontakte pflegen und 3 %, die nicht mit ihren Nachbarn auskommen.

Abb. 3.17: Verhältnis Nachbarn: nach Haushaltstyp und Teilraum (in %)[33]

6. Wie ist Ihr Verhältnis zu Ihren Nachbarn?	nach Haushaltstyp			gesamt	nach Teilraum	
	Familien	Senioren	Andere		Teilraum 1-5	Teilraum 6-9
miteinander befreundet	19 %	21 %	11 %	17 %	14 %	28 %
unterstützen uns gegenseitig	52 %	50 %	47 %	49 %	47 %	58 %
grüßen uns	64 %	78 %	85 %	77 %	80 %	63 %
ohne Kontakt	1 %	5 %	9 %	5 %	5 %	6 %
kommen nicht miteinander aus	2 %	2 %	3 %	3 %	3 %	0 %

Der Anteil der Befragten, die ein engeres nachbarschaftliches Verhältnis haben bzw. befreundet sind ist auf Seiten der Familien und Senioren stärker ausgeprägt als bei anderen Haushaltstypen wie etwa Singlehaushalten. Demnach sind 21 % der befragten Senioren und 19 % der befragten Familien miteinander befreundet, aber nur 11 % der anderen Haushaltstypen.

Bei der gegenseitigen Unterstützung sind nur geringe Unterschiede zwischen den

32 n=566 (Mehrfachnennungen möglich)

33 n=566 (Mehrfachnennungen möglich)

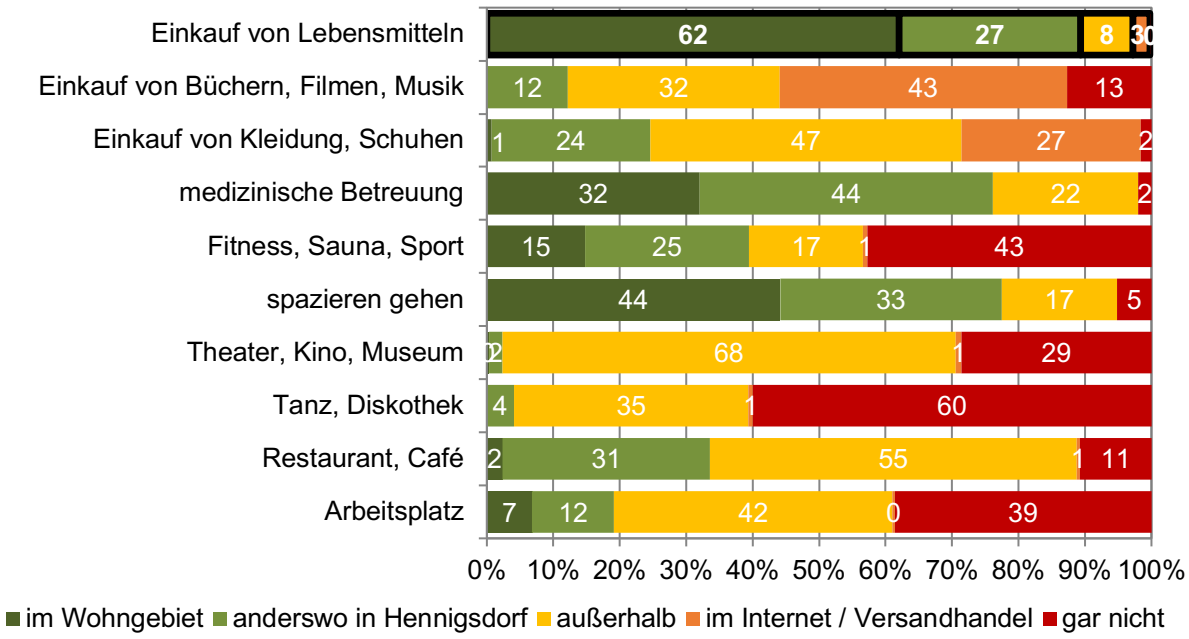
einzelnen Haushaltstypen zu verzeichnen (47 % bis 52 % unterstützen sich gegenseitig). Bei allen Haushaltstypen ist gegenseitige Grüßen insgesamt weit verbreitet: unter Familien gibt es zwar den geringsten Anteil, dieser liegt aber immer noch bei fast zwei Drittel (64 %). Bei Senioren und anderen Haushaltstypen liegt der Anteil mit 78 % bzw. 85 % nochmals darüber.

Insgesamt sind die Anteile derjenigen, die ohne Kontakt sind bzw. nicht miteinander auskommen, mit 5 % bzw. 3 % aller Haushalte sehr gering. Kinder fördern dabei offenbar die Kontaktpflege: nur 1 % der Familien, aber 5 % der Senioren und 9 % der anderen Haushalte sind ohne Kontakt.

Der Anteil der Befragten, die ein freundschaftliches Verhältnis zu ihren Nachbarn haben und sich gegenseitig unterstützen ist auf Seiten der befragten Bewohner aus den Teilräumen 6-9 stärker ausgeprägt (28 % und 58 %) als bei den befragten Bewohnern der Teilräume 1-5 (47 % und 14 %), was auf ein anonymeres Zusammenleben in Großsiedlungen schließen lässt. Die beengtere Wohnsituation dort führt offensichtlich eher zu nachbarschaftlichen Konflikten: alle Befragten, die angaben, nicht mit den Nachbarn auszukommen, leben in den Teilräume 1-5. Mit 3 % der Befragten ist der Anteil dennoch sehr gering.

3.7 Die Rolle des Wohngebiets im Lebensalltag

Abb. 3.18: „Wo nutzen Sie überwiegend folgende Angebote?“ (in %)[34]



Hennigsdorf Nord ist keineswegs eine „Schlafstadt“, sondern ein Quartier, in dem sich ein Großteil des täglichen Lebens seiner Bewohner abspielt.

So geben zwei Drittel der Befragten an, dass sie hier einkaufen (62 %), knapp die Hälfte der Befragten, dass sie hier spazieren gehen (44 %) und ein Drittel, dass sie im Quartier medizinisch betreut werden (32 %).

In Hennigsdorf Nord wird nicht nur gewohnt, sondern auch gearbeitet. Immerhin 7 % aller Befragten geben an, dass sich ihr Arbeitsplatz im Quartier befindet. Allerdings geben auch 42 % der Befragten an, dass sie außerhalb von Hennigsdorf arbeiten, was mutmaßlich in der Nähe zu Berlin begründet liegt.

Ebenfalls geben mehr als zwei Drittel der Befragten (68 %) an, dass sie kulturelle Angebote wie Theater, Kino, Museum tendenziell außerhalb des Quartiers (vermutlich Berlin) wahrnehmen. Auch Tanz- und Clubveranstaltungen werden von über einem Drittel (35 %) außerhalb von Hennigsdorf besucht. 60 % der Befragten gehen gar nicht aus, was im etwas höheren Altersdurchschnitt der Befragten begründet sein könnte.

Fitness-, Sauna- und Sportangebote nehmen insgesamt 40 % der Befragten in Hennigsdorf wahr. Die Schwimmhalle in Hennigsdorf Nord ist dabei sicherlich für den Großteil der Nennungen (15 %) verantwortlich.

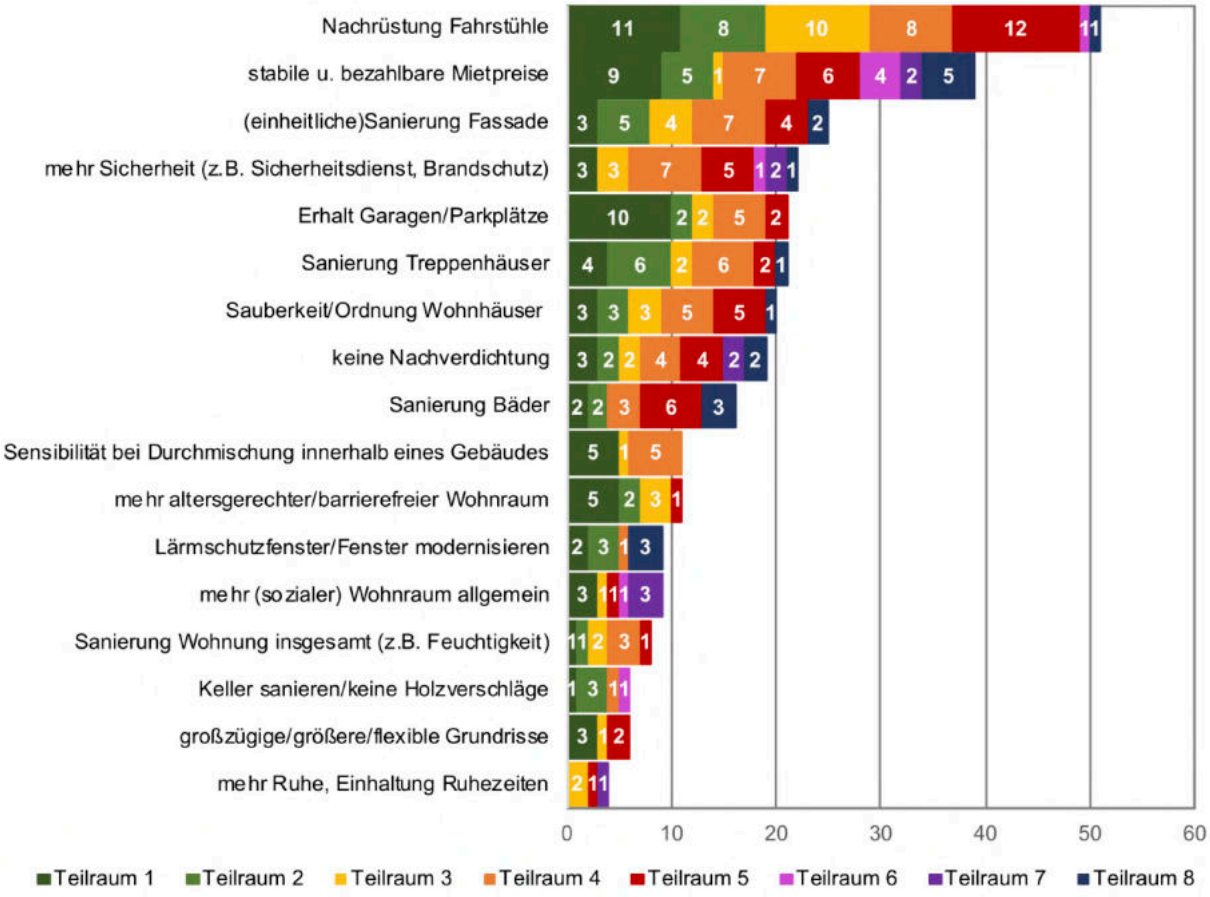
34 n1=432; n2=377; n3=431; n4=403; n5=329; n6=361; n7=345; n8=320; n9=381; n10=308

4 Wünsche und Erwartungen an die Entwicklung des Quartiers

Die Erwartungen an die Entwicklung des Quartiers in den nächsten Jahren wurden durch Fragen mit offenen Antwortmöglichkeiten erkundet. Die Befragten konnten ihre Wünsche selbst und ohne Vorgaben formulieren, was die Ergebnisse besonders verlässlich macht, allerdings auf Kosten niedrigerer Antwortquoten als bei vorgegebenen Antworten. Nachfolgend sind alle Antworten mit mehr als fünf Nennungen zu den einzelnen Themengebieten gelistet.

4.1 Wünsche zum Thema Wohnen

Abb. 4.1: „Was wünschen Sie sich in den nächsten Jahren zum Thema Wohnen?“ (nach Anzahl der Nennungen)[35]



14 % der Befragten wünschen sich die Nachrüstung mit Fahrstühlen, gefolgt von 10 %, die auf stabile und bezahlbare Mieten hoffen. Erwartet werden also Qualität und Bezahlbarkeit gleichzeitig.

Besonders ausgeprägt ist der Wunsch nach der Nachrüstung von Fahrstühlen im

35 n=359

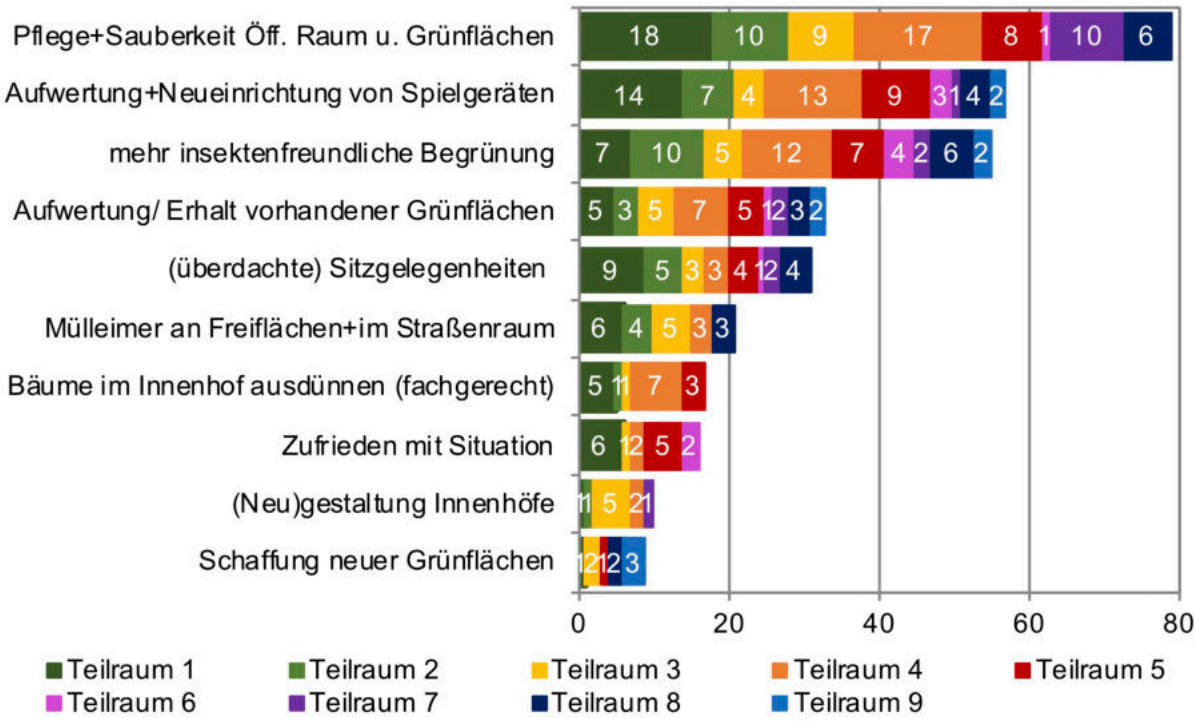
Teilraum 3, wo 23 % der Befragten diesen Wunsch äußerten, gefolgt vom Teilraum 2 (18 %).

Stabile und bezahlbare Mieten wünschen sich besonders häufig die Befragten aus den Teilräumen 6 (21 %) und 8 (17 %) geäußert, während sich im Teilraum 3 nur 3 % der Befragten dies wünschen.

Zwischen Senioren, Familien und anderen Haushalten gibt es keine nennenswerten Unterschiede bezüglich der Wünsche zum Thema Wohnen.

4.2 Wünsche zum Thema Grünflächen

Abb. 4.2: „Was wünschen Sie sich in den nächsten Jahren zum Thema Grünflächen?“ (nach Anzahl der Nennungen)[36]



Zum Grün gab es die insgesamt meisten Meinungsäußerungen zur Verbesserungswürdigkeit von Pflege, Ordnung und Sauberkeit (21 %). Eine Aufwertung der Spielplätze wünschten sich 15 % der Befragten. Eine vielfältigere und teilweise erneuerte Vegetation (Bäume, Pflanzen, Blumen, Blühwiese) wünschten sich ebenfalls 15 %. 9 % der Befragten wünschen sich den Erhalt und die Aufwertung der bestehenden Grünflächen.

Auffällige Unterschiede zwischen den Teilräumen zeigen sich vor allem hinsichtlich der Pflege, Ordnung und Sauberkeit, die von der Hälfte der Befragten im Teilraum 7 kritisiert wird, aber nur von 5 % der Befragten im Teilraum 6 und 15 % der Befragten im Teilraum

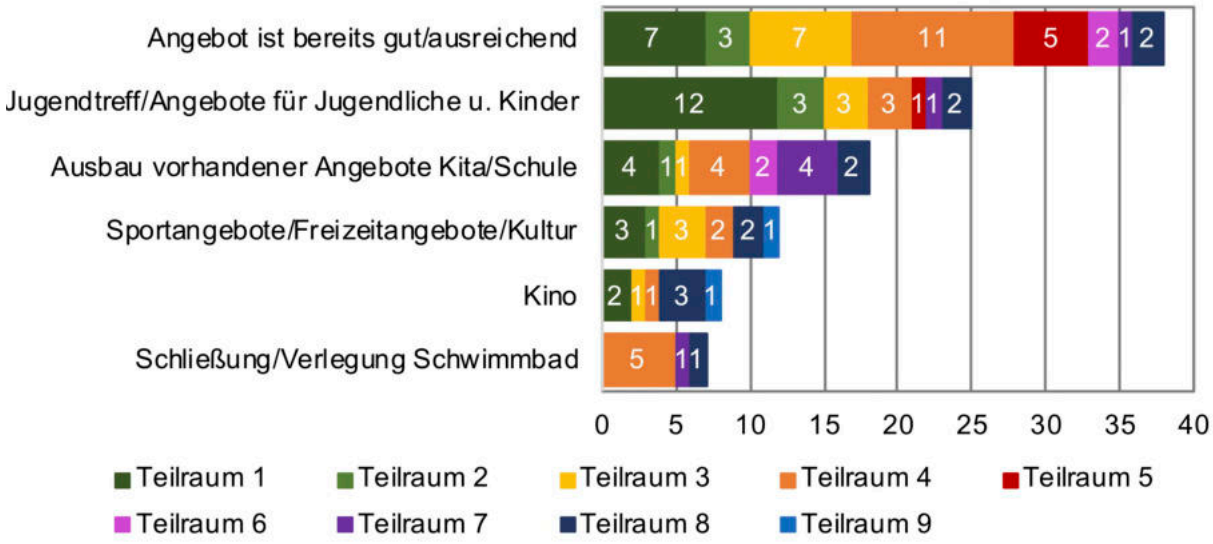
36 n=382

5. Die Befragten in den Teilräumen 1-4 liegen bei geringen Unterschieden leicht über dem Wert für das gesamte Gebiet.

Vor allem Familien wünschen sich Verbesserungen hinsichtlich der Pflege, Ordnung und Sauberkeit der Grünanlagen (32 %) und des Erneuerungsbedarfs der Spielplätze (35 %).

4.3 Wünsche zum Thema Schulen, Kindergärten und ähnliche Angebote

Abb. 4.3: „Was wünschen Sie sich in den nächsten Jahren zum Thema Schulen, Kindergärten und ähnliche Angebote?“ (nach Anzahl der Nennungen)[37]



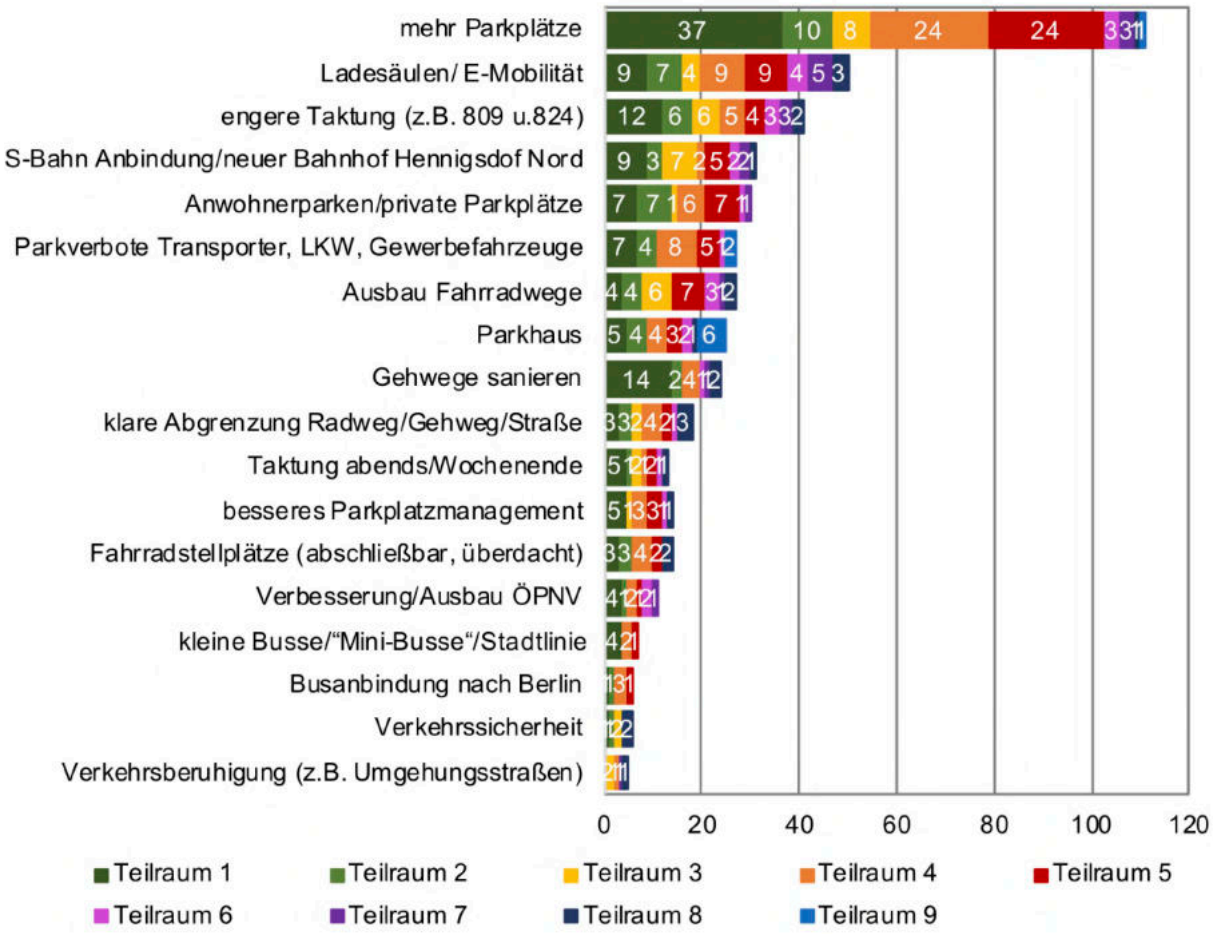
Das derzeitige Angebot wird von 10 % der Befragten als gut eingeschätzt. Bessere Angebote für Jugendliche und Kinder erwarten 7 %, jedoch 21 % der Familien, also diejenigen, die von diesen Angeboten besonders profitieren würden.

Auch der Ausbau vorhandener Angebote wird vor allem von Familien gewünscht (12 % der Familien gegenüber 5 % aller Befragten).

37 n=147

4.4 Wünsche zum Thema Verkehr

Abb. 4.4: „Was wünschen Sie sich in den nächsten Jahren zum Thema Verkehr?“ (nach Anzahl der Nennungen)[38]



30 % der Befragten äußerten den Wunsch nach mehr Parkplätzen für PKW. 14 % verweisen auf den Bedarf an Ladesäulen für die E-Mobilität. 11 % der Nennungen entfallen auf den Wunsch einer engeren Taktung des ÖPNV, insbesondere die der Buslinien 809 und 824, 9 % wünschten sich die Umsetzung der derzeit diskutierten S-Bahn-Anbindung für Hennigsdorf Nord (und weiter nach Velten).

Insgesamt lassen sich 5 der 12 am häufigsten geäußerten Wünsche dem Themenbereich Parken zuordnen („mehr Parkplätze“, „Anwohnerparken/private Stellplätze“, „Parkhaus“, „Parkverbot für Transporter, LKW u. Gewerbefahrzeuge“ und „verbesserte Parksituation/Parkplatzmanagement“). Insgesamt macht der Themenbereich Parken mehr als ein Drittel (39 %) der Antworten zu Thema Verkehr aus.

Weitere 5 Wünsche lassen sich dem Themenbereich ÖPNV zu ordnen. („engere

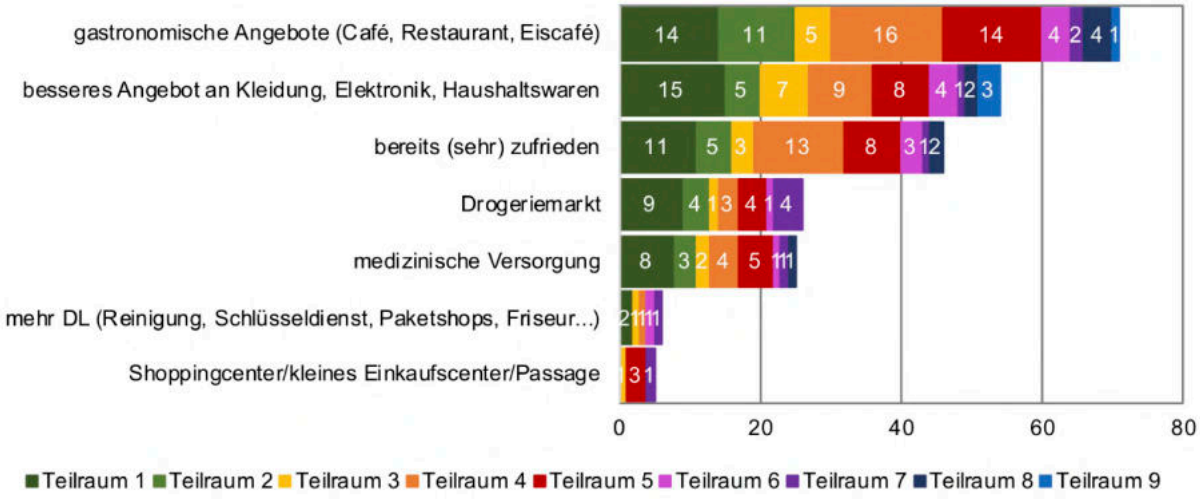
38 n=529

Taktung“, „S-Bahn Anbindung / neuer Bahnhof“, „Taktung abends/am Wochenende“, Verbesserung/Ausbau ÖPNV“ u. „Kontakthaltestelle Fontane-Siedlung“) Insgesamt fallen 20 % der geäußerten Wünsche in den Themenbereich ÖPNV.

Der Wunsch nach mehr Parkplätzen besteht vor allem in den Teilräumen 1 (45 % der Befragten), 5 (44 %) und 4 (36 %), während er in den Teilräumen 2, 3, 6 und 7 nur von 15-22 % und in den Teilräumen 8 und 9 von 3 bzw. 9 % der Befragten geäußert wird.

4.5 Wünsche zum Thema Einkaufen und Versorgung

Abb. 4.5: „Was wünschen Sie sich in den nächsten Jahren zum Thema Einkaufen und Versorgung?“ (nach Anzahl der Nennungen)[39]



Vermisst werden von einem Fünftel (20 %) der Befragten gastronomische Angebote wie ein (Eis)Cafe oder ein Restaurant. Das Angebot an Waren des täglichen Bedarfs, mit dem viele zufrieden sind (13 %) sollte durch zusätzliche Angebote verbreitert werden (Drogerie, Kleidung, Elektronik, Haushaltswaren), sagten 14 % der Befragten.

Der Wunsch nach gastronomischen Angeboten wird besonders von Senioren geäußert (26 % der Seniorenhaushalte / 12 % der Familienhaushalte, 15 % der anderen), während von Familien verstärkt den Wunsch nach einer besseren medizinischen Versorgung haben (12 % gegenüber 5 % der Senioren und 6 % der anderen).

39 n=274

Anhang: Fragebogen

Quartiersentwicklungskonzept Hennigsdorf Nord
Ihre Meinung ist gefragt!

Stadt Hennigsdorf

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stadt beauftragt, ein Konzept zu erarbeiten, um Ihr Wohngebiet so zu gestalten, dass es auf Dauer attraktiv und nachgefragt ist. Dazu ist uns Ihre Meinung wichtig!

Im Auftrag der Stadt führt das Planungsbüro StadtBüro Hunger, Stadtforschung und -entwicklung deshalb eine Einwohnerbefragung durch. Sie haben jetzt die Gelegenheit, Ihre Ideen für die zukünftige Gestaltung Ihres Wohngebietes einzubringen.

Bitte helfen Sie mit! Der Fragebogen ist so aufgebaut, dass Sie möglichst wenig Zeit und Mühe damit haben. Bei den meisten Fragen brauchen Sie nur ein Kreuz in das zutreffende Antwortkästchen zu machen. Selbstverständlich ist das Ausfüllen des Fragebogens freiwillig.

Die Ergebnisse der Befragung und weitere Ideen für die künftige Gestaltung Ihres Wohngebietes möchten wir mit Ihnen auf einer öffentlichen Veranstaltung diskutieren. Dazu werden wir Sie rechtzeitig über die Presse und die Internetseite der Stadt informieren.

Bitte werfen Sie den Fragebogen bis zum 17.12.2021 in einen der folgenden Rückgabebriefkästen: Nachbarschaftstreff der PuR in der Rigaer Straße 28 (im Plan unten mit Ⓐ gekennzeichnet) / Hauswartbüro der WGH in der Hradeker Straße 9A (im Plan unten mit Ⓑ gekennzeichnet).

Alternativ haben Sie auch die Möglichkeit, die Fragen digital zu beantworten. Nutzen Sie hierzu bitte den folgenden Link (www.planemit.de/Hennigsdorf) oder den unten stehenden QR-Code. Wenn Sie Fragen haben, stehen Ihnen die Mitarbeiter vom StadtBüro Hunger gerne zur Verfügung (Telefon: 030 2512516).

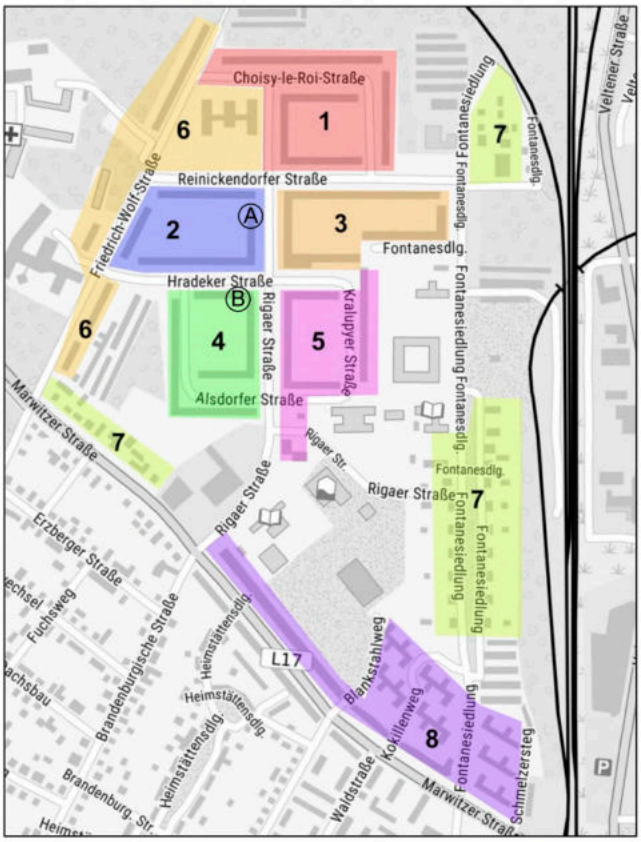
Selbstverständlich garantieren wir Ihnen, dass Ihre Angaben vollständig anonym bleiben! Die Fragen sind so aufgebaut, dass keine Rückschlüsse auf die Identität des auszufüllenden Haushalts möglich sind. Wir können Ihnen strengste Vertraulichkeit zusichern!

Wir danken Ihnen ganz herzlich für Ihre Mitarbeit!

Th. Günther

Bürgermeister der Stadt Hennigsdorf

Zugang zum Onlinefragebogen:



Zur ersten Frage:

1.) In welchem Teil von Hennigsdorf Nord leben Sie? (s. Planausschnitt rechts)

☐	1	☐	2	☐	3	☐	4
☐	5	☐	6	☐	7	☐	8

Manche Fragen geben keine Antwortvarianten vor. Hier sind auch mehrere Antworten möglich und erwünscht. Sollte der Platz nicht reichen, benutzen Sie bitte ein zusätzliches Blatt.

Zunächst möchten wir Ihnen einige Fragen dazu stellen, wie Sie Ihr Wohngebiet beurteilen und nutzen.

2.) Wohnen Sie insgesamt gesehen gern in Hennigsdorf? (Bitte kreuzen Sie an!)

sehr gern ☐	teils - teils ☐	ungern ☐

3.) Sind Sie mit Ihrem Wohngebiet zufrieden?

zufrieden ☐	teils - teils ☐	unzufrieden ☐

4.) Sind Sie mit Ihrer jetzigen Wohnung insgesamt gesehen zufrieden?

zufrieden ☐	teils - teils ☐	unzufrieden ☐

5.) Wenn Sie Ihre jetzige Wohnsituation beurteilen, welche Zensuren würden Sie folgenden Merkmalen geben? Verwenden Sie bitte zur Beurteilung folgende Noten:

"1" (Sehr gut) "2" (Gut) "3" (Befriedigend) "4" (Mangelhaft) "5" (Ungenügend)

Haus und Wohnung

Baulicher Gesamtzustand	(.....)	Küche	(.....)
Wohnungszuschnitt	(.....)	Bad	(.....)
Größe der Wohnung	(.....)	Fassade / Gesamtbild	(.....)

Das unmittelbare Hausumfeld

Hofgestaltung	(.....)	Treffpunkte für Bewohner	(.....)
Stellplatzmöglichkeiten für Ihren PKW	(.....)	Ordnung/Sauberkeit	(.....)

Ihr Wohngebiet

Einkaufsmöglichkeiten	(.....)	Pflege der Grünanlagen	(.....)
Dienstleistungsangebote	(.....)	öffentliche Sicherheit	(.....)
Freizeit- und Sportangebote	(.....)	Kinderfreundlichkeit	(.....)
Spiel und Sport für Kinder	(.....)	Seniorenfreundlichkeit	(.....)
Angebote für Jugendliche	(.....)	Behindertenfreundlichkeit	(.....)
Kulturangebote	(.....)	Anbindung öffentlicher Nahverkehr	(.....)
Bildungsangebote	(.....)	Straßenanbindung	(.....)
Betreuungsangebote für Kinder	(.....)	Parkplatzsituation	(.....)

6.) Wie ist Ihr Verhältnis zu Ihren Nachbarn?

miteinander befreundet ☐	unterstützen uns gegenseitig ☐	grüßen uns ☐	ohne Kontakt ☐	kommen nicht miteinander aus ☐

7.) Wo nutzen Sie überwiegend folgende Angebote?

(Bitte kreuzen Sie jeweils nur den für Sie wichtigsten Ort an)	im Wohn-gebiet	anders-wo in Hennigs-dorf	außer-halb	im Internet / Versand-handel	gar nicht
Einkauf von Lebensmitteln	☐	☐	☐	☐	☐
Einkauf von Büchern, Filmen, Musik	☐	☐	☐	☐	☐
Einkauf von Kleidung, Schuhen	☐	☐	☐	☐	☐
Medizinische Betreuung	☐	☐	☐		☐
Fitness, Sauna, Sport	☐	☐	☐		☐
Spazieren gehen	☐	☐	☐		☐
Theater, Kino, Museum	☐	☐	☐		☐
Tanz, Diskothek	☐	☐	☐		☐
Restaurant, Café	☐	☐	☐		☐
Arbeitsplatz	☐	☐	☐	☐	☐

Nun bitten wir Sie um Ihre Meinung dazu, was sich in Hennigsdorf Nord in den nächsten Jahren verändern sollte und was nicht.

8.) Was wünschen Sie sich in den nächsten Jahren zum Thema **Wohnen**?

……

9.) Was wünschen Sie sich in den nächsten Jahren zum Thema **Grünflächen** (z.B. Spielplätze, Bäume, Höfe zwischen den Gebäuden)?

……

10.) Was wünschen Sie sich in den nächsten Jahren zum Thema **Schulen, Kindergärten und ähnliche Angebote**?

……

11.) Was wünschen Sie sich in den nächsten Jahren zum Thema **Verkehr** (z.B. Bus und Bahn, Fahrrad, Fußwege, Parkplätze, Elektromobilität)?

……

12.) Was wünschen Sie sich in den nächsten Jahren zum Thema **Einkaufen und Versorgung**?

……

13.) Sonstige Wünsche und Hinweise:

……

Zum Schluss bitten wir Sie noch um einige statistische Angaben zu Ihrem Haushalt.

14.) Wie groß ist Ihre Wohnung und wie hoch ist die monatliche Gesamtmiete?

Wohnfläche in Quadratmeter Ca.	Zahl der Wohnräume (ohne Küche & Bad)	monatliche Gesamtmiete (warm)? Ca. ..... €

15.) Wer ist Ihr Vermieter?

HWB – Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH ☐	WGH – Wohnungsgenossenschaft "Einheit" Hennigsdorf eG ☐	andere / eigenes Haus ☐

16.) Geben Sie bitte Ihr eigenes Alter und Geschlecht an. (Bitte nur Sie allein!)

Ihr Alter: ..... Jahre	Ihr Geschlecht: weiblich ☐ männlich ☐ divers ☐

17.) Seit welchem Jahr wohnen Sie bereits in... (Bitte nur Sie allein!)

Hennigsdorf: seit	Ihrem Wohngebiet: seit	Ihrer Wohnung: seit .....

18.) Wie alt sind die anderen Personen in Ihrem Haushalt? (Geben Sie bitte das Alter an!)

..... Jahre	..... Jahre	..... Jahre	..... Jahre	..... Jahre	..... Jahre

19.) Welchen Berufsabschluss haben Sie und welcher Tätigkeit gehen Sie heute nach?

Berufsabschluss (Bitte nur Sie allein!)		Erwerbstätigkeit (Bitte nur Sie allein!)	
Ausbildung noch nicht abgeschlossen	☐	Arbeiter(in)	☐
ungelernt	☐	Angestellte(r)	☐
angelernt	☐	Selbständige(r)	☐
Berufsabschluss	☐	Hausfrau/Hausmann	☐
Meisterabschluss	☐	Arbeitslos/ABM u. ähnliche Maßnahmen	☐
Bachelor	☐	Schüler(in), Student(in), Auszubildende(r)	☐
Master, Diplom o.ä.	☐	Rentner(in), Vorruheständler(in)	☐
		anderes und zwar:	☐

20.) Wie hoch sind in Ihrem Haushalt die durchschnittlichen monatlichen Nettoeinkünfte?
(Rechnen Sie bitte alle Einkünfte zusammen: Erwerbseinkommen, Renten, Unterhalt usw.)

unter 500 €	☐	1.300 bis 1.500 €	☐	2.600 bis 3.200 €	☐
500 bis 900 €	☐	1.500 bis 2.000 €	☐	3.200 bis 4.500 €	☐
900 bis 1.300 €	☐	2.000 bis 2.600 €	☐	ab 4.500 €	☐

Wir danken Ihnen ganz herzlich für Ihre Mitarbeit!

Arbeitsgruppe Klima und Energie

Sitzung am 06.12.21, 09:00 Uhr – 12:00 Uhr

Name	**Funktion**
Vertreter der Wohnungsunternehmen	
Herr Schaffranke Herr Mahler-Altenstein Herr Arndt	Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH
Herr Sperber Herr Czarnietzki	Wohnungsgenossenschaft „Einheit“ Hennigsdorf eG
Vertreter der Verwaltung	
Herr Stenger	Stadtverwaltung Hennigsdorf, FBL Stadtentwicklung
Frau Simon	Stadtverwaltung Hennigsdorf, FDL Stadtplanung
Frau Harupa	Stadtverwaltung Hennigsdorf, MA FD Stadtplanung
Herr Zöller	Stadtverwaltung Hennigsdorf, Nachhaltigkeitsmanagement
Herr Schneider Herr Dallorso	Stadtwerke Hennigsdorf GmbH, Geschäftsführer Stadtwerke Hennigsdorf GmbH, techn. Leiter (Prokurist)
Kompetenzzentrums	
Herr Greiser (20 min später)	Klima-Kompetenzzentrum (KKZ), Trägerin ist die co:bios Consult GmbH, Geschäftsführer der co:bios consult GmbH
Planungsbüros	
Bernd Hunger	StadtBüro Hunger
Sebastian Lopitz	StadtBüro Hunger
Sylvia Meier	StadtBüro Hunger
Andrea Börjes	Ingenieurbüro Börjes
Maxi Polkowski	Ingenieurbüro Börjes

Arbeitsgruppe Gewerbe und Dienstleistungen

Sitzung am 06.12.21, 13:00 Uhr – 16:00 Uhr

Name	Funktion
Wohnungsunternehmen	
Herr Ramb	Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH
Frau Rupsch-Balthasar	Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH
Frau Heitmann	Wohnungsgenossenschaft „Einheit“ Hennigsdorf eG
Vertreter der Verwaltung	
Herr Stenger	Stadtverwaltung Hennigsdorf, FBL Stadtentwicklung
Frau Simon	Stadtverwaltung Hennigsdorf, FDL Stadtplanung
Frau Harupa	Stadtverwaltung Hennigsdorf, MA FD Stadtplanung
Frau Liebig	Stadtverwaltung Hennigsdorf, FDL Liegenschaften/Wirtschaftsförderung
Herr Skersies	Stadtverwaltung Hennigsdorf, FD Liegenschaften/Wirtschaftsförderung, Wirtschaftsförderer
Herr Köhler	Stadtverwaltung Hennigsdorf, FDL Allgemeine Ordnung / Gewerbe
Frau Wedel	Stadtverwaltung Hennigsdorf, MA Allgemeine Ordnung / Gewerbe
Herr Zöller	Stadtverwaltung Hennigsdorf, Nachhaltigkeitsmanagement
Vertreter Wirtschaft	
Frau Schimmele	Atelier für Upcycling von Hemden und Erinnerungsstücken
Herr Putzke	Vertreter Eigentümer Grundstück Edeka
Herr Schwer	Expansion Berlin-Brandenburg, Edeka-MIHA Immobilien-Service
Herr Rambow	Netto, Expansionsmanager
Vertreter Planungsbüros	
Bernd Hunger	StadtBüro Hunger
Sebastian Lopitz	StadtBüro Hunger
Sylvia Meier	StadtBüro Hunger
Andrea Börjes	Ingenieurbüro Börjes

Arbeitsgruppe Grün und Mobilität

Sitzung am 09.12.21, 09:00 Uhr – 12:00 Uhr

Name	Funktion
Vertreter der Wohnungsunternehmen	
Herr Glowatzki Frau Vogel Herr Arndt	Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH
Herr Sperber Frau Stelter	Wohnungsgenossenschaft „Einheit“ Hennigsdorf eG
Vertreter der Verwaltung	
Herr Stenger	Stadtverwaltung Hennigsdorf, FBL Stadtentwicklung
Herr Asmus	Stadtverwaltung Hennigsdorf, FDL Öffentliche Anlagen
Frau Teuber	Stadtverwaltung Hennigsdorf, MA Öffentliche Anlagen
Frau Simon	Stadtverwaltung Hennigsdorf, FDL Stadtplanung
Frau Harupa	Stadtverwaltung Hennigsdorf, MA FD Stadtplanung
Frau Dommenz	Stadtverwaltung Hennigsdorf, MA FD Liegenschaften
Herr Zöller	Stadtverwaltung Hennigsdorf, Nachhaltigkeitsmanagement
Frau Heitmann	Stadtverwaltung Hennigsdorf, Praktikantin
Verkehrsgesellschaft und Feuerwehr	
Herr Meissner Herr Richter	Oberhavel Verkehrsgesellschaft mbH
Herr Mewes	Feuerwehr
Vertreter des Klima-Kompetenzzentrums	
Herr Greiser	Klima-Kompetenzzentrum (KKZ), Trägerin ist die co:bios consult GmbH, Geschäftsführer der co:bios consult GmbH
Vertreter Planungsbüros	
Herr Achtenhagen	Planungsbüro Richter-Richard
Herr Hunger	StadtBüro Hunger

Herr Lopitz	StadtBüro Hunger
Frau Börjes	Ingenieurbüro Börjes
Frau Polkowski	Ingenieurbüro Börjes
Herr Grap	Ingenieurbüro Börjes

Arbeitsgruppe Soziales und Gemeinwesenarbeit

Sitzung am 09.12.21, 13:00 Uhr – 16:00 Uhr

Name	**Funktion**
Vertreter der Wohnungsunternehmen	
Herr Ramb Herr Arndt	Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH
Frau Heitmann Frau Sasse	Wohnungsgenossenschaft „Einheit“ Hennigsdorf eG
Vertreter der Verwaltung	
Herr Witt	Stadtverwaltung Hennigsdorf, FBL Soziale Einrichtungen
Herr Rudolf	Stadtverwaltung Hennigsdorf, FDL Kindertagesbetreuung
Frau Minge	Stadtverwaltung Hennigsdorf, FDL Schule und Sport
Frau Burczyk	Stadtverwaltung Hennigsdorf, FDL Familie, Jugend und Integration
Herr Ragheb	Stadtverwaltung Hennigsdorf, FDL Kultur
Herr Köhler	Stadtverwaltung Hennigsdorf, FDL Allgemeine Ordnung/Gewerbe
Herr Stenger	Stadtverwaltung Hennigsdorf, FBL Stadtentwicklung
Frau Simon	Stadtverwaltung Hennigsdorf, FDL Stadtplanung
Frau Harupa	Stadtverwaltung Hennigsdorf, MA FD Stadtplanung
Vertreter aus den Bereichen Bildung, Betreuung, Erziehung, Pflege und Sicherheit	
Frau Koegst	PuR gGmbH, Geschäftsführerin
Frau Jagodzinski	PuR gGmbH, pädagogische Leiterin

N.N.	Oberhavel Kliniken GmbH - Klinik Hennigsdorf
Frau Meißner	Senioren-Wohnpark Hennigsdorf GmbH, Spezial-Pflegeheim Hennigsdorf GmbH, Soziale Betreuung
Frau Templin	Ebd., Sozialdienstmitarbeiterin
Herr Helbig, Frau Burbas	Medi-Mobil gemeinnützige GmbH, Hauptgeschäftsstelle Oranienburg
Frau Schweitzer	Grundschule Nord, stv. Schulleitung (Vertretung von Frau Dietzel)
Frau Sturzbecher	Kita Schmetterling, Kitaleitung
Herr Wolff	Kita „Pünktchen und Anton“, Kitaleitung
Frau Russev	Hort „Nordlicht“ Haus 1 und 2, Hortleitung
Vertreter Planungsbüros	
Bernd Hunger	StadtBüro Hunger
Sebastian Lopitz	StadtBüro Hunger
Andrea Börjes	Ingenieurbüro Börjes

Steuerungsgruppe

Sitzung am 22.11.21, 18:00 Uhr – 20:00 Uhr

Name	Funktion
Vertreter der Verwaltung	
Thomas Günther	Bürgermeister
Christoph Schneider	Stabsbereich Verwaltungsführung
Daniel Stenger	Fachbereichsleiter II Stadtentwicklung
Martin Witt	Fachbereichsleiter III Soziale Einrichtungen
Monique Meyer	Fachbereichsleiterin IV Bürgerdienste
Peter Zöller	Nachhaltigkeitsmanagement
Andrea Linne	Öffentlichkeitsarbeit
Petra Simon	Fachdienstleiterin Stadtplanung
Andrea Harupa	Mitarbeiterin im Fachdienst Stadtplanung
Vertreter der Wohnungsunternehmen	
Holger Schaffranke	Geschäftsführer Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH
Rene Sperber	Vorstand Wohnungsgenossenschaft „Einheit“ Hennigsdorf eG
Simone Heitmann	Vorstand Wohnungsgenossenschaft „Einheit“ Hennigsdorf eG
Vertreter der Fraktionen	
Benjamin Bengsch	FDP
Marco Siegel	DU-BfH
Patrick Deligas	SPD
Bastian Klebauschke	CDU
Petra Röthke-Habeck	B90/Die Grünen
Heiko Piske	DIE LINKE
	AfD – entschuldigt
Vertreter Planungsbüros	

Bernd Hunger	StadtBüro Hunger
Sebastian Lopitz	StadtBüro Hunger
Sylvia Meier	StadtBüro Hunger
Andrea Börjes	Ingenieurbüro Börjes
Maxi Polkowski	Ingenieurbüro Börjes

Nr.	Zeitliche Priorität	Handlungsfelder und Einzelprojekte, Projektbeschreibung	Zuständig-keit	Geschätzte Kosten in T€	Anmerkung
2. Städtebau und Image					
S1	mittelfristig	Aufwertung des Gebietsauftaktes - städtebauliche Vertiefungsstudie	Stadt	25	
S2	kurzfristig	Aufwertung der zentralen Kreuzung - städtebauliche Vertiefungsstudie	Stadt	25	
S3	kurzfristig	Wohnungsneubau auf Garagenhof Hradeker Str. der HWB und Neugestaltung des Freiraumes – städtebauliche Vertiefungsstudie/Bebauungsplan	Stadt	75	
S4	mittelfristig	Umstrukturierung des Garagenhofes und des Bereiches des alten Heizkraftwerkes am Nordende der Fontanesiedlung – städtebauliche Vertiefungsstudie/ Bebauungsplan	Stadt	100	
S5	kurzfristig	Gestalterische Aufwertung durch Weiterführung der Giebelgestaltung	Wohnungsunternehmen	100	Kostenschätzung auf Basis von Einschätzung der WGH: pro Giebel 20.000 €, 3 Giebel der WGH, ergänzt: 2 Giebel der HWB
S6	kurzfristig	Imagekampagne für Hennigsdorf Nord – ggf. mit Suche eines neuen Namens	Stadt	20 p.a.	
3. Bewohnerstruktur					
B1	kurzfristig	Förderung sozial gemischter Nachbarschaften durch sensible Belegungspolitik	Stadt/Wohnungsunternehmen	50 p.a.	Kostenschätzung auf Basis von Einschätzung der WGH: 20.000 p.a. im laufenden Betrieb, gleicher Betrag für die HWB angesetzt zzgl. Anteil der Stadt für Koordination
B2	kurzfristig	Verstärkung der Mieterbetreuung zur Förderung des sozialen Zusammenhalts	Wohnungsunternehmen	50 p.a.	Kostenschätzung auf Basis von Einschätzung der WGH: 20.000 p.a. im laufenden Betrieb, gleicher Betrag für die HWB angesetzt zzgl. Anteil der Stadt für Koordination
B3	mittelfristig	Fortsetzung und Evaluation des „Hennigsdorfer Wegs“	Stadt/HWB	20	Kostenschätzung auf Basis derartiger Verfahrensbegleitung des StadtBüro Hunger in Magdeburg, Cottbus und Sangerhausen (WU übergeben Fragebögen an ein- und ausziehende Haushalte, systematische Auswertung durch beauftragtes Büro mit halbjährlicher Berichterstattung)

Nr.	Zeitliche Priorität	Handlungsfelder und Einzelprojekte, Projektbeschreibung	Zuständig-keit	Geschätzte Kosten in T€	Anmerkung
B4	kurzfristig	Anonymisiertes Monitoring der Weg- und Zuzüge	Stadt/Wohnungsunternehmen	20 p.a.	
4. Wohnverhältnisse					
W1	kurzfristig	Fortsetzung der Fassaden- und Strangsanierung, Dämmung, Haustechnik	Wohnungsunternehmen	500 p.a.	Schätzung WGH: 300 T€ p.a., hochgerechnet auf gesamten Geschosswohnungsbestand
W2	kurzfristig	Instandsetzung / Erneuerung der Hauseingangsbereiche, Treppenhäuser und unmittelbaren Übergänge zum Wohnumfeld	Wohnungsunternehmen	1000	Schätzung WGH: 600 T€, hochgerechnet auf gesamten Geschosswohnungsbestand
W3	kurzfristig	Prüfung Anbau/Nachrüstung Balkone	HWB	10	Schätzung WGH: 50 T€ nur für Gutachten zur Prüfung, weiteres Vorgehen abhängig von weiterer Entwicklung der Förderkonditionen bzw. Nachfrage
W4	langfristig	Schrittweise Erhöhung des Anteils barrierefreier/armer Wohnungen, Prüfung der Nachrüstung weiterer Aufzüge	Wohnungsunternehmen	50	Schätzung WGH: 50 T€ nur für Gutachten zur Prüfung, weiteres Vorgehen abhängig von weiterer Entwicklung der Förderkonditionen bzw. Nachfrage
W5	mittelfristig	Ergänzender kleinteiliger Wohnungsneubau im gehobeneren Mietpreisniveau (Minimalvariante: 34 EFH, 5.400 qm GF)	Wohnungsunternehmen / privat	14.000 bis 16.000	
W6	mittelfristig	Ergänzender kleinteiliger Wohnungsneubau im gehobeneren Mietpreisniveau (Maximalvariante: 2 Hochhäuser, 5 Stadtvillen, zus. 225 WE, 22.800 qm GF)	Wohnungsunternehmen / privat	80.000 bis 92.000	
W7	mittelfristig	Erschließung Garagenhof Hradeker Straße für Wohnungsbau (100 € / qm)	Investor	630	
W8	mittelfristig	Erschließung Garagenhof Fontanesiedlung für Wohnungsbau (100 € / qm)	Investor	2.100	
5.1. Klima und Vegetation					
F1	mittelfristig	Machbarkeitsstudie zum Wald	Stadt	10	
F2	kurzfristig	Planerische Vorbereitung -Klima/ Vegetation, Quartiersbaum der Zukunft	Stadt/ WGH/ HWB		
F3	kurzfristig	Durchführung Aktionen und Pflanzungen Stadt/ WGH/ HWB	Stadt/ WGH/ HWB	50	
F4	mittelfristig	Regenwassermanagement	Stadt/ WGH/ HWB	k.A.	
5.2. Wegebeziehungen					

Nr.	Zeitliche Priorität	Handlungsfelder und Einzelprojekte, Projektbeschreibung	Zuständig-keit	Geschätzte Kosten in T€	Anmerkung
F5	kurzfristig	Planerische Vorbereitung des Rundweges	Stadt/HWB/ WGH	40	
F6	mittelfristig	Ausbau Rundweg	Stadt/HWB/ WGH	300	
5.3. Öffentlicher Freiraum					
F7	kurzfristig	Gelber Platz (G)	Stadt	200	
5.3.4 Grünzug					
F8	mittelfristig	Planerische Vorbereitung Freiraumplanung	Stadt	50	
F9	mittelfristig	Umsetzung Freiraumplanung	Stadt	k.A.	
F10	mittelfristig	Wegeverbindungen und Vegetation (s. Kapitel 5.2.1 und 5.2.2)			
5.3.5 „Stadtbadpark“					
F11	kurzfristig	Abriss des Schwimmbades Erwerb des Schwimmbadgrundstücks durch die Stadt, Planerische Vorbereitung Stadtbadpark mit Freizeitangebot	Stadt	2000	
F12	kurzfristig	Entsiegelung, Wegeausbau, einfache Freizeitangebote	Stadt	500	
F13	mittelfristig	Umsetzung der Freianlagenplanung	Stadt	1-2.000	
F14	mittelfristig	Grundstück Rigaer Str. 1A, Nähe Kiosk, Planung und Umsetzung der Planung für die nördlichen Außenanlagen	Stadt	100	
F15	kurzfristig	Baumallee Stadtbad (Vertiefung H) Sanierung/ Erneuerung Alsdorfer Str./Rigaer Str. bis Fontanesiedlung	Stadt	150	
5.3.6 „I 2030 Wäldchen und Fußgängertunnel“					
F16	mittelfristig	I 2030 Fußgängertunnel (I)	Bahn	k.A.	
F17	mittelfristig	Konzeption und Umsetzung Wäldchen	Stadt	k.A.	
5.4 Privater Freiraum					
F18	kurzfristig	Freianlagenplanung Innenhöfe einschließlich Gesamtkonzeption zur Regenwasserrückhaltung und Bewässerung der Innenhöfe	HWB/ WGH	k.A.	
F19	kurz- bis langfristig	Sukzessive Umsetzung der Planungen	HWB/ WGH	k.A.	
F20	kurzfristig	Bestandsaufnahme der Gehölze und Bepflanzungsplan; Entsiegelungsplan	HWB/ WGH	k.A.	
F21	mittelfristig	Umsetzung Hof 2 Freianlagenplanung (ca.11.800 m²)	HWB/ WGH	1,2 Mio.€	
F22	mittelfristig	HWB-Maßnahmen	HWB	k.A.	
6. Mobilität					
6.1 ÖPNV					

Nr.	Zeitliche Priorität	Handlungsfelder und Einzelprojekte, Projektbeschreibung	Zuständig-keit	Geschätzte Kosten in T€	Anmerkung
M1	kurzfristig	Taktverdichtung Linie 809	OVG	k.A.	
M2	kurzfristig	Planung und Herstellung Bushaltestelle Aktivistensiedlung (Fontanesiedlung)	Stadt		
M3	kurzfristig	Busbucht Rigaer Straße/ Alsdorfer Straße	Stadt		
6.2 Öffentlicher Straßenraum					
M4	kurzfristig	Planungsvorbereitung und Ausbau der Choisy-le-Roi-Straße und der Nebenanlagen zwischen Friedrich-Wolf-Straße und Rigaer Straße	Stadt	300	
M5	mittelfristig	Grundhafter Ausbau Choisy-le-Roi- Straße und sonstige Nebenanlagen	Stadt	700	
M6	kurzfristig	Planerische Vorbereitung Ausbau Fontanesiedlung 29 A-F	Stadt	20	
M7	mittelfristig	Ausbau Fontanesiedlung 29 A-F	Stadt	200	
M8	langfristig	Grundhafter Ausbau der Fahrbahnen einschließlich Neuordnung der Regenentwässerung, Medien und Gestaltung - Alsdorfer Straße - Hradeker Straße - Reinickendorfer Straße - Rigaer Straße	Stadt	 500 500 600 650	
M9	kurzfristig	Umrüstung Straßenbeleuchtung auf LED	Stadt	200	
6.3 Ruhender Verkehr - Parkraumkonzept					
M10	kurzfristig	Sukzessive Aktivierung Garagenhöfe und Konzeption zur alternativen Nutzung mit Stellplatzvarianten und dessen Umsetzung	Stadt WGH HWB	k.A.	
M11	mittelfristig	Parkplatzerweiterung Fontanesiedlung – Planerische Vorbereitung und Umsetzung	Stadt	250	
M12	mittelfristig	Parkhaus/ Tiefgarage für BV Hradeker Straße	privater Investor	k.A.	
M13	langfristig	Parkhaus/ Tiefgarage für BV Fontanesiedlung	privater Investor	k.A.	
6.4 Fußverkehr					
M14	mittelfristig	Planungskonzept zur Verbesserung der Querungen insbesondere in Kreuzungsbereichen, Vorstreckungen	Stadt	20	
M15	mittelfristig	Umsetzung der Querungen und Vorstreckungen	Stadt	100	
M16	mittelfristig	Machbarkeitsuntersuchung Erholungswald Fußweg Außenring Wald	Stadt	k.A.	
6.5 Fahrradverkehr					

Nr.	Zeitliche Priorität	Handlungsfelder und Einzelprojekte, Projektbeschreibung	Zuständig-keit	Geschätzte Kosten in T€	Anmerkung
M17	kurzfristig	Planungsvorbereitung und Ausbau der übergeordneten Fahrradverbindung entlang der Fontanesiedlung	Stadt	100	
M18	mittelfristig	Planungsvorbereitung und Ausbau der übergeordneten Fahrradverbindung Freizeitroute „Wald- Marwitzer Straße“	Stadt	k.A.	
M19	kurzfristig	Erweiterung des Angebotes an Fahrradabstellanlagen im öffentlichen Raum	Stadt	k.A.	
M20	mittelfristig	Mobilitätsstation	Stadt	k.A.	
6.6 E-Mobilität					
M21	kurzfristig	Ladesäulen an 4 Standorten	Stadt	k.A.	
M22	kurzfristig	Ladesäulen an 2 Standorten	Stadt	k.A.	
M23	kurzfristig	Evaluierung Masterplan E-Mobilität	Stadt	k.A.	
M24	mittelfristig	Ausstattung zentraler Parkplatzanlagen mit Ladesäulen einschl. Solarüberdachung	Stadt und privat	k.A.	
6.7 Nachhaltige Begrünung					
M25	kurzfristig	Bepflanzungsplan und Baumpflanzungen	Stadt	k.A.	
M26	langfristig	Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen zur Beschattung von Autos	Stadt	k.A.	
6.8 Aufwertung des Gebietsauftaktes					
M27	mittelfristig	Planerische Vorbereitung Aufwertung des Gebietsauftaktes	Stadt	k.A.	
M28	mittelfristig	Bauliche Umsetzung Aufwertung des Gebietsauftaktes	Stadt	k.A.	
6.9 Aufwertung der zentralen Kreuzung					
M29	kurzfristig	Planerische Vorbereitung der zentralen Kreuzung des Quartiersplatz	Stadt	k.A.	
M30	kurzfristig	Provisorische Ausstattung des Quartiersplatzes mit mobilen Sitzgelegenheiten; Bepflanzungen	Stadt	k.A.	
M31	mittelfristig	Bauliche Umsetzung Aufwertung der zentralen Kreuzung des Quartiersplatz	Stadt	k.A.	
7. Soziale Infrastruktur und Gemeinwesenarbeit					
So1	kurzfristig	Einrichtung eines Quartiersmanagements	Stadt, Wohnungsu nternehmen	50 p.a.	
So2	kurzfristig	Verbesserung der präventiven Sozialarbeit	Stadt	20 p.a.	
So3	kurzfristig	Verbesserung des Raumangebotes für die Gemeinwesenarbeit	Stadt	20 p.a.	
So4	mittelfristig	Prüfung der Ansiedlung von Gemeinbedarfsangeboten auf der Fläche der Schwimmhalle	Stadt	50	

Nr.	Zeitliche Priorität	Handlungsfelder und Einzelprojekte, Projektbeschreibung	Zuständig-keit	Geschätzte Kosten in T€	Anmerkung
So5	mittelfristig	Erweiterung der Schulhoffläche der Grundschule Nord	Stadt		
8. Handel, Gewerbe und Dienstleistungen v					
H1	mittelfristig	Bestandsorientierte Neugestaltung des EDEKA-Marktes	Eigentümer	k.A.	
H2	mittelfristig	Aufwertung des Standorts „Nordpol“ an der zentralen Kreuzung	WGH	100	
H3	mittelfristig	Potentialflächen für Arztpraxen - Machbarkeitsstudie	Stadt	20	
H4	mittelfristig	Auflassung des Gewerbestandortes Altes Heizwerk – neue Angebote für die vorhandenen Betriebe	Stadt	200	
9. Technische Infrastruktur					
T1	mittelfristig	Fortsetzung der energetischen Modernisierung der Wohnungsbauten	Wohnungsunternehmen	1.000	Schätzung WGH: 600 T€, für HWB hochgerechnet
T2	mittelfristig	Digitalisierung für Energiemonitoring, vernetztes Wohnen und intelligente Steuerung	Wohnungsunternehmen	50	Schätzung WGH: 50 T€ nur für Gutachten zur Prüfung, weiteres Vorgehen abhängig von weiterer Entwicklung der Förderkonditionen bzw. Nachfrage
T3	mittelfristig	Ausbau der Photovoltaik mit Fokus Mieterstrom und Einspeisung ins SWH-Netz	Wohnungsunternehmen Stadtwerke	1.250	
T4	langfristig	Schrittweiser Übergang zur 100%igen Versorgung mit erneuerbarer Energie	Stadtwerke	k.A.	
T5	kurzfristig	Monitoring der Klimabilanz	Wohnungsunternehmen, Stadtwerke	k.A.	
T6	kurzfristig	- LED-Umrüstung Straßenbeleuchtung - Solarbeleuchtung in Innenhöfen der Wohnungsunternehmen	Stadt, Wohnungsunternehmen	200 (LED)	
T7	kurz- bis mittelfristig	Maßnahmen in kommunalen Einrichtungen	Stadt	180	
T8	kurz- bis mittelfristig	Erneuerung von HA-Stationen und Strangventilen	Wohnungsunternehmen	k.A.	

Quartiersentwicklungskonzept Hennigsdorf Nord 2022

Anlage 5: Maßnahmenplan

- Fassadensanierung
- Fassadensanierung und Prüfung Nachrüstung Balkone
- Fassadensanierung und HA-Station Erneuerung
- Ladesäulen für Elektrofahrzeuge
- **A** - Aufwertung des Quartiersauftaktes
- **B** - Aufwertung der Quartiersmitte
- **C** - Wohnungsneubau auf dem Garagenhof Hradeker Straße
- **D** - Wohnungsneubau auf dem Garagenhof Fontanesiedlung
- **E** - Umwandlung zum Erholungswald
- **F** - Anlage eines Rundweges
- **G** - Gelber Platz: Aufwertung mit Kneippanlage und Trinkbrunnen
- **H** - Stadt-Bad-Park: Neuanlage nach Abriss
- **I** - Sanierung Fußgängertunnel
- **I** - Aufwertung Wäldchen
- **J** - Aufwertung der Innenhöfe
- **K** - Herstellung Bushaltestelle Aktivistensiedlung
- **L** - Herstellung Busbucht Rigaer Straße / Alsdorfer Straße
- **M** - Choisy-le-Roi-Straße: Grundhafter Ausbau
- **N** - Fontanesiedlung 29 A-F: Grundhafter Ausbau
- **O** - Alsdorfer Straße: Grundhafter Ausbau
- **P** - Hradeker Straße: Grundhafter Ausbau
- **Q** - Reinickendorfer Straße: Grundhafter Ausbau
- **R** - Rigaer Straße: Grundhafter Ausbau
- **S** - Sukzessive Aktivierung Garagenhöfe / Konzeption zur alternativen Nutzung
- **T** - Parkplatzerweiterung Fontanesiedlung
- **U** - Aufwertung Grünzug Rigaer Straße / Hradeker Straße
- **V** - Auflassung Altes Heizwerk
- **W** - Ausbau übergeordnete Fahrradverbindung Fontanesiedlung
- **X** - Bau einer Mobilitätsstation
- **Y** - Erweiterung der Schulhoffläche der Grundschule Nord
- **Z** - Bestandsorientierte Neugestaltung des EDEKA-Marktes

Untersuchungsgebiet

StadtBüro Hunger, Stadtforschung und -entwicklung

Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co. KG