



Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für das Untersuchungsgebiet Marzahn Süd

Städtebauförderprogramm Nachhaltige Erneuerung

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Marzahn Süd

Städtebauförderprogramm Nachhaltige Erneuerung

Bericht



S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH

Geschäftsführung: Ulrike Dannel, Beatrice Siegert

Straßburger Straße 55, 10405 Berlin

Telefon: 030 44 36 36 10

E-Mail: gf@stern-berlin.de

Impressum

Auftraggeber

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Premnitzer Straße 4, 12681 Berlin
Tel.: (030) 90293-5214
E-Mail: Staedtebaufoerderung@ba-mh.berlin.de

Ansprechpersonen

Sabine Antony, Katja Brandt, Sven Hanczuch

In Zusammenarbeit mit

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Referat IV B Förderung im Quartier
Württembergische Straße 6, 10707 Berlin
Tel.: 030 90 173 4971, E-Mail: Birgit.Hunkenschroer@senstadt.berlin.de

Ansprechpersonen

Birgit Hunkenschroer, Rainer Blank

Auftragnehmerin

S·T·E·R·N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH
Straßburger Straße 55, 10405 Berlin
Tel.: 030 44 36 36 10
E-Mail: gf@stern-berlin.de

Bearbeitung

Franka Herold, Juliane Kühn, Wanda Krauß, Lukas Meyerhoff, Claudia Hoffmeister

Abbildungen Deckblatt: © S.T.E.R.N. 2025
Berlin, Juni 2026

Inhalt

1. Einleitung	5
1.1 Anlass und Ziel der Untersuchung	5
1.2 Methodisches Vorgehen	7
1.3 Beteiligungsprozess und Öffentlichkeitsarbeit	12
2. Ausgangssituation und aktuelle Rahmenbedingungen	14
2.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebiets	14
2.2 Einordnung in den gesamtstädtischen Kontext	16
2.3 Historische und stadträumliche Entwicklung	17
2.4 Aktuelle städtebauliche Entwicklung	19
2.5 Vorhandene Planungen, Konzepte, Umsetzungsinstrumente der Stadtentwicklung	24
3. Analyse	26
3.1 Stadtgestalt, Bau- und Raumstruktur, Nutzungsstruktur	26
3.2 Wirtschafts- und Gewerbestruktur	34
3.3 Demografische Entwicklung, Sozialstruktur und Wohnen	41
3.5 Öffentlicher Raum und Grünflächen	51
3.6 Verkehr und Mobilität	67
3.7 Soziale, kulturelle und bildungsbezogene Infrastruktur	80
3.8 Akteursstrukturen und Netzwerke	98
3.9 Umwelt, Natur und Stadtklima	102
3.10 Zusammenfassende SWOT-Analyse	111
4 Integriertes Leitbild und Handlungskonzept	115
4.1 Leitbild und Leitlinien	115
4.2 Handlungsfelder und Entwicklungsziele	119
4.3 Gesamtmaßnahmekonzept	129
4.4 Umsetzungsstrategie	132
4.5 Erfolgskontrolle und Fortschreibung	135
5. Verzeichnisse	137
5.1 Abkürzungsverzeichnis	137
5.2 Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	139
5.3 Literaturverzeichnis	140
6. Anhang	146

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Untersuchung

Der Berliner Bezirk Marzahn-Hellersdorf steht, insbesondere in seinem Teilraum *Marzahn Süd*, vor vielfältigen räumlich-sozialen Herausforderungen. Geprägt durch Großsiedlungs- und umliegende Einfamilienhausstrukturen, eine überdurchschnittlich alternde Bevölkerung und einen steigenden Anteil von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen besteht ein zunehmender Handlungsdruck, das Quartier an soziale, demografische und klimatische Veränderungen anzupassen.

Seit 2002 wurden im Rahmen des Städtebauförderprogramms Stadtumbau – seit 2020 Nachhaltige Erneuerung – umfangreiche Maßnahmen zur baulichen und sozialen Stabilisierung der Großsiedlungen durchgeführt. Die Investitionen haben die Entwicklung in Marzahn Süd sichtbar positiv beeinflusst. Dennoch bestehen weiterhin erhebliche Defizite – etwa eine eingeschränkte Barrierefreiheit im öffentlichen Raum sowie im Bereich sozialer Infrastrukturen und ein sich wandelnder Bedarf an Strukturen der Daseinsvorsorge im Kontext neuer Wohnbauvorhaben, des demografischen Wandels und der sozialen Diversifizierung.

In den vergangenen Jahren wurden südlich der Allee der Kosmonauten neue Wohngebäude errichtet, deren städtebauliche und soziale Integration ins bestehende Quartier noch nicht abgeschlossen ist. Auch die Einrichtung zweier Gemeinschaftsunterkünfte und des Programms „Berlin entwickelt neue Nachbarschaften“ (BENN) begründen einen erhöhten sozialen Handlungsbedarf bzw. stellen eine Reaktion darauf dar. Es besteht ein weitergehender Bedarf an struktureller Begleitung der Quartiersentwicklung – flankiert durch qualitative Öffentlichkeitsarbeit, um damit eine kontinuierliche Beteiligung der Bevölkerung zu gewährleisten.

Hinzu kommen städtebauliche und funktionale Spannungen im Bereich des Helene-Weigel-Platzes – einem zentralen Versorgungs-, Verwaltungs- und Begegnungsort des Quartiers –, der aktuell unter hohem Entwicklungsdruck steht. Die Integration neuer Wohnnutzungen und die Transformation ehemals monofunktional für den ruhenden Verkehr genutzte Flächen erfordern eine vorausschauende, integrierte Planung.

Ziel des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) ist es – aufbauend auf vorhandenen Konzepten wie dem Handlungskonzept „Barrierefreies Quartier Marzahn Süd“ von 2021 und unter Beteiligung der lokalen Akteure und der Anwohnenden – eine ganzheitliche Perspektive für die zukünftige Entwicklung von Marzahn Süd zu erarbeiten. Dabei sollen konkrete, umsetzungsorientierte Maßnahmen formuliert werden, die sich an den Leitlinien einer sozialen, klimagerechten und inklusiven Stadtentwicklung orientieren.

Voraussetzung für die Bereitstellung von Fördermitteln im Programm „Nachhaltige Erneuerung“ ist gemäß Artikel 3 der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023/2024 die Erstellung eines ISEKs. Dieses wurde im September 2024 durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen für das Untersuchungsgebiet Marzahn Süd beauftragt und liegt hiermit vor.

Die Finanzhilfen können im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme u. a. für folgende Projekte eingesetzt werden:

- Maßnahmen des Klimaschutzes, zur Anpassung an den Klimawandel, zur Verbesserung der grünen und blauen Infrastruktur
- Verbesserung der klimafreundlichen Mobilität, insbesondere der Nahmobilität
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen
- Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Maßnahmen zur Sicherung der Daseinsvorsorge
- Maßnahmen der Barrierearmut
- Maßnahmen zum Einsatz digitaler Technologien (städtebauliche Vernetzung von Infrastrukturen, Daten, Netzen)
- Maßnahmen zur Steigerung der Baukultur, insbesondere der Planungs- und Prozessqualität
- Beteiligung und Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern

Im Programm *Nachhaltige Erneuerung* können Fördermittel insbesondere für folgende Schwerpunkte eingesetzt werden¹:

- städtebauliche Anpassungsmaßnahmen an die demografischen Bedingungen und das Bevölkerungswachstum, insbesondere Anpassung und Transformation der städtischen Infrastruktur
- Verbesserung des öffentlichen Raums (Straßen, Wege, Plätze) und des Wohnumfeldes sowie der Abbau von Barrieren
- Maßnahmen des Klimaschutzes sowie zur Anpassung an den Klimawandel und zur Verbesserung der grünen Infrastruktur inkl. einer wassersensiblen Gebäude-, Stadt- und Freiraumplanung
- städtebauliche Neuordnung und begleitende Infrastrukturentwicklung zur Unterstützung des Wohnungsbaus
- Maßnahmen mit hohem Innovations- und Experimentiercharakter

Dieses ISEK bildet damit die Grundlage für die weitere Gebietsentwicklung im Rahmen der Städtebauförderung und verfolgt das Ziel, Marzahn Süd zu einem lebenswerten und zukunftsfähigen Stadtteil für alle Generationen und Lebenslagen

¹ Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung (2023): Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2023/2024) vom 21.03.2023 / 04.07.2023.

zu qualifizieren. Für Marzahn Süd soll der ISEK-Prozess insbesondere dazu dienen, die in bestehenden Gutachten benannten Handlungsschwerpunkte zu überprüfen und zu einem Konzept zusammenzuführen.

1.2 Methodisches Vorgehen

Das ISEK Marzahn Süd setzt sich im Wesentlichen aus drei Bausteinen zusammen:

- Analyse und Bewertung
- Beteiligung und Abstimmung
- Konzeptentwicklung

Die Bausteine Analyse und Bewertung wurden eng mit dem Prozess der Konzeptentwicklung verknüpft. Die Abstimmung mit dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen erfolgte prozessbegleitend in allen Arbeitsschritten. Die Beteiligung der Bewohnenden und der Akteure wurde vorrangig während des Analyseprozesses vorgenommen.

Analyse und Bewertung

Im ersten Schritt wurde der Entwicklungsstand des Untersuchungsgebiets systematisch analysiert. Hierzu erfolgte eine gezielte Auswertung vorhandener Planungen, Konzepte und sekundärstatistischer Daten auf gesamtstädtischer und bezirklicher Ebene – darunter u. a. Stadtentwicklungspläne sowie Gutachten, Konzepte wie das Handlungskonzept „Barrierefreies Quartier Springpfuhl/Südspitze“ (s. Kapitel 2.6). Ergänzend wurden vorhandene sozialräumliche Studien (z. B. Monitoring Soziale Stadtentwicklung) berücksichtigt.

Zur Bewertung des baulich-räumlichen Zustands wurden im Zuge von Vor-Ort-Begehungen öffentliche Räume fotografisch dokumentiert und hinsichtlich städtebaulicher Struktur, Zustand der Grün- und Freiflächen sowie von Straßen- und (Rad-)wegen untersucht. Ziel war es, die Charakteristik des Quartiers herauszuarbeiten, Teilräume mit besonderen Herausforderungen zu identifizieren und Potenziale sowie Entwicklungshemmnisse aufzuzeigen.

Wichtige Beiträge zur Analyse lieferten auch die zahlreichen Gespräche mit dem Auftraggeber, den bezirklichen Fachämtern sowie weiteren Behörden und Akteuren, die an der Quartiersentwicklung maßgeblich beteiligt sind.

Die Bewertung der Analyse erfolgte durch eine Einteilung in Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken.

Konzeptentwicklung

Aufbauend auf der Analyse wurde ein integriertes städtebauliches Leitbild mit thematischen und räumlichen Handlungsschwerpunkten erarbeitet. Daraus wurden Entwicklungsziele und ein Maßnahmenkonzept abgeleitet, das auf die spezifischen Gegebenheiten im Gebiet abgestimmt ist. In Absprache mit dem Stadtentwicklungsamt des auftraggebenden Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf wurden ein übersichtlicher Maßnahmenkatalog sowie einheitliche Steckbriefe für die über das Förderprogramm finanzierten Maßnahmen erstellt. In ihnen sind u.a. Zielsetzung, Handlungsbedarf, Zuständigkeiten und Prioritäten beschrieben.

Die darauf aufbauende Kosten- und Finanzierungsübersicht wird verbindliche Grundlage für das anschließende Förderverfahren sein.

Beteiligung, Abstimmung und Dokumentation

Der gesamte Prozess wurde durch regelmäßige Abstimmungsrunden zwischen dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf (Fachbereiche Stadtplanung und Städtebauförderung), der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Fachbereich IV B 4) sowie dem beauftragten Bearbeitungsteam der S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH begleitet. Die Abstimmungen dienten dem fachlichen Austausch und der strategischen Ausrichtung, der Koordination der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Abstimmung des weiteren Vorgehens.

Der Austausch mit den Fachämtern des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf fand zudem im Rahmen einer Sitzung der Projektgruppe Städtebauförderung im Januar 2025 statt. Zur Aufnahme und Abstimmung von Handlungsbedarfen und Maßnahmenideen wurde im April 2025 ein Rundgang mit Vertretenden der Fachbereiche Stadtplanung sowie Städtebauförderung und Vertretenden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen durch die Gebietskulisse durchgeführt.

Zusätzlich wurden leitfadengestützte Interviews mit Mitarbeitenden relevanter bezirklicher Fachämter und zentraler Akteure des Untersuchungsgebiets durchgeführt. Ziel war die Erfassung von Handlungsbedarfen sowie erster Maßnahmenideen. Die Gesprächsergebnisse wurden dokumentiert und in das ISEK integriert.

Die Erstellung des ISEKs wurde durch einen begleitenden Informationsprozess sowie eine öffentliche Beteiligungsveranstaltung im Rahmen der Einwohnerversammlung am 14. März 2025 methodisch ergänzt. Dies gewährleistete eine breite und niedrigschwellige Beteiligung der Anwohnenden sowie lokalen Akteure. Hierzu wurde ein kombiniertes Beteiligungsformat entwickelt, das analoge und digitale Elemente verband und eine einfache Auswertung der Rückmeldun-

gen ermöglichte. Die Ergebnisse der Beteiligung können dem Anhang (14 – Auswertung Mentimeter Umfrage und 15 – Hinweise Einwohnerversammlung) entnommen werden. Die Rückmeldungen zu Stärken, Schwächen und Entwicklungsbedarfen wurden ausgewertet und sind in die Erstellung des ISEKs und der Entwicklung der Maßnahmenideen eingeflossen.

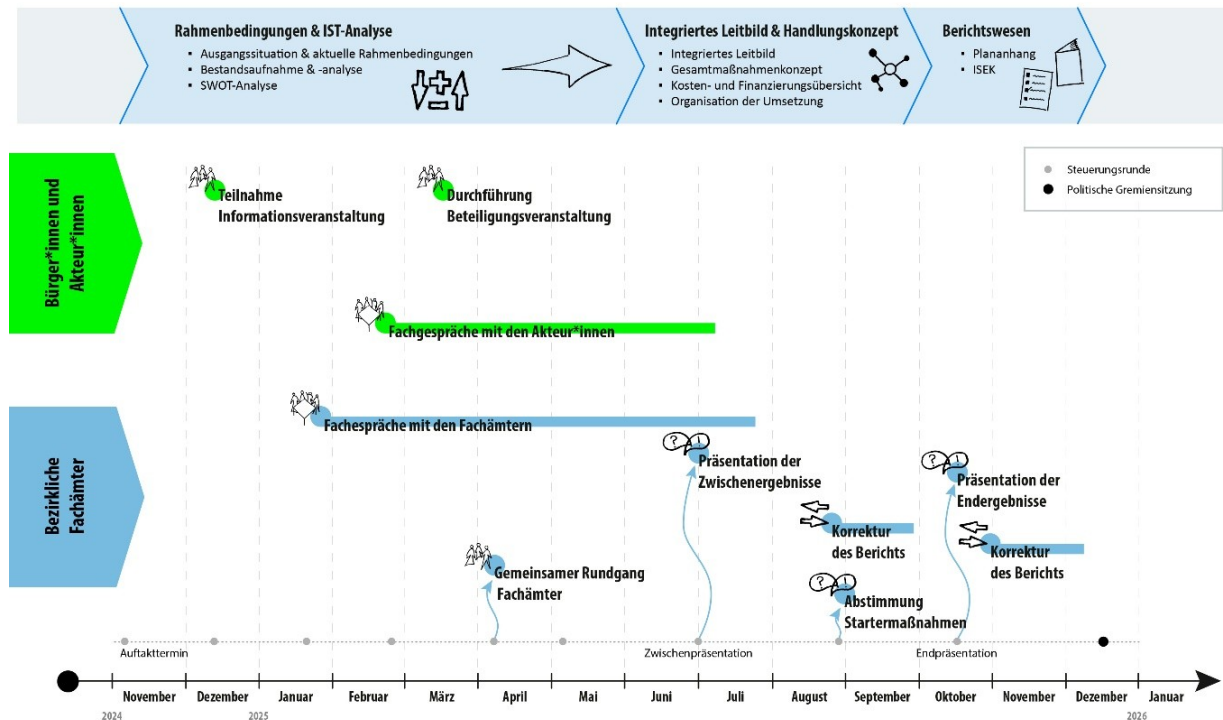


Abbildung 1: Informations- und Beteiligungsmöglichkeiten im Rahmen des ISEK-Prozesses, eigene Abbildung

Darüber hinaus wurden im Vorfeld und parallel zur ISEK-Erarbeitung bereits vorliegende Konzepte und Planungen einbezogen, deren Entwicklung teils unter vorheriger umfassender Beteiligung stattfand. Besonders relevant war dabei das durch das Programm *Nachhaltige Erneuerung* finanzierte Handlungskonzept für ein barrierefreies und inklusives Quartier Springpfuhl/Südspitze, das zwischen 2020 und 2022 unter aktiver Mitwirkung Betroffener erarbeitet wurde. Die Ergebnisse dieser und weiterer Beteiligungsprozesse wurden systematisch aufgearbeitet und in das ISEK integriert. Eine Darstellung der zugrunde liegenden Maßnahmenideen und deren Zuordnung zu den Bestandskonzepten ist dem Anhang zu entnehmen (siehe Anhang 2 – Maßnahmenideen aus bestehenden Konzepten).

Die digitale Information und Beteiligung erfolgte über die Internetseite des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf, über *mentimeter* sowie über die Beteiligungsplattform des Landes Berlin *mein.berlin.de*. Auf der Seite der *Nachhaltigen Erneuerung* wurde zudem über Zweck und Ablauf des Verfahrens, die Beteiligung und Ergebnisse des ISEK-Prozesses informiert.

Folgend werden die bereits erfolgten Beteiligungen im Kontext anderer Konzepterarbeitungen aufgelistet:

Barrierefreies Quartier Springpfuhl (2020/2021)

Beteiligte:

- Anwohnende
- Kinder und Jugendliche
- Beirat für Menschen mit Behinderung Marzahn-Hellersdorf
- Koordinierungsstelle für Inklusion
- Ball e.V.
- Bürgerhaus Südspitze
- DRK-Kreisverband Berlin Nord-Ost e.V.
- MuriNKA
- Stadtteilzentrum Marzahn-Mitte – Inklusionsberatung
- Beauftragte für Menschen mit Behinderung des Bezirks Marzahn-Hellersdorf
- Universität der Bundeswehr München (Wirtschafts-, Sozial- und Technikgeschichte)
- Wohnungsunternehmen und soziale Infrastruktur im Untersuchungsgebiet

Format:

- Postkartenaktion
- Aufsuchende Befragungen
- Kinderworkshop

Beteiligungsgegenstand:

- Verortung von Barrieren
- Identifikation der Perspektive von Kindern und Jugendlichen

Städtebauliche Studie Helene-Weigel-Platz (2023)

Beteiligte:

- Eigentümerinnen und Eigentümer
- ansässige Akteure
- bezirkliche Fachämter
- Landesdenkmalamt

Format:

- Zwei Workshops

Beteiligungsgegenstand:

- Vorstellung der Bestandsanalysen
- Ermittlung von Belangen und Erwartungen
- Vorstellung des Grobkonzepts
- Konkretisierung im Werkstattverfahren

Angstfreie Räume Springpfuhl (2024)

Beteiligte:

- Anwohnende
- Lokale Einrichtungen

Format:

- Mobile aktivierende Beteiligungsaktionen
- digitale Beteiligung
- öffentliche Workshops

Beteiligungsgegenstand:

- Identifikation von Angsträumen durch Befragungen
- Fotos und Kartierung
- Erfassung von Angstempfinden
- Sammlung ortsspezifischer Lösungsansätze

Mobilitätskonzept Springpfuhl (2024)

Beteiligte:

- BUWOG Bauträger GmbH
- PETERSEN ARCHITEKTEN - Gesellschaft für Architektur + Urbane Strategien mbH
- Ten Brinke Group B.V.
- Fortuna Wohnungsgenossenschaft eG
- Degewo AG
- GB infraVelo GmbH
- Berliner Verkehrsbetriebe (Jelbi)

Format:

- Akteursgespräche

Beteiligungsgegenstand:

- Stellplatzanlagen
- Fahrradstellplätze
- Umgang mit Mobilitätsangeboten bei Neubauvorhaben
- Möglichkeiten von neuen Mobilitätsangeboten für die Bewohner

1.3 Beteiligungsprozess und Öffentlichkeitsarbeit

Im Zuge der ISEK-Erstellung wurde eine umfassende Beteiligung im Rahmen einer Einwohnerversammlung organisiert, um den Anwohnenden und weiteren lokalen Akteuren wie Gewerbetreibenden und Vereinen eine Plattform für ihre Meinungen und Ideen zu bieten. Ziel war es, Rückmeldungen zu sammeln, die in die Planung und Umsetzung von Entwicklungsmaßnahmen einfließen. Die Veranstaltung war so konzipiert, dass sowohl analoge als auch digitale Methoden zur Anwendung kamen, um eine breite Beteiligung zu ermöglichen. Sie beinhaltete drei wesentliche Elemente:

- Karte mit bestehenden Maßnahmen:

Die Anwohnenden konnten sich über bereits in der Analyse identifizierte Maßnahmen auf einer großformatigen Karte und einer dazugehörigen Liste mit näheren Angaben informieren. Interessierte hatten die Möglichkeit, zu den Maßnahmen ins Gespräch zu kommen.

- Abfrage von positiven und negativen Orten:

Auf einer weiteren Karte konnten positive und negative Orte markiert werden. Durch die Verwendung von Styroporblöcken sowie roten und grünen Zetteln, die die Teilnehmenden interaktiv auf der Karte anbrachten, entstand eine visuelle Darstellung von Handlungsschwerpunkten und räumlichen Potenzialen. Zur übersichtlichen Darstellung der Ergebnisse dienen sieben Karten, die die Hinweise in die Themen Bau- und Raumstruktur, Wirtschafts- und Gewerbestruktur, öffentlicher Raum, Mobilität und Verkehr, Soziale- und kulturelle Infrastruktur, Umwelt, Natur und Stadtklima sowie Akteursstrukturen und Netzwerke einteilen (siehe Anhang 16 – Karten Auswertung Beteiligung).

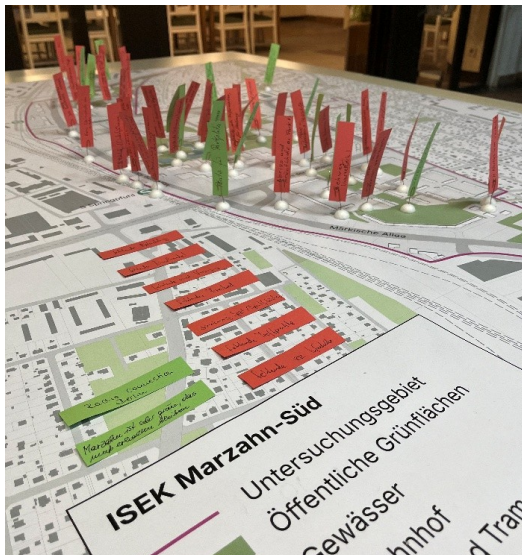


Abbildung 2: Karte mit positiven und negativen Orten im Untersuchungsgebiet Marzahn Süd, eigene Aufnahme

- Digitale Umfrage via Mentimeter:

Die digitale Abfrage ermöglichte es den Teilnehmenden, über das Tool Mentimeter Fragen zu verschiedenen Handlungsfeldern des ISEKs zu beantworten. Die Ergebnisse der Umfrage sind Anhang 14 (Auswertung Mentimeter-Umfrage) zu entnehmen.

Die gesammelten Hinweise flossen in die Identifizierung von zentralen Handlungsfeldern und Maßnahmen ein. Die Auswertung erfolgt sowohl digital als auch analog. Besondere Schwerpunkte der Teilnehmenden wurden auf die Verbesserung von Grünflächen, öffentlichen Plätzen sowie der Verkehrs- und Mobilitätsstruktur gelegt.

2. Ausgangssituation und aktuelle Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet Marzahn Süd liegt im westlichen Teil des Berliner Bezirks Marzahn-Hellersdorf. Es umfasst den Planungsraum Springpfuhl sowie den westlichen Teil des Planungsraums Alt-Marzahn (vgl. 2.2 Einordnung in den gesamtstädtischen Kontext). Die Gebietsstruktur ist überwiegend durch mehrgeschossigen Wohnungsbau in Plattenbauweise geprägt und zeichnet sich durch eine Mischung aus Wohnquartieren, öffentlichen Einrichtungen, Grünflächen und Infrastrukturbereichen aus.

„Eine zentrale Achse bildet die Allee der Kosmonauten. Sie durchzieht das Untersuchungsgebiet in Ost-West-Richtung und ist eine bedeutende Hauptverkehrsader. Sie übernimmt maßgeblich die Funktion der Hapterschließung für das Quartier sowohl nach außen aus dem Quartier heraus als auch nach innen bzw. in die Teilbereiche des Quartiers.“

Nach Westen hin wird der Untersuchungsraum durch die Märkische Allee gefasst. Als Teil der B 158 bildet diese übergeordnete Verkehrsachse und die angrenzenden Gleisanlagen der S-Bahnlinien S7 und S75 eine deutliche räumliche Trennung zum westlich gelegenen Gewerbegebiet. Teilbereiche des Grünstreifens, welcher zwischen Märkischer Allee und den Gleisanlagen verläuft, sowie die Bahnhöfe Springpfuhl und Poelchaustraße zählen noch zum Untersuchungsgebiet.

Im Norden wird das Areal durch die Landsberger Allee begrenzt. Die östliche Grenze verläuft entlang der Bruno-Baum-Straße, der Allee der Kosmonauten und der Luise-Zietz-Straße. Hier grenzt das Gebiet an eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung, die einen markanten Kontrast zur großmaßstäblichen Plattenbauweise innerhalb des Untersuchungsgebiets bildet. Die südliche Abgrenzung besteht entlang des Bentschener Wegs und den angrenzenden Sportanlagen am Eugen-Roth-Weg.

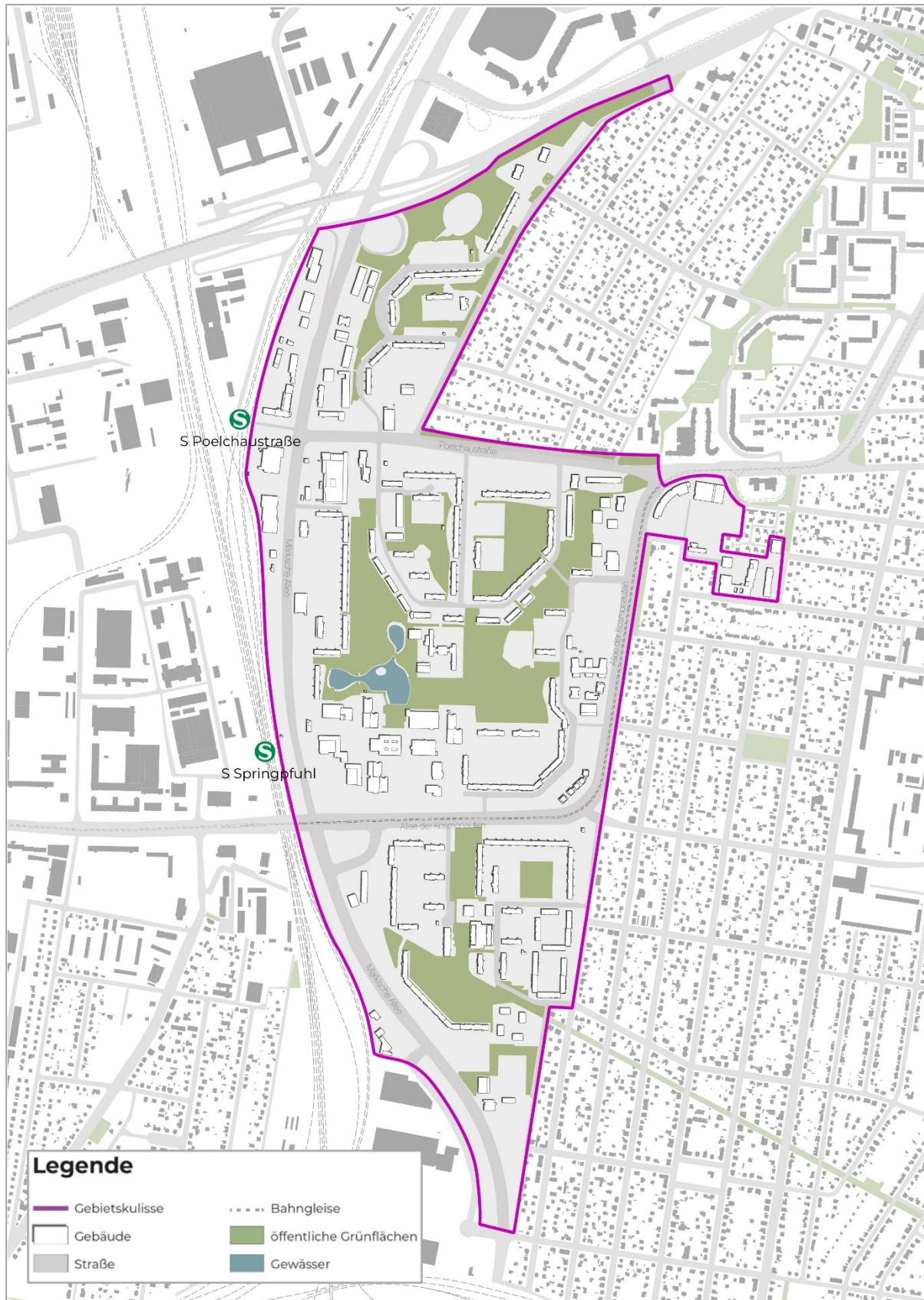


Abbildung 3: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets Marzahn Süd, eigene Darstellung (Plangrundlage ALKIS Berlin)

2.2 Einordnung in den gesamtstädtischen Kontext

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf liegt im östlichen Teil Berlins und erstreckt sich über eine Fläche von 61,8 km². Mit Stand Dezember 2025 lebten 296.687 Einwohner im Bezirk.²

Das Untersuchungsgebiet Marzahn Süd umfasst etwa 140 Hektar. Es ist geprägt durch eine großmaßstäbliche Großsiedlungsstruktur, weitläufige Grünflächen und eine zentrale Versorgungsfunktion für seine Bewohnerschaft. Durch seine Lage zwischen den übergeordneten Verkehrsachsen Landsberger Allee, Märkische Allee und Allee der Kosmonauten ist das Untersuchungsgebiet eng an das gesamtstädtische Verkehrsnetz angebunden und zugleich Teil der großräumigen Entwicklungsachse in Richtung Lichtenberg und Brandenburg. Als überwiegend durch Wohnnutzung geprägter Stadtteil übernimmt Marzahn Süd im Berliner Stadtgefüge die Rolle eines wichtigen Wohnstandorts mit ergänzenden Versorgungs-, Bildungs- und Grünraumfunktionen für den Bezirk.

Planungsräume (PLR) und Bezirksregionen (BZR) sind Teil der Berliner Gliederung in lebensweltlich orientierte Räume (LOR). PLR bilden dabei die unterste, kleinräumige Ebene für Analysen und Planungen, darüber liegen die BZR als mittlere Ebene, die sich jeweils aus mehreren PLR zusammensetzen. Das Untersuchungsgebiet Marzahn Süd befindet sich in der gleichnamigen BZR Marzahn Süd und schließt den PLR Springpfuhl und Teile des PLR Alt-Marzahn mit ein. Im Westen grenzt der PLR Marzahner Chaussee und im Osten der PLR Oberfeldtstraße (BZR Biesdorf) an den Untersuchungsraum (siehe Abbildung 4: Darstellung der untersuchungsgebietsnahen Bezirksregionen, Planungsräume und des Ortsteilzentrums Helene-Weigel-Platz,). Sowohl das Wuhletal als auch die Gärten der Welt bieten innerhalb von Marzahn-Hellersdorf Möglichkeiten zur Naherholung, welche auch überbezirklich wahrgenommen werden und dadurch Potenzial für Tourismus bieten. Zudem bietet der benachbarte Lichtenberger Landschaftspark Herzberge weitere Möglichkeiten zur Erholung und ergänzt damit das bezirkliche Freizeitangebot.

² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2026): Einwohnerbestand Berlin – Grunddaten (Statistischer Bericht A I 5 – hj 2/2025), Stand 31. Dezember 2025. Online verfügbar unter <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/a-i-5-hj/> (Zugriff am 22.05.2026)

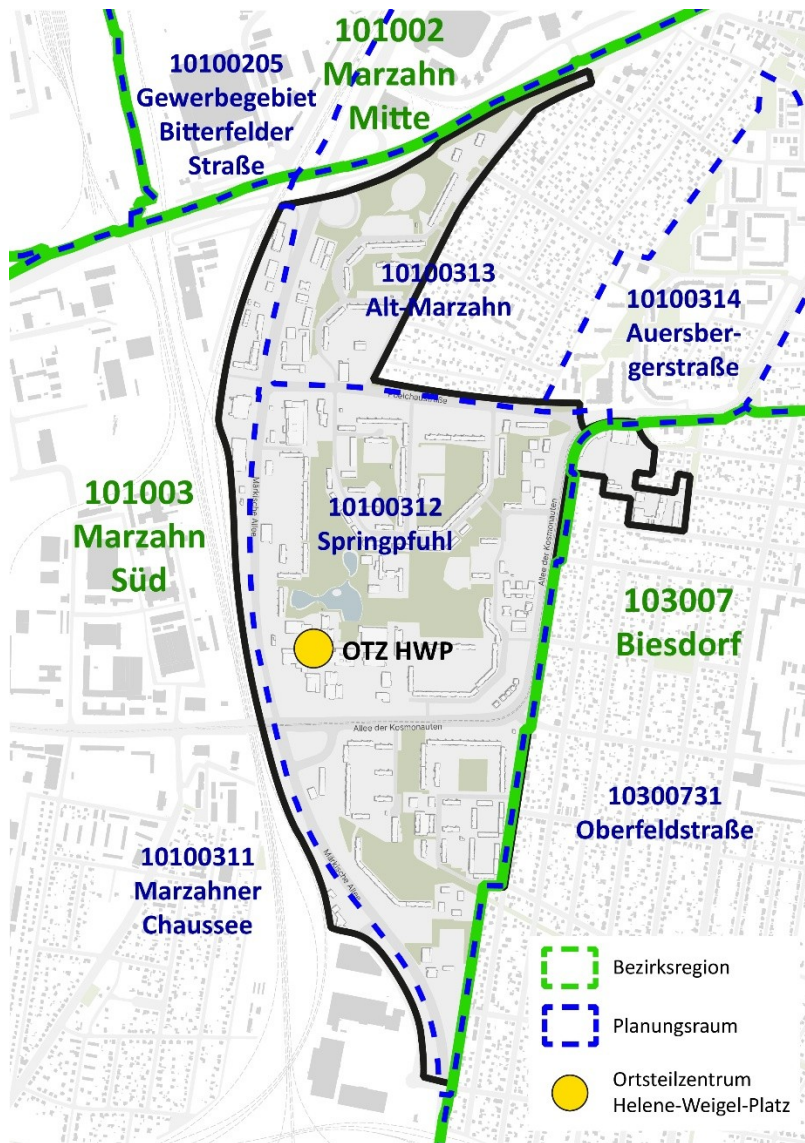


Abbildung 4: Darstellung der untersuchungsgebietsnahen Bezirksregionen, Planungsräume und des Ortsteilzentrums Helene-Weigel-Platz, eigene Darstellung

2.3 Historische und stadträumliche Entwicklung

Das Untersuchungsgebiet Marzahn Süd ist Teil der Großsiedlung Marzahn. Die Geschichte des Stadtteils ist eng mit dem politischen und sozialen Wandel der DDR verbunden. In den Jahren nach 1953 wurde in Ost-Berlin das Motto „Besser, schneller, billiger bauen“ etabliert, um den dringenden Bedarf an Wohnraum zu decken. Ab 1959 begann der Bau der ersten Wohnkomplexe in Plattenbauweise.³

³ STATTAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (2021): Handlungskonzept - auf dem Weg zu einem barrierefreien und inklusiven Quartier Marzahn – Springpfuhl/Südspitze, S. 21.

Mit dem Beschluss eines umfassenden Wohnungsbauprogramms im Jahr 1971 sollte die Wohnungsfrage in Ost-Berlin bis 1990 durch den Bau von Großsiedlungen gelöst werden. In diesem Zusammenhang wurden Mitte der 1970er Jahre die Planungen für die Großsiedlung Marzahn auf einer bis dahin landwirtschaftlich genutzten Fläche aufgenommen. Die Planungen beinhalteten auch den Erhalt bestehender Siedlungen wie des historischen Angerdorfes Marzahn, das dem neuen Stadtteil auch seinen Namen gab.⁴

Zwischen 1977 und 1989 entstanden in der Großsiedlung Marzahn rund 59.643 Wohnungen; der Planungsraum Springpfuhl wurde im ersten Bauabschnitt realisiert. Innerhalb der Großsiedlung wurden drei Zentrumsbereiche angelegt: die Marzahner Promenade als wichtigstes Zentrum, der Helene-Weigel-Platz als Zentrum mit bedeutender Ausstattung sowie die Umgebung der Mehrower Allee als dritter Zentrumsbereich mit geringerer Ausstattung. Es wurden drei Zentren angelegt: der Bereich des Stadtplatzes Helene-Weigel-Platz als Hauptzentrum und die Marzahner Promenade sowie Umgebung der Mehrower Allee. Alle drei Zentren wurden akzentuiert durch Hochpunkte wie die 24-geschossigen Doppelwohnhochhäuser am Helene-Weigel-Platz.⁵

Der *Stadtplatz Helene-Weigel-Platz*, 1981–1986 unter Leitung von Heinz Graffunder mit Projekten von Wolf-Rüdiger Eisentraut und Michael Kny geplant, ist über eine Promenade direkt an den S-Bahnhof Springpfuhl angebunden. Das Alte Rathaus (1986–1988) und die Bronzefiguren des Kaskadenbrunnens (1990) prägen den Platz und stehen unter Denkmalschutz.⁶

Nach der Wiedervereinigung erfolgten Sanierungen und punktuelle Umgestaltungen; der Rückbau im PLR Springpfuhl betraf nur vereinzelte Gebäude und blieb ohne Einfluss auf das städtebauliche Ensemble Helene-Weigel-Platz. Die weitgehend erhaltene Baustruktur gilt als bedeutendes Zeugnis des sozialistischen Städtebaus der DDR und bildet mit klaren Zentren, guter ÖPNV-Anbindung und großzügigen Freiräumen ein belastbares Gerüst für die Weiterentwicklung.

⁴ STATTAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (2021): Handlungskonzept - auf dem Weg zu einem barrierefreien und inklusiven Quartier Marzahn – Springpfuhl/Südspitze, S. 21 – 22.

⁵ STATTAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (2021): Handlungskonzept - auf dem Weg zu einem barrierefreien und inklusiven Quartier Marzahn – Springpfuhl/Südspitze, S. 22 – 23.

⁶ palowski-architektur, STADTLANDPROJEKTE (2023): Städtebauliche Studie für den Helene-Weigel-Platz, S.12ff.



Abbildung 5: Altes Rathaus mit Kaskadenbrunnen am Stadtplatz Helene-Weigel-Platz, eigene Aufnahme

2.4 Aktuelle städtebauliche Entwicklung

Seit 2002 wird Marzahn Süd unter anderem im Kontext der Städtebauförderung entwickelt. Als Teil des Förderprogramms *Stadtumbau* (bis 2019) bzw. *Nachhaltige Erneuerung* (seit 2020) wurde zunächst der punktuelle Rückbau und die Leerstandsverringerung gefördert, parallel dazu bzw. ab 2009 ausschließlich die Aufwertung und Anpassung der lokalen sozialen Infrastruktur sowie eine Qualifizierung des öffentlichen Raums und des Wohnumfeldes gefördert. Das Thema Barrierefreiheit wurde aufgrund der demographischen Entwicklung im Untersuchungsgebiet bereits vor Beginn der 2020er Jahre planungsbegleitend betrachtet.⁷

Seit 2015 finden im Untersuchungsgebiet wieder vermehrt Wohnbautätigkeiten statt. So wurden am Eugen-Roth-Weg 4 bis 10 vier achtgeschossige Bauten mit 126 Wohnungen errichtet, die ab Ende 2018 bezugsfertig waren.⁸ In der Marchwitzstraße 33 wurde in 2023 ein achtgeschossiger Wohnblock errichtet, welcher in den Bereich des sozialorientierten Wohnens fällt.⁹ 87 Apartments bieten

⁷ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2020): Stärkung Berliner Großsiedlungen. <https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/quartiersentwicklung/programme/staerkung-berliner-grosssiedlungen/> (Zugriff: 12.03.2025).

⁸ degewo AG: Eugen-Roth-Weg 4-10. <https://www.degewo.de/wachstum/neubau/marzahn/max-herrmann-strasse/eugen-roth-weg-4-10> (Zugriff am 03.07.2025).

⁹ Berlinovo GmbH: Wohnanlage Marchwitzstraße. <https://www.bgg-berlin.com/de/projekte/marchwitzstrasse> (Zugriff am 03.07.2025).

Wohnraum für Wohnungslose, von Wohnungslosigkeit Bedrohte, Alleinerziehende sowie schutzbedürftige Frauen und sind zum Teil barrierefrei gestaltet.¹⁰ In der Marchwitzastraße 29 und 31 wurden drei zehn- und elf-geschossige Gebäude mit 237 Wohnungen, einem Supermarkt (REWE), einer Kita und Praxen errichtet¹¹, die ab 2024 bezogen wurden. Für das Grundstück Langhoffstraße 9-11, das sich im Eigentum der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) befindet und im Stadtentwicklungsplan mit einem Potenzial für bis zu 200 private Wohneinheiten ausgewiesen wurde, entschied die Staatssekretärskommission des Senats im Jahr 2023, dass der bestehende Wald vorerst erhalten und das Gelände nicht zu Zwecken der Nachverdichtung genutzt werden soll.¹²

Im Bereich Helene-Weigel-Platz sind in den kommenden Jahren umfassende städtebauliche Weiterentwicklungen geplant, welche im Einklang mit der ursprünglichen Planungsidee stehen. Zwei Bebauungspläne (B-Pläne) wurden aufgestellt, um das Planungsrecht für die Bauvorhaben zu sichern: Helene-Weigel-Platz West (10-124) und Helene-Weigel-Platz Ost (10-125). Diese sollen die Zentrumsfunktion erhalten und den Wohnungsbau angemessen integrieren. Um die Verträglichkeit der Planung zu untersuchen, wurde 2023 eine Städtebauliche Studie erstellt. In Abbildung 5 (Abbildung 6: Zuordnungen um den Helene-Weigel-Platz,) sind die aus der Studie abgeleiteten und um Zuordnungen ergänzte Bereiche benannt und nachfolgend beschrieben.

¹⁰ Stiftung Unionhilfswerk Berlin: Pressemitteilung vom 26. April 2023. Neue Einrichtung für Wohnungslose in Marzahn. <https://www.unionhilfswerk.de/aktuelles/neue-einrichtung-fuer-wohnungslose-in-marzahn/> (Zugriff am 03.07.2025).

¹¹ DAHM Architekten + Ingenieure GmbH: Marchwitzastraße. <https://www.dahm-ai.de/projekte/neues-wohnen/marchwitzastra%C3%9Fe.html> (Zugriff am 03.07.2025).

¹² Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin(2023): Staatssekretärskommission entscheidet über Entwicklung der Grundstücke Buckower Ring, Hoyerswerdaer Straße und Langhoffstraße, Pressemitteilung. <https://www.berlin.de/ba-marzahn-hellersdorf/aktuelles/pressemitteilungen/2023/pressemitteilung.1360477.php> (Zugriff: 14.03.2025).

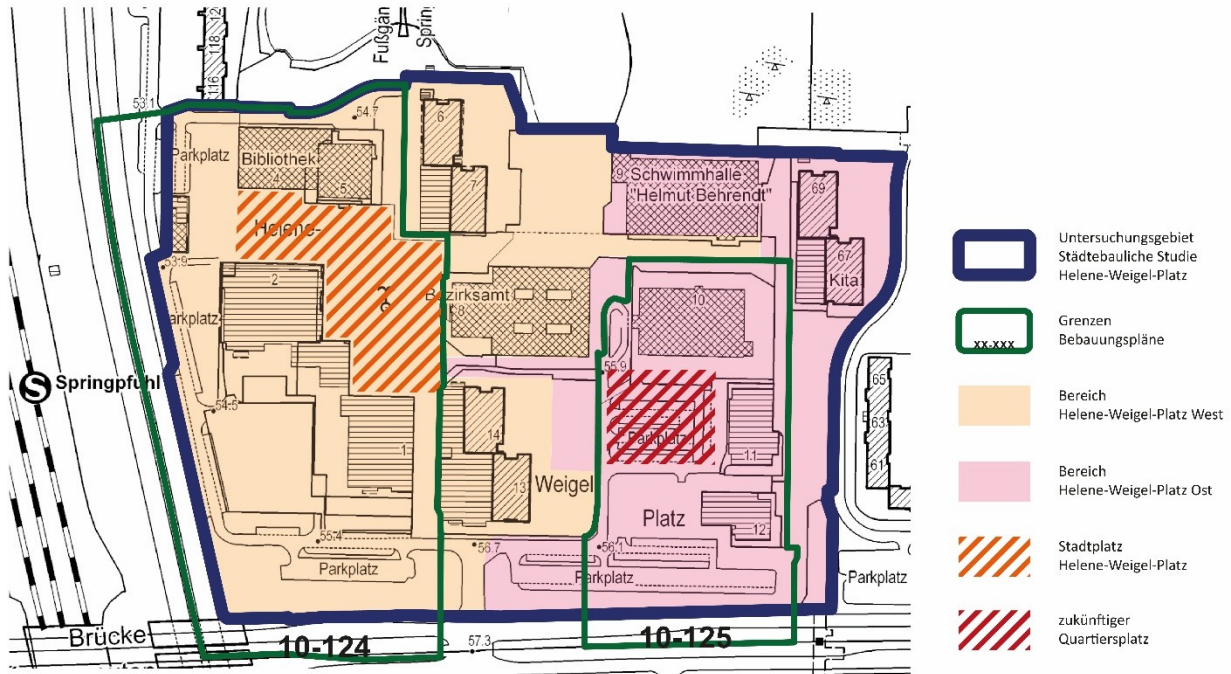


Abbildung 6: Zuordnungen um den Helene-Weigel-Platz, eigene Darstellung

Der Bereich *Helene-Weigel-Platz West* umfasst das Rathaus sowie die Adressen Helene-Weigel-Platz 6 und 7. Auch die Gebäude Helene-Weigel-Platz 13 und 14 wurden dem westlichen Bereich zugeordnet, da sich sowohl die Baukörper als auch die zugehörige Promenade zum Stadtplatz Helene-Weigel-Platz und den dortigen Versorgungseinrichtungen orientieren. Die ostseitige Erschließung, einschließlich Parkplätze und höher gelegene Wege, sind ebenfalls dem westlichen Bereich zugeordnet, da von dort aus eine fußläufige Verbindung zum Stadtplatz Helene-Weigel-Platz besteht. Die vorhandenen Höhenunterschiede stellen eine räumliche Barriere dar, die bei der Abgrenzung der Bereiche Helene-Weigel-Platz West und Ost berücksichtigt wurde.

Die Bebauungsplankulisse 10-124 liegt innerhalb des westlichen Bereichs, mit Ausnahme der übergeordneten Straßenbereiche. In der städtebaulichen Studie wird darauf hingewiesen, dass der Stadtplatz aufgrund seiner Gestaltung und klaren Abgrenzbarkeit als der eigentliche Helene-Weigel-Platz wahrgenommen wird.¹³ Dieser Einordnung wird gefolgt und der Bereich folgend als *Stadtplatz Helene-Weigel-Platz* benannt.

Die Planungen für den Bereich Helene-Weigel-Platz West beinhalten unter anderem den Abriss des Einzelhandelsgebäudes Helene-Weigel-Platz 1 und 2, welches derzeit einen Rewe-Supermarkt, eine Sparkasse, eine Apotheke u. w. beherbergt.

¹³ palowski-architektur, STADTLANDPROJEKTE (2023): Städtebauliche Studie für den Helene-Weigel-Platz, S.28

An seiner Stelle ist ein Neubau mit Wohn-, Gewerbe- und Büroflächen vorgesehen, der aus einem bis zu dreigeschossigem Sockel sowie weiteren fünf bis achtzehn Geschossen bestehen soll. Das denkmalgeschützte Alte Rathaus Marzahn am Stadtplatz Helene-Weigel-Platz sowie die markanten Hochhäuser bleiben erhalten.¹⁴

Der Bereich *Helene-Weigel-Platz Ost* umfasst den Geltungsbereich des B-Plans 10-125 sowie den in Abbildung 6 dargestellten erweiterten Bereich, ebenfalls mit Ausnahme der übergeordneten Straßenbereiche. Zusätzlich sind die Schwimmhalle sowie die Adressen Allee der Kosmonauten 67 bis 69 einschließlich der zugehörigen städtebaulichen Plätze und Freiräume in diese Zuordnung aufgenommen. Der innerhalb des Bereichs liegende, perspektivisch neu zu schaffende Platz wird in der städtebaulichen Studie als *Quartiersplatz* bezeichnet. Im vorliegenden ISEK wird er als (*zukünftiger*) *Quartiersplatz* benannt. Die angrenzenden Flächen bis zur östlichen Grenze des Untersuchungsgebiets der städtebaulichen Studie sind ebenfalls Teil der Bereichsabgrenzung.

Die nördliche der beiden von West nach Ost verlaufenden Fußverbindungen, welche den Stadtplatz-Helene-Weigel-Platz mit der Schwimmhalle verbindet, ist dem Bereich Helene-Weigel-Platz West zugeordnet. Die südlich liegende der beiden von West nach Ost verlaufenden Wegeverbindung, welche den zukünftigen Quartiersplatz mit dem Stadtplatz Helene-Weigel-Platz verbindet, liegt im Bereich Helene-Weigel-Platz Ost. So nehmen die jeweiligen Zugänge Bezug auf einen der beiden Plätze.

Für das ehemalige Kino-Sojus-Areal am Helene-Weigel-Platz liegen in der städtebaulichen Studie Entwicklungsabsichten der Eigentümerschaft vor. Diese sehen eine Neubebauung mit Einzelhandels- und Wohnnutzungen sowie ergänzenden Stellplatzanlagen vor. Es handelt sich dabei nicht um bezirklich festgesetzte Planungen, sondern um in der Studie dokumentierte Vorüberlegungen, deren Aktualität und Umsetzungsstand im weiteren Verfahren jeweils zu prüfen sind. In der städtebaulichen Studie werden für den öffentlichen Raum unter anderem barrierefreie Wegeverbindungen, eine gestalterische Aufwertung mit Rückbezügen auf die historische Klinkeroptik sowie eine Neuordnung des östlichen Platzbereichs als Entwicklungsansätze benannt.¹⁵ Die Planungen zur Qualifizierung des Platzes werden von Anwohnenden kontrovers diskutiert. Besonders die aus den hohen Gebäuden resultierende Verschattung und der Wegfall von Parkplätzen wird als

¹⁴ palowski-architektur, STADTLANDPROJEKTE (2023): Städtebauliche Studie für den Helene-Weigel-Platz, S. 10, 47ff.

¹⁵ ebd., S. 10, 47ff.

problematisch angesehen. Bei der Entwicklung des zukünftigen neuen Quartiersplatzes sollte die Namensgebung mit Beteiligung der Anwohnenden erfolgen, um die lokale Identifikation zu fördern.

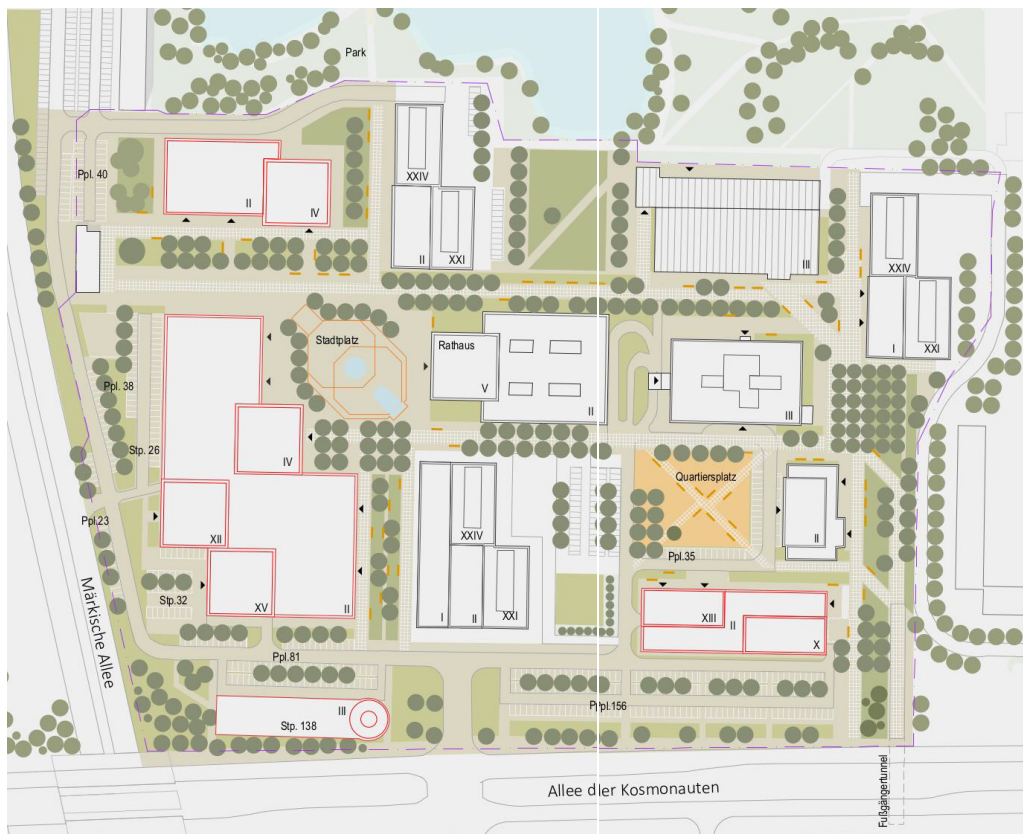


Abbildung 7: Vorzugslösung zur Planung Qualifizierung Helene-Weigel-Platz, palowski-architektur (Dezember 2023)

Die Schwimmhalle am Helene-Weigel-Platz wurde bis 2021 saniert.¹⁶ In den kommenden Jahren ist die Sanierung des denkmalgeschützten Alten Rathauses, vorgesehen, welche im Jahr 2025 begonnen wurde.

¹⁶ Berliner Bäder-Betriebe (2021): Bauarbeiten beendet: Schwimmhalle Helene-Weigel-Platz geht wieder in Betrieb. <https://www.berlinerbaeder.de/presse/detail/bauarbeiten-beendet-schwimmhalle-helene-weigel-platz-geht-wieder-in-betrieb> (Zugriff am 12.11.2025)

2.5 Vorhandene Planungen, Konzepte, Umsetzungsinstrumente der Stadtentwicklung

Im Rahmen der Bestandsanalyse wurden die im Folgenden aufgeführten Planungen, Konzepte und Fachgutachten auf gesamtstädtischer sowie bezirklicher Ebene gesichtet und im Hinblick auf ihre Bedeutung für das Untersuchungsgebiet ausgewertet.

Übergeordnete Planungen, Konzepte und Umsetzungsinstrumente

- Flächennutzungsplan
- Landschaftsprogramm
- Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030
- Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030)
- Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 (StEP MoVe)
- Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)
- Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040)
- Handbücher Barrierefreies Bauen Berlin – Design for all und Konzept Barrierefrei

Bezirkliche Planungen, Konzepte und Umsetzungsinstrumente

- Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin Abt. Schule, Sport, Weiterbildung, Kultur und Facility Management (2017): **Schulentwicklungsplan 2017 bis 2021 Marzahn-Hellersdorf**
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2023): **Handlungskonzept BENN Marzahn Süd**
- Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin Abt. Schule, Sport, Weiterbildung, Kultur und Facility Management (2023): **Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung (SEP) des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf von Berlin für die Schuljahre 2023-2028**
- Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin Abt. Jugend, Familie und Gesundheit (2023): **Marzahn-Hellersdorfer Kindertagesstättenentwicklungsplan 2023/2024 - 2027/2028**

Im Auftrag des Bezirksamts Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt erstellte Konzepte:

- STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (2021): **Handlungskonzept - auf dem Weg zu einem barrierefreien und inklusiven Quartier, Marzahn – Springpfuhl/Südspitze.**
- stadt.menschen.berlin GmbH (2024): **Angstfreie Räume Springpfuhl. Konzept zur Reduzierung von Angsträumen.**

- STADTLANDPROJEKTE & palowski architektur (2023): **Städtebauliche Studie für den Helene-Weigel-Platz.**
- Gruppe Planwerk/Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft/Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf (2024): **Mobilitätskonzept Springpfuhl mit Schwerpunkt Helene-Weigel-Platz.**
- UmbauStadt PartGmbH, Fugmann Janotta und Partner PartG mbB (2024-25): **Bereichsentwicklungsplanung für Berlin-Marzahn. Strategische Rahmenplanung und Nutzungskonzept. Entwurfsstand.**
- Jahn, Mack (2024-25): **Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo). Entwurfsstand**
- LOKATION:S Gesellschaft für Standortentwicklung mbH (2022): **Wirtschaftsflächenkonzept Marzahn-Hellersdorf.**

Die Ergebnisse der gebietsbezogenen Auswertung der Planungen und Konzepte sind jeweils in Kapitel 3. Analyse aufgeführt.

3. Analyse

3.1 Stadtgestalt, Bau- und Raumstruktur, Nutzungsstruktur

Stadtgestalt

Das Untersuchungsgebiet Marzahn Süd ist überwiegend von Wohn- und Mischnutzung geprägt. Die Wohnbebauung besteht fast ausschließlich aus Plattenbauten der späten 1970er und 1980er Jahre, die in Form von Punkthochhäusern und Wohnscheiben realisiert wurden. Soziale Infrastruktur und die öffentliche Verwaltung sind zumeist in ein- bis viergeschossigen Solitären untergebracht. Entlang der östlichen Seite des Untersuchungsgebiets grenzt ein Einfamilienhausgebiet an, das sich durch eine aufgelockerte Bauweise und geringere Bebauungsdichte deutlich vom Untersuchungsareal abhebt. Der Betrachtungsraum ist besonders durch diese Abgrenzung deutlich als zusammenhängende Siedlungsstruktur erkennbar. Dazu trägt auch ein Grünzug bei, der sich vom nördlichen Bereich bis in den Süden erstreckt und verschiedene Teile des Quartiers miteinander verbindet.

Die Begrenzung des Gebiets ist deutlich durch prägnante Verkehrsachsen geprägt. Südlich und westlich wird das Untersuchungsgebiet von der Märkischen Allee und die kurz dahinter folgenden S-Bahn-Gleise (S-Bahnhöfe Springpfuhl und Poelchaustraße) begrenzt. Nördlich bildet die Landsberger Allee eine städtebauliche Kante; östlich der Allee der Kosmonauten. Hauptverkehrswege innerhalb des Untersuchungsraums untergliedern das Gebiet in drei Teile: das Gebiet nördlich der Poelchaustraße, der Bereich zwischen Poelchaustraße und der Allee der Kosmonauten sowie den Abschnitt südlich der Allee der Kosmonauten. In allen drei Abschnitten dominiert Wohnnutzung, ergänzt durch einzelne soziale Einrichtungen wie Bildungseinrichtungen, Kitas oder Sportstätten und Nahversorgungsangebote.

Das Verwaltungs- und Geschäftszentrum liegt mittig im Untersuchungsgebiet rund um das Zentrum Helene-Weigel-Platz. Dort befinden sich eine Einzelhandelskonzentration, das Alte Rathaus sowie eine Schwimmhalle, Bibliothek und Gesundheitseinrichtungen. Auch gute Erholungsmöglichkeiten sind vorhanden: im angrenzenden Springpfuhlpark befindet sich das Stillgewässer Springpfuhlteich und die damit verknüpften Regenwasser- und Entwässerungsstrukturen. Die

grüne Infrastruktur des Springpfuhlparks und des angrenzenden Akazienwäldchen mit Baum- und Rasenbeständen sowie begleitenden Grünzügen und Straßenbäumen bieten Potenzial für Klimaresilienz und Biodiversität.¹⁷

Während sich das Untersuchungsgebiet von der Grundflächenzahl (GRZ) mit Werten von 0,1 bis 0,4 nicht merklich von der Umgebung abhebt, weist die Geschossflächenzahlen (GFZ) einen deutlichen Unterschied auf: mit einer GFZ von 0,2-2 liegt der Untersuchungsraum im gesamtstädtischen Vergleich zwar im Mittelfeld, hebt sich aber deutlich von den angrenzenden Wohngebieten ab. Diese weisen einen Wert von 0,05-0,4 auf.¹⁸

Auffällig in der Stadtgestalt ist neben der homogenen Architektur die Vielzahl an PKW-Parkplätzen (siehe Anhang 9 – Analyse Individualverkehr). Im Untersuchungsgebiet ist das Parken im öffentlichen Raum größtenteils ohne Einschränkungen erlaubt, lediglich wenige Zonen sind mit zeitlichen oder personenbezogenen Parkbeschränkungen versehen. In einzelnen Straßenzügen wird ein Parkverbot ausgewiesen. Das Untersuchungsgebiet verfügt über acht großangelegte öffentliche Parkplätze, die sich überwiegend an den Haupterschließungsstraßen befinden. Der ruhende Individualverkehr prägt damit vor allem die Erschließungsbereiche, während er innerhalb der Wohnquartiere eine deutlich geringere Rolle spielt.¹⁹

Im Untersuchungsgebiet gibt es eine denkmalgeschützte Anlage: Das Alte Rathaus Marzahn (Sitz der Bezirksverwaltung Marzahn-Hellersdorf; seit 2025 in Sanierung) am Stadtplatz Helene-Weigel-Platz und die Bronzefiguren am davorliegenden Kaskadenbrunnen sind seit 2008 als Baudenkmal unter Schutz gestellt (vgl. 2.3 Historische und stadträumliche Entwicklung).²⁰

Bau- und Raumstruktur, Bausubstanz

Die Bau- und Raumstruktur des Untersuchungsraums Marzahn Süd ist durch eine Kombination aus hohen und niedrigen Wohnhäusern charakterisiert. Die Geschosszahl variiert von fünf bis über zehn Etagen (siehe Anhang 6 – Analyse Gebäudegeschosse). Alleinstehende Gebäude, die meist Gemeindebedarfsflächen

¹⁷ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2025): Flächennutzungsplan (FNP). <https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/flaechennutzungsplanung/flaechennutzungsplan-fnp/> (Zugriff: 11.03.2025).

¹⁸ Umweltatlas Berlin (2019): Städtebauliche Dichte. <https://www.berlin.de/umweltatlas/nutzung/staedtebauliche-dichte/2019/karten/> (Zugriff: 07.03.2025).

¹⁹ Umweltatlas Berlin (2025): Parken im Straßenraum. <https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp> (Zugriff: 12.03.2025).

²⁰ Landesdenkmalamt Berlin (2024): Denkmalliste. <https://www.berlin.de/landesdenkmalamt/denkmaale/liste-karte-datenbank/denkmalliste/> (Zugriff: 07.03.2025).

wie soziale Einrichtungen und Geschäfte beherbergen, sind mit ein bis fünf Geschossen eher niedrig. Besonders auffällig sind die drei Doppel-Punkthochhäuser am Helene-Weigel-Platz 6-7, Helene-Weigel-Platz 13-14 und Allee der Kosmonauten 67/69, die mit über 20 Stockwerken markante Hochpunkte bilden.

Ein weiterer Hochpunkt an der Südspitze wurde 2004 als erstes Wohnhaus in Marzahn-Hellersdorf zur Leerstandbeseitigung abgerissen.

Das Alter der Bebauung reicht größtenteils in die späten 1970er Jahre zurück, wobei der Großteil der Gebäude zwischen 1977 und 1980 errichtet wurde. Einzig die Gebäude rund um den Helene-Weigel-Platz, einschließlich des Alten Rathauses, des Gesundheitszentrums und der Schwimmhalle, wurden in den Jahren 1981 bis 1990 gebaut. Die Bebauung entlang der Allee der Kosmonauten (Hausnummern 61/63 sowie 83 – 119) stammt aus den 1990er Jahren.²¹ Einzelne Gebäude des Einzelhandels und zur Nachverdichtung sind jüngeren Ursprungs.

Die Bewertung der Gebäudesubstanz im Untersuchungsgebiet erfolgte im Rahmen der Bestandsaufnahme und stützt sich überwiegend auf das äußere Erscheinungsbild, wie den Zustand von Fassaden und Fenstern. Insgesamt sind die privaten Gebäude größtenteils in einem guten Zustand und überwiegend bereits saniert worden. Im Rahmen der Erstellung des ISEKs wurden Interviews mit der degewo AG sowie der BUWOG Bauträger GmbH (Developer der Vonovia Bestände) geführt, welche einen guten Sanierungszustand ihrer Wohnbestände angegeben haben. Die großräumig angelegten Stellplätze stellen Potentialflächen für eine mögliche Nachverdichtung oder, sofern nicht zu sehr verkehrslärmbelastet, für die Qualifizierung als Grün- und Freiflächen dar. Entwicklungsmöglichkeiten für eine Nachverdichtung bieten die großen Stellplatzanlagen an der Märkischen Allee und Poelchaustraße, für welche bereits grobe Planungen vorliegen (vgl. Eigentümerstruktur).²² Bei allen Nachverdichtungsmaßnahmen ist sowohl auf den Erhalt der stadtbildprägenden Merkmale der Großsiedlung als auch auf den Schutz ökologisch wertvoller Stadtnaturflächen zu achten. Eine übermäßige Überformung könnte nicht nur zu einem Verlust der historischen Identität führen, sondern auch die Entwicklung wichtiger Grünflächen im Untersuchungsgebiet beeinträchtigen.

Nutzungsstruktur

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) für Berlin weist den Großteil der Flächen im Untersuchungsgebiet Marzahn Süd als Wohnbauflächen (W1, GFZ über 1,5)

²¹ Umweltatlas Berlin (2018): Gebäudealter der Wohnbebauung. <https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp> (Zugriff: 12.03.2025).

²² BUWOG Bauträger GmbH: Interview am 11.06.2025.

aus. Die Einzelhandelskonzentration am Helene-Weigel-Platz ist als gemischte Baufläche (M2) ausgewiesen.

Die Straßenzüge Märkische Allee und Landsberger Allee sind als übergeordnete Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Die Trasse der S-Bahn-Linien S7 und S75 sind als Bahnflächen gekennzeichnet, an ihr liegen zwei S-Bahnhöfe. Als Gemeinbedarfsflächen sind die Flächen entlang der Märkischen Allee nördlich der Poelchaustraße und die Flächen an der Südspitze gekennzeichnet. Bei erstgenannten Flächen sind die Polizei Direktion 3 (Ost) und das Viktor-Klemperer-Kolleg verortet. Auf den Flächen an der Südspitze ist ebenfalls eine Schule gekennzeichnet, dieser Standort ist aktuell ein Vorhaltestandort. Weitere im FNP dargestellte Schulstandorte sind die Grundschule unter dem Regenbogen und der Internationale Lomonossow-Campus. Die Schwimmhalle Helene-Weigel-Platz ist als Sport und das Alte Rathaus Marzahn als Verwaltung jeweils mit einem Lagesymbol verortet. Des Weiteren ist das gesamte Gelände östlich der Allee der Kosmonauten, wo das Wilhelm-von-Siemens-Gymnasium und Sporthalle, die Hans-Werner-Henze-Musikschule, die Schule am Pappelhof und das Theodorus Behindertenzentrum beheimatet ist, als Gemeindebedarfsfläche mit hohem Grünanteil eingezeichnet. Als Frei- und Wasserflächen zeigt der FNP außerdem den Springpfuhlpark und den *Heinz-Graffunder-Park* (Parkanlage) sowie die Sportanlage der Fortuna Marzahn (Sport) an. Des Weiteren werden Grünverbindungen im FNP dargestellt.

Angrenzend an das Untersuchungsgebiet befinden sich übergeordnete Verkehrsstraßen und Wohnbauflächen (W3 und W4) mit entsprechend geringerer baulicher Dichte.

Der Bahnbereich entlang der Märkischen Allee ist im FNP als Bahnfläche ausgewiesen und dient als Vorhaltfläche für die Realisierung der Nahverkehrstangente (NVT) Ost. Für die Schaffung zusätzlicher Gleise und eines Bahnsteigs werden mindestens 15 bis 20 Meter an zusätzlicher Fläche östlich der bestehenden Gleise benötigt. In diesem Kontext ist auch eine entsprechende Verbreiterung der Brücke der Allee der Kosmonauten über die S-Bahn vorgesehen. Derzeit sind die Flächen entlang der Märkischen Allee für Zwischennutzungen (Einzelhandelsmarkt und Tankstelle) vergeben. Der Bau der NVT Ost wird voraussichtlich die Mobilitätssituation in Marzahn Süd positiv beeinflussen, etwa durch eine Verdichtung des Fahrplans und die Aufwertung des Bahnhofs Springpfuhl als wichtigen Umsteigepunkt mit einer direkten S-Bahnanbindung an Bernau. Eine Realisierung in den nächsten 15 Jahren erscheint jedoch sehr unwahrscheinlich, weshalb diese Maßnahme im ISEK vorerst nicht berücksichtigt wird.²³

²³ Senatsverwaltung Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt: Interview am 19.06.2025.

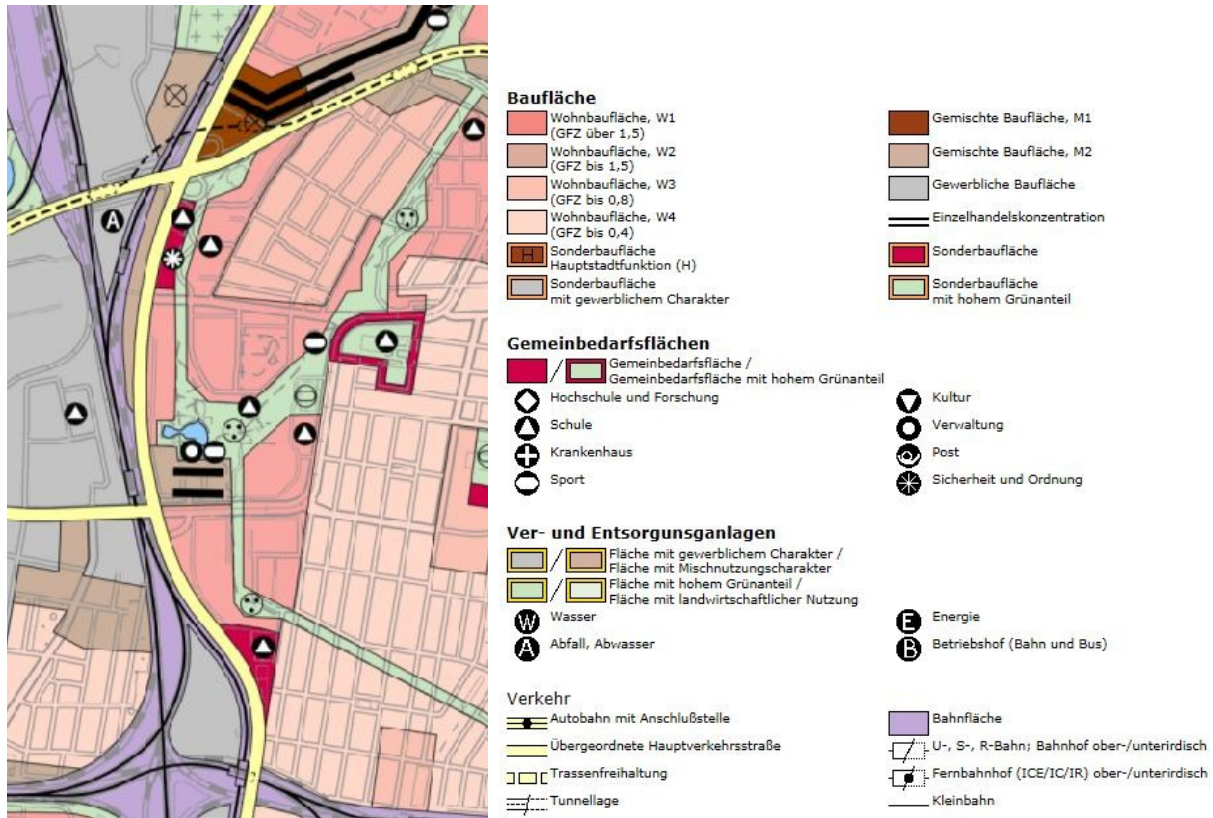


Abbildung 8: Ausschnitt Untersuchungsgebiet Flächennutzungsplan Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Dem Untersuchungsgebiet sind insgesamt zehn Bebauungspläne (B-Pläne) zugeordnet. Die B-Pläne 10-53 und 10-14VE sind bereits rechtskräftig festgesetzt.²⁴ Der B-Plan 10-14VE stellt einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan dar, der im Jahr 2007 für die Errichtung des Nahversorgungszentrums Poelchaustraße (u.a. Kaufland) verabschiedet wurde.²⁵ Der Bebauungsplan 10-53 Märkische Allee legt Flächen für ein Gewerbegebiet, allgemeine Wohngebiets- und Verkehrsflächen fest.

Derzeit befinden sich noch acht weitere B-Pläne im Verfahren: 10-25 (Bruno-Baum-Str./ Poelchaustraße), 10-124 (Helene-Weigel-Platz West), 10-125 (Helene-Weigel-Platz Ost), 10-65 (Allee der Kosmonauten 73/79), 10-71 (Allee der Kosmonauten 119A ff.), 10-113 (Marchwitzastraße 29-31), 10-66 (Marchwitzastraße 47/49) und 10-81bG (Einzelhandel). Zwei davon (10-124 und 10-125) betreffen das Gebiet

²⁴ Umweltatlas Berlin (2004): Bebauungspläne, vorhabenbezogene Bebauungspläne (Geltungsbereiche). <https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp> (Zugriff: 12.03.2025).

²⁵ Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin (2025): Bebauungsplan 10-14VE Planzeichnung. <https://www.berlin.de/ba-marzahn-hellersdorf/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/bebauungsplaene/artikel.759932.php> (Zugriff: 14.03.2025).

rund um den Helene-Weigel-Platz (vgl. Bau- und Raumstruktur). Der Bebauungsplan 10-81bG erstreckt sich auf die Bereiche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Ortsteil Marzahns (BZR Marzahn Mitte und BZRP Marzahn Süd und dient der Steuerung des Einzelhandels. Das zentrale Ziel des Bebauungsplans 10-81bG ist die Erhaltung und Weiterentwicklung der Ortsteilzentren Mehrower Allee und Helene-Weigel-Platz, des Stadtteilzentrums Marzahner Promenade sowie der Nahversorgungszentren Brodowiner Ring und Am Anger als zentrale Versorgungsbereiche. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan, der ausschließlich Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels enthält. Weitere Festlegungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung oder den Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen.²⁶ Im Zuge der laufenden Entwicklungsprozesse besteht die Gefahr, dass bei einer einseitigen Ausrichtung auf privatwirtschaftliche Interessen gemeinwohlorientierte Nutzungen zurückgedrängt werden. Eine sozialverträgliche Steuerung der baulichen Entwicklungen ist daher wichtig, um eine ausgewogene Nutzungsmischung langfristig zu sichern.

²⁶ Beteiligung in Umweltfragen (2019): Bebauungsplanverfahren 10-81b G „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn, Bereiche M2/M3/M4 Marzahn“. <https://umweltbeteiligung-berlin.de/content/bebauungsplanverfahren-10-81b-g-steuerung-des-einzelhandels-im-bezirk-marzahn-hellersdorf> (Zugriff: 14.03.2025).

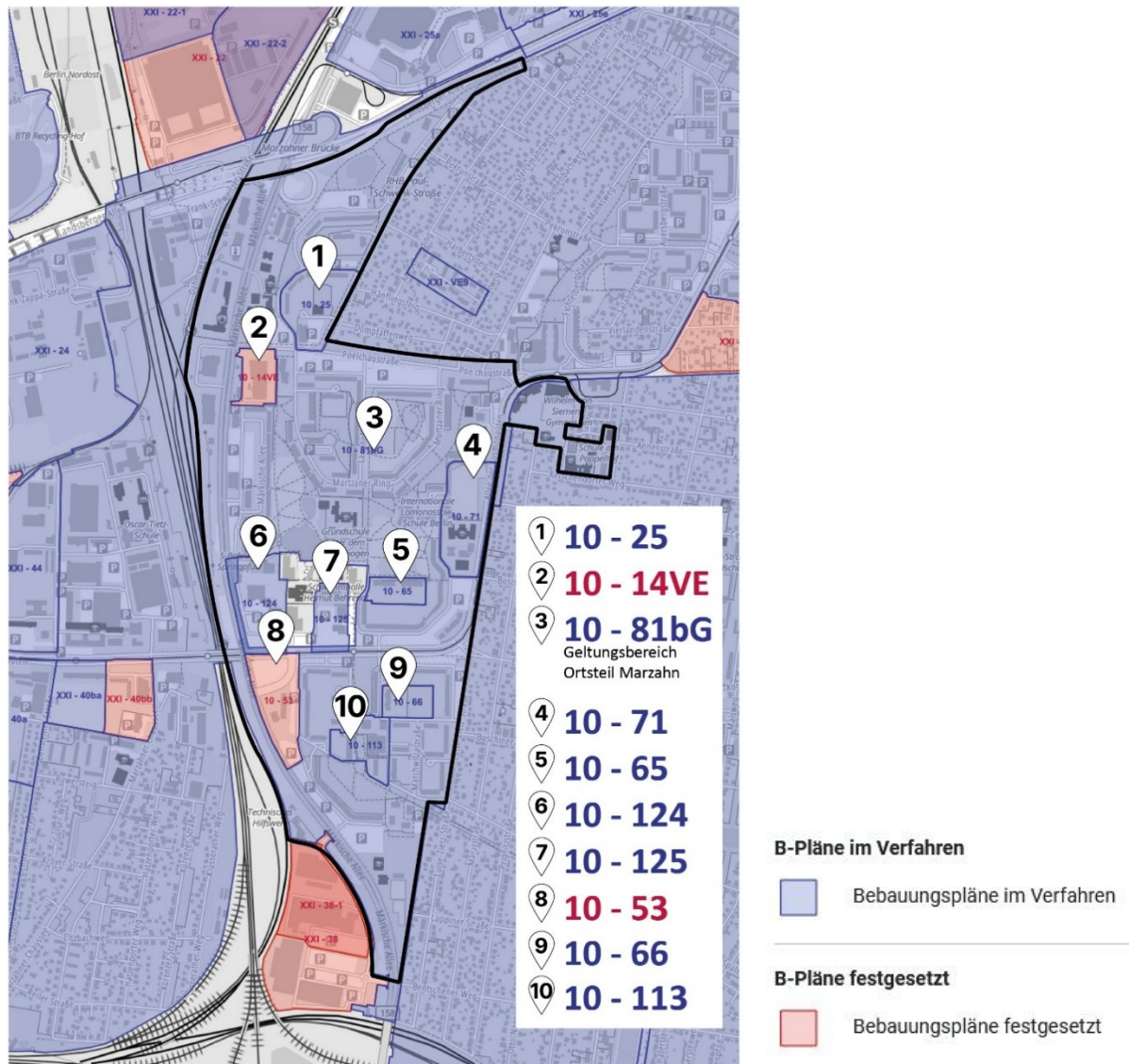


Abbildung 9: Bebauungsplanverfahren im Untersuchungsgebiet, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen; Nummerierung ergänzt

Stärken, Chancen, Schwächen und Risiken Stadtgestalt, Bau- und Raumstruktur, Nutzungsstruktur

Stärken	Schwächen
+ historische Großsiedlungsstruktur: Springpfuhl als 1. Bauabschnitt als bedeutendes Zeugnis des DDR-Städtebaus + unterschiedliche Bauformen (z. B. Punkthochhäuser, Wohnscheiben) und stadtraumprägende Grünanlagen schaffen eine klare städtebauliche Ordnung + Altes Rathaus Marzahn und der Brunnen der Generationen (Rolf Biebl) als Zeichen starker historischer Identität und die Einzigartigkeit des Quartiers + gleichmäßig verteilte soziale Infrastruktur, vielfach gut in die internen Grünzüge integriert und wohnortnah erreichbar + Ortsteilzentrum Helene-Weigel-Platz übernimmt zentrale städtebauliche und funktionale Rolle als Quartiersmittelpunkt mit hoher Bedeutung für Verwaltung & Versorgung + städtebauliche Struktur bietet gute Grundlage für Fuß- und Radverkehr + hoher Grünanteil trotz hoher baulicher Dichte + überwiegend guter bis mittlerer Bauzustand des Wohnungsbestandes	- fragmentiertes Stadtgefüge durch Barrierewirkung stark befahrener Verkehrsachsen (z. B. Poelchaustraße und Allee der Kosmonauten) und unzureichende Verknüpfung der Quartiere - öffentlicher Raum ist stark von ruhendem Individualverkehr geprägt (Parken am Fahrbahnrand, viele großräumig angelegte Stellflächen) - hoher Umstrukturierungs- und Modernisierungsbedarf im öffentlichen Raum des Helene-Weigel-Platzes (Ost und West) - monotone Fassadengestaltung und fehlende gestalterische Vielfalt der Wohnbauten
Chancen	Risiken
+ Laufende Bebauungsplanverfahren (z. B. 10-124, 10-125) eröffnen Chancen zur Steuerung von Nutzungsmischung i. d. Umgebung d. Helene-Weigel-Platz	- Gefahr der Entwertung ortsbildprägender DDR-Bauten im Falle der Nachverdichtung unter Missachtung stadtbildprägender Elemente der Großsiedlung

+ Sanierung des Alten Rathauses leistet Beitrag zur gestalterischen Aufwertung und Stärkung der Ortsidentität mit noch offenem Gestaltungspotential im Keller + große Blockinnenbereiche als Chance für eine gestalterische Qualifizierungen der Aufenthaltsflächen + Potenzial zur sozialverträglichen Wohnraumerweiterung durch Bebauung der versiegelten Stellflächen + Moderate Ausnutzung der bestehenden GFZ-Reserven (0,2–2) bietet Potenzial für eine städtebaulich verträgliche Innenentwicklung + Zukunftsfähige Ergänzung des Bestandes durch innovative Architektur, neue Bauformen (z. B. modulare, flexible Wohn- und Arbeitsräume) und Nutzungsergänzungen	- Überformung und Identitätsverlust der städtebaulichen Großsiedlungsstruktur durch zu starke Nachverdichtung - Überforderung der Integrationsfähigkeit des Untersuchungsraumes durch intensive Verdichtung der Wohnbebauung ohne Qualifizierung und Ausbau der lokalen sozialen Infrastrukturen - Gefahr der Verdrängung gemeinwohlorientierter Nutzungen im Falle einseitiger Ausrichtung auf privatwirtschaftliche Bauvorhaben ohne sozialverträgliche Steuerung - Verkehrsüberlastung und Umweltbelastung bei Nachverdichtung ohne Ausbau des ÖPNV bzw. ohne Priorisierung nachhaltiger Mobilitätsangebote - Beeinträchtigung der Entwicklung von Pionier- und Stadtnaturflächen durch Nachverdichtung und mangelnde Berücksichtigung ökologischer Aspekte (z. B. Vorhaltefläche neben der Marchwitzastraße)
---	--

Tabelle 1: Stärken, Chancen, Schwächen und Risiken Stadtgestalt, Bau- und Raumstruktur, Nutzungsstruktur

3.2 Wirtschafts- und Gewerbestruktur

Wirtschaftsflächenkonzept - Bestandsaufnahme aller Wirtschaftsflächen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf

Im Rahmen der Erstellung des Wirtschaftsflächenkonzepts für Marzahn-Hellersdorf wurde die tatsächliche Flächennutzung umfassend untersucht, um eine präzise Grundlage für die zukünftige Planung der Wirtschaftsflächen im Bezirk zu schaffen.²⁷ Im Konzept werden Aussagen auf gesamtbezirklicher Ebene getroffen und es enthält strategische Empfehlungen zur wirtschaftlichen Entwicklung und

²⁷ LOKATION:S Partnerschaft für Standortentwicklung Liepe+Wiemken Dip.-Ingenieure (2022): Wirtschaftsflächenkonzept Marzahn-Hellersdorf, Berlin.

Nutzung der Gewerbeflächen. Die Bestandsaufnahme umfasst alle im FNP als gewerbliche Bauflächen ausgewiesenen Areale sowie weitere Gewerbeflächen ab 500 m² in Mischgebieten. Solche Flächen sind im Untersuchungsgebiet Marzahn Süd nicht ausgewiesen.

Ein besonderer Schwerpunkt des o.g. Konzepts liegt auf der Identifikation bislang un- oder untergenutzter Potenzialflächen zur wirtschaftlichen Nutzung. Bezirksweit wurden insgesamt rund 122 ha unbebaute un- oder untergenutzte Flächen, etwa 36 ha bebaute, aber untergenutzte Areale sowie 11 ha mögliche Perspektivflächen für wirtschaftliche Nutzungen ermittelt. Eine dieser Perspektivflächen befindet sich im südlichen Bereich des Untersuchungsgebiets; angrenzend an die Märkische Allee. Perspektivflächen sind Areale, die bisher nicht gewerblich genutzt werden und außerhalb der gewerblichen FNP-Kulisse liegen, aber perspektivisch als Standorte für gewerbliche Nutzungen entwickelbar sind. Es handelt sich um eine private Stellplatzanlage. Mittelfristig ist nicht von einer Umnutzung auszugehen.²⁸ In dem Ziel- sowie dem Handlungskonzept zum Bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzept wird dieselbe Fläche zur *Neuentwicklung* ausgewiesen.^{29 30}

Im Untersuchungsgebiet befinden sich am Helene-Weigel-Platz mehrere Bestandsflächen für Einzelhandel (Center am Helene-Weigel-Platz), eine kommerzielle Freizeitnutzung (clever fit Marzahn), sowie eine weitere Fläche für Büro und Dienstleistungen mit einem Versicherungsbüro, zwei Arztpraxen und einem Sanitätshaus.³¹

Südlich des Kreuzungsbereichs Märkische Allee / Poelchaustraße, Poelchaustraße/Bruno-Baum-Straße sowie im Bereich Allee der Kosmonauten 141 werden mehrere Flächen als Einzelhandelsstandorte identifiziert. Zusätzlich liegt auf dem Streifen zwischen der Märkischen Allee und der S-Bahntrasse, nahe der S-Bahnstation Poelchaustraße, eine Fläche mit der Nutzungsbeschreibung „Kfz-naher Einzelhandel und Dienstleistungen“.³²

²⁸ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2020): Bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte (WiKo) Leitaden, Berlin.

²⁹ LOKATION:S Partnerschaft für Standortentwicklung Liepe+Wiemken Dip.-Ingenieure (2022): Wirtschaftsflächenkonzept Marzahn-Hellersdorf, Plan 3 - Zielkonzept: Räumliche Strategien, Berlin.

³⁰ LOKATION:S Partnerschaft für Standortentwicklung Liepe+Wiemken Dip.-Ingenieure (2022): Wirtschaftsflächenkonzept Marzahn-Hellersdorf, Plan 4 - Handlungskonzept: Instrumente und Maßnahmen, Berlin.

³¹ LOKATION:S Partnerschaft für Standortentwicklung Liepe+Wiemken Dip.-Ingenieure (2022): Wirtschaftsflächenkonzept Marzahn-Hellersdorf, Plan 1 – Aktuelle tatsächliche Flächennutzung.

³² LOKATION:S Partnerschaft für Standortentwicklung Liepe+Wiemken Dip.-Ingenieure (2022): Wirtschaftsflächenkonzept Marzahn-Hellersdorf, Plan 1 - Analyse: Aktuelle tatsächliche Flächennutzung, Berlin.

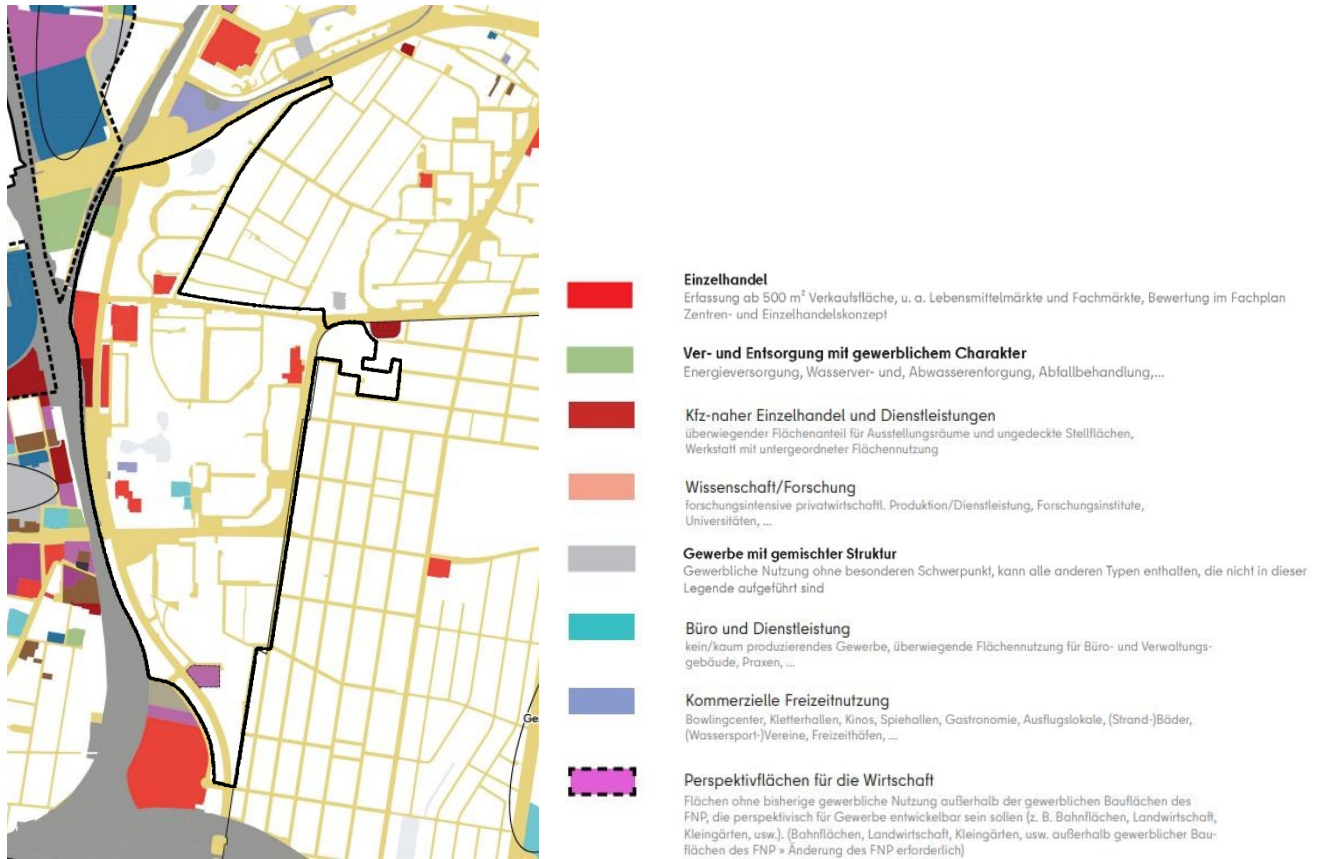


Abbildung 10: Ausschnitt Wirtschaftsflächen Untersuchungsgebiet des Wirtschaftsflächenkonzepts für Marzahn-Hellersdorf, lokation:s (2022); Gebietsgrenze ergänzt

Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie

Der Helene-Weigel-Platz mit der Springpfuhl-Passage ist der zentrale Versorgungsstandort im Untersuchungsgebiet und trägt wesentlich zur Nahversorgung und Belebung von Marzahn Süd bei. Im Stadtentwicklungsplan Zentren (StEP Zentren 2040) wird der Helene-Weigel-Platz als Ortsteilzentrum ausgewiesen. Im StEP Zentren 2030 wurde für den städtebaulichen Bereich ein mittlerer Handlungsbedarf festgestellt, während für den Einzelhandel lediglich ein geringer Handlungsbedarf besteht.³³ Der StEP Zentren 2040 enthält keine Aussagen zu Handlungsbedarfen, allerdings ist davon auszugehen, dass bei Aufenthaltsqualität/Städtebau, Mobilität und Klimaanpassung künftig ein höherer Handlungsbedarf gesehen wird.

Die verkehrsgünstige Lage des Helene-Weigel-Platzes steigert seine wirtschaftliche Attraktivität. Der S-Bahnhof Springpfuhl (Linien S7, S75), die Straßenbahnlinie M8 und die Buslinie 194 gewährleisten eine ausgezeichnete Anbindung. Nahegelegene Parkmöglichkeiten erhöhen die Zugänglichkeit für Besucherinnen und

³³ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2019): Stadtentwicklungsplan Zentren 2030. S.51.

Besucher, gleichzeitig schränkt die hohe Zahl an parkenden Fahrzeugen im süd-östlichen Bereich des Platzes die Aufenthaltsqualität deutlich ein.

Die 1996 eröffnete *Springpfuhl-Passage* wurde von Klaus-Peter Dreß und Karl Wucherpennig im Auftrag der degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH entworfen.³⁴ Sie ist Teil eines architektonischen Ensembles, das das markante Doppelhochhaus Helene-Weigel-Platz 13/14 einschließt. Eine Besonderheit der Passage ist ihre Integration in die angrenzenden Wohngebäude, wodurch eine enge Verzahnung von Wohnen und Gewerbe erreicht werden sollte. Auf einer Gesamtfläche von 4.130 m² bietet die Passage Platz für Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Neben Geschäften für den täglichen Bedarf wie Lebensmittel befinden sich in der Passage medizinische Einrichtungen und Gewerbe für Körper- und Schönheitspflege. Die Zugänglichkeit der Passage ist eingeschränkt, da sie ausschließlich über Rampen oder Treppenanlagen erreichbar ist, was für viele Menschen bereits eine Herausforderung darstellt. Fehlende Aufzüge, enge Türen und das Fehlen taktiler Leitsysteme erschweren vor allem mobilitätseingeschränkten Personen den Zugang und die Nutzung. Zudem fehlt es an behindertengerechten Parkplätzen.

Das 2011 eröffnete *Center am Helene-Weigel-Platz* ergänzt die Springpfuhl-Passage mit einer Gewerbefläche von rund 5.986 m² und bietet eine Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gesundheitsangeboten.³⁵ Das Center umfasst zwei zweigeschossige, winkelförmige Gebäude, die durch eine vorgelagerte Kolonnade und rückwärtige Stellplatzflächen ergänzt werden. Die Gebäude nehmen den aus DDR-Zeiten stammenden Grundriss auf und fassen den Platz räumlich. Perspektivisch soll das Center im Rahmen der Umbauarbeiten am Helene-Weigel-Platz gemäß der städtebaulichen Studie (siehe auch 2.4 Aktuelle städtebauliche Entwicklung) abgerissen und unter Wahrung der Platzkanten neu errichtet werden.

Der dort ansässige Supermarkt trägt zur Nahversorgung der Anwohnerschaft bei. Er fungiert als zusätzlicher Anziehungspunkt für den Platz und generiert eine hohe Frequenz. Weitere Geschäfte wie eine Drogerie, Apotheken, eine Sparkassenfiliale sowie Restaurants und Imbisse decken darüber hinaus gehende Bedarfe ab. Arztpraxen, Optiker und eine Zahnklinik erweitern die Gesundheitsversorgung, während ein Fitnessstudio jüngere und gesundheitsbewusste Zielgruppen anspricht. Diese Mischung aus Einzelhandel, Gesundheits- und Freizeitangeboten stärkt die Gewerbestruktur und bindet Frequenz und Kaufkraft.

Ergänzt wird das Angebot im Ortsteilzentrum (OTZ) durch einen täglich stattfindenden Wochenmarkt, der sich im Bereich der Ost-West-Verbindung zwischen

³⁴ degewo (o.J.): Der Gewerbestandort Helene-Weigel-Platz. <https://www.degewo.de/wachstum/gewerbe/helene-weigel-platz> (Zugriff: 17.12.2024).

³⁵ Wernecke & Jahn Architekten (o.J.): Center am Helene-Weigel-Platz, Berlin. https://www.wernecke-jahn.de/portfolio_page/neubau-helene-weigel-center/ (Zugriff: 17.12.2024).

dem nördlichen S-Bahnhofausgang Springpfuhl und dem Stadtplatz Helene-Weigel-Platz befindet und das Gewerbe zusätzlich belebt und die Funktion als Versorgungszentrum stärkt.

Das Angebotsniveau im gesamten Untersuchungsgebiet ist funktional, jedoch wenig differenziert. Im Dienstleistungsbereich dominieren Friseur- und Kosmetikangebote, während spezialisierte Geschäfte wie Buchläden oder Handwerksbetriebe weitgehend fehlen. Auch die Gastronomie ist mit etwa zehn überwiegend auf Fast-Food ausgerichteten Betrieben wenig vielfältig. Angebote mit Aufenthaltsqualität sowie Konzepte für jüngere Zielgruppen und Familien sind kaum vorhanden, wodurch das Gebiet nur begrenzt belebt wird.

Die medizinische Grundversorgung ist durch zwei Ärztehäuser am Helene-Weigel-Platz und mehrere Einzelpraxen gesichert. Spezialisierte Gesundheitsangebote wie Physiotherapie oder präventive Formate sind jedoch kaum vertreten.

Insgesamt bleibt das Angebotsniveau im Einzelhandel niedrig bis mittel, da der Fokus auf preiswerten, standardisierten Produkten liegt, während hochwertige und spezialisierte Angebote fehlen. Steigende Mieten, Energiekosten und die zunehmende Verlagerung des Konsums auf digitale Plattformen verschärfen die Lage für kleinere Betriebe. In diesem Kontext engagieren sich jedoch lokale Netzwerke wie der Marzahn-Hellersdorfer Wirtschaftskreis (MHWK) und die Gewerbevereinigung Marzahn-Hellersdorf e. V., um den Wirtschaftsstandort zu stärken. Sie fördern den Austausch und die Zusammenarbeit zwischen den ansässigen Unternehmen und unterstützen Innovationen in Bereichen wie Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Elektromobilität (siehe auch 3.8 Akteursstrukturen und Netzwerke).

Tourismus

Das Untersuchungsgebiet Marzahn Süd ist durch seine Funktion als Wohnstandort geprägt und bietet nur einzelne touristische Anziehungspunkte. Dennoch existieren im Untersuchungsgebiet kulturelle und historische Besonderheiten, die im Rahmen einer Tourismusförderung genutzt werden können. Ein herausragendes Beispiel ist der Stadtspaziergang "Plattensammlung – Ein Spaziergang durch die Großsiedlung Marzahn", der die architektonischen und städtebaulichen Besonderheiten des Viertels beleuchtet.³⁶

Die Tour führt zum Teil durch das Untersuchungsgebiet und umfasst innerhalb der Gebietsgrenzen die folgenden Stationen:

³⁶ Komoot, Plattensammlung (o.J.): Ein Spaziergang durch die Großsiedlung Marzahn, Tour 1. https://www.komoot.com/de-de/tour/1628525514?share_token=al0Snb9MBxoJ8wPXiF1FF1fbFdReo8F12ype6SEDDxEE6BWqTe&utm_campaign=tour_embed&utm_medium=embed&utm_source=dein-marzahn-hellersdorf.berlin (Zugriff: 10.05.2025).

- Das Alte Rathaus Marzahn am Helene-Weigel-Platz, das mit seiner Klinkerfassade und Denkmalschutzstatus einen markanten Auftakt bildet
- Die Schwimmhalle "Helmut Behrendt"
- Der Springpfuhlpark, ein zentraler Erholungsraum mit Skulpturen
- Die Urban-Art-Wandbilder an der Märkischen Allee, die im Rahmen des Berlin Mural Festes 2019 entstanden sind
- Die Punkthochhäuser an der Poelchaustraße, die exemplarisch für den Wohnungsbau der Großsiedlung stehen
- Das Wohnensemble "Wohnwinkel" in der Marta-Arendsee-Straße, das typische architektonische Strukturen der DDR-Ära zeigt

Der Tourismus in Marzahn-Süd bleibt eine Ergänzung der primären Funktionen des Gebiets, bietet jedoch Spielraum, zur wirtschaftlichen Belebung und Identitätsstiftung beizutragen. Naheliegende Attraktionen wie das Eastgate, das Freizeitforum und der Skywalk könnten durch gezielte touristische Maßnahmen besser verknüpft und vermarktet werden. Eine Erweiterung des Angebots, etwa durch Ausschilderungen, mehrsprachige Informationen und thematische Führungen, könnte das touristische Potenzial steigern. Zusätzlich könnten Synergien mit benachbarten Highlights wie den Gärten der Welt geschaffen werden. Das begrenzte Übernachtungsangebot im Gebiet deckt die Nachfrage derzeit ausreichend ab, sodass eine Erweiterung der Übernachtungsmöglichkeiten nicht vorrangig ist.

Stärken, Chancen, Schwächen und Risiken Wirtschafts- und Gewerbestruktur

Stärken	Schwächen
+ Nahversorgung im gesamten Gebiet ist fußläufig erreichbar und deckt grundlegende Alltagsbedarfe verlässlich ab + Integration von Einzelhandel und Dienstleistungen in Wohnbauten (z. B. Springpfuhl-Passage) fördert funktionale Mischung und kurze Wege + Helene-Weigel-Platz als Ortsteilzentrum, das Nah-Versorgungsfunktion mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebot erfüllt	- wenig Angebote für mittlere bis gehobene Konsumbedürfnisse - wenig Fachgeschäfte für z. B. Bücher, Haushaltswaren, Elektronik - Verkürzte Verweildauer durch eingeschränktes Einzelhandelsangebot, nur Nahversorgungsbedarfe werden gedeckt - hohe gewerbliche Leerstandsquote in der Springpfuhl-Passage - Eingeschränkter barrierefreier Zugang zum Gewerbe durch ungeeignete Rampen, schwere Türen und fehlende taktile Leitsysteme

+ Gesicherte medizinische Grundversorgung, insbesondere durch die zwei Ärztehäuser am Helene-Weigel-Platz + Ergänzung der Nahversorgung und Belebung des Helene-Weigel-Platzes durch Wochenmarkt + geringe gewerbliche Leerstandsquote (Ausnahme: Springpfuhl-Passage)	- Mangelnde Barrierefreiheit im Inneren von Dienstleistungs- und Gewerbebauten (z. B. fehlende Aufzüge, enge Türen, unzureichende Bewegungsflächen) - Unzureichende Erreichbarkeit gewerblicher Angebote durch defekte Zuwegungen, schlechte Beleuchtung und fehlende behindertengerechte Parkplätze - Mangel an kommerziellen Freizeit- und Unterhaltungsangeboten - bestehende Sehenswürdigkeiten wie z. B. das Alte Rathaus entfalten nur geringe touristische Strahlkraft - kaum Übernachtungsmöglichkeiten für private oder geschäftliche Besuche - geringe touristische Besucherfrequenz
Chancen	Risiken
+ Nachverdichtungspotenzial für gewerbliche Nutzungen im Umfeld des S-Bahnhofes Poelchaustraße. (beidseits der Märkischen Allee) + Zunahme der Kaufkraft und Belebung des Gewerbes durch bauliche Verdichtung und veränderte Einwohnerstruktur + Soziale und funktionale Belebung durch Reaktivierung des Ratskellers + Stärkung des Helene-Weigel-Platzes als urbanes Zentrum durch multifunktionale Nachverdichtung entsprechend der Ergebnisse der städtebaulichen Studie + Ansiedlung kleinteiliger, gemeinwohlorientierter oder kreativer Gewerbe in den Leerständen zur Belebung des Quartiers durch jüngere Zielgruppen	- Einseitige Gewerbebestruktur im Niedrigpreissektor schwächt wirtschaftliche Resilienz des Standortes - steigender Leerstand und Rückgang der Laufkundschaft durch Verlagerung von Einzelhandel und Dienstleistungen auf digitale Plattformen - steigende Kosten (z. B. Gewerbemieten, Energiekosten) bedrohen Wirtschaftlichkeit und Investitionsfähigkeit von Kleingewerbebestrukturen

+ Nähe zu den „Gärten der Welt“, Dorf Alt-Marzahn sowie Landschaftspark Herzberge bieten Potenziale für Tourismus und Naherholung	
---	--

Tabelle 2: Stärken, Chancen, Schwächen und Risiken Wirtschafts- und Gewerbestruktur

3.3 Demografische Entwicklung, Sozialstruktur und Wohnen

Die Auseinandersetzung mit dem Untersuchungsraum auf statistischer Ebene ist nur in Annäherung möglich, da dieser räumlich zwar den PLR Springpfuhl (PLR 12) in Gänze umfasst, die PLR Alt-Marzahn (PLR 13) und PLR Oberfeldstraße (PLR 31) jedoch nur in Teilen. Hinsichtlich der Wohnbevölkerung umfasst das Untersuchungsgebiet den PLR Springpfuhl und Teile des PLR Alt-Marzahn. Östlich integriert der Untersuchungsraum das Wilhelm-von-Siemens-Gymnasium, den Hauptstandort der bezirklichen Musikschule sowie die Schule am Pappelhof. Da jenseits dieser Bildungsinfrastrukturen keine Wohnbebauung aus dem Planungsraum Oberfeldstraße im Untersuchungsraum liegen, finden die Bevölkerungs- und Sozialdaten des PLR 31 im Weiteren keine Berücksichtigung (vgl. Abbildung 4: Darstellung der untersuchungsgebietsnahen Bezirksregionen, Planungsräume und des Ortsteilzentrums Helene-Weigel-Platz,).

Bezüglich der vorausschauenden Entwicklungsdaten werden aus gleichem Grund für den Untersuchungsraum lediglich die Daten des Prognoseraums Marzahn berücksichtigt. Zudem können auch die Daten für die BZR Marzahn Süd nur eine Annäherung an die Dynamiken des Untersuchungsraums bieten, da diese zusätzlich auch die Planungsräume Marzahner Chaussee, Auersbergstraße, Bärenstein und Landsberger Tor umfassen.³⁷

Demographische Entwicklung

Zum Stichtag 31.12.2024 lebten im Planungsraum Springpfuhl 16.216 Personen, in Alt-Marzahn 4.981 Personen.³⁸ Die Bevölkerungszahlen in der Bezirksregion zeigen dabei eine differenzierte Entwicklung: Während Springpfuhl im Vergleich zum Vorjahr (2023) einen leichten Anstieg von 2,1 % verzeichnete, ging die Bevölkerungszahl in Alt-Marzahn leicht zurück. Für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf wird bis zum Jahr 2040 ein relatives Bevölkerungswachstum von 5,1 % prognostiziert,

³⁷ FIS-Broker (o.J.): Geoportal Berlin. <https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp> (Zugriff: 26.05.2025).

³⁸ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2025): Statistischer Bericht A I 5 – hj 2/24, Potsdam. https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/33c9036f104cc704/506649c17098/SB_A01-05-00_2023h02_BE.pdf (Zugriff: 21.05.2025).

dies liegt damit geringfügig über dem berlinweiten Anstieg von 5,0 % im selben Zeitraum.³⁹

Die Altersstruktur beider PLR weist auf eine überdurchschnittlich alte Bevölkerung hin. Im PLR Springpfuhl beträgt der Anteil der über 65-Jährigen 26,8 %, im PLR Alt-Marzahn sogar 28,3 %. Diese Werte liegen deutlich über dem Berliner Durchschnitt von 19,1 %. Gleichzeitig liegt der Anteil der unter 18-Jährigen mit 15,8 % in Springpfuhl und 14,0 % in Alt-Marzahn jeweils unter dem Berliner Vergleichswert von 16,1 %. Auch beim Durchschnittsalter liegen die beiden Räume mit 44,7 bzw. 46,5 Jahren merklich über dem Berliner Durchschnitt (42,8 Jahre) sowie über dem Bezirksdurchschnitt von 43,4 Jahren.⁴⁰

Beide Planungsräume weisen ein negatives Geburtensaldo auf: In Springpfuhl standen 162 Geburten 244 Sterbefällen gegenüber, in Alt-Marzahn 43 Geburten 45 Sterbefällen.⁴¹ Dies verweist auf ein deutliches Geburtendefizit als treibenden Faktor für die natürliche Entwicklung der Altersstruktur der Bewohnerschaft. Prognostisch wird für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf ein Anstieg des Durchschnittsalters auf etwa 44 Jahre bis 2040 erwartet, während der Wert für Gesamtberlin bei 43,2 Jahren liegen soll.⁴²

Die demografischen Trends deuten auf einen bevorstehenden Generationenwechsel im Gebiet Marzahn-Süd hin: Während Geburtendefizit und die hohe Alterung der Bestandsbevölkerung die Altersstruktur allmählich verschieben, schafft der geplante und bereits realisierte Wohnungsneubau Raum für den Zuzug jüngerer Bevölkerungsgruppen. 2023 verzeichnete die Bezirksregion Marzahn-Süd einen Bevölkerungszuwachs von 3,3 % gegenüber dem Vorjahr, unter anderem ermöglicht durch die Fertigstellung von 755 Wohneinheiten.⁴³ Der Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf erwartet auch in den nächsten Jahren Zuzugsimpulse durch demografisch bedingte Wohnungsfreisetzen im Bestand sowie durch familiengeeigneten Neubau – insbesondere im Umfeld des Helene-Weigel-Platzes. Künftig wird die Altersstruktur daher maßgeblich durch die Zusammensetzung der Neuzuziehenden geprägt sein – insbesondere,

³⁹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2022): Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2021–2040, Berlin, S. 11. <https://www.berlin.de/sen/sbw/stadtdaten/stadtweisen/bevoelkerungsprognose-2021-2040/> (Zugriff: 21.05.2025).

⁴⁰ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2025): Statistischer Bericht A I 5 – hj 2/24. Potsdam, S. 5, 25, 37. https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/33c9036f104cc704/506649c17098/SB_A01-05-00_2023h02_BE.pdf, (Zugriff: 21.05.2025).

⁴¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2025): Statistischer Bericht A II – j /24. Potsdam, S. 26. https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/9d61e8c9a80db663/b045031e387a/SB_A02-11-00_2024j01_BE.pdf (Zugriff: 21.05.2025).

⁴² Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2022): Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2021–2040, Berlin, S. 15.

⁴³ Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abteilung Jugend, Familie und Gesundheit (2023): Demografiebericht 2024 Marzahn-Hellersdorf, Beiträge zur integrierten Gesundheits- und Sozialberichtserstattung, S.4 und S.20

wenn es gelingt, Familien mit Kindern und junge Erwachsene durch zielgerichtete Wohnangebote, Infrastruktur und soziale Angebote langfristig zu binden.

Seit 2015 ist das jährliche Wachstum im Bezirk Marzahn Hellersdorf ausschließlich auf eine Zunahme von Menschen mit Migrationshintergrund zurückzuführen, die Zahl der Bewohner ohne Migrationshintergrund ist rückläufig. Im Planungsraum Springpfuhl lebten zum Stichtag 31.12.2024 36,9 % Menschen mit Migrationshintergrund, während dieser Anteil in Alt-Marzahn bei 38,3 % liegt.⁴⁴ Beide Teilräume befinden sich damit über dem Bezirksdurchschnitt von 29,8 %, jedoch unterhalb des gesamtstädtischen Vergleichswerts von 41,1 %.⁴⁵ Der Anteil an Ausländern liegt in den beiden Planungsräumen des Untersuchungsgebietes bei circa einem Viertel der Bewohner (Springpfuhl: 23,3%, Alt-Marzahn: 26,2 %).⁴⁶

Zudem leben im Untersuchungsgebiet, speziell im Planungsraum Springpfuhl, eine besonders große Zahl an Menschen mit Behinderungen – rund 3.181 Personen, also fast ein Fünftel der Bewohnenden. Zwei Drittel von ihnen sind schwerbehindert, häufig mit erheblichen oder außergewöhnlichen Gehbehinderungen, so dass über 150 Rollstuhlnutzende hier zuhause sind. Angesichts der älteren Bevölkerungsstruktur, nicht erfasster Behinderungen und temporärer Mobilitätseinschränkungen dürfte die tatsächliche Zahl der Menschen mit eingeschränkter Beweglichkeit noch deutlich höher liegen.⁴⁷

Diese Entwicklung verdeutlicht die Notwendigkeit auch baulich die Inklusionsfähigkeit des Quartiers stärker in den Blick zu nehmen und gleichzeitig das Quartier für zuziehende junge Familien attraktiv zu gestalten.

Sozialstruktur

Die soziale Lage in den PLR Springpfuhl und Alt-Marzahn ist geprägt von einer Mischung aus Stabilität und strukturellen Herausforderungen. Ein hoher Anteil der Bewohner lebt langfristig im Gebiet: 69,7 % der Menschen in Springpfuhl und 67,7 % in Alt-Marzahn wohnen bereits seit mindestens fünf Jahren an ihrer Adresse – beides Werte, die über dem Berliner Durchschnitt von 65,2 % liegen.⁴⁸ Dies kann als Ausdruck einer gewissen Quartierstabilität gewertet werden.

⁴⁴ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2025): Statistischer Bericht, Einwohnerregisterstatistik Berlin 31. Dezember 2024, Bestand - LOR-Planungsräume, S.25.

⁴⁵ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2025): Statistischer Bericht A I 5 – hj 2/24, Potsdam. https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/33c9036f104cc704/506649c17098/SB_A01-05-00_2023h02_BE.pdf (Zugriff: 21.05.2025).

⁴⁶ ebd.

⁴⁷ STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (2021): Handlungskonzept - auf dem Weg zu einem barrierefreien und inklusiven Quartier Marzahn – Springpfuhl/Südspitze, S.28.

⁴⁸ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2023): Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2023 – Tabelle 4.1. Kontextindikatoren, Berlin.

Der Anteil an SGB II-Beziehenden lag im Jahr 2022 bei 11,4 % in Springpfuhl und 9,7 % in Alt-Marzahn. Während Alt-Marzahn damit leicht unter dem berlinweiten Mittelwert von 10,5 % liegt, liegt Springpfuhl geringfügig darüber.⁴⁹ Die Kinderarmutsquote lag bei 26,5 % in Springpfuhl und 23,1 % in Alt-Marzahn, beide Werte überschreiten den Berliner Durchschnitt von 22,4 % und unterstreichen die sozialen Herausforderungen im Bereich der Teilhabe junger Menschen.⁵⁰

Die Arbeitslosenquote unter den SGB II-Beziehenden betrug 2022 in Springpfuhl 4,55 % und lag damit knapp unter dem Berliner Durchschnitt von 4,64 %. Auffällig ist jedoch die unterschiedliche Dynamik der Teilräume: Während der berlinweite Durchschnitt einen Rückgang um 0,71 %punkte aufwies, sank der Wert in Springpfuhl nur geringfügig um 0,14 %punkte. In Alt-Marzahn hingegen stieg die Arbeitslosenquote im gleichen Zeitraum um 1,87 %punkte an – eine negative Abweichung gegenüber dem Mittelwert der Berliner Planungsräume, der bei –0,63 %punkten lag.⁵¹

Die Kontextindikatoren des Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2023 bieten weitere Einblicke in die soziale Infrastruktur und Wohnsituation. So liegt der Anteil städtischer Wohnungen in Springpfuhl bei 31,47 % und damit deutlich über dem Berliner Durchschnitt von 16,75 %. Auch Alt-Marzahn mit einem Anteil von 19,35 % weist eine überdurchschnittliche Versorgung mit kommunalem Wohnraum auf.⁵² Die durchschnittliche Zahl an Wohnräumen je Person liegt mit 2,07 in Springpfuhl und 2,03 in Alt-Marzahn jeweils über dem Berliner Durchschnitt von 1,81.²² Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person fällt mit 35,11 m² in Springpfuhl und 36,92 m² in Alt-Marzahn zwar im Vergleich zu anderen Planungsräumen mit Großwohnsiedlungsstrukturen überdurchschnittlich aus (Gropiusstadt-Ost: 33,84 m² und Gelbes Viertel: 31,16 m²) bleibt aber unter dem Berliner Durchschnitt von 39,01 m².⁵³ Die Durchschnittswerte deuten auf eine differenzierte Haushaltsstruktur hin, erlauben jedoch keine eindeutigen Rückschlüsse auf die Zusammensetzung der Haushalte. Plausibel ist eine Überlagerung unterschiedlicher Wohnsituationen, etwa von älteren Ein- oder Zweipersonenhaushalten mit vergleichsweise hoher Pro-Kopf-Wohnfläche und Familienhaushalten mit geringerer Wohnfläche pro Person.

⁴⁹ GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH & Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2023): Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2023 – Statusindikatoren, Berlin.

⁵⁰ ebd.

⁵¹ ebd.

⁵² GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH & Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2023): Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2023 – Tabelle 4.1. Kontextindikatoren, Berlin.

⁵³ ebd.

Im Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2023 werden beide Planungsräume dem mittleren Statusindex zugeordnet. Während Springpfuhl eine positive Entwicklung aufweist, wird Alt-Marzahn eine negative Dynamik zugewiesen.⁵⁴ Diese Unterschiede belegen unterschiedliche Entwicklungstendenzen innerhalb des Untersuchungsgebiets, die künftig weiter beobachtet und durch nachhaltige bauliche und soziale Maßnahmen gezielt adressiert werden sollten.

Wohnen

Das Wanderungssaldo ist ein entscheidender Indikator für die Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung und spiegelt übergeordnet die Zu- und Fortzüge in ein Gebiet wider. Im Jahr 2023 zogen 31.553 Menschen nach Marzahn-Hellersdorf, während 24.753 Personen den Bezirk verließen. Daraus ergibt sich ein Wanderungsüberschuss von 6.800 Personen – der zweithöchste in der Geschichte des Bezirks und der höchste im berlinweiten Vergleich. Den bisher höchsten Wanderungsgewinn verzeichnete Marzahn-Hellersdorf im Vorjahr mit 7.922 Personen.⁵⁵ Der Wanderungssaldo zeigt nicht, wie ausgeprägt das Wanderungsgeschehen ist. Aussagekräftiger ist hier die Wanderungsrate, die die Zu- und Fortzüge je 1.000 Einwohnenden betrachtet. Im Vergleich der Berliner Bezirke lag Marzahn-Hellersdorf dabei – gemeinsam mit Steglitz-Zehlendorf – bei den Zuzügen an zweitniedrigster und bei den Fortzügen an niedrigster Stelle.⁵⁶ Da sich die Daten auf den Gesamtbezirk beziehen, sind sie nur eingeschränkt auf das Untersuchungsgebiet übertragbar. Aussagen zu den Ursachen der vergleichsweise geringen Mobilität lassen sich nicht ableiten.

Wohnlage

Die Einstufung der Wohnlage erfolgt laut Berliner Mietspiegel in drei Kategorien: einfache, mittlere und gute Wohnlage. Laut Wohnlagenkarte des Berliner Mietspiegels (2024) wird der Untersuchungsraum im südlichen Teil (bis zur Poelchaustraße) hauptsächlich in mittlere Wohnlage und vereinzelt in einfache Wohnlage kategorisiert. Der nördliche Teil des Gebietes und Teile des Bereichs zwischen Poelchaustraße und der Allee der Kosmonauten werden als einfache

⁵⁴ GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH & Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2023): Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2023, Berlin.

⁵⁵ Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abteilung Jugend, Familie und Gesundheit (2023): Demografiebericht 2024 Marzahn-Hellersdorf, Beiträge zur integrierten Gesundheits- und Sozialberichtserstattung, S.5f.

⁵⁶ Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abteilung Jugend, Familie und Gesundheit (2023): Demografiebericht 2024 Marzahn-Hellersdorf, Beiträge zur integrierten Gesundheits- und Sozialberichtserstattung, S.6

Wohnlage eingestuft.⁵⁷ Im Untersuchungsgebiet überwiegt eine mittlere Wohnlage, die durch eine geschlossene, verdichtete Bauweise und eine durchschnittliche Durchgrünung geprägt ist. Diese Gebiete haben ein moderates Image und bieten eine solide Versorgung mit den notwendigen Einrichtungen. Einfache Wohnlagen, die weniger durchgrünt und stärker vom Lärm betroffen sind, finden sich vor allem in den (nord-) westlichen Bereichen des Untersuchungsgebietes. Diese Lagen zeichnen sich durch eingeschränkte Versorgungsmöglichkeiten und niedrige Bodenrichtwerte aus. Die gezielte Entwicklung dieser Gebiete bietet Potenzial für eine Verbesserung der Wohnqualität und der sozialen Infrastruktur.⁵⁸

Wohnungsmieten und Immobilienpreise

Die mittleren Angebotsmieten aus dem Jahr 2024 betragen in Berlin 15,74 EUR/m²; in Marzahn-Hellersdorf 11,38 EUR/m². Der Bezirk hat damit im berlinweiten Vergleich die niedrigste mittlere Angebotsmiete.⁵⁹ Im Untersuchungsgebiet Marzahn Süd mit den Postleitzahlen 12681, 12685 und 12679 liegen die durchschnittlichen Nettokaltmietpreise zwischen 6,62 Euro und 9,64 Euro und somit unter dem bezirklichen Median.⁶⁰ Auffällig ist zudem, dass 2024 rund 7,2 % aller Wohnungen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf mietpreis- und belegungsgebunden waren. Im Vergleich dazu weist Berlin einen leicht niedrigeren Wert von 6,6 % auf.⁶¹ Die niedrigeren Mieten sind ein Grund für die wachsende Bevölkerungszahl. Gleichzeitig lassen sich auch in den Außenbezirken Prozesse von Verdrängung beobachten.⁶²

Eigentümerstruktur

Im PLR Springpfuhl befindet sich mit rund 63,7 % knapp zwei Drittel des Wohnungsbestandes im Eigentum von gemeinwohlorientierten Eigentümerinnen

⁵⁷ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2024): Wohnlagenkarte Berliner Mietspiegel 2024.

⁵⁸ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2024): Erläuterungen zum Mietspiegel- Wohnlagen. <https://www.berlin.de/sen/wohnen/service/mietspiegel/erlaeuterungen-zum-mietspiegel/wohnlagen/> <https://www.berlin.de/sen/wohnen/service/mietspiegel/erlaeuterungen-zum-mietspiegel/wohnlagen/> (Zugriff: 10.04.2025).

⁵⁹ Investitionsbank Berlin (2024): IBB Wohnungsmarktbericht 2024. <https://www.ibb.de/de/ueberuns/publikationen/wohnungsmarktbericht/2024.html> (Zugriff: 10.04.2025).

⁶⁰ Berlin HYP&CBRE (2024): Wohnungsmarktreport Berlin 2024, S.50. <https://mktg-docs.cbre.com/2299/ef46bcad-614d-4843-bedc-c67b82baee98-192585729/v032024/CBRE%20Berlin%20Hyp%20Wohnmarktreport%20Berlin%202024.pdf> (Zugriff: 10.04.2025).

⁶¹ Investitionsbank Berlin (2024): IBB Wohnungsmarktbericht 2024. <https://www.ibb.de/de/ueberuns/publikationen/wohnungsmarktbericht/2024.html> (Zugriff: 10.04.2025).

⁶² Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Fachbereich Stadtplanung, Bereichsentwicklungsplanung: Interview am 10.06.2025.

und Eigentümern, jeweils zur Hälfte im Eigentum von städtischen Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften (siehe Anhang 3 – Eigentumsstruktur). Der Anteil an Wohnungen im Eigentum von Einzeleigentümerinnen und -eigentümern ist mit 9,0 % gering. Die verbleibenden 27,3 % befinden sich im Eigentum von privaten Wohnungsgesellschaften.

Im PLR Alt-Marzahn zeigt sich ein gegenteiliges Bild: Dort beträgt der Anteil an Einzeleigentümern und Einzeleigentümerinnen 89,0 %. Der Bestand von gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen liegt bei nur rund 5,8 %; 5,2 % des Wohnungsbestandes befinden sich im Eigentum von privaten Wohnungsgesellschaften. Der hohe Anteil an Einzeleigentümerinnen und -eigentümern ist auf die Einfamilienhausbebauung östlich der Bruno-Baum-Straße zurückzuführen, welche zwar Teil des PLR Alt-Marzahns ist, jedoch nicht im Untersuchungsgebiet liegt. In diesem Teil des Untersuchungsgebietes liegen Bestände der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, sowie von Vonovia als privatwirtschaftlicher Wohnungsbaugesellschaft.⁶³

Die größten Wohnbestände im Untersuchungsgebiet gehören der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft *degewo AG* und der privaten *BUWOG Bauträger GmbH* (BUWOG), welche als Tochtergesellschaft der Vonovia deren Bestände entwickelt und verwaltet.

Die *degewo AG* verwaltet im Gebiet Marzahn Süd etwa 7.000 Wohneinheiten, was rund 38 % ihres Gesamtbestands im Bezirk Marzahn-Hellersdorf ausmacht. Die Leerstandsquote im Gebiet ist mit etwa 0,5 % sehr gering und hat in den letzten Jahren kontinuierlich abgenommen. Im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung prüft die *degewo AG* regelmäßig, ob Barrieren in den Bestandsgebäuden abgebaut werden können, beispielsweise durch den Einbau ebenerdiger Aufzüge oder den Zugang ohne Stufen.⁶⁴ In den Eingangsbereichen der Bestandsgebäude mangelt es jedoch oft an geeigneten Abstellmöglichkeiten für Rollatoren oder Kinderwagen, was gerade für mobilitätseingeschränkte Menschen eine alltägliche Hürde darstellt.⁶⁵ Die Umsetzung solcher Maßnahmen ist jedoch wirtschaftlich nicht immer darstellbar und hängt stark vom jeweiligen Objekt ab. Die *degewo AG* verfolgt zentrale Klimaschutzstrategien. Der energetische Zustand des Bestands wird laut Selbstauskunft der AG als sehr gut eingeschätzt. In den 2000er-Jahren wurden z.B. Solarpaneele als Modellprojekte an den Fassaden der Häuser am Helene-Weigel-Platz installiert. Die Höfe der Wohnungsbestände sind öffent-

⁶³ FIS-Broker (2024): Eigentumskonzentration Berlin 2024. <https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp> (Zugriff: 10.04.2025).

⁶⁴ Degewo AG: Interview am 18.06.2025

⁶⁵ STATTAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (2021): Handlungskonzept - auf dem Weg zu einem barrierefreien und inklusiven Quartier Marzahn – Springpfuhl/Südspitze, S.71.

lich zugänglich und könnten im Rahmen von Kooperationsprojekten weiterentwickelt werden. Eine weiterführende Kooperation mit dem Bezirk im Rahmen der Nachhaltigen Erneuerung wird grundsätzlich als möglich angesehen.⁶⁶

Die *BUWOG* verwaltet im Untersuchungsgebiet insgesamt 3.120 Wohneinheiten, davon 2.270 im südlichen Bereich und etwa 850 nördlich der Poelchaustraße. Die energetische Sanierung des Bestands wird von der *BUWOG* künftig als eher sekundär betrachtet, da die vorhandene Effizienz bereits zufriedenstellend ist. Geplant ist die Installation von Solaranlagen auf den Dächern; Dachbegrünungen sind derzeit nicht vorgesehen. Im Rahmen einer Nachverdichtung an der Märkischen Allee ist der Bau von rund 200 Wohnungen auf einer derzeitigen Stellplatzfläche vorgesehen. Zur Kompensation der entfallenden Stellplätze zieht die *BUWOG* die Errichtung einer Quartiersgarage in Erwägung, welche ggf. südlich der Poelchaustraße auf derzeitigen Parkflächen gebaut werden könnte. Es wird geprüft, ob künftig auch Innenhofflächen im Bestand der *BUWOG* bebaut werden können, wodurch die Möglichkeit zur Schaffung zusätzlicher Stellflächen in diesen Bereichen eingeschränkt sein könnte. Im Rahmen einer Konzepterstellung sollte geprüft werden, wie viele Stellplätze durch die neuen Bauvorhaben wegfallen und ob diese im Gebiet anderweitig kompensiert werden können. Die *BUWOG* sieht das Thema Mobilität, insbesondere den ruhenden Verkehr, als einen zentralen Aspekt für das Untersuchungsgebiet an. Eine Parkraumuntersuchung zur Erfassung der Auslastung von Flächen, beispielsweise am Bahnhof, ist in diesem Zusammenhang erforderlich. Zu einer möglichen gemeinsamen Bebauung des Parkplatzes an der Poelchaustraße fanden erste Gespräche mit einer Genossenschaft statt, die jedoch nicht weiterverfolgt wurden. Eine Kooperation zur Gestaltung von Außenflächen im Rahmen des NE-Programms wird von der *BUWOG* grundsätzlich begrüßt.⁶⁷

Stärken, Chancen, Schwächen und Risiken Demografische Entwicklung, Sozialstruktur und Wohnen

Stärken	Schwächen
+ Planungsraum (PLR) Springpfuhl lt. Monitoring Soziale Stadtentwicklung mittlerer Statusindex und positive Dynamik + Anteil an Transferbeziehenden im PLR Alt-Marzahn (9,66 %) liegt unter	- Überdurchschnittlich hohe Altersstruktur (Durchschnittsalter 45,5 Jahre; Anteil > 65 Jahre: PLR Springpfuhl: 26,8 %, PLR Alt-Marzahn: 28,3 %) deutlich über Berliner Mittel - Unterdurchschnittlicher Anteil an Kindern und Jugendlichen (PLR

⁶⁶ Degewo AG: Interview am 18.06.2025.

⁶⁷ *BUWOG* Bauträger GmbH: Interview am 11.06.2025.

dem Berliner Durchschnitt (MW der PLR 10,48 %) + Bestehende Konzepte und Maßnahmen für barrierefreies, altersgerechtes Wohnen und öffentlichen Raum + Moderner Städtebau und Architektur bieten grundsätzlich gute Voraussetzungen für barrierefreies Wohnen + Hoher Anteil an kommunaler Wohnraumversorgung (PLR Springpfuhl: 31,47 %, PLR Alt-Marzahn: 19,35 %) + Wenige Einzeleigentümer und Einzeleigentümerinnen, dadurch ggf. geringerer Abstimmungsbedarf + unterdurchschnittliche Angebotsmieten (6,62–9,64 €/m²) bieten bezahlbaren Wohnraum + Einheitliche Bauweise ermöglicht standardisierbare Lösungen für barrierefreien Umbau von Wohnungen + Teilweise bereits sanierte Eingänge und Aufgänge (z. B. durch Rampen oder Aufzüge)	Springpfuhl: 15,8 %, PLR Alt-Marzahn: 14,0 %) - Kinderarmut über dem Berliner Durchschnitt (Springpfuhl 26,5 %, Alt-Marzahn 23,1 %) verschärft soziale Ungleichheit unter der jungen Generation - Anstieg der Arbeitslosenquote im PLR Alt-Marzahn 1,87 %, PLR Springpfuhl Rückgang um 0,14 % (Mittelwert Berliner PLR 0,63%) (MSS Berlin 2023) - Hoher Anteil an Transferleistungsbeziehenden: In Springpfuhl (11,42 %) (MW der Berliner PLR (10,48 %)) - Geringes Angebot an familienge-rechten, barrierefreien oder gemeinschaftsorientierten Wohnformen - Wohnungsbestand in Teilen nicht stufenlos erreichbar (z. B. durch Hochparterre, kein oder ungeeigneter Aufzug) - Mangel an Abstellräumen für Rollatoren/Kinderwagen in Eingangsbe-reichen des Wohnungsbestands - Fehlende taktile Leitsysteme und kontrastarme Gestaltung in ge-meinschaftlich genutzten Flächen - Wohnungen oft nicht rollstuhlge-recht (z. B. zu enge Badezimmer, fehlende Wendeflächen, Schwellen)
Chancen	Risiken
+ Prognostiziertes Bevölkerungswachstum (+5,1 % bis 2040) schafft Chancen für gezielte Entwicklungsstrategien der lokalen Wohn- und Infrastrukturbestände + Neubauprojekte (über 1.000 WE geplant) bieten Potenzial zur Ansprache neuer, auch jüngerer Zielgruppen und Familien	- Planungsraum Alt-Marzahn lt. Monitoring Soziale Stadtentwicklung mittlerer Statusindex und negative Dynamik (MSS Berlin 2023) - mangelnde Anpassung des Wohnungsbestandes an altersdiverse Bedarfe birgt Gefahr wachsender Exklusion und Vereinsamung - hohe Wohnverweildauer (>5 Jahre) Springpfuhl: 69,7 %, Alt-Marzahn:

+ hoher Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund (Springpfuhl 36,9 %, Alt-Marzahn 38,3 %) schafft Potenzial für interkulturelle Quartiersentwicklung und Vielfalt + Nachverdichtungspotential auf großen Stellplatzflächen, z. B. entlang der Märkischen Allee und Poelchaustraße sowie am Helene-Weigel-Platz + Stabilisierung der sozialen Mischung durch gezielte Steuerung der Preissegmente, etwa durch 50 % geförderten Wohnraum in Neubauprojekten. Generationswechsel im Bestand in den nächsten 5-10 Jahren eröffnet Potenziale für Generationenmischung + Entwicklung klimaresilienter, gemischt genutzter Quartiere durch (Nutzungs-) Nachverdichtung + Barrierefreiheit kann durch gezielte Nachrüstungen (z. B. Rampen, Automattüren) effizient umgesetzt werden + Kooperationsoffenheit großer Bestandshalter (degewo, BUWOG) für gemeinsame Entwicklung und Maßnahmen im Rahmen der nachhaltigen Erneuerung + aktive Steuerungsmöglichkeiten durch hohen Anteil an kommunalen Flächen (insbesondere halböffentliche Hof-Flächen) + Möglichkeit zur Umsetzung von Modellwohnungen und Pilotprojekten Barrierefreiheit mit Vorbildfunktion für Großwohnsiedlungen in Berlin + Weiterentwicklung energetisch modernisierter Bestände als Modellstandort für klimagerechte Qualifizierung in Großwohnsiedlungen	67,7 % kann auf eingeschränkte soziale Mobilität hinweisen - Verdrängungsängste und Konfliktpotenzial: Ängste vor Mietsteigerungen durch Neubauvorhaben, infrastrukturelle Überlastung, Verschattung und steigenden Mieten bei der Nachverdichtung am Helene-Weigel-Platz - fehlende Akzeptanz für neue Bauprojekte erschwert Umsetzung geplanter Maßnahmen und gefährdet sozialen Zusammenhalt - eingeschränkte Mitwirkungsbereitschaft und Finanzierungskraft der Wohnungsunternehmen erschweren barrierefreie Qualifizierung von Teilen des Wohnungsbestands - steigende Sanierungskosten bergen Risiko sozialer Verdrängung vulnerabler Haushalte bei der Umlage auf die Mietkosten - Sanierung ohne barrierefreie Standards mindern die Chance der Entstehung eines Inklusiven Quartiers
--	--

+ Beteiligung von landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften eröffnet Spielraum für kooperative Lösungen im Bestand	
---	--

Tabelle 3: Stärken, Chancen, Schwächen und Risiken Demografische Entwicklung, Sozialstruktur und Wohnen

3.5 Öffentlicher Raum und Grünflächen

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Vielzahl verschiedener öffentlicher Räume und Grünflächen, die in ihrer Größe, Qualität und Nutzungsangeboten variieren. Besonders der Springpfuhlpark, das Akazienwäldchen, Bruno-Baum-Grünzug und der Heinz-Graffunder-Park sind als öffentliche Grünflächen sowie der Helene-Weigel-Platz als Stadtplatz prägend für die Freiraumstruktur des Untersuchungsgebiets. Sie tragen zu einer grundlegend guten Grün- und Freiflächenversorgung im Untersuchungsgebiet bei. Sie bieten Erholungsräume und natürlichen Lebensraum, fördern die Lebensqualität, erhöhen die biologische Vielfalt und spielen mit ihrem Baumbestand eine wichtige Rolle für den Klimaschutz. Deshalb gilt es, die bestehenden Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiets zu sichern und weiter zu qualifizieren.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass Teile des Untersuchungsgebiets bei Starkregenereignissen eine mittlere bis hohe Überflutungsgefahr aufweisen. Laut der Starkregenhinweiskarte ist davon auszugehen, dass insbesondere im nördlichen Bereich entlang der Märkischen Allee, im Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens, am Marzahner Knoten sowie in den Innenhöfen der dortigen Wohnbebauung bei einem extremen Regenereignis mit einer Niederschlagsmenge von 100 cm Überflutungen auftreten würden. In diesen Bereichen könnten Wasserstände von über 100 cm erreicht werden. Dies unterstreicht die erhebliche Gefährdung für Bebauung, Infrastruktur und Freiflächen und verdeutlicht die Notwendigkeit geeigneter Vorsorge- und Anpassungsmaßnahmen.⁶⁸

Öffentliche und private Grün- und Freiflächen

Der *Springpfuhlpark* liegt im Zentrum des Untersuchungsgebiets und prägt als identitätsstiftende Grünanlage maßgeblich die Grünflächenversorgung. Er verbindet den Helene-Weigel-Platz mit den umliegenden Wohngebieten, insbesondere

⁶⁸ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2025): Umweltatlas Berlin - Starkregenhinweiskarte. https://gdi.berlin.de/viewer/main/?Map/layerIds=hintergrund_default_grau&Query=starkregenhinweiskarte# (Zugriff: 12.08.2025).

am Murtzaner Ring, und bindet über seine Wegeführung Schulen, Kitas und Sportanlagen ein. Durch die Nähe zum S-Bahnhof Springpfuhl wird er zudem häufig als Wegeverbindung genutzt, auch unabhängig von seiner Funktion als Naherholungsraum.

Die Anlage entstand in den späten 1970er Jahren rund um den namensgebenden eiszeitlichen Pfuhl und wurde in das städtebauliche Konzept der Großsiedlung integriert. Weitläufige Rasenflächen, verschiedene Gehölzbereiche und Vegetationsstrukturen sowie das Gewässer bieten unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Langfristig soll eine Säuberung des Springpfuhlteichs erfolgen. Ebenfalls erforderlich sind naturschutz- und wasserschutzrechtliche Untersuchungen sowie ggf. die Umsetzung von Maßnahmen zur Regulierung des Wasserstands, zur Regeneration des Uferbereichs und zur Umsetzung ökologischer Maßnahmen.⁶⁹ Ergänzt wird die Anlage durch Spielplätze, Sitzmöglichkeiten sowie eine Fußverkehrsbrücke über den Springpfuhl. Eine Erneuerung im Sinne eines Ersatzneubaus der baufälligen Brücke ist durch die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt geplant. Handlungsbedarf besteht im Bereich der Rampen- und Treppenanlagen zur Brücke, die derzeit nicht barrierefrei ausgebildet sind.⁷⁰

Trotz seiner Qualitäten weist der Springpfuhlpark etliche strukturelle Defizite auf. Viele Eingänge zum Park sind nicht barrierefrei. Vom Helene-Weigel-Platz aus führt eine Rampe neben einer Treppe in das Parkgelände, die für mobilitätseingeschränkte Personen nicht nutzbar ist, da sie eine treppengleiche Steigung hat. Als zentraler Stadtplatz des Untersuchungsgebiets stellt der Helene-Weigel-Platz ein bedeutendes Eingangstor zum Springpfuhlpark dar, dessen barrierefreie Gestaltung eine zentrale Rolle für die zukünftige Umgestaltung spielt.⁷¹ Eine Rampe mit ähnlich hoher Steigung findet sich beim Parkeingang vom Murtzaner Ring, welche für Menschen mit körperlichen Einschränkungen eine große Herausforderung darstellt und von Menschen im Rollstuhl nahezu unüberwindbar ist.⁷² Zudem sind die vorhandenen Wegeverbindungen im Springpfuhlpark durch Baumwurzeln beschädigt. Einige direkte Wege bestehen lediglich aus unbefestigten, wurzeldurchzogenen Trampelpfaden, was für mobilitätseingeschränkte Personen hinderlich ist.⁷³ Darüber hinaus fehlt eine klare Abgrenzung zwischen Fahrrad-

⁶⁹ Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Grünflächenamt: Interview am 16.06.2025.

⁷⁰ Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Fachbereich Stadtplanung, Bereichsentwicklungsplanung: Interview am 10.06.2025.

⁷¹ STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft GmbH (2021): Handlungskonzept - auf dem Weg zu einem barrierefreien und inklusiven Quartier Marzahn – Springpfuhl/Südspitze, S. 32 ff.

⁷² STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (2021): Handlungskonzept - auf dem Weg zu einem barrierefreien und inklusiven Quartier Marzahn – Springpfuhl/Südspitze, S. 33.

⁷³ STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (2021): Handlungskonzept - auf dem Weg zu einem barrierefreien und inklusiven Quartier Marzahn – Springpfuhl/Südspitze, S. 32.

und Fußwegen, was zu Ängsten und Konfliktpotenzial aufgrund der gemeinsamen Nutzung führt.⁷⁴ Der Wegeneubau im Springpfuhlpark ist im Investitionsprogramm des Landes Berlin für die Jahre 2024 bis 2028 für 2029 angemeldet; die Finanzierung ist jedoch nicht gesichert.⁷⁵

Der Park bietet derzeit nur wenige Sitzgelegenheiten. Zusätzliche Sitzmöglichkeiten und multifunktionale Aufenthaltsbereiche würden die Mobilität älterer und mobilitätseingeschränkter Personen verbessern, die soziale Nutzung fördern und das Sicherheitsgefühl stärken. Solche Maßnahmen könnten den Park als Treffpunkt für Austausch und Begegnung attraktiver machen.⁷⁶

Im Springpfuhlpark und rund um den Helene-Weigel-Platz gibt es mehrere unsichere Bereiche, insbesondere bei Dämmerung und Dunkelheit, bedingt durch unzureichende Beleuchtung und unübersichtliche Abschnitte. Wuchernde Vegetation schränkt das Sichtfeld ein und erschwert die Orientierung, wodurch Angsträume entstehen. Besonders in den Wintermonaten, wenn die Sonnenlichtstunden reduziert sind, verstärkt sich dieses Gefühl der Unsicherheit.⁷⁷

Das *Akazienwäldchen* grenzt direkt östlich an den Springpfuhlpark und bildet ebenfalls einen wichtigen Grünraum im Zentrum des Untersuchungsgebiets. Als wohnungsnaher Freiraum erfüllt das Akazienwäldchen vielfältige Funktionen für Erholung, Bewegung und soziale Begegnung. Es wurde durch bereits erfolgte Fördermaßnahmen gestaltet und ist barrierearm zugänglich.⁷⁸ Die Fläche weist neben gepflasterten Wegen auch informelle Wege auf, die sich zwischen Bäumen und Strauchflächen hindurchschlängeln. Anders als der strukturiere Springpfuhlpark ist das Akazienwäldchen mit dem naturbelassenen Baumbestand und einem dadurch waldähnlichen Charakter weniger intensiv gestaltet. Die naturnahe Umgebung leistet aufgrund ihres ökologischen Werts einen wertvollen Beitrag zur Förderung der Artenvielfalt. Stellenweise ist das Akazienwäldchen jedoch zu dicht bewachsen und dadurch nur schwer einsehbar. Dieser Umstand schränkt das Sicherheitsgefühl der Nutzenden ein und verstärkt die subjektive Angst, besonders in der Dämmerung und bei Dunkelheit.⁷⁹

⁷⁴ pad gGmbH, BENN Marzahn Süd: Auskunft per Mail am 08.07.2025.

⁷⁵ Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Grünflächenamt: Interview am 16.06.2025.

⁷⁶ pad gGmbH, BENN Marzahn Süd: Auskunft per Mail am 08.07.2025.

⁷⁷ stadt.menschen.berlin GmbH (2024): Angsträume Springpfuhl. Konzept zur Reduzierung von Angsträumen, Berlin, S. 26 ff.

⁷⁸ STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (2021): Handlungskonzept - auf dem Weg zu einem barrierefreien und inklusiven Quartier Marzahn – Springpfuhl/Südspitze, S. 33.

⁷⁹ stadt.menschen.berlin GmbH (2024): Angsträume Springpfuhl. Konzept zur Reduzierung von Angsträumen, Berlin, S. 45.

Südlich des Akazienwäldchens am Haus am Akaziengrund ist eine Mehrfachnutzung der Freiflächen vorgesehen. Durch die Öffnung der Flächen für verschiedene Zielgruppen wird eine Nutzungsverdichtung angestrebt; eine bauliche Nachverdichtung ist nicht geplant.⁸⁰

Der *Heinz-Graffunder-Park* ist eine öffentliche Grünfläche, die in den 1980er Jahren im südlichen Teil des Untersuchungsgebiets entstanden ist. Hier gibt es verschiedene Spielangebote, einen Brunnen, einen Wasserspielplatz, einen Bolzplatz sowie Kunstobjekte im öffentlichen Raum.⁸¹ Der nach dem DDR-Architekten Heinz Graffunder benannte Park erfüllt nicht nur Erholungs- und Freizeitfunktion, sondern übernimmt auch eine verbindende Funktion zwischen bestehenden und neuen Quartiersbereichen. Aufgrund seiner Lage zwischen der ursprünglichen Wohnbebauung, öffentlicher Infrastruktur, Neubauten und der benachbarten Einfamilienhaussiedlung nimmt er eine Funktion als ein zentrales Gelenk im städtebaulichen Gefüge ein.

Trotz seiner wichtigen Funktion ist der Heinz-Graffunder-Park insgesamt sanierungsbedürftig und weist verschiedene strukturelle Defizite auf, die sowohl die Aufenthaltsqualität als auch die Nutzbarkeit beeinträchtigen. Der Park ist aktuell untergenutzt und bietet noch Potenziale für eine ökologische Aufwertung. Insbesondere der Brunnen, die drei Spielflächen und die Plantsche sind in einem schlechten Zustand und bedürfen Aufwertungsarbeiten. Die Rabattenpflanzungen haben nur geringen ökologischen Wert. Im Rahmen von Qualifizierungsmaßnahmen sollten auch der Spielplatz nördlich des Parks sowie der Platz am Kursana Domizil in die Planung einbezogen werden. Eine Verbesserung der Beleuchtung und der Wegeverbindungen ist erforderlich, um die Aufenthaltsqualität und die Zugänglichkeit des Parks zu erhöhen.⁸²

Der Zugang zum Park ist oftmals durch parkende Fahrzeuge blockiert. Es fehlen geeignete oder intakte Bordsteinabsenkungen, was insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen problematisch ist. Die Möblierung kann als unzureichend eingeschätzt werden – es sind lediglich eine begrenzte Anzahl an Sitzgelegenheiten vorhanden, während barrierefreie Möbel wie z.B. mit dem Rollstuhl unterfahrbare Tische gänzlich fehlen.⁸³

Der „Sonnengarten“ ist eine 600 m² große, gemeinschaftlich genutzte Gartenfläche im Norden des Untersuchungsgebiets im Bruno-Baum-Grünzug. Er entstand 2021 im Rahmen des Projekts „Drei Paradiesgärten für Marzahn-Hellersdorf“ als

⁸⁰ Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Fachbereich Stadtplanung, Bereichsentwicklungsplanung: Interview am 10.06.2025.

⁸¹ STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (2021): Handlungskonzept - auf dem Weg zu einem barrierefreien und inklusiven Quartier Marzahn – Springpfuhl/Südspitze, S. 37.

⁸² Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Grünflächenamt: Interview am 16.06.2025.

⁸³ STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (2021): Handlungskonzept - auf dem Weg zu einem barrierefreien und inklusiven Quartier Marzahn – Springpfuhl/Südspitze, S. 37.

interkulturelles Beteiligungs- und Bauprojekt nahe Gemeinschaftsunterkünften für Geflüchtete und wird von neuen wie langjährigen Anwohnenden gepflegt. Die aus Stadtumbau-Mitteln geförderten Gärten stärken Lebensqualität, Umweltbildung und das Miteinander der Generationen und Kulturen; der Sonnengarten bietet Wildblumenwiesen, Rosenbeete und Aufenthaltsbereiche.⁸⁴

Im Jahr 2022 wurde der Bruno-Baum-Grünzug umfassend erneuert und bietet heute einen attraktiven Grünraum für alle Altersgruppen. Die Neugestaltung umfasst eine neue Wegestruktur, sanierte Spielplätze, Sportbereiche und Quartierstreffpunkte, die in enger Zusammenarbeit mit Anwohnenden und lokalen Akteuren entwickelt wurden. Der Grünzug verbindet den S-Bahnhof Poelchaustraße mit der Marzahner Promenade und erschließt unter anderem eine Kita, ein Kolleg für Erwachsenenbildung, eine Unterkunft für Geflüchtete, eine Beachvolleyballanlage und ein inklusives Fechtzentrum. Auch die barrierearme Spiel- und Grünanlage am Murtzaner Ring wurde 2022 fertiggestellt und erweitert das Bewegungs- und Freizeitangebot im Viertel. Beide Projekte tragen zur Verbesserung der Lebensqualität bei und bieten vielfältige Angebote für Bewegung, Freizeit und Begegnung.⁸⁵

Eine im Rahmen der ISEK-Erstellung durchgeführte Bestandsaufnahme der öffentlichen Grünflächen erfolgte nach einheitlichen Kriterien zu Struktur, Ausstattung, Pflegezustand, Erreichbarkeit sowie Sicherheit und Aufenthaltsqualität. Grundlage bildeten unter anderem die Bewertung der Wegeoberflächen, der Pflegezustand der Vegetation sowie die Ausstattung mit Sitzgelegenheiten, Spiel- und Sportgeräten. Darüber hinaus wurden Aspekte wie Barrierefreiheit, Beleuchtung, Vandalismusspuren und Vermüllung erfasst. Besonders deutlich wurde dabei, dass sowohl im Springpfuhlpark als auch im Heinz-Graffunder-Park ein erheblicher Handlungsbedarf besteht, sowohl in Bezug auf die Wegeinfrastruktur als auch auf Barrierefreiheit, Beleuchtung und Aufenthaltsqualität.

Auch aus der Beteiligung wurde deutlich, dass insbesondere der Springpfuhlpark kritisch gesehen wird. Genannt wurden mangelnde Aufenthaltsqualität, Angsträume durch fehlende Beleuchtung, Vandalismus und Vermüllung sowie ein Mangel an Sitzgelegenheiten. Gleichzeitig betonen viele Rückmeldungen die hohe Bedeutung von Grün- und Freiflächen für die Lebensqualität im Gebiet.

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme wird deutlich, dass die öffentlichen Grünflächen, insbesondere der Springpfuhlpark und angrenzende Grünzüge, eine hohe Bedeutung für das Sicherheitsgefühl und Wohlbefinden der Anwohnenden

⁸⁴ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (o.J.): Paradiesgärten – Gemeinschaftsgärten in Marzahn-Hellersdorf. <https://www.nachhaltige-erneuerung.berlin.de/marzahn-hellersdorf/paradiesgaerten> (Zugriff: 13. Mai 2025).

⁸⁵ Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin (2024): Bruno-Baum-Grünzug mit Paradiesgarten „Sonnengarten“, Einreichung zum Bundespreis Stadtgrün 2024, Berlin. <https://bundespreis-stadtgruen.de/wp-content/uploads/bsg-projektsteckbrief-65a922c824430.pdf> (Zugriff: 27. Mai 2025).

haben. Offene, helle Bereiche, vielfältige Vegetation sowie Kunstobjekte werden als identitätsstiftend wahrgenommen. Gleichzeitig muss der Zustand der Kunst im öffentlichen Raum verbessert werden, da die Skulpturen und Kunstwerke Sanierungs- und Restaurierungsbedarf aufweisen.⁸⁶ Zugleich zeigen die Bestandsaufnahme und die Beteiligung, dass insbesondere Defizite bei Beleuchtung, Einsehbarkeit, Wegequalität und Aufenthaltsangeboten das Sicherheitsempfinden in einzelnen Grünräumen beeinträchtigen.

Stadtplatz

Der *Helene-Weigel-Platz* ist der zentrale Stadtplatz im Untersuchungsgebiet. Benannt nach der österreichisch-deutschen Schauspielerin und Intendantin des Berliner Ensembles ist der Platz sowohl städtebaulich als auch historisch von besonderer Bedeutung. Der Bereich um den Helene-Weigel-Platz wurde als erstes Zentrumsgebiet der Großsiedlung Marzahn konzipiert. Bis heute prägen drei markante Doppelhochhäuser das Erscheinungsbild des städtebaulichen Ensembles und sind durch ihre Fernwirkung bereits aus Richtung Innenstadt deutlich sichtbar. Die Haupteinschließung des Stadtplatzes mit Brunnenanlage, erfolgt über eine rund 500 Meter lange Fußverbindung vom S-Bahnhof Springpfuhl in Richtung Osten. Entlang dieser Achse gruppieren sich öffentliche und private Nutzungen, darunter Einzelhandel, Dienstleistungen, Verwaltungseinrichtungen und Wohnungen (vgl. Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie). Ergänzende Fußwege von der Allee der Kosmonauten binden den Stadtplatz zusätzlich an. Gestalterisch wird dieser zentrale Platzbereich durch Höhenstaffelungen sowie die Brunnenanlage „Brunnen der Generationen“ mit verschiedenen Bronzefiguren geprägt (vgl. 2.3 Historische und stadträumliche Entwicklung). Das Ensemble bildet mit dem denkmalgeschützten Alten Rathaus und den umliegenden öffentlichen Einrichtungen Schwimmhalle, Bibliothek sowie den Einrichtungen zur medizinischen Versorgung das Versorgungszentrum der Großsiedlungsregion Marzahn Süd. Die Planung stammt aus den 1980er Jahren unter Leitung von Heinz Graffunder.⁸⁷

Der Stadtplatz Helene-Weigel-Platz ist im Kontrast zu den abgegrenzten Wohnhöfen im Umfeld ein großmaßstäblicher Stadtraum, der zu den angrenzenden Grün- und Freiräumen transparent und offen ist.⁸⁸ Der als Stadtteilzentrum wahrgenommene Platz ist in seiner baulichen, gestalterischen und funktionalen

⁸⁶ stadt.menschen.berlin GmbH (2025): Angstfreie Räume Springpfuhl. Vertiefende Einblicke von Kindern- und Jugendlichen, Berlin, S. 15 ff.

⁸⁷ STADTLANDPROJEKTE & palowski architektur (2023): Städtebauliche Studie für den Helene-Weigel-Platz, Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung, Berlin, S. 12 ff.

⁸⁸ STADTLANDPROJEKTE & palowski architektur (2023): Städtebauliche Studie für den Helene-Weigel-Platz, Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung, Berlin, S. 12 ff.

Grundstruktur bis heute weitgehend erhalten geblieben, wohingegen es im unmittelbaren Umfeld einige bauliche Veränderungen gab. Der Gebäudekomplex westlich und südlich des Stadtplatzes Helene-Weigel-Platz wurde abgerissen und 2011 durch das Center am Helene-Weigel-Platz und zusätzliche Stellplätze ersetzt. Bei der Gestaltung der Neubauten wurde mit rotbraunem Klinker gestalterisch Bezug auf das Alte Rathaus genommen. Mit der Errichtung der *Springpfuhl-Passage* am Wohnhochhaus Helene-Weigel-Platz 13/14 wurde der Raumquerschnitt der Promenade zwischen Allee der Kosmonauten und Stadtplatz Helene-Weigel-Platz ab 1995/1996 deutlich verengt. Gleichzeitig hat sich die verkehrliche Nutzung der umliegenden Kfz-Stellplätze durch den steigenden Verkehr erheblich intensiviert. Aus südlicher Richtung, von der Allee der Kosmonauten kommend, müssen mehrere Parkreihen gequert werden, bevor der eigentliche Stadtplatz erreicht wird, was die Zugänglichkeit des Stadtplatzes stark beeinträchtigt. Eine klare raumbildende Wegeführung fehlt.

Der Stadtplatz Helene-Weigel-Platz wurde in der Vergangenheit mit Städtebaufördermitteln aufgewertet und folgt einem grundsätzlich tragfähigen Gestaltungsgrundkonzept mit klarer Raumfassung und zentraler Platzfläche. Gleichwohl zeigt der öffentliche Platzbereich trotz seiner zentralen Lage und funktionalen Bedeutung noch Entwicklungspotenziale. Der innere Platzbereich ist für mobilitätseingeschränkte Personen in weiten Teilen barrierefrei nutzbar; sowohl von der oberen als auch der unteren Ebene ist der Bereich am Brunnen mit dem Rollstuhl erreichbar. Der kleine mittlere Platzbereich ist ausschließlich über Treppen erschlossen. Aus heutiger Sicht bestehen vor allem Entwicklungspotenziale in der freiräumlichen Ausstattung des Platzes. Insbesondere die Sitz- und Begegnungsmöglichkeiten sowie die Vielfalt der Aufenthaltsangebote könnten weiter gestärkt werden.

Eine besondere Rolle auf dem Stadtplatz Helene-Weigel-Platz kommt dem „Brunnen der Generationen“ als identitätsstiftendem Gestaltungselement des Platzes zu. Die vorhandene Anlage weist jedoch im Vergleich zu heutigen Standards hohen Ressourcenverbrauch auf und erfüllt die aktuellen Anforderungen an Nachhaltigkeit, Wassertechnik und Klimaschutz nur eingeschränkt. Vor diesem Hintergrund sollte eine behutsame, denkmalgerechte Weiterentwicklung der Brunnenanlage im Sinne des ursprünglichen Entwurfs mit zeitgemäßer technischer Ausstattung vorgenommen werden.

Die Verkehrsführung und großflächige Stellplatzanlagen insbesondere im Süden und Westen des Bereichs Helene-Weigel-Platz West führen zudem zu einer räumlichen Trennung vom südlichen Bereich des Untersuchungsgebiets.⁸⁹ Mit der Umsetzung der in der städtebaulichen Studie vorgeschlagenen Neuordnung soll

⁸⁹ STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (2021): Handlungskonzept - auf dem Weg zu einem barrierefreien und inklusiven Quartier Marzahn – Springpfuhl/Südspitze, S. 36.

diese Barrierewirkung perspektivisch reduziert und die räumliche Aufteilung deutlich verbessert werden.

Im Zuge der geplanten Neubebauung im Bereich Helene-Weigel-Platz Ost soll ein Teil der vorhandenen Fläche entsiegelt werden und ein neuer Quartiersplatz entstehen (vgl. Bau- und Raumstruktur).⁹⁰

Straßenraum

Der öffentliche Straßenraum stellt eine wichtige Verbindung zwischen Wohngebieten, Grünflächen, öffentlichen Einrichtungen und Versorgungsangeboten dar. Seine Qualität hat einen direkten Einfluss auf die Lebensqualität der Anwohnenden, da er zudem einen bedeutenden Raum für alltägliche soziale Interaktionen bietet.

Das Straßennetz im Untersuchungsgebiet ist funktional gegliedert (vgl. 3.6 Straßenhierarchie). Im Inneren der Quartiere sorgt der geringe Durchgangs- und Anliegerverkehr für eine niedrige Lärmbelastung.⁹¹ Der Straßenraum ist durch die städtebauliche Struktur der Großsiedlung geprägt: großzügige Straßenquerschnitte, vielerorts breite Gehwege und vielfach baumbestandene Trennstreifen sowie grüne Zwischenräume sind prägend für das Gebiet. Die großmaßstäbliche und oft homogene Struktur der Siedlung führt an vielen Stellen zu Orientierungsschwierigkeiten im öffentlichen Straßenraum, u. a. im Umfeld von Haltestellen, da klare Wegeleitungen, visuelle Bezugspunkte und eindeutige Raumabgrenzungen häufig fehlen.⁹² Auch die Adressbildung, besonders in Bezug auf die Allee der Kosmonauten und die Marchwitzastraße, lässt sich als problematisch beschreiben. Im Zuge der Maßnahmenumsetzungen sollte daher ein Konzept entwickelt werden, welches eine bessere Orientierung im Untersuchungsgebiet ermöglicht.

Der öffentliche Straßenraum ist überwiegend als Transitraum gestaltet und bietet nur wenige öffentliche Bereiche für Begegnungen sowie eine geringe Aufenthaltsqualität.⁹³ Dabei ist die Qualität der Gehwege unterschiedlich: Während einige Hauptwegabschnitte ausreichend breit und befestigt sind, weisen viele Gehwege – insbesondere in den Wohnbereichen – erhebliche Mängel auf oder fehlen sogar ganz. Unebene Beläge, beschädigte Bordsteinkanten und durch den ruhenden Verkehr zugeparkte Wege schränken die Nutzbarkeit ein. Kfz-Stellplätze nehmen einen erheblichen Anteil im öffentlichen Straßenraum ein und dominieren

⁹⁰ Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Fachbereich Stadtplanung, Bereichsentwicklungsplanung: Interview am 10.06.2025.

⁹¹ STATTAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (2021): Handlungskonzept - auf dem Weg zu einem barrierefreien und inklusiven Quartier Marzahn – Springpfuhl/Südspitze, S. 50.

⁹² Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Jugendamt: Interview am 06.05.2025.

⁹³ BENN Marzahn Süd: Interview am 02.06.2025.

dessen Bild (vgl. 3.6 Ruhender Verkehr). Die Barrierearmut ist nur in Teilen gewährleistet: Bordsteinabsenkungen fehlen oder sind zu steil, taktile Leitsysteme sind kaum vorhanden und auch eine ausreichende Beleuchtung fehlt. Querungsmöglichkeiten an Kreuzungen oder vor öffentlichen Einrichtungen sind häufig unzureichend gestaltet oder schlecht einsehbar.⁹⁴

Spielplätze

Im Untersuchungsgebiet befinden sich die im Folgenden aufgelisteten öffentlichen und private Spielplätze (siehe auch Anhang 5 – Analyse Spielplätze). Die Spielplätze sind überwiegend in die öffentlichen Grün- und Freiflächen integriert; ergänzend gibt es wohnungsnahe Spielplätze in den Innenhöfen.

Öffentliche Spielplätze (von Norden nach Süden):

1. Spielplatz Bruno-Baum-Straße 32 (erbaut 1983; saniert 2022)
2. Spielplatz Bruno-Baum-Grünzug (erbaut 1983; saniert 2022)
3. Spielplatz Paul-Schwenk-Straße 12 (erbaut 1984)
4. Spielplatz Murtzaner Ring 1 – 13 (erbaut 1983; saniert 2020)
5. Spielplatz Murtzaner Ring 2 – 28 (erbaut 1983; saniert 2008)
6. Spielplatz Langhoffstraße 2 – 26 (erbaut 1983)
7. Spielplatz Springpfuhlpark, hinter Murtzaner Ring 63 – 69 (erbaut 1983)
8. Spielplatz Grünzug Akazienwäldchen/Murtzaner Ring 23 – 29 (erbaut 1983)
9. Spielplatz Springpfuhlpark, hinter der Schwimmhalle (erbaut 1983)
10. Spielplatz Grünzug Akazienwäldchen/Poelchaustraße, südlich Akazienwäldchen (erbaut 1983)
11. Spielplatz Marchwitzstraße/Allee der Kosmonauten (erbaut 1983)
12. Spielplatz Heinz-Graffunder-Park, westlich (erbaut 1983)
13. Spielplatz Heinz-Graffunder-Park, Sprühplantsche (erbaut 1983)

Private Spielplätze (von Norden nach Süden):

1. Spielplatz Bruno-Baum-Straße 26 (degewo AG)
2. Spielplatz Murtzaner Ring 70 (Deutsche Wohnen SE)
3. Spielplatz Allee der Kosmonauten 81 – 91 (degewo AG)
4. Spielplatz Allee der Kosmonauten 54 (WBG DPF eG)
5. Spielplatz Kottmeierstraße 10 (WBG DPF eG)
6. Spielplatz Marchwitzstraße 48 (8. Ostdeutschland Invest)
7. Spielplatz Marchwitzstraße 10 – 20 (degewo AG und/oder WBG Marzahn mbH)
8. Spielplatz Eugen-Roth-Weg 4 – 10 (degewo AG)

⁹⁴ STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (2021): Handlungskonzept - auf dem Weg zu einem barrierefreien und inklusiven Quartier Marzahn – Springpfuhl/Südspitze, S. 42 ff.

Im Rahmen der Erstellung des *Handlungskonzeptes - auf dem Weg zu einem barrierefreien und inklusiven Quartier Marzahn* wurde im Jahr 2021 eine Bestandsaufnahme der Spielplätze durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass im Untersuchungsgebiet verschiedene Barrieren und Defizite im Bereich der öffentlichen Spielflächen bestanden. Es fehlten barrierefreie und inklusive Spielmöglichkeiten ebenso wie generationenübergreifende oder seniorengerechte Bewegungsangebote. Öffentliche WCs in der Nähe von Spielplätzen waren nicht vorhanden, was die Aufenthaltsdauer und Nutzbarkeit zusätzlich einschränkte. Viele Spielplätze waren aufgrund von Sandflächen und fehlender barrierefreier Geräte nur eingeschränkt zugänglich und nutzbar. Insgesamt konnte keiner der Spielplätze im Gebiet als inklusiv bezeichnet werden.⁹⁵

Seitdem hat sich die Situation einzelner öffentlicher Spielflächen im Untersuchungsgebiet durch gezielte Neugestaltungen verbessert – insbesondere durch die umfassende Neugestaltung und barrierearme Sanierung der Spielplätze im Bruno-Baum-Grünzug und am Murtzaner Ring. Beide Anlagen bieten nun vielfältige, generationenübergreifende Bewegungs- und Spielangebote, barrierearme Zugänge sowie einzelne inklusive Elemente. Dennoch ist der überwiegende Teil der Spielplätze im Untersuchungsgebiet – insbesondere in den Wohnungsinnehöfen – weiterhin in einem technisch veralteten und nicht barrierefreien Zustand. Insgesamt bleibt der Handlungsbedarf hoch, auch bei Beleuchtung und Beschattung von Spielplätzen. Es gibt auch keine öffentlichen oder privatwirtschaftlich betriebenen Indoor-Spielflächen im Untersuchungsgebiet, welche insbesondere im Winter nachgefragt werden.⁹⁶

Laut Aussagen des bezirklichen Grünflächenamts wird der Fokus zur Qualifizierung künftig auf den Spielplätzen im Springpfuhlpark und im Akazienwäldchen liegen. Aus Sicht des Fachamtes wird eine integrierte Untersuchung der beiden Spielplätze und ihrer Umgebung empfohlen, um deren Potenziale besser zu nutzen und räumliche Zusammenhänge zu stärken. Dabei könnte unter anderem geprüft werden, ob Naturerfahrungsräume geschaffen werden können und ob das aktuelle Spiel- und Sportangebot ausreichend ist – auch im Hinblick auf die Nähe zur Grundschule unter dem Regenbogen und die Nutzung der Angebote durch die Schülerinnen und Schüler. Auch im Zuge der Planung des neuen Schulstandorts in der Bruno-Baum-Straße sollte eine Erweiterung der Spielanlagen oder die Ermöglichung von Mehrfachnutzungen (nachmittags/ am WE/ In den Ferien) geprüft werden.⁹⁷

Die Qualifizierung der Spielplätze südlich der Allee der Kosmonauten ist aufgrund der kleinen Einzugsbereiche und der starken Barrierewirkung der Straße ebenfalls

⁹⁵ STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (2021): *Handlungskonzept - auf dem Weg zu einem barrierefreien und inklusiven Quartier Marzahn – Springpfuhl/Südspitze*, S. 38 ff.

⁹⁶ BENN Marzahn Süd: Auskunft per Mail am 08.07.2025.

⁹⁷ Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Grünflächenamt: Interview am 16.06.2025.

erforderlich.

Sportanlagen und -flächen

Gedeckte und ungedeckte Sportanlagen

Im Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere gedeckte und ungedeckte Sportanlagen für den Vereins-, Schul- und Freizeitsport. Zu den wichtigsten Standorten zählen insbesondere die Sportanlage Allee der Kosmonauten 131, die Sporthalle Bruno-Baum-Straße 72, die Sporthallen Allee der Kosmonauten 143a und 119a, die Sportanlage Eugen-Roth-Weg 22 mit der Sporthalle Eugen-Roth-Weg 24 sowie die Beachanlage Paul-Schwenk-Straße. Hinzu kommen Schulsportanlagen, darunter die Sporthallen der Grundschule an der Geißenweide, der Grundschule unter dem Regenbogen, der Lomonossow-Schule, des Wilhelm-von-Siemens-Gymnasiums, der Schule am Pappelhof sowie die ungedeckten Schulsportanlagen des Wilhelm-von-Siemens-Gymnasiums.

Die Versorgungssituation im Bereich der gedeckten Sportanlagen in Marzahn-Hellersdorf wird bis 2030 als gut eingeschätzt.⁹⁸ Es lassen sich jedoch keine genauen Prognosen zu den zukünftigen Nutzenden, wie etwa der Anzahl von Sportvereinen und Sportarten, treffen.⁹⁹

Für das Untersuchungsgebiet weist die Bestandsaufnahme bei den gedeckten Sportanlagen eine Nettofläche von 6.634 m² aus. Darüber hinaus ist ein zusätzlicher Flächenzuwachs von 2.395 m² vorgesehen. Damit ist das Angebot rechnerisch grundsätzlich ausreichend, jedoch besteht ein erheblicher Sanierungsbedarf bei mehreren bestehenden Anlagen.¹⁰⁰

Im Bereich der ungedeckten Sportanlagen zeigt sich die Lage etwas anders. Es wird erwartet, dass in naher Zukunft ein erheblicher Mangel an verfügbaren Flächen bestehen wird – derzeit fehlen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf laut Aussage des Fachbereichs Sport bereits über 180.000 m². Eine zusätzliche Belastung entsteht durch die Verengung von Schulhöfen aufgrund geplanter Neubauten. Insgesamt fehlt durchschnittlich für jede Schule eine entsprechende Schulsportanlage. Darüber hinaus gibt es einen unzureichenden Bestand an wettkampfrechten Großspielfeldern. Im Bezirk fehlen insgesamt 20 solcher Felder. Da im Untersuchungsgebiet keine großen Flächen dafür zur Verfügung stehen, wird die Entwicklung zunehmend in den Hochbau verlagert werden müssen.¹⁰¹

Auch im Untersuchungsgebiet zeigt sich bei den ungedeckten Sportanlagen ein rechnerisches Defizit. Einem Soll von 31.159 m² steht ein Bestand von 24.987 m²

⁹⁸ Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf (2018): Konzept für die soziale Infrastruktur (Siko), S. 51.

⁹⁹ Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Sportamt: Interview am 19.05.2025.

¹⁰⁰ Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin [2019]: Sportstättenkataster des Bezirks Marzahn-Hellersdorf.

¹⁰¹ Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Sportamt: Interview am 19.05.2025.

gegenüber. Daraus ergibt sich ein Fehlbedarf von 6.173 m². Dies entspricht in etwa einem fehlenden Großspielfeld beziehungsweise rund 4,5 Kleinspielfeldern.¹⁰²

Im Rahmen des Interviews mit dem Sportamt des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf wurden folgende Bedarfe benannt, die im Zuge der regulären bezirklichen Bedarfsanmeldungs- und Priorisierungsverfahren zu prüfen sind:

- Sanierung einer Turnhalle an der Grundschule unter dem Regenbogen (Murtzaner Ring 35-37); die Turnhalle ist Trainings- und Wettkampfort für Schulsport und Tischtennis
- Qualifizierung der Sportanlage Allee der Kosmonauten 131; Sanierung und barrierefreie Gestaltung Sportfunktionsgebäude und der Sanitäranlagen, eine Aufstockung des Sportfunktionsgebäude ist zu prüfen, Sanierung des Rasens, Untersuchung des Nutzungsbedarfs für eine Erweiterung des Angebots
- Aufstockung der Turnhalle an der Allee der Kosmonauten 119a auf 8,50 Meter Deckenhöhe oder alternativ Neubau Turnhalle mit erforderlichen Maßen (Leistungszentrum für rhythmische Sportgymnastik)
- Errichtung eines kleinen Umkleide- und Sanitärgebäudes an der öffentlichen Beachvolleyballanlage East Side Beach (Martha-Arendsee-Straße 15)
- Sanierung von Turnhalle, Sportfunktionsgebäude und Tennisanlage auf der Sportanlage Eugen-Roth-Weg 20
- Sanierung von zwei Turnhallen am Wilhelm-von-Siemens-Gymnasium (Allee der Kosmonauten 134)¹⁰³

In den kommenden Jahren wird im Rahmen des Neubaus der dreizügigen Grundschule an der Bruno-Baum-Straße eine neue Schulsporthalle entstehen, die auch von Vereinen genutzt werden soll.¹⁰⁴ Weiteres Entwicklungspotenzial bietet die Sportanlage am Eugen-Roth-Weg, sowohl im Bereich der gedeckten als auch der ungedeckten Sportanlagen sowie für öffentlich zugängliche Sport- und Bewegungsflächen. Der Standort kann perspektivisch zu einem neuen Schulstandort entwickelt werden, eine zeitliche Planung für die Umsetzung liegt derzeit jedoch nicht vor. Derzeit umfasst das Areal eine kleine Turnhalle, eine alte Schulturnhalle, ein Sportfunktionsgebäude, ungedeckte Sportanlagen sowie einen kleinen Wald.¹⁰⁵

Inklusion und Barrierefreiheit im Sport sind von entscheidender Bedeutung, da Sportanlagen unabhängig von körperlichen Einschränkungen allen Menschen zugänglich sein sollten. Dies stellt jedoch insbesondere bei der Umgestaltung bestehender Sporthallen eine erhebliche Herausforderung dar.¹⁰⁶

¹⁰² Bezirksamts Marzahn-Hellersdorf von Berlin [2019]: Sportstättenkataster des Bezirks Marzahn-Hellersdorf.

¹⁰³ Bezirksamts Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Sportamt: Interview am 19.05.2025.

¹⁰⁴ Bezirksamts Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Fachbereich Stadtplanung, Bereichsentwicklungsplanung: Interview am 10.06.2025.

¹⁰⁵ Bezirksamts Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Sportamt: Interview am 19.05.2025.

¹⁰⁶ Bezirksamts Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Sportamt: Interview am 19.05.2025.

Zur Verbesserung der sportlichen Infrastruktur des Bezirks wird zum Zeitpunkt der ISEK-Erstellung ein bezirklicher Sportentwicklungsplan erstellt, der jedoch noch nicht veröffentlicht wurde.¹⁰⁷

Öffentliche Sport- und Bewegungsflächen

Im südlichen Bereich des Heinz-Graffunder-Parks befindet sich ein öffentlicher Bolzplatz. Die umzäunte Fläche mit zwei Toren wird intensiv durch Kinder und Jugendliche genutzt. Der Bodenbelag besteht aus einem festen Schotteruntergrund und ist grundsätzlich gut bespielbar, jedoch in Teilen abgenutzt. Die Anlage verfügt nicht über Beleuchtung. In unmittelbarer Nähe befinden sich zwei Tischtennisplatten auf befestigtem Untergrund, die ebenfalls öffentlich zugänglich sind.¹⁰⁸

Am Murtzaner Ring 70 befinden sich eine barrierefrei zugängliche Tischtennisplatte und ein Basketballkorb. 2022 wurde am Murtzaner Ring 2 mit Mitteln aus dem Programm Nachhaltige Erneuerung eine öffentlich zugängliche Spiel- und Bewegungsfläche geschaffen. Diese umfasst eine Calisthenics-Anlage, eine Basketballfläche, eine Rasenfläche für informellen Sport sowie ein inklusives Karussell und Trampolin. Zwei Tischtennisplatten, die partizipativ gestaltet wurden, erweitern das Angebot. Die Fläche ist gut erreichbar und barrierearm gestaltet, einschließlich einer Rampe für mobilitätseingeschränkte Personen.¹⁰⁹

Im Rahmen der Neugestaltung des Bruno-Baum-Grünzugs (2020/2021) wurden zahlreiche neue Angebote für Spiel, Bewegung und Erholung geschaffen. Dazu gehören ein Trimm-Dich-Pfad, Fitnessgeräte, eine Calisthenics-Anlage sowie eine multifunktionale Sportfläche für Fußball und Basketball. Niedrigschwellige Bewegungselemente fördern spielerisch Armkraft, Sprungstärke, Klettern und Balance. Der Grünzug wird als sicherer, verkehrsberuhigter Raum für Alltagswege und Freizeit genutzt – besonders von Familien und älteren Menschen. Er bietet Erholung und Begegnung im direkten Wohnumfeld und stärkt die Identifikation mit dem Quartier.¹¹⁰

Im Springpfuhlpark, nördlich des Hochhauses Allee der Kosmonauten 69, befindet sich ein eingegitterter Bolzplatz, der barrierefrei zugänglich ist. Außerdem befinden sich dort zwei Tischtennisplatten.

¹⁰⁷ Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Sportamt: Interview am 19.05.2025.

¹⁰⁸ STATTAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (2021): Handlungskonzept - auf dem Weg zu einem barrierefreien und inklusiven Quartier Marzahn – Springpfuhl/Südspitze, S. 39.

¹⁰⁹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2024): Erneuerung des Spielplatzes Murtzaner Ring. <https://www.nachhaltige-erneuerung.berlin.de/marzahn-hellersdorf/spiellandschaft-murtzaner-ring> (Zugriff: 27. Mai 2025).

¹¹⁰ Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin (2024): Bruno-Baum-Grünzug mit Paradiesgarten „Sonnengarten“, Einreichung zum Bundespreis Stadtgrün 2024, Berlin. <https://bundespreis-stadtgruen.de/wp-content/uploads/bsg-projektsteckbrief-65a922c824430.pdf> (Zugriff: 27. Mai 2025).

Ergänzend zu den größeren Sport- und Bewegungsflächen befinden sich in mehreren Wohnninnenhöfen öffentlich zugängliche Kleinspielflächen, meist in Form von Tischtennisplatten oder einzelnen Basketballkörben und Bolzplätzen. Solche Angebote existieren u. a. im Umfeld der Allee der Kosmonauten, des Murtzaner Rings sowie der Märkischen Allee. Diese Flächen sind wohnortnah nutzbar, jedoch nicht durchgängig gut gepflegt oder ausgestattet. Sitzmöglichkeiten oder Beleuchtung fehlen oftmals.

Die bestehenden öffentlichen und öffentlich zugänglichen Sportflächen im Quartier sind wichtige und nachgefragte Orte für Bewegung und Begegnung, insbesondere für Kinder und Jugendliche, die keine institutionellen Sportangebote wahrnehmen. Sie bieten Raum für spontane, sportliche Aktivitäten im Alltag. Bei zukünftiger Qualifizierung der Grünflächen sollte die Erweiterung solcher Angebote geprüft werden.¹¹¹

Bei oben genannten Sport- und Bewegungsflächen, die in Teilen technisch veraltet und nicht barrierefrei sind, besteht weiterer Handlungsbedarf; auch bei generationenübergreifenden Angeboten und öffentlichen Toiletten.¹¹²

Stärken, Chancen, Schwächen und Risiken **Öffentlicher Raum und Grünflächen**

Stärken	Schwächen
+ gute Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen wie Bruno-Baum-Grünzug, Springpfuhlpark und Heinz-Graffunder-Park + Springpfuhlpark als zentraler Grünraum verknüpft wichtige soziale Infrastrukturen (Schulen, Kitas, Sport) mit Naherholung + Bruno-Baum-Grünzug verfügt über moderne Stadtmöblierung mit vielfältigen Sitzgelegenheiten, Spiel- und Sportangeboten + Helene-Weigel-Platz mit Brunnen der Generationen als identitätsstiftender Ort und Kühlspot	- zerschneidende Hauptverkehrsstraßen behindern den Zugang zu Grünflächen und wirken als Barrieren - Inanspruchnahme großer Flächen des öffentlichen Raumes durch ruhenden Verkehr - geringe Aufenthaltsqualität des öffentlichen (Straßen-) Raumes führt zu verminderter Nutzungsintensität durch Fußverkehr - erschwerte Orientierungsmöglichkeiten durch unübersichtliche Adressbildung - Rampen und Treppen-Zugänge sind oft zu steil und nicht für Rollstühle oder Rollatoren geeignet (z. B.

¹¹¹ Schul- und Sportamt FB Schule: Interview am 15.07.2025

¹¹² BENN Marzahn Süd: Auskunft per Mail am 08.07.2025.

+ Vielzahl an öffentlich zugänglichen Spielplätzen (13 Spielplätze auf öffentlichen Flächen und 8 auf privaten Innenhöfen mit öffentlichem Zugang) + neue multifunktionale Bewegungsflächen (wie z. B. am Murtzaner Ring) stärken barrierearm mögliche Alltagsbewegung + Bedarfsdeckung bei gedeckten Sportanlagen + interkulturelle Gemeinschaftsgärten wie der „Sonnengarten“ fördern Umweltbildung und soziale Integration im Quartier + Öffentliche Wege und Innenhöfe sind überwiegend großzügig geschnitten	- Helene-Weigel-Platz und Springpfuhlpark) - Grünanlagen wie Springpfuhlpark weisen strukturelle Defizite wie beschädigte Wege, ungesicherte Trampelpfade auf - Grünanlagen wie z.B. Heinz-Graffunder-Park bieten aktuell nur geringen ökologischer Mehrwert und ist stark sanierungsbedürftig (Spielplatz, Sitzgelegenheiten, Plansche) - Nutzungskonflikte zwischen Fuß- und Radverkehr aufgrund fehlender Wegetrennung in Parks und Grünflächen - unzureichende barrierefreie Bewegungsangebote für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen - öffentliche Sportangebote in Grünanlagen sind teils technisch veraltet, schlecht beleuchtet und nicht inklusiv - Mangel an ungedeckten Sportflächen - Sanierungsstau bei gedeckten Sportstätten - Spielplätze sind oft nicht barrierefrei zugänglich - Mehrzahl der öffentlichen Spielplätze seit Errichtung nicht saniert (9 von 13 Spielplätzen) - Geringe Aufenthaltsqualität und unzureichende Stadtmöblierung auf zentralen Plätzen und in Grünräumen, z. B. Helene-Weigel-Platz und Heinz-Graffunder-Park, eingeschränkte Nutzbarkeit für Spiel, Sport und Begegnung - unzureichende Beleuchtung und dichter Bewuchs begünstigen die Entstehung von Angsträumen, z. B. im Springpfuhlpark
---	--

	- Mangel an Wegeleitsystemen und (taktilen) Orientierungshilfen für Menschen mit unterschiedlichen Beeinträchtigungen (z. B. Wege- und Straßennetz am Helene-Weigel-Platz) - Mangel an öffentlichen Toiletten (insbesondere relevant für ältere Bevölkerungsgruppen) - weitflächige mittlere bis stellenweise hohe Gefährdung durch Überflutung bei Starkregenereignissen
Chancen	Risiken
+ Helene-Weigel-Platz kann durch Umgestaltung zu einem inklusiven Stadtplatz entwickelt werden + untergenutzte Grünflächen mit erheblichem Potenzial hinsichtlich Gestaltung, Nutzung und ökologischer Funktionen z. B. im Heinz-Graffunder-Park + Stärkung des öffentlichen Raums durch multifunktionale Nutzung von untergenutzten Flächen (z. B. im Bereich südl. Akazienwäldchen) + Potenziale für neue Naturerfahrungsräume und Bewegungsangebote an bestehenden Spielplätzen z. B. Akazienwäldchen + Schaffung von Begegnungsorten in Grünflächen durch vielfältige Nutzungsangebote und mehr Sitzgelegenheiten + Kooperation mit kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsträgern zur Qualifizierung des öffentlich zugänglichen Wohnumfeldes + Aktualisierung der Bestandsliste der Kunst im öffentlichen Raum notwendig (inkl. Dokumentation des Qualifizierungsbedarfs)	- mangelnde Inklusion von mobilitätseingeschränkten Personen durch fehlende barrierefreie Infrastrukturen - Nutzungskonflikte durch zunehmende Multifunktionalisierung öffentlicher Räume ohne eindeutige Regelungen oder bauliche Qualifizierung

+ Kooperative Entwicklung barrierefreier Sport- und Bewegungsflächen an Schulstandorten, z. B. an Eugen-Roth-Weg für Schul- und Freizeitnutzung	
---	--

Tabelle 4: Stärken, Chancen, Schwächen und Risiken Öffentlicher Raum und Grünflächen

3.6 Verkehr und Mobilität

Straßenhierarchie

Das Untersuchungsgebiet ist gut in das Berliner Hauptverkehrsnetz eingebunden und wird maßgeblich durch die Achsen Märkische Allee (B 158) und Allee der Kosmonauten geprägt. Gemäß dem Stadtentwicklungsplan Mobilität (StEP MoVe, 2021) zählen Märkische Allee und Landsberger Allee zum übergeordneten Straßennetz (Stufe II).¹¹³ Sie verbinden die Haupt- und besondere Mittelzentren des Bezirks Marzahn-Hellersdorf miteinander und gewährleisten die Anbindung an das gesamtstädtische Verkehrssystem sowie an das Brandenburger Umland. Über die B 158 besteht am Biesdorfer Kreuz zudem eine Verbindung zur B 1 mit Anschluss zum Berliner Ring (A 10) und weiter in Richtung Frankfurt (Oder) und Polen. Die Allee der Kosmonauten und die Poelchaustraße fungieren als Straßen der Stufe III und übernehmen lokale Erschließungsfunktionen. Die Straßenbaulast für Straßen II. und III. Stufe liegt beim Land Berlin, die laufende Unterhaltung übernehmen überwiegend die Bezirke. Größere Neu- und Ausbaumaßnahmen sowie verkehrsrechtliche Abstimmungen im übergeordneten Netz verantwortet die SenMVKU.

Die verkehrstechnisch gute Einbindung des Untersuchungsgebietes geht zugleich mit erheblichen Barrierewirkungen durch die stark befahrenen Hauptachsen Landsberger Allee, Märkische Allee und Allee der Kosmonauten einher. Die aktuelle Gestaltung der Straßen und das hohe Verkehrsaufkommen beeinträchtigen die Querungsmöglichkeiten und für den Fuß- und Radverkehr und wirken sich zugleich belastend auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität in den angrenzenden Bereichen aus.

¹¹³ Senatsverwaltung Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (2021): Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030, Berlin.

Verkehrsbelastung

Entsprechend ihrer Einstufung in der Straßenhierarchie weisen die überörtlichen Straßenverbindungen (Straßen der Kategorien StEP II) innerhalb der Gebietskulisse besonders hohe Verkehrsbelastungen auf. Im Untersuchungsgebiet ist insbesondere die Märkische Allee mit bis zu 40.000 Kraftfahrzeugen je 24 Stunden (inklusive LKW, Motorräder und Busse) stark befahren und dadurch mit einem hohen Verkehrsaufkommen belastet. Auch die Landsberger Allee ist abschnittsweise mit bis zu 30.000 Kfz/24 Stunden stark ausgelastet. Die Poelchaustraße sowie die Allee der Kosmonauten weisen partiell eine Verkehrsstärke von bis zu 15.000 Kfz/24 Stunden auf. Die übrigen Abschnitte des übergeordneten Straßennetzes weisen überwiegend Verkehrsstärken von 5.001 bis 10.000 Kfz/24 Stunden auf.¹¹⁴

In den Jahren 2020 und 2025 war die Luftverschmutzung durch Stickstoffdioxid und Feinstaub (PM10) an der Märkischen Allee, zwischen der Landsberger Allee und dem Springpfuhlpark, mit einem Indexwert unter 1,20 vergleichsweise gering. Ähnliche Werte sind darüber hinaus entlang der Nord-Süd-Achse der Allee der Kosmonauten sowie auf Abschnitten der Landsberger Allee und der Poelchaustraße wiederzufinden. Die übrigen Abschnitte des übergeordneten Straßennetzes weisen keinen Indexwert auf.¹¹⁵

Die Belastung mit Verkehrslärm ist in dem Bereich zwischen S-Bahntrasse und der Märkischen Allee am höchsten. Direkt an der Straße wird ein Tag-Abend-Nacht-Lärmpegel (L DEN) von ca. 75 dB(A) und mehr erreicht. Der Lärm strahlt auch von der fast parallel verlaufenden S-Bahn-Schientrasse aus, sodass in dem Bereich zwischen Bahnflächen und Märkischer Allee flächendeckend ein L DEN zwischen 60 bis 70 dB(A) gemessen werden kann. Die unmittelbar an den Straßen des übergeordneten Straßennetzes (StEP II und III) angrenzende Wohnlage ist durch einen erhöhten Tag-Abend-Nacht-Lärmpegel belastet. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass der Lärmpegel insbesondere bei den entlang der S-Bahn-Trasse bzw. an den übergeordneten Straßen gelegenen Wohngebäuden hoch ist. Gleichzeitig schirmen diese den Lärm für den inneren Bereich des Untersuchungsgebiets (z. B. das Zentrum des Helene-Weigel-Platzes) sowie die weiter im Innenbereich liegenden Wohngebäude ab.¹¹⁶

¹¹⁴ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2022): Umweltatlas Berlin – Verkehrsmengen DTV. <https://www.berlin.de/umweltatlas/verkehr-laerm/verkehrsmengen/2019/karten/artikel.1216376.php> (Zugriff: 06.03.2025).

¹¹⁵ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (o.J.): Umweltatlas Berlin – Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025. <https://www.berlin.de/umweltatlas/luft/strassenverkehr-emissionen-und-immissionen/2018/karten/artikel.979432.php> (Zugriff: 06.03.2025).

¹¹⁶ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2022): Strategische Lärmkarte L DEN (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) Raster. <https://www.berlin.de/umweltatlas/verkehr-laerm/laermbelastung/2022/karten/artikel.1305256.php> (Zugriff: 06.03.2025).

Geplante und in Bau befindliche Vorhaben im Straßennetz

Der Marzahner Knoten, ein zentraler Kreuzungsbereich der Verkehrsinfrastruktur des Bezirk Marzahn-Hellersdorf, steht derzeit im Fokus umfangreicher Baumaßnahmen. Am Verkehrsknotenpunkt kreuzen sich die stark frequentierten Verkehrsachsen Landsberger Allee und Märkische Allee, die dabei mehrere Brückenbauwerke sowie Bahntrassen überspannen. Aufgrund des schlechten baulichen Zustands der bestehenden Anlage und einer unübersichtlichen Verkehrsführung – insbesondere für den Rad- und Fußverkehr sowie für Gewerbebetriebe – wurde ein vollständiger Ersatzneubau notwendig. Ziel des Projekts ist es, die Verkehrssicherheit, Barrierearmut sowie Übersichtlichkeit deutlich zu verbessern. Es ist geplant, den Knotenpunkt als höhenungleiche Stadtstraßenkreuzung mit einer neuen Ampelanlage umzubauen, wobei die derzeit vorhanden Auf- und Abfahrtsrampen zurückgebaut werden. Dadurch wird die derzeit durch die Rampen in Anspruch genommene Fläche frei und könnte zukünftig in den Bruno-Baum-Grünzug integriert werden. Zudem soll die bestehende Straßenbahnbrücke im westlichen Bereich komplett erneuert, und der Fußgängertunnel im Bereich der Tramstation saniert werden. Ein besonderer Schwerpunkt liegt dabei auf der Schaffung einer sicheren und attraktiven Infrastruktur für den Rad- und Fußverkehr, integriert in den Bruno-Baum-Grünzug.¹¹⁷

Der Umbau begann Ende 2022 und soll 2029 beendet sein. Insgesamt stellt der Neubau des Marzahner Knotens ein zentrales Infrastrukturprojekt dar, das nicht nur für die Mobilität im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, sondern auch für die gesamte Berliner Verkehrsentwicklung von Bedeutung ist.¹¹⁸

Rückmeldungen aus den Beteiligungsformaten zur Erarbeitung des ISEKs zeigen, dass Verkehr und Mobilität als eines der zentralen Handlungsfelder wahrgenommen werden. Genannt wurden insbesondere der Wunsch nach verkehrsberuhigten Bereichen, besserer Erreichbarkeit zu Fuß, mehr Sicherheit an Kreuzungen sowie eine verbesserte ÖPNV-Anbindung. Deutlich wurde auch, dass das Fahrrad im Alltag von vielen weniger genutzt wird als der ÖPNV oder das Auto. Dem sollte mit einem Ausbau der Radstrukturen zur Attraktivierung entgegengewirkt werden. Neben der Umnutzung der bisherigen Verkehrsinfrastruktur des Marzahner Knotens für den Radverkehr ist die Neuanlage eines Fahrradweges im Verlauf der Märkischen Allee über den gesamten Untersuchungsraum geplant.¹¹⁹

¹¹⁷ Mein Berlin (o.J.): Ersatzneubau Marzahner Knoten – Projektinformationen. <https://mein.berlin.de/projekte/marzahner-knoten-2/information/> (Zugriff: 05.08.2025).

¹¹⁸ Mein Berlin (o.J.): Ersatzneubau Marzahner Knoten – Projektinformationen. <https://mein.berlin.de/projekte/marzahner-knoten-2/information/> (Zugriff: 05.08.2025).

¹¹⁹ Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt, FB Straße: Interview am 21.08.2025

Mit der *Ost-Route* soll eine bezirksübergreifende und leistungsfähige Radverkehrsverbindung zwischen den östlichen Bezirken Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg sowie dem Bezirk Mitte hergestellt werden. Auf einer Gesamtlänge von 23 Kilometern soll so eine durchgehende Radschnellverbindung vom Stadtrand bis ins Zentrum entstehen. Der Berliner Senat hat die Planungsgrundsätze für die Radschnellverbindung *Ost-Route* beschlossen. Derzeit befindet sich die Radschnellverbindung in der Entwurfsplanung, in der die Details der Strecke bearbeitet werden.¹²⁰ Die Radwege einer Radschnellverbindung sind breit und gut ausgebaut, bieten Vorrang für den Radverkehr an Kreuzungen und weisen separate Wege für den Fußverkehr aus. Sie werden zudem beleuchtet und wenn nötig durch einen Winterdienst geräumt. Die Bewohner des Untersuchungsgebiets Marzahn Süd werden von dieser Attraktivierung des Radverkehrs für den Alltags- und Pendelverkehr durch funktionale und direkte Wegeführungen stark profitieren.

Ruhender Verkehr

Das Untersuchungsgebiet ist stark durch ruhenden Verkehr geprägt. Viele Verkehrsflächen sind hauptsächlich für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ausgelegt, wodurch andere Nutzungen eingeschränkt werden. Besonders problematisch ist das verbreitete Gehwegparken, welches die Nutzung der Gehwege erheblich beeinträchtigt. Insbesondere im Zuge von Neubau- oder Nachverdichtungsmaßnahmen bedarf es guter Lösungen für den ruhenden Verkehr beispielsweise durch die Errichtung von Quartiersgaragen. Derzeit existieren keine Quartiersgaragen oder Mobility Hubs im Untersuchungsgebiet. Laut der Deutschen Bahn AG wären solche Einrichtungen insbesondere an den beiden S-Bahnhöfen sinnvoll, da dort ausreichend Flächen für die Realisierung eines Mobility Hubs zur Verfügung stehen.¹²¹ Gleichzeitig sind die Kundenparkplätze der naheliegenden Supermärkte sowohl tagsüber als auch nachts nur gering ausgelastet, was auf eine ineffiziente Nutzung der vorhandenen Flächen hinweist.¹²²

¹²⁰ infraVelo GmbH (o. J.): Radschnellverbindung Ost-Route. Bequem von der Stadtmitte bis an die östliche Stadtgrenze. <https://www.infravelo.de/projekt/ost-route/> (Zugriff: 12.08.2025)

¹²¹ DB AG: Interview am 08.07.2025.

¹²² Gruppe Planwerk/Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft/Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf (2025): Mobilitätskonzept Springpfuhl mit Vertiefungsbereich Helene-Weigel-Platz, (interne Verwendung), Berlin, Seite 62



Abbildung 11: Parken am Fahrbahnrand der Marchwitzstraße, eigene Aufnahme

Die Parkraumerhebung im Rahmen des Mobilitätskonzepts Springpfuhl (2025) zeigt, dass die Situation des ruhenden Verkehrs rund um den Helene-Weigel-Platz durch eine Reihe von Herausforderungen gekennzeichnet ist. Insgesamt stehen im gesamten Untersuchungsgebiet etwa 4.997 Stellplätze für Pkws zur Verfügung, davon liegen 2.770 auf öffentlichen Flächen.¹²³

Die Stellplätze im PLR Springpfuhl verteilen sich auf drei im Mobilitätskonzept definierte Teilbereiche:

Springpfuhl (Nord) (ohne HWP)	2.839 Stellplätze: 1.507 öffentlich / 1.332 privat (davon 163 Kundenparkplätze)
Helene-Weigel-Platz	769 Stellplätze: (davon 547 öffentlich, 222 privat (davon 180 Kundenparkplätze)
Springpfuhl (Süd)	1.389 Stellplätze: 755 öffentlich / 634 privat

Tabelle 5: Stellplätze im PLR Springpfuhl, Mobilitätskonzept Springpfuhl mit Schwerpunkt Helene-Weigel-Platz (Gruppe Planwerk/Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, 2024)

Etwa ein Drittel der öffentlichen Stellplätze liegt in Sammelanlagen, zwei Drittel auf Straßenflächen.

Die Auslastung variiert je nach Tageszeit und Bereich. Die Abendmessungen wurden jeweils um 20:30 Uhr vorgenommen, die Messungen Tagsüber um 11:00 Uhr:

¹²³ ebd. Seite 31, 35, 78, 79.

	öffentliche Stellplätze	private Stellplätze	Kurzzeit- parkplätze
Springpfuhl (Nord)			
Abends	82 %	71 %	k. A.
Tagsüber	75 %	48 %	k. A.
Helene-Weigel-Platz			
Abends	82 %	88 %	23 %
Tagsüber	89 %	83 %	69 %
Springpfuhl (Süd)			
Abends	81 %	71 %	k. A.
Tagsüber	42 %	61 %	k. A.

Tabelle 6: PKW-Stellplatz-Auslastung nach Tageszeit und Bereich, Mobilitätskonzept Springpfuhl mit Schwerpunkt Helene-Weigel-Platz (Gruppe Planwerk/Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, 2024)

Auch die Nutzergruppen lassen sich klar abgrenzen: Rund 42 % der tagsüber parkenden Fahrzeuge können Anwohnenden zugeordnet werden. Der Anteil an Kurzzeitparkenden mit einer Parkdauer von etwa einer Stunde ist gering. Auffällig ist zudem eine räumliche Differenzierung innerhalb des Platzes: Während im östlichen Teil des Helene-Weigel-Platzes vor allem Bewohner und Bewohnerinnen parken, wird der westliche Bereich überwiegend von Besuchern und Besucherinnen sowie von Pendlerinnen und Pendlern genutzt.¹²⁴

Im Rahmen des Mobilitätskonzepts Springpfuhl mit Vertiefungsbereich Helene-Weigel-Platz wurde eine Konfliktanalyse durchgeführt. Sie verdeutlicht, dass ebenerdige Stellplatzanlagen den Ist-Zustand des Gebiets prägen und zu einer ineffizienten Flächennutzung führen. Angesichts begrenzter Raumressourcen und zunehmender Flächenkonkurrenz ist diese Form der Nutzung kritisch zu hinterfragen. Hinzu kommt, dass die Maße vieler moderner Fahrzeuge weit über den ursprünglichen Standards liegen. Dies verursacht sowohl für Nutzende als auch für die Verwaltung Probleme: Die vorhandenen Parkflächen berücksichtigen zudem den steigenden Bedarf an Barrierefreiheit und vielfältigen Mobilitätsformen kaum. Darüber hinaus fehlen einheitliche Regelungen zur Parkraumnutzung. We-

¹²⁴ ebd. Seiten 36-39, 79-81.

der existiert ein konsistentes Parkflächenkonzept noch eine systematische Bewirtschaftung. Dadurch kommt es zu einer unkontrollierten Nutzung der Flächen, gleichzeitig bleiben Einnahmen aus. Zudem wird die Steuerung des ruhenden Verkehrs erschwert und die Umsetzung gezielter Maßnahmen zur Entlastung des Platzes sowie der angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiete behindert.¹²⁵

Im Mobilitätskonzept Springpfuhl wird als zentrale Maßnahme die Errichtung eines mehrgeschossigen Mobility Hubs am Helene-Weigel-Platz vorgeschlagen (Maßnahme VD1). Ziel ist eine umfassende Neuordnung des ruhenden Verkehrs, um Flächenverbrauch zu reduzieren und zugleich städtebauliche und freiräumliche Qualitäten zu verbessern. Das Konzept sieht Mietstellplätze für Anwohnende, Kurzzeitparkplätze für Besucherinnen und Besucher des Ortsteilzentrums sowie Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge vor. Im Erdgeschoss sollen Car-Sharing, Angebote für Mikromobilität sowie gesicherte Fahrrad- und E-Bike-Abstellanlagen eingerichtet werden. Ergänzend sind Flächen für Einzelhandel und eine Station für den Mikrorufbus geplant. Offene Punkte betreffen das Betreibermodell, die Finanzierung über das Berliner Immobilien- und Standortgemeinschafts-Gesetz sowie die Durchführung eines kooperativen Abstimmungsprozesses mitsamt Machbarkeitsstudie (Maßnahme VD2).¹²⁶

Umweltverbund

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 für Berlin definiert die strategischen Ziele und Maßnahmen für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Mobilitätsentwicklung. Im Mittelpunkt steht die Stärkung des Umweltverbundes aus öffentlichem Nahverkehr, Rad- und Fußverkehr bei gleichzeitiger Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs. Der Anteil des Umweltverbundes an allen Wegen soll von 74 % im Jahr 2021 auf 82 % bis 2030 steigen. Schwerpunkte sind die Verbesserung der Verkehrssicherheit, der Ausbau der Radverkehrsinfrastruktur sowie die Förderung emissionsfreier Mobilität. Ziel ist eine vernetzte, umweltgerechte und verkehrsfreundliche Stadt, die sowohl für Anwohnende als auch für Pendelnde attraktiv ist.¹²⁷

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Untersuchungsgebiet Marzahn Süd ist gut in den Umweltverbund durch S-Bahn, Straßenbahn und Buslinien eingebunden. Dennoch zeigen die Analyse-

¹²⁵ ebd. Seiten 43, 84.

¹²⁶ ebd. Seiten 84-102.

¹²⁷ Senatsverwaltung Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (2021): Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030, Berlin.

karte zum ÖPNV und das Mobilitätskonzept Springpfuhl deutliche Erschließungslücken, insbesondere nördlich und südlich des Helene-Weigel-Platzes (siehe Anhang 10 – Analyse ÖPNV). Diese Innenbereiche sind bislang nicht ausreichend an den öffentlichen Verkehr angebunden. Um die Situation zu verbessern, wird im Rahmen des Mobilitätskonzepts die Schaffung eines Jelbi-Netzes im Untersuchungsraum empfohlen. Dadurch sollen die Anbindung gestärkt und intermodale Mobilitätsangebote erweitert werden.¹²⁸

S-Bahn sowie S-Bahnhöfe Springpfuhl und Poelchaustraße

Die S-Bahnlinien S7 (Potsdam Hauptbahnhof – Ahrensfelde) und S75 (Warschauer Straße – Wartenberg) gewährleisten eine sehr gute Anbindung des Untersuchungsgebiets an das Berliner Zentrum und benachbarte Bezirke.

Die Analysekarte ÖPNV (siehe Anhang 10 – Analyse ÖPNV) zeigt, dass der S-Bahnhof Springpfuhl, westlich an der Gebietskulisse gelegen, eine wichtige Verknüpfungsfunktion besitzt. Im Jahr 2024 lag der Mittelwert der Ein- und Aussteigendenzahlen am S-Bahnhof Springpfuhl bei 22.300 pro Tag, basierend auf einer siebentägigen Messung. Aufgrund seiner hohen Bedeutung wurde der Bahnhof Springpfuhl in die Kategorie 4 als zentraler S-Bahnhof eingeordnet.^{129 130} Der S-Bahnhof ist gut in das übergeordnete Verkehrsnetz eingebunden und bietet eine regelmäßige 10-Minuten-Taktung. Die Umsteigebeziehungen zu den Tramlinien M8 und 18 sowie zur Buslinie 194 sind jedoch lediglich mittelmäßig ausgeprägt. Die barrierefreie Erschließung erfolgt über einen Fahrstuhl am Bhf.-Ausgang Allee der Kosmonauten und über Rampen und einen Tunnel am nördlichen Ausgang. Der Bahnhof befindet sich derzeit in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Da das ursprüngliche Bahnsteigdach im Zuge der Modernisierung teilweise abgebaut wurde, sind die Passagiere aktuell nur sehr dürrtig vor dem Wetter geschützt. Eine umfassende Erneuerung des Bahnsteigdachs und der Treppenanlagen ist für Ende der 2020er- bis Anfang der 2030er-Jahre vorgesehen. Klimaanpassungsmaßnahmen sind bislang nicht geplant; im Rahmen der Dachsanierung wird jedoch die Installation von Photovoltaikanlagen geprüft, sofern eine Förderung (z. B. über das Programm *Nachhaltige Erneuerung*) möglich ist.¹³¹

¹²⁸ Gruppe Planwerk/Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft/Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf (2025): Mobilitätskonzept Springpfuhl mit Vertiefungsbereich Helene-Weigel-Platz, Berlin Marzahn-Hellersdorf, S. 97.

¹²⁹ Bahnhöfe werden bundesweit einheitlich in sieben Kategorien eingeteilt, wobei große Knotenbahnhöfe der Kategorie 1 und 2 zugeordnet sind. In Kategorie 7 finden sich kleine, einfache Haltepunkte mit oftmals nur einer Bahnsteigkante und niedriger Kundenfrequenz.

¹³⁰ DB AG: Interview am 08.07.2025.

¹³¹ DB AG: Interview am 08.07.2025.

Das Bahnhofsumfeld weist erhebliche infrastrukturelle und gestalterische Mängel auf. Die etwa 200 Meter lange Fußgängerunterführung in Richtung Helene-Weigel-Platz wird von den Nutzenden als unattraktiv und unsicher wahrgenommen und gilt aufgrund ihrer Länge und Gestaltung als Angstraum.¹³² Die Fahrradabstellanlagen am nördlichen Eingang sind überlastet, was zu einem chaotischen Erscheinungsbild und Nutzungskonflikten führt. Zudem bestehen Defizite in der Barrierefreiheit. Die öffentliche Toilette am S-Bahnhof sollte besser erkennbar sein. Darüber hinaus fehlt es an wichtigen Quartiersinformationen sowie Wegweiser zu Einrichtungen wie Bibliothek, und Rathaus. Ein einheitliches Leitsystem im gesamten Untersuchungsgebiet wird inhaltlich von der Deutschen Bahn unterstützt. Die Integration eines Quartierleitsystems wäre im Rahmen der geplanten Treppenanlagenanierung im S-Bahnhof möglich.¹³³ Bei einer geplanten Umgestaltung des Bahnhofsumfelds sind die Planungen zur NVT Ost ggf. zu beachten.

Der S-Bahnhof Poelchaustraße befindet sich in einem grundsätzlich funktionsfähigen, jedoch modernisierungsbedürftigen Zustand. Bis 2025 ist die Erneuerung der Fahrgastinformationssysteme vorgesehen, gefolgt von der Sanierung des Bahnsteigdachs und der Treppenanlagen bis Anfang der 2030er-Jahre. Der Bahnhof ist barrierefrei ausgestattet und verfügt über einen Aufzug sowie ein Blindenleitsystem auf dem Bahnsteig. Mit einem Mittelwert von 5.500 Ein- und Aussteigenden pro Tag wurde der S-Bahnhof Poelchaustraße der Kategorie 5 zugeordnet, was ihn als Bahnhof mit geringerer verkehrlicher Bedeutung und einfacher Ausstattung klassifiziert.¹³⁴ Im Rahmen der Maßnahmenumsetzungen sollte die Prüfung einer Aufwertung des Durchgangs zum Bahnhof vorgenommen werden, sodass dieser weniger als Angstraum wahrgenommen wird.

Die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) plant die Errichtung einer Nahverkehrstangente für den Schienenpersonennahverkehr entlang des östlichen Berliner Eisenbahnaußenrings, die das Karower Kreuz im Norden mit dem Grünauer Kreuz im Süden verbindet (Nahverkehrstangente Ost – NVT OST). Im Norden wird derzeit eine S-Bahnverlängerung über Wartenberg hinaus bis nach Bernau im Rahmen des Infrastrukturprojekts i2030 im Teilprojekt „S-Bahn“ geprüft und geplant. Der Abschnitt zwischen Springpfuhl und Wartenberg wird bereits durch die S-Bahn genutzt. Für das Untersuchungsgebiet Marzahn Süd ist die Fortsetzung der S-Bahn-Strecke vom S-Bahnhof Springpfuhl bis zum Grünauer Kreuz mit einer geplanten Trassenführung entlang der Märkischen Allee (zwischen bestehender Infrastruktur und B 158) relevant. Für die geplante neue S-Bahn-Verbindung werden im Untersuchungsgebiet Flächen freigehalten, die derzeit nicht städtebaulich entwickelt werden können. Eine erste

¹³² BENN Marzahn Süd: Interview am 02.06.2025.

¹³³ DB AG: Interview am 08.07.2025.

¹³⁴ DB AG: Interview am 08.07.2025.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zur NVT Ost ist erstellt, jedoch zum Zeitpunkt der ISEK-Bearbeitung noch nicht veröffentlicht. Das strukturelle Ziel dieser Maßnahme ist die Schaffung einer guten Umsteigefunktion am Bahnhof Springpfuhl, insbesondere für den Übergang zur Straßenbahn. Langfristig ist eine Verbindung bis zum Flughafen BER vorgesehen. Eine realistische Umsetzung der Maßnahme innerhalb der nächsten 15 Jahre gilt allerdings als sehr unwahrscheinlich. Eine Zwischennutzung der Fläche ist möglich.¹³⁵

Bus- und Tramverkehr

Das Tram- und Busnetz in Marzahn Süd ist gut entwickelt und bietet eine verlässliche Anbindung an umliegende Stadtteile (siehe Anhang 10 – Analyse ÖPNV). Tramlinien M8 und 18 sowie Buslinien 191, 291, 194 und 192 erschließen das Gebiet effektiv. Dennoch existieren punktuelle Herausforderungen: Haltestellen sind teilweise nicht vollständig barrierefrei; an Bushaltestellen fehlt oft ein durchgängiges taktils Leitsystem. Die Übergänge zwischen Bus- und Tramlinien, speziell am Helene-Weigel-Platz, sind weitläufig auf ungesicherten Straßenübergängen und bilden potenzielle Gefahrenstellen für Fußgänger.

Radverkehr und Fahrradabstellanlagen

Durch das Untersuchungsgebiet verlaufen zwei Routen des Berliner Radvorrangnetzes: von der Bruno-Baum-Straße über den westlichen Murtzaner Ring und den Springpfuhlpark bis zur Allee der Kosmonauten sowie entlang dieser selbst. Ergänzend ist das Gebiet über den östlichen Murtzaner Ring und die Marchwitzstraße in Richtung Öseler Straße an das Ergänzungsnetz angebunden (siehe Anhang 9 – Analyse Individualverkehr). Der Radverkehr wird überwiegend im Mischverkehr bei Tempo 30 geführt, während vorhandene Radwege an Hauptstraßen häufig nicht regelkonform gestaltet und daher nichtutzungspflichtig sind, was zu Nutzungskonflikten zwischen Fuß- und Radverkehr und einer erheblichen Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit führt. Entlang der Poelchaustraße bestehen Radfahr- und Schutzstreifen, weitere Ausbauten – etwa entlang der Märkischen Allee und der Allee der Kosmonauten – sind geplant, ihre Umsetzung jedoch noch ungewiss. Insgesamt besteht Potenzial, die Sicherheit, Kontinuität und Aufenthaltsqualität der Radwege, im Sinne der Stärkung der Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer, zu verbessern.¹³⁶

Laut Mobilitätskonzept Springpfuhl sind die Fahrradabstellanlagen im Gebiet Marzahn-Süd sowohl quantitativ als auch qualitativ unzureichend ausgestattet.

¹³⁵ Senatsverwaltung Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt: Interview am 19.06.2025.

¹³⁶ Gruppe Planwerk/Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft/Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf (2024): Mobilitätskonzept Springpfuhl mit Schwerpunkt Helene-Weigel-Platz, S.20

Dies zeigt sich deutlich an den zentralen Verkehrsknotenpunkten, insbesondere am S-Bahnhof Springpfuhl, wo Fahrradständer stark überlastet und oft dauerhaft durch nicht genutzte Fahrräder blockiert sind. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme des Mobilitätskonzeptes lag die Auslastung an diesem Standort bei rund 150 Prozent, was auf eine deutlich höhere Nachfrage hinweist, als derzeit bedient werden kann. Zudem fehlen am südlichen Eingang des Bahnhofs vollständig Radabstellanlagen. Die bestehenden Anlagen sind unattraktiv und decken den tatsächlichen Bedarf nicht ab. Es besteht dringender Handlungsbedarf, die Kapazitäten zu erweitern und attraktivere sowie sichere, überdachte Fahrradabstellmöglichkeiten zu schaffen.¹³⁷

Fußverkehr

Die Fußverkehrsanlagen in Marzahn Süd weisen gemäß dem Mobilitätskonzept Springpfuhl erhebliche Defizite auf. Viele Gehwege sind zu schmal und durch bauliche Elemente wie Straßenschilder, Beleuchtung und Poller zusätzlich eingengt; Wegeverbindungen fehlen teilweise oder sind in schlechtem Zustand. Auch zentrale Knotenpunkte wie der Helene-Weigel-Platz sind oft nicht barrierefrei gestaltet oder werden in ihrer Weitläufigkeit ohne ausreichende Ruhepunkte mit Sitzgelegenheiten zur Erleichterung längerer Fußwege selbst zu Hindernissen für mobilitätseingeschränkte Personen (siehe auch: Stadtplatz). Querungen sind häufig nicht gegenüberliegend angeordnet, blockiert oder nicht barrierefrei ausgebildet. Rampen sind oft nicht vorhanden, sanierungsbedürftig oder nicht bedarfsgerecht gestaltet. Hinzu kommt, dass Sichtbeziehungen insbesondere zwischen Springpfuhlpark und Helene-Weigel-Platz durch Grünbewuchs eingeschränkt werden, was die Orientierung und das Sicherheitsgefühl weiter beeinträchtigt. Ein weiterer Mangel betrifft fehlende Abstellmöglichkeiten für Rollatoren, was insbesondere ältere und mobilitätseingeschränkte Personen stark einschränkt.

Die Fußwegeverbindungen rund um den Helene-Weigel-Platz weisen aufgrund jahrelanger Abnutzung deutliche Qualitätseinbußen auf. Fehlende Barrierefreiheit, unebene Oberflächen und eingeschränkte Orientierungsmöglichkeiten erschweren insbesondere mobilitätseingeschränkten Personen die Nutzung.¹³⁸

¹³⁷ Gruppe Planwerk/Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft/Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf (2024): Mobilitätskonzept Springpfuhl mit Schwerpunkt Helene-Weigel-Platz, S.75

¹³⁸ Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt FB Straße: Interview am 21.08.2025.

Unfälle mit Beteiligung von zu Fuß Gehenden ereignen sich im Untersuchungsgebiet häufig entlang der großen Verkehrsachsen Märkische Allee, Allee der Kosmonauten und Poelchaustraße. Ein Unfallschwerpunkt ist der Kreuzungsbereich Allee der Kosmonauten östlich des S-Bahnhofs Springpfuhl.¹³⁹

Stärken, Chancen, Schwächen und Risiken Verkehr und Mobilität

Stärken	Schwächen
+ Gute infrastrukturelle Voraussetzungen zur Weiterentwicklung des Quartiers unter den Aspekten der Mobilitätswende + Sehr gute ÖPNV-Anbindung mit dichter Taktung und direkter Verknüpfung zu Tram, Bus und S-Bahn (Springpfuhl, Poelchaustraße) + S-Bahnhof Springpfuhl mit hoher Fahrgastfrequenz (Ø 22.300 Ein-/Ausstiege pro Tag) als zentraler Umsteigepunkt + überörtliche und leistungsstarke Straßenverbindung ermöglicht schnelle Anbindung an Innenstadt und Umland + überörtliches Radverkehrsnetz verbindet das Quartier mit angrenzenden Stadtteilen, u. a. Hellersdorf, Lichtenberg und Köpenick + Bebauung entlang der Hauptachsen schützt Innenbereiche vor Lärm und Luftschadstoffen + S-Bahnhöfe Poelchaustraße und Springpfuhl sind barrierefrei mit Rampen, Aufzügen und Blindenleitsystemen ausgestattet + wenig Lärmbelastung im Inneren des Untersuchungsgebietes durch	- sehr hohe Verkehrsbelastung auf der Märkischen Allee und Landsberger Allee (bis zu 40.000 Kfz/Tag) führt zu starker Lärm- und Luftbelastung und Beeinträchtigung der Wohnqualität - hohe Flächenanteile für fließenden (große Magistralen) und ruhenden Verkehr erschweren fußläufige Verbindungen, wirken als Barrieren und mindern die Erreichbarkeit von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und der Nahversorgung sowie von Haltepunkten des ÖPNVs - Einschränkung der Fußverkehrsflächen und Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit durch Gehwegparken, insbesondere im südlichen Bereich des Untersuchungsgebiets - lückenhafte ÖPNV-Abdeckung im Wohnbereich Marchwitzastraße und Murtzaner Ring ist insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen problematisch - mangelhafte Barrierefreiheit und fehlende taktile Leitsysteme an Bus- und Tram-Haltestellen - geringe Aufenthaltsqualität der S-Bahnhöfe Poelchaustraße und Springpfuhl

¹³⁹ Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin (o.J.): Schulwegportal. <https://mh.schulwegportal.de/> (Zugriff: 05.08.2025).

geringen Durchgangs- und Anliegerverkehr	- Bahnhofsumfeld Springpfuhl mit gestalterischen Mängeln, Unterführung als Angstraum und Überlastung der Fahrradabstellanlagen - Unterführung Allee der Kosmonauten (Tram Station Helene-Weigel-Platz) als Angstraum - unzureichende Radverkehrsinfrastruktur durch fehlende oder unterdimensionierte Radwege - mangelnde Orientierung bezüglich der Weiterführung von Radwegen - Nutzungskonflikte zwischen Fuß- und Radverkehr am Helene-Weigel-Platz und im Springpfuhlpark - enge, schlecht erhaltene Gehwege (z. B. Marchwitzstraße) und teilweise fehlende Rampen behindern die Mobilität, insbesondere für Menschen mit Behinderungen
Chancen	Risiken
+ Geplante Modernisierung der Bahnhöfe Springpfuhl und Poelchaustraße (Bahnsteigdach, Treppenanlagen, Fahrgastinfosysteme) + Förderung von Mikromobilität durch Einrichtung einer Jelbi-Station am nördlichen Eingang S-Bhf. Springpfuhl + Möglichkeit zur Neuorganisation und Verbesserung des ruhenden Verkehrs durch Mobility Hub am südl. Eingang S-Bhf. Springpfuhl (Car-Sharing, Fahrrad-Abstellanlagen, E-Ladeinfrastruktur) + Errichtung von Quartiersgaragen mit Car-Sharing + Ausbaupotenzial Bike & Ride am S-Bahnhof Springpfuhl + Ausbau der Radinfrastruktur durch die Radschnellverbindung 9 (Ost-Route)	- wachsender Nutzungsdruck auf Stellplätze und das öffentliche Straßenland durch Wohnungsneubauvorhaben - Zunahme von Lärm, Luftbelastung und Barrierewirkungen infolge unzureichender Förderung emissionsfreier Mobilität und fehlender Vernetzung der Verkehrsarten - Verschärfung der Barrierewirkung durch fehlende Verknüpfung von Fuß-, Rad- und ÖPNV-Verkehr sowie zunehmenden MIV - wachsende Konflikte und sinkende Verkehrssicherheit durch unklare Verkehrsführung und unzureichende Trennung bzw. Gestaltung der Verkehrsflächen für Fuß-, Rad- und Kfz-Verkehr - Verstärkung der Isolation von mobilitätseingeschränkten Personen

+ Stärkung der quartiers- und bezirksweiten Fahrradverbindungen + Verkehrsumgestaltung am Marzahner Knoten bietet Möglichkeit der Grünraumaufwertung und -erweiterung am Bruno-Baum-Grünzug + Stärkung bestehender „Grüner Pfade“ für Rad- und Fußverkehr durch Befestigung und Kennzeichnung + Qualifizierung der Querungsmöglichkeiten über Magistralen	durch unzureichende Infrastruktur und fehlende Barrierefreiheit
--	---

Tabelle 7: Stärken, Chancen, Schwächen und Risiken Verkehr und Mobilität

3.7 Soziale, kulturelle und bildungsbezogene Infrastruktur

Das Untersuchungsgebiet verfügt über ein umfangreiches Angebot an sozialer, kultureller und Bildungsinfrastruktur, deren Qualität, Erreichbarkeit und Zukunftsbedarf im Folgenden insbesondere im Hinblick auf Aspekte der Barrierefreiheit und Inklusion analysiert werden.

Vor dem Hintergrund des steigenden Anteils hochaltriger Bewohnender kommt der Herstellung von Barrierefreiheit im Bezirk eine besondere Bedeutung zu. Bis Ende 2026 sollen daher alle Gebäude im Fachvermögen des Bezirks begangen und bestehende Barrieren systematisch bewertet werden, um eine Grundlage für den Abbau zu schaffen.¹⁴⁰

¹⁴⁰ Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, SE FM: Interview am 03.07.2025.

Kindertagesstätten

Im Untersuchungsgebiet befinden sich neun Kindertagesstätten (Kitas). Die Objekte gehören mehrheitlich zum Fachvermögen des Jugendamtes. Die Einrichtungen werden durch freie Träger der Jugendhilfe oder den Kita-Eigenbetrieb betrieben. Zwei Kindertagesstätten mit einem deutsch-russisch bilingualen Prinzip befinden sich in Trägerschaft der gemeinnützigen MITRA gGmbH. Die Einrichtungen sind untereinander gut vernetzt.¹⁴¹

Zukünftig kann eine Zusammenarbeit von Infrastruktureinrichtungen die Chance bieten, multifunktionale Räumlichkeiten sowie die Mehrfachnutzung von Freiflächen zu realisieren. Eine exemplarische Umsetzung ist für die Kita Raupe Nimmersatt an der Marchwitzastraße angedacht. Das Gebäude der Kita wird bis 2026 im Rahmen der Nachhaltigen Erneuerung von der Trägerin zu einer Inklusionskita umgebaut und um 30 Plätze erweitert. Zusätzlich entsteht in einem separat nutzbaren Anbau ein neuer Begegnungsort für das Quartier, der Raum für Beratungen, Feste sowie kreative und sportliche Angebote bieten wird.¹⁴²

Name der Kita	Adresse	Plätze	Trägerschaft
Kindergarten "Mosaik"	Allee der Kosmonauten 123	120	MITRA gGmbH
Kita Spatzennest	Langhoffstraße 17	195	Eigenbetrieb „Kindergärten NordOst“
Kita Raupe Nimmersatt (+30 Plätze ab 2026)	Marchwitzastraße 47/49	160	AWO pro:mensch gGmbH
Kita KinderKosmos	Marchwitzastraße 31a	120	Camino - Dein Weg GmbH
Kita Notenhopser	Murtzaner Ring 70/ 72	130	AWO pro:mensch gGmbH
Kita Akazieninsel	Allee der Kosmonauten 73	200	JAO gGmbH
Kita Kleine Kosmonauten	Allee der Kosmonauten 67	18	ProChild gGmbH
Kita Die Senfkörner	Allee der Kosmonauten 79	35	Eltern-Initiative-Kindertagesstätte
Kita Waldhäuschen	Bruno-Baum-Straße 58	215	MITRA gGmbH

Tabelle 8: Kindertagesstätten im Untersuchungsgebiet, eigene Erhebung

¹⁴¹ Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Jugendamt: Interview am 06.05.2025.

¹⁴² Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Jugendamt: Interview am 06.05.2025.

Die Bezirksregion Marzahn Süd weist eine Versorgungsquote von 65,3 Prozent auf und liegt damit leicht unter dem bezirklichen Durchschnitt von 67,3 Prozent. Die Auslastungsquote liegt mit 94,7 Prozent leicht über dem bezirklichen Durchschnitt von 93,9 Prozent. Zum 31.12.2023 standen insgesamt 1.812 Plätze zur Verfügung, wovon 1.716 Plätze belegt waren (einschließlich 7 Tagespflegeplätzen). Die Betreuungsquote, der Anteil der betreuten Kinder an der Gesamtzahl der Kinder in der entsprechenden Altersgruppe in der Bezirksregion Marzahn Süd beträgt 62,4 Prozent und liegt leicht unter dem bezirklichen Durchschnitt von 64,5 Prozent.¹⁴³

Laut Prognosen wird die Zahl der Kinder unter 7 Jahren bis 2027 leicht auf etwa 2.637 Kinder sinken. Gemäß der Platzbedarfsberechnung des Kitaentwicklungsplanes wird es bis zum Sommer 2028 einen Platzüberschuss von 263 Plätzen geben. Aufgrund des Platzausbaus – wovon 30 Plätze innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen (Erweiterung Kita Raupe Nimmersatt) – besteht zukünftig ein auskömmliches Angebot, um auch andere Bezirksregionen zu versorgen. Die vorgehaltene Erweiterungsfläche wird im Prognosezeitraum voraussichtlich nicht benötigt. Der Handlungsbedarf wird künftig eher auf Gebäudeaufwertung und den Außenanlagen der Einrichtungen liegen. So besteht bei der Kita „Raupe Nimmersatt“ in der Marchwitzastraße nach dem Abschluss der Bauarbeiten Bedarf für die Wiederherstellung der Außenanlagen.

Über die quantitative Platzversorgung hinaus wurden in mehreren Einrichtungen konkrete bauliche Sanierungs- und Qualifizierungsbedarfe festgestellt. In der Kita *Notenhopser* am Murtzaner Ring besteht Sanierungsbedarf am Einleitungsrohr des Dachfallrohrs sowie im Besucher-Sanitärbereich gegenüber der Waschküche. Für die Kita *Akazieninsel* ist eine barrierefreie Qualifizierung des Gebäudes mit dem Einbau eines Aufzugs, einer Rampe im Eingangsbereich, einer Automatiktür sowie der barrierefreien Gestaltung des Bades erforderlich. In der Kita *Spatzen-nest* werden für eine inklusive Nutzung der Einrichtung der Einbau von zwei Aufzügen, barrierefreie WCs und Zugänge, Schallschutzmaßnahmen für Kinder aus dem Autismusspektrum sowie Malerarbeiten zur kontrastreichen Gestaltung für Menschen mit Seheinschränkungen benötigt; ergänzend ist die barrierefreie Umgestaltung der Außenanlagen einschließlich inklusiv nutzbarer Spielgeräte vorgesehen. Auch für die Kita *Die Senfkörner* werden eine barrierefreie Erschließung von Gebäude und Garten (u. a. rollstuhlgerechte Rampen und automatische Türöffnungssysteme), der Einbau eines barrierefreien Aufzugs und barrierefreier Sanitäranlagen sowie die Einrichtung eines behindertengerechten Parkplatzes als Bedarfe benannt. Die genannten Maßnahmen bedürfen einer vertieften Planung und baulichen Umsetzung unter Beteiligung der Nutzenden.

¹⁴³ Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abteilung Jugend, Familie und Gesundheit (2023): Kindertagesstättenentwicklungsplan Marzahn Hellersdorf 2024/25 - 2027/28, S. 30, 42f.

Schulen

Innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich vier Schulen – drei öffentliche und eine private Bildungseinrichtung: eine Grundschule, ein Gymnasium, eine Gemeinschaftsschule (privat) sowie eine Schule mit sonderpädagogischem Förderschwerpunkt.

Name der Schule	Adresse	Schulart	Trägerschaft
Grundschule unter dem Regenbogen	Murtzaner Ring 35-37	Grundschule mit sonderpädagogischem Schwerpunkt	öffentlich
Wilhelm-von-Siemens-Gymnasium	Allee der Kosmonauten 134	Gymnasium	öffentlich
Schule am Pappelhof	Ketschendorfer Weg 21	Förderschule	öffentlich
Internationale Lomonossow-Schule Marzahn	Allee der Kosmonauten 121-123	Gemeinschaftsschule	privat

Tabelle 9: Schulen im Untersuchungsgebiet, eigene Erhebung

In der Schulplanungsregion Marzahn Süd besteht derzeit ein Defizit an Primar-Schulkapazitäten, das sich in den vergangenen Jahren verschärft hat. Im Schuljahr 2022/2023 belief sich das Defizit auf zwei Züge, da dem Schulplatzbedarf von 12,5 Zügen lediglich 10,5 ausfinanzierte Züge gegenüberstanden. Obwohl Prognosen eine Entspannung des Schulplatzbedarfs bis zum Schuljahr 2030/2031 nahelegen, begegnet der Bezirk dieser Einschätzung mit Skepsis aufgrund des aktuellen und zukünftigen Wohnungsbaus in der Bezirksregion Marzahn Süd. Daher ist es vorgesehen, die bestehenden Grundschulen nach Möglichkeit durch die Anpassung der Einschulungsbereiche zu entlasten. Zudem sollen die Vorhalteflächen für den Schulbau weiterhin als solche bewahrt werden, um flexibel auf zukünftige Bedarfe reagieren zu können.¹⁴⁴

Um den bestehenden Engpässen entgegenzuwirken, wird aktuell der Neubau einer dreizügigen Grundschule in der Bruno-Baum-Straße umgesetzt. Die 38. Grundschule wird mit einer Kapazität von rund 468 Schulplätzen voraussichtlich

¹⁴⁴ Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abteilung Schule, Sport, Weiterbildung, Kultur und Facility Management, Schul- und Sportamt (2023): Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung (SEP) Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin Schuljahre 2023-2028, S.10.

zum Schuljahr 2026/27 in das bestehende Schulnetz integriert. Entsprechend aktueller Planungen soll die neu errichtete Sporthalle auch von lokalen Vereinen genutzt werden.¹⁴⁵ Der Neubau der Schule entsteht zwischen Martha-Arendsee-Straße und Bruno-Baum-Straße. Im Zuge des Neubaus sind die angrenzenden Grün- und Freiräume zu untersuchen und an die neuen Bedarfe anzupassen.¹⁴⁶

Die *Grundschule unter dem Regenbogen* ist eine 5,5-zügige Grundschule im Zentrum des Untersuchungsgebiets in unmittelbarer Nähe zum Springpfuhl und dem Helene-Weigel-Platz. Im Schuljahr 2023/2024 wurden 830 Schülerinnen und Schüler unterrichtet.¹⁴⁷ Der Einschulungsbereich der Schule wurde in den vergangenen Jahren im Zusammenhang mit neuen Schulstandorten und der Fortschreibung der Schulnetzplanung angepasst und hat sich dadurch verkleinert.

Die Ganzttagsschule legt einen besonderen Schwerpunkt auf die Integration von Schülerinnen und Schülern mit sonderpädagogischem Förderbedarf in allen Klassenstufen und fördert gezielt soziale Lernkompetenzen. Sie nimmt zudem am Schulversuch „Auf dem Weg zur inklusiven Schule“ in den Bereichen Lernen, Sprache und emotionale Entwicklung teil.¹⁴⁸ Laut dem Bericht *Barrierefreies Quartier* bestehen an der Grundschule unter dem Regenbogen jedoch noch bauliche Barrieren durch Stufen am Haupteingang und zur Freifläche, fehlende Beleuchtung, hohe Rückstellkraft an der Eingangstür, zu schmale Klassenzimmertüren (0,83 m) sowie die unsanierte Sporthalle.¹⁴⁹ Zusätzlich wird im Zuge des Berichtes auf die unsichere Schulwegsituation hingewiesen. Um die Zuwegung klar von den Kfz-Verkehrsflächen zu trennen, wird es als notwendig erachtet den Vorplatz neu zu gestalten, mit geeignetem Pflasterbelag auszustatten und gegebenenfalls die Anzahl der Parkplätze zu reduzieren.¹⁵⁰

Das *Wilhelm-von-Siemens-Gymnasium* ist eine weiterführende Schule mit mathematisch-naturwissenschaftlichen Profil. Im Schuljahr 2023/2024 wurden 895 Schülerinnen und Schüler in 5,5 Zügen unterrichtet.¹⁵¹ Für das Wilhelm-von-Siemens-Gymnasium wurde in der Schulentwicklungsplanung 2017-2021 ein erheblicher Sanierungsbedarf festgestellt, für den Investitionen in Höhe von

¹⁴⁵ Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Sportamt: Interview am 19.05.2025.

¹⁴⁶ Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Grünflächenamt: Interview am 16.06.2025.

¹⁴⁷ Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie Berlin (2025): Liste der öffentlichen Berliner Schulen mit statistischen Angaben. https://www.bildungsstatistik.berlin.de/statistik/List-Gen/SVZ_Fakt5.aspx (Zugriff: 02.07.2025).

¹⁴⁸ Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abteilung Jugend, Sport, Jugend und Familie (o.J.): Schulentwicklungsplan 2017-2021, S. 62f.

¹⁴⁹ STATTAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (2021): Handlungskonzept - auf dem Weg zu einem barrierefreien und inklusiven Quartier Marzahn – Springpfuhl/Südspitze, S.73f.

¹⁵⁰ ebd., S.111

¹⁵¹ Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abteilung Schule, Sport, Weiterbildung, Kultur und Facility Management, Schul- und Sportamt (2023): Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung (SEP) Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin Schuljahre 2023-2028, S.28.

rund 3,8 Mio. € veranschlagt werden.¹⁵² Der Fachbereich Schule des Schul- und Sportamtes weist auf einen maßgeblichen Sanierungsbedarf des Schulhofes hin, um dessen vollständige Nutzung für die Schülerschaft weiterhin zu ermöglichen. Zudem gilt es zu prüfen, inwiefern die bestehenden und auch neu anzulegenden Frei- und Bewegungsanlagen der Schulen durch Entsiegelungs- und Beschattungsmaßnahmen sowie ein zukunftsfähiges Regenwassermanagement auch langfristig nutzbar bleiben.¹⁵³ Darüber hinaus besteht aufgrund des Alters und Zustands der Sportflächen ein dringender Bedarf zur Sanierung des Kunstrasenplatzes nebst Nebenanlagen, um einen sicheren und zeitgemäßen Schulsportbetrieb dauerhaft gewährleisten zu können.

Bei der *Schule am Pappelhof* handelt es sich um eine Ganztagschule mit sonderpädagogischen Förderschwerpunkt „Geistige Entwicklung“. Die 130 Schülerinnen und Schüler im Alter von 6 bis 14 Jahren werden in Klassenverbänden zu acht Kindern unterrichtet.¹⁵⁴ Für die Schule am Pappelhof wird in der Schulentwicklungsplanung 2017-2021 ein erheblicher Sanierungsbedarf genannt, für den Investitionen in Höhe von rund 3,879 Mio. € veranschlagt werden. Aktuell ist für die Schule am Pappelhof ein modularer Erweiterungsbau am Schulstandort der Wilhelm-Busch-Grundschule außerhalb des Untersuchungsraums in Planung.¹⁵⁵

Die *Internationale Lomonossow-Schule* am Standort Marzahn ergänzt das schulische Angebot als staatlich anerkannte Privatschule. Als bilinguale (deutsch-russische) Ganztagschule umfasst sie die Schulstufen Grundschule, Sekundarstufe I und Sekundarstufe II (gymnasiale Oberstufe). Im Untersuchungsgebiet befindet sich die Schulfiliale in der die Klassen 1 bis 7 untergebracht sind.¹⁵⁶ Auf dem Schulcampus Allee der Kosmonauten befindet sich auch eine Internatsschule mit gymnasialer Oberstufe, die im August 2021 eröffnet wurde.

Weitere Bildungseinrichtungen

Neben den Grundschulen und weiterführenden Schulen sind im Untersuchungsgebiet weitere Bildungseinrichtungen für Kinder- und Erwachsenenbildung vorhanden. Im Folgenden wird auf deren Versorgungslage eingegangen.

Mit dem *Victor-Klemperer-Kolleg* gibt es in Marzahn Süd in der Märkische Allee 174 C eine ergänzende Bildungseinrichtung, die es Erwachsenen ermöglicht, ihr

¹⁵² Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin Abt. Schule, Sport, Weiterbildung, Kultur und Facility Management (2017): Schulentwicklungsplan 2017 bis 2021 Marzahn-Hellersdorf, S.153.

¹⁵³ Schul- und Sportamt FB Schule: Interview am 15.07.2025

¹⁵⁴ Schule am Pappelhof (o.J.). <https://schule-am-pappelhof.de> (Zugriff: 25.03.2025).

¹⁵⁵ Schul- und Sportamt FB Schule: Interview am 15.07.2025

¹⁵⁶ Internationale Lomonossow Schule (o.J.). <https://lomonossow-schule.de#marzahn> (Zugriff: 25.03.2025).

Abitur nachzuholen.¹⁵⁷ Zusätzlich bestehen in Marzahn-Hellersdorf weitere Vorhaltestandorte für zukünftige Grundschulen. Im Untersuchungsgebiet Marzahn Süd befindet sich ein solcher im Eugen-Roth-Weg.¹⁵⁸

Die Volkshochschulversorgung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf ist mit einer Richtwerterfüllung von nur rund 60 % unzureichend. Die Bereitstellung von Volkshochschulangeboten wird anhand der verfügbaren Raumkapazitäten gemessen. Als Richtwert gilt dabei ein Unterrichtsraum pro 5.000 Einwohnenden. Bereits jetzt besteht ein erheblicher Mangel an geeigneten Räumlichkeiten, der sich laut Prognosen bis 2030 auf ein Defizit von insgesamt 22 Unterrichtsräumen im Gesamtbezirk Marzahn-Hellersdorf ausweiten wird.¹⁵⁹ Derzeit gibt es lediglich einen Hauptstandort der *Volkshochschule* (VHS) in Hellersdorf-Nord, welcher sich weit entfernt vom Untersuchungsgebiet befindet. Weder eine bauliche Erweiterung des bestehenden Standorts noch die Einrichtung zusätzlicher, eigenständiger VHS-Standorte sind aktuell geplant; im Sozialinfrastrukturkonzept (SIKO) wurden keine Vorhaltestandorte für künftige Volkshochschulen definiert. Zur Verbesserung der Versorgungslage wird laut SIKO empfohlen, eine Mehrfachnutzung bestehender Infrastrukturstandorte verstärkt zu prüfen. Insbesondere bei Neubauprojekten, etwa im Schulbereich, sollte die Möglichkeit VHS-eigener Räumlichkeiten in Betracht gezogen werden. Ziel ist es, die Standorte stärker in das Quartiersleben zu integrieren und die Volkshochschule als zentrale Bildungseinrichtung im Bezirk weiter zu stärken.¹⁶⁰

Die Musikschulversorgung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf ist stark unterdurchschnittlich. Bereits im Jahr 2015 wurden lediglich 44 % des mit dem Richtwert vorgegebenen Bedarfs gedeckt.¹⁶¹ Mit der *Hans-Werner-Henze-Musikschule* befindet sich zumindest ein Standort im Untersuchungsgebiet (östlich der Allee der Kosmonauten), in unmittelbarer Nähe der Grundschule am Pappelhof und des Wilhelm-von-Siemens-Gymnasiums. Sie bietet ein vielfältiges Unterrichtsprogramm für alle Altersgruppen – von Einzel-, Gruppen- und Ensembleunterricht über zahlreiche Instrumentalfächer bis hin zu Gesang. Ergänzt wird das Angebot durch Kurse in Theorie und Bühnentraining, ein eigenes Tonstudio sowie regelmäßige Veranstaltungen und Konzerte. Die Schule richtet sich mit ihrem vielfälti-

¹⁵⁷ Victor-Klemperer-Kolleg: Das VKK. <https://www.victor-klemperer-kolleg.de/> (Zugriff am 05.05.2025).

¹⁵⁸ Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abteilung Schule, Sport, Jugend und Familie (o.J.): Schulentwicklungsplan 2017-2021, S. 17.

¹⁵⁹ Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung (2018): Konzept für soziale Infrastruktur (Siko), S. 76.

¹⁶⁰ Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung (2018): Konzept für soziale Infrastruktur (Siko), S. 184.

¹⁶¹ ebd. S.73.

gen Angebot schwerpunktmäßig an Kinder und Jugendliche sowie junge Familien. In den vergangenen Jahren nutzen jedoch vermehrt auch ältere Anwohner die Angebote, während die Zielgruppe der 25- bis 40-Jährigen bislang unterrepräsentiert bleibt.

Das Hauptgebäude der *Hans-Werner-Henze-Musikschule* in der Maratstraße stößt derzeit an seine Kapazitätsgrenzen, was sich in langen Wartelisten und der Schwierigkeit, bestimmte Angebote vor Ort umzusetzen, zeigt. Besonders spürbar ist der Mangel an geeigneten Flächen für Ensembles, Orchester sowie Angebote im Bereich musikalischer Bewegung und Tanz. Der geplante Neubau eines Probenhauses auf der vorhandenen Brachfläche soll diese Engpässe beheben und ausreichend Platz für die Bedarfe bieten. Zudem soll die aktuell bestehende kleine Probestühne, die täglich von bis zu 70 Besuchenden genutzt wird, in das geplante Probenhaus verlagert werden, um deren Reichweite und Nutzungspotenzial zu erhöhen. Jugendliche wünschen sich einen offenen Treffpunkt innerhalb des Gebäudes, der selbstgestaltbar ist und somit auch informellen Begegnungen Raum gibt. Über die primäre Zielgruppe der Jugendlichen hinaus besteht ein hoher Bedarf an flexibel nutzbaren Räumen, die soziales Zusammenkommen, gemeinsames Musizieren und eine vielfältige Multifunktionsnutzung ermöglichen. Diese Bedarfe sollten im Rahmen der geplanten baulichen Maßnahmen berücksichtigt und realisiert werden. Der geplante Neubau in der Maratstraße 182 ist im Investitionsprogramm des Landes Berlin für die Jahre 2024 bis 2028 für 2030 auf den hinteren Plätzen gemeldet.¹⁶² Eine Finanzierung erscheint aus dem Investitionsprogramm daher aktuell nicht wahrscheinlich.

Ein akuter Handlungsbedarf besteht zudem hinsichtlich der Barrierefreiheit: Obwohl seit mehreren Jahren ein barrierefreier Zugang vom Parkplatz zum Aufzug geplant ist, konnte diese Maßnahme bisher aufgrund fehlender personeller Ressourcen für die Bearbeitung von Förderanträgen nicht umgesetzt werden. Es ist dringend notwendig, diese Barrierefreiheit umfassend zu realisieren. Eine entsprechende Prüfung vor Ort durch Sachverständige ist hierfür nötig. Die Umsetzung dieser Maßnahme soll dabei sowohl für das bestehende Hauptgebäude als auch im Kontext des angestrebten Neubaus gewährleistet werden.¹⁶³

Die *Stadtteilbibliothek Erich Weinert* am Helene-Weigel-Platz wurde 1982 eröffnet und basiert auf den Entwürfen des Architekten Wolf-Rüdiger Eisentraut. Mit einer Gesamtfläche von 765 m², einschließlich eines Lesegartens, war sie der erste Bibliotheksneubau in Marzahn. Die durchgängige Klinkerbauweise bestimmt sowohl die äußere Erscheinung als auch das Innere des Gebäudes. Die Bibliothek bietet

¹⁶² Senatsverwaltung für Finanzen (o.J.): Investitionsprogramm 2024 bis 2028. <https://www.berlin.de/sen/finanzen/haushalt/downloads/artikel.6296.php> (Zugriff am 05.08.2025).

¹⁶³ Weiterbildung und Kultur: Interview am 21.05.2025

ein breit gefächertes Literaturangebot für alle Altersgruppen, mit einem besonderen Schwerpunkt auf Ratgebern, Bücher für Leseanfänger und Vorlesebüchern für Familien. Regelmäßig werden Kita- und Schulgruppen eingeladen, um die Bibliotheksnutzung spielerisch kennenzulernen – inklusive einer Vorlesestunde. Zwei Skulpturen des Künstlers Hans Ticha, dem einzigen Pop-Art-Künstler der DDR, bilden ein Highlight im Inneren der Einrichtung.¹⁶⁴

Die Bibliothek nimmt im Untersuchungsgebiet Marzahn Süd eine besonders wichtige Rolle ein, da sie aktuell den einzigen nicht kommerziellen Raum darstellt, der den Bewohnenden einen niedrigschwelligen und kostenfreien Zugang zu Information und Medien ermöglicht. Das Gebäude das ursprünglich im Eigentum des Landes Berlin war, befindet sich mittlerweile in privater Hand, nachdem es durch die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) 2012 veräußert wurde. Die Bibliothek wurde kleinteilig und aufwendig saniert, dennoch bestehen weiterhin punktuell bauliche Defizite. Besonders dringlich ist die Sanierung der Heizungsanlage und die energetische Ertüchtigung der Fensterfront, welche aufgrund des Ensembleschutzes unter der Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange erfolgen muss. Außerdem bedarf es einer barrierefreien Gestaltung des Eingangsbereiches, da der Zugang zwar bis zur Tür barrierefrei ist, die Türen selbst jedoch noch nicht über ein barrierefreies Türöffnungssystem verfügen. Die Bibliothek hat keine zusätzlichen Veranstaltungsräume, sodass Veranstaltungen nur im bestehenden Bibliotheksraum stattfinden können. Eine Erweiterung ist am aktuellen Bibliotheksstandort aufgrund der Eigentumsverhältnisse (Privateigentum) nur schwer umsetzbar. Dennoch sollte der Raumbedarf für Veranstaltungen bei der zukünftigen Konzeption von Mehrfachnutzungen (z. B. im sanierten Ratskeller) berücksichtigt werden, um die Aufenthaltsqualität und Nutzungsvielfalt langfristig zu erhöhen. Ebenso wäre die Einrichtung einer 24-Stunden-Medienrückgabe wünschenswert, um den Service für die Nutzenden auszubauen. Die Erich-Weinert-Bibliothek ist sehr gut an den ÖPNV angebunden und für zu Fuß Gehende sehr gut zugänglich. Die vorhandenen Fahrradabstellplätze reichen derzeit aus. Für die zukunftsfähige Weiterentwicklung der Stadtteilbibliothek ist es wichtig, sie als multifunktionalen Nachbarschaftstreffpunkt und als „Dritten Ort“ aufzuwerten. Ein „Dritter Ort“ ist ein öffentlich zugänglicher, weitestgehend konsumfrei nutzbarer Raum, der als Ort der Begegnung, des Austauschs und des informellen Aufenthalts dient. Neben den notwendigen baulichen Anpassungen und der technischen Ausstattung sollte hierfür ein Nutzungskonzept erarbeitet werden, dass die Bibliothek als einen solchen Ort stärkt.¹⁶⁵

¹⁶⁴ Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin (o.J.): Stadtteilbibliothek Erich Weinert. <https://www.berlin.de/bibliotheken-mh/bibliotheken/stadtteilbibliothek-erich-weinert/> (Zugriff: 10.03.2025).

¹⁶⁵ Weiterbildung und Kultur: Interview am 21.05.2025.

Jugendfreizeiteinrichtungen

Das Jugendkulturzentrum „Die Klink“ bietet Jugendlichen und jungen Erwachsenen von 14 bis 27 Jahren einen kreativen Raum zur Entfaltung. Mit vielfältigen Angeboten in den Bereichen Musik, Kunst und Kultur fördert die Einrichtung die persönliche Entwicklung und den sozialen Austausch. Um das Angebot zu erweitern und auch auf jüngere Jugendliche auszurichten, wird das Jugendkulturzentrum „Die Klink“ seit Mitte 2025 mit Mitteln aus dem Programm Nachhaltige Erneuerung unter den Gesichtspunkten der Barrierearmut und Inklusion saniert und erheblich erweitert. Der Abschluss der Bauarbeiten ist für das Jahr 2027 vorgesehen. Bedarf besteht weiterhin bei der Verbesserung und Qualifizierung der Außenanlagen.¹⁶⁶

Die wohnortnahe Versorgung an Jugendfreizeiteinrichtungen im Ortsteil Marzahn wurde mit 41 fehlenden Plätzen im Jahr 2015 noch als gut eingestuft. Im Jahr 2025 besteht in Marzahn ein Platzdefizit von 351 Plätzen, davon 71 Plätze in der Bezirksregion Marzahn Süd. Für das Jahr 2030 wird für Marzahn ein Defizit von rd. 350 Plätzen prognostiziert (inkl. neuer JFE Knorr-Bremse). Der Bedarf an Plätzen bleibt somit in Marzahn weiterhin bestehen. Aufgrund der Bauarbeiten an der „Klink“ ist die Versorgungssituation im Zeitraum der ISEK-Erstellung noch prekärer. In den nächsten zwei Jahren wird eine Zustandsbewertung in den bezirklichen Jugendfreizeiteinrichtungen durchgeführt. In der Bezirksregion Marzahn Süd ist das Platzangebot in Jugendfreizeiteinrichtungen derzeit nicht gesichert, da die JFE Landsberger Str. (166 Plätze) einen erheblichen Sanierungsbedarf aufweist und daher von einer möglichen Schließung bedroht bzw. eingeschränkten Betrieb betroffen ist.¹⁶⁷ Eine wesentliche Herausforderung für viele Angebote liegt in der begrenzten Verfügbarkeit bezirklicher Mittel zur Finanzierung des erforderlichen Personals für die Jugendfreizeiteinrichtungen.¹⁶⁸

Familien-/ Nachbarschaftszentren, Angebote für Seniorinnen und Senioren

Reguläre, senats- oder bezirksfinanzierte Stadtteilzentren sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Die nächsten Stadtteilzentren sind das Stadtteilzentrum Marzahn-Mitte, welches sich ca. 800 m nördlich des Gebiets befindet sowie die Stadtteilzentren Mosaik und Biesdorf, die jeweils rund 2 km vom Untersuchungsgebiet entfernt liegen.

¹⁶⁶ Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Jugendamt: Interview am 06.05.2025.

¹⁶⁷ Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Jugendamt: Interview am 06.05.2025.

¹⁶⁸ Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Fachbereich Stadtplanung, Bereichsentwicklungsplanung: Interview am 10.06.2025.

Trotzdem gibt es im Untersuchungsgebiet laut Einschätzung des BENN Teams Marzahn Süd in den unten genannten Familien- und Nachbarschaftseinrichtungen bereits ein umfangreiches Gemeinwesen-Angebot.

Familien- und Nachbarschaftszentren sind lokale Anlaufstellen, die durch vielfältige Angebote in den Bereichen Beratung, Bildung, Freizeit und soziale Integration die Lebensqualität der Bewohnenden eines Quartiers verbessern. Sie fördern den Austausch, die Gemeinschaft und unterstützen insbesondere Familien bei der Vereinbarkeit von Familie + Beruf. Angesichts des hohen Anteils älterer Menschen im Untersuchungsgebiet kommen Familien- und Nachbarschaftszentren auch eine wichtige Rolle bei der Unterstützung von Seniorinnen und Senioren zu – insbesondere im Hinblick auf den zukünftig weiterwachsenden Anteil an hochbetagten Menschen über 80 Jahre.¹⁶⁹

Akute Herausforderungen stellen sowohl die unzureichende Ausstattung mit geeigneten Räumlichkeiten für Begegnung sowie die dezentrale Verteilung der Beratungs- und Integrationsorte dar. Zudem ist die Bekanntheit der Angebote immer noch eingeschränkt, sodass viele Geflüchtete, aber auch Bewohnerinnen und Bewohner die Nachbarschaftsangebote im Quartier noch nicht vollumfänglich nutzen.¹⁷⁰

Das *Haus am Akaziengrund* in der Allee der Kosmonauten 77 ist ein Kinder-, Jugend- und Familienzentrum, das seit 2017 durch das Bundesprogramm *Mehrgenerationenhaus* auch Seniorinnen und Senioren anspricht. Mit einem abwechslungsreichen Programm, wie dem Offenen Treff Café Akazie, fördert es den sozialen Austausch zwischen Jung und Alt und bietet Raum für gemeinschaftliche Aktivitäten. Es gibt unter anderem Freizeitangebote, Beratungsdienste und Hilfestellungen im Alltag.¹⁷¹ Zur Herstellung der Barrierefreiheit sind an der Freifläche des Mehrgenerationenhauses insbesondere die Umgestaltung der Außenflächen inkl. Verbesserung der Wegeführung sowie die Installation eines Aufzugs geplant.¹⁷²

Das *Bürgerhaus Südspitze* in Marzahn Süd (Marchwitzstraße 24), ist ein Ort für Begegnung und aktiven Austausch in der Nachbarschaft. Seit seiner Gründung im Jahr 2005 bietet es einen Raum für Menschen aller Altersgruppen – um sich zu treffen, zu unterstützen und gemeinsam Projekte zu gestalten. Das Haus versteht sich als Zentrum für Nachbarschaftsarbeit, das durch vielfältige Veranstaltungen und Aktivitäten zur Förderung des sozialen Miteinanders beiträgt. Besonders

¹⁶⁹ ebd.

¹⁷⁰ BENN Marzahn Süd: Interview am 02.06.2025.

¹⁷¹ Bundesprogramm Mehrgenerationenhaus (2025): Kinder-, Jugend- und Haus am Akaziengrund. <https://www.mehrgenerationenhaeuser.de/mehrgenerationenhaeuser/haeuser-in-ihrer-naehe/steckbrief-mehrgenerationenhaus/kinder-jugend-und-haus-am-Akaziengrund> (Zugriff: 17.03.2025).

¹⁷² Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, SE FM: Interview am 03.07.2025.

wichtig ist die Förderung ehrenamtlichen Engagements, bei dem sich Bürgerinnen und Bürger aktiv in die Gestaltung ihres Kiezes einbringen können. Mit Beratungsangeboten, der Organisation von Festen und einer barrierefreien Gästewohnung für bis zu 11 Personen fördert das Bürgerhaus den Austausch und stärkt die Gemeinschaft im Stadtteil. Das Haus soll innovativ energetisch ertüchtigt, umgebaut und aufgewertet werden. Der Träger möchte neben Umstellung der Heizung auf „Eisheizung“ auch einen großen Anteil des verwendeten Stroms über PV auf einem neu anzulegenden Gründach selbst erzeugen.¹⁷³

Das *Begegnungszentrum MurlNka* (Murtzaner Ring 15) ist ein weiterer Ort für nachbarschaftlichen Austausch im Untersuchungsgebiet Marzahn Süd. Das Zentrum bietet vielfältige Angebote für Seniorinnen und Senioren, Menschen mit Behinderung, Geflüchtete, Nachbarinnen und Nachbarn jeden Alters – von Sprachcafés und Gärtnern im Gemeinschaftsgarten über Feste bis hin zu sozialer Beratung. Die Bewohnerinnen und Bewohner sollen hier Vielfalt, Teilhabe und gegenseitige Unterstützung im Alltag erfahren. Damit trägt dieser Ort zur sozialen Integration und Stärkung des Zusammenhalts im Quartier bei.¹⁷⁴

Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen

Die Gesundheitsversorgung in Marzahn Süd ist grundsätzlich gut auf die Bedürfnisse der zunehmend älteren Anwohnenden abgestimmt. Zentrale Anlaufstellen sind das *Sana-Gesundheitszentrum Ernst Ludwig Heim* sowie das *Ärztehaus Helene-Weigel-Platz 10/11*, die mit Haus- und Facharztpraxen, Apotheken sowie gesundheitsbezogenen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten – etwa Sanitätshäusern – eine umfassende medizinische Grundversorgung sicherstellen. Ergänzt wird dieses Angebot durch weitere Praxen/ Gesundheitsdienstleister am HWP West sowie die *Medizinischen Versorgungszentren (MVZ) mit Pflegediensten an der Allee der Kosmonauten 47 und 151c*, die aufgrund ihrer Nähe zum Untersuchungsraum ebenfalls eine wichtige Rolle für dessen Versorgung spielen. Dennoch wird die gesundheitliche Infrastruktur im Gebiet von Teilen der Anwohnenden als unzureichend wahrgenommen.¹⁷⁵ Insbesondere das begrenzte Angebot an Facharztpraxen sowie bestehende Barrieren in der baulichen und räumlichen Zugänglichkeit erschweren die Versorgung. Vor dem Hintergrund des hohen Anteils älterer und behinderter Menschen sowie des weiteren Bevölkerungszuwachses durch Neubauten ist von einem steigenden Bedarf an wohnortnaher, barrierefreier medizinischer Versorgung auszugehen.

¹⁷³ BALL e.V. (2023): Bürgerhaus Südspitze. <https://ball-ev-berlin.de/projekte-im-ball-e-v/buergerhaus-suedspitze/> (Zugriff: 19.03.2025).

¹⁷⁴ <https://www.drk-berlin-nordost.de/begegnungszentrum.html> (Zugriff: 07.11.2025)

¹⁷⁵ BENN Marzahn Süd: Interview am 02.06.2025.

Für die langfristige Pflege hat das *Kursana Domizil* eine zentrale Bedeutung für die Umgebung. Es bietet stationäre Pflegeplätze und ist eine wichtige Anlaufstelle für pflegebedürftige Menschen in Marzahn Süd. Eine weitere bedeutende Einrichtung im Untersuchungsgebiet ist das *Theodorus Behindertendomizil Haus Pappelhof*.

Name	Adresse	Trägerschaft
Ärztehaus Helene-Weigel-Platz	Helene-Weigel-Platz 11	-
Kursana Domizil	Märkische Allee 68	Kursana Residenzen GmbH
Sana-Gesundheitszentrum Ernst Ludwig Heim	Helene-Weigel-Platz 10	Sana Berlin-Brandenburg GmbH
Theodorus Behindertendomizil Haus Pappelhof	Ketschendorfer Weg 33	Theodorus Managementgesellschaft mbH
MVZ Mediplus	Allee der Kosmonauten 47 (außerhalb Untersuchungsgebiet)	Pflegewerk
MVZ Treffpunkt Geißenweide	Allee der Kosmonauten 151c (außerhalb Untersuchungsgebiet)	Medizinisches Versorgungszentrum Treffpunkt Geißenweide GmbH

Tabelle 10: Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen im Untersuchungsgebiet, eigene Erhebung

Unterkünfte für Geflüchtete und Einrichtungen der Integrationsarbeit

In Marzahn Süd gibt es mehrere Einrichtungen, die sich der Unterstützung von Migrantinnen und Migranten sowie Geflüchteten widmen. Die *Gemeinschaftsunterkunft Paul-Schwenk-Straße* bietet seit 2019 Platz für rund 420 Menschen und beherbergt rund 20 Nationalitäten, die Unterstützung beim Ankommen und der Integration erhalten. Den Bewohnenden werden verschiedene Angebote wie Freizeitaktivitäten und Beratung zur Seite gestellt.¹⁷⁶ Die *Gemeinschaftsunterkunft am Murtzaner Ring* ist eine weitere wichtige Einrichtung, die seit 2020 insbesondere Familien mit Kindern eine sichere Unterkunft bietet. Dort leben etwa 485 Menschen aus unterschiedlichen Ländern, die in barrierearmen und gut ausgestatteten Wohneinheiten untergebracht sind. Neben der Unterbringung erhalten

¹⁷⁶ HERO (2025): GU Paul-Schwenk-Straße- Berlin Marzahn. <https://herozukunft.de/gu-paul-schwenk-strasse> (Zugriff: 17.03.2025).

die Geflüchteten in den Unterkünften Unterstützung bei Integration und gesellschaftlicher Teilhabe, Kinderbetreuung sowie Angebote für soziale Aktivitäten.¹⁷⁷ In den Einrichtungen, welche sich in unmittelbarer räumlicher Nähe voneinander befinden, sind vorrangig Wohnräume vorhanden – gemeinschaftliche Begegnungsräume, insbesondere für Begegnungen zwischen Geflüchteten und Anwohnenden, gibt es nur wenige.¹⁷⁸

Östlich des Untersuchungsgebiets, an der Fichtelbergstraße 7, befindet sich der Standort von *BENN Marzahn Süd*. Das Programm *Berlin Entwickelt Neue Nachbarschaften* stärkt das nachbarschaftliche Zusammenleben und fördert die Gemeinschaft. Mit Angeboten wie Sprachcafés, Stadtteilaktionen und kulturellen Veranstaltungen bringt das BENN-Team Menschen im Quartier miteinander in Kontakt, die sich sonst kaum begegnen würden – darunter auch Nachbarinnen und Nachbarn mit Fluchterfahrung. BENN unterstützt den Austausch und die Vernetzung im Kiez und setzt sich für die Integration sowie Beteiligung aller Bevölkerungsgruppen ein, um ein solidarisches und inklusives Miteinander zu gestalten. Sprachkurse, Feste und Stadtteilbegehungen oder auch das eigene Radioprogramm („Marzahn am Mikro“) bieten dabei vielfältige Möglichkeiten, sich einzubringen und die Nachbarschaft aktiv mitzugestalten.¹⁷⁹

Ein weiterer wichtiger Akteur in der Migrationsarbeit in Marzahn Süd ist das *Caritas Migrationszentrum*, das eine umfassende Beratung und Unterstützung für Migrantinnen und Migranten bietet. Zusätzlich gibt es weitere Vereine und Organisationen in und um die Gebietskulisse, die unterstützende Projekte anbieten. *BENN* (Berlin Entwickelt Neue Nachbarschaften) *Marzahn Süd* und der *interkulturelle Frauentreff ROSA* und der *MIM e. V.* bieten u. a. Beratungsstellen und Begegnungsorte für geflüchtete Menschen. Auch die Familien- (und Stadtteil-)zentren in und um Marzahn Süd sind trotz der Entfernung zu den Gemeinschaftsunterkünften wichtige Anlaufstellen für Geflüchtete.

Die Vielzahl an Akteuren ist grundsätzlich positiv zu bewerten, jedoch stellt die dezentrale Struktur häufig eine Herausforderung für die Geflüchteten dar. Insbesondere Angebote für Kinder und Jugendliche werden trotz eines vielfältigen Programms oft nicht ausreichend genutzt. Potenziale für eine erfolgreiche Integration liegen unter anderem im Ausbau und in der langfristigen Förderung von Sportangeboten, der Einrichtung von Gemeinschaftsgärten und Kochgruppen sowie in der Bereitstellung von Räumlichkeiten für gemeinschaftliches Kochen und

¹⁷⁷ Stephanus Stiftung (2025): Gemeinschaftsunterkunft Murtzaner Ring. <https://www.stephanus.org/gu-murtzaner-ring> (Zugriff: 17.03.2025).

¹⁷⁸ BENN Marzahn Süd: Interview am 02.06.2025.

¹⁷⁹ pad gGmbH: Über uns. <https://marzahn-sued.de/> (Zugriff am 19.03.2025).

Essen in größeren Gruppen. Gemeinschaftsräume in den Gemeinschaftsunterkünften sind aufgrund ihrer eingeschränkten Zugänglichkeit nicht als Orte zur Begegnung mit der Nachbarschaft nutzbar.¹⁸⁰

Name	Adresse	Trägerschaft
BENN Marzahn Süd	Fichtelbergstraße 7	pad gGmbH
Caritas Migrationszentrum	Helene-Weigel-Platz 10	Caritasverband für das Erzbistum Berlin e.V.
Gemeinschaftsunterkunft am Murtzaner Ring	Murtzaner Ring 68	Stephanus Stiftung
Gemeinschaftsunterkunft Paul-Schenke-Straße	Paul-Schwenk-Straße 3-21	Hero Zukunft GmbH + Hero Services gGmbH
Interkultureller Frauentreff ROSA	Marzahner Promenade 45	Frauenzentrum Marie e.V.

Tabelle 11: Einrichtungen der Migrationsarbeit in Marzahn Süd, eigene Erhebung

Kulturelle Infrastruktur

Der Verein *Kulturring in Berlin e. V.* ist ein wichtiger Akteur für die kulturelle und soziale Vernetzung in gesamt Berlin. In Marzahn-Hellersdorf ist er mit einem Standort in der Allee der Kosmonauten 69 vertreten. Der Verein fördert die Vernetzung innerhalb der lokalen Gemeinschaft, indem er ein breites Spektrum an kulturellen und sozialen Aktivitäten anbietet – dazu zählen Konzerte, Ausstellungen, Lesungen und weitere Veranstaltungen. Seit 2005 gibt der Kulturring zudem viermal im Jahr den Kulturkalender heraus, in dem die vielfältigen kulturellen Veranstaltungen in Marzahn-Hellersdorf gebündelt vorgestellt werden.¹⁸¹

In der Springpfuhl-Passage (Helene-Weigel-Platz 14) liegt das Kabarett-Theater *Die Chilischoten*. Es ist Berlins kleinstes Kabarett-Theater und bietet seit Oktober 2024 in einem Raum mit 50 Sitzplätzen ein vielfältiges Programm. Das Ensemble präsentiert politisches Kabarett mit humorvoller Note, das aktuelle gesellschaftliche Themen aufgreift

Das Jugendkulturzentrum „*Die Klink*“, welches derzeit umgebaut wird, sei an dieser Stelle auch erwähnt (vgl. Jugendfreizeiteinrichtungen). Es bietet Jugendlichen kostenfreie Räume und Ausstattung für Musik, Kunst und Veranstaltungen,

¹⁸⁰ BENN Marzahn Süd: Interview am 02.06.2025.

¹⁸¹ kulturring berlin (2025): kulturring berlin. <https://www.kulturring.berlin/> (Zugriff: 19.03.2025).

unterstützt eigene kulturelle Projekte und bereichert das Stadtleben mit Workshops, Konzerten, Open-Stages und Beteiligung an kulturellen Aktionen.

Ebenso leistet die Erich-Weinert-Bibliothek einen Beitrag zum kulturellen Programm im Untersuchungsgebiet, darunter Lesungen, Vorlesestunden, Literaturveranstaltungen sowie kreative Workshops für Kinder, Jugendliche und Erwachsene. Damit schafft sie einen niedrigschwelligen Zugang zu Kultur im Stadtteil und stärkt kulturelle Teilhabe (siehe: Weitere Bildungseinrichtungen)

Der ehemals auch als Kulturraum nutzbare Ratskeller im Alten Rathaus Marzahn soll in Zukunft auch für kleinere Veranstaltungen wieder nutzbar gemacht werden. Dabei besteht Bedarf hinsichtlich der baulichen Innenqualifizierung hin zu barrierefreier Mehrfachnutzung für Kultur und Gemeinwesen.

Insgesamt zeigt sich, dass es im Gebiet zwar einzelne kulturelle Ankerorte gibt, jedoch weiterhin ein Bedarf an zusätzlichen niedrigschwelligen, flexibel nutzbaren und nicht kommerziellen Räumen für Kultur, Begegnung und Beteiligung besteht. Dies betrifft sowohl dauerhafte Orte als auch temporäre Nutzungen und mobile Formate, die zur Aktivierung und Ansprache unterschiedlicher Zielgruppen beitragen können.

Weitere öffentliche Einrichtungen

Im Untersuchungsgebiet befindet sich die Feuerwehrwache Marzahn der Berliner Feuerwehr und die Polizei Direktion 3 Ost. Bei der Polizeidirektion sind rund 1.850 Mitarbeitende in sechs Abschnitten beschäftigt, die dem Referat Kriminalitätsbekämpfung und dem Leistungsstab der Direktion zugeordnet sind.¹⁸²

Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken Soziale und kulturelle Infrastruktur

Stärken	Schwächen
+ sehr gute Versorgung mit Kitaplätzen (Versorgungsquote 72,4%) inklusive bilingualer und inklusiver Angebote + ausreichende infrastrukturelle Versorgung mit Jugendfreizeiteinrichtungen	- Versorgungsdefizite bei Grund- und weiterführenden Schulen bleiben absehbar bestehen - bauliche Barrieren erschweren eine Umsetzung integrativer Beschulung - Erneuerungsbedarfe bei der Grundschule unter dem Regenbogen (Turnhalle) und Wilhelm-von-Siemens-Gymnasium (Schulhof)

¹⁸² Polizei Berlin (2025): Direktion 3 (Ost). <https://www.berlin.de/polizei/dienststellen/landespolizeidirektion/direktion-3/> (Zugriff: 18.03.2025).

+ Jugendkulturzentrums „Die Klink“ als kreativer Treffpunkt mit Sanierung und Ausbau bis 2026 + Entgegenwirken des Schulplatzdefizits in der Region durch Schulneubau an der Bruno-Baum-Straße + vielfältige öffentliche Einrichtungen mit zentraler Funktion im Gebiet (Musikschule, Bibliothek, Rathaus) + Stadtteilbibliothek Erich Weinert als kultureller Anker und Begegnungsort mit besonderer architektonischer Qualität + zahlreiche Einrichtungen des Gemeinwesens wie z. B. Familienzentrum Haus am Akaziengrund, MuriNKA und Bürgerhaus Südspitze stärken intergenerationalen und interkulturellen Austausch + vielfältige und zentral gelegene Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen am Helene-Weigel-Platz + erste Umbaumaßnahmen zur Stärkung der Inklusion sind bereits erfolgt z. B. Kita Raupe Nimmersatt, Innenräume Erich-Weinert-Bibliothek, Bürgerhaus Südspitze	- keine offenen Treffpunkte für Jugendliche außerhalb institutioneller Angebote - kein wohnortnahes Stadtteilzentrum im Untersuchungsgebiet - Angebote des Gemeinwesens sind vielen Bewohnenden unbekannt - Unterversorgung mit niedrigschwelligen kulturellen Einrichtungen für Begegnung und Unterhaltung (kein Theater, kein Konzertraum, kein VHS-Standort) - fehlende Veranstaltungs- und Multifunktionsräume in Erich-Weinert-Bibliothek - Bewegungs- und Orchesterangebote können trotz großer Nachfrage nicht in Bestandräumen der Musikschule umgesetzt werden - Fehlende Räume für gemeinschaftliches Kochen/Essen von Menschen mit und ohne Fluchterfahrung an den Gemeinschaftsunterkünften - hoher Erneuerungsbedarf von Sportplätzen, Sporthallen und bei Sportfunktions- bzw. Vereinsgebäuden - fehlende (taktile) Leitsysteme, fehlende barrierefreie Zugänge (z. B. Erich-Weinert-Bibliothek) und Toiletten hindern inklusive Teilhabe mobilitätseingeschränkter und hochaltriger Menschen - Zugang und Nutzung zentraler sozialer Einrichtungen wie Musikschule und Familienzentrum Haus am Akaziengrund nicht barrierefrei möglich - ungenügende Anzahl an generationsübergreifenden Angeboten angesichts der Zunahme an hochaltrigen Bewohnenden und Generationenwechsel durch Zuzug - ärztliche Versorgung ist vielfach nicht barrierefrei erreichbar durch z.B. enge Türen, fehlende Aufzüge, fehlende Leitsysteme, defekte Zuwegungen und mangelnde Beleuchtung
---	---

Chancen	Risiken
+ Qualifizierung der sozialen Infrastruktur durch Verbesserung der Barrierefreiheit und Etablierung von Mehrfachnutzung + Förderung der sozialen Teilhabe durch barrierefreien Zugang und Nutzung aller Einrichtungen + Neubau eines Probenhauses mit Probebühne (neben Musikschule) kann Defizit an niedrigschwelligen Kultur- und Begegnungsorten entgegenwirken. + barrierefreie Umgestaltung des Mehrgenerationenhauses am Aka-ziengrund verbessert Nutzbarkeit für mobilitätseingeschränkte Personen + Optimierung der Kapazitäten der bestehenden sozialen Infrastruktur, z. B. durch Erweiterungen oder flexible Nutzungskonzepte (beispielsweise Mehrfachnutzung) + Entwicklung der Bibliothek zum multifunktionalen „Dritten Ort“ mit erweiterten Nutzungsmöglichkeiten + Vorhalteflächen für soziale Infrastruktur vorhanden und im öffentlichen Eigentum	- zahlreiche Angebote für interkulturellen Austausch und intergenerationale Begegnung sind abhängig von Projektförderungen - Bedarf an Kultur-, Sozial und Bildungsinfrastruktur kann sich durch Zuzug verstärken - unzureichende Schulkapazitäten und Modernisierungsrückstand gefährden Attraktivität des Wohnstandortes für Familien - mangelnde Sichtbarkeit und Bewerbung bestehender integrativer Angebote mindert deren Nutzung und Wirkung - überlastete und veraltete Sporteinrichtungen mit unzureichender Kapazität schränken Nutzung und Attraktivität ein - Verstärkung der sozialen Isolation bestimmter Gruppen, z. B. älterer Menschen, durch mangelnde generationsübergreifende Angebote bzw. zu viele Barrieren für Zugang und Nutzung - hohe Anforderungen und/oder unzureichende hauptamtliche Unterstützung beeinträchtigen langfristige Stabilität von Ehrenamts- und Beteiligungsstrukturen - Rückgang von Vereinsmitgliedschaften durch mangelhafte bauliche Infrastruktur (von Vereinsheimen, Umkleiden usw.) - kurzfristige Projektförderungen ohne anschließende Finanzierung gefährden die Stabilität von Netzwerken

Tabelle 12: Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken Soziale und kulturelle Infrastruktur

3.8 Akteursstrukturen und Netzwerke

Für die nachhaltige Umsetzung der Maßnahmen im Rahmen der Erneuerung ist eine enge Zusammenarbeit zwischen Eigentümerinnen/Eigentümern, Anwohnenden, Gewerbetreibenden und lokalen Akteuren essenziell. In Marzahn Süd und auf Bezirksebene sind bereits zahlreiche Initiativen aktiv, die den sozialen Zusammenhalt in der Region fördern und zugleich wichtige Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner darstellen. Die bestehenden Netzwerke im Untersuchungsgebiet sind für die weitere Quartiersentwicklung sowohl als Dialogpartner als auch als Multiplikatoren von zentraler Bedeutung.

Besonders die Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, die im Untersuchungsgebiet Wohnraum bereitstellen und verwalten, spielen eine zentrale Rolle, wenn es um geplante Veränderungen oder Entwicklungen geht. Die Wohnungsbaugesellschaften mit den größten Beständen im Untersuchungsgebiet sind die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft degewo AG und die private BUWOG Bauträger GmbH (BUWOG), welche als Tochtergesellschaft der Vonovia deren Bestände entwickelt und verwaltet (vgl. Eigentümerstruktur). Beide Unternehmen zeigen sich grundsätzlich offen für eine Kooperation im Rahmen der Nachhaltigen Erneuerung, z. B. bei der Gestaltung von Außenanlagen. Darüber hinaus haben die 8. Ostdeutschland Investment GmbH, die Felix Wg eG, die Fortuna Wohnungsbaugenossenschaft (WBG) eG, die Horizont WBG eG, die WBG DPF eG, die WG Friedenshort e.V., die erste Marzahner WBG eG sowie die Deutsche Wohnen Berlin GmbH Wohnraumbestände im Untersuchungsgebiet. Eine weitere wichtige Ansprechperson ist die Deutsche Bahn AG, u. a. als Eigentümerin der S-Bahnhöfe und der Fläche entlang der Märkischen Allee zwischen S-Bahn-Trasse und Märkische Allee.

Zudem hat sich im Zusammenhang mit den geplanten Wohnungsneubauten am Helene-Weigel-Platz (HWP-West und HWP-Ost, siehe Kap. 2.4) eine aktive Anwohnerinitiative gebildet, die sich für eine behutsame bauliche Entwicklung, für mehr Beteiligung sowie für die Sicherung und den Ausbau sozialer Infrastruktur einsetzen. Die Initiative „Unseren Helene-Weigel-Platz schützen“ sammelte über 2.000 Unterschriften und erreichte im Jahr 2023 einen einstimmigen Beschluss der BVV zur stärkeren Einbindung der Bewohnerschaft. Infolgedessen hat sich Ende 2025 unter Begleitung eines externen Büros (beauftragt durch den Bezirk) der Beirat Helene-Weigel-Platz konstituiert. Er besteht aus Anwohnenden, Fachleuten, Eigentümern und weiteren Akteuren, welche in verschiedenen Arbeitsgruppen die Weiterentwicklung des Helene-Weigel-Platzes diskutieren. Diese Gruppe verfügt über lokale Netzwerke, Ortswissen und Beteiligungserfahrung

und sollte daher in weiteren planerischen Abstimmungen und Formaten der Quartiersentwicklung berücksichtigt werden.¹⁸³

Im Bereich der sozialen und kulturellen Infrastruktur gibt es weitere lokale Akteure, die bereits erwähnt sind, und zwar das (Mehrgenerationen-)Haus am Akaziengrund, das Nachbarschaftszentrum Bürgerhaus Südspitze, das Begegnungszentrum Murlnka, der Standort des BENN Marzahn Süd, der Verein Kulturring in Berlin e. V., sowie die FreiwilligenAgentur Marzahn-Hellersdorf (s.u.). Diese übernehmen wichtige Aufgaben in der sozialen Stabilisierung des Quartiers, der kulturellen Teilhabe und der Förderung nachbarschaftlicher Netzwerke. Damit sie ihre Rolle als verlässliche Partner in der Quartiersentwicklung auch langfristig wahrnehmen können, ist jedoch eine auskömmliche und verlässliche Finanzierung der notwendigen Netzwerkarbeit erforderlich. Nur so können sie kontinuierlich Vernetzungsarbeit leisten, Beteiligungsprozesse begleiten und den Aufbau sowie den Erhalt lokaler Strukturen nachhaltig sichern.

Die *FreiwilligenAgentur Marzahn-Hellersdorf* (Helene-Weigel-Platz 6) fördert seit 2009 das ehrenamtliche Engagement im Bezirk und ist zentrale Anlaufstelle für alle Bürgerinnen und Bürger, die sich freiwillig einbringen möchten. Sie vermittelt Zugänge zu vielfältigen Formen des Engagements und stärkt den gesellschaftlichen Zusammenhalt, indem sie Menschen und Organisationen miteinander vernetzt. Mit über 200 Kooperationspartnern unterstützt die Agentur die Organisation von Projekten in den Bereichen Soziales, Bildung, Kultur und Umwelt. So trägt sie aktiv dazu bei, bürgerschaftliches Engagement zu fördern, Netzwerke aufzubauen und neue Beteiligungsmöglichkeiten sichtbar zu machen.¹⁸⁴

Als lokale Wirtschaftsnetzwerke engagieren sich der Marzahn-Hellersdorfer Wirtschaftskreis (MHWK) und die Gewerbevereinigung Marzahn-Hellersdorf e. V. aktiv für die Stärkung des Wirtschaftsstandorts. Durch regelmäßige Veranstaltungen, Stammtische und Fachrunden fördern sie den Austausch zwischen Unternehmen, regen Kooperationen an und unterstützen Innovationen – etwa zu Themen wie Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Elektromobilität. Beide Netzwerke tragen dazu bei, die Wettbewerbsfähigkeit der ansässigen Betriebe zu sichern, neue Impulse für die lokale Wirtschaft zu setzen und die regionale Vernetzung im Bezirk weiter auszubauen.¹⁸⁵

Seit 2019 koordiniert ein Klimaschutzbeauftragter die Umsetzung der Klimaschutzziele in Marzahn-Hellersdorf. Er koordiniert und unterstützt die Umsetzung

¹⁸³ <https://www.morgenpost.de/bezirke/marzahn-hellersdorf/article239324443/marzahn-helene-weigel-platz-hochhaeuser-protest-buergerinitiative.html> (Zugriff: 07.11.2025)

¹⁸⁴ FreiwilligenAgentur Marzahn-Hellersdorf (2025): FreiwilligenAgentur Marzahn-Hellersdorf. <https://aller-ehren-wert.de/ueber-uns/> (Zugriff: 19.03.2025).

¹⁸⁵ Marzahn-Hellersdorfer Wirtschaftskreis e.V. (2025): Marzahn-Hellersdorfer Wirtschaftskreis e.V. <https://www.mhwk.de/> (Zugriff: 20.03.2025).

der Klimaschutzziele des Landes Berlin auf Bezirksebene und fungiert als Schnittstelle zwischen Verwaltung, Bürgerinnen und Bürgern, Wirtschaft und Zivilgesellschaft.¹⁸⁶ Daneben bestehen bezirkliche Austausch- und Abstimmungsstrukturen zum Themenfeld Klimaschutz und Klimaanpassung. Hierzu zählt insbesondere eine ressortübergreifende bezirkliche Klima-AG, in der verwaltungsintern fachübergreifende Themen koordiniert werden. Der seit 2020 bestehende Klimarat Marzahn-Hellersdorf ist darüber hinaus als bezirkliche Austauschstruktur zu nennen.¹⁸⁷

Für den weiteren Entwicklungsprozess sind insbesondere folgende Akteursgruppen als zentrale Netzwerkpartnerinnen und -partner einzubeziehen:

- Wohnungsunternehmen und -genossenschaften im Untersuchungsgebiet
- bürgerschaftliche Initiativen und Beirat im Umfeld des Helene-Weigel-Platzes
- Beirat mit und für Menschen mit Behinderungen
- Träger der sozialen und kulturellen Infrastruktur
- lokale Wirtschaftsnetzwerke
- bezirkliche und überbezirkliche Klimaschutzstrukturen (Klima AG, Klimarat, Klimaschutzbeauftragter usw.)
- OE SPK als Träger der Stadtteilkoordination

Diese Netzwerke bilden die Grundlage für tragfähige Beteiligungsstrukturen, können aber zugleich auf bestehende Konfliktlinien und Akzeptanzprobleme hinweisen.

Darüber hinaus stellen auch die im Gebiet bereits vorhandenen Beteiligungs- und Austauschformate eine wichtige Ressource für die Gebietsentwicklung dar. Hierzu zählen unter anderem Einwohnendenversammlungen, Stadtteilspaziergänge, thematische Beteiligungen sowie weitere abstimmungs- und dialogorientierte Formate im Rahmen der Stadtteilkoordination. Die dabei gewonnenen Erfahrungen, Kontakte und Kenntnisse lokaler Bedarfe können im weiteren Entwicklungsprozess gezielt aufgegriffen und weiterentwickelt werden.

¹⁸⁶ Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf (2025): Klimaschutz. <https://www.berlin.de/ba-marzahn-hellersdorf/politik-und-verwaltung/beauftragte/klima/> (Zugriff: 26.03.2025).

¹⁸⁷ Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf (2024): Klimarat Marzahn-Hellersdorf: Ein Jahr Zusammenarbeit mit der Berliner Energieagentur. <https://www.berlin.de/ba-marzahn-hellersdorf/aktuelles/pressemitteilungen/2024/pressemitteilung.1507597.php> (Zugriff: 01.04.2025).

Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken Akteursstrukturen und Netzwerke

Stärken	Schwächen
+ Schnittstellenfunktion der Gebietskoordination Marzahn der OE SPK sowie des Bezirklichen Klimaschutzbeauftragten + FreiwilligenAgentur M-H mit Standort am Helene-Weigel-Platz unterstützt Aktivierung und Vernetzung von Ehrenamt und Nachbarschaft + Ankerpunkte für aktive Nachbarschafts- und Integrationsarbeit sind vorhanden z. B. BENN, MurlINKa, Bürgerhaus Südspitze + aktiver Klimarat sowie bezirksinterne Klima-AG als bezirkliche Netzwerke zur Förderung von Klimaschutz + Einsatz des Programms BENN zur Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und Förderung von Integration im Gebiet + vielfältige Angebote zur Förderung des sozialen Zusammenhalts werden umgesetzt + vorhandene, gut vernetzte Anwohnerinitiative (u. a. im Zusammenhang mit der Neubebauung HWP-West), die über lokales Wissen, hohe Mobilisierungskraft und Beteiligungserfahrung verfügen	- hohe Anforderungen und/oder unzureichende hauptamtliche Unterstützung beeinträchtigen langfristige Stabilität von Netzwerk-, Ehrenamts- und Beteiligungsstrukturen - Angebote für interkulturellen und intergenerationalen Austausch stehen in hoher Abhängigkeit von freiwilligem Engagement mit geringer struktureller Absicherung - begrenzte Umsetzung von lokalen Netzwerkformaten
+ kommunaler und gemeinwesenorientierter Wohnbestand (Genossenschaften, landeseigene Wohnungsunternehmen) ermöglicht koordinierte Ansprache und Aufbau integrierter Beteiligungsstrukturen + Stärkung der Identifikation und Akzeptanz für Veränderungen durch Einbindung der lokalen Bevölkerung	- Gefährdung des langfristigen Erfolgs von sozialen Initiativen durch das Fehlen von stabilen Netzwerken - viele Angebote für interkulturellen Austausch und intergenerationale Begegnung sind abhängig von Projektförderungen; kurzfristige Projektförderungen ohne anschließende Finanzierung gefährden die Stabilität von Netzwerken

Stärken	Schwächen
+ Reaktivierung und Stärkung bestehender Netzwerke zum Thema interkultureller Arbeit (aktuell v. Team BENN Marzahn Süd geplant) + bereits bestehende Anwohnernetzwerke können bei Einbindung als Ressource für dialogorientierte Beteiligungsprozesse genutzt werden	- Konfliktpotenziale durch Protestnetzwerke, die bei fehlender Einbindung zu nachhaltigen Akzeptanzproblemen gegenüber Maßnahmen der Gebietsentwicklung führen können - Finanzierung der Unterstützung des Klimarats gefährdet

Tabelle 13: Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken Akteursstrukturen und Netzwerke

3.9 Umwelt, Natur und Stadtklima

Stadtökologie und Stadtklima

Der *Stadtentwicklungsplan Klima 2.0* (StEP Klima 2.0) ist ein berlinweites strategisches Konzept zur Förderung einer klimafreundlichen Stadtentwicklung Berlins. Mit dem Ziel, Berlin bis 2045 klimaneutral zu machen, setzt der Plan Leitlinien sowohl für den Klimaschutz als auch für die Anpassung an den Klimawandel. Diese Vorgaben wirken bis auf die Ebene einzelner Stadtteile, da sie räumliche Schwerpunkte und Anforderungen für Bestandsentwicklung und Neubau, Grün- und Freiflächen sowie die Verknüpfung von Stadtentwicklung und Wasserhaushalt definieren. Damit liefert der StEP Klima 2.0 wichtige Bezugspunkte für das Untersuchungsgebiet, etwa im Hinblick auf Hitzeschutz, Regenwasserbewirtschaftung oder die Sicherung klimatisch wirksamer Freiräume.

Im StEP Klima 2.0 (SenStadt 2022) wird der zentrale Bereich zwischen Poelchaustraße und Alle der Kosmonauten als Schwerpunktraum für blau-grüne Maßnahmen zur Kühlung am Tag und in der Nacht ausgewiesen. Als Maßnahme wird besonders „Durchlüften“ mit dem Ziel der Vernetzung von Höfen und Grünflächen angeregt. Weitere Maßnahmen für die Großsiedlungen umfassen: Verschatten, Begrünen, Verdunsten, Klimakomfortplätze anlegen, Rückstrahlen, Ausstattung klimaoptimieren, Bewässern, Mehrfach nutzen, Regenwasser speichern oder versickern sowie Retentionsräume schaffen. Dieser zentrale Bereich wird im StEP Klima 2.0 als besonders hitzevulnerabler Stadtbereich mit dem Ziel „Kühlung der Stadt“ als Teil des Handlungsansatzes „Bestand und Neubau blau-grün anpassen“ ausgewiesen. Für den südlichen Bereich des Gebiets Marzahn Süd um den

Heinz-Graffunder-Park wird im StEP Klima 2.0 die Stärkung des Parks für Naherholung und Klimaanpassung empfohlen.¹⁸⁸

Ergänzend weist die *Planungshinweiskarte Stadtklima* auf ungünstige bioklimatische Bedingungen insbesondere im Bereich des Stadtplatzes Helene-Weigel-Platz sowie im Bereich Märkische Allee/Poelchaustraße hin.¹⁸⁹

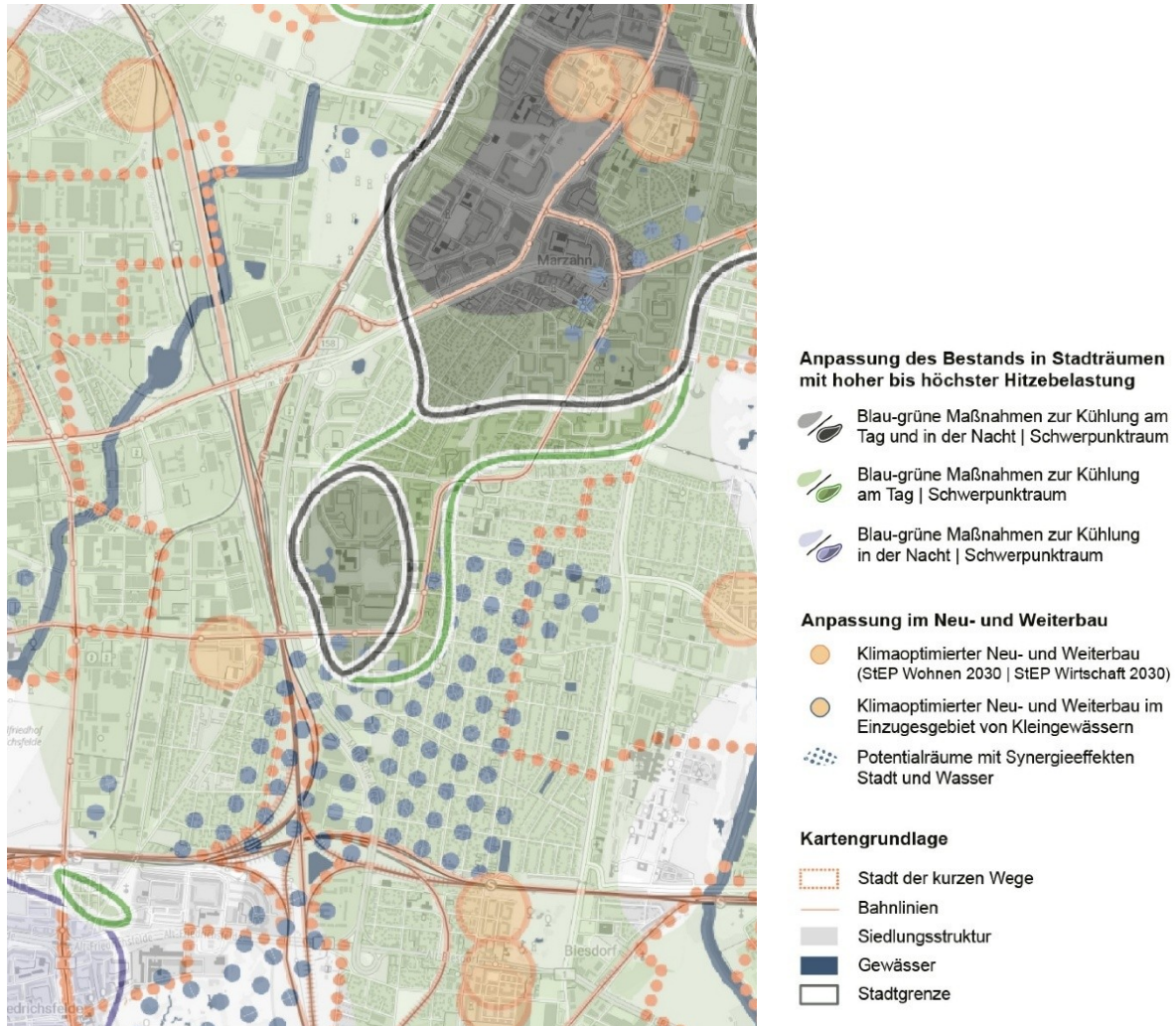


Abbildung 12: Ausschnitt der Karte StEP Klima 2_Bestand und Neubau blau-grün anpassen, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Das *Landschaftsprogramm* einschließlich Artenschutzprogramm ergänzt die Bauleitplanung auf gesamtstädtischer Ebene und integriert ökologische Belange in den Städtebau. Für das ISEK Marzahn Süd liefert es wichtige Grundlagen, da es

¹⁸⁸ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2022): StEP Klima 2.0.

¹⁸⁹ Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (2022): Umweltatlas Berlin, 04.11.1 Planungshinweiskarte Stadtklima. <https://www.berlin.de/umweltatlas/klima/klimabewertung/2022/karten/04-11-1-planungshinweiskarte-stadtklima-1559065.php> (Zugriff: 14.04.2026)

Entwicklungsziele und Maßnahmen zu Naturschutz, Landschaftspflege und Klimaanpassung vorgibt. Die Programmpläne liegen mit Stand 2017 bzw. Begründung und Erläuterung von 2016 vor und werden seit Frühjahr 2025 teilweise aktualisiert.¹⁹⁰

Im Programmplan *Naturhaushalt und Umweltschutz* ist Marzahn Süd als Siedlungsgebiet mit dem Schwerpunkt auf Anpassung an den Klimawandel definiert. Wichtige Ziele sind dabei die Entsiegelung von Böden und Begrünung von Dächern, Höfen und Fassaden, die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung sowie kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung. Zudem ist das Gebiet größtenteils als Vorsorgegebiet Klima ausgewiesen. Damit wird festgelegt, dass klimatisch wirksame Freiräume erhalten und vernetzt sowie Luftaustauschzonen gesichert werden sollen.¹⁹¹

Im Programmplan *Landschaftsbild* liegt der Schwerpunkt in der Bezirksregion Marzahn Süd als städtischem Übergangsbereich mit Mischnutzung auf dem Erhalt und der Weiterentwicklung charakteristischer Stadtbild- und Landschaftsstrukturen. Ziel ist es, die Stadtgliederung zu verbessern und die Identität des Stadtteils zu stärken, indem ortstypische Gestaltelemente und besondere Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge berücksichtigt werden. Im Rahmen des I-SEK umfasst dies insbesondere die Quartiersbildung durch raumbildende Strukturen und Leitbaumarten, die Förderung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen – etwa durch Dach- und Wandbegrünungen oder Sichtschutzpflanzungen an sensiblen Nutzungen – sowie die Beseitigung bestehender Beeinträchtigungen. Darüber hinaus sollen Ortsbildprägende Freiflächen, begrünte Straßenräume und Plätze bei Siedlungserweiterungen geschaffen und das Zusammenspiel von natürlichen und urbanen Elementen bewahrt und weiterentwickelt werden, um die Lebensqualität in Marzahn Süd nachhaltig zu steigern.¹⁹²

¹⁹⁰ Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (2025): Landschaftsprogramm (LaPro). <https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/landschaftsplanung/landschaftsprogramm/> (Zugriff: 10.11.2025).

¹⁹¹ FIS-Broker (2016): LaPro Beschlussfassung, Naturhaushalt/Umweltschutz, Programmplan. <https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp?loginkey=zoomStart&mapId=lapronatur@sen-stadt&bbox=389079,5818604,394212,5822456> (Zugriff: 24.03.2025).

¹⁹² Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (2025): Programmplan Landschaftsbild. <https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/landschaftsplanung/landschaftsprogramm/landschaftsbild/> (Zugriff: 25.03.2025).

Im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung wird das Untersuchungsgebiet mit der Dringlichkeitsstufe 4 eingestuft und gilt demnach als weniger dringlich. Dennoch sollen vorhandene Freiräume gesichert, besser vernetzt und durch erweiterte Nutzungsmöglichkeiten aufgewertet werden.¹⁹³

Der Grünstreifen zwischen den Bahngleisen am S-Bahnhof Poelchaustraße und S-Bahnhof Springpfuhl weist trotz fehlender rechtlicher Festsetzung als Ausgleichsfläche ein hohes ökologisches Potenzial auf. Durch seine lineare Ausdehnung entlang der Bahntrasse trägt er zur Durchlüftung des dicht bebauten Umfelds bei und bietet mit seinen Böschungen, offenen Bodenflächen und dichtem Bewuchs wertvollen Lebensraum für Arten wie die streng geschützte Zauneidechse, Insekten, Vögel und kleine Säugetiere. Langfristig ist die Nutzung der Fläche als Bahntrasse vorgesehen, sodass kein dauerhaftes Sicherungspotenzial besteht. Kurz- bis mittelfristig kann die Fläche jedoch als ökologisch wertvolle Zwischennutzung erhalten und gepflegt werden.

Versiegelung, Wasserhaushalt und Regenwassermanagement

Das Untersuchungsgebiet zeigt aufgrund der bestehenden Siedlungsstrukturen unterschiedliche Grade der Bodenversiegelung (siehe Anhang 11 – Analyse Flächenversiegelung). Im nördlichen Abschnitt zwischen Landsberger Allee und Poelchaustraße liegt der Versiegelungsgrad überwiegend bei 40–60 %, insbesondere rund um die Wohnscheiben. Lediglich im Bereich der Feuerwehrwache und der Polizeidirektion steigt dieser auf 60–80 %. Im zentralen Bereich des Untersuchungsgebiets, begrenzt durch die Poelchaustraße im Norden und die Allee der Kosmonauten im Süden, liegt der Versiegelungsgrad überwiegend bei 20–60 %. Höhere Werte von 60–80 % finden sich am Helene-Weigel-Platz, auf dem Grundstück der Grundschule am Regenbogen, am Wilhelm-von-Siemens-Gymnasium sowie am Versorgungszentrum Märkische Allee 166–172. Im Zuge der geplanten Neubebauung auf der West- und Ostseite des Helene-Weigel-Platzes ist vorgesehen, Teile der Fläche zu entsiegeln und einen neuen Quartiersplatz zu schaffen (vgl. Bau- und Raumstruktur). Im südlichen Teil dominieren Flächen mit 20–40 % Versiegelung, ausgenommen das stark versiegelte Versorgungszentrum an der Marchwitzastraße 29 mit 60–80 %.

Die hohe Versiegelung prägt das Mikroklima. Wichtige Funktionen wie Transpiration und Beschattung entfallen, was im Sommer zu einer stärkeren Aufheizung der Umgebung führt. Zudem wird die Grundwasserneubildung behindert, da Re-

¹⁹³ Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (2025): Programmplan Erholung und Freiraumnutzung. <https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/landschaftsplanung/landschaftsprogramm/erholung-und-freiraumnutzung/> (Zugriff: 25.03.2025).

genwasser nicht versickern kann. Im Untersuchungsgebiet erfolgt die Entwässerung überwiegend über eine Trennkanalisation: Schmutzwasser wird zu den Klärwerken, Regenwasser über Regenwasserkanäle in Oberflächengewässer abgeleitet.¹⁹⁴ Bei Starkregen kann das hohe Abflussvolumen die Kanalisation und nachgeschaltete Anlagen überlasten, was sich u. a. in Feuerwehreinsätzen infolge von Überflutungen widerspiegelt: Zwischen Mai 2005 und November 2021 kam es im Untersuchungsgebiet zu acht Feuerwehreinsätzen infolge von Starkregen.¹⁹⁵ Die Versickerung aus Niederschlägen lag im Untersuchungsgebiet 2017 überwiegend bei 150–200 mm/a.¹⁹⁶ Diese Werte bilden einen typischen Bereich für städtische Räume ab, in denen ein Teil des Niederschlags noch in den Untergrund gelangt, während der restliche Anteil über die Kanalisation oder oberflächlich abgeführt wird.¹⁹⁷

Neue Versickerungsmöglichkeiten – etwa durch Entsiegelung oder den Bau von Versickerungsanlagen – entlasten die Kanalisation, fördern die Grundwasserneubildung und verbessern das Stadtklima. Das gesamte Untersuchungsgebiet bietet Potenzial für eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung, insbesondere durch Flächenversickerungen.¹⁹⁸ Bei einem Großteil der an die Regen- und Mischwasserkanalisation angeschlossenen Flächen erscheint eine weitergehende Abkopplung grundsätzlich möglich, bedarf jedoch einer standortbezogenen entwässerungstechnischen Prüfung. Einschränkungen bestehen lediglich in den stark versiegelten Bereichen rund um den Helene-Weigel-Platz sowie an der Märkischen Allee/Poelchaustraße, wo nur eine anteilige Abkopplung möglich ist.¹⁹⁹ Da weder starke Dachneigungen noch Denkmalschutzaufgaben entgegenstehen, sind auf den meisten mehrgeschossigen Gebäuden grundsätzlich auch Dachbegrünungen zur Regenwasserrückhaltung auf Teilflächen möglich.²⁰⁰

¹⁹⁴ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2025): Umweltatlas Berlin, <https://www.berlin.de/umweltatlas/wasser/regen-und-abwasser/2022/kartenbeschreibung/> (Zugriff am 12.11.2025)

¹⁹⁵ Geoportal Berlin (2025): Starkregenhinweiskarte. <https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/wasser-und-geologie/starkregen-und-ueberflutungen/gefahren/> (Zugriff: 24.03.2025).

¹⁹⁶ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2017): Umweltatlas Berlin: Versickerung aus Niederschlägen 2017 (Umweltatlas). <https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp> (Zugriff: 02.04.2025).

¹⁹⁷ https://www.berlin.de/umweltatlas/wasser/grundwasserneubildung/2017/kartenbeschreibung/?utm_source=chatgpt.com

¹⁹⁸ Geoportal Berlin (2025): Versickerungspotenzial: Szenario „Gängige Praxis“ (Potenziale der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung). <https://gdi.berlin.de/viewer/main/#> (Zugriff: 01.08.2025).

¹⁹⁹ Geoportal Berlin (2025): Abkopplungspotenzial: Szenario „Gängige Praxis“ (Potenziale der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung). <https://gdi.berlin.de/viewer/main/#/> (Zugriff: 01.08.2025).

²⁰⁰ Geoportal Berlin (2025): Dachbegrünungspotenzial (Potenziale der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung). <https://gdi.berlin.de/viewer/main/#/> (Zugriff: 01.08.2025).

Im Bruno-Baum-Grünzug ist eine (begehbare) Überflutungsfläche integriert, welche bei starken Niederschlägen durch ihren Stauraum die angebundene Regenwasserkanalisation vor Überlastung schützt.

Die gesättigte Wasserleitfähigkeit (kf-Wert) des Bodens wird im Untersuchungsgebiet überwiegend als mittel eingestuft und weist damit auf eine ausgewogene Durchlässigkeit des Untergrundes hin. An einzelnen kleinräumigen Standorten (z. B. in den Innenhofbereichen Martha-Arendsee-Straße und Paul-Schwenk-Straße) wurden sehr hohe kf-Werte festgestellt, die auf lokal begrenzte Zonen mit deutlich erhöhter Durchlässigkeit schließen lassen. Diese Bereiche können eine schnellere Versickerung begünstigen.²⁰¹

Energetischer Standard des Gebäudebestands

Der Gebäudebestand in Marzahn-Hellersdorf weist sowohl beim Energieverbrauch als auch bei den Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien erhebliches Verbesserungspotenzial auf. Der offizielle Sanierungsfahrplan des Bezirks sowie Energieberichte für bezirkliche Gebäude zeigen, dass Modernisierungs- und Energieeinsparbedarf besteht – so z. B. beim Alten Rathaus (386 MWh/a) und dem Schulgebäude (111 MWh/a) sowie der Sporthalle (93 MWh/a) der Grundschule unter dem Regenbogen. Dies spricht dafür, dass bei vielen älteren Gebäuden, insbesondere in Großtafelbauweise, energetische Schwächen vorhanden sind. Um den Energiebedarf nachhaltig zu senken, sind neben ausreichender Dämmung vor allem moderne Heizsysteme und Sanierungen notwendig, um die Klimaschutzziele zu erreichen.²⁰² Einzelne Wohnungsgesellschaften, wie die degewo bewerten den energetischen Sanierungsstand ihres Wohnungsbestand in Marzahn Süd als zufriedenstellend.²⁰³

Gleichzeitig bietet die vorherrschende Dachstruktur des Untersuchungsgebiets sehr gute Voraussetzungen für den Ausbau von Photovoltaik. Seit dem 1. Januar 2023 gilt in Berlin eine Solarpflicht für Neubauten sowie für größere Dachsanierungen an Bestandsgebäuden.²⁰⁴ Gebäude mit einer Nutzfläche von mehr als 50

²⁰¹ Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (2020): Geoportal Berlin: Wasserleitfähigkeit. (Zugriff am 02.04.2025)

²⁰² Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf (2025): Energetischer Sanierungsfahrplan Marzahn - Hellersdorf von Berlin. S. 1 ff.

²⁰³ Degewo AG: Interview am 18.06.2025

²⁰⁴ Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (2021): Solargesetz Berlin. <https://www.berlin.de/sen/energie/erneuerbare-energien/solargesetz-berlin/artikel.1209623.php> (Zugriff: 02.04.2025).

Quadratmetern müssen bei diesen Anlässen in der Regel seitdem mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden.²⁰⁵ Stand 2023 ist aufgrund der finanziell begrenzten Möglichkeiten der Träger, keine Jugend- und Freizeiteinrichtung oder Kita mit einer PV-Anlage ausgestattet.²⁰⁶

Im Rahmen einer Studie des Fraunhofer Instituts für Solare Energiesysteme zum Masterplan *Solarcity Berlin* wurde 2019 ein Photovoltaikpotenzial von 496 Megawattpeak (MWp) für Marzahn-Hellersdorf festgestellt. Dies entspricht etwa 8 % des gesamten Photovoltaikpotenzials Berlins (6.437 MWp) und zeigt das hohe Potenzial des Bezirks für die Nutzung erneuerbarer Energien. Der Berliner Energieatlas bestätigt für weite Teile von Marzahn Süd sehr gute Einstrahlungsverhältnisse.²⁰⁷

Bisher wurden in Marzahn Süd fünf Anlagen umgesetzt – in der Paul-Schwenk-Straße 3, der Martha-Arendsee-Straße 15, der Märkischen Allee 181, der Poelchaustraße 1 sowie am Helene-Weigel-Platz 7. Diese Projekte sind ein erster wichtiger Schritt, reichen jedoch längst nicht aus, um die vorhandenen Potenziale vollständig zu nutzen.

Die Wärmeversorgung im Untersuchungsgebiet erfolgt über zentrale Fernwärme.²⁰⁸ Die Bedeutung dieses Versorgungssystems wird sich in den kommenden Jahren weiter erhöhen, da das Land Berlin im Rahmen des Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetzes (EWG Bln) anstrebt, die städtische Fernwärme bis spätestens 2045 vollständig CO₂-frei zu gestalten.²⁰⁹ Mit dem Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK 2030) wurde zudem festgelegt, dass insbesondere die Emissionsfaktoren der Fernwärme gesenkt und erneuerbare Wärmeanteile ausgebaut werden müssen.²¹⁰ Für das Untersuchungsgebiet bedeutet dies, dass die vorhandene Fernwärme-Infrastruktur grundsätzlich gute Voraussetzungen für eine klimaneutrale Wärmeversorgung bietet, auch wenn hierfür weiterhin umfassende Modernisierungen im Erzeugungs- und Leitungsnetz notwendig sind.

²⁰⁵ Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (2021): Solargesetz Berlin. <https://www.berlin.de/sen/energie/erneuerbare-energien/solargesetz-berlin/artikel.1209623.php> (Zugriff: 02.04.2025).

²⁰⁶ Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf (2023): Energiebericht 2023. S. 73

²⁰⁷ Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (2025): Energieatlas Berlin. <https://energieatlas.berlin.de/> (Zugriff: 31.03.2025).

²⁰⁸ Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (2022): Wärmeversorgung Wohngebäude Zensus 2022. Energieatlas Berlin. <https://energieatlas.berlin.de/> (Zugriff: 03.12.2025).

²⁰⁹ Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt: Wärmestrategie für das Land Berlin. <https://www.berlin.de/sen/uvk/klimaschutz/waermewende/waermestrategie> (Zugriff am 03.12.2025)

²¹⁰ Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt: BEK 2030 – Umsetzung 2022 bis 2026. <https://www.berlin.de/sen/uvk/klimaschutz/klimaschutz-in-der-umsetzung/bek-2030-umsetzung-2022-bis-2026/> (Zugriff am 03.12.2025)

Biodiversität

Im Rahmen des Programmplans *Biotop- und Artenschutz des Landschaftsprogramms* (LaPro) wird das gesamte Untersuchungsgebiet Marzahn Süd als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzung eingestuft. In diesen Arealen ist die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna vorgesehen, insbesondere durch Entsiegelung sowie Dach- und Fassadenbegrünung. Teile des Gebiets sind zudem als *Pflege/Entwicklung von Eignungsflächen für den Biotopverbund* kategorisiert.²¹¹ Auch der Programmplan *Naturhaushalt und Umweltschutz* betont die Bedeutung naturhaushaltswirksamer Flächen und empfiehlt für Marzahn Süd Maßnahmen zur Entsiegelung, Begrünung von Dächern, Höfen und Fassaden sowie zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung.²¹²

Das Untersuchungsgebiet weist einen hohen Grad an Flächenversiegelung auf, was die Biodiversität stark einschränkt. Versiegelte Flächen wie Straßen oder Asphaltwege vermindern natürliche Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Dies führt zu erhöhter Hitzebelastung und hemmt die Biodiversität im Untersuchungsraum.

Laut Umweltatlas gibt es keine planungsrelevanten Arten im Untersuchungsgebiet, die unter die FFH-Richtlinie oder das Bundesnaturschutzgesetz fallen. Daher ist bei neuen Bauvorhaben keine spezielle Begleitung durch die Naturschutzbehörde erforderlich. Das Artenschutzrecht muss jedoch in allen Planungen berücksichtigt werden.²¹³

Die Biodiversität kann auch durch den Einsatz essbarer Pflanzen (Bäume/Sträucher) gemäß der Strategie „Essbare Stadt Berlin“ bei der (Neu-) Begrünung stark erhöht werden. Dies sollte in die Umgestaltung öffentlicher und privater Freiflächen einbezogen werden.

²¹¹ Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (2016): LaPro Beschlussfassung: Biotop- und Artenschutz (Programmplan). <https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp?Szenario=fbinter&loginkey=showMap&mapId=laprobiot@senstadt> (Zugriff: 24.03.2025).

²¹² Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (2016): Programmplan Naturhaushalt und Umweltschutz. <https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/landschaftsplanung/landschaftsprogramm/naturhaushalt-und-umweltschutz/> (Zugriff: 31.03.2025).

²¹³ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (o.J.): Geoportal Berlin, Biotoptypen: Lebensraumtypen FFH (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie)(Umweltatlas). https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp?loginkey=showMap&mapId=k_fb_ffh@senstadt (Zugriff: 31.03.2025).

Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken Umwelt, Natur und Stadtklima

Stärken	Schwächen
+ überwiegend dichter Besatz an straßenbegleitenden Bäumen + hoher Anteil großflächiger, klimatisch wirksamer Parks und Grünzüge mit hoher Schutzwürdigkeit und Funktion für Frischluftzufuhr + Einsatz eines Regenrückhaltebeckens im Bruno-Baum-Grünzug zur Überflutungsvorsorge + installierte Photovoltaikanlagen auf privaten oder öffentlichen Gebäuden	- stark versiegelte Kernbereiche (Helene-Weigel-Platz, Märkische Allee/Poelchaustraße) nur eingeschränkt zu entsiegeln - geringe Anwendung dezentraler Regenwasserbewirtschaftung trotz großflächigem Potenzial (Wasserspeicherung, Wässerung mit Regenwasser) - Fehlen klimatischer Standortanalyse zur Reduzierung hoher thermischer Belastung im PLR Springpfuhl - eingeschränkte Biodiversität durch hohe Flächenversiegelung - geringe Umsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung trotz des Potenzials der Flachdächer im Gebiet - sehr hohe Verkehrsbelastung auf der Märkischen Allee und Landsberger Allee (bis zu 40.000 Kfz/Tag) führt zu starker Lärm- und Luftbelastung und Beeinträchtigung der Wohnqualität
+ sehr hohes Photovoltaikpotenzial auf nahezu allen Dachflächen (lt. Berliner Energieatlas) + hohes Entsiegelungspotenzial durch derzeitige großflächige Stellplatzflächen + Nachrüstungsmöglichkeiten für Klimaanpassungsmaßnahmen in Parks und Plätzen (z. B. Verschattungselemente wie Sonnensegel, Pergolen, Bäume) + hohes Potential für Dach- und Fassadenbegrünung	- Risiko der Abnahme der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durch steigende Temperaturen - Verstärkung von Wärmeinseln in hoch versiegelten Bereichen ohne zusätzliche Begrünungsmaßnahmen, Zunahme Hitzebelastung - zunehmende Starkregenereignisse - Rückgang der Begrünung durch fehlendes Regenwassermanagement - Verstärkter Hitzestress der Vegetation

+ bislang ungenutzte hohe Versickerungsmöglichkeiten, besonders im nördlichen Untersuchungsgebiet + Aufwertung biodiversitätsarmer untergenutzter Grünflächen, insbesondere entlang der Hauptverkehrsachsen (entsprechend BEP-Analysen) + Entsiegelung und Qualifizierung von Flächen und Plätzen zur Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen und im Sinne der Klimaanpassung (z. B. Helene-Weigel-Platz Ost)	- Beeinträchtigung der Lebensqualität durch umweltbezogene Mehrfachbelastungen (Hitze, Lärm, Luftverschmutzung) - Steigende Lärm- und Luftbelastung infolge unzureichender Förderung emissionsfreier Mobilität bei wachsender Verdichtung - wachsendes Risiko von Umweltbelastungen und gesundheitlichen Auswirkungen aufgrund zu starker (Nutzungs-) Nachverdichtung
--	---

Tabelle 14: Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken Umwelt, Natur und Stadtklima

3.10 Zusammenfassende SWOT-Analyse

Die integrierte SWOT-Analyse bündelt im Folgenden die zentralen Ergebnisse der sektoralen Betrachtungen zu einem Gesamtbild der Gebietssituation. Die abschließende Analyse fasst die Lage Marzahn Süds als grüne, gut erschlossene Großsiedlung mit zentralen Versorgungsfunktionen zusammen, die jedoch unter Defiziten in Aufenthaltsqualität, Barrierefreiheit und sozialer Infrastruktur leidet. Sie zeigt Potenziale für Aufwertung, Nachverdichtung und Klimaanpassung auf, weist aber auch auf Risiken wie Infrastrukturüberlastung, Verlust stadtbildprägender Elemente und soziale Spannungen hin. Die Analyse liefert eine Grundlage, um gezielte Strategien zu formulieren, vorhandene Potenziale zu nutzen und bestehende Herausforderungen wirksam anzugehen.

Stärken	Schwächen
+ historische Großsiedlungsstruktur mit klarer städtebaulicher Ordnung, hohem Grünanteil und markanten Identitätsorten + gleichmäßig verteilte soziale Infrastruktur, vielfach in Grünzüge integriert; gute Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen	- fragmentiertes Stadtgefüge durch Hauptverkehrsachsen; Dominanz des ruhenden Verkehrs mindert Aufenthaltsqualität - Unterversorgung mit attraktiven, barrierefreien Spiel-, Sport- und Begegnungsflächen; strukturelle Defizite in Grünanlagen - hoher Anteil älterer Bevölkerung, niedrige Geburtenrate; Defizite bei barrierefreien Zugängen

+ sehr gute ÖPNV-Anbindung mit barrierefreien Bahnhöfen und multimodale Erreichbarkeit + hoher Anteil kommunaler/ genossenschaftlicher Wohnungsbestände; moderate Mieten, stabile Wohnverhältnisse, geringer Leerstand + vielfältige öffentliche, soziale und kulturelle Einrichtungen (Kitas, Musikschule, Bibliothek, Jugendkulturzentrum) + gute Nahversorgung, Integration von Einzelhandel in Wohnbauten + klimatisch wirksame Parks, bestehende Photovoltaikanlagen, Regenrückhaltebecken + aktive Akteursstrukturen (BENN, FreiwilligenAgentur, Bürgerhaus Südspitze) interessierte Anwohnende und kooperationsbereite Wohnungsunternehmen	- bauliche Defizite bei Grund- und weiterführenden Schulen, Sanierungsrückstand bei Bildungs- und Sporteinrichtungen - geringe Angebotsvielfalt im Einzelhandel; wenig Fachgeschäfte, hohe Leerstandsquote in der Springpfeuhl-Passage - stark versiegelte Kernbereiche, geringe Umsetzung von Dach-/Fassadenbegrünung, wenig Naturflächen - teilweise unzureichende Barrierefreiheit in öffentlichem Raum, sozialer Infrastruktur und Gewerbe
+ Entwicklung und Qualifizierung öffentlicher Räume und Grünflächen (Entsiegelung, multifunktionale Nutzung, Verschattung, Biodiversitätsförderung) + Nachverdichtungspotenziale an Stellplatzflächen und entlang Hauptachsen für Wohnen, Gewerbe und soziale Infrastruktur + Stärkung des Helene-Weigel-Platzes als urbanes Zentrum durch städtebauliche Aufwertung und Nutzungsmischung + Ausbau barrierefreier und multifunktionaler Einrichtungen (z. B. Bibliothek als „Dritter Ort“, Probenhaus Musikschule) + Photovoltaikausbau + Nutzung dezentraler Regenwasserbewirtschaftung	- Verlust ortsbildprägender DDR-Architektur und klimarelevanter Freiflächen im Falle der Nachverdichtung unter Missachtung stadtbildprägender Elemente der Großsiedlung - Überlastung sozialer, kultureller und verkehrlicher Infrastruktur bei Bevölkerungswachstum ohne Ausbau - Zunahme von Hitzeinseln und Überflutungsrisiken durch Starkregen bei fehlender Klimaanpassung - steigende Gewerbemieten, Leerstände und Verdrängung kleiner Betriebe durch Strukturwandel im Handel - soziale Spannungen und Akzeptanzprobleme bei Bauvorhaben (Mietsteigerungen, Infrastrukturengpässe)

+ Kooperation mit kommunalen/ge-nossenschaftlichen Eigentümern für Freiraumqualifizierung + Stärkung und Reaktivierung lokaler Netzwerke zur Förderung von Teil-habe und Integration	
---	--

Tabelle 15: Zusammenfassung Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken

Die Ergebnisse der Beteiligung bestätigen und konkretisieren die Analyse: Als Stärken wurden vor allem die vorhandenen Grünräume und die gute Grundversorgung genannt. Schwächen werden in unsicheren und vermüllten Bereichen, einer unzureichenden Aufenthaltsqualität auf zentralen Plätzen sowie fehlender Gastronomie gesehen. Chancen bestehen in der Ergänzung und Qualifizierung der von Grünräumen, in neuen Treffpunkten und in einer verbesserten Mobilität. Risiken liegen in der weiteren Zunahme von Angsträumen und dem Verlust wohnortnaher Erholungsmöglichkeiten.

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Marzahn Süd

Analyse

Stärken und Potenziale, Schwächen und Risiken



Abbildung 13: Analysekarte zu Stärken, Potenzialen, Schwächen und Risiken, eigene Darstellung

4 Integriertes Leitbild und Handlungskonzept

4.1 Leitbild und Leitlinien

Leitbild, Leitlinien und Entwicklungsziele für das Gebiet Marzahn Süd wurden nach umfassenden Analysen gemeinsam mit der Verwaltung und unter Berücksichtigung der Anliegen von Anwohnenden und relevanten Akteuren formuliert. Sie dienen als zentrale Orientierung für die nachhaltige Entwicklung des Untersuchungsgebiets und bilden die Grundlage für die künftige Gestaltung. Die konkreten Entwicklungsziele und Maßnahmen unter 4.2 leiten sich direkt aus diesen Leitlinien ab.

Leitbild

„Marzahn Süd – grün, vernetzt, für alle“

Marzahn Süd ist ein lebendiger Stadtteil mit Zukunft. Dieses Quartier bietet klimaresiliente Freiräume, hat Barrieren abgebaut und viel Raum für Begegnung, Bewegung, Kultur und Bildung neu gestaltet – mit hoher Lebensqualität für Jung und Alt.

Das Leitbild für das Untersuchungsgebiet beschreibt eine zukunftsorientierte Vision, in der die Lebensqualität für alle Bevölkerungsgruppen verbessert ist, ohne dabei die Geschichte und Identität des Stadtteils aus den Augen zu verlieren. Marzahn Süd soll sich zu einem lebendigen und zukunftsfähigen Stadtteil entwickeln, in dem bestehende Stärken – wie die guten Freiraumqualitäten und die Anbindung – weitergedacht und gezielt ergänzt werden.

Leitlinien

Die Leitlinien konkretisieren das Leitbild und geben praktische Handlungsrichtlinien vor. Zentrale Leitlinie ist die Qualifizierung des öffentlichen Raums und der baulichen Strukturen, um die Lebensqualität für alle Generationen und sozialen Gruppen deutlich zu erhöhen.

1. Nachhaltige und klimaresiliente Stadtentwicklung – mit Respekt für Geschichte und Identität

Marzahn Süd ist im Einklang mit der Geschichte des Stadtteils und den von Anwohnenden geschätzten Identitätsmerkmalen zu gestalten. Dabei wird auf eine nachhaltige Baukultur, die Anpassung des Quartiers an den Klimawandel und den Erhalt von kulturellen und historischen Elementen geachtet.

2. **Freiraumpotenziale nutzen – Erholungs- und Bewegungsmöglichkeiten schaffen**

Die vielfältigen Grünflächen und Freiräume in Marzahn Süd sollen weiterentwickelt werden, um Kindern, Jugendlichen, Familien und Senioren attraktive Orte für Erholung und Bewegung zu bieten. Diese Freiräume sollen nicht nur ökologische Funktionen erfüllen, sondern auch gemeinsame, gesundheits- und nachbarschaftsfördernde Freizeitgestaltung ermöglichen.

3. **Raum für Begegnung und Mitgestaltung – soziales, kulturelles und bürgerschaftliches Miteinander stärken**

In Marzahn Süd soll der soziale Austausch und das bürgerschaftliche Engagement aktiv gefördert werden. Dies beinhaltet die gemeinschaftliche Planung und die Schaffung von Begegnungsräumen sowie die Förderung von Orten für Kinder und Jugendliche, für Kultur oder für soziale Projekte, die den Zusammenhalt und die Identifikation mit dem Stadtteil stärken.

4. **Barrieren abbauen, Inklusion leben**

In Marzahn Süd wird eine barrierearme Umgebung geschaffen, in der alle Menschen – unabhängig von Alter, Herkunft oder körperlichen Einschränkungen – gleichberechtigt am öffentlichen Leben teilnehmen können. Dazu gehören vor allem bauliche Maßnahmen, die Inklusion im täglichen Leben fördern.

5. **Bestehendes Zentrum stabilisieren und stärken**

Ein zentrales Anliegen ist es, das bestehende Zentrum am Helene-Weigel-Platz zu stabilisieren und dessen Funktion zu stärken. Dies umfasst die Förderung von sozialer Infrastruktur, und Kulturräumen sowie die Verbesserung der Erreichbarkeit und Aufenthaltsqualität. Damit werden auch neue Wohn- und Geschäftsgebäude gut integriert.

6. **Mobilität für alle – sicher, umweltfreundlich und vernetzt**

Marzahn Süd soll eine umweltfreundliche, barrierefreie und gut vernetzte Mobilitätsinfrastruktur bieten, die den Bedürfnissen der Anwohnenden und Besuchenden gerecht wird. Der Ausbau des Rad- und Fußwegenetzes sowie eine bessere Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglichen sichere und nachhaltige Bewegung im Quartier.

Querschnittsthemen

Darüber hinaus umfasst das Leitbild mehrere Querschnittsthemen, die in allen Bereichen der Stadtplanung eine zentrale Rolle spielen und besonders berücksichtigt werden sollen:

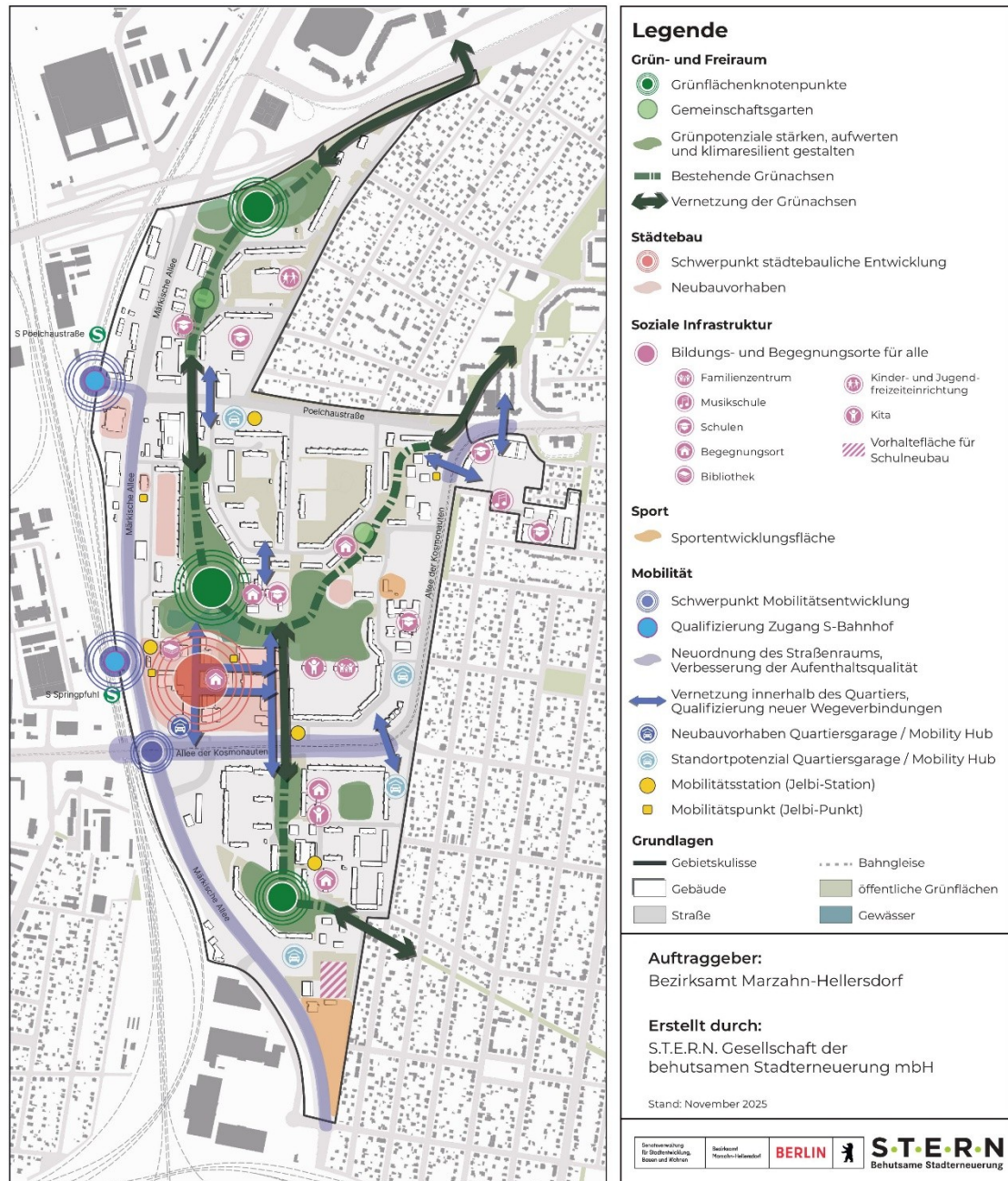
- **Gleichberechtigtes Miteinander:** Die Planungen berücksichtigen die unterschiedlichen Bedürfnisse aller Geschlechter, Alters- und Bevölkerungsgruppen, um gleichberechtigte Teilhabe zu fördern.

- **Umwelt- und Klimaschutz:** Alle Entwicklungsmaßnahmen müssen die Aspekte des Umwelt- und Klimaschutzes berücksichtigen. Das umfasst das Ziel zur Reduzierung von CO₂-Emissionen durch möglichst langlebige, ökologische und nachhaltige Bauweisen, die Förderung von grünen und blauen Infrastrukturen sowie die Anpassung des Quartiers an den Klimawandel. Hierbei geht es insbesondere um bauliche und freiräumliche Maßnahmen als wirksamer Schutz vor Hitze, Starkregen und Trockenheit.
- **Partizipation:** Die Anwohnenden und Akteure in Marzahn Süd sollen aktiv in den Planungs- und Umsetzungsprozess eingebunden werden, um die Identifikation mit den Projekten zu stärken und deren Akzeptanz zu fördern.
- **Gesundheit:** Alle Planungen und Maßnahmen sollen zu einem gesunden Lebensumfeld beitragen. Dazu zählen attraktive und barrierearme Frei-, Bewegungs- und Bildungsräume sowie eine Infrastruktur, die soziale Begegnungen fördert, aktive und nachhaltige Mobilität ermöglicht und eine Stärkung des körperlichen und psychischen Wohlbefindens unterstützt.

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Marzahn Süd

Räumliches Leitbild

Marzahn Süd - grün, vernetzt und für alle



Plangrundlage: ALKIS Berlin
bearbeitet durch S.T.E.R.N. Gesellschaft der
behutsamen Stadterneuerung mbH

Abbildung 14: Räumliches Leitbild, eigene Darstellung

4.2 Handlungsfelder und Entwicklungsziele

Auf Basis der vorangegangenen Analysen und Leitlinien lassen sich zentrale Handlungsfelder und Entwicklungsziele für die zukünftige Entwicklung von Marzahn Süd ableiten. Diese Handlungsfelder konzentrieren sich auf wesentliche Aspekte, die das Leben in Marzahn Süd verbessern und das Untersuchungsgebiet nachhaltig transformieren sollen. Im Rahmen des ISEKs wird ein besonderes Augenmerk auf die Förderung von grünen Freiräumen, sozialen Infrastrukturen, einer besseren Mobilität und einer aktiven Bürgerbeteiligung gelegt. Die folgenden Handlungsfelder und Entwicklungsziele bilden die Grundlage für die Umsetzung der Maßnahmen:

Handlungsfeld A: Öffentlicher Raum, Grünflächen und Stadtgestalt

Der öffentliche Raum, die Grünflächen und die Stadtplätze sind für die Lebensqualität in Marzahn Süd von zentraler Bedeutung. Sie übernehmen wichtige Funktionen für Aufenthalt, Erholung, Bewegung, soziale Begegnung und alltägliche Wegebeziehungen im Quartier. Besonders dem Helene-Weigel-Platz als Ortsmitte, dem Springpfuhlpark, dem Heinz-Graffunder-Park sowie den verbindenden Fußverbindungen und Grünzügen kommt hierbei eine zentrale Rolle zu. Zugleich zeigen die vorliegenden Untersuchungen, dass in diesen Bereichen weiterhin erhebliche Handlungsbedarfe bestehen, insbesondere hinsichtlich Barrierefreiheit, Orientierung, Aufenthaltsqualität, Beleuchtung, Einsehbarkeit und klimaanpassender Gestaltung.

Die entwickelten Maßnahmen im Handlungsfeld "Öffentlicher Raum, Grünflächen und Stadtgestalt" verfolgen daher das Ziel, die öffentlichen Freiräume in Marzahn Süd zu attraktiven, sicheren, klimangepassten und barrierefreien Begegnungs-, Bewegungs- und Aufenthaltsräumen für alle weiterzuentwickeln. Auch die in den Grünflächen liegenden Spielplätze sind zukunftsfähig aufzuwerten und zu ergänzen.

Im Mittelpunkt stehen die behutsame Qualifizierung des Helene-Weigel-Platzes mit seinen umgebenden Fußwegeverbindungen und dem Brunnen der Generationen sowie die Entwicklung eines neuen Quartiersplatzes (Helene-Weigel-Platz Ost) als wahrnehmbares Pendant zum Stadtplatz vor dem Alten Rathaus Marzahn (Helene-Weigel-Platz West). Die barrierefreie und klimagerechte Aufwertung der zentralen Grün- und Freiräume im gesamten Gebiet bildet einen zweiten Schwerpunkt. Damit sollen sowohl die freiräumliche und städtebauliche Qualität als auch die Nutzbarkeit und die soziale Teilhabe im Quartier verbessert werden. Gleichzeitig sollen Angsträume reduziert, Wegeverbindungen gestärkt und neue Angebote für Aufenthalt, Spiel, Bewegung und Begegnung geschaffen werden.

Ein besonderer Fokus liegt auf der besseren Verknüpfung der Teilräume. Die Fußgängerbereiche am Helene-Weigel-Platz, die Zugänge in den Springpfuhlpark

und die Wegebeziehungen zum Heinz-Graffunder-Park sollen funktional und gestalterisch verbessert werden. Ergänzend sollen durch neue Sitzgelegenheiten, inklusive Stadtmöblierung, niedrighschwellige Bewegungsangebote, Spiel- und Aufenthaltsbereiche, Begrünung, Entsiegelung, Beschattung und Regenwasserbewirtschaftung robuste und zukunftsfähige Freiräume entstehen. Auch die bessere Orientierung im Gebiet sowie die barrierefreie Qualifizierung der Eingangsbereiche von Wohnhäusern sind wichtige Bausteine, um Teilhabe und selbstständige Nutzung im Alltag zu stärken.

Zusammengefasste Ziele:

- Qualifizierung und Attraktivierung öffentlicher Grün- und Freiflächen unter den Aspekten Sicherheit, Barrierefreiheit, Klimaresilienz und Pflegbarkeit
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Begrünung, Entsiegelung, Beschattung, Möblierung und gestalterische Aufwertung
- Stärkung barrierefreier, gut erkennbarer und nutzungsfreundlicher Wegeverbindungen zwischen Wohnen, Versorgung, sozialer Infrastruktur und Grünflächen
- Abbau von Angsträumen durch Verbesserung von Einsehbarkeit, Übergängen, Wegeführung und Beleuchtung
- Behutsame Weiterentwicklung des Helene-Weigel-Platzes als Zentrum
- Inklusive Qualifizierung und Ergänzung von Spiel-, Sport-, Bewegungs- und Begegnungsangeboten
- Stärkung von Inklusion und Teilhabe im öffentlichen Raum durch barrierefreie Zugänge, Orientierung und kooperative Freiraumprojekte

Maßnahmen zum Erreichen der Ziele:

- **A.1 Städtebauliche Aufwertung und Klimaanpassung Helene-Weigel-Platz West**
- A.1.1 Aufwertung Fußgängerbereiche am Helene-Weigel-Platz West
- A.1.2 Modernisierung Brunnen der Generationen
- **A.2 Entwicklung (zukünftiger) Quartiersplatz inkl. Qualifizierung südlicher Zugang**
- **A.3 Barrierefreie und klimagerechte Qualifizierung von Grün- und Freiflächen**
- A.3.1 Barrierefreie und klimagerechte Qualifizierung Springpfuhlpark
- A.3.2 Barrierefreie und klimagerechte Qualifizierung Heinz-Graffunder-Park
- A.3.3 Errichtung eines inklusiven Nachbarschaftshofes
- **A.4 Qualifizierung der Orientierung im öffentlichen Raum**
- **A.5 Barrierefreie Qualifizierung Eingangsbereiche Wohnhäuser**
- **A.6 Erweiterung Bruno-Baum-Grünzug**

Handlungsfeld B: Soziale, kulturelle und bildungsbezogene Infrastruktur

Die soziale, kulturelle und bildungsbezogene Infrastruktur ist ein wesentlicher Baustein für Teilhabe, Chancengleichheit und das nachbarschaftliche Zusammenleben in Marzahn Süd. Kitas, Schulen, Jugend- und Familienzentren, Begegnungsorte, Bibliothek, Musikschule sowie Sport- und Freizeitstandorte übernehmen wichtige Funktionen für Bildung, Betreuung, Versorgung, soziale Integration und kulturelle Begegnung. Zugleich geht aus der Bestandsanalyse hervor, dass in vielen Einrichtungen insbesondere in Bezug auf Barrierefreiheit, baulichen Zustand, Nutzungsqualität, Mehrfachnutzung, Inklusion und langfristige Sicherung der Infrastruktur deutliche Handlungsbedarfe bestehen.

Die Maßnahmen des Handlungsfeldes "Soziale, kulturelle und bildungsbezogene Infrastruktur" zielen darauf ab, die Einrichtungen in Marzahn Süd bedarfsgerecht und zukunftsfähig weiterzuentwickeln sowie durch neue Angebote zu ergänzen. Schwerpunkte sind die barrierefreie Qualifizierung und Aufwertung der oben genannten Standorte. Ergänzend sollen Außenanlagen, Zugänge und Erschließung verbessert, neue Treffpunkte geschaffen und Mehrfachnutzungen ermöglicht werden. Damit werden gleichberechtigte Zugänge zu Bildung, Betreuung, Kultur, Begegnung, Bewegung und Freizeit gestärkt, die Nutzungsvielfalt erhöht und die soziale Infrastruktur langfristig gesichert.

Zusammengefasste Ziele:

- Bedarfsgerechte, barrierefreie, inklusive und zukunftsfähige Weiterentwicklung sozialer, kultureller und bildungsbezogener Einrichtungen
- Verbesserung des baulichen und energetischen Zustands und langfristige Sicherung bestehender Einrichtungen
- Schaffung gleichberechtigter Zugänge zu Bildung, Betreuung, Kultur, Begegnung, Sport und Freizeit für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen
- Qualifizierung nicht-kommerzieller Orte für Begegnung, interkulturellen Austausch und nachbarschaftliches Miteinander
- Ermöglichung von Mehrfachnutzungen in Einrichtungen und Freiräumen zur effizienteren und flexibleren Nutzung vorhandener Räume
- Erweiterung und Qualifizierung von Räumen für kulturelle, musische, soziale und sportbezogene Angebote
- Klimaresiliente, inklusive und aufenthaltsorientierte Aufwertung der Außenanlagen sozialer Einrichtungen
- Barrierefreie Qualifizierung und langfristige Sicherung wohnortnaher Sport- und Freizeitstandorte

Maßnahmen zum Erreichen der Ziele:

- **B.1 (Barrierefreie) Qualifizierung von Kindertagesstätten**
 - B.1.1 Barrierefreie Qualifizierung "Kita Akazieninsel"
 - B.1.2 Barrierefreie Qualifizierung Kita "Die Senfkörner"
 - B.1.3 Barrierefreie Qualifizierung Kita "Spatzennest"
- **B.2 (Barrierefreie) Qualifizierung von Schulen und schulischen Sportgebäuden**
 - B.2.1 Bauliche Qualifizierung Turnhalle Grundschule unter dem Regenbogen
 - B.2.2 Barrierefreie Qualifizierung Schule am Pappelhof - Gebäude
 - B.2.3 Barrierefreie Qualifizierung Schule am Pappelhof - Außenanlagen
 - B.2.4 Barrierefreie Qualifizierung Wilhelm-von-Siemens-Gymnasium
 - B.2.5 Qualifizierung Sporthalle und -platz Wilhelm-von-Siemens-Gymnasium
- **B.3 Barrierefreie Qualifizierung und Erweiterung Hans-Werner-Henze-Musikschule**
 - B.3.1 Errichtung eines barrierefreien Probe- und Aufführungshauses Hans-Werner-Henze-Musikschule
 - B.3.2 Schaffung barrierefreier Zugang Bestandsgebäude Hans-Werner-Henze-Musikschule
- **B.4 Aufwertung der Außenanlagen sozialer Einrichtungen**
 - B.4.1 Aufwertung Außenfläche Jugendkulturzentrum "Die Klinke"
 - B.4.2 Aufwertung Außenfläche Kita "Raupe Nimmersatt"
 - B.4.3 Barrierearme Qualifizierung Außenflächen Jugend- und Familienzentrum Haus am Akaziengrund
- **B.5 Aufwertung von Begegnungs- und Kulturorten**
 - B.5.1 Qualifizierung des Begegnungszentrum MurINKa als inklusiver Begegnungsort mit Nachbarschaftsgarten
 - B.5.2 Barrierefreie Qualifizierung Stadtteilbibliothek "Erich Weinert"
 - B.5.3 Ratskeller als Kulturkeller, inkl. Machbarkeitsstudie
 - B.5.4 Machbarkeitsstudie zu Mehrfachnutzung Stadtteilbibliothek "Erich Weinert"
 - B.5.5 Energetische Qualifizierung Bürgerhaus Südspitze
- **B.6 Einrichtung eines Tagestreffs am Helene-Weigel-Platz Ost**
- **B.7 Qualifizierung Sportkomplex Eugen-Roth-Weg**
 - B.7.1 Barrierefreie Sanierung der Sportflächen Eugen-Roth-Weg
 - B.7.2 Grundstückseinfriedung und Erneuerung der Laufbahn Sportflächen Eugen-Roth-Weg
 - B.7.3 Qualifizierung Sporthalle Eugen-Roth-Weg 20
 - B.7.4 Qualifizierung Sportfunktionsgebäude Eugen-Roth-Weg 22
 - B.7.5 Neubau Kalthalle für Tennissport

- B.7.6 Machbarkeitsstudie Schulstandort am Sportkomplex Eugen-Roth-Weg
- **B.8 Qualifizierung weiterer sportbezogener Außenanlagen und Gebäude**
- B.8.1 Neubau Sanitär- und Umkleidegebäude für die Beachsportanlage am Victor-Klemperer-Kolleg
- B.8.2 Barrierefreie Qualifizierung und Erweiterung Sportfunktionsgebäude Allee der Kosmonauten 131
- B.8.3 Ausbau Sporthalle Allee der Kosmonauten 119A

Handlungsfeld C: Umwelt, Natur und Stadtklima

Die Qualifizierung von Umwelt, Natur und Stadtklima ist für die zukünftige Entwicklung von Marzahn Süd von großer Bedeutung. Die Grün- und Freiflächen im Gebiet übernehmen nicht nur wichtige Funktionen für Erholung und Aufenthalt, sondern auch für Biodiversität, Wasserrückhalt, Temperatenausgleich und klimangepasste Freiraumentwicklung. Vor dem Hintergrund zunehmender Hitzeperioden, längerer Trockenphasen und veränderter Niederschlagsmuster besteht die Aufgabe darin, die vorhandenen Freiräume ökologisch weiterzuentwickeln und ihre Funktionen für Klimaanpassung und Stadtnatur gezielt zu stärken. Dabei kommt insbesondere dem Springpfuhlpark mit seinem Teich sowie den weiteren gebietsbezogenen Grünflächen eine große Bedeutung zu.

Die Maßnahmen des Handlungsfeldes "Umwelt, Natur und Stadtklima" zielen darauf ab, die gebietsbezogenen Grünflächen ökologisch aufzuwerten, die Biodiversität zu stärken und die Klimaresilienz im Quartier zu erhöhen. Schwerpunkte sind eine vielfältigere und nachhaltigere Bepflanzung, die ökologische Qualifizierung des Springpfuhlparks, die Verbesserung der Ökofunktion des Springpfuhlteichs, die Schaffung kühler Orte im Quartier sowie die Ergänzung des Angebots an Trinkbrunnen auf öffentlichen Flächen. Damit sollen Grünqualität, Aufenthaltsqualität und Hitzeschutz verbessert, das Wassermanagement gestärkt und die öffentlichen Freiräume besser an die Folgen des Klimawandels angepasst werden. Auf diese Weise leisten die Maßnahmen zugleich einen Beitrag zur Sicherung der Daseinsvorsorge und zur ökologischen Stabilisierung des Quartiers.

Zusammengefasste Ziele:

- Ökologische Qualifizierung, Erhöhung der Biodiversität und klimaresiliente Weiterentwicklung der Grünflächen
- Verbesserung des Wassermanagements und des Regenwasserrückhalts
- Verbesserung des Hitzeschutzes und Schaffung kühler Aufenthaltsorte

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität in klimaangepassten Grün- und Freiräumen
- Ergänzung hitzeangepasster Infrastrukturen der Daseinsvorsorge im öffentlichen Raum

Maßnahmen zum Erreichen der Ziele:

- **C.1 Steigerung Biodiversität in allen öffentlichen Grünflächen**
- **C.2 Ökologische Qualifizierung Springpfuhlpark**
 - C.2.1 Entwicklung Grünflächenkonzept
 - C.2.2 Ökologische Sanierung Springpfuhlteich
- **C.3 Kühle Orte im Quartier**
- **C.4 Trinkbrunnen auf öffentlichen Flächen**

Handlungsfeld D: Verkehr und Mobilität

Die verkehrliche Erschließung und die Qualität der Alltagsmobilität sind für die Funktionsfähigkeit und Lebensqualität in Marzahn Süd von zentraler Bedeutung. Insbesondere sichere, barrierefreie und gut orientierbare Wegebeziehungen zwischen Wohnen, sozialer Infrastruktur, Versorgung, Grünflächen und Haltepunkten des öffentlichen Verkehrs sind für viele Menschen im Gebiet entscheidend. Vor dem Hintergrund eines hohen Anteils älterer Menschen, bestehender Barrieren im öffentlichen Raum sowie subjektiv unsicher wahrgenommener Wege- und Zugangssituationen besteht die Aufgabe, Straßenräume, Wege, Knotenpunkte und Mobilitätsangebote so weiterzuentwickeln, dass sie eine selbstständige, sichere und nachhaltige Mobilität im Quartier unterstützen.

Die Maßnahmen des Handlungsfeldes "Verkehr und Mobilität" zielen darauf ab, die Barrierefreiheit und Verkehrssicherheit im öffentlichen Raum zu verbessern, den Fuß- und Radverkehr zu stärken, Mobilitätsangebote sinnvoll zu verknüpfen und zentrale Straßenräume und Verkehrsknoten funktional wie gestalterisch zu qualifizieren. Schwerpunkte sind die Umsetzung einer barrierefreien Nord-Süd-Verbindung als "Grünes Band", die Qualifizierung von Fußverbindungen, der Ausbau der Radverkehrsinfrastruktur sowie die Aufwertung der S-Bahnhöfe und ihrer Zugänge. Damit sollen Erschließung, Orientierung, Aufenthaltsqualität und subjektives Sicherheitsempfinden verbessert und die Mobilität im Quartier insgesamt zukunftsfähig weiterentwickelt werden.

Zusammengefasste Ziele:

- Qualifizierung der Erschließung und Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum

- Stärkung sicherer, durchgängiger und gut orientierbarer Fußwegeverbindungen im Quartier
- Verkehrssichere und kinderfreundliche Umgestaltung des Schulumfelds und des Schulwegs zur Grundschule unter dem Regenbogen
- Qualifizierung und Ausbau der Radverkehrsinfrastruktur
- Verbesserung der Orientierung, Beleuchtung und Sicherheit an S-Bahnhöfen und ihren Zugängen
- Verknüpfung unterschiedlicher Mobilitätsangebote und Ergänzung intermodaler Angebote im Quartier
- Barrierefreier und klimaangepasster Umbau ausgewählter Straßenräume, Verkehrsflächen und Knotenpunkte

Maßnahmen zum Erreichen der Ziele:

- **D.1 "Grünes Band" als Nord-Süd-Verbindung**
- **D.2 Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und Förderung des Fußverkehrs**
 - D.2.1 (Barrierefreie) Qualifizierung von Fußwegen und Fußverkehrs-Rampen
 - D.2.2 Verkehrssichere Umgestaltung Schulweg Grundschule unter dem Regenbogen
 - D.2.3 Kinderfreundliche Umgestaltung des öffentlichen Straßenraums
- **D.3 Qualifizierung des Radverkehrs**
 - D.3.1 Einrichtung Radabstellanlagen an wichtigen Punkten im Quartier (inkl. Reparaturstation S-Bahnhof Springpfuhl)
 - D.3.2 Bau der Radschnellverbindung 9
 - D.3.4 Qualifizierung Märkische Allee - Radweg Märkische Allee
- **D.4 Gestaltung S-Bahnhöfe zur Vermeidung von Angsträumen**
- **D.5 Errichtung Jelbi-Stationen**
- **D.6 Barrierefreier Umbau von Straßenräumen und Verkehrsknoten**
 - D.6.1 Barrierefreier und klimaangepasster Umbau Gehweg zwischen Helene-Weigel-Platz West und Springpfuhlpark
 - D.6.2 Barrierefreie Zuwegung und Herstellung Feuerwehr- und Rettungszufahrt Schwimmhalle "Helmut Behrendt"
 - D.6.3 Umbau des Knotenpunkts Allee der Kosmonauten / Annenstraße
 - D.6.4 Neuordnung Verkehrsflächen und Parkplätze am Helene-Weigel-Platz, inkl. barrierefreie und klimaangepasste Umgestaltung
- **D.7 Ersatzneubau Brücken**

Handlungsfeld E: Steuerung und Partizipation

Die nachhaltige Umsetzung des ISEK in Marzahn Süd erfordert eine kontinuierliche Steuerung, ressortübergreifende Abstimmung und eine verlässliche Einbindung lokaler Akteure und der Bewohnerschaft. Angesichts der Vielzahl geplanter Einzelmaßnahmen, der unterschiedlichen Zuständigkeiten sowie der notwendigen Abstimmungen zwischen Bezirk, Senatsverwaltung, Vorhabenträgern und weiteren Beteiligten kommt einer kontinuierlichen Gebietsbetreuung eine zentrale Funktion zu. Sie bildet die organisatorische und kommunikative Grundlage dafür, dass Maßnahmen koordiniert vorbereitet, begleitet, fortgeschrieben und öffentlich vermittelt werden können.

Die Maßnahme umfasst insbesondere die Abstimmung mit Fachämtern, Senatsverwaltung und weiteren Beteiligten, die Koordination der Maßnahmenumsetzung sowie die prozessbegleitende Öffentlichkeitsarbeit und Unterstützung von Beteiligungsformaten.

Zusammengefasste Ziele:

- Sicherung einer kontinuierlichen Projekt- und Verfahrensbegleitung im Gebiet
- Stärkung der Beteiligung relevanter Zielgruppen und lokaler Akteure
- Stärkung der Akteursvernetzung und ressortübergreifenden Zusammenarbeit
- Koordination und Fortschreibung der Maßnahmenumsetzung
- Gewährleistung transparenter und maßnahmenbegleitender Öffentlichkeitsarbeit
- Unterstützung der administrativen und organisatorischen Umsetzung des Förderprozesses

Maßnahmen zum Erreichen der Ziele:

- **E.1 Gebietsbetreuung**

Handlungsfeld E: Gewerbe und Nahversorgung

In Bezug auf das Handlungsfeld "Gewerbe und Nahversorgung" zeigt sich für Marzahn Süd die grundsätzliche Bedeutung wohnortnaher Versorgungsangebote und lebendiger Erdgeschosszonen, insbesondere im Bereich des Helene-Weigel-Platzes als zentralem Versorgungsstandort. Vor dem Hintergrund geplanter städtebaulicher Entwicklungen und Neubauvorhaben bleibt die Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung für das Gebiet von hoher Relevanz. Gleichzeitig bestehen Anknüpfungspunkte für eine stärkere funktionale Verknüpfung von

Versorgung, Dienstleistungen, sozialen Nutzungen und quartiersbezogenen Angeboten.

Das Themenfeld "Gewerbe und Nahversorgung" bleibt für Marzahn Süd grundsätzlich relevant. Auf die Entwicklung eigenständiger Maßnahmen wurde im Rahmen des ISEK jedoch verzichtet, da das Programm Nachhaltige Erneuerung keine unmittelbare Förderung einzelbetrieblicher Gewerbemaßnahmen vorsieht und sich darüber hinaus derzeit keine eigenständigen, prioritär zu bearbeitenden Handlungsansätze abgezeichnet haben, die über die laufenden städtebaulichen Entwicklungen hinausgehen. Das Handlungsfeld ist daher vor allem als Beobachtungs- und Entwicklungsperspektive für die weitere Gebietsentwicklung zu verstehen.

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Marzahn Süd

Handlungskonzept Maßnahmen

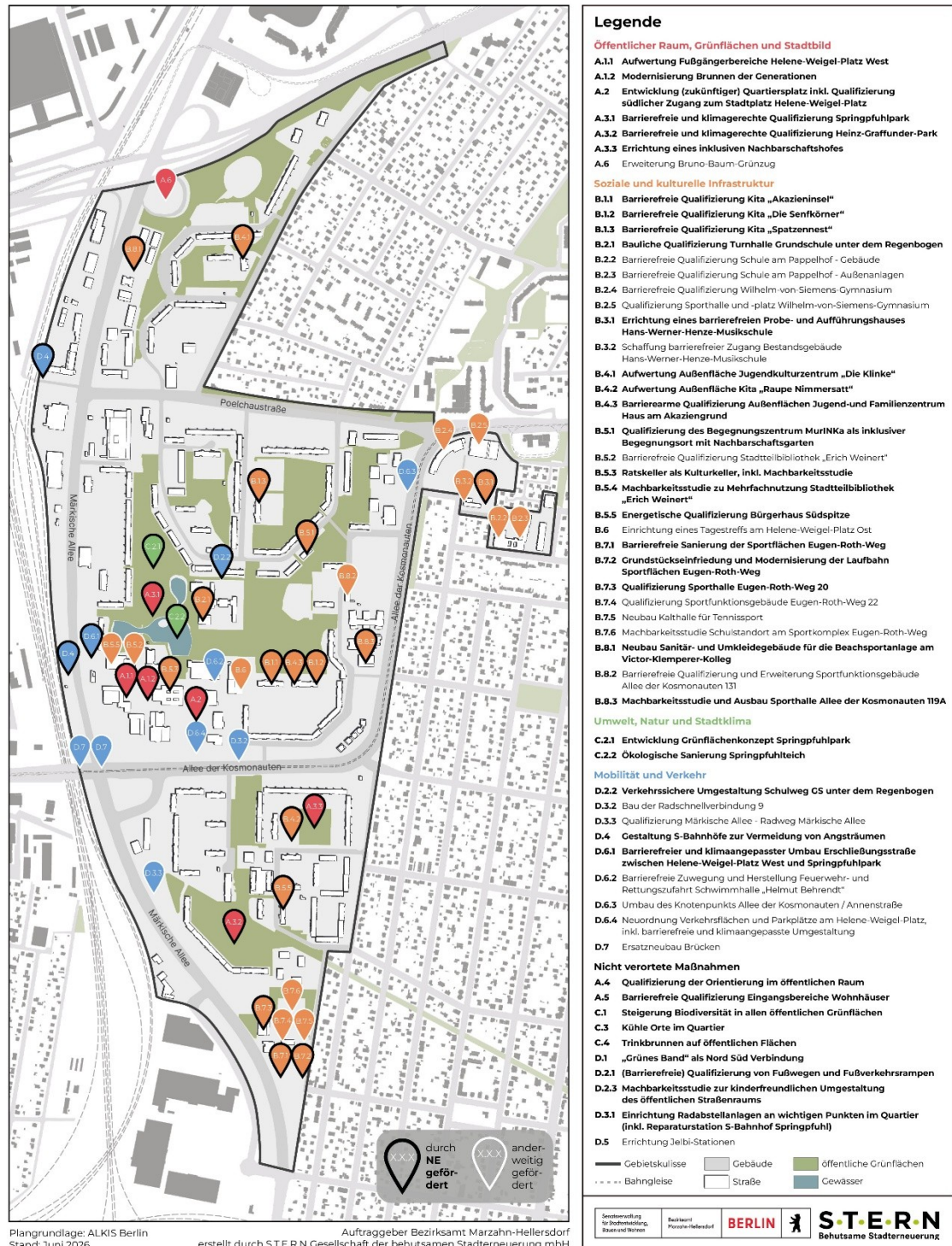


Abbildung 15: Maßnahmenkarte, eigene Darstellung

4.3 Gesamtmaßnahmekonzept

Fördergebiet und Förderzeitraum

Eine Voraussetzung für die Förderung städtebaulicher Investitionen, einschließlich investitionsvorbereitender und -begleitender Maßnahmen im Rahmen städtebaulicher Gesamtmaßnahmen, ist die Festlegung des Fördergebiets. Nach Abstimmung mit dem Stadtentwicklungsamt des Bezirks Marzahn-Hellersdorf und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie auf Grundlage der Analyseergebnisse wird empfohlen, das Fördergebiet Marzahn Süd wie in *Abbildung 3: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets Marzahn Süd* dargestellt abzugrenzen. Eine Beschreibung der Kulisse ist dem Kapitel 2.2 *Einordnung in den gesamstädtischen Kontext* zu entnehmen.

Räumliche Handlungsschwerpunkte und Schlüsselmaßnahmen

In den räumlichen Schwerpunktbereichen und Schlüsselmaßnahmen bündeln sich die o. g. Maßnahmen. Diese besitzen für die künftige Gestaltung des Gebiets besondere Bedeutung, da sie vielfach mehrere Handlungsfelder miteinander verknüpfen. Ihre prioritäre Bearbeitung und Umsetzung sollen dazu beitragen, Marzahn Süd als lebendige, zukunftsfähige und inklusive Großsiedlung zu festigen und zu stärken. Dies betrifft insbesondere folgende Bereiche und Maßnahmen:

- Qualifizierung des Helene-Weigel-Platzes
- Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Frei- und Grünraum des Springpfuhl- und des Heinz-Graffunder-Parks
- Qualifizierung der sportbezogenen Infrastruktur im Sportkomplex Eugen-Roth-Weg
- Stärkung nachhaltiger und inklusiver Mobilität im „Grünen Band“
- Abbau baulicher Barrieren im gesamten öffentlichen Raum des Quartiers
- Klimaanpassung und -schutz vor allem in den Grünanlagen

Konkret werden folgende Schlüsselmaßnahmen benannt:

- A.1 Städtebauliche Aufwertung und Klimaanpassung
Helene-Weigel-Platz West
- A.2 Entwicklung (zukünftiger) Quartiersplatz inkl. Qualifizierung
Südlicher Zugang zum Stadtplatz Helene-Weigel-Platz
- A.3.1 Barrierefreie und klimagerechte Qualifizierung Springpfuhlpark
(i. V. m. C.2.1 und C.2.2)
- A.3.2 Barrierefreie und klimagerechte Qualifizierung Heinz-Graffunder-Park
- B.4.3 Barrierefreie Qualifizierung Jugend- und Familienzentrum Haus am
Akaziengrund (in Verbindung mit B.1.2 Barrierefreie Qualifizierung
Kita "Die Senfkörner")
- B.7.1 Barrierefreie Sanierung der Sportflächen Eugen-Roth-Weg

- B.7.3 Qualifizierung Sporthalle Eugen-Roth-Weg 20
- D.2.1 Barrierefreie Qualifizierung von Fußwegen und Fußverkehrs-Rampen
- C.1 Steigerung Biodiversität in allen Grünflächen
- C.2.1 Entwicklung Grünflächenkonzept Springpfuhlpark
(i. V. m. A.3.1, C.1 und C.2.2)
- C.2.2 Ökologische Sanierung Springpfuhlteich
- D.1 „Grünes Band“ als Nord-Süd-Verbindung

Maßnahmenkatalog

Der Maßnahmenkatalog (siehe Anhang 20 – Maßnahmenkatalog) enthält für die einzelnen Maßnahmen unter anderem Kurzbeschreibungen, Zuständigkeiten und mögliche Projektbeteiligte sowie Angaben zu Umsetzungsperspektiven, Kostenrahmen und Prioritäten. Die Priorisierung wurde in Abstimmung mit dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vorgenommen. Maßgeblich sind dabei insbesondere die fachliche und städtebauliche Bedeutung der Maßnahmen, ihr Beitrag zur Erreichung der Entwicklungsziele, ihr Vorbereitungsstand, ihre Funktion als Voraussetzung oder Vorbereitung für weitere Maßnahmen sowie ihre Realisierbarkeit im Förderzeitraum.

Die Finanzierungsmöglichkeiten werden im Maßnahmenkatalog überschlägig benannt und umfassen sowohl Mittel aus dem Programm Nachhaltige Erneuerung als auch andere mögliche Finanzierungsquellen. Die Kostenschätzungen wurden auf Grundlage vorliegender Erkenntnisse, von Kostenkennwerten und Erfahrungswerten sowie in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern des Bezirks Marzahn-Hellersdorf und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen erarbeitet. Im weiteren Verfahren sind sämtliche Angaben, insbesondere zu Kosten, Finanzierung und Umsetzungszeitraum, im Rahmen der konkreten Projektentwicklung und Antragstellung durch die zuständigen Fachämter zu prüfen, zu konkretisieren und fortzuschreiben.

Teil des Maßnahmenkatalogs sind einheitliche Maßnahmensteckbriefe zu den Einzelvorhaben mit Finanzierungsaussichten durch das Förderprogramm Nachhaltige Erneuerung (siehe Anhang 21 – Steckbriefe). Die Steckbriefe enthalten u. a. eine Kurzbeschreibung der Maßnahme, Zielsetzungen, vorgesehene Umsetzungsschritte sowie Angaben zu Zuständigkeiten, geschätztem Kostenrahmen und zeitlicher Umsetzungsperspektive.

Ergänzend zur Maßnahmenliste wurde eine Kosten- und Finanzierungsübersicht erarbeitet, die den Ausführungsvorschriften zur Finanzierung der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen (AV Stadterneuerung 2024) entspricht. Diese gliedert sich in folgende Kostengruppen (KGR):

- KGR 1 – Vorbereitung, Fortschreibung und Abschluss

- KGR 2 – Ordnungsmaßnahmen
- KGR 3 – Baumaßnahmen
- KGR 4 – Aktivierung, Beteiligung Dritter, sozio-integrative Maßnahmen
- KGR 5 – Aufgabenerfüllung für Berlin

Als wesentliche inhaltliche Bezugspunkte des Maßnahmenkatalogs für Marzahn Süd fließen insbesondere die Weiterentwicklung des Helene-Weigel-Platzes als zentraler Versorgungs-, Aufenthalts- und Begegnungsraum, die Qualifizierung des Springpfuhlparks und des Heinz-Graffunder-Parks, die barrierefreie und inklusive Weiterentwicklung sozialer, kultureller, bildungsbezogener und sportbezogener Infrastruktur sowie die Verbesserung der Mobilität und Erschließung im Gebiet in den Maßnahmenkatalog ein. Damit spiegelt der Maßnahmenkatalog die zentralen räumlichen und funktionalen Entwicklungsschwerpunkte des ISEK wider.

Einzelne Maßnahmen werden als Teil der städtebaulichen Gesamtmaßnahme Marzahn Süd im Maßnahmenkatalog geführt und in der Kosten- und Finanzierungsübersicht dargestellt, auch wenn ihre Finanzierung nicht oder nicht ausschließlich aus Mitteln der Städtebauförderung erfolgt. Voraussetzung ist ein fachlicher und räumlicher Bezug zur Gebietsentwicklung. Damit werden neben Maßnahmen des Programms Nachhaltige Erneuerung auch Vorhaben mit komplementären Finanzierungsquellen abgebildet, um den Handlungsbedarf im Gebiet sowie die möglichen Umsetzungswege möglichst vollständig darzustellen.

Der Katalog umfasst insgesamt 57 Einzelmaßnahmen mit einem absehbaren Gesamt-Finanzierungsbedarf in Höhe von ca. 94,2 Mio. €. Davon sollen 38 Maßnahmen mit ca. 53,5 Mio. € durch das Programm Nachhaltige Erneuerung bereit gestellt werden. Maßnahmen, die durch die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klima und Umwelt zu finanzieren sind, sind im Katalog teilweise nicht mit Kosten hinterlegt.

Kostengruppe	Kosten- schätzung in T€	Förder- mittel NE in T€	Andere* in T€
1 Vorbereitung, Fortschreibung und Abschluss	120	120	0
2 Ordnungsmaßnahmen	0	0	0
3 soziale/kulturelle Infrastruktur, Verkehr, Grün, sonstige Maßnahmen, davon	90.824	50.131	40.693
331 – soziale und kulturelle Infrastruktur	60.778	32.374	28.404
332 – Grünanlagen, Spielplätze	13.026	12.317	709
333 – Verkehrsanlagen	17.020	5.440	11.580
35 – sonstige Baumaßnahmen Dritter	0	0	0
4 Aktivierung und Beteiligung Dritter, soziointegrative Maßnahmen	0	0	0
5 Aufgabenerfüllung für Berlin	3.303	3.303	0
Summe	94.247	53.554	40.693

* z.B. SIWA, GRW, Schulbauoffensive, Sportanlagen-sanierungsprogramm und bezirkliche Mittel

Tabelle 16: Tabelle zur Darstellung der Kosten nach Kostengruppen

4.4 Umsetzungsstrategie

Umsetzungsstrukturen auf Bezirksebene

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf ist für die Steuerung des integrierten Gebietsentwicklungsprozesses im Gebiet Marzahn Süd verantwortlich. Es benennt seine fachlichen und zeitlichen Prioritäten für die Umsetzung der Maßnahmen, beantragt die Fördermittel und überwacht bzw. gewährleistet die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen.

Im Rahmen des Förderverfahrens erstellt das Bezirksamt jährlich einen Gesamtmaßnahmenbericht jeweils zum 31. März und schreibt die Kosten- und Finanzierungsübersicht fort. Die Dokumente bilden den Umsetzungsstand des ISEKs im Fördergebiet ab und enthalten detaillierte Informationen zu den geförderten Maßnahmen (siehe auch Monitoring und Evaluation). Die Anmeldung von Maßnahmen für künftige Programmjahre findet ebenfalls jährlich zum 31. März statt; Prognosen zum Kassenmittelabfluss werden jährlich jeweils zum 30. Juni und 30. September eingereicht.

Zur Sicherstellung eines reibungslosen Ablaufs finden regelmäßige Steuerungsrunden mit Vertreterinnen und Vertretern der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, des Bezirksamtes und der Gebietsbeauftragten statt, um den Austausch und die Koordination der Maßnahmen zu gewährleisten. Die programmbezogene Koordination und Abstimmung der Fachämter erfolgt in der ressortübergreifenden bezirklichen Projektgruppe Städtebauförderung. Für einzelne Baumaßnahmen werden ergänzend bedarfsbezogene Abstimmungen („planungs- oder baubegleitende Ausschüsse“) mit den jeweils beteiligten Fachämtern, Vorhabenträgern und weiteren Akteuren durchgeführt.

Für die Unterstützung des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen bei der Programmumsetzung ist voraussichtlich ab dem 4. Quartal 2026 der Einsatz einer Gebietsbeauftragten vorgesehen. Die Aufgaben der Gebietsbeauftragten umfassen insbesondere:

- **Allgemeine Aufgaben zur Umsetzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme:** Weiterentwicklung und Konkretisierung des ISEKs, Erstellung der Kosten- und Finanzierungsübersicht, Abwicklung des Förderverfahrens
- **Maßnahmenentwicklung und -umsetzung:** Unterstützung bei der Vorbereitung und Durchführung von Maßnahmen, Mitwirkung bei der Erstellung von Verwendungsnachweisen
- **Öffentlichkeitsarbeit, Partizipation und Vernetzung:** Durchführung der gebiets- und maßnahmenbezogenen Öffentlichkeitsarbeit, Unterstützung bei der programmorientierten Öffentlichkeitsarbeit, Entwicklung und Durchführung von Beteiligungsprozessen, Aufbau von Vernetzungsstrukturen und strategischen Partnerschaften
- **Koordination und Prozesssteuerung:** Erstellung und Fortschreibung des Arbeitsplans, Durchführung sowie Vor- und Nachbereitung von Steuerungsrunden
- **Monitoring und Evaluation:** Zuarbeit zum e-Monitoring des Bundes, Mitwirkung am Wissenstransfer

Weitere Fördermöglichkeiten

Da nicht alle im Maßnahmenkatalog aufgeführten Vorhaben über Städtebaufördermittel des Programms „Nachhaltigen Erneuerung“ finanziert werden können, ist es erforderlich, im Rahmen des Förderverfahrens zusätzliche geeignete Programme zu identifizieren. Im Folgenden werden beispielhaft alternative Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten aufgezeigt.

Die *Berliner Schulbauoffensive (BSO)* ist eines der größten Infrastrukturprogramme der Stadt und hat das Ziel, ausreichend moderne Schulplätze zu schaffen. Seit 2016 investiert die Senatsverwaltung in Neubauten, Erweiterungen und

Sanierungen, wodurch bis 2025/26 rund 50.000 zusätzliche Plätze entstehen. Neben modularen Ergänzungsbauten und nachhaltigen Holzbauten werden zahlreiche Schulen saniert und über 60 neue Sporthallen errichtet. Die Umsetzung erfolgt in Zusammenarbeit von Senatsverwaltungen, Bezirken und der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE, um die Schulinfrastruktur nachhaltig zu sichern und zukunftsfähig auszubauen.²¹⁴

Das Förderprogramm *BENE II* wird vom Land Berlin mit Unterstützung des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) bereitgestellt und zielt auf die Förderung von Maßnahmen zur Förderung eines klimafreundlichen, energieeffizienten, grünen und mobilen Berlins. Es bietet projektbezogene Zuwendungen und nicht rückzahlbare Zuschüsse für Projekte, die den Übergang zur Klimaneutralität unterstützen. Förderbare Maßnahmen umfassen die energetische Sanierung öffentlich zugänglicher Gebäude, die Einführung erneuerbarer Energien und Speichertechnologien, Klima- und Katastrophenvorsorge, den Schutz der Natur und biologischen Vielfalt sowie die Förderung nachhaltiger urbaner Mobilität durch Verlagerung des motorisierten Individualverkehrs auf den Umweltverbund (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr).²¹⁵

Das *Berliner Plätzeprogramm* dient der Förderung baukultureller Qualität im öffentlichen Raum und unterstützt Projekte der Berliner Bezirke. Es richtet sich an die Berliner Bezirke, die Projekte vorschlagen können, um finanzielle Unterstützung zur Umgestaltung von Plätzen zu erhalten. Grundlage ist ein gemeinsamer Planungsprozess, der qualifizierte Verfahren und die Beteiligung der Bürgerschaft einschließt. Seit 2009 wurden so über 50 Standorte aufgewertet und damit sowohl das Wohnumfeld als auch touristisch bedeutsame Orte in Berlin nachhaltig verbessert.²¹⁶

Die KfW unterstützt Kommunen im Rahmen verschiedener Förderprogramme mit Zuschüssen und Krediten bei Investitionen in die kommunale und soziale Infrastruktur. So können beispielsweise über das Programm *444 Klimaschutz in Kommunen* Maßnahmen wie die naturnahe Gestaltung und Umgestaltung von Grünflächen, die Pflanzung von Stadtbäumen oder die Anlage von Naturoasen finanziert werden.²¹⁷

Weitere mögliche Finanzierungsquellen können sich zudem aus thematisch einschlägigen Bundes- und Landesprogrammen ergeben. Für investive Vorhaben im

²¹⁴ Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie: <https://www.berlin.de/schulbau/ueberblick/> (Zugriff: 25.09.2026).

²¹⁵ Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt: <https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/foerderprogramme/bene/foerderperiode-2021-2027/> (Zugriff: 25.09.2025).

²¹⁶ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen: <https://www.berlin.de/sen/bauen/baukultur/berliner-plaetzeprogramm/> (Zugriff: 25.09.2025).

²¹⁷ KfW: [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/%C3%96ffentliche-Einrichtungen/St%C3%A4dte-und-Gemeinden-gestalten/F%C3%B6rderprodukte/Nat%C3%BCrlicher-Klimaschutz-in-Kommunen-\(444\)?redirect=781952](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/%C3%96ffentliche-Einrichtungen/St%C3%A4dte-und-Gemeinden-gestalten/F%C3%B6rderprodukte/Nat%C3%BCrlicher-Klimaschutz-in-Kommunen-(444)?redirect=781952) (Zugriff: 25.09.2025).

Sportbereich kommt insbesondere das Bundesprogramm *Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur* in Betracht, das Kommunen bei der umfassenden Sanierung und Modernisierung sozialer Infrastruktur unterstützt. Zusätzlich wurde 2025/2026 mit dem Bundesprogramm "Sanierung kommunaler Sportstätten" ein weiteres Förderangebot für die Sanierung von Sportstätten und Schwimmbädern geschaffen.^{218 219}

Für einzelne soziale, kulturelle, inklusive oder quartiersbezogene Vorhaben kann darüber hinaus eine Förderung durch die LOTTO-Stiftung Berlin geprüft werden. Nach ihrem Förderauftrag unterstützt sie in Berlin Projekte insbesondere in den Bereichen Soziales, Kultur, Umweltschutz, staatsbürgerliches Engagement sowie Jugend- und Sportförderung.²²⁰

Ergänzend sind auch kurzfristig aufgelegte Förderaufrufe von Bund oder Land zu berücksichtigen, sofern sie inhaltlich und zeitlich zu einzelnen Vorhaben passen. Solche Programme können insbesondere für investive Einzelmaßnahmen, modellhafte Vorhaben oder ergänzende Ausstattungs- und Qualifizierungsmaßnahmen relevant werden und sollten im weiteren Umsetzungsprozess fortlaufend beobachtet werden.²²¹

4.5 Erfolgskontrolle und Fortschreibung

Monitoring und Evaluation

Die Durchführung des Programms im Fördergebiet Marzahn Süd muss gemäß AV Stadterneuerung 2024 begleitet und regelmäßig evaluiert werden, um die Effektivität und die Umsetzung der Maßnahmen sicherzustellen. Hierzu legt das Bez

218 <https://www.bmwsb.bund.de/DE/stadtentwicklung/foerderprogramme-stadtentwicklung/sport-jugend-kultur/sport-jugend-kultur.html?nn=43394> (Zugriff: 25.03.2026).

219 <https://www.foerderdatenbank.de/FDB/Content/DE/Foerderprogramm/Bund/BMWSB/bundesprogramm-sanierung-kommunaler-sportstaetten.html> (Zugriff: 25.03.2026).

220 https://www.lotto-stiftung-berlin.de/documents/22/LOTTO_Stiftung_JB2024_web_bfrei.pdf (Zugriff: 25.03.2026).

221 https://www.bmwsb.bund.de/DE/tools-services/presse/pressemitteilungen/pressemitteilungen_node.html (Zugriff: 25.03.2026).

irksamt Marzahn-Hellersdorf bis zum 31. März jeden Jahres das Monitoring-Erfassungsblatt vor. Zur Evaluation werden Selbstevaluierungsberichte, Monitoring-Ergebnisse und Verwendungsnachweise herangezogen. Die jährliche Datenerhebung und Auswertung erfolgt durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf.

Nach Abschluss der Förderung ist ein abschließender Schlussbericht zu erstellen, der die Ergebnisse der Gesamtbewertung des Programms zusammenfasst.

Fortschreibung und Verstetigung

Für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme Marzahn Süd wird ein Förderzeitraum von 15 Jahren angenommen.

Innerhalb des Förderzeitraums ist mindestens eine einmalige Überarbeitung des ISEKs (zu gegebenem Anlass, evtl. zur Hälfte der Förderlaufzeit) vorgesehen. Im Rahmen dieser Fortschreibung wird ggf. dem Anpassungsbedarf des Konzepts nachgekommen und die Kosten- und Finanzierungsübersicht aktualisiert. Ziel dieser Fortschreibung ist es, die Projektziele zu überprüfen, neue Entwicklungen im Gebiet zu integrieren und die sich verändernden Anforderungen bei der Planung und Umsetzung von Maßnahmen zu berücksichtigen. Die Fortschreibung soll die fortlaufende Ausrichtung des Konzepts an den Bedürfnissen des Quartiers sowie die Erreichung der angestrebten Ziele sicherstellen.

5. Verzeichnisse

5.1 Abkürzungsverzeichnis

AV Geh- und Radwege	Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege
AV Stadterneuerung 2024	Ausführungsvorschriften über die Finanzierung der Vorbereitung, Durchführung u. Abrechnung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen
B-Pläne	Bebauungspläne
BA	Bezirksamt
BauGB	Baugesetzbuch
BEK	Berliner Klima- und Energieprogramms
BSO	Berliner Schulbauoffensive
BZR	Bezirksregion
f.	folgende
FNP	Flächennutzungsplan
GEHAG	Gemeinnützige Heimstätten-, Spar- und Bau-Aktiengesellschaft
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
ISEK	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
JFE	Jugendfreizeiteinrichtung
Kap	Kapitel
KGR	Kostengruppen
KoFi	Kosten- und Finanzierungsübersicht
LaPro	Landschaftsprogramm
LOR	Lebensweltlich orientierte Räume
LZQ	Förderprogramm Lebendige Zentren und Quartiere
MIV	Motorisierter Individualverkehr
NE	Städtebauförderungsprogramm Nachhaltige Erneuerung
NUF	Nutzfläche
Nr.	Nummer

OE SPK	Organisationseinheit Sozialraumorientierte Planungs- koordination
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PM10	Feinstaub
PLR	Planungsraum/Planungsräume
SenStadt	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
SIKo	Soziales Infrastruktur-Konzept
SPK	Sozialraumorientierte Planungs-koordination
SPR	Schulplanungsregion
StEP	Stadtentwicklungsplan
VV	Verwaltungsvereinbarung

5.2 Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1: Informations- und Beteiligungsmöglichkeiten im Rahmen des ISEK-Prozesses, eigene Abbildung.....	9
Abbildung 2: Karte mit positiven und negativen Orten im Untersuchungsgebiet Marzahn Süd, eigene Aufnahme.....	12
Abbildung 3: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets Marzahn Süd, eigene Darstellung (Plangrundlage ALKIS Berlin)	15
Abbildung 4: Darstellung der untersuchungsgebietsnahen Bezirksregionen, Planungsräume und des Ortsteilzentrums Helene-Weigel-Platz, eigene Darstellung	17
Abbildung 5: Altes Rathaus mit Kaskadenbrunnen am Stadtplatz Helene-Weigel-Platz, eigene Aufnahme.....	19
Abbildung 6: Zuordnungen um den Helene-Weigel-Platz, eigene Darstellung.....	21
Abbildung 7: Vorzugslösung zur Planung Qualifizierung Helene-Weigel-Platz, palowski-architektur (Dezember 2023)	23
Abbildung 8: Ausschnitt Untersuchungsgebiet Flächennutzungsplan Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	30
Abbildung 9: Bebauungsplanverfahren im Untersuchungsgebiet, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen; Nummerierung ergänzt	32
Abbildung 10: Ausschnitt Wirtschaftsflächen Untersuchungsgebiet des Wirtschaftsflächenkonzepts für Marzahn-Hellersdorf, lokation:s (2022); Gebietsgrenze ergänzt.....	36
Abbildung 11: Parken am Fahrbahnrand der Marchwitzastraße, eigene Aufnahme.....	71
Abbildung 12: Ausschnitt der Karte StEP Klima 2_Bestand und Neubau blau-grün anpassen, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	103
Abbildung 13: Analysekarte zu Stärken, Potenzialen, Schwächen und Risiken, eigene Darstellung..	114
Abbildung 14: Räumliches Leitbild, eigene Darstellung.....	118
Abbildung 15: Maßnahmenkarte, eigene Darstellung.....	128
Tabelle 1: Stärken, Chancen, Schwächen und Risiken Stadtgestalt, Bau- und Raum-struktur, Nutzungsstruktur.....	34
Tabelle 2: Stärken, Chancen, Schwächen und Risiken Wirtschafts- und Gewerbestruktur	41
Tabelle 3: Stärken, Chancen, Schwächen und Risiken Demografische Entwicklung, Sozialstruktur und Wohnen	51
Tabelle 4: Stärken, Chancen, Schwächen und Risiken Öffentlicher Raum und Grünflächen.....	67
Tabelle 5: Stellplätze im PLR Springpfuh, Mobilitätskonzept Springpfuhl mit Schwerpunkt Helene-Weigel-Platz (Gruppe Planwerk/Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, 2024).....	71
Tabelle 6: PKW-Stellplatz-Auslastung nach Tageszeit und Bereich, Mobilitätskonzept Springpfuhl mit Schwerpunkt Helene-Weigel-Platz (Gruppe Planwerk/Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, 2024).....	72
Tabelle 7: Stärken, Chancen, Schwächen und Risiken Verkehr und Mobilität.....	80
Tabelle 8: Kindertagesstätten im Untersuchungsgebiet, eigene Erhebung	81
Tabelle 9: Schulen im Untersuchungsgebiet, eigene Erhebung	83
Tabelle 10: Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen im Untersuchungsgebiet, eigene Erhebung	92
Tabelle 11: Einrichtungen der Migrationsarbeit in Marzahn Süd, eigene Erhebung	94
Tabelle 12: Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken Soziale und kulturelle Infrastruktur.....	97
Tabelle 13: Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken Akteursstrukturen und Netzwerke.....	102
Tabelle 14: Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken Umwelt, Natur und Stadtklima	111
Tabelle 15: Zusammenfassung Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken.....	113
Tabelle 16: Tabelle zur Darstellung der Kosten nach Kostengruppen	132

5.3 Literaturverzeichnis

- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2025): Statistischer Bericht A I 5 – hj 2/24, Potsdam. https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/33c9036f104cc704/506649c17098/SB_A01-05-00_2023h02_BE.pdf (Zugriff: 21.05.2025). S. 5, 25, 37.
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2025): Statistischer Bericht A II – j /24. Potsdam. https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/9d61e8c9a80db663/b045031e387a/SB_A02-II-00_2024j01_BE.pdf (Zugriff: 21.05.2025). S. 26.
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2025): Statistischer Bericht, Einwohnerregisterstatistik Berlin 31. Dezember 2024, Bestand - LOR-Planungsräume. S. 25.
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2026): Einwohnerbestand Berlin – Grunddaten (Statistischer Bericht A I 5 – hj 2/2025), Stand 31. Dezember 2025. Online verfügbar unter <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/a-i-5-hj/> (Zugriff am 22.05.2026)
- BALL e.V. (2023): Bürgerhaus Südspitze. <https://ball-ev-berlin.de/projekte-im-ball-e-v/buergerhaus-suedspitze/> (Zugriff: 19.03.2025).
- Berlin Hyp & CBRE (2024): Wohnungsmarktreport Berlin 2024. <https://mktg-docs.cbre.com/2299/ef46bcad-614d-4843-bedc-c67b82baee98-192585729/v032024/CBRE%20Berlin%20Hyp%20Wohnmarktreport%20Berlin%202024.pdf> (Zugriff: 10.04.2025). S. 50.
- Berliner Bäder-Betriebe (2021): Bauarbeiten beendet: Schwimmhalle Helene-Weigel-Platz geht wieder in Betrieb. <https://www.berlinerbaeder.de/presse/detail/bauarbeiten-beendet-schwimmhalle-helene-weigel-platz-geht-wieder-in-betrieb> (Zugriff: 12.11.2025).
- Berlinovo GmbH: Wohnanlage Marchwizastraße. <https://www.bgg-berlin.com/de/projekte/marchwizastrasse> (Zugriff: 03.07.2025).
- Beteiligung in Umweltfragen (2019): Bebauungsplanverfahren 10-81b G „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn, Bereiche M2/M3/M4 Marzahn“. <https://umweltbeteiligung-berlin.de/content/bebauungsplanverfahren-10-81b-g-steuerung-des-einzelhandels-im-bezirk-marzahn-hellersdorf> (Zugriff: 14.03.2025).
- Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf (2023): Energiebericht 2023. S. 73.
- Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf (2024): Klimarat Marzahn-Hellersdorf: Ein Jahr Zusammenarbeit mit der Berliner Energieagentur. <https://www.berlin.de/ba-marzahn-hellersdorf/aktuelles/pressemitteilungen/2024/pressemitteilung.1507597.php> (Zugriff: 01.04.2025).
- Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf (2025): Energetischer Sanierungsfahrplan Marzahn - Hellersdorf von Berlin. S. 1 ff.
- Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf (2025): Klimaschutz. <https://www.berlin.de/ba-marzahn-hellersdorf/politik-und-verwaltung/beauftragte/klima/> (Zugriff: 26.03.2025).
- Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin (2023): Staatssekretärskommission entscheidet über Entwicklung der Grundstücke Buckower Ring, Hoyerswerdaer Straße und Langhoffstraße, Pressemitteilung. <https://www.berlin.de/ba-marzahn-hellersdorf/aktuelles/pressemitteilungen/2023/pressemitteilung.1360477.php> (Zugriff: 14.03.2025).
- Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin (2024): Bruno-Baum-Grünzug mit Paradiesgarten „Sonnengarten“, Einreichung zum Bundespreis Stadtgrün 2024, Berlin. <https://bundespreis-stadtgruen.de/wp-content/uploads/bsg-projektsteckbrief-65a922c824430.pdf> (Zugriff: 27.05.2025).
- Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin (2025): Bebauungsplan 10-14VE Planzeichnung. <https://www.berlin.de/ba-marzahn-hellersdorf/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/bebauungsplaene/artikel.759932.php> (Zugriff: 14.03.2025).

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin (o.J.): Schulwegportal. <https://mh.schulwegportal.de/> (Zugriff: 05.08.2025).

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin (o.J.): Stadtteilbibliothek Erich Weinert. <https://www.berlin.de/bibliotheken-mh/bibliotheken/stadtteilbibliothek-erich-weinert/> (Zugriff: 10.03.2025).

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abteilung Jugend, Familie und Gesundheit (2023): Demografiebericht 2024 Marzahn-Hellersdorf. Beiträge zur integrierten Gesundheits- und Sozialberichterstattung. S. 4; S. 20; S. 5f.; S. 6.

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abteilung Jugend, Familie und Gesundheit (2023): Kindertagesstättenentwicklungsplan Marzahn-Hellersdorf 2023/24 - 2027/28. S. 12.

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abteilung Schule, Sport, Weiterbildung, Kultur und Facility Management (2017): Schulentwicklungsplan 2017 bis 2021 Marzahn-Hellersdorf. S. 153; S. 62f.; S. 17.

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abteilung Schule, Sport, Weiterbildung, Kultur und Facility Management, Schul- und Sportamt (2023): Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung (SEP) Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Schuljahre 2023-2028. S. 10; S. 28.

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung (2018): Konzept für soziale Infrastruktur (Siko). S. 51; S. 76; S. 184; S. 73; S. 56.

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Förderdatenbank (2026): Förderung im Rahmen des Bundesprogrammes „Sanierung kommunaler Sportstätten“ Projektauftrag 2026 – Schwimmbäder. Berlin. <https://www.foerderdatenbank.de/FDB/Content/DE/Foerderprogramm/Bund/BMWSB/bundesprogramm-sanierung-kommunaler-sportstaetten.html> (Zugriff: 18.05.2026).

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2026): Pressemitteilungen. Aktuelles aus dem Ministerium. Berlin. https://www.bmwsb.bund.de/DE/tools-services/presse/pressemitteilungen/pressemitteilungen_node.html (Zugriff: 18.05.2026).

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2026): Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur. Berlin. <https://www.bmwsb.bund.de/DE/stadtentwicklung/foerderprogramme-stadtentwicklung/sport-jugend-kultur/sport-jugend-kultur.html> (Zugriff: 18.05.2026).

Bundesprogramm Mehrgenerationenhaus (2025): Kinder-, Jugend- und Haus am Akaziengrund. <https://www.mehrgenerationenhaeuser.de/mehrgenerationenhaeuser/haeuser-in-ihrer-naehe/steckbrief-mehrgenerationenhaus/kinder-jugend-und-haus-am-Akaziengrund> (Zugriff: 17.03.2025).

DAHM Architekten + Ingenieure GmbH: Marchwitzstraße. <https://www.dahm-ai.de/projekte/neues-wohnen/marchwitzstra%C3%9Fe.html> (Zugriff: 03.07.2025).

degewo (o.J.): Der Gewerbestandort Helene-Weigel-Platz. <https://www.degewo.de/wachstum/gewerbe/helene-weigel-platz> (Zugriff: 17.12.2024).

degewo AG: Eugen-Roth-Weg 4-10. <https://www.degewo.de/wachstum/neubau/marzahn/max-herrmann-strasse/eugen-roth-weg-4-10> (Zugriff: 03.07.2025).

Deutsches Rotes Kreuz, Kreisverband Berlin-Nordost e.V. (o.J.): Begegnungszentrum Marzahn-Süd. Berlin. <https://www.drk-berlin-nordost.de/begegnungszentrum.html> (Zugriff: 18.05.2026).

FreiwilligenAgentur Marzahn-Hellersdorf (2025): FreiwilligenAgentur Marzahn-Hellersdorf. <https://aller-ehren-wert.de/ueber-uns/> (Zugriff: 19.03.2025).

Geoportal Berlin (2025): Potenziale der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung. Abkopplungspotenzial und Versickerungspotenzial, Szenario „Gängige Praxis“. <https://gdi.berlin.de/viewer/main#/> (Zugriff: 01.08.2025).

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH & Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2022): Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2021 - Erläuterungen zu den Indikatoren und Indizes zum MSS 2021 – 3. Fortschreibung. S. 100 f.

Gruppe Planwerk/Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft/Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf (2024): Mobilitätskonzept Springpfuhl mit Schwerpunkt Helene-Weigel-Platz, Berlin. Folie 34; Folien 6 – 16; Folie 65; Folien 69 – 75; S. 20; S. 75.

Gruppe Planwerk/Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft/Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf (2025): Mobilitätskonzept Springpfuhl mit Vertiefungsbereich Helene-Weigel-Platz, Berlin Marzahn-Hellersdorf. S. 97.

HERO (2025): GU Paul-Schwenk-Straße- Berlin Marzahn. <https://herozukunft.de/gu-paul-schwenk-strasse> (Zugriff: 17.03.2025).

infraVelo GmbH (o. J.): Radschnellverbindung Ost-Route. Bequem von der Stadtmitte bis an die östliche Stadtgrenze. <https://www.infravelo.de/projekt/ost-route/> (Zugriff: 12.08.2025).

Internationale Lomonossow Schule (o.J.). <https://lomonossow-schule.de#marzahn> (Zugriff: 25.03.2025).

Investitionsbank Berlin (2024): IBB Wohnungsmarktbericht 2024. <https://www.ibb.de/de/ueberuns/publikationen/wohnungsmarktbericht/2024.html> (Zugriff: 10.04.2025).

KfW: [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/%C3%96ffentliche-Einrichtungen/St%C3%A4dte-und-Gemeinden-gestalten/F%C3%B6rderprodukte/Nat%C3%BCrlicher-Klimaschutz-in-Kommunen-\(444\)/?redirect=781952](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/%C3%96ffentliche-Einrichtungen/St%C3%A4dte-und-Gemeinden-gestalten/F%C3%B6rderprodukte/Nat%C3%BCrlicher-Klimaschutz-in-Kommunen-(444)/?redirect=781952) (Zugriff: 25.09.2025).

Komoot, Plattensammlung (o.J.): Ein Spaziergang durch die Großsiedlung Marzahn, Tour 1. https://www.komoot.com/de-de/tour/1628525514?share_token=a10Sn9MBxoJ8wPXiF1FF1fbFdReo8F12ype6SEDDxEE6BWqTe&utm_campaign=tour_embed&utm_medium=embed&utm_source=dein-marzahn-hellersdorf.berlin (Zugriff: 10.05.2025).

kulturring berlin (2025): kulturring berlin. <https://www.kulturring.berlin/> (Zugriff: 19.03.2025).

Landesdenkmalamt Berlin (2024): Denkmalliste. <https://www.berlin.de/landesdenkmalamt/denkmale/liste-karte-datenbank/denkmalliste/> (Zugriff: 07.03.2025).

LOKATION:S Partnerschaft für Standortentwicklung Liepe+Wiemken Dipl.-Ingenieure (2022): Wirtschaftsflächenkonzept Marzahn-Hellersdorf, Berlin. S. 19; Plan 1 Analyse: Aktuelle tatsächliche Flächennutzung; Plan 3 Zielkonzept: Räumliche Strategien; Plan 4 Handlungskonzept: Instrumente und Maßnahmen.

LOTTO-Stiftung Berlin (2024): Berlin gewinnt immer. Jahresbericht 2024. Berlin. https://www.lotto-stiftung-berlin.de/documents/22/LOTTO_Stiftung_JB2024_web_bfrei.pdf (Zugriff: 18.05.2026).

Marzahn-Hellersdorfer Wirtschaftskreis e.V. (2025): Marzahn-Hellersdorfer Wirtschaftskreis e.V. <https://www.mhwk.de/> (Zugriff: 20.03.2025).

Mein Berlin (o.J.): Ersatzneubau Marzahner Knoten – Projektinformationen. <https://mein.berlin.de/projekte/marzahner-knoten-2/information/> (Zugriff: 05.08.2025).

pad gGmbH: Über uns. <https://marzahn-sued.de/> (Zugriff: 19.03.2025).

Paul, Oskar (2025): Hochhausstreit in Marzahn: „Mitbestimmen dürfen wir vielfach nicht“. In: Berliner Morgenpost, 17.07.2025. <https://www.morgenpost.de/bezirke/marzahn-hellersdorf/article409420948/hochhausstreit-in-berlin-marzahn-mitbestimmen-duerfen-wir-vielfach-nicht.html> (Zugriff: 18.05.2026).

Polizei Berlin (2025): Direktion 3 (Ost). <https://www.berlin.de/polizei/dienststellen/landespolizeidirektion/direktion-3/> (Zugriff: 18.03.2025).

Schule am Pappelhof (o.J.). <https://schule-am-pappelhof.de> (Zugriff: 25.03.2025).

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie Berlin (2025): Liste der öffentlichen Berliner Schulen mit statistischen Angaben. https://www.bildungsstatistik.berlin.de/statistik/List-Gen/SVZ_Fakt5.aspx (Zugriff: 02.07.2025).

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie: <https://www.berlin.de/schulbau/ueberblick/> (Zugriff: 25.09.2026).

Senatsverwaltung für Finanzen (o.J.): Investitionsprogramm 2024 bis 2028. <https://www.berlin.de/sen/finanzen/haushalt/downloads/artikel.6296.php> (Zugriff: 05.08.2025).

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (2016): Programmplan Naturhaushalt und Umweltschutz. <https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/landschaftsplanung/landschaftsprogramm/naturhaushalt-und-umweltschutz/> (Zugriff: 31.03.2025).

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (2020): Geoportal Berlin: Wasserleitfähigkeit. (Zugriff: 02.04.2025).

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (2022): Wärmeversorgung Wohngebäude Zensus 2022. Energieatlas Berlin. <https://energieatlas.berlin.de/> (Zugriff: 03.12.2025).

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (2025): Landschaftsprogramm (LaPro). <https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/landschaftsplanung/landschaftsprogramm/> (Zugriff: 10.11.2025).

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (2025): Programmplan Erholung und Freiraumnutzung. <https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/landschaftsplanung/landschaftsprogramm/erholung-und-freiraumnutzung/> (Zugriff: 25.03.2025).

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (2025): Programmplan Landschaftsbild. <https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/landschaftsplanung/landschaftsprogramm/landschaftsbild/> (Zugriff: 25.03.2025).

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt: BEK 2030 – Umsetzung 2022 bis 2026. <https://www.berlin.de/sen/uvk/klimaschutz/klimaschutz-in-der-umsetzung/bek-2030-umsetzung-2022-bis-2026/> (Zugriff: 03.12.2025).

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt: <https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/foerderprogramme/bene/foerderperiode-2021-2027/> (Zugriff: 25.09.2025).

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt: Wärmestrategie für das Land Berlin. <https://www.berlin.de/sen/uvk/klimaschutz/waermewende/waermestrategie> (Zugriff: 03.12.2025).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2019): Stadtentwicklungsplan Zentren 2030. S. 51.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2020): Bezirksliche Wirtschaftsflächenkonzepte (WiKo) Leitfaden.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2020): Stärkung Berliner Großsiedlungen. <https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/quartiersentwicklung/programme/staerkung-berliner-grosssiedlungen/> (Zugriff: 12.03.2025).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2024): Wohnlagenkarte Berliner Mietspiegel 2024.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2019): Umweltatlas Berlin, Karte 02.17 Grundwasserneubildung 2017. Kartenbeschreibung. Berlin. <https://www.berlin.de/umweltatlas/wasser/grundwasserneubildung/2017/kartenbeschreibung/> (Zugriff: 18.05.2026).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2022): Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2021-2040, Berlin. <https://www.berlin.de/sen/sbw/stadtdaten/stadtwissen/bevoelkerungsprognose-2021-2040/> (Zugriff: 21.05.2025). S. 11; S. 15.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2022): StEP Klima 2.0.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2022): Strategische Lärmkarte L DEN (Tag- Abend-Nacht-Lärminde) Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) Raster. <https://www.berlin.de/umweltatlas/verkehr-laerm/laermbelastung/2022/karten/artikel.1305256.php> (Zugriff: 06.03.2025).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2022): Umweltatlas Berlin – Verkehrsmengen DTV. <https://www.berlin.de/umweltatlas/verkehr-laerm/verkehrsmengen/2019/karten/artikel.1216376.php> (Zugriff: 06.03.2025).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2023): Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2023, Berlin. Statusindikatoren; Tabelle 4.1 Kontextindikatoren.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2024): Erläuterungen zum Mietspiegel- Wohnlagen. <https://www.berlin.de/sen/wohnen/service/mietspiegel/erlaeuterungen-zum-mietspiegel/wohnlagen/> (Zugriff: 10.04.2025).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2024): Erneuerung des Spielplatzes Murtzaner Ring. <https://www.nachhaltige-erneuerung.berlin.de/marzahn-hellersdorf/spiellandschaft-murtzaner-ring> (Zugriff: 27.05.2025).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2025): Flächennutzungsplan (FNP). <https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/flaechennutzungsplanung/flaechennutzungsplan-fnp/> (Zugriff: 11.03.2025).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2025): Umweltatlas Berlin - Starkregenhinweiskarte. https://gdi.berlin.de/viewer/main/?Map/layerIds=hintergrund_default_grau&Query=starkregenhinweiskarte# (Zugriff: 12.08.2025).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2025): Umweltatlas Berlin, <https://www.berlin.de/umweltatlas/wasser/regen-und-abwasser/2022/kartenbeschreibung/> (Zugriff: 12.11.2025).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (o.J.): Geoportal Berlin, Biotoptypen: Lebensraumtypen FFH (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie)(Umweltatlas). https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp?loginkey=showMap&mapId=k_fb_ffh@senstadt (Zugriff: 31.03.2025).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (o.J.): Paradiesgärten – Gemeinschaftsgärten in Marzahn-Hellersdorf. <https://www.nachhaltige-erneuerung.berlin.de/marzahn-hellersdorf/paradiesgaerten> (Zugriff: 13.05.2025).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (o.J.): Umweltatlas Berlin – Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025. <https://www.berlin.de/umweltatlas/luft/strassenverkehr-emissionen-und-immissionen/2018/karten/artikel.979432.php> (Zugriff: 06.03.2025).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen: <https://www.berlin.de/sen/bauen/baukultur/berliner-plaetzeprogramm/> (Zugriff: 25.09.2025).

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (2021): Solargesetz Berlin. <https://www.berlin.de/sen/energie/erneuerbare-energien/solargesetz-berlin/artikel.1209623.php> (Zugriff: 02.04.2025).

Senatsverwaltung Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (2021): Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030, Berlin.

stadt.menschen.berlin GmbH (2024): Angstfreie Räume Springpfuhl. Konzept zur Reduzierung von Angsträumen, Berlin. S. 26 ff.; S. 45.

stadt.menschen.berlin GmbH (2025): Angstfreie Räume Springpfuhl. Vertiefende Einblicke von Kindern- und Jugendlichen, Berlin. S. 15 ff.

STADTLANDPROJEKTE & palowski architektur (2023): Städtebauliche Studie für den Helene-Weigel-Platz, Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung, Berlin. S. 12ff.; S. 28; S. 10, 47ff.; S. 12 ff.

STATTAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (2021): Handlungskonzept - auf dem Weg zu einem barrierefreien und inklusiven Quartier Marzahn – Springpfuhl/Südspitze. S. 32 ff.; S. 21; S. 21 – 22; S. 22 – 23; S. 28; S. 71; S. 33; S. 32; S. 37; S. 36; S. 50; S. 42 ff.; S. 38 ff.; S. 39; S. 73f.; S. 111; S. 73.

Stephanus Stiftung (2025): Gemeinschaftsunterkunft Murtzaner Ring. <https://www.stephanus.org/gu-murtzaner-ring> (Zugriff: 17.03.2025).

Stiftung Unionhilfswerk Berlin: Pressemitteilung vom 26. April 2023. Neue Einrichtung für Wohnungslose in Marzahn. <https://www.unionhilfswerk.de/aktuelles/neue-einrichtung-fuer-wohnungslose-in-marzahn/> (Zugriff: 03.07.2025).

Umweltatlas Berlin (2019): Städtebauliche Dichte. <https://www.berlin.de/umweltatlas/nutzung/staedtebauliche-dichte/2019/karten/> (Zugriff: 07.03.2025).

Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung (2023): Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2023/2024) vom 21.03.2023/04.07.2023.

Victor-Klemperer-Kolleg: Das VKK. <https://www.victor-klemperer-kolleg.de/> (Zugriff: 05.05.2025).

Wernecke & Jahn Architekten (o.J.): Center am Helene-Weigel-Platz, Berlin. https://www.wernecke-jahn.de/portfolio_page/neubau-helene-weigel-center/ (Zugriff: 17.12.2024).

Interviews mit relevanten Fachämtern und Akteuren

BENN Marzahn Süd: Interview am 02.06.2025.

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Fachbereich Stadtplanung, Bereichsentwicklungsplanung: Interview am 10.06.2025.

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Grünflächenamt: Interview am 16.06.2025.

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Jugendamt: Interview am 06.05.2025.

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, SE FM: Interview am 03.07.2025.

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Sportamt: Interview am 19.05.2025.

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt FB Straße: Interview am 21.08.2025.

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt, FB Straße: Interview am 21.08.2025.

BUWOG Bauträger GmbH: Interview am 11.06.2025.

DB AG: Interview am 08.07.2025.

Degewo AG: Interview am 18.06.2025.

Schul- und Sportamt FB Schule: Interview am 15.07.2025.

Senatsverwaltung Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt: Interview am 19.06.2025.

Weiterbildung und Kultur: Interview am 21.05.2025.

6. Anhang

- 1 – Untersuchungsraum Marzahn Süd
- 2 – Maßnahmenideen aus bestehenden Konzepten
- 3 – Analysekarte Eigentumsstruktur
- 4 – Analysekarte Soziale Infrastruktur
- 5 – Analysekarte Spielplätze
- 6 – Analysekarte Gebäudegeschosse
- 7 – Analysekarte Gebäudealter
- 8 – Analysekarte Gewerbestruktur
- 9 – Analysekarte Individualverkehr
- 10 – Analysekarte ÖPNV
- 11 – Analysekarte Flächenversiegelung
- 12 – Analysekarte Oberflächentemperatur
- 13 – Analysekarte Mehrfachbelastung
- 14 – Auswertung Mentimeter-Umfrage
- 15 – Hinweise Einwohnerversammlung
- 16 – Karten Auswertung Beteiligung
- 17 – SWOT-Karte
- 18 – Räumliches Leitbild
- 19 – Maßnahmenkarte
- 20 – Maßnahmenkatalog
- 21 – Steckbriefe
- 22 – Kosten- und Finanzierungstabelle