

STADTGUT HELLERSDORF
Leistungsbaustein I
Plausibilitätsprüfung
Bewirtschaftungs- und Nutzungskonzept

INHALT

1. Executive Summary	Seite 3
2. Methodik der Plausibilitätsprüfungen	Seite 6
3. Basisuntersuchungen	Seite 8
1. Umgebungsanalyse	Seite 9
2. Vergleichsanalyse Mieten	Seite 19
3. B-Plan-Analyse	Seite 25
4. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	Seite 33
4. Nachfrage- und Angebotssituation, Einkommensverhältnisse	Seite 40
5. Ergänzende Untersuchung	Seite 59
1. Benchmarking vergleichbarer Standorte	Seite 60
6. Zusammenfassung der Ergebnisse	Seite 75
7. Ausblick	Seite 77
1. Interviews	Seite 78
2. Konzeptansätze & Empfehlungen	Seite 107

1. EXECUTIVE SUMMARY

- Mit Blick auf das gesamte Quartier kann das Stadtgut zum Bindeglied zwischen den vorhandenen Strukturen und den neuen Entwicklungsgebieten werden.
- Ein höherwertiges Angebot auf dem Stadtgut kann das Stadtteilzentrum „Helle Mitte“ sinnhaft ergänzen und attraktivitätssteigernd wirken für die zukünftige Anwohnerschaft im unmittelbaren Umfeld.
- Auch im kultur- und kreativwirtschaftlichen Bereich hat das Stadtgut das Potenzial, die vorhandene und entstehende Nachfrage zumindest teilweise abzudecken und auf diese Weise die Binnenumsätze zu stärken.
- Die monatlichen Haushaltsnettoeinkommen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf weisen eine starke Spreizungen auf und liegen mit vergleichbaren Bezirken im Mittelfeld. Wachsende Einkommen im brandenburgischen Umland stellen eine relevante Nachfragegröße für das Stadtgut Hellersdorf dar.
- Die Schaffung eines Freizeit-, Kultur- und/oder Event-Standorts von überbezirklicher Zugkraft ist stark risikobehaftet und dürfte angesichts der Stadtrandlage keine Option sein. Gleiches gilt auch im Bereich der Büroflächen.
- Statt auf klassische Vertriebswege zu setzen sollten die Chancen der Einbindung engagierter und lokaler Communities genutzt werden. Sie machen das Stadtgut zu Ihrem Ort. Schrittweise Standortentwicklungen und die Nutzerzentrierung fördern zudem komplexe Querschnittsaspekte, die das Stadtgut Hellersdorf zu etwas wirklich Besonderem werden lassen können.

- Aus heutiger Sicht ist eine Nachjustierung der Nutzungen zu erwarten, die ggf. im Konflikt zum geltenden Baurecht steht. Der Abstimmungsbedarf mit den zuständigen Ämtern zur Nutzungskonzeption/ zum Storytelling erscheint hoch, aber lösbar.
- Verglichen mit ähnlich gelagerten Bezirken Berlins liegen die Gewerbemieten in Hellersdorf eher am unteren Ende. Dennoch erscheinen die Mietprognosen zwischen 9,80 € und 12 € angemessen angesichts der Lage des Stadtgutes und seines repräsentativen Potenzials.
- Angesichts des vergleichsweise hohen Investitionsbedarfes, je nach Szenario liegen die Projektkosten zwischen 43 Mio. € bis 55 Mio. €, ist langfristig dennoch von negative Ergebnissen und Cash Flows in beträchtlicher Höhe auszugehen, die durch andere Ergebnisträger aufgefangen werden müssen.
- In diesem Zusammenhang wären evtl. mögliche handelsrechtliche Konsequenzen zu prüfen (Aktivierungsfähigkeit der Projektkosten). Auch aus diesem Grunde sollten die Projektkosten weiter optimiert werden.
- Mit Blick auf die wirtschaftlichen Eckdaten und zur Reduzierung der Projektrisiken wäre eine abschnittsweise Durchführung des Vorhabens ratsam, um die Konzeption entlang der Vermarktungsaktivitäten ggf. nachjustieren zu können. In diesem Zusammenhang sind die erreichten Planungsstände ausreichend. Demgemäß sollten mit der Projektumsetzung verbundene Kosten erst ausgelöst werden, wenn eine hinreichende Vermietungsquote (70-80%) erreicht werden konnte.

2. METHODIK

PRÜFUNGSEBENEN

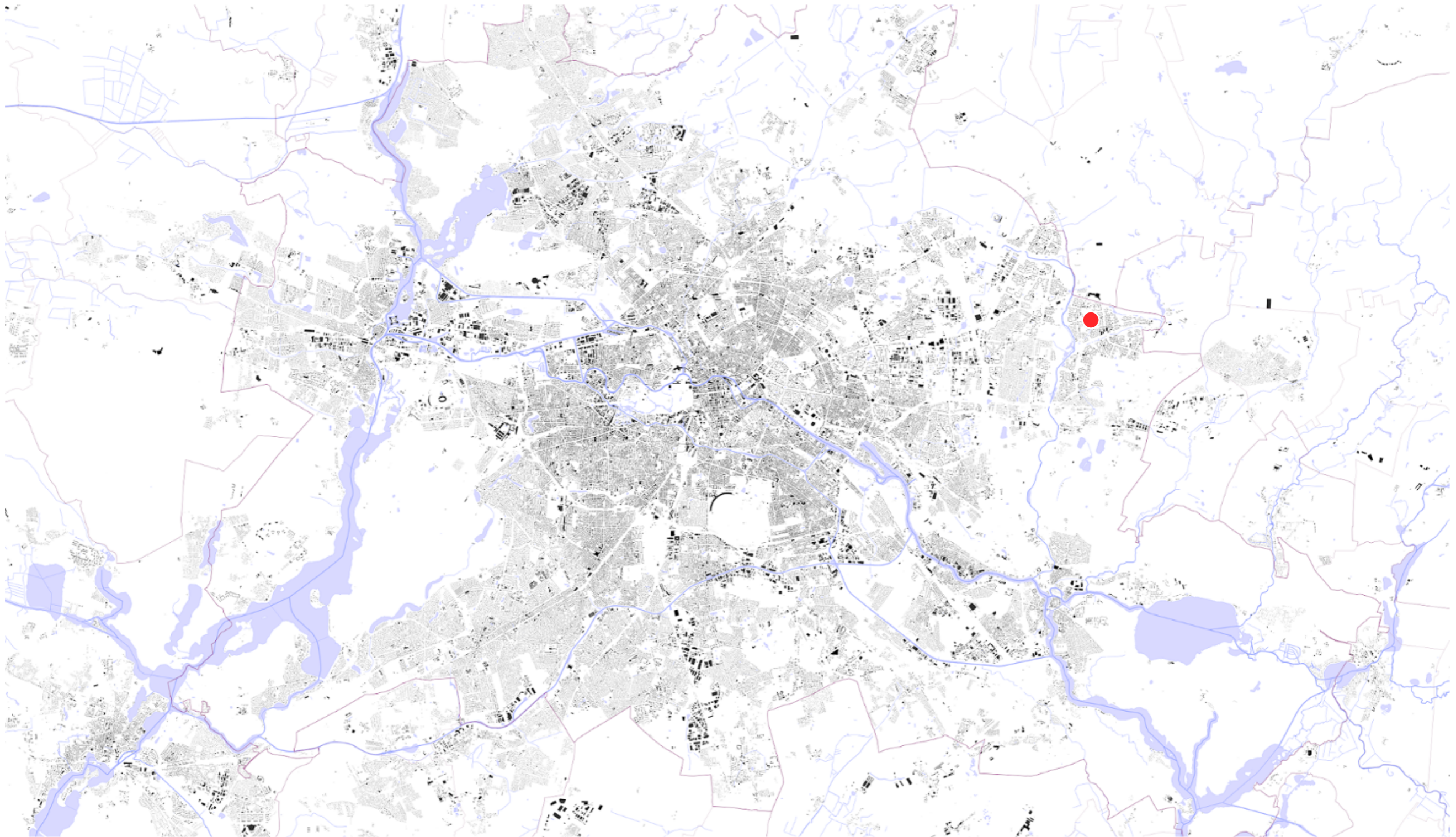
Prüfungsebene	Methodik	Materialien
Umgebungsanalyse	Mapping aktueller Nutzungs- und Funktionsangebote im Radius von 1km	Vor-Ort-Besuche, Screening, Desk-Top-Analyse
B-Plan-Analyse	Überprüfung der Plantextes auf die Richtigkeit mit den beabsichtigten Nutzungen	B-Plan
Vergleichsanalyse Mieten	Vergleich der Mieterwartung mit ähnlichen Berliner Lagen	Immobilienportale
Wirtschaftlichkeitsanalyse	Analyse des Verhältnisses von Investitionen zu Renditeerwartungen	Unterlagen zum Stadtgut
Qualitativ	Passgenauigkeit, Stimmigkeit	Studien, Einzelbetrachtungen
Quantitativ	Betrachtung verfügbares Einkommen der Haushaltstypen im bezirklichen Vergleich sowie im Verhältnis zu kulturellen sowie kultur- und kreativwirtschaftlichen Angeboten.	Haushalts-Statistiken, sozio-ökonomische Indikatoren auf Bezirks- und Stadtteilebene sowie kultur(politische)- und kreativwirtschaftliche Indikatoren

3. BASISUNTERSUCHUNG



3.1 UMGEBUNGSANALYSE

LAGE IN DER STADT



ESS- & TRINKKULTUR

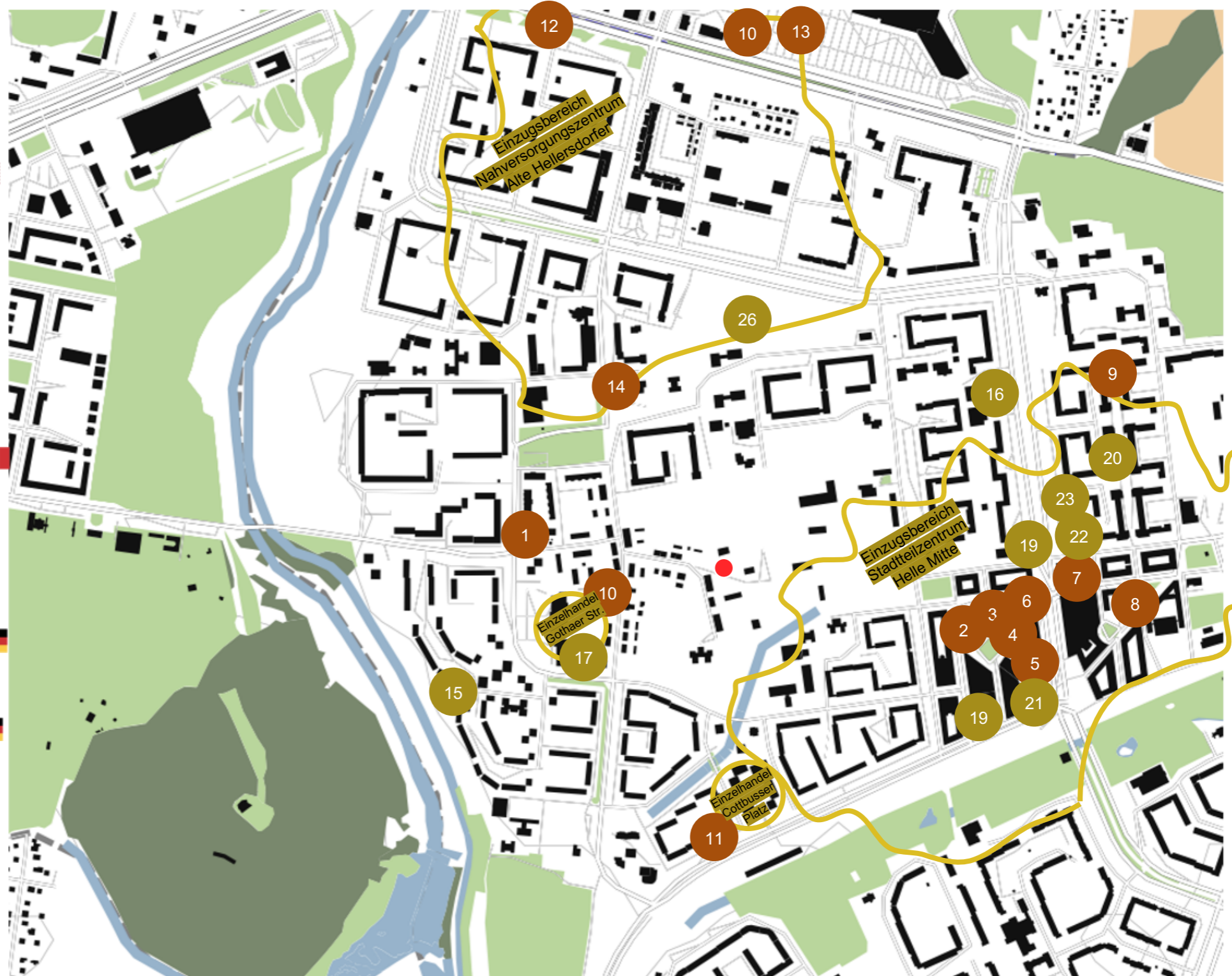
Großes Angebot an Ess- und Trinkkultur im unteren bis mittleren Preisniveau – Konzentration auf Helle Mitte

Gastronomie

1. Rosencafe, €, insb. Familienfeiern, etc.
2. Syrtaki, €
3. Domino's Pizza, €
4. Dal Vio, €
5. La Paz, €
6. Corner Snack Döner, €
7. Im'Biss Schawama, €
8. Cam ly Bistro, €
9. Hui Feng, €
10. Döner, €
11. Döner, €
12. Burger King, €
13. Mc Donalds, €
14. Mc Döner, €
15. Pizzeria Amaretto Tre, €

Bar / Café

1. Zum Goldenen Hammer, €
 2. Cocktail Oase Eck, €
 3. Paparazzi 63, €
 4. P-Two, €
 5. Icke Altberliner Kneipe, €
 6. Miami Cocktailbar und Shisha, €
 7. Vegas, €
 8. Cindy Dalmis Kiwi Cocktail Lounge, €
 9. Bluenight, €
 10. Lokal Bierstübel, €
1. Geplantes Café in Baufeld 3



LEBENSMITTEL

Großes Angebot im Niedrigpreissegment, kaum Feinkost, kein Bioladen oder Wochenmarkt weit und breit

Supermarkt

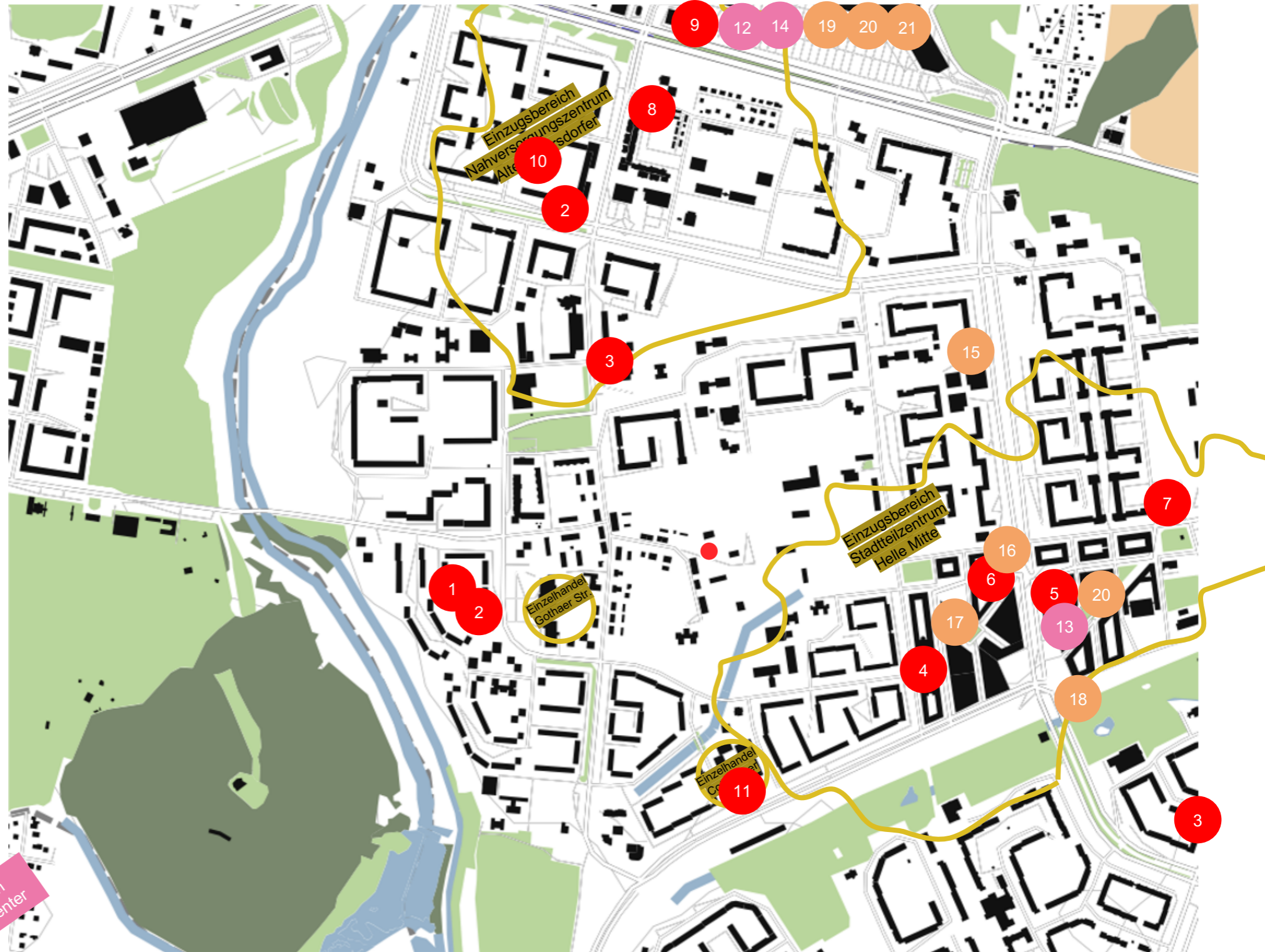
1. Edeka
2. Lidl
3. Netto
4. NP Markt
5. Real
6. Helly Spätkauf
7. Aldi
8. سوپر مارکت عربي / arab. Supermarkt
9. Kaufland
10. Norma
11. Penny

Feinkost

1. vomFass
2. Olive mediterrane Delikatessen
3. Fleisch und Wurst

Bäckerei

1. Bäckerei Bistro Cafe
2. BackWerk
3. Lila Bäcker
4. Le Crobag
5. Bäckerei Feihl
6. Steinecke
7. Bäckerei Junge



SONSTIGE NAHVERSORGUNG

Nahversorgungs-Konzentrationen klar erkennbar: (Nördl.) Alte Hellersdorf – Gothaer Straße – Helle Mitte

Blumen

1. Blumenladen
2. Floristikzauber
3. Blumen Style
4. Orłowski Blumen und Exoten
5. Blütenreich
6. Blume 2000
7. Flower Shop First Red

Apotheke

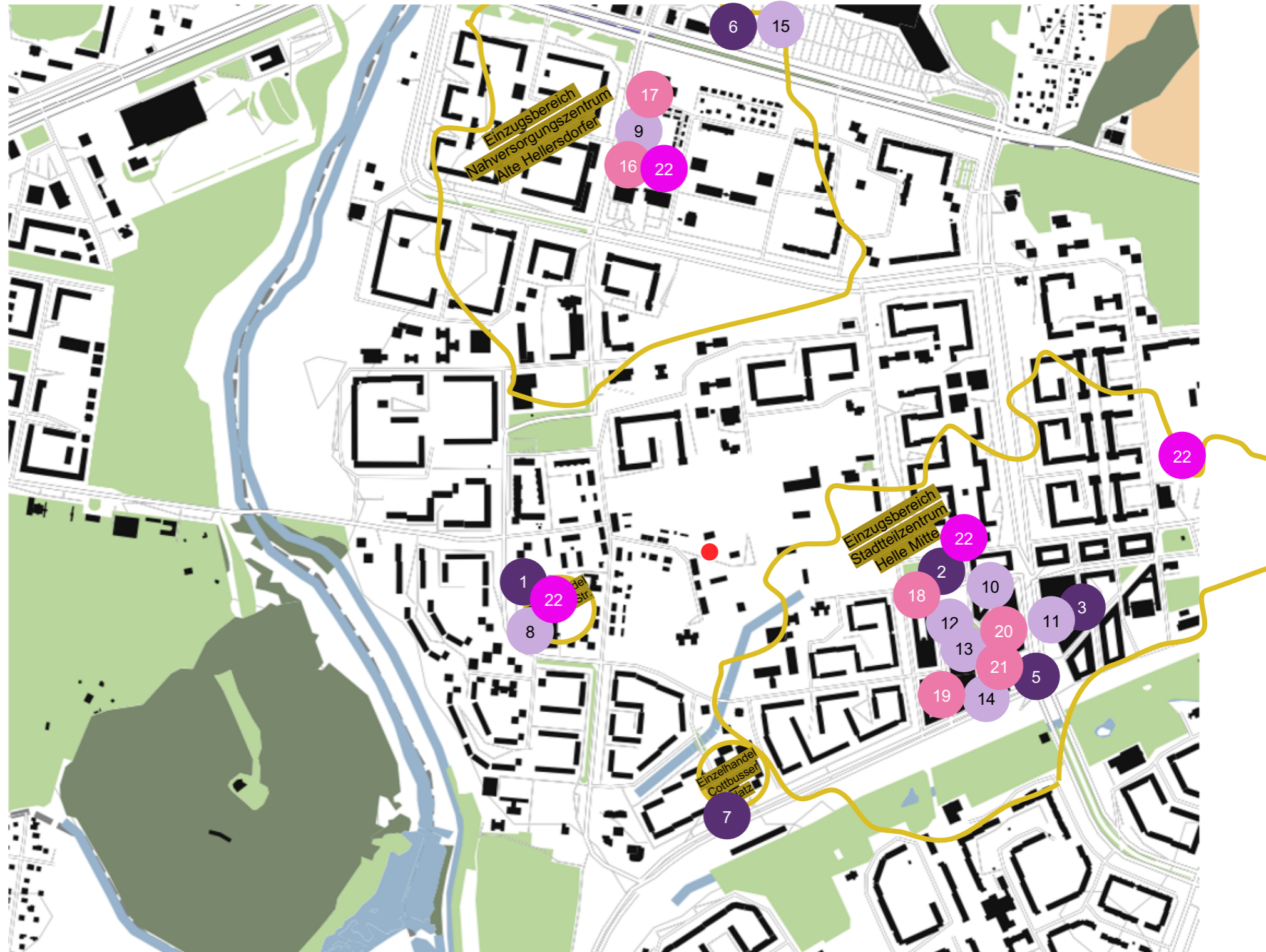
1. Kienberg Apotheke
2. Alte Hellersdorfer Apotheke
3. DocMorris
4. Kastanien Apotheke
5. Apotheke Helle Mitte
6. Grüne Apotheke
7. Viv Apotheke Hellersdorf
8. Kaufpark Apotheke

Bank

1. Sparda Bank
2. Sparkasse
3. Santander
4. Deutsche Bank
5. Targobank
6. Commerzbank

Bank / Post

1. DHL Packstationen



BILDUNG & SOZIALES

Hohe Dichte an Kinder- und Jugend-, sowie Pflegeeinrichtungen

Kita

1. Kita 26
2. Boot-Kita Lach und Krach
3. Kindergarten Wummelbude
4. Kita Grünschnabel
5. Kita mIDELito
6. Jugendwerk Aufbau Ost
7. Traumzauberhaus
8. Kita On Beer Pfuhl
9. Kita Spielhaus
10. Humanistic Kita Kastanienallee

Schule

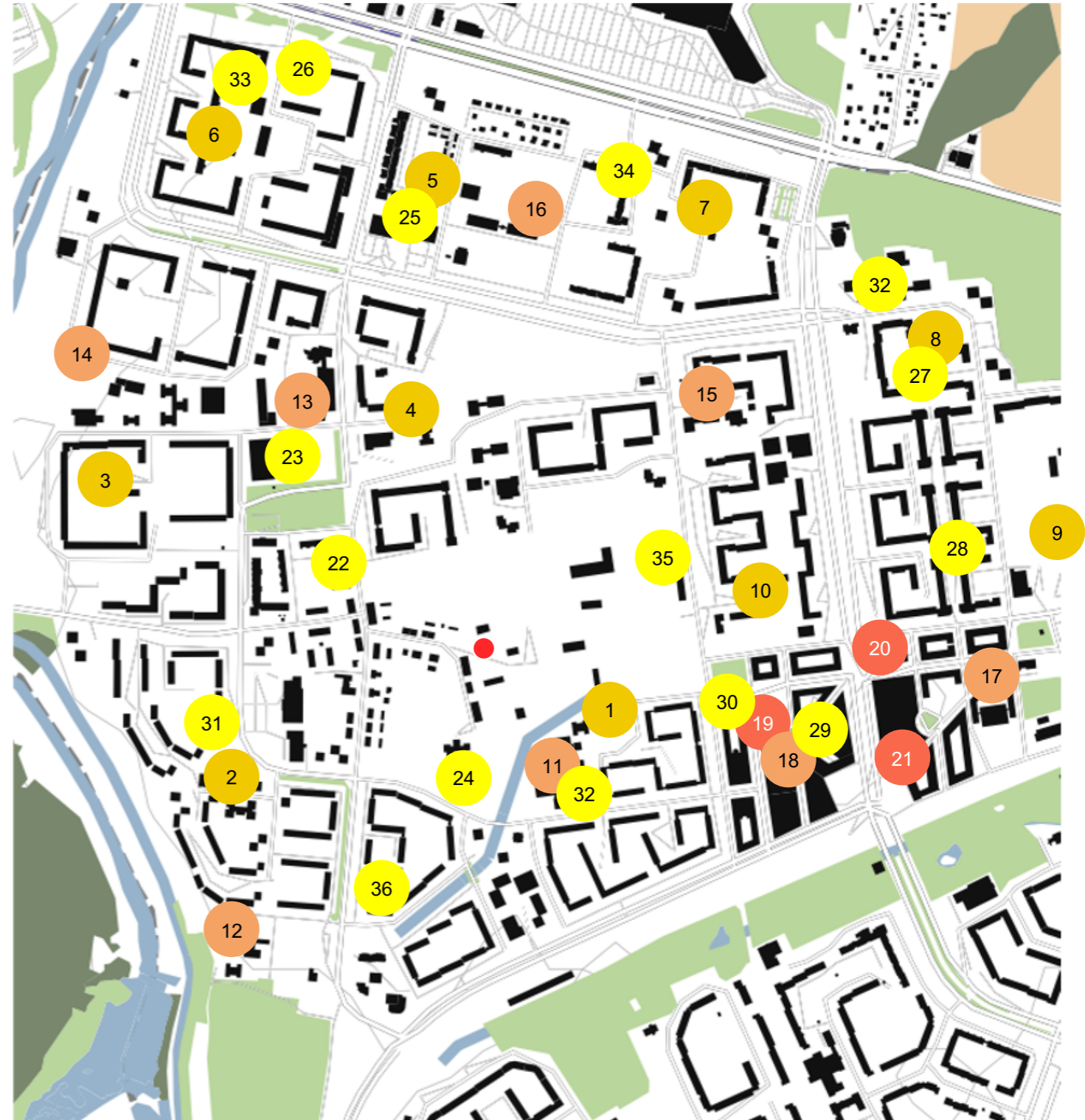
1. Wolfgang-Amadeus-Mozart-Schule
2. Caspar-David-Friedrich-Schule
3. Satre-Gymnasium
4. Ernst-Haeckel-Oberschule
5. Pusteblume Grundschule
6. Jean-Piaget-Oberschule
7. Rahel-Hirsch-Schule
8. Schule am Rosenhain

Ausbildung

1. Stiftung Sozialpädagogisches Institut Berlin (SPI)
2. MAAS-Berlin Rettungsdienstakademie
3. Alice Salomon Hochschule

Sozialeinrichtung

22. SOS-Familienzentrum
23. Seniorenbetreuung Haus Kyritz
24. Kids & Co Kinder- und Jugendförderung, u.a. Berufe schnuppern
25. Casa Nostra Integrative Hilfen eV
26. Tiele-Winckler-Haus
27. Pflegewohnzentrum Kaulsdorf-Nord
28. Mehrgenerationenhaus Buntes Haus
29. NCH Sozial- und Jugendhilfe
30. Kurzzeitpflege Helle-Mitte
31. SAR e.V.
32. Die Arche
33. Kinder lernen Leben gGmbH
34. Babel e.V.
35. Kinderforscherzentrum Helleum
36. Kids & Co Joker



SPORT & ERHOLUNG

Viele Angebote für Jugendliche, Qualitäten zu untersuchen

Sportanlagen

1. Verein traditioneller Karateka Berlin
2. Kids & Co Libertypark / Skateranlage
3. Ostblock Skateranlage
4. BergWerk – Bouldern im Einkaufszentrum
5. Sportkomplex Teupitzer Park
6. Parkour Übungsplatz

Fitnessstudios

1. Citi-Sport
2. Power Factory
3. Mrs. Sporty
4. Graziös

Naherholung

1. Neue Wuhle
2. Zugang Gärten der Welt
3. Kurt-Weill-Platz
4. Wuhletal Wanderweg
5. Wolkenhain



KULTUR, ATTRAKTIONEN & BEHERBERGUNG

Kaum Kulturangebote oder Attraktionen, bis auf „Gärten der Welt“

Kultur

1. CineStar
2. Mittelpunktbibliothek "Ehm Welk"

Attraktionen

1. Gärten der Welt
2. Wuhletal Wanderweg
3. Museumswohnung WBS 70

Beherbergung

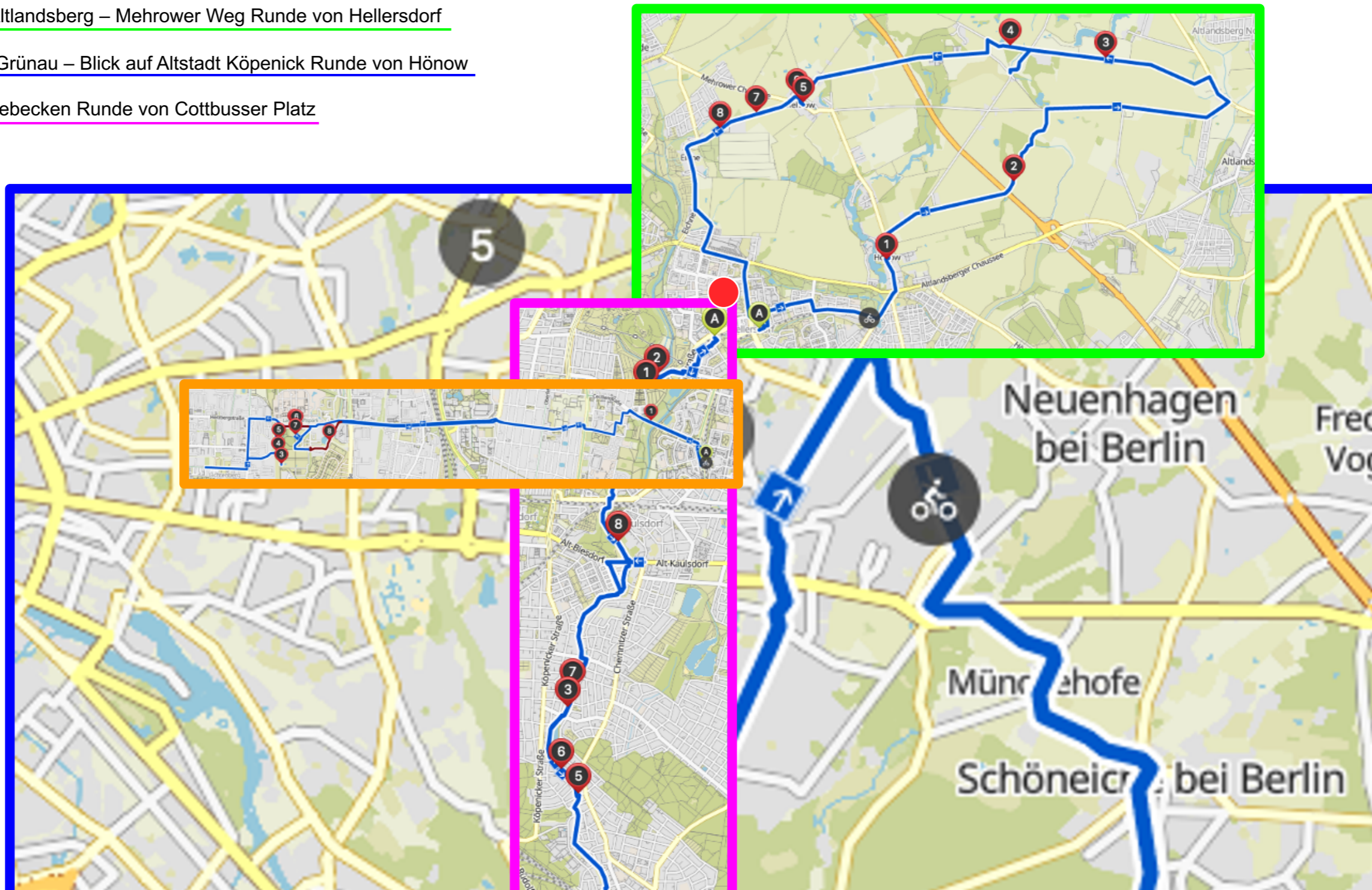
1. Hotel Helle Mitte



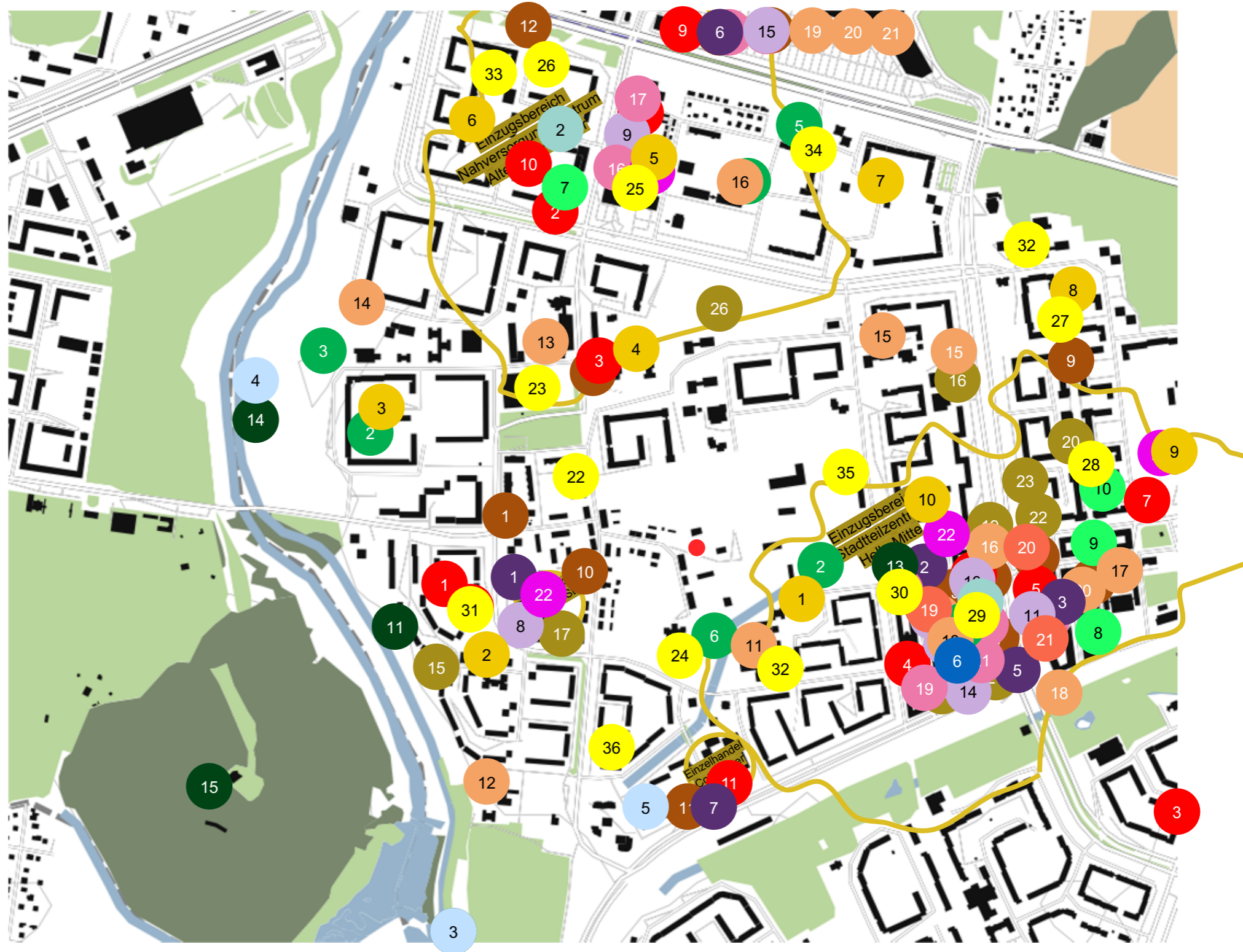
RADTOUREN

Laut Online-Tourenverzeichnis "Komoot" gibt es einige interessante Radtouren in Stadtgut-Umgebung

1. Landschaftspark Herzberge – An der Schafweide Runde von Kaulsdorf-Nord
1. Radweg hinter Altlandsberg – Mehrower Weg Runde von Hellersdorf
1. Regattastrecke Grünau – Blick auf Altstadt Köpenick Runde von Hönow
1. Wuhletal – Wuhlebecken Runde von Cottbusser Platz



ZUSAMMENFASSUNG



FAZIT UMGEBUNGSANALYSE

- Das Stadtgut-Areal selbst liegt außerhalb des 500m Einzugsbereichs des Stadtteilzentrums “Helle Mitte” und könnte perspektivisch eine Lücke insbesondere in der höherwertigen Versorgungssituation schließen.
- Das Stadtquartier verfügt über ein umfassendes Versorgungsangebot im Niedrigpreissegment (Discounter, Imbiss, etc.) – aber keine Angebote in höherpreisigen Segmenten, wie bspw. Feinkost, Bio-/ Regionale Produkte, höherwertige Gastronomie oder spezielle Kulturangebote, o.ä.
- Die hohe Dichte an sozialen Einrichtung lässt auf eine hohe Nachfrage durch die Bewohnerschaft schließen. Weitere Angebote könnten Kanibalisierungseffekte erzeugen.
- Es gibt kaum differenzierte kultur- und kreativwirtschaftliche Angebote.
- Mit den “Gärten der Welt” ist eine überregional bekannte Attraktion. nur wenige Minuten entfernt vom Standort – der Zugang kostet allerdings Eintritt. Davon abgesehen gibt es trotz Stadtrandlage relativ wenig qualitätsvolle fußläufige Naherholungsmöglichkeiten.
- Einige beliebte Radtouren führen unweit am Standort vorbei.



3.2 VERGLEICHSANALYSE GEWERBEMIETEN

GEWERBEMIETEN HELLESDORF HEUTE

Einzelhandel

Büro

Gastronomie



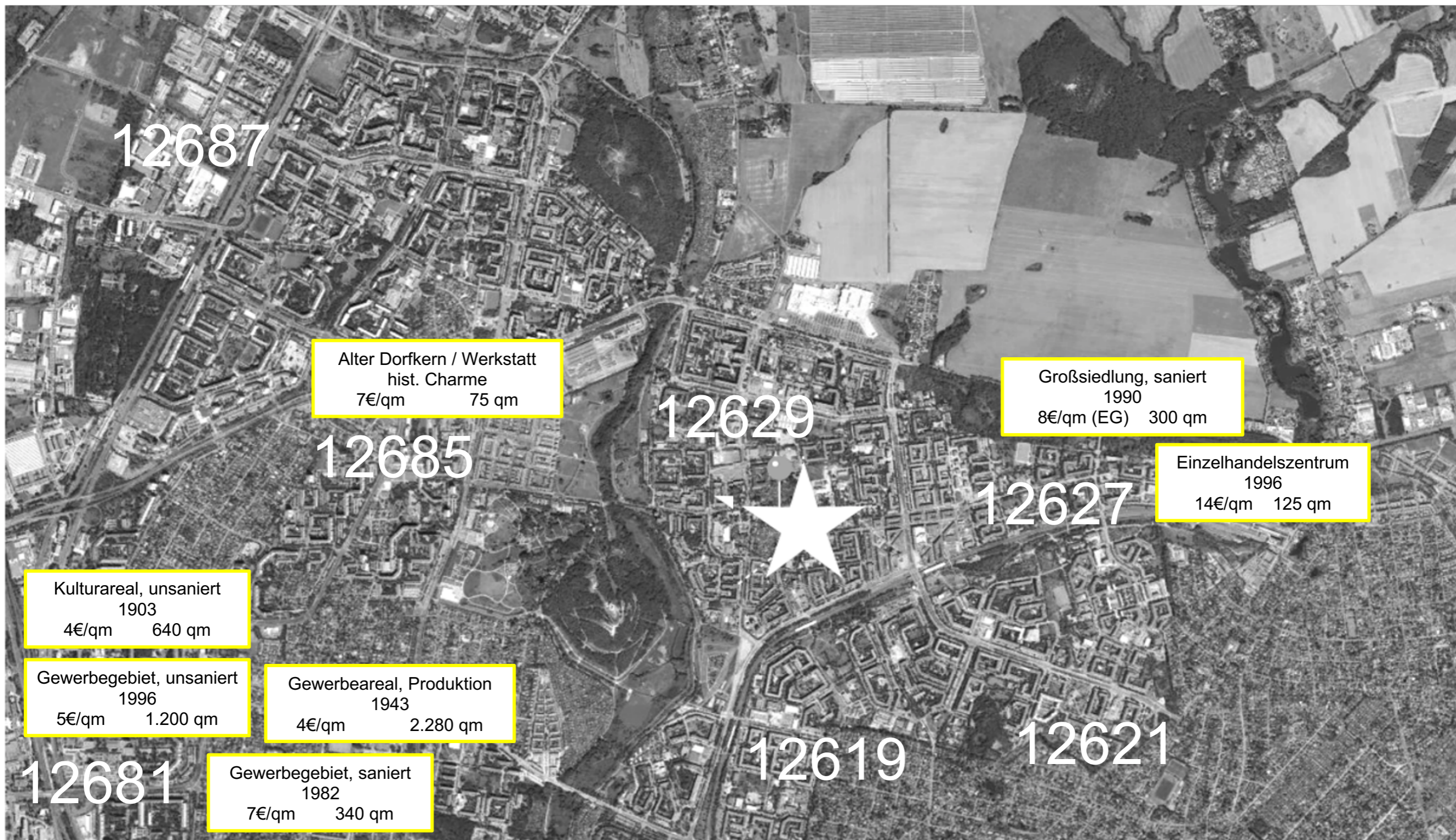
GEWERBEMIETEN HELLESDORF 2017

Einzelh  el

 Büro



Gastronomie



MIETEN ÄHNLICHER BERLINER LAGEN HEUTE

Einzelhandel



Büro

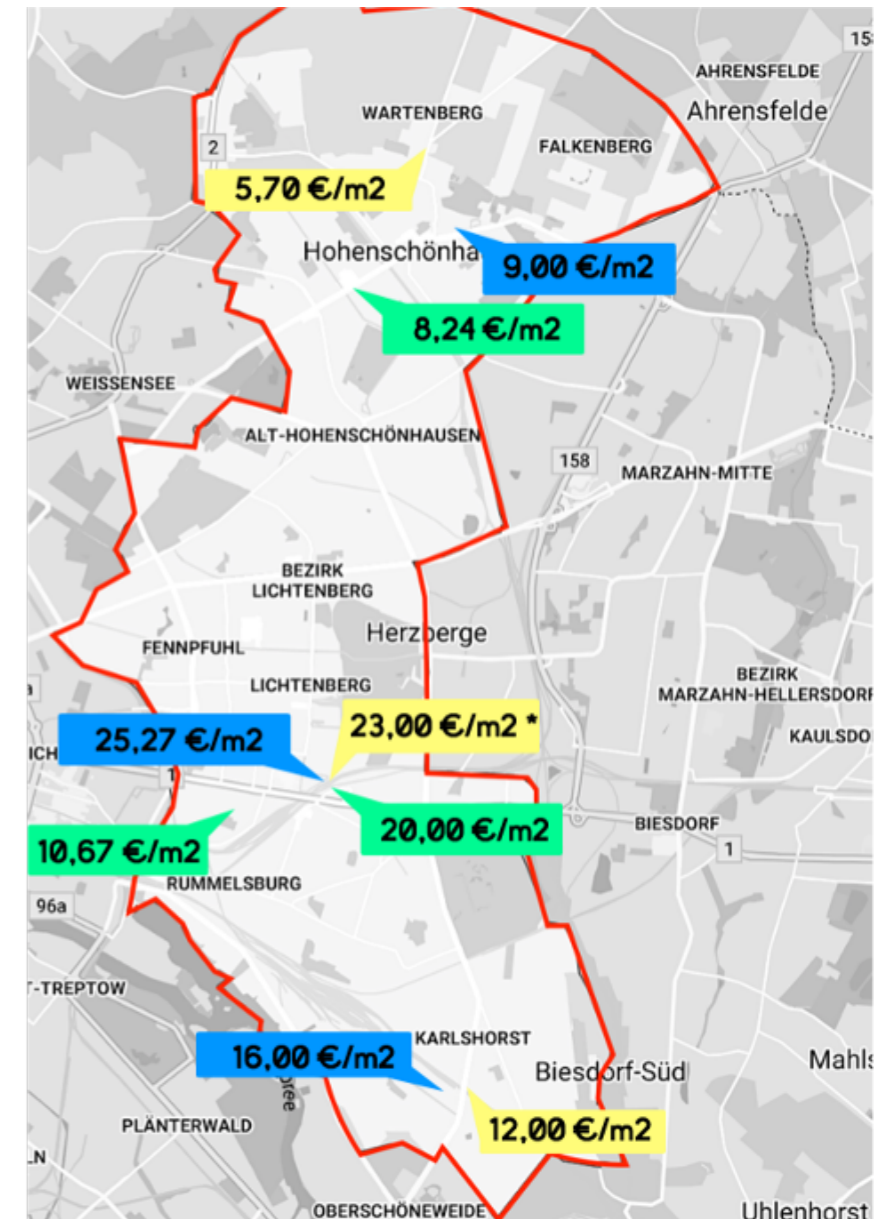
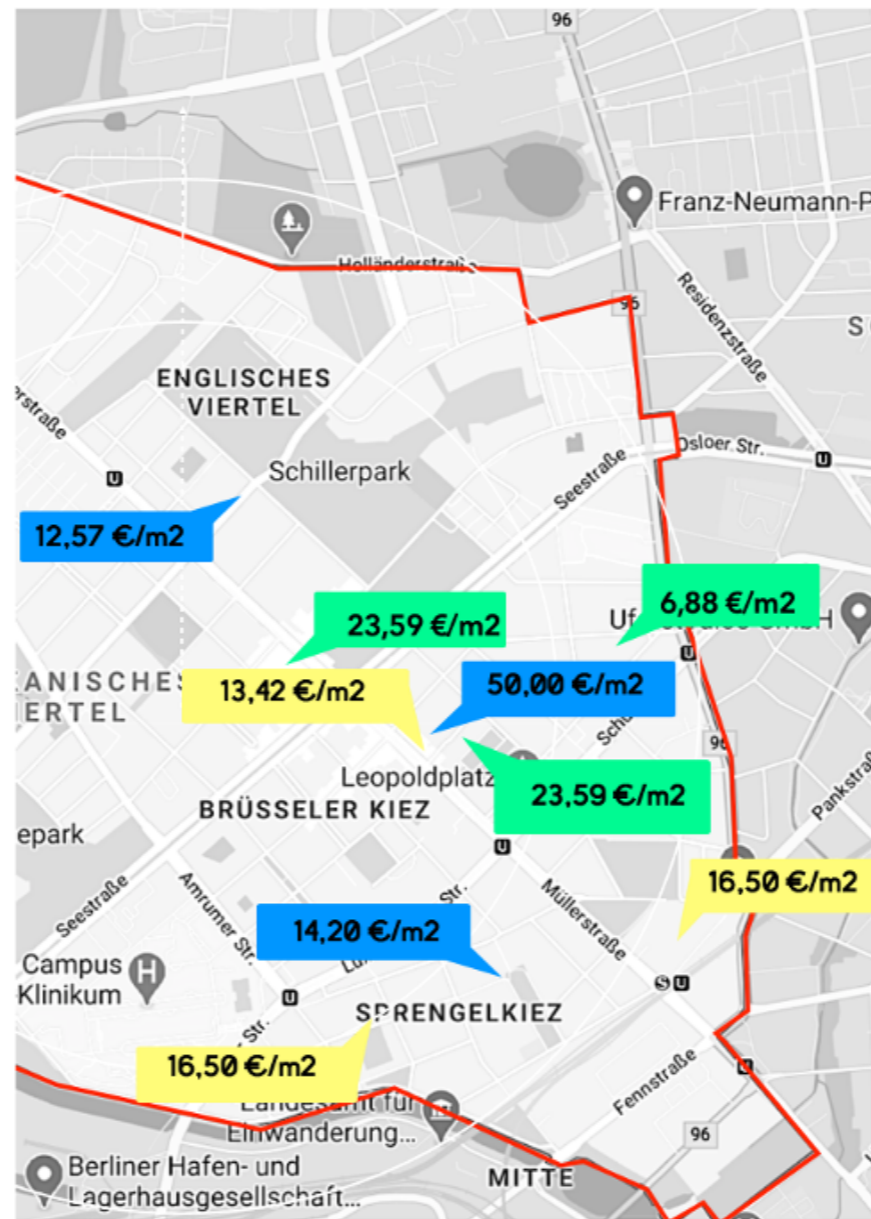
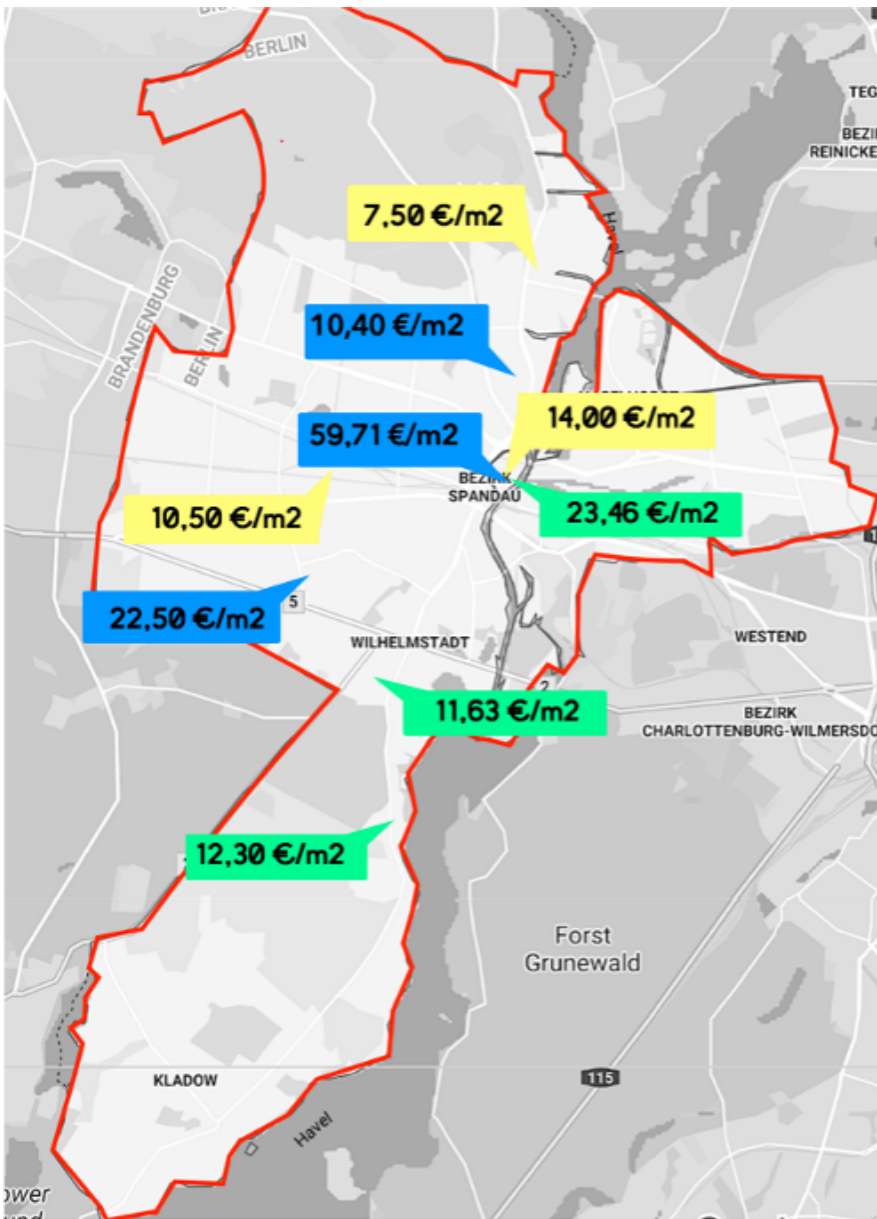


Gastronomie

Spandau

Wedding

Lichtenberg



FAZIT VERGLEICHSANALYSE GEWERBEMIETEN

- Insgesamt lassen sich in Hellersdorf – verglichen mit den ausgewählten Bezirken Spandau, Wedding und Lichtenberg – die geringsten Gewerbemieten erzielen
- Die Angebotsmieten im Bürosegment unterscheiden sich am deutlichsten von den höheren Mietniveaus der anderen untersuchten Berliner Lagen
- Auch im Vergleich der Einzelhandelsflächen unterbietet Hellersdorf die anderen Bezirke deutlich, nur in Bereich “Helle Mitte” können vergleichsweise gute Mieten erzielt werden
- Angesichts Corona-Pandemie ist erstaunlich, dass die Angebotsmieten in Hellersdorf in den vergangenen 3,5 Jahren tendenziell eher gestiegen sind, als gesunken
- Die der Stadtgut-Kalkulation zugrunde gelegten Mieten von 9,80 € bis 12 € erscheinen plausibel, bedenkt man die repräsentative Atmosphäre eines sanierten Stadtguts



3.3 B-PLAN ANALYSE

PLANUNGSGEBIET 10-45

PLANERISCHES

- Geltungsbereich 21.3 ha
- Planungsrecht nach Paragraph 34
- Historische Gutsanlage: 27 denkmalgeschützte Gebäude
- Umbauaufwand minimieren
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden



GEWERBEGEBIET

PLANERISCHES

GEe 1.1

- Parzelle =
- GFZ = 0,9 zwingend
- GRZ = 0,45 (bis 0,8 möglich)
- Vollgeschosse = 2
- OK = 63,5 m üNN (8 m)
- Bauweise nicht festgelegt



GEWERBEGEBIET

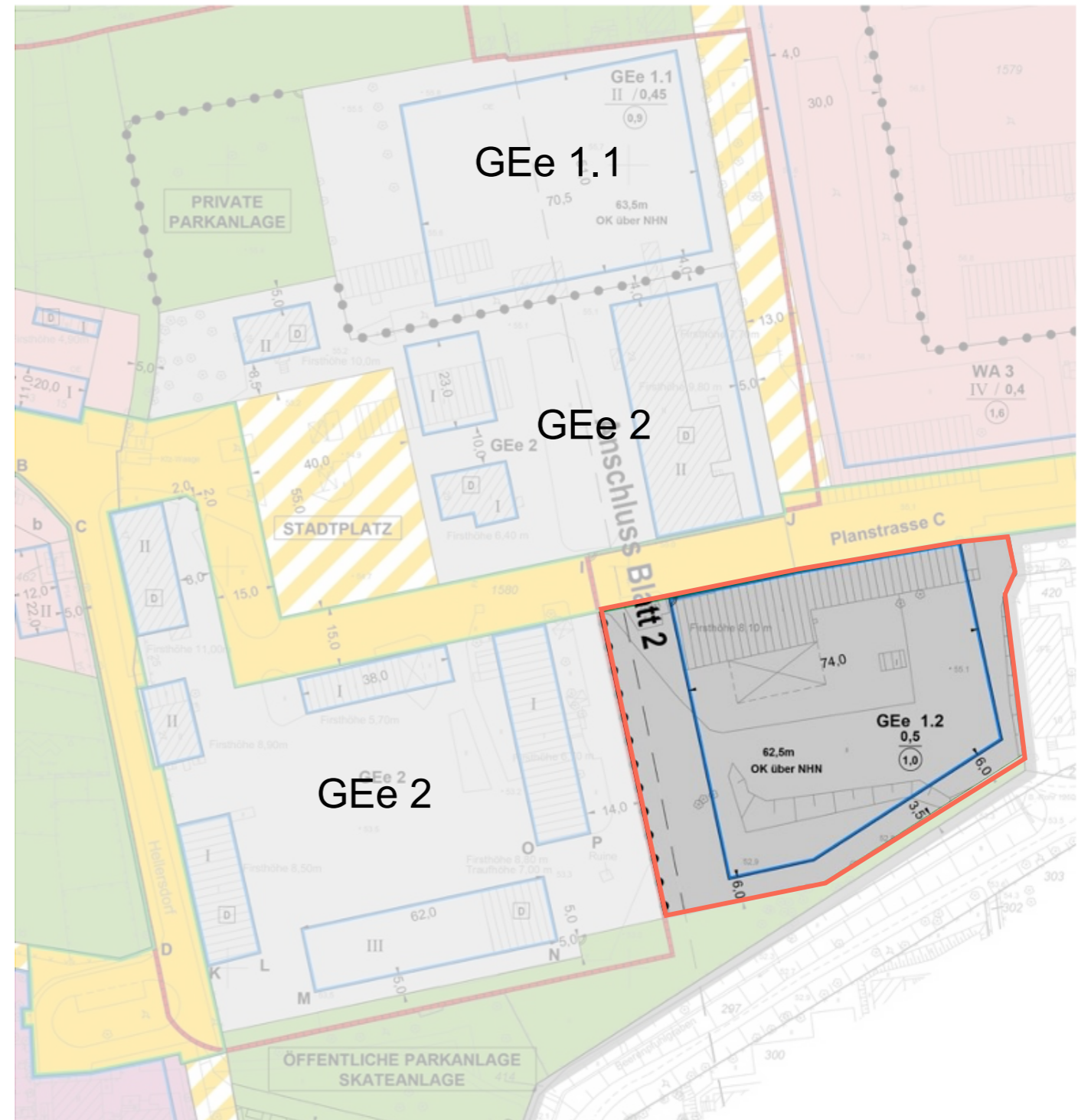
PLANERISCHES

GEe 1.1

- Parzelle =
- GFZ = 0,9 zwingend
- GRZ = 0,45 (bis 0,8 möglich)
- Vollgeschoss = 2
- OK = 63,5 m üNN (8 m)
- Bauweise nicht festgelegt

GEe 1.2

- Parzelle =
- GFZ = 1 zwingend
- GRZ = 0,5 (bis 0,8 möglich)
- Vollgeschoss = nicht festgelegt
- OK = 62,5 m üNN (7,5 m)
- Bauweise nicht festgelegt
- Quartiersgarage als Nutzung nicht festgelegt



GEWERBEGEBIET

PLANERISCHES

GEe 1.1

- Parzelle =
- GFZ = 0,9 zwingend
- GRZ = 0,45 (bis 0,8 möglich)
- Vollgeschosse = 2
- OK = 63,5 m üNN (8 m)
- Bauweise nicht festgelegt

GEe 1.2

- Parzelle =
- GFZ = 1 zwingend
- GRZ = 0,5 (bis 0,8 möglich)
- Vollgeschosse = nicht festgelegt
- OK = 62,5 m üNN (7,5 m)
- Bauweise nicht festgelegt
- Quartiersgarage als Nutzung nicht festgelegt

GEe 2

- Parzelle =
- GFZ = Baukörperausweisung
- GRZ = erweiterte Baukörperausweisung
- Vollgeschosse = gem. Denkmal
- OK = gem. Denkmal
- Schallschutz Richtung Süden erforderlich



GEWERBEGEBIET

FREIRAUM

Dreier Perlenkette

- Gutspark,
- Stadtplatz
- Wirtschaftshof

Gutspark

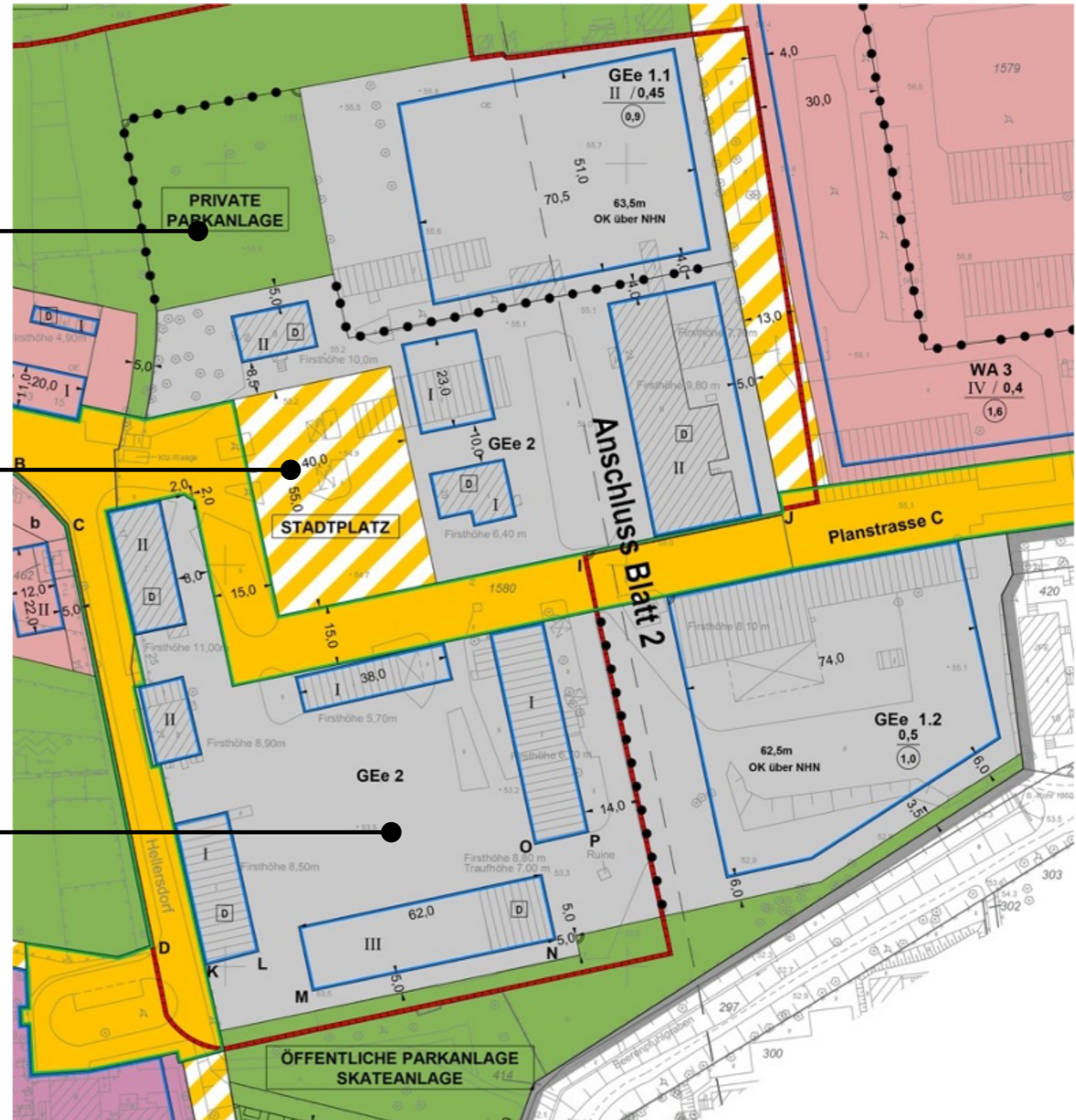
- Landschaftsgärtnerische Gestaltung
- Privates Eigentum

Stadtplatz

- Markt- und Veranstaltungsnutzung
- Kreuzung der Grünachsen N-S und W-O
- Regenwasserbewirtschaftung

Wirtschaftshof

- Gewerbehof



GEWERBEGEBIET

NUTZUNG

Zielsetzungen

- Entwicklung öffentlichkeitswirksamer Funktionen wie Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung, Kultur, Jugend und Freizeiteinrichtungen sowie Wohnen
- ist zu einem Gebiet zu entwickeln, wo vorrangig gewerbliche und handwerkliche Nutzungen eingeordnet werden
- Soziokulturelle Nutzungen als Kern (IEHK)

Festlegungen

- Gewerbe zugelassen, das die Wohnnutzung nicht beeinträchtigt
- Wohnungen, die einem Betrieb zu- und untergeordnet sind, sind zulässig
- Kirchliche, kulturelle, soziale und Gesundheitliche Zwecke sind zulässig
- Einzelhandel ist zulässig, wenn er dem Gewerbebetrieb zu- und untergeordnet ist (die anteilig zugelassene Fläche wird im B-Plan nicht festgelegt)

Beteiligungen

- Öffentlichkeit: Beherbergen, Gastronomie, kleine Handwerksbetriebe
- Behörden: Verzicht auf Ausschluss Einzelhandel, weil keine negative Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum zu erwarten sind (planungsrechtliche Festlegungen ergeben keine ausreichende Flächenkapazität um Konkurrenz zu schaffen)

unzulässig

- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Speditionen
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe

FAZIT B-PLAN ANALYSE

- Die Ansiedlung des Einzelhandels bedarf der Abstimmung mit den zuständigen Ämtern
- Die Schaffung von Konkurrenz zu “Helle Mitte” ist zu vermeiden. Ergänzende Sortimente vor allem im höherwertigen Bereich erscheinen denkbar
- Gewerbliche Nutzungen dürfen die Wohnnutzung nicht negativ beeinflussen
- Das Nutzungs- und Betreiberkonzept ist zum Stand der bisherigen Festsetzung B-Plan-konform
- Insgesamt ist anzunehmen, dass eine zu erwartende Nachjustierung der Nutzungen im Konflikt zum geltenden Baurecht steht. Der Abstimmungsbedarf mit den zuständigen Ämtern zur Nutzungskonzeption/ Storytelling erscheint hoch, aber lösbar.

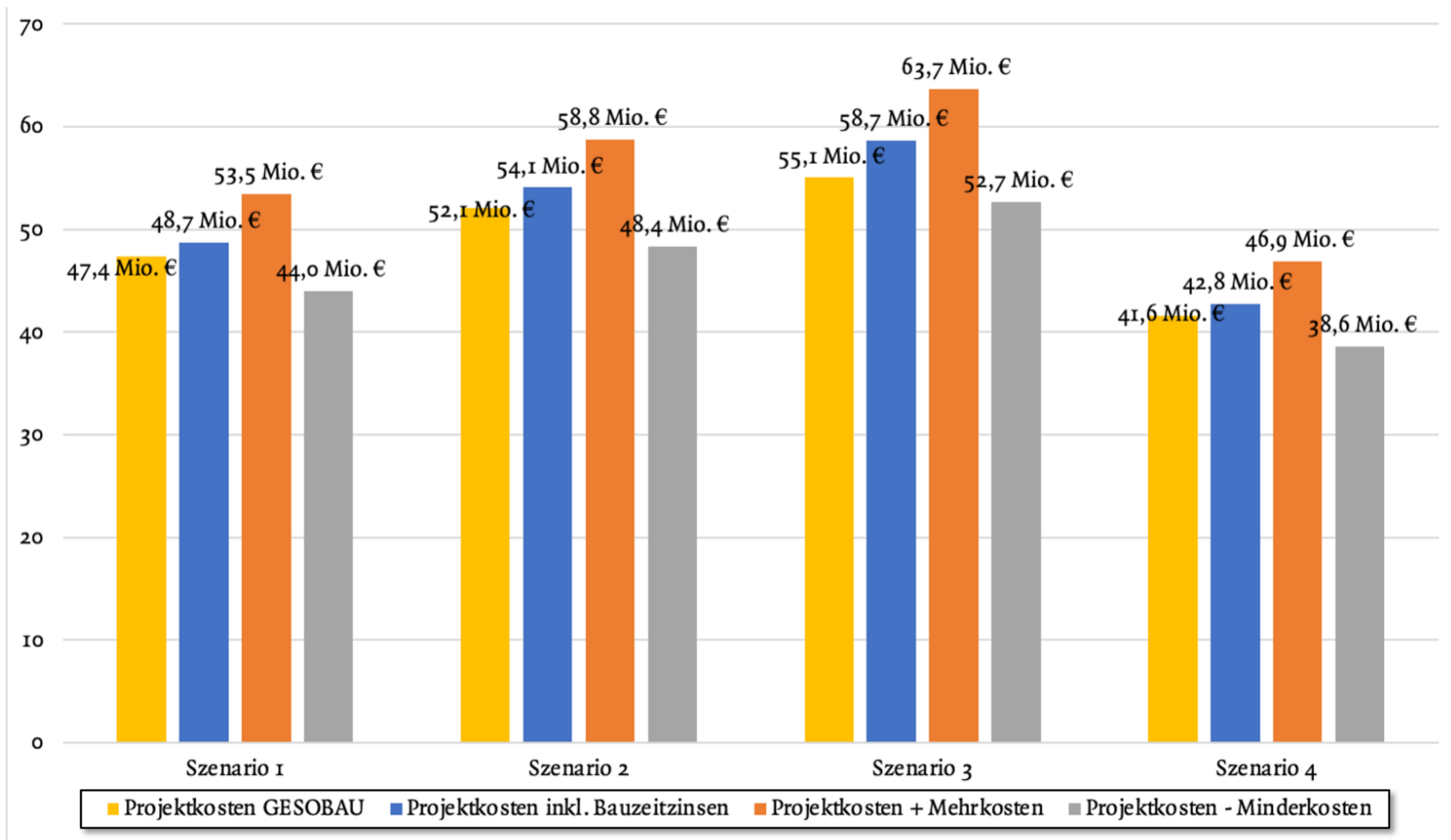


3.4 WIRTSCHAFTLICHKEITS- BETRACHTUNG

GRUNDLAGEN

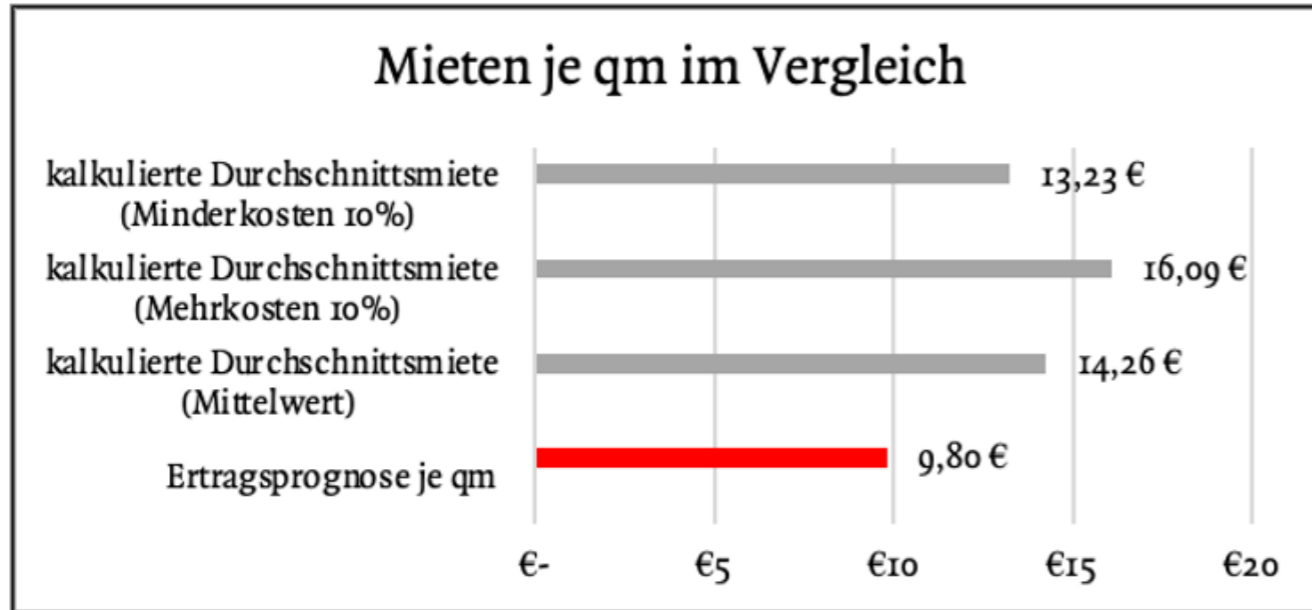
- Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Eckdaten wurde eine Kalkulation mit folgende Annahmen angestellt:
 - Nutzungsdauer/ Abschreibung: 50 Jahre/ 2,0%
 - Instandhaltung 10,28 EUR/qm (II. BV)
 - Verwaltung: 0,25% der Projektkosten
 - Leerstandsrisiko: 2,5% der Nutzfläche (ca. 300 qm)
 - Fremdfinanzierungsanteil: 70 % zu anfänglich 2,0% p.a.
 - Verzinsung des Eigenkapitals: 1,5% p.a.
 - Bauzeit (gemittelt): 2,0 Jahre
- Aufgrund der Einbringung des Grundstücks in die Gesellschaft verbunden mit Fördermaßnahmen seitens der Gesellschaft wurde der Grundstückswert bei der Kalkulation nicht berücksichtigt.
- Aufgrund des noch frühen Projektstadiums wurde eine Spreizung des Kostenrahmens vorgenommen, um Projektchancen und -risiken mit ihren wirtschaftlichen Auswirkungen abzubilden:
 - Mehrkosten in Höhe von 10% (bspw. erhöhte Denkmalschutzauflagen, die Statik oder den Brandschutz, Einsatz höherwertiger Baustoffe/ Infrastruktur, Nachfragemarkt),
 - Minderkosten in Höhe von 10% (bspw. kostengünstigere Baumaterialien/Infrastruktur, Angebotsmarkt)
- Es wird ferner angenommen, dass vor allem in den ersten Jahren Marketingkosten anfallen, die wirtschaftlich nicht auf die MieterInnen umgelegt werden können.
- Die mittelfristige Erfolgsrechnung berücksichtigt eine jährliche Indexierung von 1,5% sowie Mietanhebungen von 5% alle 3 Jahre.

PROJEKTKOSTEN IM VERGLEICH

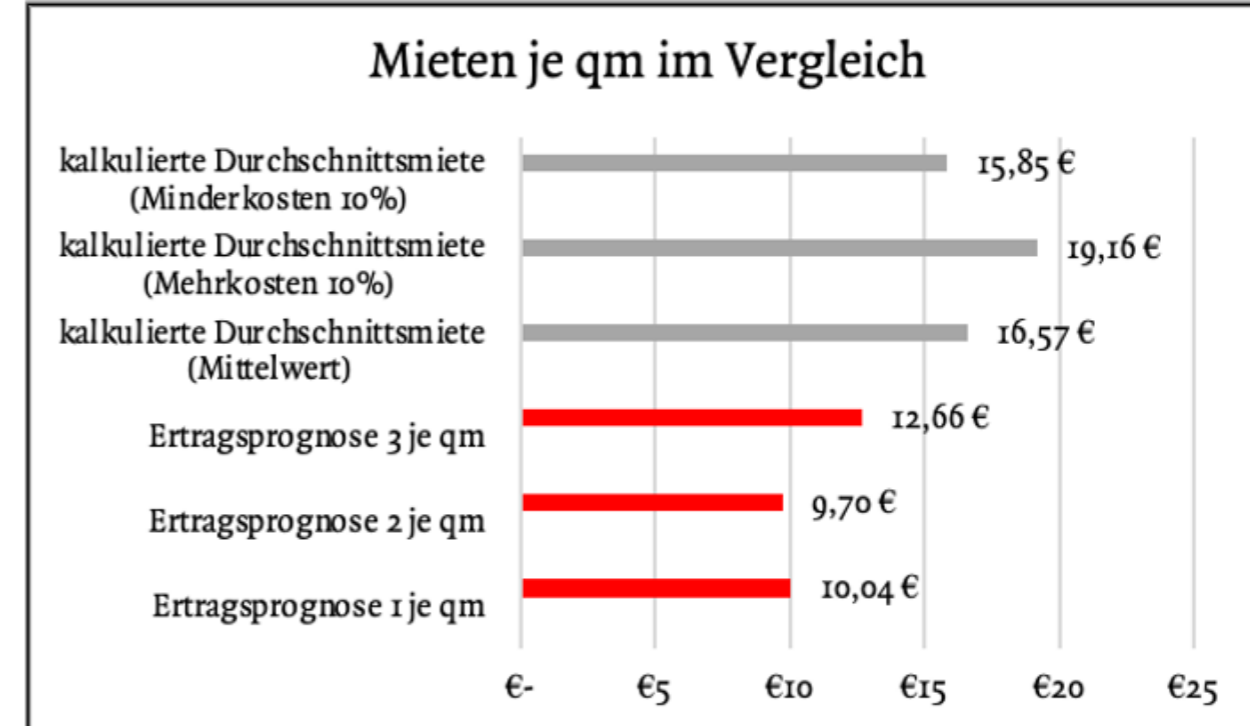


SZENARIEN MIETEN

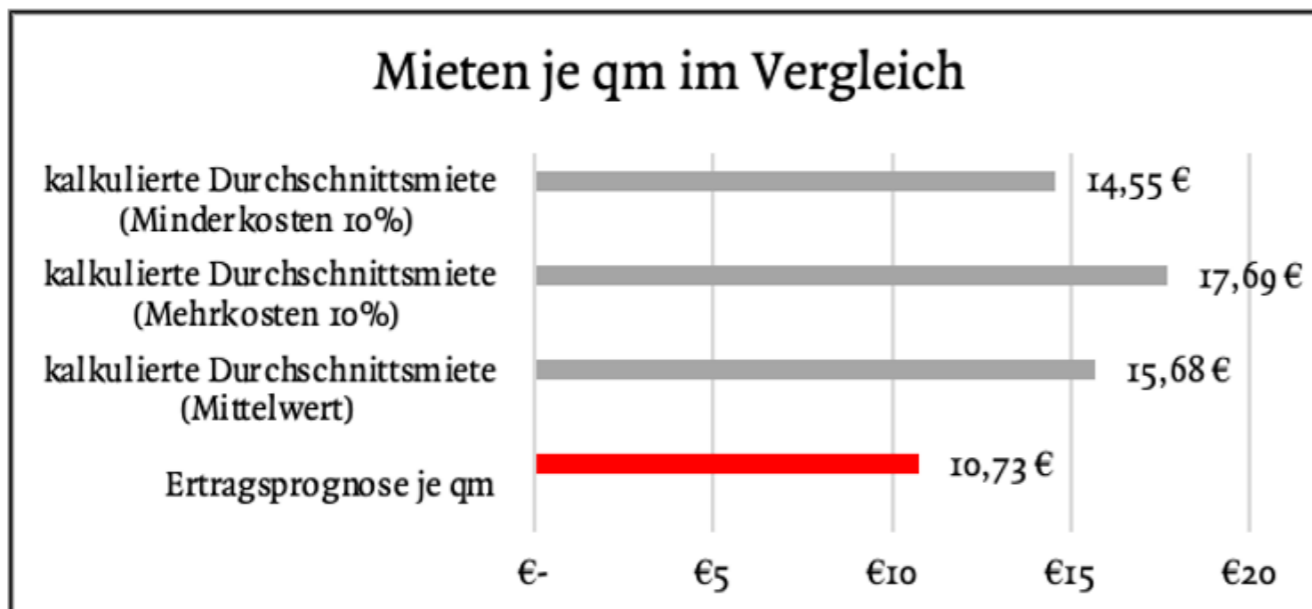
Szenario 1



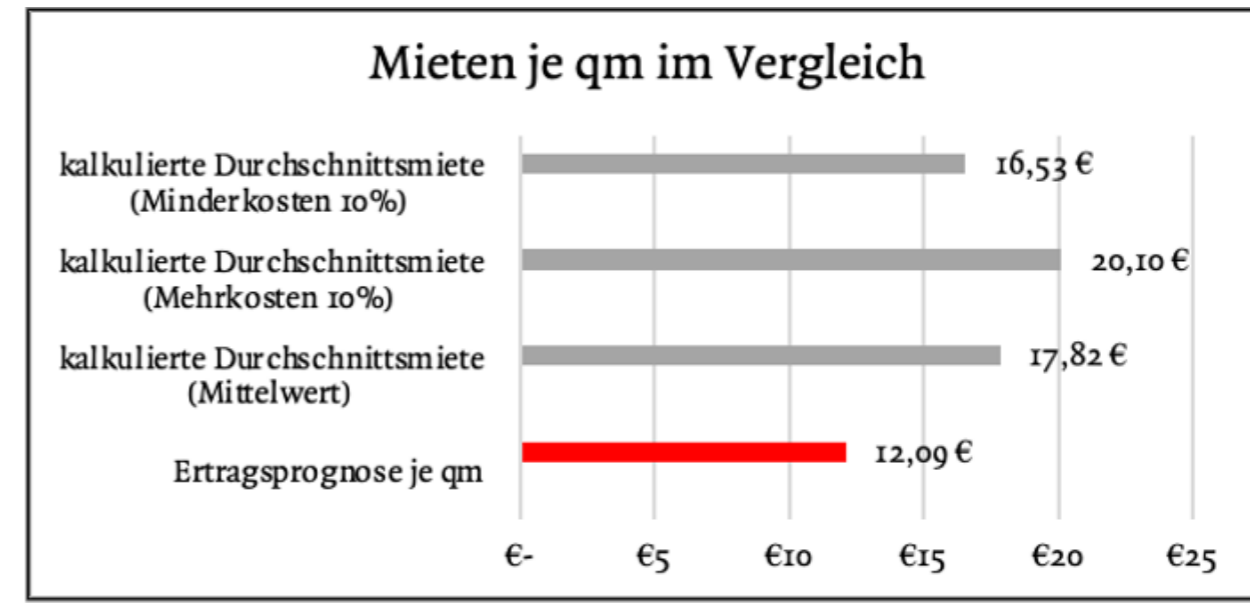
Szenario 3



Szenario 2

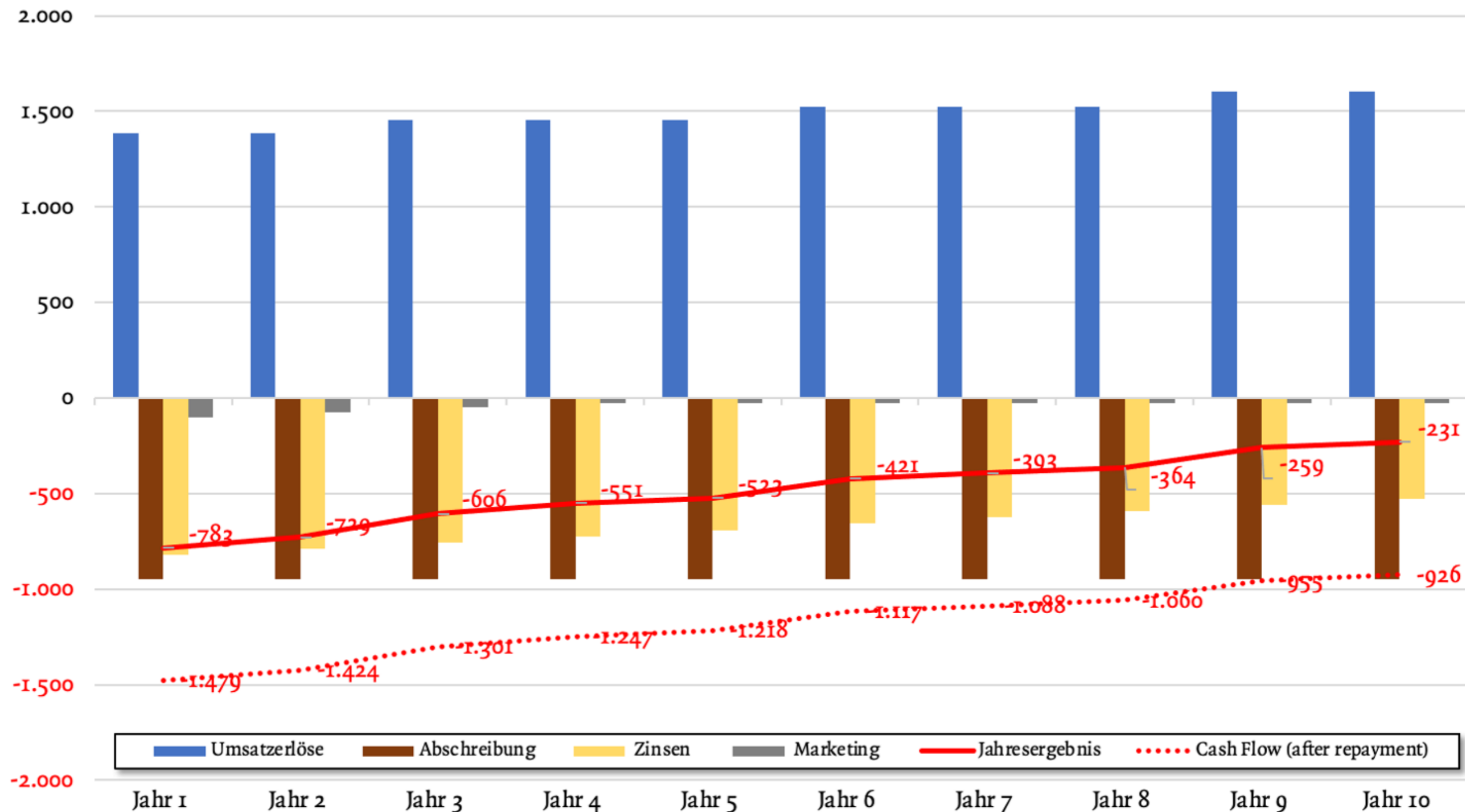


Szenario 4



WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

(exemplarisch am Szenario I)



FAZIT WIRTSCHAFTLICHKEIT (1)

- Isoliert betrachtet wird das Vorhaben langfristig negative Ergebnisse und Cash Flows in beträchtlicher Höhe erzeugen. In diesem Zusammenhang wären evtl. mögliche handelsrechtliche Konsequenzen zu prüfen (Aktivierungsfähigkeit).
- Das Vorhaben ist bei Quartiersbetrachtung nur dann wirtschaftlich tragfähig, wenn anderer Ergebnisträger ausreichende Gewinne und Liquidität erzeugen.
- Zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit sollten die Kostenschätzungen auf Einsparpotenziale untersucht werden. Es wäre zu prüfen, ob der Teilausbau auf ein Minimum zurückgefahren werden könnte (veredelter Rohbau).
- Einer möglichen Kostensenkung durch Reduzierung der Vermieterleistungen steht derzeit das Finanzierungsrisiko auf der Mieter*innenseite gegenüber.
 - Mittelfristig Zurückhaltung der Banken bei Fremdfinanzierungen von KMU.
 - Mieter*innendarlehen seitens GESOBAU denkbar und machbar?
 - Verwerfungen der Pandemie dürften bei Fertigstellung bis 2024 überwunden sein.

FAZIT WIRTSCHAFTLICHKEIT (2)

- Die Umsetzung des Vorhabens sollte erst dann in Angriff genommen werden, wenn eine hinreichende Vermietungsquote (70-80%) erreicht werden konnte.
 - Derzeitiger Planungsstand ausreichend für die Vermarktungsstrategie
 - Beginn der Ausführungsplanung erst nach Erreichen der Vermietungsquote
- Mit Blick auf die wirtschaftlichen Eckdaten wäre eine abschnittsweise Durchführung des Vorhabens ratsam, um die Konzeption entlang der Vermarktungsaktivitäten ggf. nachjustieren zu können. Folgende Faktoren haben Einfluss auf die Auswahl:
 - Erwartungshaltung des Bezirks und des Denkmalschutzes
 - Anfängliche Nutzungsschwerpunkte (Projektionsfläche Stadtgut)
 - 1. BA: Gutshaus, Neubau 1, Schafstall, Schmiede oder Teile davon
 - Investitionsvolumen: ca. 19,0 Mio. €
 - Reduzierung des wirtschaftlichen Risikos
 - Nähe zum neuen Wohnquartier herstellen
 - 1. BA: Projektionsraum für die Weiterentwicklung des Stadtgutes
 - Wirtschaftlichkeit optimieren
 - Kosten prüfen (notwendig, sinnvoll, nice to have)
 - Fördermöglichkeiten prüfen

4. Nachfrage- und Angebotssituation, Einkommensverhältnisse

KULTUR & FREIZEIT

Wie plausibel passen die Perspektivthemen “Kultur und Freizeit” auf die aktuellen Haushaltstypen im Umfeld des Stadtgut Hellersdorfs?

	Typ Single	Typ Alleinerziehend	Typ Familie (gering)	Typ Familie (mittel)	Paar (ohne Kind)	Typ Senior/in
Kultur (Gastro+)	sehr plausibel	sehr plausibel	nicht plausibel	eher plausibel	eher plausibel	wenig plausibel
Kultur (Kunst)	eher plausibel	eher plausibel	präzisere Prüfung nötig	präzisere Prüfung nötig	sehr plausibel	sehr plausibel
Kultur (Events)	eher plausibel	sehr plausibel	präzisere Prüfung nötig	präzisere Prüfung nötig	eher plausibel	sehr plausibel
Freizeit (indoor)	sehr plausibel	präzisere Prüfung nötig	präzisere Prüfung nötig	präzisere Prüfung nötig	sehr plausibel	wenig plausibel
Freizeit (outdoor)	sehr plausibel	sehr plausibel	sehr plausibel	eher plausibel	präzisere Prüfung nötig	wenig plausibel
Freizeit (Werkstatt)	sehr plausibel	sehr plausibel	präzisere Prüfung nötig	sehr plausibel	sehr plausibel	eher plausibel

nicht plausibel

wenig plausibel

präzisere Prüfung nötig

eher plausibel

sehr plausibel

Quellen: Grundlagen für ein Bewirtschaftungskonzept Stadtgut Hellersdorf, Gesobau 2017 sowie NUTZER- UND BETREIBERKONZEPT GUT HELLERSDORF, Drees und Sommer 2019

GEWERBE, DIENSTLEISTUNGEN & HANDEL

Wie plausibel passen die Perspektivthemen “Gewerbe, haushaltsnahe Dienstleistungen und B-Plan-konformer Handel” auf die aktuellen Haushaltstypen im Umfeld des Stadtgut Hellersdorfs?

	Typ Single	Typ Alleinerziehend	Typ Familie (gering)	Typ Familie (mittel)	Paar (ohne Kind)	Typ Senior/in
Büro	sehr plausibel	sehr plausibel	nicht plausibel	wenig plausibel	sehr plausibel	nicht plausibel
Coworking	sehr plausibel	sehr plausibel	präzisere Prüfung nötig	eher plausibel	sehr plausibel	nicht plausibel
Auto-Werkstatt	eher plausibel	eher plausibel	eher plausibel	eher plausibel	eher plausibel	eher plausibel
Handel (Apoth.)	sehr plausibel	sehr plausibel	sehr plausibel	sehr plausibel	sehr plausibel	sehr plausibel
Handel („Bike“)	eher plausibel	eher plausibel	eher plausibel	sehr plausibel	eher plausibel	eher plausibel
Handel (Essen)	eher plausibel	präzisere Prüfung nötig	präzisere Prüfung nötig	eher plausibel	sehr plausibel	eher plausibel

nicht plausibel

wenig plausibel

präzisere Prüfung nötig

eher plausibel

sehr plausibel

Quellen: Grundlagen für ein Bewirtschaftungskonzept Stadtgut Hellersdorf, Gesobau 2017 sowie NUTZER- UND BETREIBERKONZEPT GUT HELLERSDORF, Drees und Sommer 2019

DIENSTLEISTUNGEN & HANDEL

Wie plausibel passen die Perspektivthemen “haushaltsnahe Dienstleistungen und B-Plan-konformer Handel” auf die aktuellen Haushaltstypen im Umfeld des Stadtgut Hellersdorfs?

	Typ Single	Typ Alleinerziehend	Typ Familie (gering)	Typ Familie (mittel)	Paar (ohne Kind)	Typ Senior/in
Bäcker	sehr plausibel	sehr plausibel	sehr plausibel	sehr plausibel	sehr plausibel	sehr plausibel
Bioladen	eher plausibel	präzisere Prüfung nötig	präzisere Prüfung nötig	eher plausibel	eher plausibel	präzisere Prüfung nötig
Apotheke	sehr plausibel	sehr plausibel	sehr plausibel	sehr plausibel	sehr plausibel	sehr plausibel
Kiosk	eher plausibel	eher plausibel	eher plausibel	eher plausibel	eher plausibel	eher plausibel
Tele-Shop	eher plausibel	eher plausibel	eher plausibel	eher plausibel	eher plausibel	eher plausibel
Reha- bedarf	nicht plausibel	nicht plausibel	nicht plausibel	nicht plausibel	nicht plausibel	sehr plausibel

nicht plausibel

wenig plausibel

präzisere Prüfung nötig

eher plausibel

sehr plausibel

Quellen: Grundlagen für ein Bewirtschaftungskonzept Stadtgut Hellersdorf, Gesobau 2017 sowie NUTZER- UND BETREIBERKONZEPT GUT HELLERSDORF, Drees und Sommer 2019

FAZIT NACHFRAGE & ANGEBOT

- Bisher formulierte Kulturangebote werden als passend bewertet, müssen aber im Verlauf präzisiert werden, da sie nicht auf einkommensschwache Haushaltstypen ausgerichtet sind.
- Insbesondere einkommensschwache Haushaltstypen haben gegenüber den geplanten Funktions- und Nutzungsangebote ungenaue Nutzungschancen und fehlende Ressourcen zur Nutzung der identifizierbaren Angebote.
- Die große Spannbreite an VertreterInnen aus jungen sowie aus älteren Haushaltstypen erfordert klar erkennbar gespreizte Nutzungsprofile: thematisch, nutzerzentriert sowie bezahlbar. Diese ist aktuell noch nicht erkennbar.
- Fokussiertere Nutzungs- und Spezialbedarfe (z.B. Indoor-Sport oder Reha-Bedarfe) erfahren perspektivisch hohe Nachfrage, sind aber auf wenige Haushaltstypen abgestellt.

WEITERE FRAGEN

- Wieviel können die Haushalte im Bezirk Hellersdorf-Marzahn durchschnittlich für Freizeit, Kultur und Unterhaltung pro Monat ausgeben?
- Wie stellt sich die durchschnittliche Ausgabehöhe von Bezirk Hellersdorf-Marzahn im Vergleich zu anderen Bezirken dar?
- Welche Ausgaben weisen Teilgruppen im Bezirk Hellersdorf-Marzahn auf?

Generelle Zielfrage

- Ist die (anteilige) Nachfrage aus dem Stadtteil Hellersdorf und dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf sowie Berlin ausreichend, um die Renditeerwartungen von Räumen für “Freizeit, Kultur und Unterhaltung” auf dem Stadtgut im Verbund zu rechtfertigen?

MONATLICHE AUSGABEN IM VERGLEICH

Ausgaben für Freizeit, Kultur und Unterhaltung pro Monat im Bezirk Marzahn-Hellersdorf sowie in Vergleichsbezirken

		Gesamtberlin	Bezirk Marzahn-Hellersdorf	Bezirk Lichtenberg	Bezirk Spandau	Bezirk Mitte
Gesamteinwohner*innen		3.669.491	296.967	290.293	245.197	356.506
Gesamthaushalte		1.834.746	135.000	159.600	121.100	178.253
mittleres monatliches Haushaltsnettoeinkommen in Euro	<i>pro Haushalt</i>	2.025,00	1.975,00	1.925,00	1.900,00	1.850,00
	<i>Gesamtbezirk</i>	3.715.359.637,50	266.625.000,00	307.230.000,00	230.090.000,00	329.768.050,00
monatliche private Konsumausgaben in Euro	<i>pro Haushalt</i>	1.559,25	1.520,75	1.482,25	1.463,00	1.424,50
	<i>Gesamtbezirk</i>	2.860.826.920,88	205.301.250,00	236.567.100,00	177.169.300,00	253.921.398,50
monatliche Ausgaben für Freizeit, Kultur und Unterhaltung in Euro	<i>pro Haushalt</i>	171,52	167,28	163,05	160,93	156,70
	<i>Gesamtbezirk</i>	314.690.961,30	22.583.137,50	26.022.381,00	19.488.623,00	27.931.353,84

Quellen: Statistische Bericht Berlin sowie Bezirk Marzahn-Hellersdorf 2019

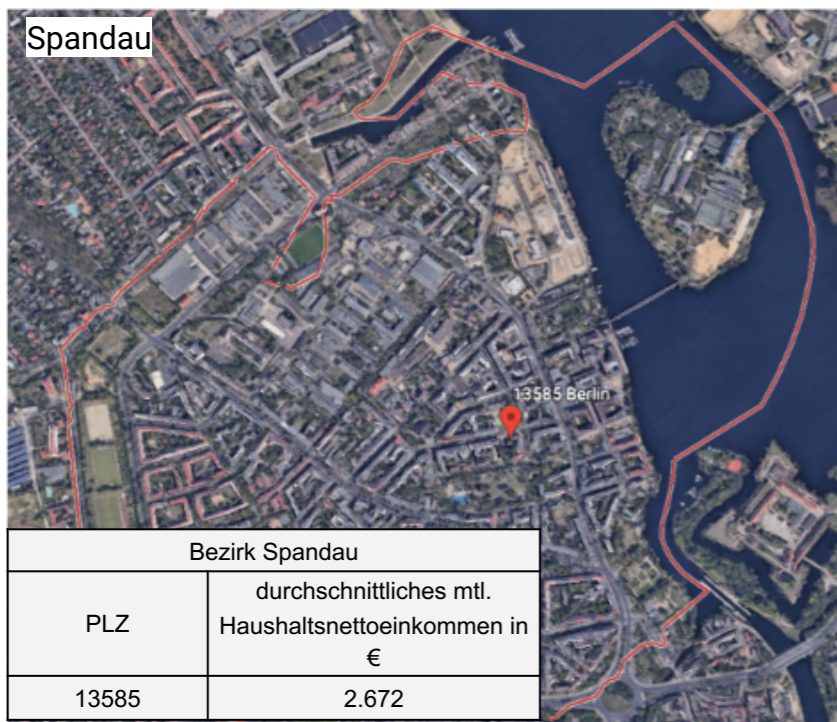
Vergleich der Haushaltseinkommen mit ausgewählten vergleichbaren Berliner Bezirken



Raumtyp: hauptsächlich Großwohnsiedlungen, ein kleiner Teil Einfamilienhaussiedlung



Raumtyp: hauptsächlich Großwohnsiedlungen, kleinere Teile Einfamilienhaussiedlungen, Grünfläche



Raumtyp: Großwohnsiedlungen, Industrie



Raumtyp: hauptsächlich Großwohnsiedlung, ein Teil Einfamilienhaussiedlung, Grünflächen

STRUKTUR UND VERTEILUNG

Struktur und Verteilung der Haushaltstypen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf

Anteile der Haushaltstypen an Gesamthaushalten				
<i>Haushaltstyp:</i>	Anteile Bezirk Marzahn-Hellersdorf		Anteile Stadtteil-Hellersdorf	
	<i>Anzahl:</i>	<i>Prozentanteil:</i>		<i>Absolut:</i>
Gesamthaushalte:	135.000	100%		41.055
Haushaltstyp Familie:	25.300	19%		7.694
Haushaltstyp Alleinerziehende:	12.200	9%		3.710
Haushaltstyp Singles:	61.300	45%		18.642
Haushaltstyp Paare ohne Kinder	36.200	27%		11.009
Merkmal	Prozentualer Anteil an gesamten monatlichen Konsumausgaben			
Freizeit, Unterhaltung & Kultur	11,00%			

STRUKTUR UND VERTEILUNG

Haushaltsnettoeinkommen Stadtteil Hellersdorf nach Haushaltstypen		Struktur und Verteilung der Haushaltstypen im Bezirk		
Haushaltstyp		monatliches Haushaltsnettoeinkommen in €		Median monatliches Haushaltsnettoeinkommen in €
Familie	<i>Mittelstand</i>	3.500		2.350
	<i>Einkommensschwach</i>	1.200		
Alleinerziehende	<i>Mittelstand</i>	2.047		1.624
	<i>Einkommensschwach</i>	1.200		
Singles	<i>Mittelstand</i>	1.500		1.175
	<i>Einkommensschwach</i>	850		
Paare ohne Kinder	<i>Mittelstand</i>	3.404		2.427
	<i>Einkommensschwach</i>	1.450		
		Anteile Bezirk Marzahn-Hellersdorf		Anteile Stadtteil-Hellersdorf
<i>Haushaltstyp:</i>		<i>Anzahl:</i>	<i>Prozentanteil:</i>	
			<i>Absolut:</i>	
Gesamthaushalte:		135.000	100%	
Haushaltstyp Familie:		25.300	19%	
Haushaltstyp Alleinerziehende:		12.200	9%	
Haushaltstyp Singles:		61.300	45%	
Haushaltstyp Paare ohne Kinder		36.200	27%	

Quellen: Statistische Bericht Berlin sowie Bezirk Marzahn-Hellersdorf 2019

STRUKTUR UND VERTEILUNG

Darstellung der Verteilung des Haushaltsnettoeinkommens im Bezirk Marzahn-Hellersdorf

Bezirk Marzahn Hellersdorf		Stadtteil Hellersdorf	
PLZ	durchschnittliches mtl. Haushaltsnettoeinkommen in €	PLZ	durchschnittliches mtl. Haushaltsnettoeinkommen in €
12555	3.145	12619	2.498
12619	2.498	12621	4.328
12621	4.328	12627	2.413
12623	4.340	12629	2.370
12627	2.413	Median:	2.456
12629	2.370		
12679	2.546		
12681	2.832		
12683	4.007		
12685	2.980		
12687	2.653		
12689	2.412		
Medianwert:	2.743		

einkommensschwächste PLZ

PLZ über dem Berliner Durchschnitt

HAUSHALTSAUSGABEN

Ausgaben für Freizeit, Kultur und Unterhaltung pro Monat im Bezirk Marzahn-Hellersdorf pro Haushaltstyp (2019)

Haushaltstyp	Verfügbares Netto-Einkommen / Monat für den Bereich Freizeit/Unterhaltung/Kultur in Euro pro Haushalt	Kumuliertes Netto-Einkommen / Monat für den Bereich Freizeit/Unterhaltung/Kultur in Euro pro Haushalt
Familie Mittelstand	296	1.605.040
Familie schwach	102	2.021.193
Alleinerziehend Mittel.	176	460.284
Alleinerziehend schwach	92	886.042
Single Mittel.	139	1818.183
Single schwach	79	3.784.199
Paare ohne Kind Mittel.	367	2.842.698
Paare ohne Kind schwach	156	4.447.520

Quellen: Statistische Bericht Berlin sowie Bezirk Marzahn-Hellersdorf 2019

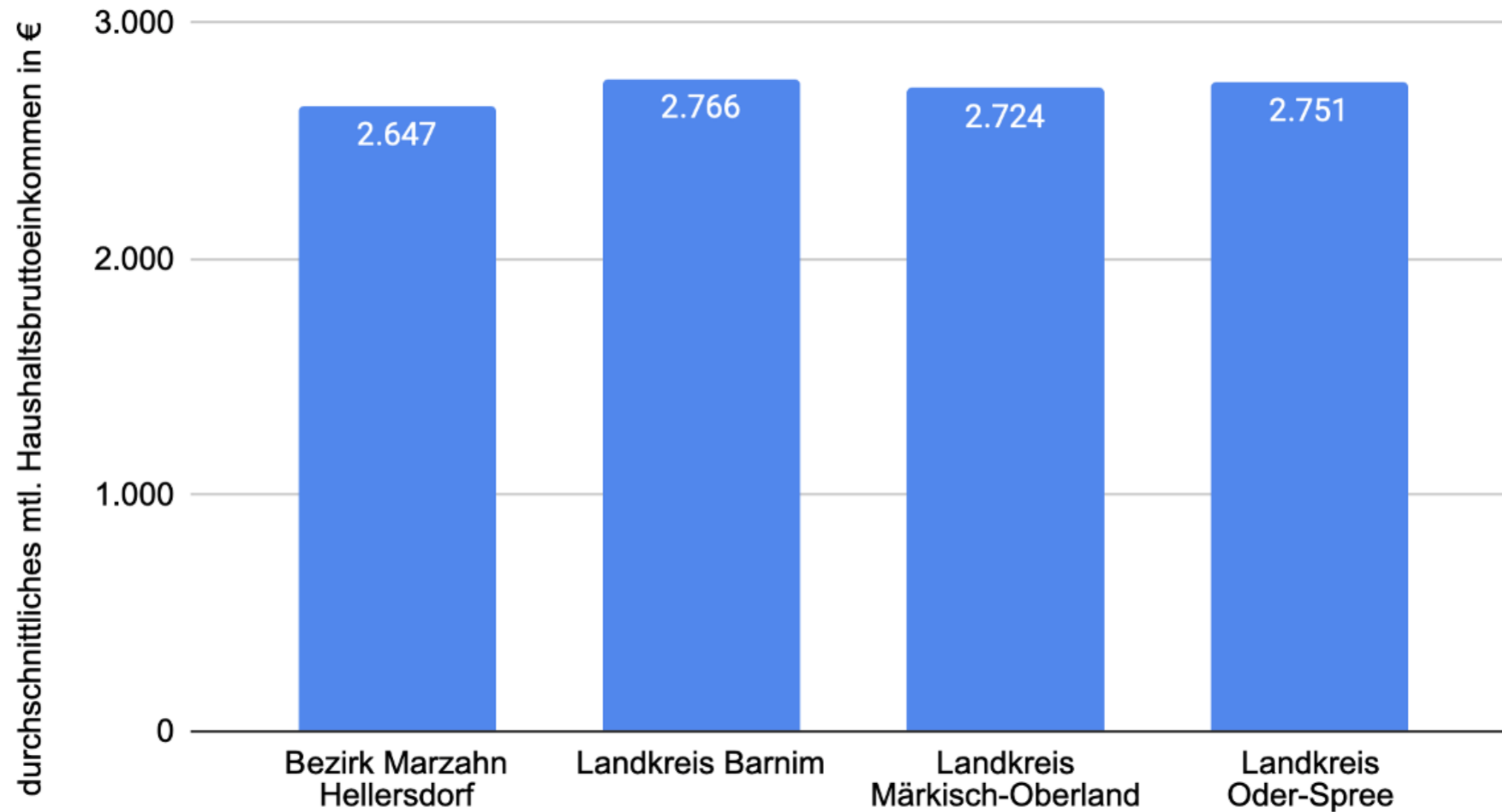
Vergleich der Haushaltseinkommen mit ausgewählten Brandenburger Landkreisen

Durchschnittliches jährliches Haushaltseinkommen (netto) der Landkreise in €

	Barnim	Veränderung zum Vorjahr in %	Märkisch-Oberland	Veränderung zum Vorjahr in %	Oder-Spree	Veränderung zum Vorjahr in %
2016	19.546	4%	19.350	4,6%	18.973	3,6%
2017	20.186	4,3%	20.136	4,7%	20.015	4,3%
2018	20.779	3,9%	20.684	3,4%	20.685	3,3%
Entwicklung:		positiv		positiv		positiv
	Bezirk Marzahn Hellersdorf		Landkreis Barnim		Landkreis Märkisch-Oberland	Landkreis Oder-Spree
durchschnittliches mtl. Haushaltsbruttoeinkommen in €	2.647		2.766		2.724	2.751

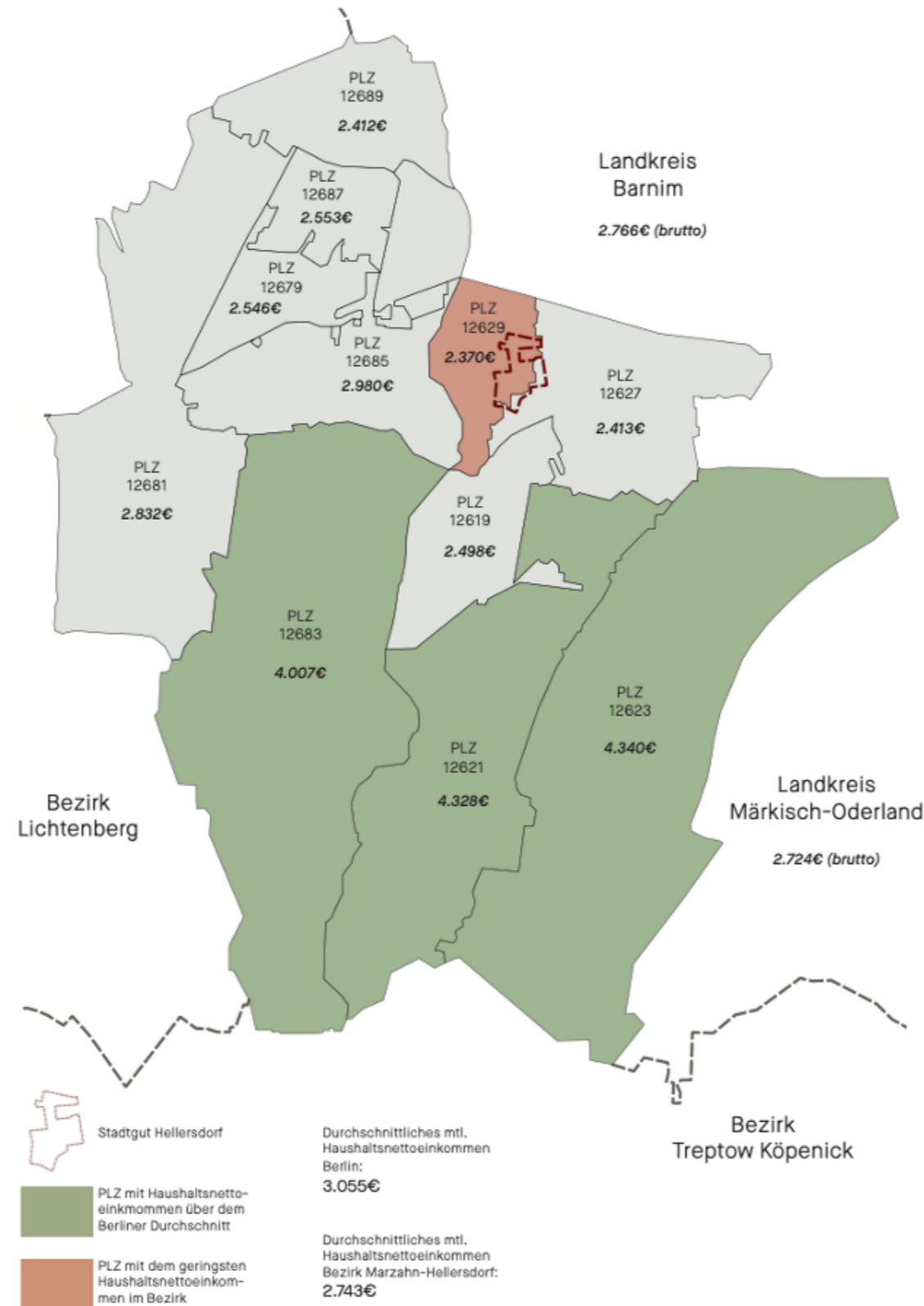
Vergleich der Haushaltseinkommen mit ausgewählten Brandenburger Landkreisen

durchschnittliches mtl. Haushaltsbruttoeinkommen in €



Quellen: Statistische Bericht Berlin und Brandenburg sowie Bezirk Marzahn-Hellersdorf 2016-2019

Vergleich der Haushaltseinkommen mit ausgewählten Brandenburger Landkreisen



Zusammenfassung der Haushaltsanalyse

- Die monatlichen Haushaltsnettoeinkommen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf sind nicht einheitlich unterdurchschnittlich.
- Im Stadtteil Hellersdorf gibt es starke Spreizungen der monatlichen Haushaltsnettoeinkommen
- Die monatlichen Haushaltsnettoeinkommen des Bezirks Marzahn-Hellersdorf liegen im Verhältnis zu räumlich vergleichbaren Bezirken (Stichwort: Großwohnsiedlungen) im Mittelfeld. Im Vgl. zu Berlin sind sie jedoch unterdurchschnittlich.
- Einige Haushaltstypen im Stadtteil Hellersdorf sind stark unterdurchschnittlich und eindeutig von Armut bedroht.
- Die dabei erkennbaren haushaltsbezogenen Ausgabemöglichkeiten für “Freizeit, Unterhaltung und Kultur” sind sehr schwach.
- Der Vergleich mit den brandenburgischen Landkreisen ist ermutigend, da diese seit mehreren Jahren konstant wachsende Haushaltseinkommen aufweisen,
- Die brandenburgischen Umgebungslandkreise zeigen zudem, dass sie auf einem (im Verhältnis zu Marzahn-Hellersdorf) überdurchschnittlichen Niveau wachsen
- Sie stellen somit eine relevante Nachfragegröße für das Stadtgut Hellersdorf dar.



AKTUELL

BEZIRK

BAUEN

WIRTSCHAFT

SHOPPING

MARKT

THEMEN

RECHT

KULTUR

LEBEN



AKTUELL



Musikalischer Adventskalender der Bundespolizei

Redaktion

🕒 29. November 2020



Stardesigner Joop entwirft Geschenke für ALDI

Redaktion

🕒 28. November 2020

Landesseilbahngesetz an neue EU-Regelungen angepasst

Redaktion

🕒 26. November 2020

Berlin gründet neue Landesanstalt für Schienenfahrzeuge

Redaktion

🕒 25. November 2020

Berlin: die digitale Akte kommt!

Redaktion

🕒 23. November 2020

Armutquote steigt auf neuen Rekordwert

Redaktion

🕒 20. November 2020

ARCHIV

Monat auswählen



SHOPPING NEWS

Home > Kiezkultur

Kiezkultur



ANGEBOTSSITUATION

Angebotssituation “Kommunale Kulturstandorte, Kunst und Kultur- und Kreativwirtschaft” im Bezirk

- Haushaltsknappheit bei wachsender Bevölkerung schränkt Handlungsfähigkeit ein
- “Fortwährendes Überangebot” durch “staatliche Zuwendungen, Antragsökonomien und ehrenamtliche Projektstrukturen” (“Projektitis”) führt zu wenig flexibler Situation im Bezirk
- Möglichkeiten für freie Künstlerinnen, kreative Akteure und Träger eingeschränkt
- Kiezorientierung und “Reparaturarbeit” durch lokale Quartiersmanagements ist kulturplanungspolitisch nicht der einzig richtige Weg
- Welche paradigmatische Vorreiterrolle können “Cindy aus Marzahn”, das Festival “114 über Marzahn” oder die Bands “Wapani & Band Marzahn” zukünftig für die Aktivierung des Stadtguts spielen?

Quellen: Gespräche mit Kulturakteuren, Recherche “Marzahn-Hellersdorf Zeitung”, Tagesspiegel sowie verschiedene Bericht des Bezirksamt zur Fragen von Kultur, Kreativwirtschaft und Kiezkultur sowie Quartiersmanagement

FAZIT NACHFRAGE & ANGEBOT

Zwischenfazit der Nachfrage- und Angebotssituation von “Kultur, Freizeit und Unterhaltung” (Plausibilitätsprüfung)

- Der Bezirk hat ein unterdurchschnittliches Ausgabenniveau für “Kultur, Freizeit und Unterhaltung”
- Der hohe Anteil an einkommensschwachen Haushaltstypen weist auf schwache Neigungen, Möglichkeiten und Ausgabeoptionen für “Kultur, Freizeit und Unterhaltung”.
- Im Verbund mit der skizzierten Angebotssituation von Kunst, kultur- und kreativwirtschaftlichen Angeboten sowie der Kulturfördersituation (Kiez und Quartiersfokus) zeigt sich, dass wenig inspirierende Beispiele zu identifizieren sind. Diese gaben wenig Anlass für ein positives Nachfrage- und Ausgabeverhalten für “Kultur, Freizeit und Unterhaltung”.
- Das Stadtgut Hellersdorf hat das Potenzial die Angebotslücke im Bereich Kultur- und Kreativwirtschaft zu schließen.
- Die untersuchten brandenburgischen Landkreise weisen ein höheres Niveau des Haushaltseinkommen sowie ein kontinuierliches Wachstum (“Speckgürtel”) als Marzahn-Hellersdorf auf und sind somit eine relevante Größe für Nachfragesituationen des Stadtgut Hellersdorf.

5. ERGÄNZENDE UNTERSUCHUNGEN



5.1 BENCHMARKING VERGLEICHBARER STANDORTE

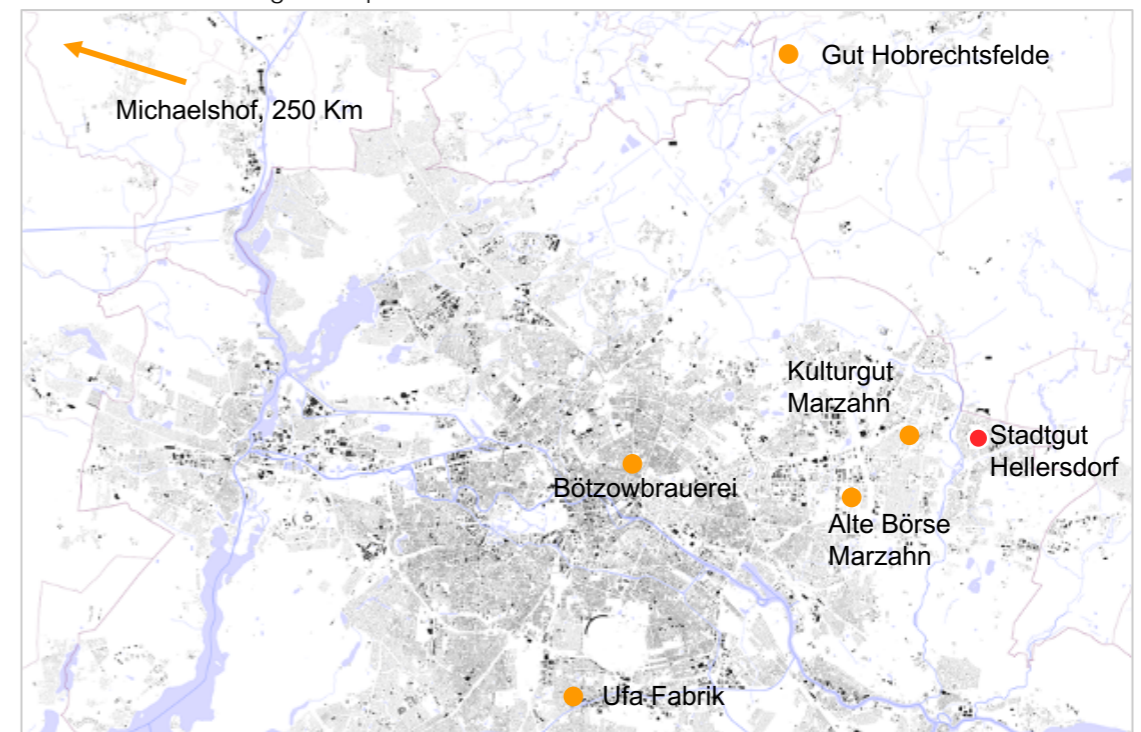
AUSWAHL DER STANDORTE

Hauptanliegen der Benchmark-Untersuchung ist es, Standorte zu untersuchen, die Ableitungen für die Entwicklung des Stadtgut Hellersdorf zulassen. Bei der Auswahl der Standorte waren uns die folgenden Kriterien besonders wichtig:

- A. Überwiegend B-Plan-Konforme Nutzungen (Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung, Kultur, Jugend und Freizeiteinrichtungen)
- B. Besonders inspirierende Orte mit einer interessanten Nutzungsmischungen
- C. Vergleichbarkeit in ihrer architektonischen Struktur – also historische Gebäudestrukturen, Denkmalschutz, etc.
- D. Vergleichbarkeit bzgl. der sozialräumlichen Gegebenheiten der umgebenden Lebenswelt

Standort	Kriterien ✓
Gut Hobrechtsfelde, Hobrechtsfelde*	A, B, C
Alte Börse Marzahn, Berlin*	A, C, D
Kulturgut Marzahn, Berlin*	A, C, D
Bötzowbrauerei, Berlin	A, C
Ufa Fabrik, Berlin	A, B, C
Michaelshof, Wendland	A, B, C

*Ebenfalls in Nutzungskonzeption von Drees & Sommer betrachtet



GUT HOBRECHTSFELDE

Steckbrief

Beschreibung: Ehem. Stadtgut & Rieselfeld an der Berliner Stadtgrenze, heute entspanntes Ausflugsziel für Familien aus dem Berliner Zentrum.

Nutzungen: Biergarten, Ponyhof, Veranstaltungsflächen, und Dauerausstellung

So genutzt seit: 2013, schrittweise Entwicklung

Betrieb: Genossenschaftlich (nach Verkauf des Dorfs durch GESOBAU AG unter Ausschluss klassischer Investoren) bzw.

über den die Flächen in Berliner hat.

Grundfläche:



GUT HOBRECHTSFELDE

Erkenntnisse

- Nachfrage nach innenstadtnaher Naherholung groß
- Kombination aus Naturerfahrung und Bio-Gastronomie ist noch selten im Berliner Norden und Osten
- viel freier und einsehbarer Raum ohne Autoverkehr schafft Aufenthaltsqualität für Kinder und dadurch auch Erwachsene
- besonders atmosphärische Orte entstehen häufig durch engagierte Communities. Um eine solche Community zu gewinnen sind alternative Vergabeansätze (wie in diesem Fall ein Verkauf der GESOBAU AG an die Genossenschaft unter Ausschluss von klassischen Investoren) und alternative Wertschöpfungsketten förderlich.



ALTE BÖRSE MARZAHN

Steckbrief

Beschreibung:
historische
Magerviehhofs
und Gastronomie zu
Braustube
Veranstaltungsräume,
darin Platz. Die
Kultur- und
überbezirkliches Publikum
nicht aufgegangen.
konzeptuellen
"Alte Börse Marzahn"

Seit 2012 gibt es Bemühungen die
Viehbörse des ehemaligen
erfolgreich mit Kultur, Events
betreiben. Zuletzt fanden eine
mit Biergarten, ein Klub,
Braukurse, Kino und Kultur
Idee einer großen privaten
Eventlocation, die ein
angelockt ist allerdings bislang
Nach mehreren Ver
Neuorientierungen
seit Ende 2019 zur

Nutzungen:
Braukurse

Braustube mit Biergarten, Klub
Veranstaltungsräume

So genutzt von:

2012 – 2019

Betrieb:

Privat

Grundfläche:

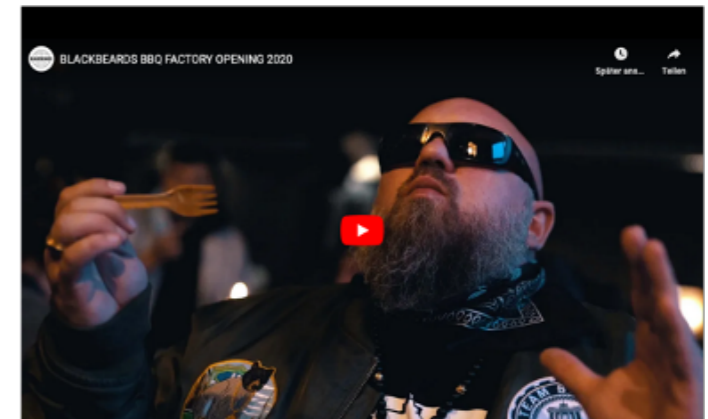
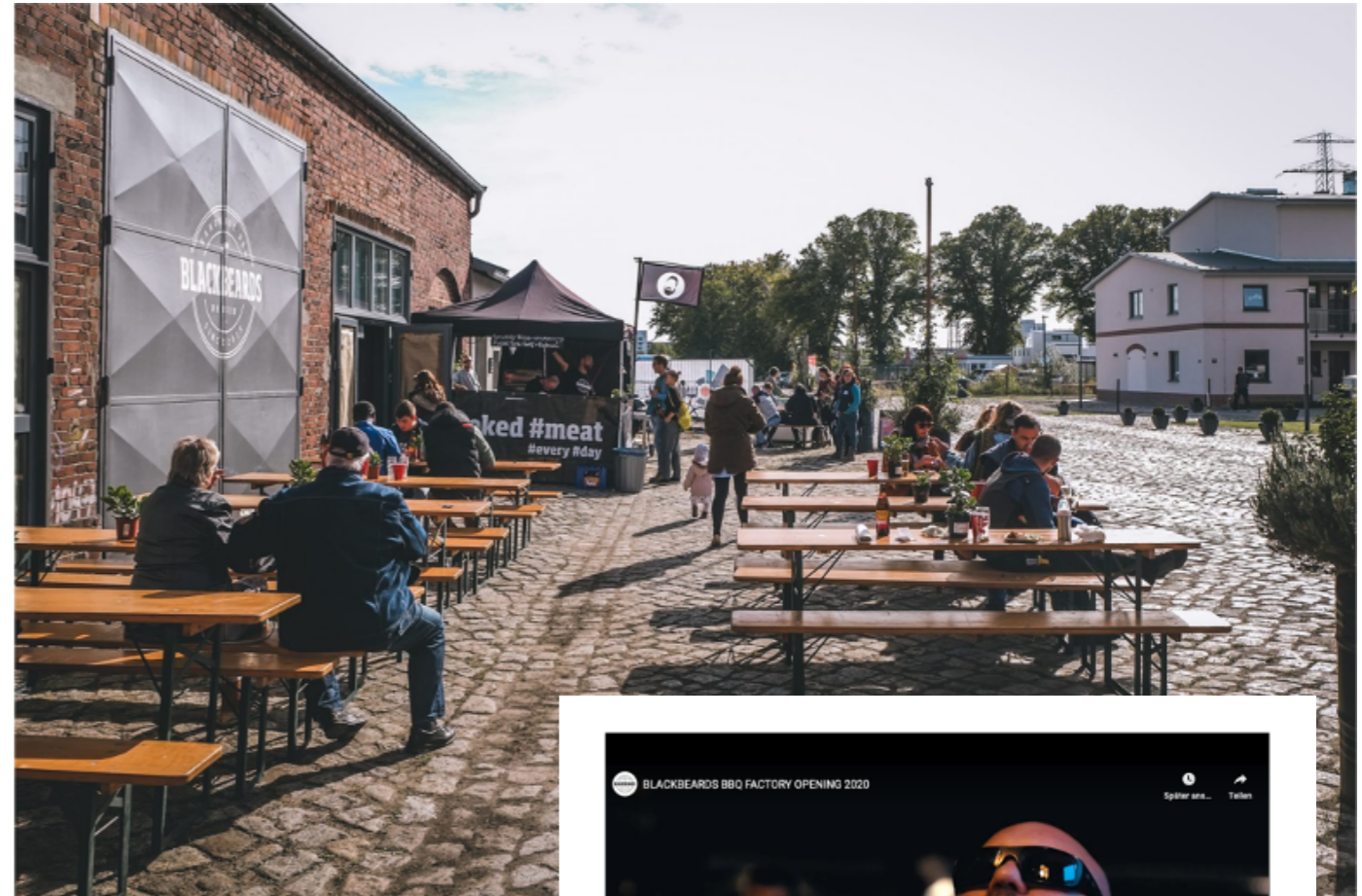
20.000 m² (Gesamtareal)



ALTE BÖRSE MARZAHN

Erkenntnisse

- Etablierung größerer Kultur- und Event-Standorte außerhalb und nordöstlich des S-Bahn-Rings stark risikobehaftet
- Bewegung an den “Stadtrand” um Kultur bzw. Events zu erleben für Publikum aus anderen Bezirken bzw. Berlinbesuchern offensichtlich unnatürlich (siehe auch Bestrebungen der neuen Hauptstadtkampagne “Berlin. Auch das.”)
- Negative Konnotation des Bezirks Marzahn-Hellersdorf eingeübte Erzählung / Narrativ – schwer zu brechen
- Seit September 2020 hat ggü. der “Alten Börse” das BBQ-Restaurant “Blackbeards Berlin” eröffnet, das sich selbst als “BERLINS BESTES BBQ” empfiehlt und mit bekannten Deutsch-Rap-Größen, wie u.a. Sido, wirbt. Ob die zum Außenbild Marzahns passende Attitüde des Restaurants langfristig genug Besucher an den Standort zieht, wird sich zeigen.
- Für das Stadtgut Hellersdorf lässt sich aus diesem Beispiel lernen, dass im Bezug auf Kultur eine Konzentration auf die Zielgruppen der unmittelbaren Nachbarschaft der vielversprechendere Ansatz ist.



https://www.youtube.com/watch?v=UoTvpvskmls&feature=emb_title

KULTURGUT MARZAHN

Steckbrief

Beschreibung:	Kultureinrichtung im Ensemble des
historischen	
Veranstaltungssaal,	Angerdorf Alt-Marzahn mit
einer sozialen	Kunst- und Keramikscheune,
Bauerngarten. Nach	Bücherstube und einem
100.000 Menschen	eigenen Angaben besuchen
und	jährlich die vielfältigen Kunst-
	Kulturangebote.
Nutzungen:	Festivals, Konzerte, Theater, Feste, Märkte,
Veranstaltungsräume, offene	Nachbarschaftstreff
So genutzt seit:	1991
Betrieb:	Kulturamt Bē
Grundfläche:	?



KULTURGUT MARZAHN

Erkenntnisse

- Historische Architektur in Kombination kulturellen Angeboten sind im Bezirk nachgefragt und werden sehr gut angenommen
- Die kulturelle Angebote samt Keramikscheune und Bauerngarten richten sich erfolgreich insbesondere an ältere Zielgruppen
- Angesichts seiner institutionellen Förderung lässt das Kulturgut Marzahn kaum Rückschlüsse auf betriebswirtschaftliche Fragen zum Stadtgut Hellersdorf zu. Es muss jedoch angenommen werden, dass eine kulturelle Nutzung der Stadtgut Flächen ebenfalls nur mit einer größeren Förderkulisse im Rücken zu stemmen wäre.



BÖTZOW BERLIN

Steckbrief

Beschreibung:
Prenzlauer

eines Göttinger

zu einem

Kreativzentrum” umwandeln

Euro investiert.

Stararchitekt David

Neben dem

Bock soll auch der

WeWork Flächen

Nutzungen:
Lofts,

und Biergarten

So genutzt seit:

Betrieb:

Grundfläche:

Die ehemalige Bötzw Brauerei am

Berg ist seit 2010 im Besitz

Unternehmers, der das Areal

“medizinischen

möchte und rund 250 Mio.

Den Masterplan hat der

Chipperfield entworfen.

Prothesenherstel

Co-Working Anb

anmieten.

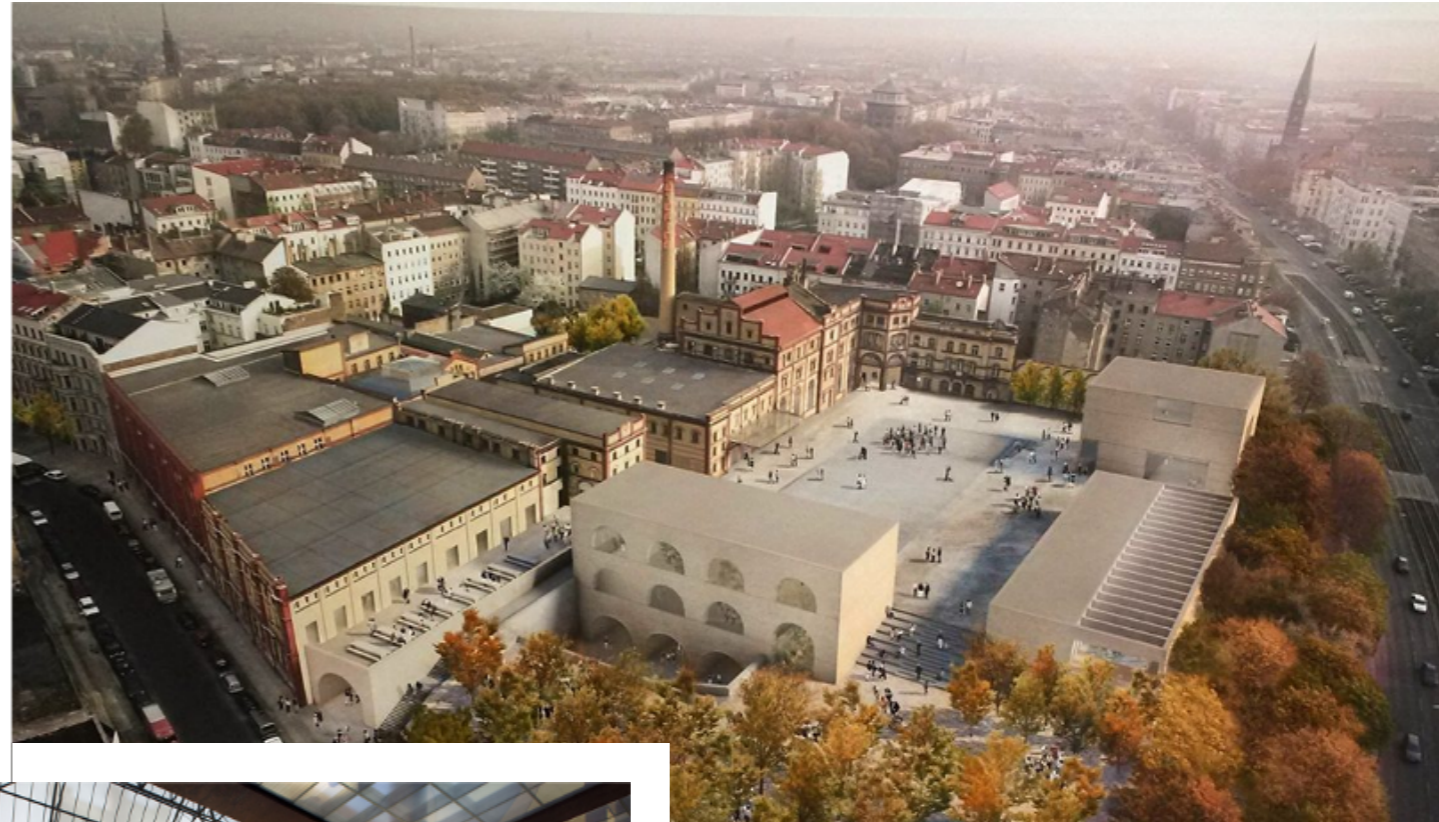
Büroflächen, Boutique-Hotel

kleine Läden, Sch

2018, Neubauten bis 2022

Privat

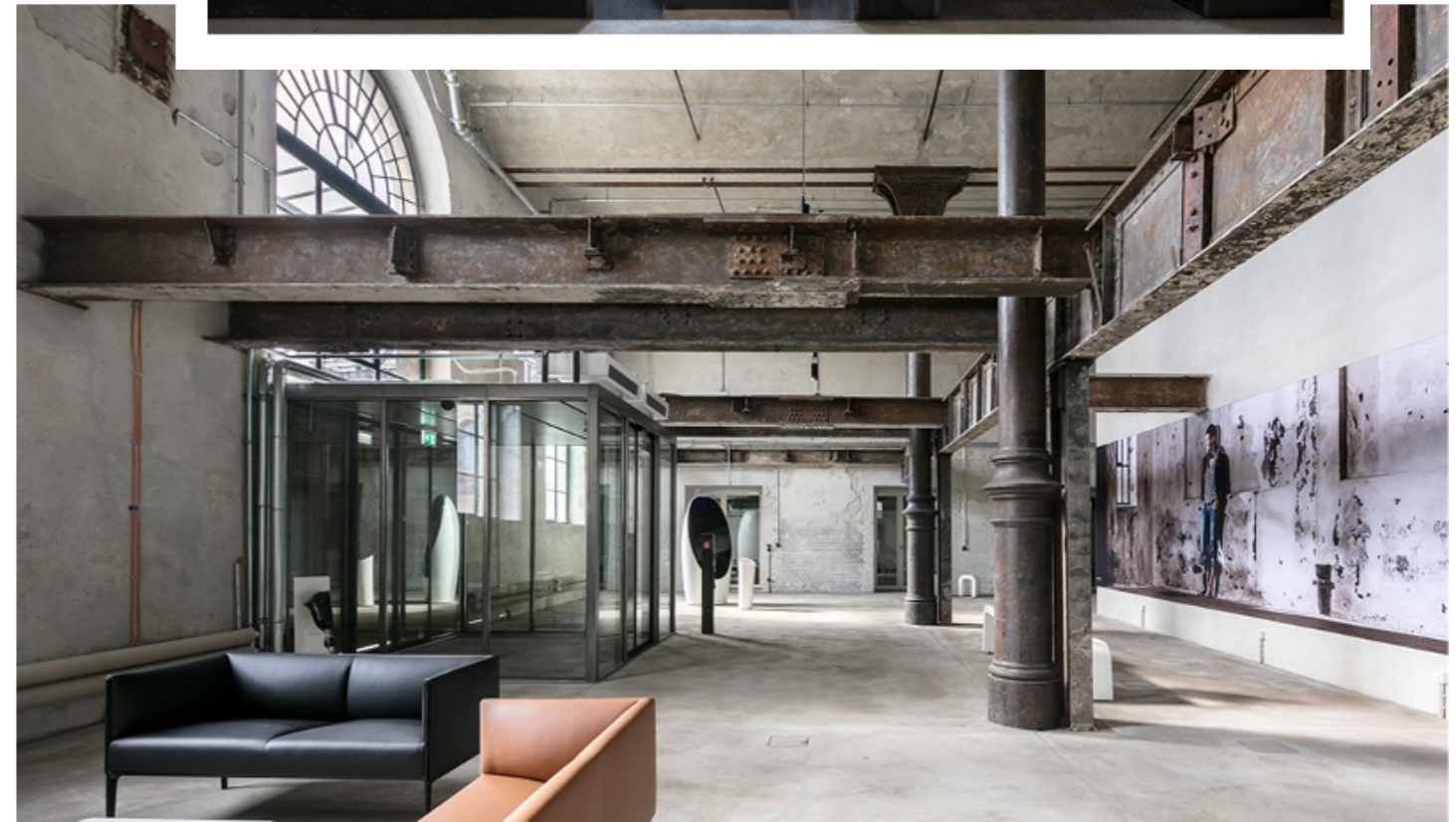
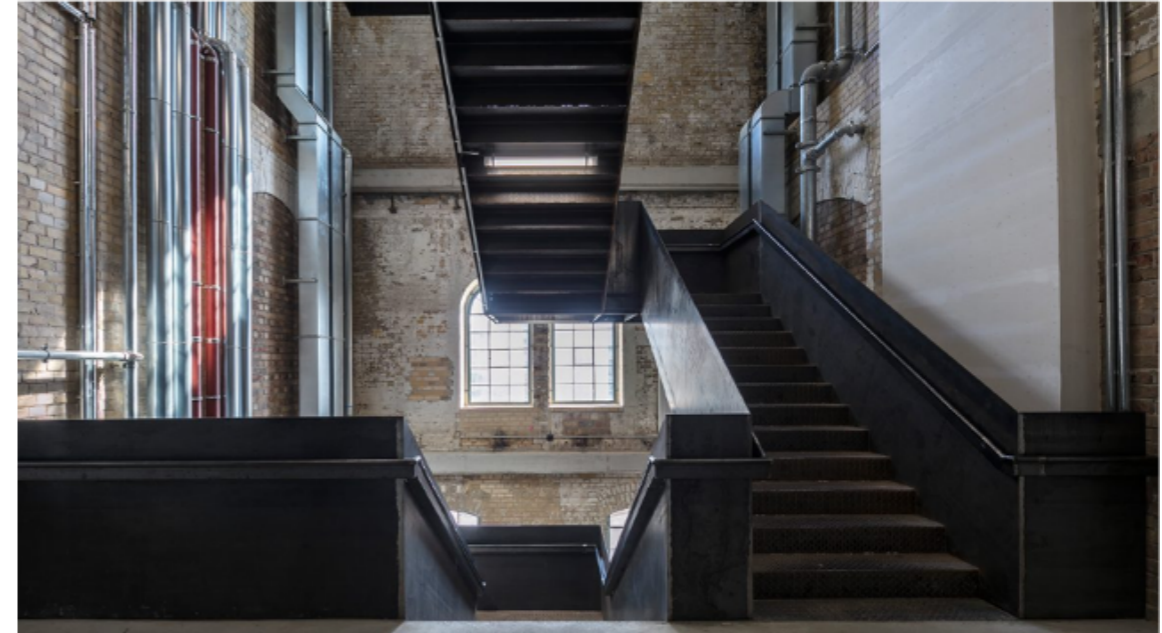
24.000 m²



BÖTZOW BERLIN

Erkenntnisse

- In zentralen Lagen Berlins gibt es derzeit etliche Großprojekte, wie die Bötzw Brauerei, die Büroflächen für junge wachsende Firmen schaffen.
- Die Projektentwicklungen sind häufig spezialisiert auf bestimmte Branchen-Cluster (wie im Falle von Bötzw Berlin auf Biowissenschaften bzw. Gesundheit) und bieten ihren Mietern beeindruckende Architektur, Innenstadtlagen und Zusatzfunktionen im Lifestyle-Bereich (wie hier etwa ein Schwimmbad).
- Mit der großen Konkurrenz an Büroflächen in zentrumsnahen Lagen wird das Stadtgut Hellersdorf nicht mithalten können, selbst wenn die Miete hier wesentlich geringer ist.
- Mieter zu gewinnen, kann nur gelingen, wenn man sie abseits üblicher Argumente, wie Lage, Coolness und Lifestyle überzeugen kann



UFA FABRIK

Steckbrief

Beschreibung:
Film
schlossen, sollten
werden. Eine Gruppe
sich selbst
an um ihre
kollektiv und
Schritt für Schritt in
verbindet hier ein
Menschen Wohnen,
erfolgreich
Nutzungen:
studios, Café,
Recyclinghof,
Kinderzirkus,
eine freie Schule

Nachdem Mitte der 1970er Jahre die UFA-
Film
Kopierwerke im Süden Berlins
die Gebäude abgerissen
junger "Enthusiasten" (wie sie
beschreiben) nahm sich ihnen
Ideen von einem anderen,
ökologisch geprägten Leben
die Tat umzusetzen. Heute
Gemeinschaft von 180
Arbeit, Kultur und Nachhaltigkeit
miteinander.
Festivals (Theater, Varieté, Tanz, Musik),
Konzerte, Proberäume- und
Gästehaus, Seminarräumen,
Nachbarschaftszentrum,
Kinderbauernhof, Bioladen und



UFA FABRIK

Erkenntnisse

- Bestandsimmobilien ohne wirtschaftliche Perspektive können in den Händen von engagierten Communities nachhaltig erfolgreich sein und sich zu kulturellen Leuchttürmen ganzer Bezirke entwickeln
- Auch privat entwickelte Standorte können Funktionen von Kultur- und Nachbarschaftszentren einnehmen und die soziale Interaktion in einem Stadtteil fördern
- Lebendige Standorte entwickeln sich schrittweise nach dem Prinzip "trial and error" – mit jeweils überschaubaren Investitionen



MICHAELSHOF WENDLAND

Steckbrief

Beschreibung:
vieler

aus aller Welt) zu
bedürftige” Kinder

wurde. Idee ist die
meist schwer

Dorfgemein-

mit Pflanzen und

Michaelshof ein beliebtes

das Cafe, der

Gästewohnungen immer

ausgebucht.

Nutzungen:

Café, Gästezimmer,

Veranstaltungsfläche

Gründung:

Betrieb:

Bauernhof im Wendland, der unter Mithilfe

Ehrenamtlicher (u.a. Voltunteers
einer Heimat für “Seelenpflege
und Jugendliche ausgebaut

selbstverständliche Inklusion der
Traumatisierten in den Alltag der
schaft und die heilende Arbeit
Tieren. Überdies ist der

Ausflugsziel in der Region und

Hofladen und die

gut besucht bzw. über Wochen

Bauernhof mit Meierei, Bäckerei, Metzgerei,
Heilpflanzengarten Hofladen,

Kinderspielplatz, Open-Air-

1990, in ständiger Erweiterung

Privat, Verein



MICHAELSHOF WENDLAND

Erkenntnisse

- Standortentwicklung kann auch völlig anders funktionieren
- Sinnstiftende soziale Konzepte können im Einklang mit herkömmlichen Betrieben / herkömmlichen Nutzungen funktionieren
- Gute Konzepte sprechen sich schnell herum und ziehen Menschen und Unterstützung an – im Falle des Michaelshof sogar international



FAZIT BENCHMARKANALYSE

- Die Schaffung eines Freizeit-, Kultur- und/oder Event-Standorts von überbezirklicher Zugkraft ist stark risikobehaftet, da das Stadtgut Hellersdorf einerseits “zu weit draußen”, andererseits aber “nicht weit genug”, dass ein Gefühl von Natur aufkommt
- Das Angebot an Büroflächen in attraktiven Innenstadtimmobilien wird in den kommenden Jahren stark wachsen – möglicherweise bei gleichzeitig stärkerer Verlagerung der Arbeit ins Home Office durch die Pandemieerfahrung – der Standort Hellersdorf ist nicht attraktiv genug, um hier mitspielen zu können
- Statt ausschließliche auf bekannte Vertriebswege zu setzen, bergen engagierte Communities extrem große Chancen für schwierige Standorte – ihr wichtigstes Argument sich einem Standort “anzunehmen”, ist die Möglichkeit maximale Gestaltungsfreiheit vorzufinden.
- Schrittweise Standortentwicklungen fördern komplexe Querschnittsaspekte, die einen Ort zu etwas wirklich Besonderem machen
- Nutzerzentrierte Konzepte, die auf vielen unterschiedlichen Ebenen Sinn stiften sind nachgefragt, wirken anziehend auf weitere Nutzergruppen und funktionieren lageunabhängig

6. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

- Mit Hinweis auf die neu entstehende Wohnbebauung im Umfeld bestehen Potenziale im höherpreisigen Segment (Versorgung, Gastronomie, kleinteilige/s Handwerk und Produktion). Die sinnhafte Ergänzung der vorhandenen Versorgungsangebote bedarf der Abstimmung mit den zuständigen Ämtern
- Kultur- und kreativwirtschaftliche Nutzungen, die bislang im Bezirk unterrepräsentiert sind, könnten zu einer Kernkomponente des Nutzungskonzeptes auf dem Stadtgut werden
- Marktvergleiche bestätigen die internen Mieteinschätzungen der GESOBAU. Unter Zugrundelegung der derzeitigen Kostenschätzungen liegt die Kostenmiete jedoch deutlich über den momentanen Mietprognosen. Demgemäß würde der bisherige Projektansatz für das Stadtgut Hellersdorf dauerhaft hohe negative Ergebnisse und Cash Flows erzeugen.
- Insbesondere aus Gründen der Risikobegrenzung (Wirtschaftlichkeit, Vermarktungssicherheit) ist ein schrittweises umsetzen der Sanierungs- bzw. Neubaumaßnahmen empfehlenswert
- Der erarbeitete Planungsstand bildet die Grundlage für die Entwicklung des Nutzungskonzeptes und die Vermarktungsaktivitäten. Die Beauftragung weiterer Planungsleistungen und die Vorbereitung der Ausschreibungen sollten erst nach hinreichender Marktsicherheit erfolgen (heutige Einschätzung: Ende 2021). Eine Vorvermietungsquote von 70-80% auch in Form von Letter Of Intents sollte ausreichend sein
- Die derzeitig eher unterdurchschnittliche Einkommensstruktur steht den bisherigen Projektansätzen entgegen. Es spricht daher einiges dafür, die Umsetzung der Wohnbebauung mit der Entwicklung des Stadtgutes zeitlich, strukturell, inhaltlich und kommunikativ enger zu verzahnen.

7. AUSBLICK



7.1 INTERVIEWS

INTERVIEWS NUTZUNGSTHEMEN

Potenzielle Themenfelder als Ergänzungen

Kultur, Freizeit, Bewegung & Gesundheit

- **Stefanie Märker**, Kids&Co ✓
- **Martin Hoyer**, Paritätischer Wohlfahrtsverband ✓
- **Katja Lucker**, Musicboard ✓
- **Martin Schwegmann**, Atelierbeauftragt. ✓
- **Nicolas Vecchini**, Amtsleiter Weiterbildung & Kultur ✓
- **Benita Hanke**, Bezirksbibliothek ✓
- **Claudius Römhild**, Osteopath ✓

Regionale Produktion & Gastronomie

- **Kai Rückewold**, GF pro Agro e.V. ✓
- **Michael Wimmer**, FÖL Fördergemeinschaft ökologischer Landbau Berlin-Brandenburg ✓
- **Nils Busch-Petersen**, Handelsverband Berlin-Brandenburg ✓
- **Pieter Wolters**, Q-Regio ✓
- **Sabine Werth**, Berliner Tafel e.V. ✓
- **Nikolaus Driessen**, Markthalle Neun ✓

Neue Arbeit

- **Tobias Kremkau**, Deutscher Coworking-Verband & St. Oberholz Coworking ✓
- **Abraham Taherivand**, Wikipedia ✓
- **Caroline Paulick-Thiel**, Politics For Tomorrow / Creative Bureaucracy ✓

Mobilität, Tourismus & Lifestyle

- **Philipp Elsner-Krause**, Fahrer Berlin ✓
- **Thorsten Jarek**, Jareksgarage ✓
- **Tim Kiener**, Spiele-App-Entwickler Wonderkind ✓
- **Frank Heise**, VisitBerlin Bezirkspate Marzahn-Hellersdorf

Handwerk & Produktion

- **Hendrik Haase**, Kumpel & Keule Metzgerei Markthalle Neun
- **Matthias Röder**, Konglomerat e.V. & Dt. Verband Gemeinschaftswerkstätten ✓
- **Nina Peters**, Pioniernutzungen Haus der Statistik ✓
- **Hr. Drewes**, KfZ-Werkstattbetreiber auf Stadtgut

Lokale Helden

- **Sarah Ann Rosa**, Reporterin aus Hellersdorf ✓
- **Gerhard Westrich**, Fotograf MaHe ✓
- **Daniel Dermitzel & Robert Shaw**, Prinzessinnengärten ✓
- **Axel Watzke**, Designer ✓
- **Susann Richert**, Alice-Salomon-Hochschule ✓

Stefanie Märker, Kids & Co

Leistet mehrfach ausgezeichnete Jugendarbeit in Hellersdorf



Interview im Bereich Kultur, Freizeit, Bewegung & Gesundheit

Aktuelle Situation

- Das Areal befindet sich im Niedergang, auch durch die Auflösung der Mietverträge. Schade auch, dass die Graffiti-Wände weg müssen.
- Das Vorhaben eines inklusiven Hostels ist noch nicht “in trockenen Tüchern”
- Die Idee eines Hotels mit zugänglicher Gastronomie könnte - im Verbund ökologisch angebaute regionaler Produkte auf dem Stadtgut - gut passen.
- Sie bedauert, dass viele Ideen seitens des Beteiligungsprozess des Bezirks nicht mehr auftauchen.

Wahrnehmungen des Stadtguts und im Stadtteil Hellersdorf

- Sie nimmt das gesamte Areal “Stadtgut” als Schandfleck für den Stadtteil Hellersdorf sowie den Bezirk wahr. Änderung und Verbesserung tut Not und ist dringend geboten.

Standortpotentiale

- Hybrid-Lösung Soziales (Inklusion) mit Ökologie (Anbau) und Wirtschaft (Gastronomie/Hotel) haben ihrer Auffassung nach großes Potential.

Martin Hoyer, Paritätischer Wohlfahrtsverband

Stellvertretender Geschäftsführer



Interview im Bereich Kultur, Freizeit, Bewegung & Gesundheit

Aktuelle Situation im Stadtteil

- Soziale Angebote werden verstärkt nachgefragt, Hellersdorf steht im Fokus für Neuausrichtung und Verstärkung der sozialen Aktivitäten

Wahrnehmungen des Stadtguts

- Keine, bislang

Standortpotentiale

- Bündelung neuer Angebote an spannendem und atmosphärisch ansprechendem Ort
- Anwohner können neugierig gemacht und von Anfang an (ab sofort) mitgenommen werden
- möglicher künftiger Identifikationsort für die Hellersdorfer*innen
- Paritätischer kann sich eigene Nutzungen dort vorstellen.

Katja Lucker, Musicboard Berlin

Geschäftsführerin



Interview im Bereich Kultur, Freizeit, Bewegung & Gesundheit

Aktuelle Situation im Stadtteil

- Keine Einschätzung, keine Kenntnisse darüber

Wahrnehmungen des Stadtguts

- Keine, bislang

Standortpotentiale

- Musikraumangebote werden im gesamten Stadtgebiet nachgefragt
- Bereits als Zwischennutzung vorstellbar, es braucht zunächst wenig an Raumvoraussetzungen
- Musiker*innen bauen sich mithilfe des Schallschutzfonds des Senats die Probenräume und Studios selber aus
- kleine Auftrittsmöglichkeit wünschenswert.

Dr. Martin Schwegmann, Atelierbeauftragter Berlin



Interview im Bereich Kultur, Freizeit, Bewegung & Gesundheit

Aktuelle Situation im Stadtteil

- Künstler*innen suchen bezahlbare Arbeits- und Ausstellungsräume, auch temporär

Wahrnehmungen des Stadtguts

- Noch nichts drüber gehört, unbekannt

Standortpotentiale

- Räume mit entsprechenden Zuschnitten und Höhen sind vorhanden
- Künstlerische Werkstätten könnten sich mit Handwerkern und Gemeinschaftswerkstätten koordinieren bzw. koppeln (win-win, Kostenersparnis durch Mehrfachnutzung)
- Geringer (minimaler) Ausbaustandard vonnöten.

Nicolas Vecchini, Bezirksamt

Leiter des Amtes Weiterbildung und Kultur



Interview im Bereich Kultur, Freizeit, Bewegung & Gesundheit

Aktuelle Situation im Stadtteil

- Bildung und Kultur Schlüsselthema für Zukunft der Menschen im Stadtteil

Wahrnehmungen des Stadtguts

- hat einzigartigen Flair – erinnert an italienische Piazza

Standortpotentiale

- Ein bildungskultureller Leuchtturm, nahe an den Menschen: Im Amtsdeutsch würde man von einer Stadtteilbibliothek mit Räumen für Erwachsenenbildung sprechen – tatsächlich soll aber ein “Media Lab” oder “Bildungshaus” entstehen, mit Angeboten für alle Schichten und Altersgruppen: von Hausaufgabenbetreuung bis zur Hilfestellung bei (zukünftig vielen) digitalen Verwaltungsvorgängen für Ältere
- Vorbild Helsinki (Finnland) oder auch die Alte Mälzerei in B-Lichtenrade

Benita Hanke, Leiterin der Bezirksbibliothek

Kann sich Stadtteilbibliothek im Stadtgut vorstellen



Interview im Bereich Lokale Helden

Aktuelle Situation im Stadtteil

- Folgen der soz. Segregation deutlich – zunehmende Teilung in Arm & Reich
- Menschen mit höherer Bildung / besserem Einkommen wären wichtig für ST

Wahrnehmungen des Stadtguts

- dort ist man nicht, da keine Angebote oder Wegebeziehungen
- hist. Gebäude im Stadtteil selten und atmosphärisch interessant

Standortpotentiale

- gemischter Ort für Bildung, Kultur & Arbeit mit höherwertigem Einzelhandel
- seit der Wende wurden viele Bibliotheken im Stadtteil geschlossen
- am liebsten hätten sie ein landeseigenes Grundstück / langfristige Sicherheit
- kann sich aber auch Stadtteilbibliothek auf Stadtgut vorstellen – gerne in Kombination mit Musikraum, Tanzstudio, Veranstaltungsraum, etc.
- Corona wird nachwirken: Wohnortnahe Rückzugsorte werden gebracht
- Gut genutzt werden auch die angebotenen kostenlosen Arbeitsplätze (Schüler, Studierende und Menschen mit und ohne Arbeit)
- 1.200qm müssten es sein ⁸⁵ / 11€ / qm Netto ist schon sehr viel

Claudius Römhild, Osteopath

Sucht neue Betätigungsfelder und temporäre “Retreat”-Optionen in guter Erreichbarkeit



Interview im Bereich Gesundheit

Aktuelle Situation im Stadtteil

- Als Pionier mit speziellen Behandlungen ist ihm der Innenstadtbereich Berlins wichtig, er sucht nun bezahlbare tages- oder wochenendorientierte Seminar- und Behandlungsräume
- Sharing-Räume mit Bezug zu großen grünen Freiräumen sind in seinem Suchradar

Wahrnehmungen des Stadtguts

- Stadtgut ist ihm unbekannt, Bilder und die unbekannte Lage machen neugierig
- Neue Wohnmilieus in Marzahn-Hellersdorf könnten generelles Interesse bestärken

Standortpotentiale

- Sucht qualitätsvolle Räume mit wertigem Ambiente
- Ruhige Lage für Meditation, Ruhe, Sinnlichkeit sind wichtig.

Kai Rückewold

Geschäftsführer Pro Agro e. V.



Aus der Region & Gastronomie

Aktuelle Situation

- Überproportionale Absatzsteigerungen im Online- und stationären Handel
- Absatzverluste in der Gastronomie konnten mehr als aufgefangen werden
- Netzwerkpartner entwickeln neue Vertriebswege und sind sehr beweglich
- Dramatische Einbrüche im Tourismus, auf Ferienhöfen und bei Veranstaltungen (bspw. Landpartie, Schlachtfest)
- Prüfstein filialisierter LEH (Lieferverträge)

Wahrnehmungen des Stadtguts und im Stadtteil Hellersdorf

- geprägt durch Plattenbau und niedrige Einkommen; bei näherer Betrachtung Wandel erkennbar (Wohnungsbau)

Standortpotentiale

- Versorgungsplattform für regionale Produkte
- Partner aus dem Netzwerk Pro Agro sicher möglich und nutzbar (bspw. Marktschwärmerei, Stadtfarm)
- plattform Pro Agro nutzen (bspw. Foren, Newsletter) und Betreiberschaft flankieren

Michael Wimmer

Geschäftsführer FÖL Fördergemeinschaft ökologischer Landbau Berlin-Brandenburg



Aus der Region & Gastronomie

Aktuelle Situation

- Unbekannt

Wahrnehmungen des Stadtguts und im Stadtteil Hellersdorf

- nicht vorhanden

Standortpotentiale

- könnte Standort für regionale Verarbeitung und Produkte werden
- mind. zwei Wertschöpfungskettenmanager bräuchte es
- Cluster von Kümmerern, Verarbeitern, Manufakturen, Gutsverkauf, Gastronomie etc. aufbauen, um atmosphärischen Mehrwert erlebbar zu machen
- Food Szene ansprechen, es wird anfänglich wenig räumliche Infrastruktur benötigt
- Testmärkte und “Street Food” ausprobieren, ab sofort.

Nils Busch-Petersen

Hauptgeschäftsführer des Handelsverbandes Berlin-Brandenburg e. V.



Aus der Region & Gastronomie

Aktuelle Situation

- Unbekannt

Wahrnehmungen des Stadtguts und im Stadtteil Hellersdorf

- Unbekannt

Standortpotentiale

- Aufweitung des bezirklichen/stadtteilbezogenen Einzelhandelsangebots
- kleinteilige und inhaberbetriebene Ladenstruktur
- Schwerpunkt im Narrativbereich lokale Produktion, regionale Zulieferer, Gastronomie anfassbar und nicht “hipster-style”
- Biergarten & Hofladen
- Liefer-/Logistikinfrastruktur mitdenken.

Pieter Wolters

Geschäftsführer Q-Regio Handelsgesellschaft mbH & Co. KG



Aus der Region & Gastronomie

Aktuelle Situation

- Problematische Situation derzeit mit Wiederverkäufern wegen Ladenschließungen; gutes Onlinegeschäft
- Ab Sommer wird auch der stationäre Handel wieder anziehen

Wahrnehmungen des Stadtguts und im Stadtteil Hellersdorf

- eher normaler Stadtteil
- verfügbare Einkommen werden eher als unterdurchschnittlich beurteilt
- Wohnungsbau könnte dem entgegenwirken

Standortpotentiale

- Guter Standort für die Vermarktung regionaler Produkte
- Hofladen im Rahmen eines “Franchising light” denkbar
- Unterstützung seitens Q-Regio: Ladeneinrichtung, Konzept, Management
- Positionierung gegenüber Supermärkten notwendig (bspw. Marketing)
- Region dürfte versorgt sein, deshalb Attraktivität (Anziehungskraft) wichtig: u. a. Veranstaltungen, Kinderprogramme

Sabine Werth

Gründerin und Vorstandsvorsitzende Berliner Tafel e.V.



Aus der Region & Gastronomie

Aktuelle Situation

- Corona: Die Verteilung von Lebensmitteln hat sämtliche Kapazitäten gebunden; enorme und höhere Nachfrage
- Positive Perspektive für die kommenden Jahre: Umbau und Erweiterungsvorhaben auf dem Berliner Großmarkt (Verteilung, Ernährung, Anbau, Bildung)

Wahrnehmungen des Stadtguts und im Stadtteil Hellersdorf

- Große Unzufriedenheit und finanzielle Not; schlechtes Image
- Stadtteil hat kein gutes Image; Erinnerung an die Zeiten vor 1989
- Stark frequentierte Ausgabestelle der Berliner Tafel (hohes Maß an Bedürftigkeit)

Standortpotentiale

- Fokus: Wir machen etwas für Euch Hellersdorfer und bleiben bezahlbar (Imagegewinn für Ort, Stadtteil, Eigentümer); langfristiger Weg
- Freiraum = Produktionsfläche für Lebensmittel (Versorgung, Bildung)
- KIMBA-Projekt im Verbund mit Netzwerk und Eigentümer sinnvoll/ denkbar

Nikolaus Driessen

Geschäftsführer Markthalle Neun GmbH

Aus der Region & Gastronomie

Aktuelle Situation

- Umsatzsteigerung im stationären Handel
- Standbein Veranstaltungen nahezu zum Erliegen gekommen

Wahrnehmungen des Stadtguts und im Stadtteil Hellersdorf

- Niedrige Einkommensstruktur; viele Transferempfänger
- Schwieriges Umfeld für nachhaltig ausgerichtete Konzepte (Preisbildung, Wirtschaftlichkeit)
- Nachholbedarf bei Nachhaltigkeitsthemen gerade im Bereich Ernährung

Standortpotentiale

- Wohnungsneubau könnte andere Einkommensstrukturen und damit Nachfragepotenzial schaffen
- Nachfrage in der Gastronomie nach regionalen Produkten weiter wachsend
- In diesem Kontext könnte das Stadtgut eine Versorgungsplattform im B2B Bereich werden (Last Mile)
- Stadtgut: Verbindung von Groß- und Einzelhandel und gleichzeitig ein Ort der Wissensvermittlung rund um Ernährungsthemen (Werkhof)

Tobias Kremkau

Leitung St. Oberholz Coworking & Vorstand des Deutschen Coworking-Verbands



Interview im Bereich Neue Arbeit

Aktuelle Situation

- Großflächige Freiflächen, Grün, wenig Verkehr
- Familienfreundlich
- Gute Anbindung ÖPNV
- Tendenziell unvorteilhaftes Image

Wahrnehmungen des Stadtguts und im Stadtteil Hellersdorf

- Geheimtipp
- Zentrum der Peripherie als Chance
- Übergangszeit zur verbesserten Wahrnehmung einplanen

Standortpotentiale

- Coworking wird kommen, Pionieranbieter suchen
- Anbindung an andere (Co-) Nutzungen, z.B. Bankfiliale, Bibliothek
Gemischtwaren-/Dorfladen-/Späti Plus- Anlaufstelle
- 2-3 Jahre Anlaufzeit (pandemiebedingt ggfs. länger)

Abraham Taherivand

Geschäftsführer Wikipedia (Betreiber der deutschsprachigen Wikimedia Plattform)



Interview im Bereich Neue Arbeit

Aktuelle Situation

- Nicht bekannt, unbeschriebenes Blatt
- Nicht auf der Landkarte der “Techies”

Wahrnehmungen des Stadtguts und im Stadtteil Hellersdorf

- “Kenne ich nicht”

Standortpotentiale

- Bauten der Industriekultur sind immer interessant für jüngere und gründungsaffine Techies, dafür nimmt man auch Wege in Kauf
- im Rahmen der Post-Corona-Ausrichtungen werden neue Orte in möglichst grünen und bezahlbaren Randlagen attraktiv
- wird sich den Ort mal anschauen und überlegen, ob Wikipedia oder ein Ableger sich dort ansiedeln könnte
- Vorlaufzeit mindestens 2 Jahre

Caroline Paulick-Thiel

Innovationsberaterin Politics for Tomorrow & Academy Creative Bureaucracy Festival



Interview im Bereich Neue Arbeit

Aktuelle Situation

- unbekannter Ort im “Innovationssinn”
- Hellersdorf als Stadtteil, der mehr Aufmerksamkeit bräuchte

Wahrnehmungen des Stadtguts und im Stadtteil Hellersdorf

- Keine Wahrnehmung dazu, noch nie dagewesen

Standortpotentiale

- möglicher Ort der sozialen Innovation
- künftiges Zentrum der gemeinschaftlichen Entwicklung von neuen zeitgemäßen bürgernahen Angeboten im Stadtteil > menschen- und bedarfsorientiert
- gesellschaftlich wirkende Initiativen und Akteure finden und entwickeln zusammen ihren Ort, um dort “Welt nach Hellersdorf hereinzulassen”.

Philipp Elsner-Krause, Fahrer Berlin

Produziert Zubehör für E-Bikes, Lastenräder, etc. und verkauft E-Bikes in Weißensee



Interview im Bereich Mobilität / Lifestyle

Aktuelle Situation

- Image nicht gut

Wahrnehmungen des Stadtguts und des Stadtteils Hellersdorf

- Hellersdorf bislang nicht auf dem Schirm gehabt, kaum bekannt
- Überrascht über kurze Distanz mit U-Bahn zu Alexanderplatz

Standortpotentiale

- E-Bike-Kunden fahren quasi überall hin, womöglich auch in Randlagen
- E-Bike-Kunden tendenzielle eher 60+ Historische Atmosphäre passt
- Große Freiflächen attraktiv – mögliche Teststrecke für E-Bike-Kunden
- Ausschlaggebend für die Standortsuche ist die Verbindung zwischen Office/Büro und Lager sowie ein bezahlbarer Preis, allerdings müssen auch die Mitarbeiter gerne und gut zum Standort kommen können

Thorsten Jarek, Jareksgarage

Founder JareksGarage, “Brandenburg für Berliner”

Interview im Bereich Mobilität / Lifestyle

Aktuelle Situation

- Sucht Startpunkt für Experience Days mit Vintage Motorrädern
- Sightseeing mit Rallyekomponente
- Bedarf an Park- und Reparaturraum, Vintagehandel

Wahrnehmungen des Stadtguts und des Stadtteil Hellersdorf

- Unbekannt bzw. schlechtes Image
- Guter Standort für Schnittstelle “Berlin” und Startpunkt ins Umland und Retour

Standortpotentiale

- Direkte Nutzung
- Rougher Charm, “echtes” Ambiente
- Einfacher und schnell aktivierbarer Standort
- Keine Lärm- und Emmissionsproblem



Tim Kiener, Wonderkind

Co-Founder und CEO des Kinder-App-Start-Ups



Interview im Bereich Mobilität / Lifestyle

Aktuelle Situation

- Wirtschaftlich läuft sehr gut, da Corona und Homeschooling die Nachfrage nach App-basierten Lern- und Spielangeboten massiv verstärkt hat
- Bezogen auf Bürostandort: Aktuell werden viele Ladenlokale und Büroflächen innerhalb des Rings frei, so das er sich fast schon über seinen aktuellen Mietvertrag in Lichtenberger “Kaskelkiez” ärgert

Wahrnehmungen des Stadtguts und des Stadtteil Hellersdorf

- Unbekannt bzw. schlechtes Image
- Zu weit draußen, da seine Mitarbeiter*innen aus der ganzen Stadt kommen und ein Bürostandort am Stadtrand u.U. ein Kündigungsgrund sein könnte

Standortpotentiale

- Keine unmittelbar mit ihm verbundene
- Zentraler Branchentrend ist “Augumented Reality” – also eine Kombination von virtueller Realität und Realität (teilweise überlagert). Hierfür wird es auch reale Orte brauchen, auf diese Spiele-Technologie zum Einsatz kommt (“die LAN-Party der 2020er Jahre”)

Frank Heise, Visit Berlin

Bezirkspate Marzahn-Hellersdorf



Interview im Bereich Tourismus

Aktuelle Situation

- Stark gebremste Aktivitäten durch die Pandemieeinschränkungen. Besucherzahlen sind fast zum Erliegen bekommen, was externe Gäste angeht.
- Der Zuspruch an bezirklichen und innerberlinischen Besucher*innen hat allerdings zugenommen. Freiräume wie die Gärten der Welt und die vielzähligen Grünzüge erfahren eine neue Aufmerksamkeit.

Wahrnehmungen des Stadtguts und des Stadtteil Hellersdorf

- Nicht bekannt (sic!)
- Könnte neuer “Geheimtip” werden, falls es künftig eine interessante und zeitgemäße Nutzungsmischung mit ungewöhnlichen (dort bislang nicht vorhandenen) Angeboten für Gäste geben würde.

Standortpotentiale

- Gastro, Gärtnern, Mitmachangebote (Kinderbauernhof o.ä.)
- Angebote für junge Familien
- Unterbringung, Boarding House, Studenten, Kurzzeitbeherbergung
- Insbesondere Hotel/Gästehaus für die Vielzahl der Aus-/Fortbildungs-Teilnehmer*innen des Unfallkrankenhauses Marzahn

Matti Röder

Aktivist bei Konglomerat e.V., Dresden, eine Offene Werkstatt



Interview im Bereich Handwerk & Produktion

Aktuelle Situation

- Baut mit verschiedenen Communities neue Offene Werkstätten auf
- Spezialist für Recycling von Kunststoff, alternative Wertschöpfung
- Suche nach neuen Keimzellen für commons-basierte Produktions

Wahrnehmungen des Stadtguts und im Stadtteil Hellersdorf

- Bis dato unbekannt, sieht viele Initiativen als potentielle Partner
- Bietet edukative Angebote, Mitmachtage, Didaktische Lernangebote
- Selbst- und Eigenleistung als Partner der Prinzessinnengarten

Standortpotentiale

- Offene Werkstätten sind Spezialisten für Zwischenräume
- Neugier an unbekannten Orten ist starke Motivation für Offene Werkstätten
- “Hinter” den Aktivisten steht u.a. der “Verbund Offener Werkstätten”, der 5-600 Werkstätten in der BRD vereint.
- Starke Netzwerke stützen Initialaktivitäten.

Nina Peters, Haus der Statistik

Betreut das Pionierprogramm im Haus der Statistik



Interview im Bereich Handwerk & Produktion

Aktuelle Situation

- Bevor das 50.000qm-Gebäude am Alexanderplatz saniert wird, werden Nutzungen in den unsanierten Räumen von “Pionieren” (Handwerkern, Künstlern, Bildungsträgern, etc.) erprobt
- Räume wurden lediglich mit Strom (über Putz) versorgt, es gibt eine Gemeinschaftsfeuchtzelle, Heizung gibt es nicht → 3€ Nettomiete

Wahrnehmungen des Stadtguts und des Stadtteil Hellersdorf

- Kaum bekannt

Standortpotentiale

- Nachfrage nach Pionierräumen übersteigt bei weitem das Angebot
- Nutzer*innen zieht es an den Standort wegen seiner solidarischen und gemeinschaftlichen Grundwerten
- Imagegewinn durch Pioniernutzungen für Koop. 5 (u.a. Bezirk, WBM, BIM) massiv – Medienartikel und Delegationen aus der ganzen Welt
- Programm wird von Nutzern als Startpunkt verstanden – viele wollen nach einiger Zeit des “Ausprobierens” einen stetigen Ort am Standort (für deutl. höhere Mieten)

Sarah Ann Rosa, Reporterin aus Hellersdorf



Interview im Bereich Lokale Helden

Aktuelle Situation

- Genießt die Ruhe des Wohnens am Stadtrand.
- Sucht Nischen, Potentiale und Menschen auf, um sie mit Hellersdorf zu verbinden und die dort Chancen aufzuzeigen.

Wahrnehmungen des Stadtguts und im Stadtteil Hellersdorf

- Als Netzwerkerin im Bereich Street Art, Grafitti, Legal Hemp und Elektronische Musik, Clubkultur erkennt sie Chancen der Raumaktivierung für viele Berliner Menschen im Stadtgut.

Standortpotentiale

- Sie sieht enorme Zwischennutzungspotential für Künstler, Galerien, Musikprobe- und Bandproberäume
- Als freelancende Reporterin spürt sie Geschichten und Situationen auf, die für eine regionale und überregionale Verbreitung des Stadtguts und der dort laufenden Entwicklungen genutzt werden könnte.

Gerhard Westrich, Fotograf

Hat mit dem Fotoband “MaHe Inside” den Stadtteil portraitiert



Interview im Bereich Lokale Helden

Aktuelle Situation im Stadtteil

- “Wenn ich es mir leisten kann, ziehe ich hier weg” hat kaum jemand gesagt
- Ein Stadtteil für Hundebesitzer / Menschen, die gerne spazieren gehen
- Viele vermissen gepflegte Angebote für Kinder

Wahrnehmungen des Stadtguts

- runtergekommene / vernachlässigte “Ostkulisse”
- Kleinstadtatmosphäre

Standortpotentiale

- Der viele Platz ist attraktiv
- Nutzungen: je vielfältiger, desto besser!
- Kreative, Kultur, Streichelzoo – wenn nur Büros bleibt es tot
- Es muss verlockend sein herzukommen – dabei ohne Zwang Geld auszugeben
- Randlage zu Vorteil ummünzen



Robert Shaw und Daniel Dermitzel

Projektleitung Prinzessinnengärten generell sowie auf dem Stadtgut Hellersdorf



Interview im Bereich Lokale Helden

Aktuelle Situation

- Steuern das Projektvorhaben Prinzessinnengärten im Stadtgut Hellersdorf
- Positive Einstellung gegenüber dem architektonischen Konzeptvorhaben

Wahrnehmungen des Stadtguts und im Stadtteil Hellersdorf

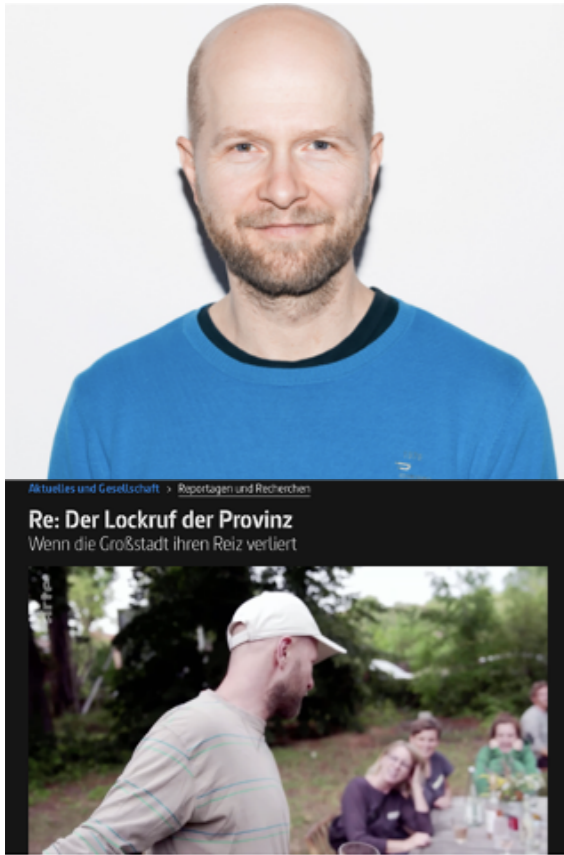
- Communitypotential und Mitmacherpotential
- Freiraumqualifizierung und “Besetzung” des Grünraum durch Gärtnern

Standortpotentiale

- Starke Vernetzungsangebote durch überregionale und europäische Netzwerke des Projektvorhabens
- Initialvorhaben im Frei- und Grünraum
- Stärkere Verschränkung zwischen Gesobau, Bezirk, Senat und Bevölkerung könnte diese Schnittstelle “Stadtgut” zu einem inspirierenden Ort machen.
- Kulturelle Formate wie die Wandelwoche haben erste Impulse eingebracht
- Skeptische Haltung gegenüber “Absage an Lidl, Netto und Kommerz” sowie andere wird begrüßt.

Axel Watzke, Designer (Berlin/Prädikow)

Mit-Initiator des ersten Coworking Spaces in Berlin GF anschlaege.de, Aktivist Prädikow



Interview im Bereich Lokale Helden

Aktuelle Situation im Stadtteil

- Blickt von Außen auf den Potentialraum, sucht inspirierende Orte
- Sieht Digitalisierung als Chance für neue gemischt genutzte Orte

Wahrnehmungen des Stadtguts

- Wo ist die Community? Wo lassen sich Communitybausteine entwickeln?
- Wer übernimmt die Initiierung einer Nutzergemeinschaft?

Standortpotentiale

- Gute Schnittstelle zwischen Stadt und Land.
- Unbekannte Lage, das macht neugierig
- Marode Bausubstanz bietet Chancen für Eigenarbeit und abseitige und bis dato nicht bekannte gewerbliche Standortentwicklungen

Susann Richert, Alice-Salomon-Hochschule (ASH)

Stellvertretende Pressesprecherin

Interview im Bereich Lokale Helden

Aktuelle Situation im Stadtteil

- ASH ist im engen Kontakt mit Bezirksamt und kooperiert häufig
- viele Studierende (70% Soz. Arbeit) führen Projekte im Stadtteil durch, nur sehr wenige wohnen aber auch vor Ort
- Sonstige Interaktion mit Menschen aus dem Stadtteil durch offene Mensa
- Hochschultätige leiden unter “Betonwüste” und geringem Angebot an sozialem Leben (Café, Gastronomie, etc.) in Hellersdorf

Wahrnehmungen des Stadtguts

- war ihr persönlich nicht bekannt

Standortpotentiale

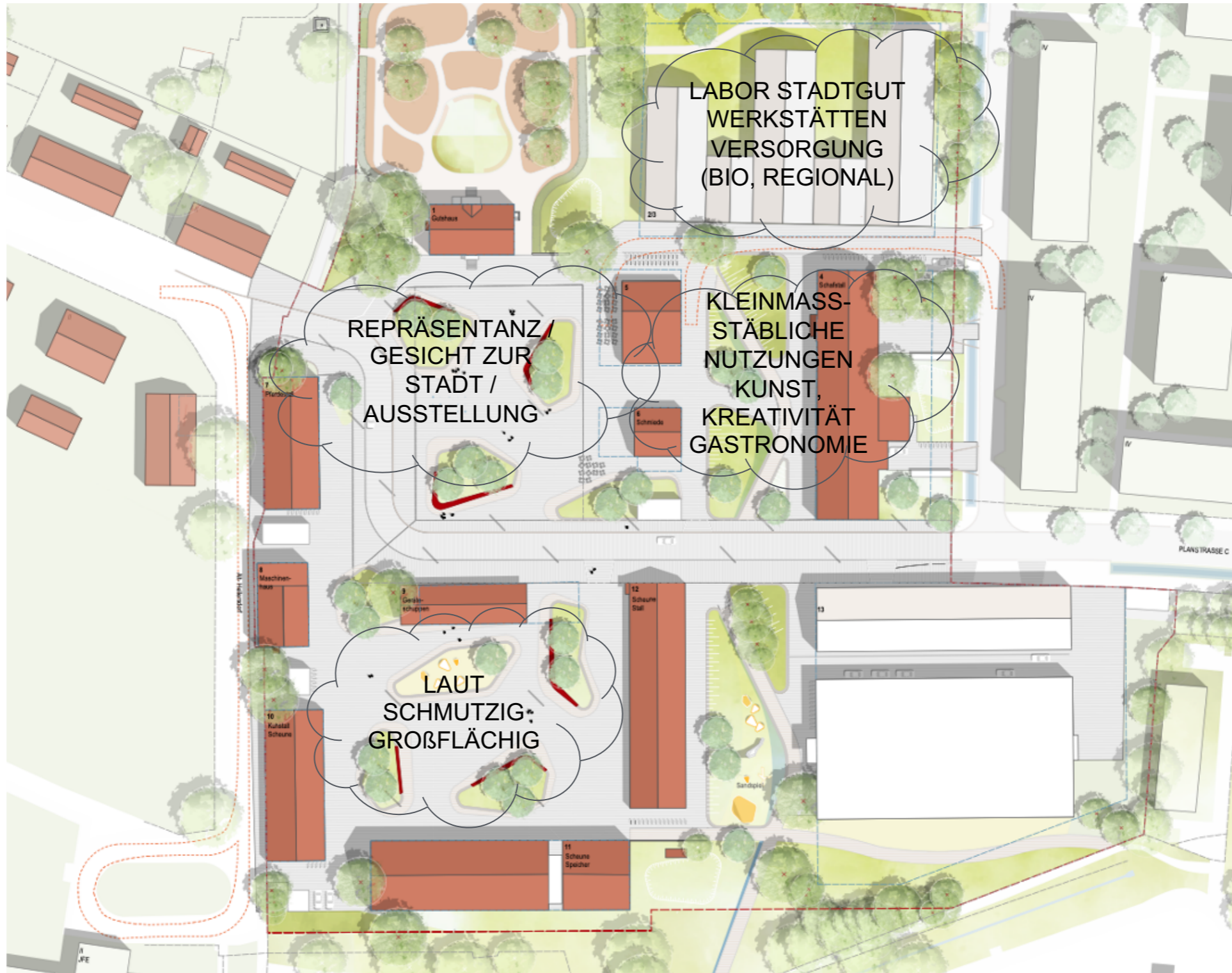
- ASH wächst stark und entwickelt sich zu einem echten Campus – derzeit entstehen neue Standorte am Kokoschkaplatz und am Fritz-Lang-Platz
- Grundsätzliche Offenheit für Erweiterung im Stadtgut
- ggf. Herstellung eines Kontakts zu Rektorin Dr. Bettina Völter



7.1 KONZEPTANSÄTZE & EMPFEHLUNGEN

NUTZUNGSSCHARAKTER

Ableitungen und Vorschläge für mögliche Nutzungsformen auf der Basis der bisherigen Analyse sowie Vor-Ort-Begehungen



SANIERUNGSKONZEPT

- Vor dem Hintergrund der aufgezeigten wirtschaftlichen Effekte sollte eine dezidierte Untersuchung der bislang angesetzten Sanierungskosten erfolgen:
 - Welche Maßnahmen sind je Gebäude zwingend erforderlich, um Verkehrssicherheit herzustellen?
 - Welche Maßnahmen sind je Gebäude zwingend erforderlich (bspw. Statik, EnEV, TGA), um eine niederschwellige Nutzung zu ermöglichen bzw. den Nutzer*innen den Ausbau weitgehend zu überlassen (must have)?
 - Welche Maßnahmen ermöglichen eine multifunktionale Nutzung?
 - Welche Maßnahmen sind wünschenswert (nice to have)?
- Ermittlung der jeweiligen Einsparpotenziale verstanden als Stellschrauben zur Optimierung der Wirtschaftlichkeit

SCHRITTWEISE ENTWICKLUNG

Nachfolgende Aspekte verdeutlichen die Effekte einer schrittweise Entwicklung des Stadtgutes Hellersdorf

- + Senkung des Investitionsbedarfs und des wirtschaftlichen Risikos
 - + Vermarktungssicherheit über Markttest (gezielte Ansprache potenzieller Nutzer*innen)
 - + Projektflexibilität: Anpassungsfähigkeit der Nutzungen entlang der Ergebnisse aus dem Markttest
 - + Bedarfsorientierte Umsetzung
 - + Etablierung eines nachhaltigen Beteiligungsprozesses
 - + Entwicklungslabor Stadtgut (“unser Stadtgut”)
 - + Zwischennutzungen entlang des Entwicklungsprozesses
 - + Das Unfertige als Chance verstehen
- o Nochmalige Abstimmungen mit den zuständigen Ämtern erforderlich
 - o “Rüstzeit” – Wiederaufnahme des Planungs- und Realisierungsprozesses
 - Ggf. längerer Entwicklungsprozess als bisher geplant (12/23plus)

SZENARIO 1: NUKLEUS FREIRAUM

Straße und Freiräume werden aktiviert

- + Die Durchwegung des Stadtguts wird attraktiv – der “Schandfleck” verschwindet
- + Aufenthaltsqualitäten und Treffpunkte entstehen (für die alten und neuen Nachbarn)
- + Temporäre Nutzungen auf den Freiflächen (Märkte, kulturelle Darbietung wie Zirkus, Theater, Konzerte) machen das Stadtgut bekannter
- + Die Nutzung der Freiflächen geben Hinweise, welche(s) Gebäude als erste(s) entwickelt werden sollten
- + Minimale Investitionskosten anzunehmen



SZENARIO 2a: NUKLEUS “KLEINER HOF”

Gebäude und Freiräume um den “kleinen Hof” werden aktiviert sowie das Gutshaus

- + Die Gebäude in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung bilden die Gewerbe-Keimzelle = Verknüpfungen von Wohnquartier und Gewerbeentwicklung möglich
- + Geringere Beeinträchtigung der Anwohner bei Entwicklung der übrigen Stadtgut-Gebäude (weil weiter weg davon)
- + Vielfältige Gebäude- und Raumcharakteristika = große Nutzungsbandbreite möglich
- + Augenscheinlich guter Gebäudezustand = potenziell relativ niedrige Investitionskosten
- + Zügige Ingangsetzung vorstellbar
- + Es entsteht eine erste Platzsituation (Lernkurve für das Kommende)
- + 1. BA = Entwicklungslabor für 2. und 3. BA



SZENARIO 2b: NUKLEUS “KLEINER HOFplus”

Gebäude und Freiräume um den “kleinen Hof” werden aktiviert inkl. Gutshaus und Neubauten

Alle Punkte aus Szenario 2a sowie:

- + Gleichzeitige Fertigstellung des Gewerbeneubaus im Norden verringert Baustellenbelastung der Anwohner zusätzlich
- + Raumangebot im Neubau schafft zusätzlichen Gebäude- und Raumcharakter
- + Investitionskosten für Neubau gut kalkulierbar
- + Wettbewerb/ Konzeptverfahren: Innovative/ nachhaltige Architektur und Raumprogrammatische erzeugen



SZENARIO 3: ENTRÉE & STADTPLATZ

Der Stadtplatz entsteht samt Dorfstraße

- + Starkes Statement: “Schaut her, das Stadtgut ist da!”
- + Öffnung nach Außen / Anschluss an die bereits restaurierten Gebäude an der Alt-Hellersdorfer-Straße (logische Entwicklung von West nach Ost)
- + Vielfältige Gebäude- und Raumcharakteristika = große Nutzungsbandbreite möglich
 - o Augenscheinlich Gebäudezustand teilweise schlecht = potenziell relativ hohe Investitionskosten; ggf. niederschwellige Kulturnutzungen ermöglichen
- Beeinträchtigung der Anwohner durch Baustelle bei Entwicklung der übrigen Stadtgut-Gebäude



SZENARIO 4: NUKLEUS “WERKHOF”

Szenario 4: Ertüchtigung des Werkhofs

- + Vielfältige Gebäude- und Raumcharakteristika = große Nutzungsbandbreite möglich
- Beeinträchtigung der Anwohner durch Baustelle bei Entwicklung der übrigen Stadtgut-Gebäude
- Augenscheinlich Gebäudezustand teilweise schlecht = potenziell relativ hohe Investitionskosten





SZENARIO-WORKSHOP 22.01.2021

Prüfung einer alternativen Entwicklungsstrategie für das Stadtgut

Workshop-Ziele:

- a. Plausible Verteilung potenzieller Nutzungen auf dem Areal
- b. Entwicklung einer ersten Idee zur zeitlichen Initialisierung
- c. Exemplarische Prüfung alternativer Nutzungsmodelle für den Schafstall

Zeit	Thema	Format
13:30 – 13:45	Herleitung der Ausgangssituation und Formulierung der Workshop-Ziele	Präsentation Belius / Multiplicities
13:50 – 14:20	Input zu alternativer Aktivierung von Räumen: <ul style="list-style-type: none"> • Axel Watzke, Partner anschläge.de, Aktivist und Initiator Prädikow Studio vor Ort • Tobias Kremkau, Deutscher Coworking-Verband • Dr. Martin Schwegmann, Atelierbeauftragter des Landes Berlin 	Präsentationen der Referenten
14:20 – 14.25	Kurze Pause	
14:25 – 15.20	Worldcafé Runde 1: <ul style="list-style-type: none"> · Sinnstiftende Verteilung der Nutzungen auf Areal · zeitliche Abfolge der Initialisierung 	Interaktiv in 2 Gruppen via Mural
15.20 – 15.25	Kurze Pause	
15.25 – 16.30	Worldcafé Runde 2: <ul style="list-style-type: none"> · Exemplarische Prüfung eines alternativen Nutzungsmodells für die Ingangsetzung des Schafstalls 	Interaktiv in 2 Gruppen via Mural
16:35 – 17:00	Diskussion der Ergebnisse und Verabredung der nächsten Schritte	Alle

