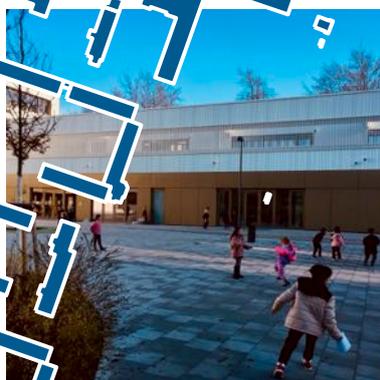




# Zukunftsquartier Hegermühle



sozial,  
integrativ und  
nachhaltig



gefördert durch:



Projektrealisierung:

Planungsbüro Lopitz



StadtBüro Hunger



## **Zukunftsquartier Strausberg Hegermühle – sozial, integrativ und nachhaltig**

### **Integriertes Entwicklungskonzept – 1. Fortschreibung**

Auftraggeber:

Stadt Strausberg  
FG Stadtplanung  
Hegermühlenstraße 58  
15344 Strausberg

Ansprechpartner:

Patrick Iglück  
Tel. 03341-381 321  
patrick.iglueck@stadt-strausberg.de

Katharina Richter-Timm  
Tel. 03341-381 328  
katharina.richter-timm@stadt-strausberg.de

Auftragnehmer:

**Planungsbüro Lopitz**  
www.lopitz.de / planung@lopitz.de

Ansprechpartner:

Sebastian Lopitz  
Sylvia Meier  
Victor Sterly

**StadtBüro Hunger, Stadtforschung und -entwicklung**  
www.stadtbuerohunger.de / stadtbuerohunger@t-online.de

Ansprechpartner:

Dr. Bernd Hunger

Stand 10.03.2025

**Gliederung**

<b>0 Vorbemerkung</b>	<b>5</b>
0.1 Planungsanlass, Zielstellung und Aufgabenverständnis	5
0.2 Akteurs- und Bürgerbeteiligung	7
<b>1 Einordnung des Gebietes in die Stadt als Ganzes</b>	<b>15</b>
1.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)	15
1.2 Regionalplan Oderland-Spree	16
1.3 Bauleitplanung	17
1.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)	18
1.5 Weitere gesamtstädtische Planungen	18
<b>2 Städtebauliche Struktur</b>	<b>19</b>
2.1 Planungsgeschichte	19
2.2 Städtebauliche Charakteristika	21
<b>3 Demografische Entwicklung und Prognose</b>	<b>23</b>
3.1 Einwohnerzahl	23
3.2 Demografische Struktur	25
3.3 Soziale Struktur	30
3.4 Abschätzung der künftigen Bevölkerungsentwicklung	35
<b>4 Leitbild und Ziele der Quartiersentwicklung</b>	<b>37</b>
4.1 SWOT-Analyse	37
4.2 Image	38
4.3 Leitbild und Grundsätze	41
4.4 Ziele der Quartiersentwicklung	43
<b>5 Soziale Infrastruktur</b>	<b>45</b>
5.1 Kitas, Schule, Senioren/Seniorinnen	45
5.2 Gemeinwesenarbeit	48
5.3 Gesundheit	52
5.4 Sicherheit, Ordnung, Sauberkeit, Prävention	53
5.5 Integration	54
5.6 Einsamkeit	55
5.7 Maßnahmen im Überblick	56
<b>6 Wohnen und Wohnverhältnisse</b>	<b>57</b>
6.1 Wohnraumstruktur	57
6.2 Wohnverhältnisse	59
6.3 Baulicher Zustand	63

---

6.4	Wünsche und Ideen aus der Beteiligung	64
6.5	Zielgruppen für das Wohnen in der Hegermühle	65
6.6	Modernisierungsplanungen der SWG	67
6.7	Maßnahmen im Überblick	69
<b>7.</b>	<b>Klimawandel und -anpassung</b>	<b>70</b>
7.1	Potentiale für klimagerechte Quartiersentwicklung	70
7.2	Handlungsschwerpunkte auf dem Wege zur Klimaneutralität	70
7.3	Beteiligung	75
7.4	Maßnahmen im Überblick	76
<b>8.</b>	<b>Freiraumsystem</b>	<b>77</b>
8.1	Öffentlicher Freiraum	78
8.2	Privater Freiraum – wohnungsnaher Grün- und Freiflächen	86
8.3	Maßnahmen im Überblick	93
<b>9</b>	<b>Mobilität</b>	<b>94</b>
9.1	Öffentlicher Personennahverkehr	94
9.2	Fließender Kfz-Verkehr	96
9.3	Ruhender Verkehr	99
9.4	E-Mobilität	100
9.5	Fußverkehr	101
9.6	Radverkehr	109
9.7	Beleuchtung und Beschilderung	111
9.8	Maßnahmen im Überblick	113
<b>10</b>	<b>Wirtschaft und Beschäftigung</b>	<b>114</b>
10.1	Wirtschaft im und um das Quartier	114
10.2	Beschäftigung im Quartier	115
10.3	Potential des Quartiers zur Dämpfung des Fachkräftemangels	116
10.4	Maßnahmen im Überblick	118
<b>11</b>	<b>Umsetzungs- und Verstetigungsstrategie</b>	<b>119</b>
11.1	Städtebaufördergebietenkulisse	119
11.2	Begleitung der Gesamtmaßnahme	119
11.3	Monitoring	124
11.4	Gesamtkosten- und Finanzierungsübersicht (GKFÜ)	127
11.5	Maßnahmen im Überblick	127
<b>12.</b>	<b>Anhang</b>	<b>128</b>

## 0 Vorbemerkung

### 0.1 Planungsanlass, Zielstellung und Aufgabenverständnis

#### Planungsanlass

Die Stadt Strausberg hat beschlossen, ihr Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) für das Wohngebiet Hegermühle aus dem Jahr 2015 fortzuschreiben und damit gemeinsam mit der Fortführung des Förderprogramms Soziale Stadt / Sozialer Zusammenhalt den Grundstein für eine zukunftsgerechte Weiterentwicklung des Quartiers zu legen. Entstehen soll ein konzeptioneller Leitfaden, der strategische Handlungsempfehlungen darstellt und zum aktiven Handeln aller Akteure motiviert. Dabei gilt es, vorhandene Strukturen zu stärken und sich gleichzeitig auf veränderte demografische, wirtschaftliche, soziale und ökologische Herausforderungen einzustellen.

Vielfältige Herausforderungen, wie etwa die (energetische) Gebäudesanierung oder die Integration unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen führen dazu, dass ein besonderer Fokus auf die energetische und soziale Entwicklung des Gebietes sowie auf die Bereitstellung von altersgerechtem und barrierearmem Wohnraum für unterschiedliche Anspruchsgruppen gelegt werden soll.

Wie auch Plan umgesetzter Maßnahmen 2015-25 auf der folgenden Seite zu erkennen ist, wurden in den vergangenen 10 Jahren zahlreiche Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung umgesetzt. Das mit Abstand größte investive Projekt war die Sanierung und der Umbau der Grundschule „Am Annatal“ inkl. Hort. (Nr. 18) Dieses wurde von umfangreichen Planungs- und Beteiligungsmaßnahmen begleitet (z.B. Beteiligungsverfahren (Nr. 3), Wettbewerbsverfahren (Nr. 11) und 2024 abgeschlossen.

In Planungsphase wurde die Sanierung und der Umbau der Grundschule zusammengedacht mit der Umgestaltung der umliegenden öffentlichen Freiräume im Quartierszentrum sowie dem Neubau eines Bürgerzentrums. Die Umgestaltung der Freiräume befindet sich nach Fertigstellung der Grundschule Anfang 2025 in unmittelbarer Vorbereitung der Bauausführung. Der Neubau des Bürgerzentrums wurde aufgrund von Kostensteigerungen bei der Grundschule zunächst zurückgestellt.

Flankiert wurde diese Schlüsselmaßnahme von einer Vielzahl kleinerer investiver und nicht-investiver Maßnahmen, die die Lebensbedingungen im Quartier verbesserten (z.B. Projekt „Stadtmobiliar“ (Nr. 4)) bzw. die zahlreichen soziokulturellen Akteure im Quartier in ihrer Arbeit und damit auch die Menschen vor Ort unterstützten.

Abb. 1: Plan umgesetzter Maßnahmen 2015-25



### Zielstellung und Aufgabenverständnis

Ziel des Integrierten Entwicklungskonzepts ist, eine schlüssige Gesamtstrategie für die Quartiersentwicklung der nächsten Jahre (hier bis 2035+) zu entwerfen sowie Handlungsprioritäten, Maßnahmenpakete, Umsetzungsinstrumente und Evaluationsverfahren festzulegen. Das IEK soll auf einem breiten bürgerschaftlichen Konsens beruhen und eine tragfähige Grundlage für die kommunalen Entscheidungen bilden.

Die Maßnahmenumsetzung aus dem bisherigen Entwicklungskonzept wird evaluiert. Ziele und Handlungsfelder werden aktualisiert. Diesen werden Maßnahmen zugeordnet, die so aufbereitet werden, dass sie den Anforderungen der Städtebauförderung sowie weiterer relevanter Förderprogramme entsprechen.

Die Fortschreibung des IEK verfolgt einen integrierten Ansatz: von der städtebaulichen Struktur und der planungsrechtlichen Einordnung des Gebietes über die demografische Entwicklung und Prognose bis hin zu den Zielen und Maßnahmen der Quartiersentwicklung, gegliedert in die zentralen Handlungsfelder:

- Soziale Infrastruktur und Integration, Image
- Wohnen und Wohnverhältnisse

- Klimawandel und energetische Ertüchtigung
- Natur, Umwelt und Freiraumstruktur und
- Mobilität

## 0.2 Akteurs- und Bürgerbeteiligung

### Steuerungsgruppe

Die Fortschreibung des Integrierten Entwicklungskonzepts für Hegermühle wurde durch drei projektbegleitende Steuerungsgruppen unterstützt. Sie bestand aus Vertreterinnen und Vertretern der städtischen Fachämter, der Wohnungsunternehmen und weiterer Eigentümer, der Stadtwerke und vieler im Quartier aktiver Akteure wie Trägern sozialer Einrichtungen und Vereine.

Themen waren:

- Bildung und Soziales am 27.11.2024
- Wohnen am 04.12.2024
- Klima, Mobilität, Grün- und Freiraum am 13.01.2025

### Stadtteildetektive

Um insbesondere die Kinder und Jugendliche in den Beteiligungsprozess einzubeziehen, wurde das vom Kinder- und Jugendbüro Berlin-Marzahn entwickelte Beteiligungsinstrument der Stadtteildetektive durchgeführt.

Ziel des Projektes war es, dass die Kinder und Jugendliche ausgestattet mit Notizheften und Fotoapparaten in Kleingruppen ihr unmittelbares Wohnumfeld (hier: Hegermühle) erkunden und „Probleme“ und „Schätze“ aufspüren und Ideen und Vorschläge zur Verbesserung ihres Quartiers einbringen.

Die Ergebnisse der Rundgänge, die zwischen Anfang und Mitte November stattfanden, wurden in Form von selbst gestalteten Plakaten aufbereitet und im Rahmen der Bürgerwerkstatt präsentiert. Beteiligt waren die Kinder der Kinder- und Jugendbegegnungsstätte Domizil, der Kita Tausendfüßler und die Klassen 4 und 6 der Grundschule „Am Annatal“ im Rahmen des Unterrichtsfachs Gesellschaftswissenschaften bzw. Sachunterricht.

Abb. 2: Einladung, Ergebnisplakat und Präsentation Stadtteildetektive



**Bürgerwerkstatt**

Auftaktveranstaltung

Am 04.12.2024 fand von 17:30 Uhr bis 19:30 Uhr die öffentliche Auftaktveranstaltung in der Mensa der Grundschule „Am Annatal“ statt. Eingeladen waren alle Bewohnerinnen und Bewohner aus der Hegermühle. Die Bekanntmachung der Veranstaltung erfolgte über die büroeneigene Beteiligungsplattform [www.plane-mit.de](http://www.plane.mit.de), über die Instagram-Seite des ehemaligen Quartiersmanagements Hegermühle, sowie über Plakate, Pressemitteilungen und über die Homepage der Stadt.

Nach einer kurzen Einführung, was ein Integriertes Entwicklungskonzept ist, welche Zielsetzungen es gibt und wie der Ablauf vorgesehen ist, wurden die Ergeb-

nisse der Stadtteildetektive vorgestellt, die die Grundschülerinnen und Grundschüler mit großem Engagement selbst erarbeitet hatten.

Anschließend wurden Arbeitsgruppen zu dem Themen Soziales+Integration, Grün+Freiraum, Mobilität und Wohnen gebildet, in denen die Teilnehmerinnen und Teilnehmer Ideen, Ziele und Leitsätze für die zukünftigen Quartiersentwicklung erarbeiteten. Diese wurden im Plenum vorgestellt und diskutiert und am Ende der Veranstaltung durch alle Teilnehmenden mit Hilfe von Klebepunkten priorisiert.

Abb. 3: Eindrücke und Plakat zur Auftaktveranstaltung am 04.12.2024



Im folgenden sind die einzelnen Vorschläge aus den vier Arbeitsgruppen aufgelistet. Die Zahlen in Klammern hinter jedem Punkt zeigen, wie viele Stimmen jeder einzelne Vorschlag von allen Teilnehmenden, die wie erhielt.

 **Grün- und Freiraum**  

- **Treffpunkte** für Jugendliche, **Barrierefreier Raum** zum Treffen mit „Imbiss/Kaffee-Angebot“, aber ohne Konsum-Zwang, Begegnungsorte, Treffpunkte für Senioren (15)
- **Beleuchtung** der Innenhöfe, insbesondere Am Annatal und am Vorplatz des S-Bahnhofes (hinter der Turnhalle), mehr Licht/Beleuchtung im Quartier (14)
- **Sportgeräte** aus Metall, **Spielgeräte** für Kinder (Nutzung des eigenen Körpergewichts) für Jung+Alt in der „Waldrast“ und für Kinder unter 3 Jahren (6)
- **Aufwertung Innenhöfe** (Spielgeräte, Begegnungsräume), **Mehrgeneratio-**

**nenpark, Quartiersplatz** mit Parkanlage mit Bänken und Spielgeräten (je-derzeit zugänglich), weitere Sitzgelegenheiten im Wohngebiet + entlang d. Waldrast (4)

- **Sauberkeit:** mehr **Mülleimer, Müllcontainer** (abschließbar und äußerlich netter verkleidet), bessere **Pflege** der zwei Hauptwaldwege (früher geschah das wöchentlich), **legale Graffiti-Wand** von der S-Bahn aus einsehbar (4)
- **Springbrunnen/Trinkbrunnen** auf dem Platz vorm Ambulatorium (Zusatz: Kinder werden bei DM weggeschickt, wenn sie dort Wasser trinken wollen (Kostenlos-Wasserspender im DM) (3)



## Wohnen



- Gemeinschaft – Bürgersaal (10)
- Barrierefreiheit Gebäude (ältere Bürger beachten), barrierefreies Wohnen (3)
- Multifunktionsraum, Mietflächen / Räume für private Anliegen (2)
- Grillplatz (1)
- Fahrradboxen, Fahrradstellplätze (1)
- Wohnungen isolieren
- Müllplätze (überdacht)



## Soziales + Integration



- Bürgerhaus! -> Gesamt „Fördercampus“, **Renovierung „Bürgerhaus“ oder Neubau** (20)
- Vereine brauchen **verlässliche Mittel** (keine befristeten Personalstellen, bestehendes erhalten und ausbauen bei Bedarf), **Personalstellen** erhalten und erweitern, nicht verschieben, Gelder für soziale Gruppenarbeit (12)
- kind- und bedarfsgerechte sowie nutzerfreundliche **Gestaltung des Schul- und Horthofes** (+ durch Beteiligung), Nutzung Grünfläche als Schul- + Hort-hofes (9)
- **mehr städtisches/politisches Interesse + Engagement** an Integration und allgemein, mehr Beteiligung wagen und diese auch leben, Gremium bilden (8)
- **flexibel nutzbare Mehrzweckräume** für soziale Projekte, die niedrighoch zugänglich sind und für Anwohner (Feiern, Sport- oder Interessengruppen) (3)
- Nutzung Aula Grundschule als Kinosaal (2)
- Spielplätze „verschönern“ (2)

- Angebote sammeln + bewerben (alle Altersgruppen), Was gibt es schon? (für Senioren, Kinder, Jugendliche, Familien) Gesamtübersicht mit Ansprechpartner (1)
- Müllentsorgung für den Nachbarschaftsgarten, öffentliche Toilette (1)
- bessere Ausstattung des Jugendclubs (1)
- Beteiligung des Schulträgers an Stammtischen dieser Art
- Sporthallennutzung optimieren
- Tauschbörse
- Graffiti-Wand (Rückseite Edeka)



- bessere Beleuchtung (z.B. Zugang am Bahnhof) (7)
- sichtbare Schautafel (Info für alle) (6)
- Mülleimer, Bänke, Boxen für Rollatoren (4)
- Elektrische Rollstühle, Unterstellmöglichkeiten (3)
- Firmenfahrzeuge nicht im Wohngebiet (3)
- Grünflächen zur Thälmann (Schallschutz) (3)
- Elektro-Parkplätze (1)

Bei den Ergebnissen aus der Auftaktwerkstatt zeigt sich, dass die Wünsche der Erwachsenen aus der Werkstatt ziemlich deckungsgleich zu denen der Stadtteil-detektive waren.

### **Online-Beteiligung**

Zum Erreichen weiterer Zielgruppen und zur Bereitstellung von projektbezogenen Informationen wurde eine Internetseite auf dem büroeigenen Beteiligungs-Portal [www.plane-mit.de](http://www.plane-mit.de) eingerichtet inkl.:

- Bereitstellung von Informationen und aktuellen Terminen
- Bereitstellung von Protokollen und Präsentationen zu bereits erfolgten Veranstaltungen und Beteiligungen
- Beantwortung von Fragen und
- Sammlung von Ideen zur zukünftigen Entwicklung des Quartiers mit Hilfe einer Interaktiven Karte (für die Sammlung verorteter Vorschläge und Anmerkungen)

Abb. 4: Eindrücke zur Online-Beteiligung auf [plane-mit.de/strausberg](http://plane-mit.de/strausberg)



### Öffentlichkeitsarbeit

Zur Bewerbung von Beteiligungsveranstaltungen und zur Information über den Planungsprozess wurden Pressemitteilungen und Infomaterialien wie Plakate und Social-Media-Inhalte erstellt. So wurde zum einen im Nachgang der Auftaktveranstaltung über diese in der Märkischen Oderzeitung berichtet. Zum anderen wurden ausgewählte Zwischenergebnisse auf [www.plane-mit.de](http://www.plane-mit.de) und der Internetseite der Stadt veröffentlicht.

Abb. 5: Artikel über die Auftaktwerkstatt in der Ausgabe der MOZ vom 10.12.2024



## Kinder wünschen sich einen beleuchteten Fußball-Platz

**Brennpunktviertel** Strausberg sucht nach neuen Ansätzen, um die Integration in Hegermühle zu fördern und setzt dabei auf Vorschläge der Jüngsten. *Von Claudia Braun*

## **Urteile der Beteiligten im Überblick**

Insgesamt sind die Formate zur Beteiligung der Nachbarschaft, der Kinder und der Akteure im Wohngebiet auf eine erfreuliche Resonanz gestoßen. Die Koppelung des Weihnachtsmarktes in der Schule mit der Auftaktwerkstatt hat sich ebenso als Erfolgsfaktor erwiesen wie die Recherchen der jungen Stadtteildetektive, die indirekt auch ihre Eltern mit in die Bewertung ihrer Wohngebietes einbezogen haben.

Die Mehrheit der Beteiligten identifiziert sich mit ihrem Quartier. Ihre Erwartungen richten sich auf Verbesserungen im Wohnumfeld und im öffentlichen Raum, auf die Sanierung der Wohngebäude und auf die Beseitigung von Mängeln, die zum Teil schon lange angemahnt wurden.

In den verschiedenen Steuerungsgruppen und Beteiligungen wurden folgende Schwerpunkte angesprochen:

### **Kritische Einschätzungen zu Image und Erscheinungsbild**

Großer Handlungsbedarf wird bei den meisten Befragten beim Image und Erscheinungsbild des Quartiers gesehen. Insbesondere das äußere Erscheinungsbild wird als verbesserungswürdig empfunden, da es die Wahrnehmung und Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier maßgeblich beeinflusst. Die geplanten Sanierungen und Aufwertungen der Wohngebäude und Freiflächen sollen diesem Aspekt gezielt entgegenwirken. Dazu gehören u.a. Baumpflegemaßnahmen, eine Modernisierung der Spielplätze sowie eine ansprechende Fassadengestaltung der Wohngebäude. Diese Themen wurden sowohl von Kindern als auch von Erwachsenen aufgegriffen, wobei die Kinder insbesondere den Wunsch nach zusätzlichen Spielplätzen äußerten. Bei den Erwachsenen stand dagegen eher die Ausstattung der bereits vorhandenen Flächen sowie die allgemeine Pflege und Sauberkeit im öffentlichen Raum im Vordergrund.

### **Knappe Ressourcen für soziale Betreuung und Integrationsarbeit**

Ein weiteres drängendes Problem des Quartiers, dem die Beteiligten große Bedeutung beimessen, ist der Mangel an sozialen Betreuungsangeboten für die Bewohnerinnen und Bewohner. Die bestehenden sozialen Einrichtungen stehen unter großem Druck, da sie mit einer steigenden Nachfrage konfrontiert sind, gleichzeitig aber mit Personalmangel und unzureichenden finanziellen Ressourcen kämpfen. Diese Situation erschwert es ihnen, den vielfältigen Ansprüchen und Herausforderungen, insbesondere im Bereich der Integration und Unterstützung sozial benachteiligter Gruppen innerhalb der Hegermühle, gerecht zu werden.

In diesem Zusammenhang wurde auch die Notwendigkeit einer besseren Vernetzung der relevanten Akteure, insbesondere zwischen Schulen, dem Jugendamt und sozialen Trägern, betont. Durch eine engere Zusammenarbeit sollen Fördermöglichkeiten gebündelt und effizienter gestaltet werden.

### **Quartiersmanagement wird vermisst**

Ein weiteres Defizit, das von vielen Beteiligten kritisiert wurde, ist das Fehlen eines Quartiersmanagements, das es in der Hegermühle seit 2023 nicht mehr gibt. Der Wegfall des Quartiersmanagements hinterlässt eine spürbare Lücke in der Quartiersarbeit, insbesondere im Bereich der Koordination und Informationsweitergabe zwischen den verschiedenen Akteuren. Aus Sicht der Beteiligten ist es zwingend erforderlich, ein Quartiersmanagement oder alternative Strukturen bzw. eine neue Form der Koordination zu schaffen, um die Zusammenarbeit und den Informationsfluss im Quartier langfristig zu sichern.

Die gesammelten Anregungen sind in die Fachkapitel eingeflossen.

## 1 Einordnung des Gebietes in die Stadt als Ganzes

Das Wohngebiet Hegermühle leistet mit 1.945 Wohnungen, die aktuell von 3.610 Menschen bewohnt werden, einen wichtigen Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung in Strausberg, hier leben 13 % aller Strausbergerinnen und Strausberger. Zwischen den beiden Strausberger Stadtteilen Vorstadt und Stadtmitte gelegen, ist das Quartier zwar vom Stadtkörper isoliert, aber infrastrukturell mit Stadtteilzentrum, zwei Kindertagesstätten und einer neuen Grundschule gut ausgestattet. Eine S-Bahn-Station ermöglicht eine direkte Anbindung an die Berliner Innenstadt und ist ein herausragender Standortvorteil, der gute Pendelmöglichkeiten und damit auch eine gute Wohnungsnachfrage garantiert.

Abb. 6: Lage der Hegermühle im Stadtgebiet<sup>1</sup>



### 1.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Strausberg und damit auch das Quartier der Hegermühle gehören zum Berliner Umland bzw. dem Siedlungsstern, dessen Zentrum Berlin ist. Strausberg bildet im aktuellen LEP HR den Endpunkt des Gestaltungsraumes Siedlung und wird als zentraler Ort beschrieben. Die Stadt hält die Funktion eines Mittelzentrums inne. Dies bedeutet, dass gehobene Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren sowie Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren sind. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Neuenhagen bei Berlin und Hoppegarten

<sup>1</sup> Kartengrundlage: Basemap.de (Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland (AdV))

mit geteilter Mitterzentrumsfunktion.

Strausberg liegt zwischen zwei großräumigen überregionalen Straßenverbindungen, der B1 und der B168 und ist an eine großräumige überregionale Schienenverbindung angeschlossen. Die S-Bahn S5 verbindet die Stadt wie auch das Wohngebiet Hegermühle mit dem Bahnhof Berlin Ostkreuz und dem Berliner Zentrum.

Die Hegermühle wird östlich in Richtung des Herrensees durch den Freiraumverbund umschlossen. Der LEP HR legt fest, dass der Freiraumverbund zu sichern ist und durch Planungen und Maßnahmen, die ihn in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, nicht beeinträchtigt werden darf.

## 1.2 Regionalplan Oderland-Spree

Träger der Regionalplanung im Land Brandenburg sind die Regionalen Planungsgemeinschaften (RPG), deren Mitglieder die jeweiligen Landkreise sind. Gesetzlich normierte Pflichtaufgabe der Regionalen Planungsgemeinschaften ist die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung der Regionalpläne. Strausberg liegt in der Region Oderland-Spree, die sich aus den Landkreisen Märkisch-Oderland, Oder-Spree und Frankfurt (Oder) zusammensetzt.

Die Regionalversammlung der RPG Oderland-Spree hat am 14.03.2016 auf ihrer 04. Sitzung/6. Amtszeit die Aufstellung des Integrierten Regionalplans beschlossen. Dieser befindet sich nach wie vor in der Aufstellung, wobei zwei (sachliche) Teilregionalpläne aus dem Gesamtverfahren herausgelöst wurden und eigenständig bearbeitet werden:

Der sachliche Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“ wurde bis 17.05.2024 im Entwurf öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahmen werden derzeit (Stand Dezember 2024) bearbeitet. Da die nahegelegensten Eignungsgebiete „Windenergienutzung“ sich in rund 10 km Entfernung befinden und die Siedlung Rehfelde zwischen Hegermühle und dem Gebiet liegt und auch größere raumwirksame Photovoltaikanlagen im Umfeld des Quartiers weder vorhanden noch geplant sind, haben diese Aspekte des sachliche Teilregionalplans keinen Einfluss auf das Wohngebiet. Auch dargestellt – jedoch ohne entsprechende regionalplanerische Festlegungen – ist die Höchstspannungsfreileitung, die unmittelbar nördlich des Quartiers über den Parkplatz des Handelscentrums verläuft.

Der sachliche Teilplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ betrifft die Hegermühle nicht unmittelbar, da er entsprechend des LEP HR nur grundfunktionale Schwerpunkte außerhalb der zentralen Orte festlegt und Strausberg insgesamt im LEP HR als Mittelzentrum festgelegt ist.

Für den in Aufstellung befindlichen Regionalplan Oderland-Spree hat die Regionalversammlung bislang 2 Plankonzepte zu den Themenfeldern „Freiraumverbund, Hochwasservorsorge, Verkehr“ (Teil I, 29.11.2021) sowie „Rohstoffsiche-

rung, Gewerbe- und Industriegebiete, Trassenvorsorge Infrastruktur, Tourismus-schwerpunktraum“ (Teil II, 28.11.2022) gebilligt.

Die überwiegende Mehrheit der Ziele und Grundsätze des Regionalplans hat eher nur eine indirekte Auswirkungen auf die Hegermühle. So profitiert das Quartier beispielsweise von einer Stärkung der Stadt als Wirtschaftsstandort durch Ausweisung der Gewerbegebiete „Strausberg Nord/Flugplatz“ und „Strausberg Prötzeler Chaussee“ als „Vorbehaltsgebiete regional bedeutsames Gewerbegebiet“, auch wenn beide Gebiete ca. 5 km vom Quartier entfernt am anderen Ende des Stadtgebietes liegen.

### 1.3 Bauleitplanung

Der 1998 beschlossene und 1999 genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg stellt das Gebiet Hegermühle im wesentlichen als Wohnbaufläche (W) dar. Die soziokulturellen Einrichtungen sowie Spiel- und Sportanlagen im Quartier sind zum Teil durch Symbole zum Teil auch flächig entsprechend ihrer Nutzungen zum Zeitpunkt der Aufstellung dargestellt, die überwiegend auch heute noch aktuell sind. Lediglich die im südlichsten Hof dargestellte Kita (Am Annatal 57) wird heute anderweitig genutzt (Bibliothek, Sozialpark, REKIS - Regionale Kontakt- und Informationsstelle für Selbsthilfe – s. Kap. 8).

Abb. 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Rechtskräftige Bebauungspläne gibt es unmittelbar im Quartier bislang nicht. Die

Geltungsbereiche dreier Bebauungspläne grenzen allerdings direkt an:

- Nr. 26/98 Wohnbebauung Ernst-Thälmann-Straße: ca. 50 Einfamilien- und Reihenhäuser in der Straße „Am Stadtwald“ (westlich der Ernst-Thälmann-Straße) – entstanden um das Jahr 2000
- Nr. 44/09 Wohngebiet Am Stadtwald-Nord: ca. 10 Einfamilienhäuser in der Debnoer Straße (westlich der Ernst-Thälmann-Straße) – entstanden um das Jahr 2015
- Nr. 35/04 Handelszentrum: ab 1990 entstandenes, 2007 mit einem B-Plan überplantes Einkaufszentrum nördlich der Herrenseeallee

#### 1.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Das INSEK aus dem Jahr 2017 verfolgt mit dem Leitbild „Strausberg – Grüne Stadt am See eine Konzeption, bei der „qualitätvolle Wohnquartiere“ ein zentraler Bestandteil sind. Die Hegermühle wird dabei als räumlich konsolidiertes Wohngebiet beschrieben, das keine grundhaften strukturellen Veränderungen erfordert, allerdings die schrittweise Modernisierung der Wohnbausubstanz und die Qualifizierung der sozialen Infrastruktur. Die sanierte Grundschule „Am Annatal“ und die neue Sporthalle sind u.a. Ergebnisse dieses Konzeptes und der darauf aufbauenden Maßnahmeplanung.

Hingewiesen wurde auf die besondere sozialen Problemlagen im Wohngebiet, die zur Aufnahme in das Programm „Soziale Stadt“ geführt haben. Die Fortsetzung dieser Förderung wurde mit Blick auf die Veränderungen in der Einwohnerstruktur nahegelegt.

*Zitat aus INSEK 2017:*

*Das Wohngebiet Hegermühle wird im Bund-Länder-Programm Soziale Stadt gefördert. Hier werden zukünftig insbesondere Maßnahmen zur sozialverträglichen, energetischen Sanierung, dem altersgerechten Umbau und der Qualifizierung der sozialen Infrastruktur durchgeführt werden. Neubaupotentiale bestehen hier nicht. Es wird die Änderung des bestehenden Wohnvorranggebietes in ein Konsolidierungsgebiet vorgeschlagen. (S.63)*

#### 1.5 Weitere gesamtstädtische Planungen

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

- Radwegenutzungskonzept von 2021
- Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2020
- Klimaschutzkonzept Strausberg 2010
- Lokale Agenda Strausberg 2020

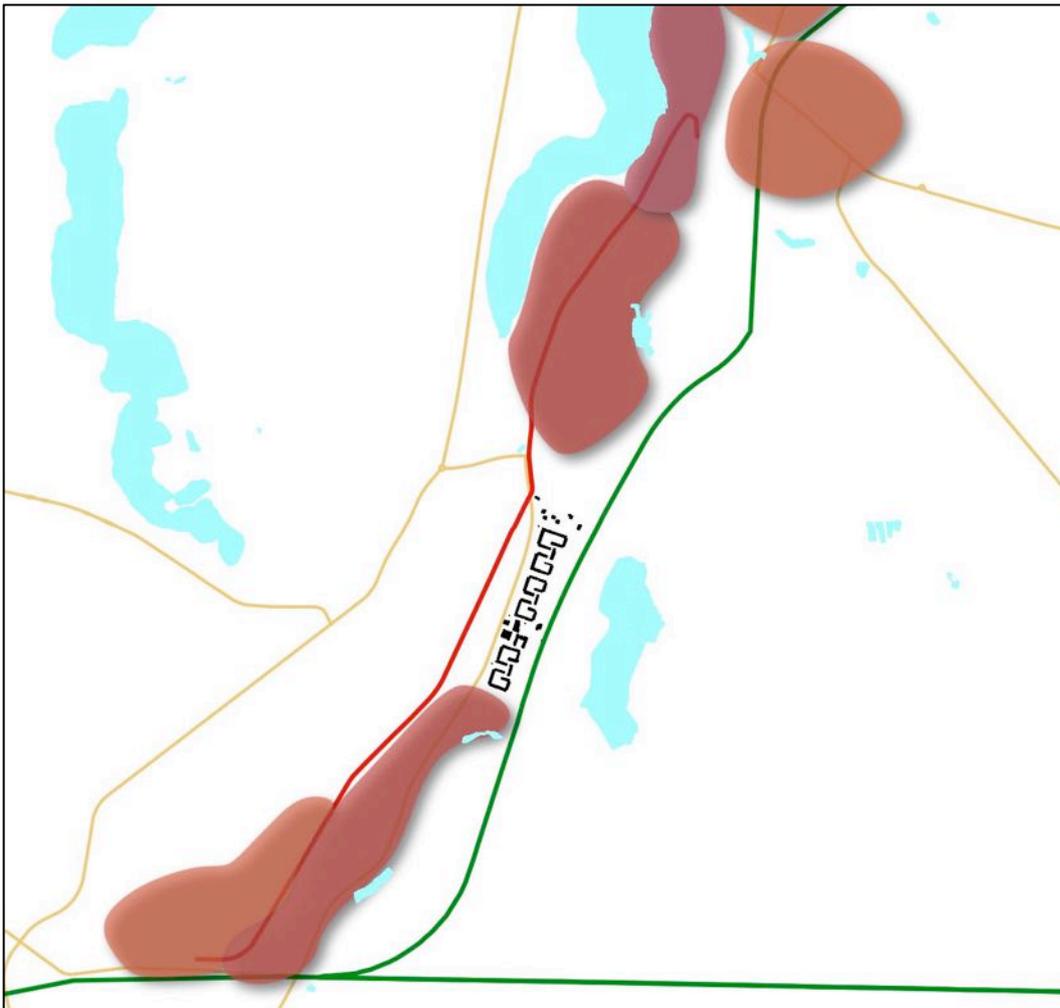
## 2 Städtebauliche Struktur

### 2.1 Planungsgeschichte

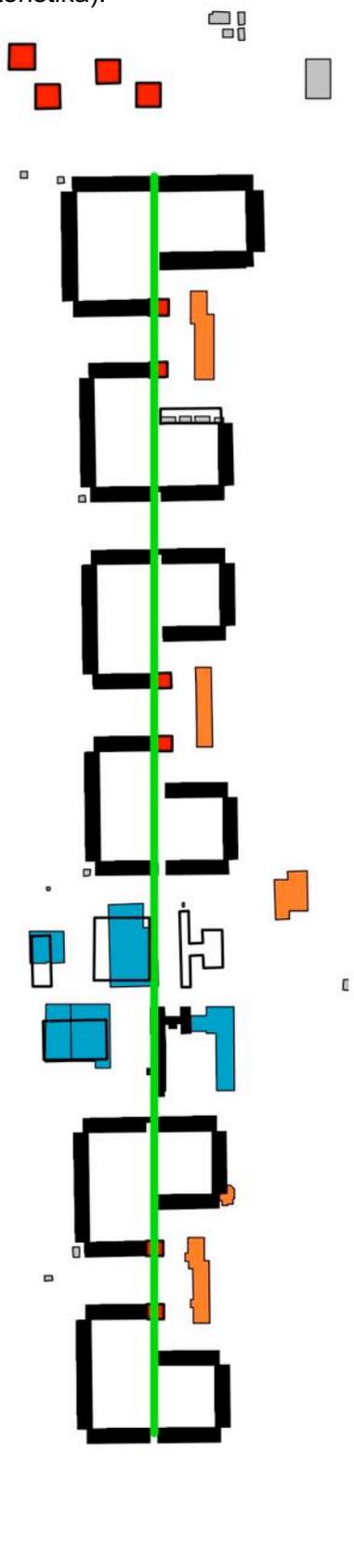
Das Quartier wurde in den 1970er-Jahren an einer besonderen Stelle im Stadtgebiet konzipiert. Ausgehend von der historischen Altstadt und der nach der Eröffnung der Bahnlinie Berlin-Küstrin 1867 entstandenen Vorstadt um den Bahnhof waren beide Bereiche mit einer eher kleinteiligen Bebauung bis zu diesem Zeitpunkt bereits deutlich aufeinander zugewachsen. Dazwischen gab es aber noch eine ca. 1,5 km lange Lücke zwischen der nördlich liegenden Goethestraße und der südlich angrenzenden Garzauer Straße. In dieser befand sich überwiegend Wald.

Gleichzeitig war diese Lücke mit der S-Bahn im Osten, der Strausberger Eisenbahn im Westen und der Ernst-Thälmann-Straße dazwischen bereits bestens erschlossen und bot sich somit als Siedlungsstandort gut an. Damit entstand eine neue Mitte im Strausberger Siedlungsband zwischen der Vorstadt und der Altstadt.

Abb. 8: Lage der Hegermühle im Stadtgebiet



Das Büro für Städtebau des Bezirkes Frankfurt (Oder) erarbeitete 1979 eine Baukonzeption für den „Wohnkomplex Hegermühle“, der von kleineren Details abgesehen wie geplant umgesetzt wurde. (s.a. 2.2 Städtebauliche Charakteristika):



- Sechs Wohnblöcke wurden um je einen Aufgang verlängert. Dadurch konnte zum einen die ursprünglich geplante zentrale Fußwegeachse nicht durchgehend linear gebaut werden konnte, zum anderen entstanden rund 60 zusätzliche Wohnungen.
- Im Norden wurden vier zusätzliche Punkthäuser mit jeweils rund 30 Wohnungen errichtet. Das hier angedachte Heizkraftwerk wurde etwas weiter östlich gebaut.
- In der Summe entstanden somit statt geplanter ca. 1.800 Wohnungen knapp 2.000.
- Die Handelseinrichtungen im Quartierszentrum wurden inzwischen – wie bei Handelsimmobilien innerhalb von 30-40 Jahren üblich – durch Neubauten vollständig ersetzt.
- Eines der beiden Schulgebäude wurde in den 2000er-Jahren abgerissen, das Kunstwerk „Sonne und Leben“ aus dem Eingangsbereich blieb als Kunst im öffentlichen Raum erhalten.
- Die drei Kitas wurden leicht verändert gebaut, um den erweiterten Wohngebäuden Raum zu geben und größere Typenbauten umzusetzen. Die südliche Kita wurde inzwischen für soziokulturelle Träger umgenutzt.
- Das Wohngebäude Am Marienberg 1-4 der WBG Aufbau wurde 2006 abgerissen und Carports sowie Stellplätze errichtet.

- wie geplant gebaut und bestehend
- ähnlich gebaut wie geplant
- zusätzlich zur Planung gebaut
- (Ersatz-)Neubau jüngerer Zeit
- wie geplant gebaut, inzwischen abgerissen
- Nebengebäude
- geplante Fußwegeachse

## 2.2 Städtebauliche Charakteristika

Die städtebauliche Struktur des Quartiers ist geprägt durch die Lage entlang Straßenbahntrasse, der Ernst-Thälmann-Straße und der S-Bahn. Dementsprechend sind sechs klar G-förmig strukturierte Wohnhöfe bandförmig angeordnet und werden von der Ernst-Thälmann-Straße als Verbindungsstraße zur Stadt sowie vom Waldrand und der dort verlaufenden S-Bahn eingerahmt.

Durch die periphere Anordnung der Stellplätze konnten alle Innenhöfe autofrei gestaltet werden. Ein durchgehender Fußweg durchzieht als zentrale Längsachse das gesamte Gebiet und bietet das Potential, als attraktive Verbindung den Zusammenhang der einzelnen Höfe erlebbar zu machen.

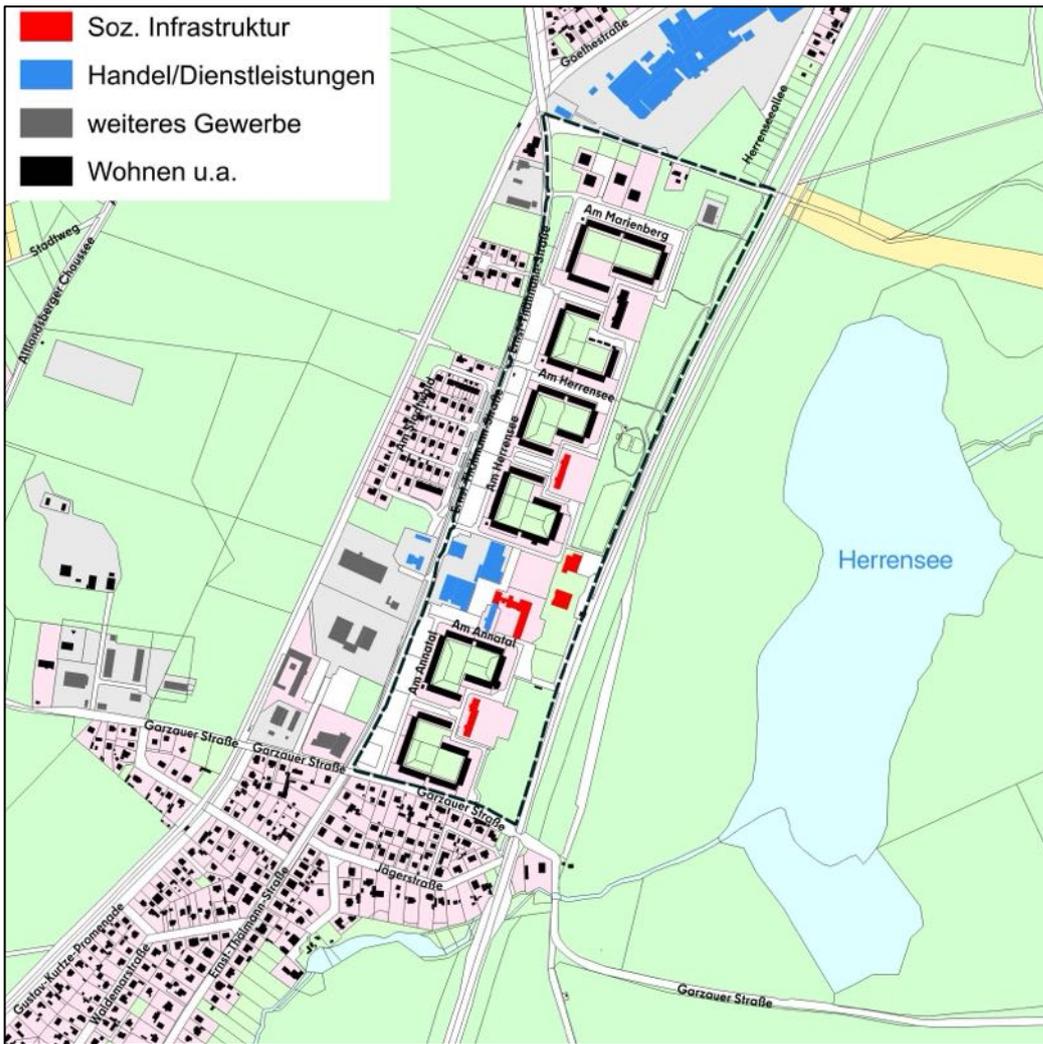
Die sechs Wohnhöfe wurden jeweils paarweise um eine Kindereinrichtung gruppiert, so dass diese für jede Wohnung fußläufig erreichbar waren und zum großen Teil auch heute noch sind.

Das zwischen den Höfen auf einer großzügigen Fläche angeordnete Quartierszentrum wurde 1979 als 7. Wohngebietszentrum Strausbergs mit einer Kaufhalle, einer Gaststätte mit Schulspeisung, zwei Schulen, einem Ambulatorium sowie einem Friseur und einer Reparaturannahmestelle konzipiert.

Das Quartierszentrum wurde seitdem weitgehend neu gestaltet und verfügt heute über eine moderne Grundschule, eine attraktive Sporthalle, einen Supermarkt, einen Drogeriemarkt und einen Discounter. Die Märkte verfügen über eine Verkaufsfläche von 3.400 m<sup>2</sup> und wurden in jüngster Zeit grundlegend neu gestaltet und damit auf einem aktuellen Stand gebracht. Das Zentrum weist jedoch Defizite bezüglich der Aufenthaltsqualität der Plätze und Wegebeziehungen Defizite auf, nicht zuletzt durch die starke Orientierung der Märkte auf den Parkplatz und damit weg von den Platzbereichen des Zentrums.

Für die beiden weiter nördliche gelegenen Höfe bietet das benachbarte Nebenzentrum „Handelszentrum“ zusätzliche Versorgungsmöglichkeiten. Mit einer Verkaufsfläche von 12.500 m<sup>2</sup> überragt es die Altstadt als wichtigster, historisch gewachsener Handelsstandort der Stadt in ihrer Funktion.

Abb. 9: Überblick über die Ausstattung des Quartiers

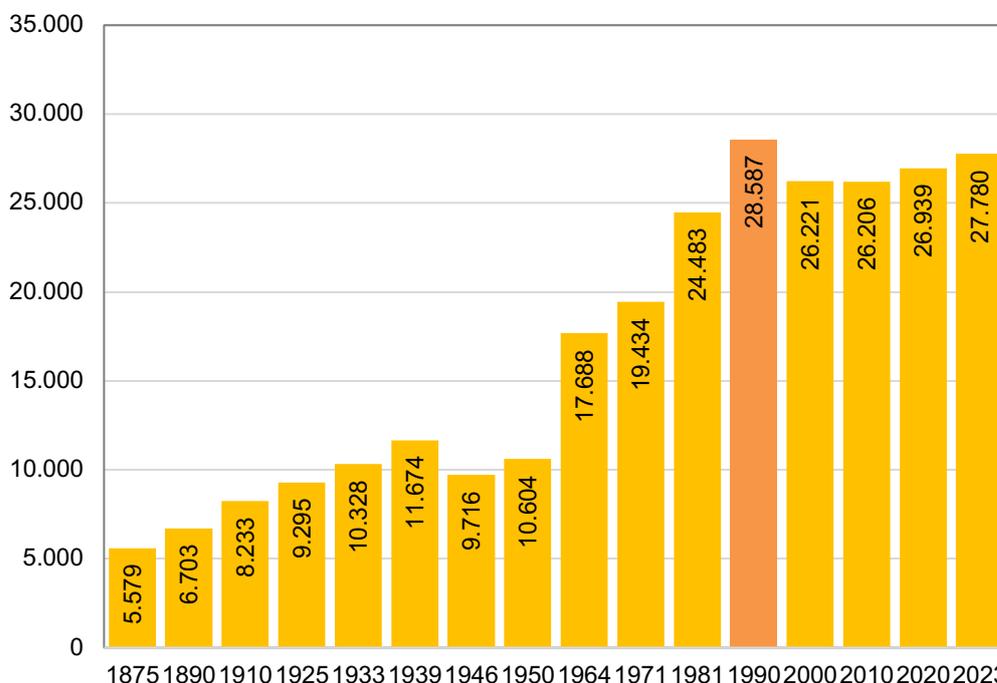


### 3 Demografische Entwicklung und Prognose

#### 3.1 Einwohnerzahl

Die Bevölkerungsentwicklung Strausbergs war stark von der Rolle als Militärstandort geprägt. Nach einem ersten Bevölkerungsanstieg im Zuge der Industrialisierung, bei dem sich die Einwohnerzahl von gut 5.500 im Jahr 1875 auf 9.300 im Jahr 1925 fast verdoppelte, verharrte sie in der Zeit um den zweiten Weltkrieg bei rund 10.000. Mit der Ansiedlung des militärischen Hauptquartiers der DDR ab 1954 begann eine Phase starken Wachstums, in der sich die Einwohnerzahl von 10.604 im Jahr 1950 bis auf 28.587 fast verdreifachte. In die letzten Wachstumsphase – von 1981 bis 1990 fiel die Errichtung des Wohngebietes Hegermühle.

Abb. 10: Bevölkerungsentwicklung in Strausberg<sup>2</sup>

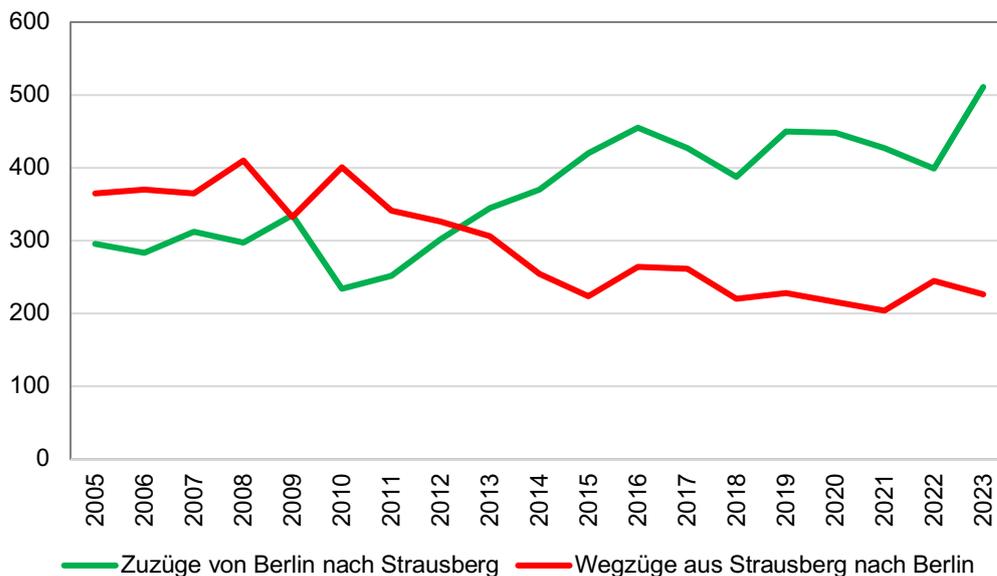


Mitverantwortlich für die Wanderungsgewinne der letzten Dekade ist der zunehmend angespannte Berliner Wohnungsmarkt. Von 2005 bis 2012 überwogen im Austausch mit der nah gelegenen Metropole die Fortzüge – häufig von jungen Menschen, die zum Berufseinstieg oder Studienbeginn dorthin zogen. Seit 2010 hat sich die Zahl der Fortzüge von Strausberg nach Berlin fast halbiert, während die Zahl der Zuzüge fast kontinuierlich gestiegen ist. Während von 2005 bis 2012 im Saldo rund 600 Personen mehr von Strausberg nach Berlin zogen als umgekehrt, waren es von 2012 bis 2023 rund 2.000 Personen mehr, die von Berlin

<sup>2</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Hrsg.): Historisches Gemeindeverzeichnis des Landes Brandenburg 1875 bis 2005. Landkreis Märkisch-Oderland und Statistischer Bericht A I 7, A II 3, A III 3. Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsstand im Land Brandenburg (jeweilige Ausgaben des Monats Dezember)

nach Strausberg zogen.

Abb. 11: Wanderung zwischen Berlin und Strausberg 2005-2023<sup>3</sup>



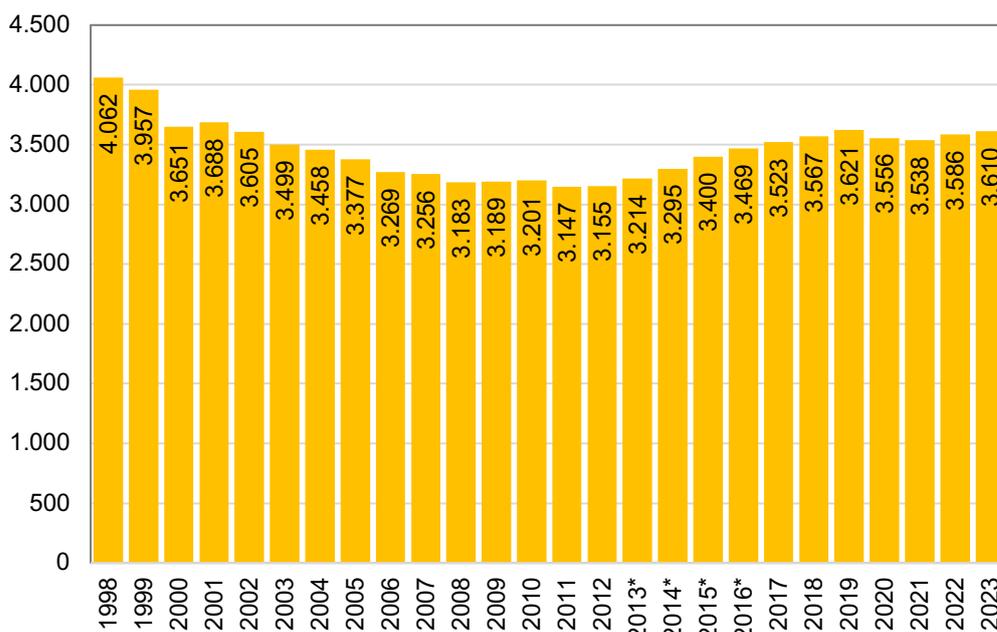
Die Einwohnerzahl des Quartiers Hegermühle ist von gut 4.000 im Jahr 1998 auf 3.155 im Jahr 2012 gesunken. Insgesamt hat sich die Einwohnerzahl in diesem Zeitraum um rund 22 % verringert.

Der Rückgang ist offenbar stärker auf den Auszug von Kindern aus Familienhaushalten zurückzuführen bzw. konnte durch den Zuzug kleinerer Haushalte nur teilweise kompensiert werden. Im Zensus 2011 wurde ein Leerstand von 120 Wohnungen im Quartier ermittelt, hinzu kommen rund 40 Wohnungen, die im Jahr 2006 abgerissen wurden. Von den ursprünglich rund 2.000 Wohnungen waren 2011 nur noch rund 8 % nicht mehr bewohnt.

Von 2012 bis 2017 konnte ein deutlicher Anstieg der Bevölkerungszahl verzeichnet werden. Sie lag 2017 wieder über 3.500 und damit auf dem Niveau der frühen 2000er-Jahre. Seit 2017 ist die Einwohnerzahl annähernd stabil.

<sup>3</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Hrsg.): Wanderungen von und nach Strausberg, bis 2017 lt. StatIS-BBB (Statistisches Informationssystem Berlin-Brandenburg des Statistischen Amtes für Berlin und Brandenburg), ab 2018 Auskunft des Statistischen Amtes für Berlin und Brandenburg vom 09.12.2024

Abb. 12: Bevölkerungsentwicklung in Hegermühle<sup>4</sup>



### 3.2 Demografische Struktur

#### Altersstruktur

Die Bevölkerung ist im Durchschnitt deutlich jünger als im übrigen Stadtgebiet: Der Altersdurchschnitt in der Hegermühle lag am 31.12.2023 bei 42,3 Jahren, während er im übrigen Stadtgebiet mit 48,7 Jahren um gut 6 Jahre höher lag.

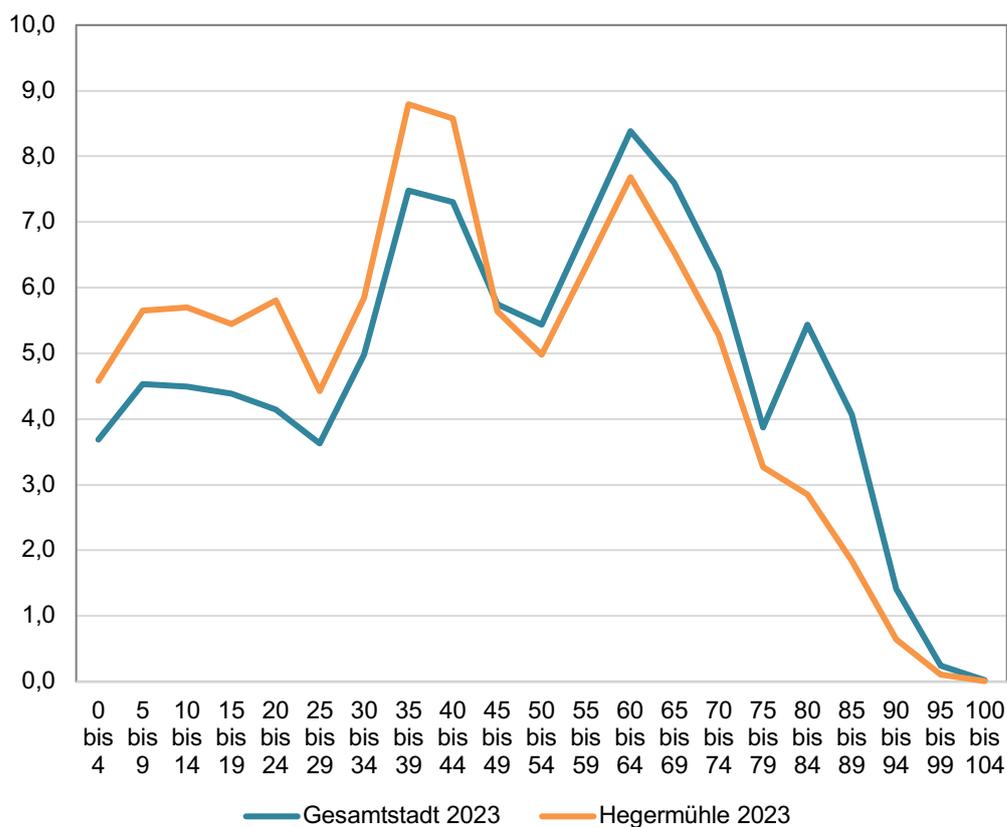
Alle Altersgruppen unter 44 Jahren sind in der Hegermühle überrepräsentiert, während die älteren Altersgruppen unterrepräsentiert sind. Besonders ausgeprägt sind die Unterschiede bei den Hochbetagten über 80 Jahre, die stadtweit einen Anteil von 10,2 % haben, in der Hegermühle aber nur 4,6 % der Bevölkerung ausmachen.

Hintergrund ist zum einen das Baualter und die damalige Politik, Wohnungen vor allem an junge Familien als Erstbezieher zu vergeben, so dass Geburtsjahrgänge vor 1945 schon in der Ursprungsbevölkerung kaum vertreten sind. Zum anderen gibt es in der Hegermühle kein Seniorenheim oder vergleichbare Angebote, so dass Senioren, die darauf angewiesen sind, das Gebiet zu verlassen.

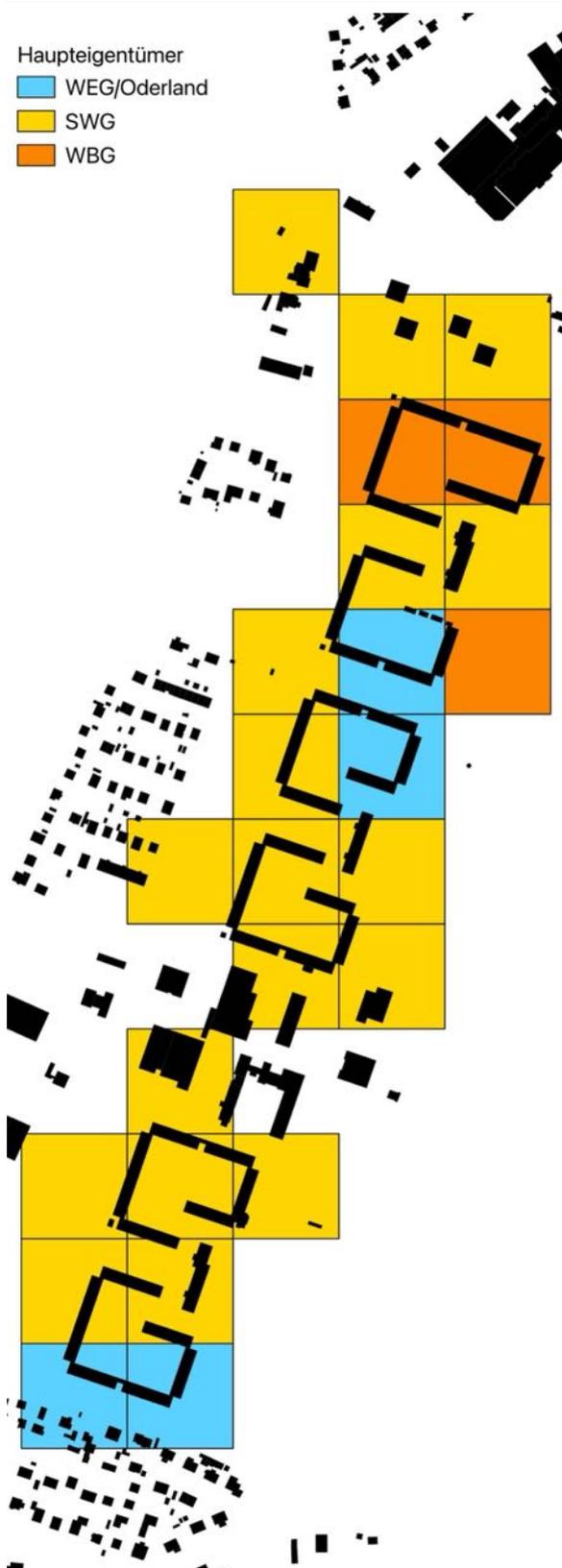
Der Anteil der Kinder und Jugendlichen (bis 18 Jahre) liegt in der Hegermühle mit 20,1 % über dem gesamtstädtischen Wert von 16,2 %.

<sup>4</sup> IEK 2015 und Sozialreport der Stadt Strausberg 2018-2024, Verteilung des Zuwachses von 2012-2017 hochgerechnet aus gesamtstädtischen Werten und realem Zuwachs im Quartier im gesamten Zeitraum

Abb. 13: Altersstruktur im Vergleich Hegermühle und Gesamtstadt Strausberg<sup>5</sup>



<sup>5</sup> Sozialreport der Stadt Strausberg 2024 und Altersbaum 2023, einzelne Altersjahre für Hegermühle umgerechnet aus 10 Altersklassen für Hegermühle und gesamtstädtischem Altersbaum



Die Daten des Zensus 2022 wurden bundesweit kleinräumig auf Basis eines 100x100-Meter-Raster veröffentlicht. Diese Daten ermöglichen eine Untersuchung der veröffentlichten Daten zur Demographie und zum Wohnungsmarkt im Kontext mit den unterschiedlichen Vermietungsstrategien der Wohnungseigentümer.

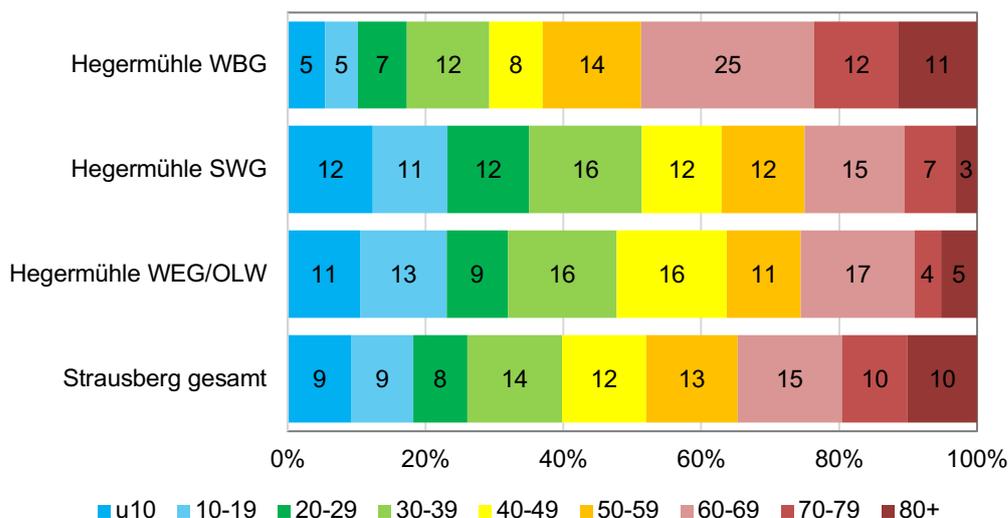
- Deutlich wird die Strategie der Wohnungsbaugenossenschaft „Aufbau“ eG (WBG), die Wert darauf gelegt hat, ihre Bestände durch Fahrstuhleinbau und Modernisierung auf die fortschreitende Alterung ihrer Mitglieder auszurichten.
- Die kommunale Strausberger Wohnungsbaugesellschaft mbH (SWG) hat – ihrem satzungsgemäßen Auftrag, Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen bereitzustellen folgend – zunächst vor allem auf preiswertes Wohnen gesetzt und nach einer ersten Sanierungsphase in der Hegermühle Modernisierungsinvestitionen vor allem in anderen Stadtteilen umgesetzt.
- Auch die Wohnungseigentümergeinschaften und die Oderland Wohnungsgesellschaft setzten eher auf preiswertes Wohnen.

Die Altersstruktur weist aufgrund der unterschiedlichen Vermietungsstrategien erhebliche Unterschiede zwischen den Teilräumen auf. In den Bereichen, in denen die WBG „Aufbau“ stark vertreten ist, liegt der Anteil der Seniorinnen und

Senioren im Alter von 60 und mehr Jahren mit 48 % deutlich über dem gesamtstädtischen Wert von 35 % und dem anderer Teilräume (25-26 %).

Umgekehrt ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 20 Jahren in den WBG-Teilräumen mit 10 % sehr gering. In den anderen Teilräumen der Hegermühle liegt dieser Wert zwischen 23 und 26 %, gesamtstädtisch bei 18 %. Dem entsprechend liegt auch das Durchschnittsalter der Bewohnerinnen und Bewohner in den WBG-Teilräumen mit 53,7 Jahren deutlich höher als in den anderen Teilräumen (SWG: 39,6, WEG/OLW: 41,2).

Abb. 14: Altersstruktur 2022 in verschiedenen Teilräumen im Vergleich<sup>6</sup>



### Staatsangehörigkeit

Die Zahl der Menschen ohne deutsche Staatsangehörigkeit hat in den letzten Jahren bundesweit und auch in Strausberg deutlich zugenommen. Aufgrund des günstigen Wohnraums und des geringen Einkommens vieler Zugewanderter ist dieser Anstieg in der Hegermühle besonders stark zu spüren. Dieser Zusammenhang wurde bereits im IEK von 2015 mit einem Zitat aus dem Integrationskonzept der Stadt Strausberg beschrieben: „Aufgrund der Mietpreisgestaltung hat es sich ergeben, dass das Wohngebiet Hegermühle das größte Ansiedlungsgebiet für Zuwanderer ist.“

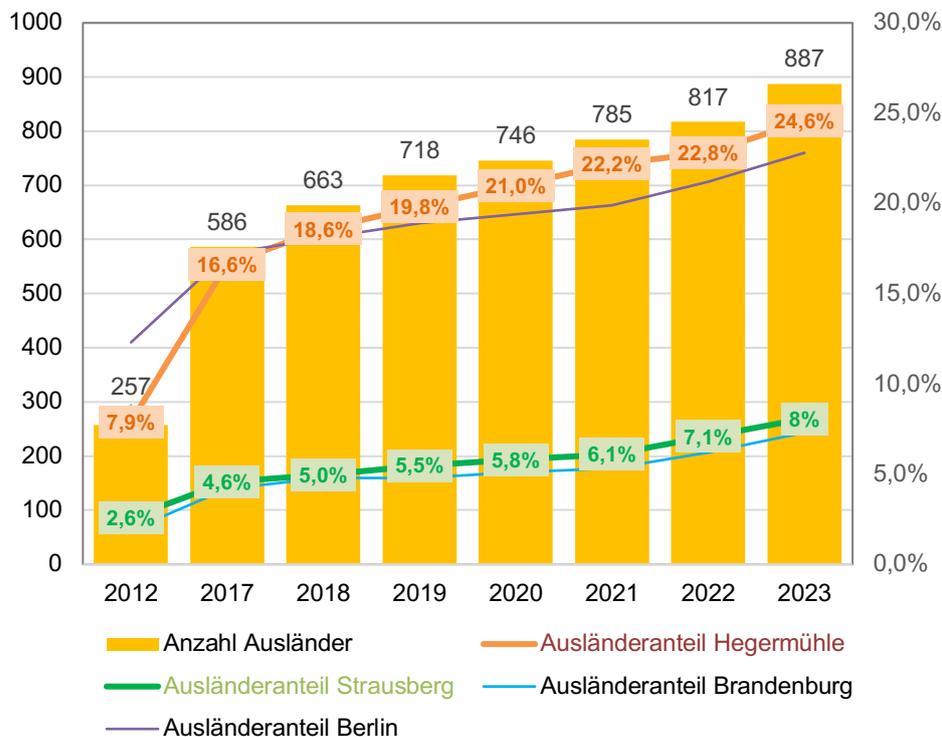
Im Jahr 2012, dem Basisjahr des IEK 2015, lebten 257 Personen ohne deutsche Staatsangehörigkeit in der Hegermühle. Von 2012 bis 2017 stieg diese Zahl in der Hegermühle von 257 auf 586 an. Bis im Jahr 2023 folgte ein weiterer Anstieg auf 887. In Strausberg insgesamt stieg die Zahl der Menschen ohne deutsche Staatsangehörigkeit im gleichen Zeitraum von 665 auf 2.270. Dies bedeutet für die Hegermühle einen Anstieg des Ausländeranteils von 7,9 % auf 24,6 % und

<sup>6</sup> Zensus 2022 für die auf der vorangegangenen Seite dargestellten Teilräume des Wohnquartiers mit den Haupteigentümern WBG, SWG und WEG/OLW (Wohnungseigentümergeinschaften / Oderland Wohnungsgesellschaft)

für Strausberg insgesamt von 2,6 % auf 8,0 %.

Zum Vergleich: Der Anteil für die Gesamtstadt liegt etwa auf dem Niveau des Brandenburger Landesdurchschnitts, der Anteil für die Hegermühle etwa auf dem Niveau des Berliner Landesdurchschnitts.

Abb. 15: Anzahl und Anteil der Menschen ohne deutsche Staatsangehörigkeit im Vergleich<sup>7</sup>



Entsprechend der Altersstruktur der Zugewanderten und der bisherigen Bevölkerung sind die Ausländeranteile in den einzelnen Altersgruppen in Hegermühle stark unterschiedlich. In allen Altersgruppen ab 60 Jahren liegt der Ausländeranteil unter 10 % und liegt im Durchschnitt bei 6 %, bei den 50- bis unter 60-Jährigen liegt der Ausländeranteil bei 21 %, bei den 20- bis unter 50-Jährigen bei 32 % und bei den Kindern und Jugendlichen unter 20 Jahren bei 38 %.

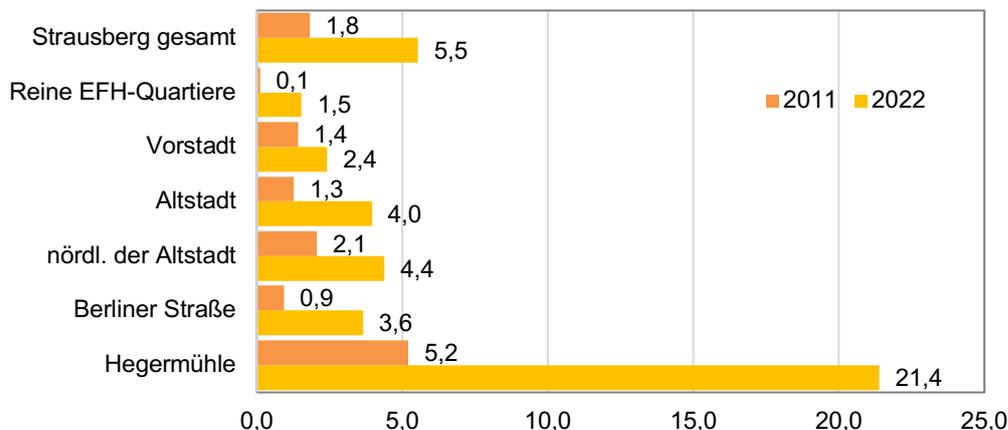
### Gesamtstädtische Bedeutung der Hegermühle für die Integration

Bei einer kleinräumigen Analyse des gesamten Stadtgebietes zeigt sich, welche besondere Rolle die Hegermühle gesamtstädtisch bei der Integration übernimmt. Gesamtstädtisch ist der Ausländeranteil von 1,8 % im Jahr 2011 auf 5,5 % im Jahr 2022 angestiegen. In den reinen Einfamilienhausgebieten (EFH) sowie in allen Geschosswohnungsbaugebieten mit Ausnahme der Hegermühle lag und

<sup>7</sup> Sozialreport der Stadt Strausberg 2024 und Altersbaum 2023, einzelne Altersjahre für Hegermühle umgerechnet aus 10 Altersklassen für Hegermühle und gesamtstädtischem Altersbaum, Werte 2012 lt. IEK 2015

liegt der Ausländeranteil unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. In der Hegermühle beträgt er dagegen das 3- bzw. 4-fache des gesamtstädtischen Wertes.

Abb. 16: Ausländeranteil 2022 in verschiedenen Teilräumen<sup>8</sup>



### 3.3 Soziale Struktur

Die Datenlage zur kleinräumigen Sozialstruktur ist in Strausberg – wie in Klein- und Mittelstädten üblich – eher lückenhaft. Daten zu Beschäftigung, Arbeitslosigkeit oder Bürgergeld werden zwar von der Bundesagentur für Arbeit veröffentlicht und sind im städtischen Sozialreport enthalten, jedoch lediglich auf gesamtstädtischer Ebene. Die Daten werden von der Bundesagentur für Arbeit bzw. dem kreisweit tätigen Jobcenter Märkisch-Oderland veröffentlicht und sind nicht kleinräumig aufbereitet. Daher wird im Folgenden eine gesamtstädtische Betrachtung dieser Daten vorgenommen, bevor anhand des Indikators „Lernmittelkostenausgleich“ ein kleinräumiger Blick auf den Stadtteil Hegermühle geworfen wird.

#### Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in Strausberg leben bzw. arbeiten, ist in den letzten 15 Jahren kontinuierlich gestiegen.

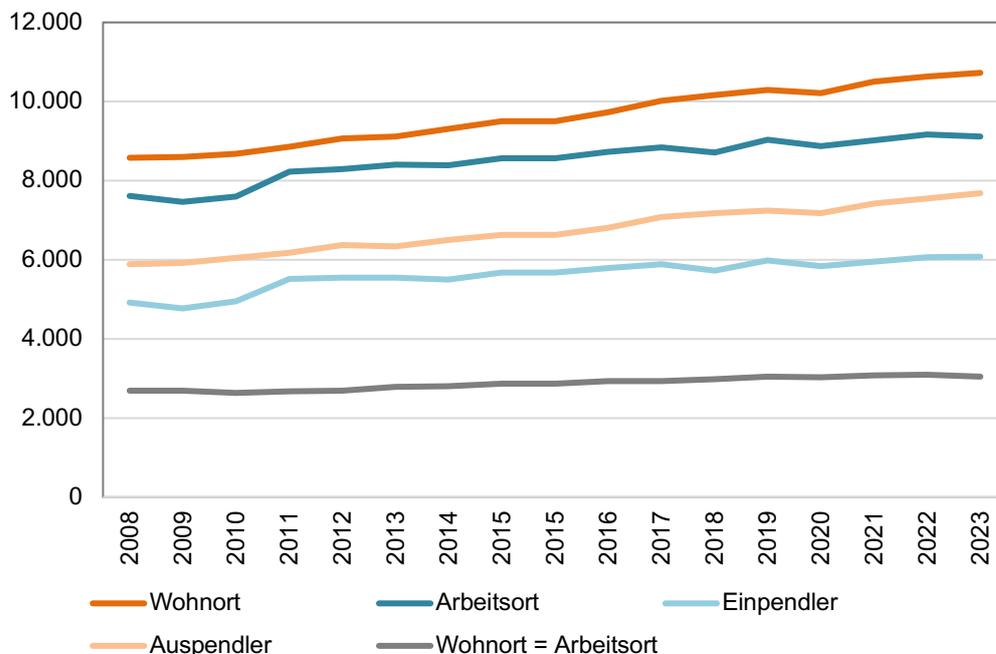
Im Jahr 2007 gingen 8.578 Menschen, die in Strausberg wohnten (und hier oder anderswo ihren Arbeitsplatz hatten), einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nach, 2023 lag diese Zahl mit 10.725 um 25,0 % höher (im Diagramm „Wohnort“). Dieser Anstieg lag in etwa im Bundesschnitt (+25,3 %) und deutlich über dem Brandenburgischen Landesschnitt (+18,0 %).

Die Zahl der Menschen, die in Strausberg einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nachgingen (und hier oder anderswo wohnten), stieg im selben Zeitraum von 7.614 auf 9.120. (+19,8 %, im Diagramm „Arbeitsort“).

<sup>8</sup> Zensus 2022 für die auf der vorangegangenen Seite dargestellten Teilräume des Wohnquartiers mit den Haupteigentümern WBG, SWG und WEG/OLW (Wohnungseigentümergeinschaften / Oderland Wohnungsgesellschaft)

In Strausberg zeigt sich – wie bundesweit – eine stärkere Regionalisierung des Arbeitsmarktes. Die Zahl der Einpendler stieg schneller als die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort, die Zahl der Auspendler schneller als die Zahl der Beschäftigten am Wohnort. Entsprechend stieg die Zahl der Menschen, die in Strausberg wohnen und arbeiten, etwas weniger an.

Abb. 17: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Strausberg 2008-2023<sup>9</sup>



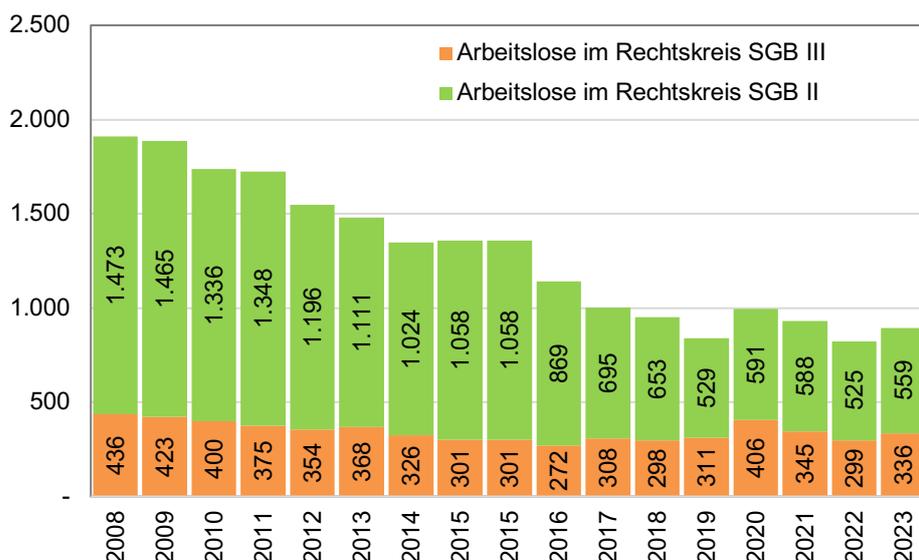
### Arbeitslose

Diese erfreuliche Entwicklung des Arbeitsmarktes zeigt sich auch in einem erheblichen Rückgang der Arbeitslosigkeit. Insgesamt hat sich die Zahl der Arbeitslosen in Strausberg von 1.910 im Jahr 2008 auf 895 im Jahr 2023 mehr als halbiert. Im Pandemiejahr 2020 sowie im Jahr 2023 stieg sie gegen den langjährigen Trend wieder geringfügig an.

Besonders deutlich rückläufig war die Zahl der Arbeitslosen im Rechtskreis SGB II („Hartz IV“ bzw. neu „Bürgergeld“). Diese lag 2023 mit 559 um fast zwei Drittel unter dem Wert von 2008 (1.473).

<sup>9</sup> Agentur für Arbeit, Arbeitsmarkt kommunal 2008-2023 für die Stadt Strausberg

Abb. 18: Arbeitslose in Strausberg nach Rechtskreisen 2008-2023<sup>10</sup>



Bereits 1997 wurde im Rahmen einer Sozialstrukturstudie des Instituts für Gesundheitswissenschaften der Technischen Universität Berlin im Auftrag der Stadt Strausberg herausgearbeitet, dass es einen Zuzug einer relativ homogenen, sozial schwachen Schicht [...] die durch Sanierung anderer Wohngebiete Strausbergs entstehende Verdrängung aus bislang bezahlbarem Wohnraum gab. Aus der Verbesserung des Wohnungsbestands dieser Stadtteile entstehe so eine ungeplante, automatisch ablaufende Homogenisierung Hegermühles auf 'niedriger' werdendem sozialem Niveau<sup>11</sup>.

### Lernmittelkostenausgleich als kleinräumiger Sozialindikator

Nach der Lernmittelverordnung des Landes Brandenburg müssen Schülerinnen und Schüler (bzw. deren Eltern), die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz, Sozialhilfe, Arbeitslosengeld II / Bürgergeld oder Sozialgeld erhalten, keinen Eigenanteil für Lernmittel zahlen. Da die Stadt Strausberg Kostenträgerin hierfür ist, führt sie eine eigene Statistik darüber, die als Indikator für die kleinräumige Verteilung von Transferempfängern gut geeignet ist.

Der Einzugsbereich der Grundschule „Am Annatal“ umfasst neben dem Quartier Hegermühle selbst Teile des südlich angrenzenden Einfamilienhausgebietes entlang der Ernst-Thälmann-Straße. 82 % der Kinder und Jugendlichen im Einzugsbereich der Grundschule leben im Quartier Hegermühle und nur 18 % im angrenzenden Einfamilienhausgebiet, so dass der Anteil der Schülerinnen und Schüler

<sup>10</sup> Agentur für Arbeit, Arbeitsmarkt kommunal 2008-2023 für die Stadt Strausberg

<sup>11</sup> Sozialstrukturstudie des Instituts für Gesundheitswissenschaften der Technischen Universität Berlin von 1997, zitiert in Wollina, Markus "Das Leben in einem ostdeutschen Plattenbaugelände aus der Perspektive seiner Einwohner. Eine qualitative Studie in 'Strausberg-Hegermühle' (Magisterarbeit an der Wirtschafts- und Sozialwissenschaftliche Fakultät der Universität Potsdam 2010), S. 13 f.

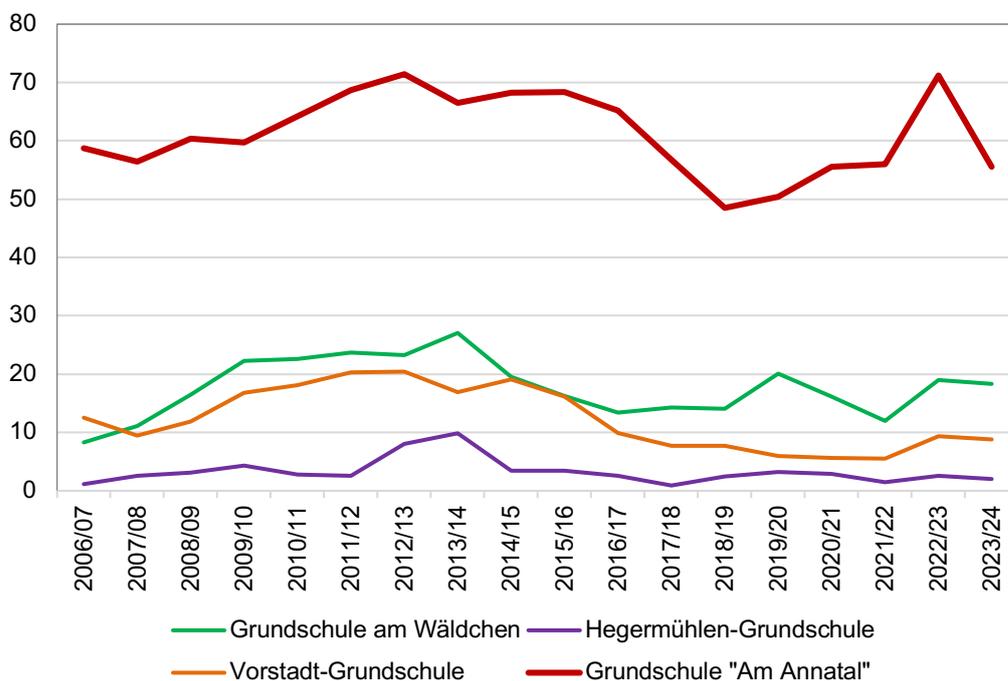
mit Lernmittelkostenausgleich ein guter Indikator für die soziale Lage im Quartier ist.<sup>12</sup>

In der Grundschule „Am Annatal“ erhalten im Schuljahr 2023/24 insgesamt 136 von 259 Schulkindern einen Lernmittelkostenausgleich. Der Anteil liegt damit bei 56 % und damit deutlich über den Werten der drei anderen Grundschulen im Stadtgebiet liegt (niedrigster Anteil an der Hegermühlen-Grundschule in der Innenstadt: 2 %, höchster Anteil an der Grundschule am Wäldchen: 18 %).

Stadtweit besucht mehr als jedes zweite Grundschulkind mit Lernmittelkostenausgleich auf die Grundschule „Am Annatal“, obwohl sie nur von jedem sechsten Grundschulkind besucht wird. Diese Zahl zeigt, welche große Integrationsaufgabe sowohl in sozialer als auch in sprachlicher Hinsicht diese Schule und das Quartier Hegermühle insgesamt zu leisten hat.

Diese Aufgabe erfüllt die Schule bereits seit langem, wie Zahlen zu den Lernmittelkosten rückblickend bis 2006 zeigen: Obwohl die Grundschule „Am Annatal“ immer die kleinste der vier Strausberger Grundschulen war und jeweils von etwa einem Sechstel der Grundschulkinde besucht wurde, besuchten sie in der Regel mehr Kinder mit Lernmittelkostenausgleich auf diese Schule als auf die anderen drei Grundschulen im Stadtgebiet zusammen.

Abb. 19: %-Anteil der Schüler mit Lernmittelkostenausgleich 2006-2024<sup>13</sup>



Mit Ausnahme des Schuljahres 2018/19 erhielt die Mehrheit der Grundschulkin-

<sup>12</sup> Ergebnisse des Zensus 2022 auf 100x100-Meter-Ebene

<sup>13</sup> Sozialreport der Stadt Strausberg 2018-2024

der an der Grundschule „Am Annatal“ durchgehend einen Lernmittelkostenausgleich. Dieser Wert war im Schuljahr 2012/13 mit 71,4 % am höchsten und sank dann zunächst – vor dem Hintergrund der allgemeinen Verbesserung auf dem Arbeitsmarkt – auf 48,5 % im Schuljahr 2018/19. In den Folgejahren führten u.a. die verstärkte Zuwanderung sowie die Abschwächung des Arbeitsmarktes durch die COVID-19-Pandemie zu einem Anstieg des Anteils der Schulkinder mit Lernmittelkostenausgleich. Im Schuljahr 2022/23 wurde mit 71,3 % fast der Höchstwert von 2012/13 erreicht, 2023/24 lag er mit 55,5 % wieder auf einem im Vergleich zum Vorjahr niedrigen Wert.

### **Hegermühle entlastet andere Quartiere von Integrationsaufgaben**

Die Hegermühle ist, nicht zuletzt aufgrund der Tatsache, dass das Quartier ein sehr preisgünstiger Wohnstandort ist (siehe auch Kapitel Wohnen) im Vergleich zu anderen Gebieten in Strausberg in außergewöhnlich stark sozial segregiert. Hier leben deutlich mehr aus dem Ausland zugewanderte Haushalte mit einem höheren Kinderanteil als in anderen Wohngebieten, ebenso ist der Anteil von Haushalten mit Transfereinkommen höher.

Mehr als jedes zweite Grundschulkind mit Lernmittelkostenausgleich besucht die Grundschule „Am Annatal“, obwohl sie nur von jedem sechsten Grundschulkind der Stadt besucht wird. Diese Zahl verdeutlicht die große soziale und sprachliche Integrationsaufgabe dieser Schule und des Quartiers Hegermühle insgesamt.

Die Hegermühle entlastet damit die anderen Strausberger Stadtquartiere. Dabei kann sie sich auf ein etabliertes und engagiertes Netzwerk der Gemeinwesenarbeit für die und mit den Nachbarschaften stützen (s. Kapitel Soziale Infrastruktur). Da das Quartier langfristig als preisgünstiger Wohnstandort in Strausberg benötigt wird, bleibt die Unterstützung dieses Netzwerkes eine Daueraufgabe.

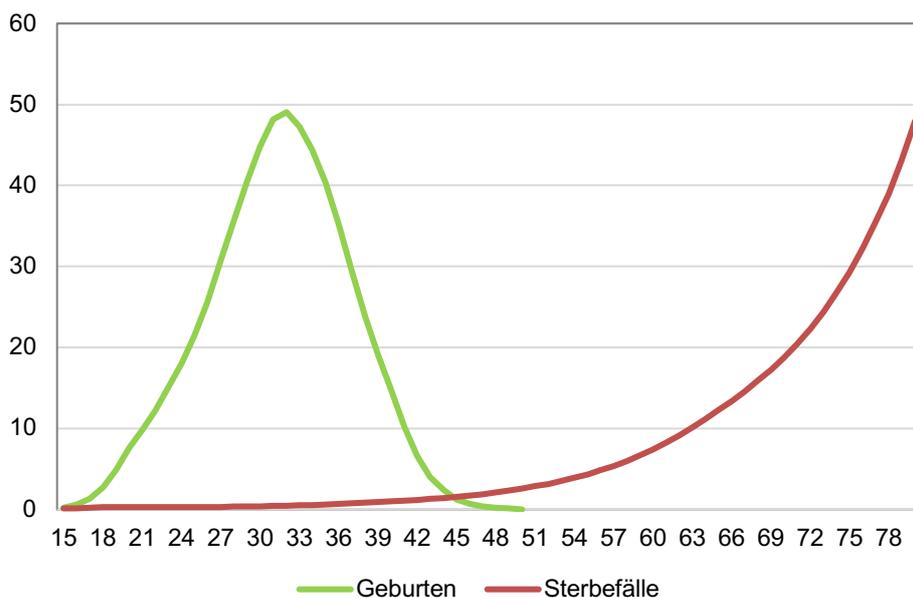
### 3.4 Abschätzung der künftigen Bevölkerungsentwicklung

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung hängt vor allem von der aktuellen Bevölkerungsstruktur ab. Aufgrund des geringen Wohnungsleerstandes werden mögliche Zuzüge vor allem als Ersatz für Wegzüge und Sterbefälle erfolgen.

Sowohl die zukünftigen Geburten als auch die zukünftigen Sterbefälle ergeben sich aus der Altersstruktur der heutigen Bevölkerung:

- Die Zahl der Geburten ergibt sich aus der Altersstruktur der jungen Erwachsenen. Sie ist am höchsten bei den 32-Jährigen mit 49 Geburten pro 1.000 Menschen diesen Alters und Jahres. Um diesen Höchstwert ist sie ungefähr normalverteilt, bei den 21- und 41-Jährigen sind es jeweils 10 Geburten pro 1.000 Menschen.
- Die Zahl der Sterbefälle nimmt mit steigendem Alter zu: Sie liegt bei den 63-Jährigen bei 10 Sterbefällen und steigt bis zum Alter von 80 Jahren auf 48 und bis zum Alter von 90 Jahren auf 172 Sterbefälle (jeweils pro Jahr und 1.000 Personen).

Abb. 20: Zusammenhang von Lebensalter, Geburten und Sterbefällen (je 1.000 Personen)<sup>14</sup>

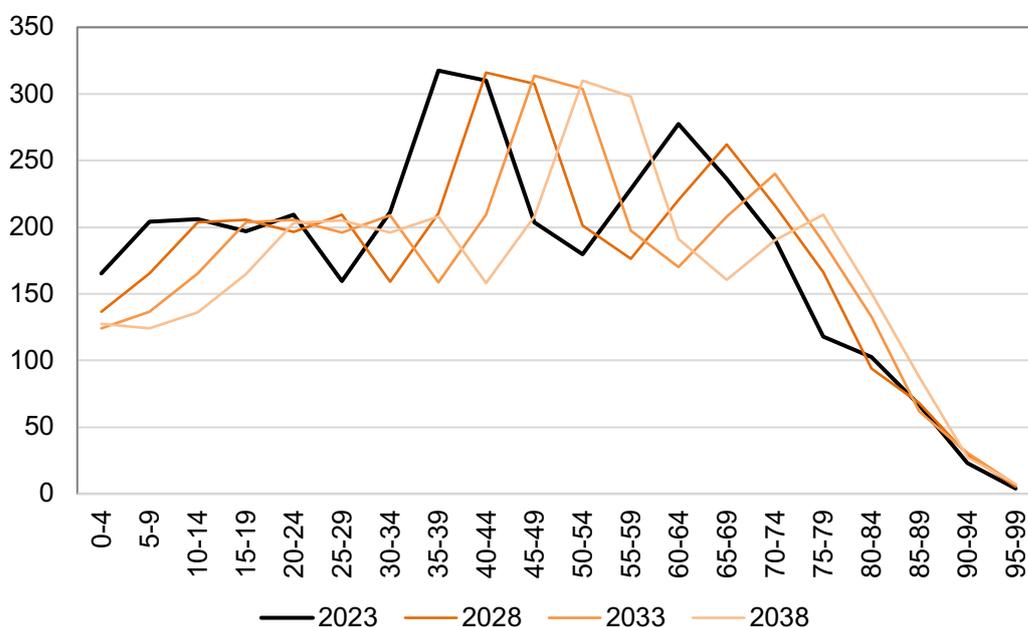


Überträgt man diese beiden altersspezifischen Kurven auf die bestehende Altersstruktur im Quartier Hegermühle, so ergeben sich folgende zu erwartende demographische Trends, die allerdings die schwer abschätzbare Zuwanderung nicht berücksichtigen können:

<sup>14</sup> Statistisches Bundesamt (Genesis-Online-Datenbank), Periodensterbetafel 2021/23 (bundesweit, beide Geschlechter, Code: 12621-0001) und Geburten nach Alter der Mutter (Code: 12612-0005)

- Die Zahl der Geburten dürfte – da die potenzielle Elterngeneration aus den besonders geburtenstarken Jahrgängen herauswächst – leicht rückläufig sein und von heute rund 30 Geburten pro Jahr auf etwa 26 Geburten pro Jahr leicht zurückgehen. Entsprechend der Altersstruktur wird in den nächsten 15 Jahren gut jede dritte Geburt in Haushalten stattfinden, in denen die potenziellen Eltern zumindest heute noch keine deutsche Staatsangehörigkeit besitzen.
- Die Zahl der Sterbefälle dürfte sich etwa bei 35 pro Jahr einpendeln, so dass es langfristig etwas mehr Sterbefälle als Geburten geben wird. Insgesamt ist aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung mit einem Bevölkerungsrückgang von 150 Personen zu rechnen.

Abb. 21: Abschätzung der künftigen Altersstruktur<sup>15</sup>



Die Zahlen zeigen: die Hegermühle wird, selbst ohne Berücksichtigung des weiteren derzeit kaum abschätzbaren Wanderungsverhaltens, im Vergleich zu anderen Wohngebieten ein Quartier mit einem hohen Anteil relativ junger Bevölkerung bleiben. Hier wächst ein im Vergleich zur Einwohnerzahl überdurchschnittlich großer Teil der Zukunft von Strausberg mit ausländischen Wurzeln heran.

Das Engagement der Stadt bei der grundhaften Erneuerung der Grundschule „Am Annatal“ ist unter diesem Gesichtspunkt besonders zu würdigen – ebenso wie die Absicht, die großen Integrationsaufgaben im Quartier mit dem Programm „Sozialer Zusammenhalt“ weiter zu unterstützen.

<sup>15</sup> Eigene Berechnung wie im Kapitel erläutert

## 4 Leitbild und Ziele der Quartiersentwicklung

### 4.1 SWOT-Analyse

Das Grundmuster der SWOT-Analyse ist eine Vier-Felder-Matrix. Zunächst werden Stärken (strengths – S) und Schwächen (weaknesses – W) ermittelt. Danach werden Potenziale und Entwicklungschancen identifiziert (opportunities – O). Diesen stehen Risiken (threads – T) gegenüber, die anwachsen, wenn Schwächen nicht überwunden werden oder neue Konflikte entstehen.

Ziel ist, den Nutzen aus Stärken und Chancen zu maximieren und die Verluste aus Schwächen und Gefahren zu minimieren. Im Grundsatz sind die Chancen dort am größten, wo mehrere Stärken gebündelt sind. Die Gefahren sind dort am höchsten, wo innere Schwächen und äußere Bedrohungen aufeinandertreffen. Der Handlungsansatz besteht darin, die Stärken durch Aktivierung vorhandener Potenziale weiter auszubauen, die Schwächen zu eliminieren und gefährlichen Entwicklungen mit Konterstrategien entgegenzutreten.

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hervorragende Erreichbarkeit innerhalb der Stadt und des östlichen Berliner Umlandes</li> <li>▪ Ruhige Wohnlage im Grünen mit autofreien Wohnhöfen</li> <li>▪ Umfangreiches Angebot an preisgünstigem Wohnraum</li> <li>▪ Gute Infrastrukturausstattung in den Bereichen Bildung, Nahversorgung, Gesundheit, Spiel- und Freianlagen – neue Grundschule und Turnhalle</li> <li>▪ Engagierte Träger des Gemeinwesens</li> <li>▪ Mitwirkungs- und Investitionsbereitschaft der Wohnungsunternehmen und weiterer Partner</li> <li>▪ hohe Wohnzufriedenheit langjähriger Gebietsbewohner</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verkehrliche Infrastruktur weist erhöhten Investitionsbedarf auf</li> <li>▪ Gestaltungsdefizite in der Quartiersmitte und den Wohnninnenhöfen</li> <li>▪ Hoher Anteil nur einfach sanierter Wohnsubstanz</li> <li>▪ Zum Teil unsanierte Gemeinbedarfseinrichtungen, Mangel an Treffpunkten und Orten für soziale Angebote</li> <li>▪ Geringe Anzahl privater Dienstleister und fehlende Gastronomie</li> <li>▪ hohe Fluktuation der Mieter, sinkende Bindungswirkung</li> <li>▪ Hoher Anteil von Transferleistungsempfängern</li> </ul>
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bauliche Aufwertung und Ausbau der sozialen Infrastruktur</li> <li>▪ Moderate Differenzierung des Wohnungsangebots im Zuge der Modernisierung</li> <li>▪ Verbesserung der Möglichkeiten der wohnortnahen Freizeitgestaltung</li> <li>▪ Aufwertung des Images durch öffentlichkeitswirksame Aktionen und Gestaltqualität im öffentlichen Raum</li> <li>▪ Aufwertung der Wohnqualität durch Erneuerung der Wohnumfelder und Modernisierung der Wohnbauten</li> <li>▪ Ausbau der soziokulturellen Angebote zur Verbesserung nachbarschaftlicher Begegnungen</li> <li>▪ Hohe Mitwirkungsbereitschaft öffentlicher und privater Akteure in Netzwerken und Kooperationen</li> <li>▪ Weiterentwicklung und Verstetigung des ehrenamtlichen Engagements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wirtschaftliche Tragfähigkeit der Modernisierung durch Wohnungsunternehmen nicht gesichert</li> <li>▪ Überforderung der Bildungseinrichtungen durch hohen Förderbedarf bei niedrigem Personalschlüssel für soziale und kulturelle Integration</li> <li>▪ Überproportionaler Zuzug von Menschen aus Krisenregionen</li> <li>▪ Verschärfung sozialer Problemlagen</li> <li>▪ Verstärkung der Außenwahrnehmung des Quartiers als Brennpunktgebiet</li> <li>▪ Einschränkung von Angeboten an Integration, Bildung und Freizeit durch angespannte Personal- und Finanzsituation der freien Träger</li> <li>▪ Negativ-Image als Wohnstandort (Stigmatisierung)</li> <li>▪ Abwanderung gut ausgebildeter (arbeitender) Personen</li> </ul>

## 4.2 Image

Die Hegermühle hat ein Imageproblem. Gründe dafür sind:

- Der im Vergleich zu den meisten anderen Strausberger Quartieren bestehende Rückstand bei der Modernisierung großer Teile der Wohnbausubstanz und der Erneuerung des Wohnumfeldes.
- Die gesamtstädtisch einmalige Häufung von Haushalten mit niedrigen Einkommen und/oder Migrationshintergrund.
- Die Prägung der öffentlichen Wahrnehmung des Quartiers durch meinungsbildende Personen, die nicht im Wohngebiet leben, die Innenwahrnehmung der Bewohnerinnen und Bewohner ist deutlich positiver.

### Auswertung Presseberichterstattung

Um ein umfassendes Bild des öffentlichen Images der Hegermühle zu gewinnen, wurde eine Analyse der Presseberichterstattung durchgeführt. Diese Untersuchung umfasste die 100 aktuellsten Artikel aus der Genios-Datenbank der öffentlichen Bibliotheken Berlin, die das Stichwort "Hegermühle" enthielten. Der Untersuchungszeitraum erstreckte sich vom 17. Mai 2023 bis zum 20. Februar 2025.

Die Auswertung konzentrierte sich auf zwei Hauptaspekte:

1. Identifikation von Oberthemen: Es wurden übergeordnete Themenbereiche wie soziale Träger, die Grundschule und Verkehrsmeldungen herausgearbeitet, um die Schwerpunkte der Berichterstattung zu erfassen.
2. Analyse der Tonalität: Jede Erwähnung des Wohngebiets Hegermühle wurde hinsichtlich ihres negativen, positiven oder neutralen Grundtons eingestuft.

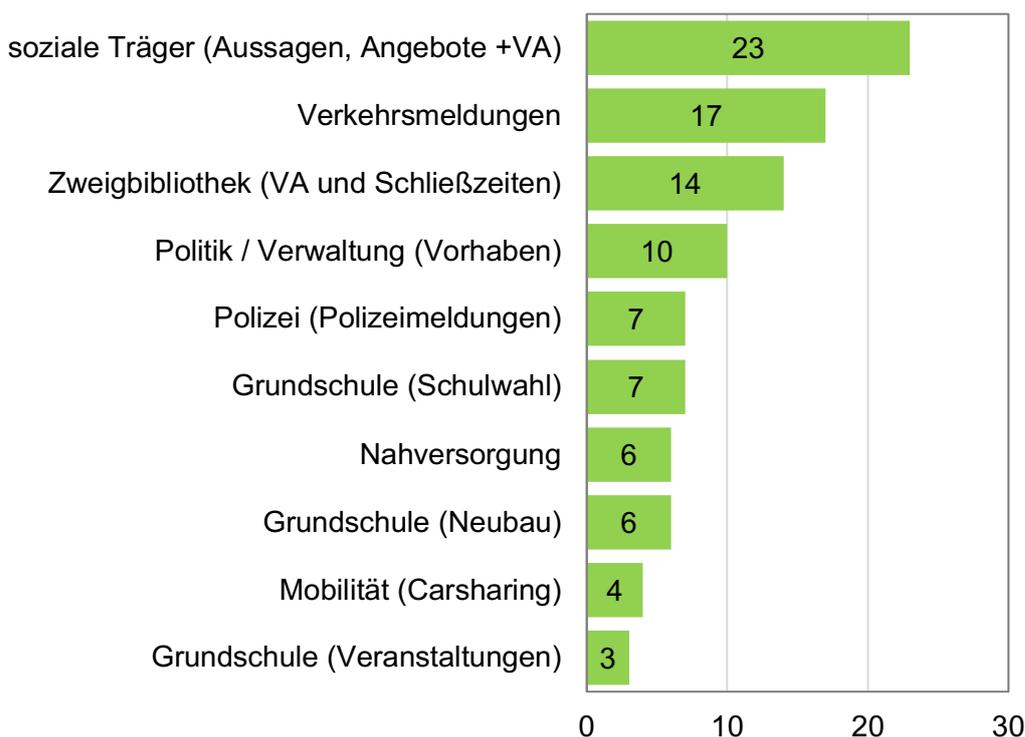
#### Oberthemen:

Die am häufigsten thematisierten Meldungen zur Hegermühle sind Artikel über Angebote und Veranstaltungen der sozialen Träger und Bildungseinrichtungen sowie deren Einschätzungen zur sozialen Situation im Quartier (23 von 100 Nennungen). Die genannten Akteure sind also mit knapp einem Viertel der Artikel sehr präsent in der Berichterstattung.

Es folgen Verkehrsmeldungen (17 Nennungen), Artikel über Veranstaltungen und personell bedingte Schließzeiten der Zweigbibliothek (14 Nennungen), Vorhaben der Stadtpolitik und -verwaltung (10 Nennungen) und Polizeimeldungen (7 Nennungen).

Die Grundschule „Am Annatal“ ist mit insgesamt 16 Nennungen am dritthäufigsten in der Berichterstattung vertreten. Davon entfallen 7 Nennungen auf die Diskussion über die Neuregelung der Schuleinzugsbereiche, 6 Nennungen auf das Thema Neubau der Grundschule und 3 Artikel informieren über Veranstaltungen dort.

Abb. 22: Oberthemen der Berichterstattung (TOP 10, nach Anzahl der Nennungen)<sup>16</sup>



Tonalität:

Die Tonalität der Berichterstattung bezieht sich auf den Grundton oder die Stimmung, wie über die Hegermühle in den Medien berichtet wird (positiv, negativ oder neutral). Die Tonalität der Berichterstattung ist damit ein wichtiger Indikator für die öffentliche Wahrnehmung und damit auch des Images des Quartiers.

Der allgemeine Tenor der Berichterstattung ist meist neutral. **86 % der Artikel** berichten **neutral** über die Hegermühle. **2 % der Artikel** berichten ausgehend vom Stigma der Hegermühle als „Plattenbausiedlung“ und „Problemviertel“ **positiv** über die Hegermühle als multikulturellen Stadtteil. Gelobt werden beispielsweise die engagierte Trägerlandschaft und die guten Bedingungen für Kinder und Lehrkräfte im Zuge des Grundschulneubaus.

**12 % der Artikel berichten negativ** über die Hegermühle. Häufig wird das Wohngebiet als „benachteiligt“, als „Platten- und Brennpunktviertel“ und „sozialer Brennpunkt“ bezeichnet; als ein Gebiet, dass eher reizarm und spröde wirkt:

*„Es ist nicht die einladendste Gegend um die S-Bahn-Station Hegermühle, kurz hinter Strausberg. Unregelmäßiger Bahnverkehr, Baustellen überall, und findet man einen Pfad durch die Böschung Richtung Siedlung, landet man zwischen Beton (Wohnblocks) und Beton (Einkaufszentrum). Ja, man muss sich schon ein bisschen durchkämpfen durch die Sprödigkeit dieses Ortes, der zu DDR-Zeiten*

<sup>16</sup> n=100, nach Anzahl der Nennungen ≥ 3, VA = Veranstaltungen

*gerade deswegen von größter Nützlichkeit war.“<sup>17</sup>*

Negative Nachrichten treten vor allem auch im Zusammenhang mit der Grundschule „Am Annatal“ auf. Hier sticht vor allem der am 11.08.2023 in der Märkischen Oderzeitung erschienene Artikel mit dem Titel „Auf der Suche nach neuen Wegen“ hervor.

Darin genannt werden die diversen **sozialen Herausforderungen** im Schulalltag wie Gewalt- und Integrationsprobleme, kulturelle Spannungen und schulische Belastungen durch sprachliche Defizite von Schülerinnen und Schülern, deren Muttersprache nicht deutsch ist (40 %); gefolgt von **demografischen und sozialen Indikatoren** wie der hohe Ausländeranteil und der hohe Anteil von Familien, die Transferleistungen beziehen. Angesprochen werden auch die **fehlenden personellen und finanziellen Ressourcen**, um den erhöhten Hilfebedarfen im Quartier zu begegnen.

Zudem sorgen die **geänderten Schulbezirke** für **Unmut bei Strausberger Eltern**, da sie ihre Kinder aufgrund der geschilderten Probleme und des längeren Schulwegs nicht in die Grundschule am Annatal einschulen lassen wollen. Sie befürchten Nachteile für ihren Nachwuchs und wollen, dass ihre Kinder nicht im „Plattenbauviertel Hegermühle“, sondern in Wohnortnähe zur Grundschule gehen können.

Die geschilderte Situation zeigt ein Quartier im Spannungsfeld zwischen sozialen Problemen, Integrationsherausforderungen und strukturellen Maßnahmen. Der Tenor ist, dass dringender Handlungsbedarf besteht, damit Integration nicht scheitert und die Lebensqualität im Quartier verbessert wird. Die Berichterstattung spiegelt somit die Herausforderung wider, das ambivalente Bild der Hegermühle zu wandeln und die positiven Aspekte stärker ins öffentliche Bewusstsein zu rücken.

### **Magisterarbeit von 2010**

Im Jahr 2010 beschäftigte sich eine Magisterarbeit mit dem Image der Hegermühle. Bereits damals wurde herausgearbeitet, dass „das Wohngebiet als schmutziger, öder, kriminalitätsgeplagter Ort (gelte), aus dem jeder wegziehe, der es sich leisten könne.“

Die angeführten Ursachen für dieses Image ließen sich in drei Gruppen unterteilen: die mediale Berichterstattung, das Wirken von Vorurteilen im öffentlichen Bewusstsein und das Handeln der Hegermühler Bevölkerung.

Geschildert wurden Vorurteile bei den Einwohnern anderer Stadtteile. Diese hätten zwar eine Grundlage in Fakten, doch seien diese Fakten entweder schon längst nicht mehr aktuell (Schlägereien und militant auftretender Rechtsextremismus in den 1990er Jahren), oder sie würden in ihrer Bedeutung hochgespielt

---

<sup>17</sup> Meierhenrich, Doris: Feindschaft bis zum Zungekuss, In: Berliner Zeitung vom 18.07.2023, Feuilleton, S. 12.

(öffentliche Trinker gebe es überall). Diese Ansichten würden die Sicht aufs Viertel bestimmen. Auch Tatsachen, die ihnen widersprechen, könnten diese Vorurteile nicht ohne weiteres beseitigen.<sup>18</sup>

Mit der neuen Grundschule, der neuen Sporthalle sowie den neuen Sport- und Grünanlagen mitten im Zentrum des Wohngebietes hat die Stadt Strausberg wichtige Schritte für einen Imagewandel der Hegermühle eingeleitet. Zudem wird die Sanierung und Erneuerung der benachbarten Wohnhöfe die positivere Wahrnehmung des Quartiers verstärken.

Maßnahmen zur Imageverbesserung des Quartiers können sein:

- Faire und interessante Berichterstattung in der Presse über das Neugeschaffene, aber auch sachlich über die Probleme im Quartier
- Informations- und Werbekampagne von Stadt und Wohnungsunternehmen „In der Hegermühle entsteht Neues“ zum Herausstellen der Vorteile des Wohnens auf Basis des im Konzept herausgearbeiteten Stärkenprofils und Leitbildes
- Veranstaltungen von gesamtstädtischem Interesse in der Hegermühle (Beispiel: Konzert in der Aula der Grundschule im November 2024)
- Schaffung eines Marktsegments im Zuge der Erneuerung des kommunalen Wohnungsbestandes mit höheren Qualitäten und zu höheren Mieten für ein einkommensstärkeres Mieterklientel
- Ausstattung des Gebietes mit Angeboten mit größerer räumlicher Reichweite: auf diese Weise können die anstehenden größeren Schritte bei der Quartierentwicklung für mehr Menschen erlebbar werden. Beispiele für solche Angebote sind die Regionale Kontakt- und Informationsstelle für Selbsthilfe, die von der Hegermühle aus auch für das gesamte Stadtgebiet und das Umland tätig ist sowie das neu im Quartier angesiedelte Angebot Mehrgenerationenhaus in Trägerschaft der AWO.

### 4.3 Leitbild und Grundsätze

Das in industrieller Bauweise errichtete Quartier Hegermühle ist in den 1980er-Jahren errichtet worden. Das Wohnungsangebot, das moderate Mietniveau sowie die generelle wirtschaftliche und demografische Perspektive der Stadt als Ganzes sprechen dafür, dass das Quartier auf Dauer nachgefragt wird. Allerdings entsprechen die einseitige Wohnraumstruktur ebenso wie das in die Jahre

---

<sup>18</sup> Wollina, Markus "Das Leben in einem ostdeutschen Plattenbaugebiet aus der Perspektive seiner Einwohner. Eine qualitative Studie in 'Strausberg-Hegermühle' (Magisterarbeit an der Wirtschafts- und Sozialwissenschaftliche Fakultät der Universität Potsdam 2010), S. 69f.

gekommene Wohnumfeld nur teilweise den aktuellen Bedürfnissen nach vielfältigen Wohnmilieus, die unterschiedlichen Zielgruppen gerecht werden.

Um die Erneuerung des Quartiers in den Fokus zu stellen, wird folgendes Leitbild vorgeschlagen:

**Das Zukunftsquartier Hegermühle ist ein grünes Wohngebiet, das für breite Schichten der Strausberger Bevölkerung gutes Wohnen zu bezahlbaren Mieten in gepflegtem, ruhigem und sicherem Umfeld bietet.**

### **Soziale Grundsätze**

#### Integrationsleistungen unterstützen:

Die Hegermühle erbringt erhebliche Integrationsleistungen für die Stadt als Ganzes. Sie trägt überproportional zur Wohnraumversorgung besonders bedürftiger Haushalte bei und entlastet damit andere Quartiere. Die Dynamik der Zuwanderung der letzten Jahre hat diese Rolle noch verstärkt. Erforderlich ist ein dauerhafter Lastenausgleich auf allen Ebenen der Förderung anstelle immer neuer befristeter Stadtteil- und Integrationsprogramme. Das kann nur gelingen, wenn die besonderen Leistungen der Hegermühle bei der Wohnraumversorgung und Integration in der Öffentlichkeit stärker als bisher gewürdigt werden.

#### Soziale Mischung anstreben:

Im Beteiligungsverfahren wurde angeregt, durch sensible Belegungspolitik die Bevölkerung insbesondere bezüglich der sozialen Struktur stärker zu durchmischen, um auf diese Weise die Integrationsmöglichkeiten im Quartier zu verbessern. Andere Stadtteile sind stärker heranzuziehen, um den hohen Anteil an Transferleistungsempfängern und einkommensarmen Haushalten in der Hegermühle nicht weiter zu erhöhen, sondern schrittweise an das Niveau der Stadt als Ganzes anzupassen.

Die aktuelle Ausgestaltung der brandenburgischen Mietwohnungsbauförderrichtlinie kann dabei im Rahmen einer fortschreitenden Modernisierung helfen. Sie ist stärker als bisher auf eine soziale Durchmischung ausgerichtet, indem sie auch Wohnungen für Einkommensgruppen oberhalb der Transferschwelle in Richtung mittlerer Einkommen vorsieht. Damit kann auch die Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme erhöht werden.

#### Kooperation fördern:

Ein Erfolgsfaktor der Hegermühle ist die gute Kooperation der Stadt mit den sozialen Trägern sowie deren Kooperation untereinander. Es ist ein vielfältiges soziokulturelles Angebot entstanden, dessen nachhaltige Wirksamkeit gesichert werden muss. Die Träger stehen durch regelmäßige Netzwerktreffen und gemeinsame Veranstaltungen in einem engen Austausch, der durch entsprechende Kapazitäten gesichert werden muss.

#### Image verbessern:

Dem Image der Hegermühle muss mehr Aufmerksamkeit gewidmet werden. Das Quartier wird von der Stadtöffentlichkeit nicht entsprechend seiner Bedeutung und Attraktivität gemäß wahrgenommen. Stärken wie u.a. ruhiges Wohnen im Grünen, gute Betreuungs- und Bildungsmöglichkeiten oder die erstklassige Verkehrsanbindung sollten als Vorteile stärker herausgestellt werden.

### **Städtebauliche Grundsätze**

#### Modernisierung des Gebäudebestandes:

Der Wohnungsbestand ist nach einer eher einfachen Sanierung in den 1990er-Jahren deutlich in die Jahre gekommen. Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft hat bereits ein Konzept für die Sanierung von 2 kompletten Wohnhöfen mit ca. 600 Wohnungen entwickelt, welches in den Folgejahren auf das gesamte Quartier ausgeweitet werden soll. Da die SWG der mit Abstand größte Eigentümer im Quartier ist, dürften diese Maßnahmen sich positiv auf das gesamte Quartier auswirken und mindestens perspektivisch weitere Eigentümer nachziehen.

#### Aufwertung der Wohn(innen)höfe:

Die in die Jahre gekommenen Wohn(innen)höfe mit ihrem teilweise wertvollen Baumbestand bedürfen einer schrittweisen Erneuerung. Diese kann mit erneuerten Kinderspielangeboten, Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien und attraktiveren Hauseingangssituationen verbunden werden.

#### Aufwertung des öffentlichen Raumes:

Der Neubau der Grundschule und der Turnhalle werden von der Bevölkerung als gelungene Projekte zur Verbesserung der Bildungs- und Freizeitbedingungen anerkannt. Im Zuge der Neugestaltung des Umfeldes sollen der öffentliche Raum im Zentrum und der Übergang zur S-Bahn aufgewertet werden.

## **4.4 Ziele der Quartiersentwicklung**

### **Stärkung der vernetzten Gemeinwesenarbeit**

Die Förderung der Kinder in der Hegermühle bleibt eine zentrale Aufgabe der Daseinsfürsorge. Die notwendige Dimension an Fürsorge, Betreuung und Bildung der hier Heranwachsenden muss mehr als bisher im Bewusstsein der Stadtöffentlichkeit und im politischen Handeln verankert sein. Hier wächst ein großer Teil der zukünftigen Generation auf – hier findet die Zukunft früher statt als in Quartieren mit älterer Bevölkerung. In den Schulen und im Wohnalltag entscheidet sich, ob Wertevermittlung und Bildung auf einem Niveau gelingen, die den Zusammenhalt der Gesellschaft auch zukünftig sichern. Im Quartier gibt es eine Vielfalt soziokultureller Angebote, die aufgrund der besonderen sozialen Situation des Quartiers einer besondere Aufmerksamkeit und dauerhaften Unterstützung bedürfen. Für adäquate Räumlichkeiten ist eine Fortführung der Sanierung der Gebäude für die soziale Infrastruktur erforderlich und ggf. deren Ergänzung sinnvoll.

### **Gestaltung von Wohnhöfen - mit „eigenen Gesichtern“ und miteinander verbunden**

Vorteilhaft für den geplanten Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung ist, dass die kommunale Wohnungsbaugesellschaft SWG mit der Sanierung der Wohngebäude in Nachbarschaft des Zentrums beginnen will. Bei einem abgestimmten Mitteleinsatz wäre es möglich, die im Zuge der Gebäudesanierung notwendige Erneuerung der privaten Gebäudeumfelder (Hauseingänge, Vorgärten, Abstellmöglichkeiten für Räder, Müllstandplätze usw.) mit der Erneuerung des durchlaufenden zentralen Fußweges zu verbinden. Er würde als schrittweise gestalteter attraktiver Parkweg nach einem landschaftsplanerischen Gesamtkonzept entscheidend zum Attraktivitätsgewinn des Wohngebietes beitragen.

Das Bild eines Parkweges, an dem die jeweils mit spezifischer klimagerechter Gestaltung erneuerten privaten Wohnhöfe wie an einer Perlenschnur aneinander gereiht sind, könnte das Image des Gebietes erheblich verbessern und wäre ein über Strausberg hinausgehendes Alleinstellungsmerkmal.

### **Öffentlicher Raum im Zentrum mit neuen Akzenten**

Die perspektivisch neu sanierten benachbarten Wohnbauten, die neue Turnhalle und das neue Vorfeld der Schule sollen als Anstoß für eine attraktivere Gestaltung des öffentlichen Raumes zwischen den Bauten im Quartierszentrum genutzt werden. Die Aufenthaltsqualität der Plätze kann durch das Element Wasser verbessert werden (in Form von Brunnen oder Wasserspielen), was neben gestalterischen Effekten auch klimatische Vorteile hätte. Zudem gilt es auch, die öffentlichen Wegebeziehungen zum Umfeld des Quartiers wie auch zum S-Bahnhof zu verbessern.

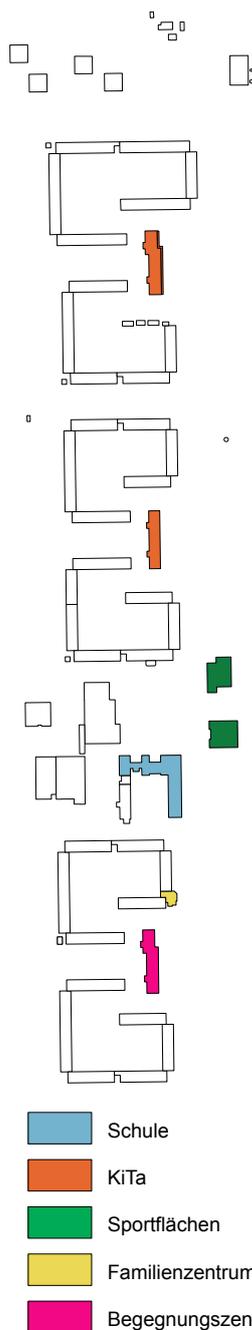
### **Neugestaltung von Höfen und Bauten für konzertierte Planungen zur Leitungsinfrastruktur nutzen**

In den kommenden Jahren steht eine grundlegende Umgestaltung der Gebäude und des hausnahen Umfeldes an. Diese sollte frühzeitig mit den verschiedenen Leitungsnetzbetreibern abgestimmt werden, um sicherzustellen, dass anstehende Netzausbauten idealerweise in die erforderlichen Tiefbauarbeiten integriert werden können. Dies betrifft u.a. die geplante Umverlegung der Fernwärmeprimärleitungen aus den Kellergängen in den öffentlichen Raum wie auch einen Ausbau von Stromnetzen für die steigenden Bedarfe der Elektromobilität.

## 5 Soziale Infrastruktur

### 5.1 Kitas, Schule, Senioren/Seniorinnen

Im Quartier befinden sich die Kindertagesstätten und die Schule auf der Ostseite zum Landschaftsschutzgebiet Herrensee. Die Kitas ordnen sich im nördlichen Teil an, während die Grundschule im südlichen Drittel liegt. Somit ist jeder Wohnblock in Hegermühle maximal ca. 500 m von einer Kita und ca. 700 m von der Grundschule entfernt:



- Die AWO Kita Spatzennest an der Straße „Am Marienberg 63/64 hat Platz für 162 Kinder verschiedener Altersgruppen. Es gibt eine Gruppe für Kinder unter 36 Monate, drei Gruppen für Kinder bis zum Vorschulalter und zwei Hortgruppen für Kinder im Grundschulalter.<sup>19</sup>
- Die Kindertagesstätte „Tausendfüßler“ ist eine städtische Einrichtung für 145 Kinder im Alter von 0 bis 12 Jahren. Sie verfügt über 25 Plätze für Kinder im Krippenalter (0-3 Jahre), 55 Plätze für Kinder im Alter von 3-6 Jahren und 65 Hortplätze für Kinder im Grundschulalter.<sup>20</sup>
- In der Summe gibt es im Quartier Hegermühle demnach 307 Plätze für Kinder im Alter von 0 bis 10 Jahren.
- Die Grundschule „Am Annatal“ wurde frisch ab 2021 saniert. Sie ist weiterhin eine zweizügige Schule von Klasse 1 bis 6 und ca. 250 Schülerinnen und Schüler teilen sich auf diese auf.<sup>21</sup>
- Eine ehemalige Kita im Süden des Quartiers wurde zu einem „Begegnungszentrum“ für verschiedene soziokulturellen Einrichtungen umgenutzt und wird ergänzt durch das benachbarte Familienzentrum der AWO.

<sup>19</sup> <https://www.awo-bb-ost.de/baby-kind/kita-hort/kita-hort-spatzennest>

<sup>20</sup> <https://www.stadt-strausberg.de/kindertagesbetreuung-2/>

<sup>21</sup> <http://www.grundschule-am-annatal.de/seite/252412/schulprogramm.html>

## Kindertagesstätten

Die zwei Kindertagesstätten sowie der Hort im Quartier stellen 435 Plätze dem Gebiet zur Verfügung. Diese teilen sich wie folgt auf die einzelnen Altersgruppen auf:

Abb. 23: Zahl der Kita- und Hortplätze in Hegermühle<sup>22</sup>

	Krippenalter	Kindergartenalter	Hortalter	Summe
Kita Tausendfüßler	40 Plätze	90 Plätze	-	130 Plätze
Kita Spatzennest	30 Plätze	100 Plätze	-	130 Plätze
Hort Am Annatal	-	-	175 Plätze	175 Plätze
Summe	70 Plätze	190 Plätze	175 Plätze	435 Plätze

Laut dem Kita-Bedarfsplan 2023-2024 des Kreises Märkisch-Oderland hat Strausberg knapp 500 Kitaplätze mehr als aus demografischer Sicht bei aktuellen Betreuungsquoten benötigt. Deshalb sollten mit Stand November 2022 gesamtstädtisch in keiner Einrichtung, bis auf den Hort der Grundschule „Am Annatal“, zusätzliche Plätze hinzu kommen. Diese Plätze wurden mit Fertigstellung der Sanierung des Schulgebäudes geschaffen. Damit sind 175 Hortplätze für Kinder im Grundschulalter hinzugekommen.

Die Kita-eigenen Flächen für Außenspielplätze sind teils unattraktiv und in die Jahre gekommen. Es besteht Aufwertungsbedarf. Die Umgebung der Kitas mit dem Naturschutzgebiet um den Herrensee ist attraktiv.

Die Kindertagesstätte Spatzennest ist bereits 2011-13 grundlegend saniert worden, an der Kita Tausendfüßler wurden bisher nur kleinteilige Maßnahmen am Gebäude vorgenommen. Die Modernisierung und Erweiterung der Kita Tausendfüßler inklusive Raumangebot, Haustechnik, Barrierefreiheit und Freianlagen ist derzeit in der Umsetzung (2023 - 2025). Für die Sanierung der Außenanlagen sind Mittel i.H.v. 1,4 Mio. € eingeplant.

### Grundschule „Am Annatal“

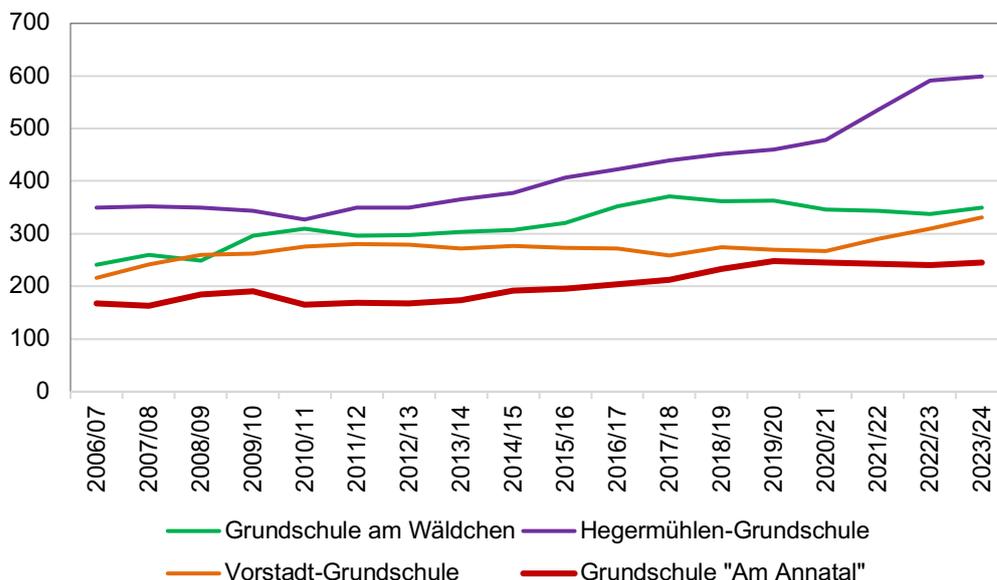
Die Grundschule „Am Annatal“ wurde in den letzten Jahren saniert und erweitert. Sie bietet momentan ca. 250 Plätze in insgesamt sechs Jahrgängen mit je zwei Klassen, die derzeit mit 245 Kindern nahezu vollständig belegt sind.

Damit ist die Grundschule „Am Annatal“, deren Einzugsbereich neben dem Quartier Hegermühle auch Teile des südlich angrenzenden Einfamilienhausgebietes entlang der Ernst-Thälmann-Straße umfasst, die kleinste der vier Grundschulen in Strausberg. Die Grundschulen „Am Wäldchen“ im Otto-Grotewohl-Ring östlich

<sup>22</sup> Stadt Strausberg, Fachgruppe Kindertagesbetreuung, Altersgruppen: Krippenalter = Kinder bis zur Vollendung 3. LJ, Kindergartenalter = Kinder vom vollendeten 3. LJ bis zum Schuleintritt, Hortalter = Kinder im Grundschulalter

der Altstadt sowie die Vorstadt-Grundschule sind mit 331 bzw. 349 Grundschulkindern etwas größer. Die Hegermühlen-Grundschule, die sich entgegen ihres Namens nicht im Quartier Hegermühle sondern am Altstadtrand befindet, ist mit knapp 600 Grundschulkindern mehr als doppelt so groß.

Abb. 24: Zahl der Kinder an den vier Grundschulen in Strausberg<sup>23</sup>



Das Schulgebäude der Grundschule „Am Annatal“ befindet sich unmittelbar im Quartierszentrum und wurde 2021 bis 2024 saniert, aufgestockt und erweitert. Damit ist es baulich für die nächsten Jahrzehnte gewappnet. Die Nähe zu den Sportanlagen und die neu gebaute Sporthalle sind positiv zu bewerten und tragen zur Attraktivität bei.

Die Schule fokussiert sich aufgrund der Sozialstruktur des Einzugsbereiches auf ihr Motto „Vielfältiges interkulturelles Miteinander“, wodurch besonders Integration gefördert werden soll. Weitere Schwerpunkte sind selbständiges Lernen, Methodenkompetenz und Kommunikationstraining in Gruppen.

Ein Hort ist, wie oben beschrieben, an die Grundschule angeschlossen und bietet 175 Kindern Platz.

### Hohe Belastung laut Sozialindex für Schulen des MBS

Lt. Sozialindex für Schulen 2024 des Ministerium für Bildung, Jugend und Sport (MBS) zählt die Grundschule „Am Annatal“ zu den 28 (von 404) Grundschulen in Brandenburg mit der höchsten sozialen Belastung. Diese wird über 3 Indikatoren ermittelt: der SGB-II-Quote, dem Anteil der Schülerinnen und Schüler mit nicht-deutscher Verkehrssprache sowie Anteil der Schülerinnen und Schüler mit

<sup>23</sup> Stadt Strausberg, Fachgruppe Kindertagesbetreuung, Altersgruppen: Krippenalter = Kinder bis zur Vollendung 3. LJ, Kindergartenalter = Kinder vom vollendeten 3. LJ bis zum Schuleintritt, Hortalter = Kinder im Grundschulalter

festgestelltem sonderpädagogischen Förderbedarf.

Hinsichtlich der SGB-II-Quote liegen die vier Strausberger Grundschulen mit Anteilen von 9,79 % bis 10,05 % nahezu gleichauf und damit im oberen Mittelfeld aller Grundschulen des Landes (Rang 107 bis 114 von 404).

Der Anteil der Schülerinnen und Schüler mit festgestelltem sonderpädagogischen Förderbedarf liegt an der Grundschule „Am Annatal“ mit 3,67 % deutlich unterhalb von zwei der drei weiteren Strausberger Grundschulen „Grundschule am Wäldchen“ (6,02 %) und Hegermühlen-Grundschule (4,64 %), jedoch über dem Wert der Vorstadt-Grundschule (1,21 %). Im Landesvergleich liegt die Grundschule „Am Annatal“ im oberen Mittelfeld (Rang 138 von 404).

Der Anteil der Schülerinnen und Schüler mit nicht-deutscher Verkehrssprache fällt an der Grundschule „Am Annatal“ extrem hoch aus: Die Grundschule „Am Annatal“ ist eine von sechs Grundschulen (**Rang 4 von 404**) landesweit, an denen mehr als die Hälfte der Schülerinnen und Schüler zu Hause generell in einer nicht-deutscher Verkehrssprache kommunizieren. Der Anteil liegt hier bei 51,8 %, an drei Potsdamer Grundschulen mit Werten zwischen 56,2 % und 60,9 % noch darüber, an je einer Grundschule in Cottbus und Eisenhüttenstadt mit 51,0 % bzw. 50,7 % knapp darunter. Im Durchschnitt aller Strausberger Grundschulen liegt dieser Anteil bei 15,2 %, der Landesdurchschnitt bei 12,0 %.

Der hohe Anteil von Schülerinnen und Schülern mit nicht-deutscher Verkehrssprache stellt für die Beschulung eine erhebliche Herausforderung dar.

## 5.2 Gemeinwesenarbeit

Es gibt eine Vielzahl sozialer Träger und Vereine, die mit ihren Angeboten und Veranstaltungen zur Verbesserung des sozialen Miteinanders und der Lebensqualität in Hegermühle beitragen. Die meisten Einrichtungen und Angebote sind im südlichen Teil des Wohngebiets angesiedelt (auf der Karte in Magenta bzw. Gelb dargestellt).

### Angebote der Gemeinwesenarbeit

#### AWO Ortsverein Strausberg e.V. Familienzentrum:

Der AWO Ortsverein Strausberg e.V. bietet verschiedene soziale Unterstützungs- und Beratungsangebote an, wie etwa die Förderung von Integration und Teilhabe, Angebote für Senioren, Bildungsangebote, Freizeitgestaltung und Nachbarschaftshilfe sowie Angebote der Kinder- und Jugendhilfe.

Das 2016 eröffnete Familienzentrum der AWO ist dabei eine wichtige Anlaufstelle für Familien und Menschen in unterschiedlichen Lebenslagen im Wohngebiet und vereint verschiedene Beratungs- und Unterstützungsangebote bei alltäglichen Herausforderungen. Zu den aktuellen Projekten gehören das Familien- und Begegnungscafé „Fa(r)Be“, der Senioren-Treff, Patenschaften, das Freizeitange-

botsprojekt „Gemeinsam Helfen“, KiB (Kinder im Blick), die Trennungskindergruppe sowie Angebote der interkulturellen Sozialarbeit.<sup>24</sup>

#### AWO Tagesgruppe:

Die AWO Tagesgruppe richtet sich an Kinder und Jugendliche, die aufgrund von familiären oder sozialen Problemen zusätzliche Hilfe benötigen. Derzeit werden hier bis zu sieben Kinder nach der Schule bis zum Abend betreut und unterstützt. Angeboten werden soziales Lernen in der Gruppe, schulische Unterstützung, Elterncoaching und Ferienfreizeiten.<sup>25</sup>

#### Mehrgenerationenhaus

Die Angebote des Mehrgenerationenhauses, das bis Ende 2024 durch einen anderen Träger an einem anderen Standort im Stadtgebiet betrieben wurde, werden ab 2025 durch die AWO in deren Familienzentrum erbracht. Damit wird das vielfältige soziokulturelle Angebot im Quartier weiter ausgebaut und um Leistungen wie Orientierungshilfen für den Übergang vom Arbeitsleben zur Rente sowie für Jugendliche im Übergang zum Arbeitsleben, generationsübergreifende Freizeitaktivitäten, regelmäßige Bildungsveranstaltungen und Treffmöglichkeiten gestärkt. Die AWO rechnet für das erste Jahr am neuen Standort mit 2.500 Teilnehmenden.

Neben dem positiven Effekt, dass ein neues, gesamtstädtisch relevantes soziokulturelles Angebot zusätzlich in der Hegernühle angesiedelt wurde, führt dieses zu weiter angespannten Raumbedarfen im Quartier.

#### Kinder- und Jugendbegegnungsstätte Domizil:

Die Kinder und Jugendbegegnungsstätte „Domizil“ ist ein offener Freizeittreff für Kinder und Jugendliche zwischen 6 und 25 Jahren und befindet sich in Trägerschaft des Bürgerverein Hegermühle e.V.. Es gibt Sport- und Kreativangebote, Exkursionen und Ferienprojekte, welche die Kinder und Jugendlichen nutzen und mitgestalten können. Zudem beraten und unterstützen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Einrichtung bei Problemen, Bewerbungen, Hausaufgaben und Behördengängen.<sup>26</sup>

#### Sozialpark MOL e.V.:

Der Sozialpark Märkisch-Oderland e.V. ist ein Verein im Süden des Wohngebiets, dessen Ziel es ist, Menschen mit verschiedenen Unterstützungsbedarfen wie z.B. Menschen mit Behinderung oder mit Migrationshintergrund, sowie Alleinerziehenden oder Jugendlichen zu helfen, sie zu fördern und zu betreuen. Zu den Angeboten gehören unter anderem Lernförderung, Hausaufgabenbetreuung

---

<sup>24</sup> <https://www.awo-bb-ost.de/baby-kind/kita-hort/kita-hort-spatzennest>

<sup>25</sup> <https://www.familienzentrum-strausberg.de/hilfen-zur-erziehung/articles/tagesgruppe-32-sgb-viii.html>

<sup>26</sup> <https://domizilstrausberg.wordpress.com/fotogalerie/>

und Schulprojekte, Sportkurse sowie allgemeine (Sozial)beratung, Vermittlung und Netzwerkarbeit.

#### REKIS:

Im gleichen Gebäude befindet sich die 1991 gegründete **RE**gionale **K**ontakt- und **I**nformationsstelle für **S**elbsthilfe (**REKIS – in Trägerschaft des Sozialpark MOL e.V.**), welche Menschen in belastenden Lebenssituationen dabei unterstützt, Halt und Zuversicht in der Selbsthilfe zu finden. Sie vermittelt Betroffene und deren Angehörige in bestehende Selbsthilfegruppen oder unterstützt die Gründung neuer Gruppen. Darüber leistet die REKIS Öffentlichkeits- und Netzwerkarbeit zum Thema Selbsthilfe.<sup>27</sup>

#### Zweigstelle Heinrich-Mann-Bibliothek:

Die Zweigstelle der Heinrich-Mann-Bibliothek in Strausberg bietet eine Vielzahl von Dienstleistungen und Angeboten wie Medienausleihe, digitale Angebote, Leseförderung und öffentliche Veranstaltungen wie z.B. Lesungen sowie pädagogische Gruppenveranstaltungen für Kitas und Schulen.<sup>28</sup>

#### VIBS e.V.:

Der Strausberger Verein für Integration und Bildung in Strausberg und Umgebung (VIBS) ist eine gemeinnützige Organisation, die das Ziel hat, die Integration von Migrantinnen und Migranten in der Region sowie den kulturellen Austausch zu fördern und so zu einem friedvollen Zusammenleben beizutragen<sup>29</sup>.

#### Jugendsozialverbund Strausberg e.V.:

Der 1993 gegründete Jugendsozialverbund Strausberg e.V. bietet verschiedene soziale und integrative Unterstützungsangebote für Kinder, Jugendliche, junge Erwachsene sowie Senioren mit und ohne Behinderungen und ihre Familien. Der Verein ist anerkannter Träger der freien Jugendhilfe und arbeitet eng mit Kitas, Schulen, Berufsschulen und vielen weiteren Einrichtungen zusammen. Zu seinen Angeboten gehört u.a. der Nachbarschaftsgarten in Hegermühle, welcher seit März 2021 gemeinsam mit dem Quartiersmanagement betreut wurde.

#### Kinder-, Jugend- und Familienbüro:

Das Kinder-, Jugend- und Familienbüro Strausberg ist eine zentrale Anlaufstelle für alle Belange, die Kinder, Jugendliche und Familien in der Stadt betreffen. Das Büro bietet eine Vielzahl von Dienstleistungen, Unterstützung und Beratung, um die Lebenssituation von Familien zu verbessern und die Entwicklung von Kindern und Jugendlichen zu fördern.

---

<sup>27</sup> <http://rekis-strausberg.de/wir-ueber-uns/>

<sup>28</sup> <https://strausberg.bibliotheca-open.de/%C3%9Cber-uns/P%C3%A4dagogische-Gruppenveranstaltungen>

<sup>29</sup> [https://www.facebook.com/VIBSStrausberg.de/?locale=de\\_DE](https://www.facebook.com/VIBSStrausberg.de/?locale=de_DE)

### Bürgerverein Hegermühle e.V.:

Der Bürgerverein Hegermühle e.V. organisiert und unterstützt Veranstaltungen und Aktivitäten im Wohngebiet Hegermühle und ist Träger der Kinder- und Jugendbegegnungsstätte Domizil. Zusammen mit den anderen sozialen Trägern und Vereinen spielt er eine wichtige Rolle in der Förderung des sozialen Zusammenhalts und der Entwicklung von Hegermühle.

### Resümee: Viele Angebote – hoher Bedarf

Der Überblick über die Initiativen der Gemeinwesenarbeit zeigt: es gibt eine Fülle von Angeboten, die angesichts der großen Herausforderungen bei der Integration der vielen Bewohnerinnen und Bewohner mit Migrationshintergrund mehr als gerechtfertigt und notwendig ist – besonders angesichts der vielen Kinder, die zu Hause in der Regel nicht Deutsch sprechen. Diese Situation wird sich auf absehbare Zeit nicht ändern, sodass die Gemeinwesenarbeit dauerhaft gesichert werden muss.

### Ausstrahlung über die Hegermühle hinaus?

Mit dem Blick von außen und aus Sicht der Gesamtstadt fällt auf, dass die vielen Initiativen und Angebote kaum über die Hegermühle hinaus ausstrahlen und wahrgenommen werden. Zu prüfen wäre, ob es, auch zur Aufwertung des Gebietsimages, Angebote und Veranstaltungen von gesamtstädtischer Bedeutung gibt, die zielgerichtet in der Hegermühle angesiedelt werden.

### Zusätzlicher Raumbedarf für Integrations- und Gemeinwesenarbeit

Mit der neuen Schule, dem erweiterten Hort und den neuen Sport- und Spielmöglichkeiten reagiert die Stadt bereits auf die besonderen Bedarfe in dem Wohngebiet, dass die größten Integrationsleistungen trägt. Dennoch zeigen die Einschätzungen der Akteure vor Ort, dass nach wie vor zusätzlicher Bedarf an Räumen für die Nachbarschaftsarbeit besteht.

Hohe Erwartungen richten sich deshalb an die Zukunft des Begegnungszentrums.

### **Begegnungszentrum (Neubau / Erweiterung):**

Das bisherige Gemeinschaftshaus (bzw. Bürgerhaus o. Haus der Vereine) „Am Annatal 58“ beherbergt die Vereine Sozialpark MOL e.V. inkl. Angebot REKIS, VIBS e.V., die Zweigstelle der Heinrich-Mann-Bibliothek sowie die Kinder- und Jugendbegegnungsstätte Domizil. Das Haus ist mit seinen vielfältigen Angeboten ein zentraler Anlaufpunkt im Quartier, insbesondere für Kinder, Jugendliche und Menschen mit Migrationshintergrund oder allg. Unterstützungsbedarfen.

Da der geplante Neubau eines Begegnungszentrum aus dem ursprünglichen Entwicklungskonzept aus Kostengründen nicht umgesetzt wurde, ist die Frage neu zu stellen, ob ein Neubau und/oder die Sanierung des bestehenden Gebäudes zu favorisieren ist. Einerseits ist die Barrierefreiheit im Bestandsgebäude

schwer umzusetzen. Andererseits ist der Flächenbedarf nach Ansicht der sozialen Träger und Akteure zu groß, um diesen allein in einem Neubau entsprechend realisieren zu können.

Zur besseren Einschätzung der Umsetzbarkeit der verschiedenen Szenarien soll eine Machbarkeitsstudie erstellt werden. In jeder Hinsicht würden die Kinder und Jugendlichen des Quartiers stark von einem sanierten oder neuen Bürgerhaus profitieren. Zudem gibt es noch geeignete Planungsgrundlagen und -materialien aus der ursprünglichen Planung.

Hinsichtlich der Raumnutzung gibt es u.a. die Überlegung, die Zweigstelle der Stadtbibliothek und die, im Rahmen von REKIS betriebene, Lernhilfe zusammenzulegen. Ein Raumkonzept soll diese Überlegungen und weitere Raumbedarfe bündeln und konkretisieren.

Des Weiteren sollen im Zuge einer Sanierung des Gemeinschaftshauses auch die Außenanlagen aufgefrischt werden, da diese bisher wenig ansprechend gestaltet sind. Die Neugestaltung sollte dabei in Abstimmung mit den Bedürfnissen der Nutzenden erfolgen.

Im Fall eines neugebauten Bürgerhauses in der Quartiersmitte soll an dessen Rückseite in Richtung S-Bahn eine legale Graffitiwand entstehen, die im Bezug auf das Quartier imagefördernd und einladend wirkt.

Für das sanierte und/oder neugebaute Bürgerhaus soll ein einheitlicher Name gefunden werden, der zur besseren Identifikation mit Gebäude und Quartier beiträgt. Derzeit kursieren noch unterschiedliche Bezeichnungen wie Bürgerhaus „Am Annatal“, Sozialpark MOL e.V., soziokulturelles Zentrum.

### **5.3 Gesundheit**

Für die ärztliche Versorgung gibt es im Quartierszentrum das Ambulatorium, ein durch die SWG betriebenes Ärztehaus, das mit einer Apotheke, mehreren Haus- und Facharztpraxen sowie Physiotherapiepraxen grundsätzlich gut ausgestattet ist. Gemessen an der Zahl der Menschen, die im Quartier leben, ist die Zahl von 2 Hausarztpraxen eher knapp bemessen. Um dem grundsätzlichen Interesse von Ärzten, sich im Quartier zusätzlich niederzulassen, stehen aktuell Kapazitätsengpässe im Ambulatorium entgegen.

Dieses hat einen zusätzlich dringenden Sanierungsbedarf: Der energetische Zustand sowie die Haustechnik sind nicht mehr zeitgemäß. Die Zugänglichkeit zum Ambulatorium ist nicht barrierefrei: Es gibt nur eine sehr steile Rampe zum Haupteingang sowie eine Rampe zum Untergeschoss, wo der Zugang nur mit Unterstützung des Concierge möglich ist und dann über den Kellergang der Zugang zum Aufzug erfolgt. Dies ist insbesondere angesichts des steigenden Anteil an Seniorinnen und Senioren im Quartier zunehmend problematisch. Auch entsprechen bisherigen Praxisräume nicht mehr den aktuellen Ansprüchen. Die Logopädie und Ergotherapie sind jeweils beengt untergebracht. Aufgrund der Defizite

am Standort erweisen sich Nachfolgelösungen für bestehende Praxen sowie Neuansiedlungen als schwierig. Es gibt aktuell weder eine Kinderarzt- und noch eine Frauenarztpraxis in der Hegermühle.

Für das Ambulatorium sind daher eine Sanierung und Aufstockung sowie ein barrierefreier Umbau dringend erforderlich. Es besteht Unterstützungsbedarf aufgrund extrem schwieriger Wirtschaftlichkeit der Maßnahme, da marktübliche Gewerbe-/Praxismieten in diesem Quartier nicht die hohen Sanierungskosten decken.

#### 5.4 Sicherheit, Ordnung, Sauberkeit, Prävention

Das Vertrauen, sich in der eigenen Nachbarschaft oder im öffentlichen Raum sicher und komfortabel bewegen zu können, beeinflusst die Lebensqualität und die Identifikation mit dem eigenen Quartier maßgeblich. Eine der wirksamsten Maßnahmen zur Gewährleistung von **Sicherheit** ist eine ausreichende Beleuchtung öffentlicher Räume wie Straßen, Parkplätze und Fußwege, um gefährliche, dunkle und kriminalitätsfördernde Ecken zu vermeiden. Zu diesem Zweck sollen Maßnahmen zur besseren bzw. ausreichenden Beleuchtung von Wegen, Innenhöfen (insbesondere „Am Annatal“, „Am Marienberg“), des Vorplatzes des S-Bahnhofes sowie des Schulhofes der Grundschule „Am Annatal“ ergriffen werden.

Klare Regeln für gemeinschaftliche Räume, Parkplätze und Müllentsorgung fördern das Zusammenleben und reduzieren Konflikte. **Ordnung und Sauberkeit** tragen zu einem angenehmen Wohnumfeld bei. Zu diesem Zweck sollen mehr Mülleimer sowie abschließbare und optisch ansprechendere Mülleimer im Wohngebiet aufgestellt und die Wege besser gepflegt werden. Hier sind insbesondere die beiden Hauptwaldwege zu nennen. Ergänzend können regelmäßige gemeinsame Reinigungsaktionen und die Eigenverantwortung für die Müllentsorgung zu einem gepflegten und einladenden Quartier beitragen.

Um Probleme und Risiken bereits im Vorfeld zu vermeiden, können **präventive** Maßnahmen in den Bereichen Sicherheit, Sauberkeit und Ordnung ergriffen werden. Der Einsatz von Streetworkern, die regelmäßig (z.B. nach Schulschluss, an den Wochenenden, in den Ferien etc.) und in Zusammenarbeit mit Institutionen wie Schule, Hort, Vereinen und Wohnungsbaugesellschaften inkl. deren Hausmeistern im Quartier aktiv sind, ist wünschenswert und wird im Rahmen der bestehenden Quartiersarbeit der verschiedenen Träger empfohlen.

Für ein besseres Sicherheitsgefühl wird auch mehr Vertrauen und Zusammenarbeit zwischen allen relevanten Parteien (Vereine, Schule, Stadt, Polizei), etc.) gewünscht. Ein gutes Netzwerk, in dem alle Beteiligten vertrauensvoll Informationen austauschen, kann die Effizienz von Maßnahmen und das Gemeinschaftsgefühl stärken. Ein stärkeres "Wir"-Gefühl soll im Quartier entwickelt werden. (z.B. durch Nachbarschaftsfeste, Netzwerkgruppen wie den Quartiersrat)

Hinsichtlich Sauberkeit und Ordnung können Maßnahmen wie die Organisation

regelmäßiger gemeinsamer Reinigungsaktionen oder die Gründung einer Bürgerinitiative dazu beitragen, das Bewusstsein für umweltfreundliches Verhalten zu schärfen, um Abfälle zu vermeiden und Ressourcen zu schonen.

## 5.5 Integration

In der Hegermühle leben derzeit ca. 3.500 Menschen verschiedenster Herkunft und Kulturen. Aufgrund des preiswerten Wohnraums und der Kriterien der Wohnraumvergabe liegt der Ausländeranteil in der Hegermühle beim 3- bzw. 4-fachen des gesamtstädtischen Wertes.

Dabei stellen Kinder und Jugendliche unter 20 Jahren mit 38 % die größte Gruppe unter den Zugewanderten dar (siehe Kapitel 3.2 Demografische Struktur). Ein Teil der Zukunft von Strausberg wächst in der Hegermühle heran. Dies schafft hinsichtlich der Integration der Zugewanderten, aber auch insbesondere hinsichtlich der Bildung, besondere Herausforderungen.

Denn Integration in einem Quartier ist ein dynamischer und wichtiger Prozess, der dazu beiträgt, dass Menschen aus unterschiedlichen kulturellen, sozialen und ethnischen Hintergründen miteinander in einem gemeinsamen Raum leben und interagieren. Sprachkurse oder interkulturelle Workshops können dabei helfen, Missverständnisse zu vermeiden und ein besseres Miteinander zu ermöglichen.

Insbesondere sprachliche Probleme führen später zu Bildungs- und Chancengleichheiten, die schwer ausgeglichen werden können. Die Grundschule „Am Anatal“ ist zwar als eine von 110 Schulen in Brandenburg im Startchancenprogramm. Dennoch reicht die aktuelle personelle Ausstattung (eine Schulsozialarbeiterin) für die umfangreichen Integrationsaufgaben und schulischen Unterstützungsbedarfe nicht aus. Hier wird die personelle Aufstockung gefordert, um die genannten Aufgaben bewältigen zu können.

Die Teilnahme an lokalen Veranstaltungen, das Mitwirken in Nachbarschaftsinitiativen oder das Angebot von Unterstützung für benachteiligte Gruppen kann **soziale Teilhabe** fördern. Nachbarschaftstreffen, interkulturelle Feste und gemeinsame Freizeitaktivitäten schaffen Raum für persönliche Begegnungen, Austausch und **respektvollen Umgang**.

**Ressourcen und Unterstützung** für Neuzugezogene wie Beratungsstellen, die bei der Wohnungssuche, bei rechtlichen Fragen oder bei der Integration ins Arbeitsumfeld unterstützen, tragen dazu bei, dass alle Bürgerinnen und Bürger gleiche Rechte und Möglichkeiten haben.

Letztlich führt eine erfolgreiche Integration zu einem stärkeren, vielfältigen und dynamischen Quartier, ist Integration nicht nur eine Herausforderung, sondern eine Chance, die das Quartier bereichert und allen Beteiligten zugutekommt.

## 5.6 Einsamkeit

Das Thema Einsamkeit, das nicht erst während der Pandemie verstärkt aufkam, betrifft längst nicht nur die ältere Bevölkerung, sondern auch viele andere gesellschaftliche Gruppen. Zu den Hauptursachen für Einsamkeit gehören dabei in der Regel Probleme wie Einkommensarmut, schwierige Lebensphasen, wie Umbrüche oder Krisen, Zeitmangel, etwa bei alleinerziehenden Eltern, sowie Fluchterfahrungen, die oft zu sozialer Isolation führen.

Um die Einsamkeit einzelner Bewohnerinnen und Bewohner im Quartier zu lindern und eine stärkere soziale Vernetzung zu schaffen, gibt es verschiedene infrastrukturelle, freiräumliche und städtebauliche Maßnahmen und Anknüpfungspunkte, die verfolgt werden können.<sup>30</sup> Allen Maßnahmen gemein ist, dass sie generell für eine gelungene und menschenzentrierte Quartiersentwicklung stehen und dass einige empfohlene Maßnahmen in der Hegermühle bereits vorhanden bzw. etabliert sind, wie etwa der Nachbarschaftsgarten und die vielfältige Vereinslandschaft.

**Grün-, Erholungs- und Freizeitflächen** wie z.B. der Nachbarschaftsgarten, ein Trinkwasserbrunnen mit Sitzbänken oder öffentliche Plätze laden zum Verweilen ein und ermöglichen so zufällige, niedrigschwellige Begegnungen und eine zwanglose Kommunikation. **Soziale, Dritte und Begegnungsorte** (wie z.B. das Begegnungszentrum oder die Zweigbibliothek) sind Orte, wo Menschen niedrigschwellig zusammenkommen können (auch zur emotionalen und informativen Unterstützung) und wo sie sich engagieren können.

**Die wohnortnahe Grundversorgung**, d.h. Einrichtungen wie Supermärkte, Apotheken oder kleinere Dienstleistungsangebote in der Nähe oder im Wohngebiet fungieren als soziale Knotenpunkte. Hier finden tägliche, beiläufige Begegnungen statt, die für den oder die Einzelnen eine wichtige Möglichkeit bieten, soziale Kontakte zu pflegen. Diese Alltagskontakte verhindern, dass Menschen sich isoliert fühlen und stärken das soziale Netzwerk im direkten Umfeld. Hier wurde der Wunsch geäußert, dass es ein Café- oder Imbissangebot geben sollte, bei dem der Treffpunktcharakter im Mittelpunkt steht. Mit der Schaffung einer neuen oder Erweiterung der bestehenden Begegnungsstätte können die räumlichen Rahmenbedingungen für ein solches Angebot geschaffen werden.

Öffentliche Verkehrsmittel oder gemeinschaftliche **Mobilitätsangebote**, wie etwa Car-Sharing oder Fahrradverleihsysteme, ermöglichen es den Menschen, am gesellschaftlichen Leben außerhalb ihres unmittelbaren Wohnumfelds teilzunehmen. Diese Angebote fördern die gesellschaftliche Teilhabe und verhindern, dass

---

<sup>30</sup> Wüstenrot-Stiftung, Onlinedossier „Einsamkeit – neue Anforderungen an lebendige Quartiere“, abgerufen am 6.2.2025 <https://wuestenrot-stiftung.de/einsamkeit-neue-anforderungen-an-lebendige-quartiere/>

Menschen sich von weiter entfernten gesellschaftlichen Aktivitäten ausgeschlossen fühlen.

Insbesondere für die gesellschaftliche Teilhabe von körperlich eingeschränkte Menschen ist die **Barrierefreiheit** von öffentlichen Gebäuden und Räumen von großer Bedeutung. Dies betrifft sowohl die physische Zugänglichkeit von Gebäuden und öffentlichen Verkehrsmitteln als auch den Zugang zu sozialen, kulturellen und Freizeitangeboten. Z.B. wurde die Sicherung des barrierefreien bzw. -armen Zugangs zum neuen wie alten Begegnungszentrum und der Abbau von Barrieren bei Wegen und Straßen als wichtige Maßnahmen in der Beteiligung genannt.

### 5.7 Maßnahmen im Überblick

Zusammen mit den Bedarfen der sozialen Träger und Bildungseinrichtungen (S) und weiterer programmbegleitender Bedarfe (B) ergeben sich folgende Einzelmaßnahmen:

Maßnahmentabelle Soziale Infrastruktur<sup>31</sup>

Nr.	Zeitraum	Projektbeschreibung	Zuständigkeit	Geschätzte Kosten in T€
P6	kurzfristig	Vorbereitende Planungen: Begegnungszentrum inkl. Einbindung der Spielflächen: Machbarkeitsstudie Anbau/Neubau, Konzept	Stadt	40
S1	kurzfristig	Abriss Sporthalle	Stadt	400
S2/3	kurzfristig	Begegnungszentrum: Ertüchtigung/Sanierung und Ausbau des Bestandsgebäudes oder Ersatzneubau einschließlich Bibliothek einschließlich Büro- und Veranstaltungsräumen und Servicefunktionen Schule Beleuchtung	Stadt	5000
S4	kurzfristig	Ambulatorium: Aufstockung und Sanierung mit barrierefreiem Umbau	SWG	8000

<sup>31</sup> Zeitliche Priorisierung: Kurzfristig: bis 2030, Mittelfristig: bis 2035, Langfristig: bis 2040, Geschätzte Kosten in T€: n.N. = noch nicht ermittelt, bzw. noch nicht ermittelbar, k.A. = keine Angabe

## 6 Wohnen und Wohnverhältnisse

### 6.1 Wohnraumstruktur

Im Quartier Hegermühle gibt es insgesamt 1.945 Wohnungen unterschiedlicher Eigentümer. Diese befinden sich vor allem in sechs sechsgeschossigen Wohnhöfen, die jeweils um eine Kindereinrichtung gruppiert wurden.

Diese Gebäude vom Typ P2 wurden im Quartier nicht unterkellert gebaut, stattdessen wurden in den Erdgeschossbereichen überwiegend Abstell- und Trockenräume geschaffen. Zum Teil – vor allem rund um das Gebietszentrum – sind die Erdgeschossbereiche auch als Gewerberäume angelegt, vereinzelt auch als barrierefrei erreichbare kleine Wohnungen. Über die Hälfte der Wohnungen sind 3-Raum-Wohnungen mit i.d.R. rund 57 qm. Jeweils zwischen 200 und 300 Wohnungen verfügen über 1 Raum, 2 Räume bzw. 4 Räume.

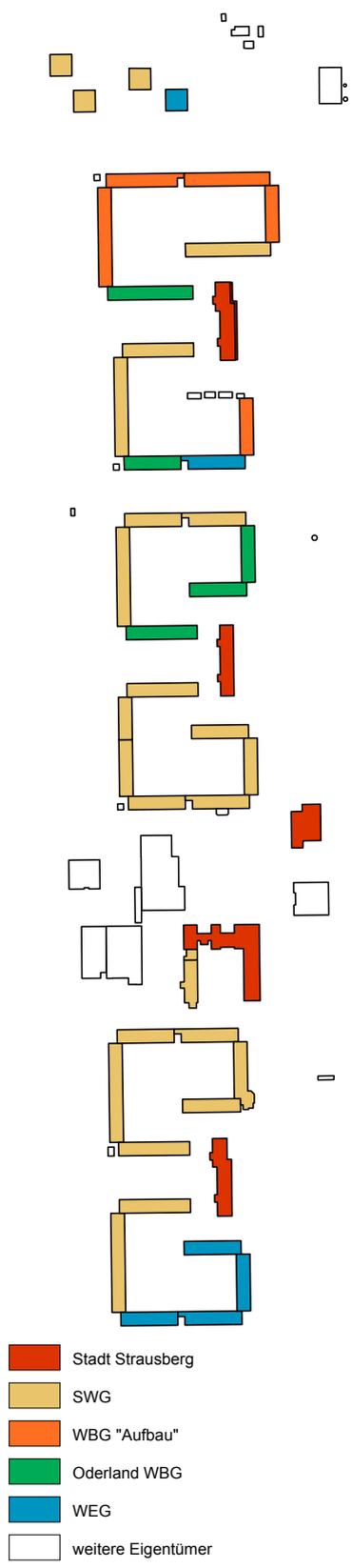
Die Gebäude wurden ursprünglich ohne Aufzüge errichtet, allerdings ermöglichen die Treppenaugen im Typ P2 eine Nachrüstung, die die WBG „Aufbau“ in ihrem Bestand bereits weitgehend und die kommunale Wohnungsbaugesellschaft SWG teilweise im Bereich „Am Herrensee“ umgesetzt hat.



Am nördlichen Gebietsrand wurde ergänzend zum ursprünglichen Entwurf 4 sechsgeschossige Würfelhäuser errichtet. In den 5 Obergeschossen befinden sich jeweils 6 1-bis 2-Raum-Wohnungen. In den Sockelgeschossen befinden sich Gewerberäume, Mülltonnenräume und die Heizstationen.



Die Wohnungen befinden sich im Eigentum von drei Wohnungsunternehmen sowie einigen Eigentümergemeinschaften:



- 1.130 Wohnungen sind im Eigentum des kommunalen Wohnungsunternehmens SWG. Die SWG ist in allen 6 Höfen vertreten, die beiden an das Quartierszentrum angrenzenden Höfe befinden sich vollständig im Eigentum der SWG, ebenso 3 der 4 Würfelhäuser im Norden. Auch das Ambulatorium im Zentrum gehört der SWG (22 % des Wohnungsbestands der SWG befinden sich in der Hegermühle).
- 280 Wohnungen in den beiden nördlichen Höfen gehören der Wohnungsbaugenossenschaft „Aufbau“ eG.
- Die Oderland Wohnungsbaugesellschaft mbH besitzt 248 Wohnungen in den drei nördlichen Höfen. (Bestand wohl nur in Hegermühle)<sup>32</sup>
- Der zur TAG-Immobilien-Gruppe gehörige „Bauverein zu Hamburg“ verwaltet im Quartier 287 Wohnungen im Auftrag von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG), an denen er auch der Haupteigentümer ist. Diese befinden sich im südlichsten Hof, im zweiten Hof von Norden sowie in einem der Würfelhäuser.

<sup>32</sup> Das Anlagevermögen lt. Geschäftsbericht 2021 (ca. 13 Mio. Euro) steht in einem plausiblen Zusammenhang zu den 248 Wohnungen.

## 6.2 Wohnverhältnisse

### Wohnungsgrößen

Eine typische Wohnung in den vorherrschenden Gebäuden vom Typ P2 ist eine 3-Raum-Wohnung mit einer Wohnfläche von rund 57 qm. Größere und kleinere Wohnungen sind meist durch andere Wohnungszuschnitte innerhalb eines Aufgangs zustande gekommen, so dass es hier statt 2 x 57qm in Räumen eine 2-Raum-Wohnung mit rund 47 qm und eine 4-Raum-Wohnung mit 67 qm gibt.

Abb. 25: Grundriss einer typischen 3-Raum-Wohnung im Bautyp P2 mit 57qm Wohnfläche<sup>33</sup>



Die Wohnfläche pro Wohnung liegt in der Hegermühle mit durchschnittlich 57 qm deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 74 qm. Damit ist sie so klein wie in keinem anderen Wohnquartier mit Geschosswohnungsbau der Stadt. Die nächsthöheren Durchschnittswerte sind in der Stadtmitte (70 qm) sowie dem nördlich angrenzenden Bereich (65 qm) vorzufinden.¶

<sup>33</sup> Eigene Darstellung

## Wohnungsleerstand

Der Wohnungsleerstand ist in Strausberg insgesamt aber auch in der Hegermühle sehr niedrig, so dass mehr oder weniger nur die Fluktuationsreserve, die ein Wohnungsmarkt zum Funktionieren benötigt, leersteht. Mit 3,0 % ist der Wohnungsleerstand in der Hegermühle ebenso niedrig wie gesamtstädtisch (3,1 %). In den SWG-Teilräumen liegt er mit 4,0 % geringfügig darüber, in den Teilräumen, in denen vor allem Bestände von Wohnungseigentümergeinschaften bzw. der Oderland Wohngesellschaft vorhanden sind (WEG/OLW-Teilräume) mit 2,0 % geringfügig darunter. In den WBG-Teilräumen wurde kein Leerstand gemeldet.

## Wohnungsbelegung

Die Wohnungen sind durchschnittlich mit 1,77 Personen belegt, wobei die Haushaltsgröße in den WBG-Teilräumen mit 1,48 Personen am geringsten ist, in den SWG-Teilräumen bei 1,80 Personen ungefähr im Schnitt liegt und in den WEG/OLW-Teilräumen mit 1,99 Personen den Höchstwert hat. Der Durchschnittswert liegt geringfügig unter dem gesamtstädtischen Wert von 1,84 Personen und nahezu exakt beim Durchschnittswert der übrigen Geschosswohnungsbaubereiche der Stadt (1,78). In den reinen Einfamilienhausbereichen liegt der Durchschnittswert mit 2,41 Personen deutlich höher.

Detaillierte kleinräumige Daten zur Haushaltsgrößenstruktur liegen zwar nicht vor, da sich aber die durchschnittlichen Haushaltsgrößen für Geschosswohnungsbaubereiche in Strausberg insgesamt und in der Hegermühle sehr ähnlich sind, kann davon ausgegangen werden, dass auch die Haushaltsgrößenstruktur in der Hegermühle dem Geschosswohnungsbaubereiche in Strausberg insgesamt ähnlich ist.

Für diesen (und auch den Einfamilienhausbestand) in Strausberg liegen Daten zu den Haushaltsgrößen vor. Ebenso für Bedarfsgemeinschaften, die Transferleistungen beziehen, wobei die Werte nahezu deckungsgleich mit der Struktur im Geschosswohnungsbaubereich sind:

Gut die Hälfte der Haushalte in Mehrfamilienhäusern in Strausberg (57 %) wie in Bedarfsgemeinschaften in der Stadt (58 %) ist alleinstehend. Rund ein Viertel besteht aus 2 Personen (MFH: 28 %, BedGem: 21 %), größere Haushalte machen hier eher geringere Anteile aus (MFH: 15 %, BedGem: 21 %). In Ein- und Zweifamilienhäusern fallen die Haushalte deutlich größer aus: nur knapp jeder vierte (23 %) ist alleinstehend, knapp die Hälfte (46 %) besteht aus 2 Personen. Größere Haushalte machen hier knapp ein Drittel (31 %) der Haushalte aus. Bezüglich der Bedarfsgemeinschaften liegen diese Daten in Jahresschritten seit 2007 vor. Die Anteile sind seitdem nahezu konstant.

Abb. 26: Haushaltsgrößenstruktur der Strausberger Haushalte in Ein-/Zweifamilienhäusern (EZFH), Mehrfamilienhäusern (MFH) und in SGBII-Bedarfsgemeinschaften<sup>34</sup>



Eine Regelung für die maximale Anzahl von Personen, die in einer Wohnung leben dürfen, gibt es in Brandenburg derzeit nicht. Zur Orientierung: Im Berliner Wohnungsaufsichtsgesetz (sowie in den drei weiteren Bundesländern mit entsprechenden Regelungen) ist diese Obergrenze großzügig festgelegt, so dass in der typischen 3-Raum-Wohnung mit 57 qm bis zu 6 Personen leben dürften bzw. soweit darunter Kinder unter 6 Jahren sind noch mehr.<sup>35</sup> Gegenüber der Belegung in einer Gemeinschaftsunterkunft, für die eine Mindestfläche von 6 qm pro Person und eine Maximalbelegung von 4 Personen pro Raum gefordert wird, ist dies dennoch eine entspanntere Wohnsituation.<sup>36</sup>

### Nettokalnmieten

Mit dem Zensus 2022 wurde erstmals eine bundesweite flächendeckende Erhebung der Nettokalnmieten vorgenommen. Da somit auch über weitere Eigentümer gesamtstädtisch Informationen vorliegen, werden diese Zensusergebnisse zunächst ausgewertet und in einem weiteren Schritt mit Detaildaten der Wohnungswirtschaft aus dem Quartier ergänzt.

Mit 5,01 Euro / qm liegen die Nettokalnmieten in der Hegermühle um über einen Euro unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Das nächst teurere Quartier ist die Vorstadt mit 5,89 Euro / qm, gefolgt von den nördlich und südlich an die Stadtmitte grenzenden Bereichen mit 6,24 bzw. 6,16 Euro / qm. Der teuerste größere Geschosswohnbereich in Strausberg ist die Stadtmitte mit durchschnittlich 6,85 Euro / qm.

Zwischen den Teilbereichen mit unterschiedlichen Haupteigentümern innerhalb der Hegermühle sind die Unterschiede nur gering: am preiswertesten sind die WBG-Teilräume mit 4,87 Euro / qm, gefolgt von den SWG-Teilräumen mit 4,94

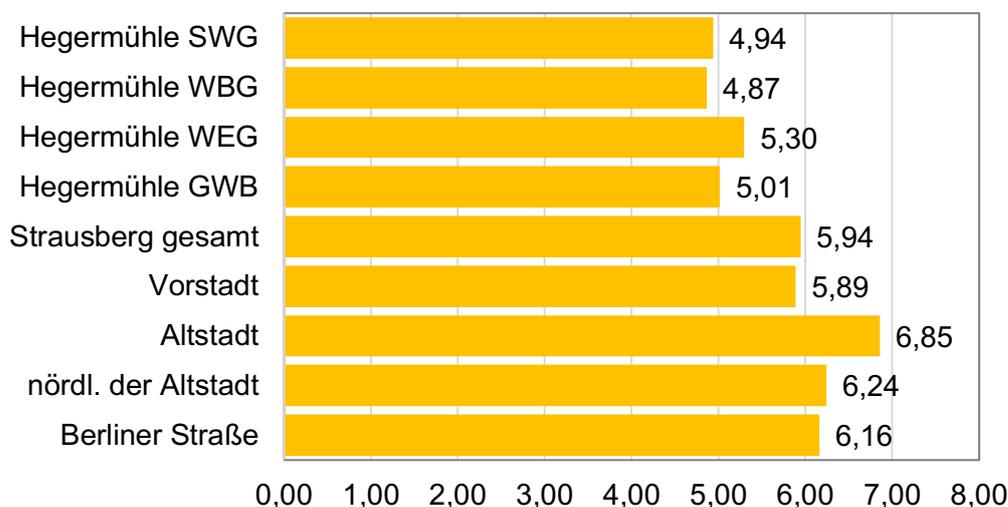
<sup>34</sup> Haushalte in EZFH/MFH: Zensus 2022, Daten für Strausberg insgesamt (Zensustabelle 5000H-2002), Bedarfsgemeinschaften: Sozialreport der Stadt Strausberg 2018-2024

<sup>35</sup> § 7 Wohnungsaufsichtsgesetz Berlin: „...für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 9 qm, für jedes Kind bis zu sechs Jahren ... von mindestens 6 qm...“

<sup>36</sup> Verordnung über die Durchführung des Landesaufnahmegesetzes (Landesaufnahmegesetz-Durchführungsverordnung - LAufnGDV) vom 19. Oktober 2016 – Anlage 3

Euro / qm. Auch die teuersten Mieten in der Hegermühle in den WEG/OLW-Teilräumen sind mit 5,30 Euro im gesamtstädtischen Vergleich noch preiswert.

Abb. 27: Durchschnittliche Netto-Kalt-Mieten in ausgewählten Bereichen (pro qm)<sup>37</sup>



Die Mieterhöhungspotenziale lt. Mietspiegel sind in der Hegermühle – ohne Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität – aktuell eher gering. Für die typische 57qm/3-Raum-Wohnung (Baujahr 1974-90) sieht der Mietspiegel einen Wert von 5,16 Euro / qm vor.<sup>38</sup> Durch Sanierung mit wohnwerterhöhenden Maßnahmen im Sinne des Mietspiegels (z.B. bodengleiche Duschen, Dunstabzüge, Gegensprechanlagen mit Videokontakt) wäre eine Miete von 6,23 Euro / qm zulässig.

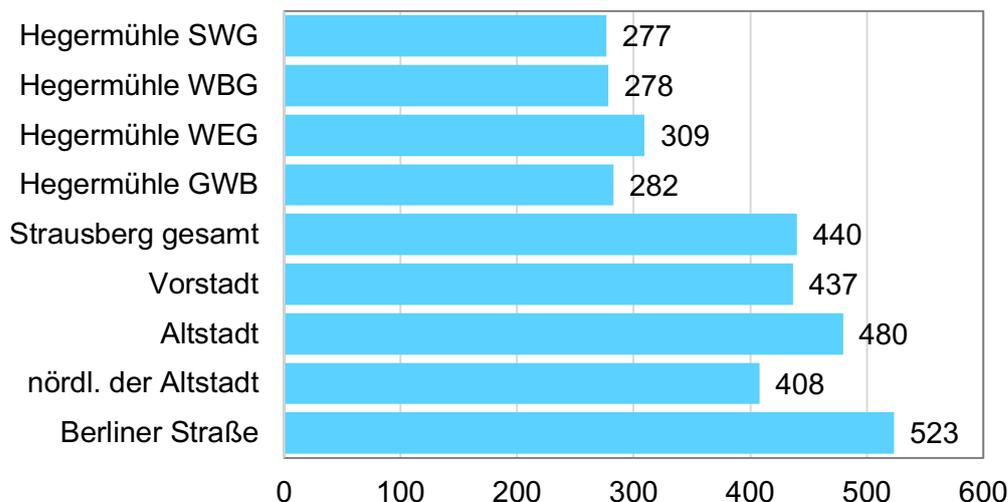
Kombiniert mit den unterdurchschnittlichen Wohnungsgrößen sind die absoluten Mieten je Wohnung in Hegermühle in Relation zu den anderen Standorten nochmals preiswerter. Sie liegen insgesamt bei 290 Euro pro Wohnung, in den SWG-Teilräumen bei 286 Euro, gefolgt von den WBG-Teilräumen mit 281 Euro und den WEG/OLW-Teilräumen mit 309 Euro. Bei einer Ausreizung der Mietspiegel-miete ohne Sanierung mit wohnwerterhöhenden Maßnahmen lägen die Mieten bei 298 Euro, bei einer optimierten Sanierung bei 360 Euro.

In den anderen Geschosswohnquartieren liegen die durchschnittlichen absoluten Nettokaltmieten deutlich höher: in der Vorstadt bei 437 Euro, in den nördlich und südlich an die Stadtmitte grenzenden Bereichen bei 408 bzw. 523 Euro und in der Stadtmitte bei 480 Euro.

<sup>37</sup> Zensus 2022, s. Plan zu kleinräumigen Zensusdaten im Kapitel „Demografie“

<sup>38</sup> Dabei ist berücksichtigt, dass die Wohnungen im Typ P2 aufgrund der innenliegenden Küchen in einer der 5 Merkmalsgruppen üblicherweise abgewertet werden.

Abb. 28: Durchschnittliche Netto-Kalt-Mieten in ausgewählten Bereichen (absolut)<sup>39</sup>



Die Hegermühle ist nicht nur der größte preiswerte Wohnstandort in Strausberg, sondern im gesamten Landkreis Märkisch-Oderland, so dass einkommensschwache Menschen, die in den Landkreis ziehen mit einer hohen Wahrscheinlichkeit eine Wohnung in der Hegermühle auswählen (müssen).

### 6.3 Baulicher Zustand

Der Nachholbedarf bei der Gebäudesanierung ist ebenso wie bei der Wohnumfeldgestaltung unübersehbar, nach den Erneuerungsmaßnahmen in den anderen industriell errichteten Wohngebieten Strausbergs steht die grundlegende Erneuerung der Hegermühle dringend an.

Seit den 1990er-Jahren wurde der Wohnungsbestand durch die Wohnungsunternehmen sukzessive saniert – wobei die erste und bisher einzige Sanierungswelle Anfang der 2000er-Jahre abgeschlossen wurde. Dabei wurden die Fugenbänder der Fassaden erneuert, die Fenster erneuert und die Sanitär- und Heizungsanlagen teilweise modernisiert. Die Fassaden erhielten einen neuen Anstrich, auf weitergehende Wärmedämmmaßnahmen wurde verzichtet, nur einzelne Wände (Giebel) erhielten eine Wärmedämmung.

Die Punkthäuser im Norden des Gebietes erhielten aufwändigere Neugestaltungen der Fassaden, wobei diese augenscheinlich bei den SWG-Gebäuden länger zurück liegen.

Frühere Planungen zur bedarfsgerechten Anpassung der Wohnungsgrundrisse konnten aufgrund der begrenzten Tragwirkung der Längswände und Giebel (sogen. Querwandbauweise) nicht umgesetzt werden, erscheinen aber aus neueren Erfahrungen mit diesem Bautyp lösbar.

<sup>39</sup> Zensus 2022, s. Plan zu kleinräumigen Zensusdaten im Kapitel „Demografie“

Rund ein Drittel des Wohnungsbestandes der SWG verfügt inzwischen über Aufzüge, nachdem ursprünglich lediglich die Punkthäuser unter diesem Gesichtspunkt barrierearm ausgestattet waren. Auch der gesamte Wohnungsbestand der WBG „Aufbau“ eG wurden im Rahmen von Sanierungen mit Aufzügen nachgerüstet.

#### **6.4 Wünsche und Ideen aus der Beteiligung**

Im Beteiligungsverfahren wurde der Wunsch nach einer grundlegenden Sanierung des Wohnungsbestandes deutlich. Die Bewohner erhoffen sich darüber hinaus die weitere Nachrüstung von Aufzügen und eine seniorengerechte Ausstattung eines Teils der Wohnungen.

Diskutiert wurde, dass eine größere Grundrissvielfalt (v.a. große Wohnungen für kinderreiche Familien sowie kleine Wohnungen für Singlehaushalte) wünschenswert wäre. Deutlich wurde dabei aber auch, dass dies mit Blick auf bezahlbare Mieten für das Gros der Haushalte eher nur einen kleinen Teil der Wohnungen betreffen sollte und kein grundlegender flächendeckender Umbau erforderlich wird.

Um eine sozial und altersmäßig ausgewogene Durchmischung der Bewohnerstruktur zu erreichen, ist die barrierefreie Umgestaltung der Gebäude von großer Bedeutung. Durch den Einbau von Aufzügen können Ältere länger in ihrer angestammten Umgebung bleiben. Wenn es gelingt das Gebiet auch für ältere Menschen wieder attraktiver zu machen, kann dies zur Stabilisierung der Sozialstruktur beitragen.

Die Möglichkeit der Aufzugeinbauten im Treppenauge entspricht von den Abmaßen nicht den Standard-Förderbedingungen der ILB. Sie ist aber für viele Mieter – auch solche mit Mobilitätseinschränkung – dennoch eine völlig ausreichende Möglichkeit ihre Wohnung barrierefrei zu erreichen. Bisher im Quartier umgesetzte Aufzugeinbauten zeigen, dass auch besser situierte und ältere Menschen das Wohnquartier schätzen, wenn der Komfort entsprechend ist. Im Rahmen einer Kooperationsvereinbarung sollte erreicht werden, dass der Aufzugeinbau durch ILB-Mittel gefördert wird und dieser flächendeckend erfolgen kann.

Erfahrungen aus anderen Siedlungen zeigen, dass durch barrierefreie und auf modernstem Standard sanierte Angebote zu höheren Preisen zwei Zielgruppen erreicht werden können:

- ältere Menschen aus Einfamilienhausquartieren, die ihren Wohnalltag nur noch schwer bewältigen können,
- Berufstätige, auch mit höherem Einkommen, die komfortables Wohnen mit erstklassigem Verkehrsanschluss schätzen.

Für den zeitlichen Planungshorizont des Integrierten Entwicklungskonzeptes liegt der Fokus eindeutig auf der Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes. Ergänzende Bebauung ist daher – entsprechend der Aussagen des INSEK von 2017,

kein Thema dieses Konzeptes.

### 6.5 Zielgruppen für das Wohnen in der Hegermühle

Wie im Abschnitt 3.3 zur sozialen Struktur herausgearbeitet, hat sich durch die im Stadtvergleich sehr kompakten und preiswerten Wohnungen die Hegermühle zu einem Wohnstandort entwickelt, an dem vor allem einkommensschwache Haushalte leben.

In den Beteiligungen wurde der Wunsch geäußert, in sozialer Hinsicht wieder eine größere Vielfalt ins Quartier zu bringen, indem in Folge von Modernisierungen und Aufwertungen auch höherpreisiger Wohnraum in der Hegermühle angeboten wird. Im folgenden wird aufgezeigt, dass die aktuellen KdU-Angemessenheitsgrenzen des Landkreises Märkisch-Oderland diesem Ziel entgegenwirken können, die aktuellen Wohnraumförderbedingungen es jedoch unterstützen können.

Knapp die Hälfte der preiswertesten Wohnungen in Strausberg<sup>40</sup> liegt derzeit in der Hegermühle. Rund 90 % des Wohnungsbestands im Quartier zählt zu diesen preiswertesten Wohnungen. Folgende fiktive Annahme würde dazu führen, dass die Hegermühle hinsichtlich des Preisniveaus sich dem gesamtstädtischen Durchschnitt annähert: Würde durch eine deutliche Aufwertung des Wohnungsbestands die durchschnittliche Miete um 20 % stärker steigen als die Mieten im übrigen Stadtgebiet, läge der Anteil der Hegermühle an den preiswertesten Wohnungen nur noch bei 18 % und gut jede dritte Wohnung (38 %) im Quartier würde zu den preiswertesten Wohnungen im Stadtgebiet zählen.

#### KdU-Angemessenheitsgrenzen

Die Angemessenheitsgrenzen für die Übernahme der Kosten der Unterkunft von Bürgergeldhaushalten und vergleichbaren Personen in Transferbezug liegen bei folgenden Höchstwerten<sup>41</sup>:

Personen	Wohnfläche	NKM max.	Personen	Wohnfläche	NKM max.
1	Max. 50 qm	450 €	4	Max. 90 qm	800 €
2	Max. 65 qm	530 €	5	Max. 100 qm	1.050 €
3	Max. 80 qm	700 €	Je weitere	+10 qm	+105 €

<sup>40</sup> Eigene Berechnungen auf Basis des Zensus 2022, als preiswerteste Wohnungen wurden jeweils alle Wohnungen in 100x100m-Zellen gezählt, in denen die durchschnittliche Netto-Kalt-Miete pro Wohnung unter 316,62 Euro lag. Unter diesem Wert liegen 1/3 der Netto-Kalt-Mieten pro Wohnung in Strausberg. Die Betrachtungsebene „pro Wohnung“ wurde gewählt, da die Grenzwerte für die Übernahme der Kosten der Unterkunft auf dieser Ebene festgelegt werden. Soweit die Netto-Kalt-Miete pro Wohnung unterhalb eines bestimmten Wertes, der von der Größe des jeweiligen Haushalts abhängt, liegt, gilt diese Miete als angemessen – dabei können die Haushalte grundsätzlich zwischen kleineren Wohnungen mit höheren Preisen pro qm und größeren Wohnungen mit niedrigeren Preisen pro qm wählen.

<sup>41</sup> Infoblatt des Landkreises Märkisch-Oderland: Überblick zu den Kosten der Unterkunft und Heizung im Rahmen der Leistungsgewährung nach dem SGB XII ab 01.05.2024

Soweit die maximale Wohnfläche je Haushalt (und andere Nebenkriterien) erfüllt sind, werden die Kosten bis zu den genannten Netto-Kalt-Mieten übernommen.

Der gängigste Wohnungstyp ist die 3-Raum-Wohnung mit 57 qm und wird gegenwärtig für rund 290 Euro vermietet. Der Mietspiegel bietet hier ohne Modernisierung ein Erhöhungspotenzial (z.B. bei Neuvermietungen) auf 298 Euro, bei einer auf die Mietspiegelkriterien optimierten Sanierung auf 360 Euro.

Die 3-Raum-Wohnungen, die als kompakte Wohnungen für kleine Familien geplant wurden, sind auch heute noch als solche geeignet. Mit einem größeren Wohnzimmer und zwei weiteren Zimmern, die üblicherweise als Schlaf- und Kinderzimmer genutzt werden dürften, sind sie gut für kleinere Familien mit 1 bis 2 Erwachsenen sowie 1 bis 2 Kindern geeignet.

**Durch die geringe Wohnungsgröße in der Hegermühle würden die Mieten in vielen Wohnungen auch bei deutlich höheren Nettokaltmieten pro qm noch den KdU-Angemessenheitsgrenzen entsprechen.**

### **Wohnraumförderbedingungen**

Für die Sanierung hat die SWG Fördermittel bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) beantragt, die mit einer Belegungsbindung für einkommensarme Haushalte einhergeht. Diese ist zunächst unmittelbar auf die sanierten Wohnungen bezogen, kann aber auch auf andere Wohnungen im Stadtgebiet übertragen werden (mittelbare Bindung – diese hat sich in Strausberg allerdings bislang als wenig praktikabel erwiesen).

Die brandenburgischen Wohnraumförderbedingungen sind dabei seit Anfang 2024 so ausgestaltet, dass breite Bevölkerungsschichten von gefördertem Wohnraum profitieren können und somit eine gute soziale Mischung auch bei einem hohen Anteil geförderter Wohnungen erhalten bzw. wieder geschaffen werden kann.

Anhand einiger Beispielhaushalte sollen die Zielgruppen verdeutlicht werden:

Anteil der WE	Beispielhaushalte, für die typische 57qm-Wohnungen die KdU-Angemessenheitskriterien erfüllen
45 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 3-Personen-Haushalt mit einer alleinverdienenden einfachen Beschäftigten im Einzelhandelsstarif</li> <li>▪ 4-Personen-Haushalt mit einer Busfahrerin als Alleinverdienende</li> </ul> <p><i>6,50 Euro / qm, entspricht für 57qm 371 Euro<sup>42</sup></i></p>
30 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Haushalt mit einer Busfahrerin (Vollzeit), einem Verkäufer (halbtags) und zwei Kindern</li> <li>▪ Haushalt mit Pflegefachkraft (Vollzeit) mit einem Kind</li> </ul> <p><i>9,00 Euro / qm, entspricht für 57qm 513 Euro<sup>43</sup></i></p>
25 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ alleinstehende Vollzeitbeschäftigte im Mindestlohnbereich</li> <li>▪ alleinverdienende Grundschullehrkräfte in 4-Personen-Haushalten</li> </ul> <p><i>12,00 Euro / qm, entspricht für 57qm 684 Euro<sup>44</sup></i></p>

**Die Beispiele zeigen: Die Modernisierung inkl. einer Weitergabe der Modernisierungskosten bis zur maximalen Miethöhe über die Miete kann zu einer stärkeren sozialen Durchmischung führen, während die Wohnungen gleichzeitig für einen Großteil der bisherigen Haushalte bezahlbar bleiben.**

Die 45 % der geförderten Wohnungen, die für 6,50 Euro/qm angeboten werden müssen, sind von der Miethöhe her für alle Haushalte, deren Kosten der Unterkunft übernommen werden, angemessen. Die nächsten 30 % der der geförderten Wohnungen, die für 9,00 Euro/qm angeboten werden müssen, sind preislich für Haushalte mit mindestens 2 Personen angemessen.

## 6.6 Modernisierungsplanungen der SWG

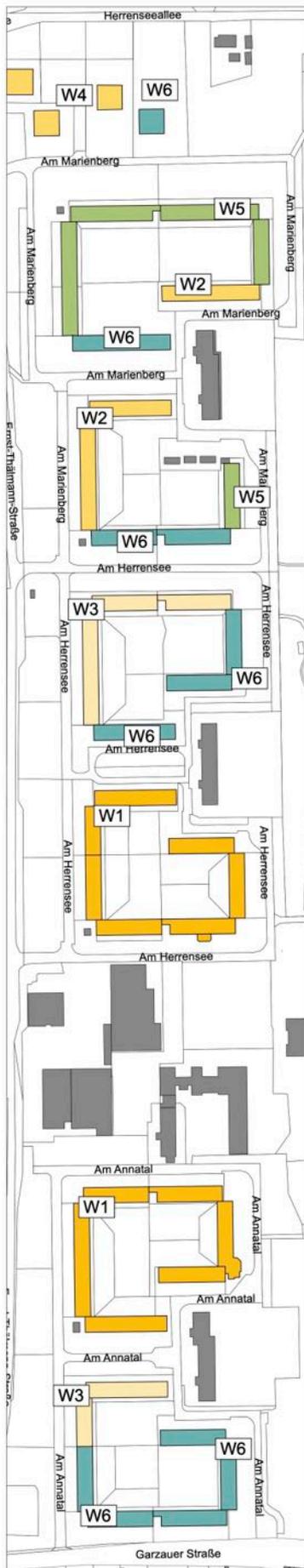
Nachdem Investitionen in den Strausberger Wohnungsbestand in den vergangenen rund 20 Jahren eher in andere Standorte als in die Hegermühle geflossen sind, steht nun eine neue, deutlich intensivere Sanierungsphase an, um die Wohnungsbestände auch hier zukunftsfähig zu gestalten.

Die kommunale Strausberger Wohnungsbaugesellschaft mbH (SWG) hat aktuell die konkretesten Sanierungsplanungen. Die Umsetzung soll bei den beiden Höfen, die unmittelbar an das Wohngebietszentrum angrenzen, in der zweiten Jahreshälfte 2025 bzw. der ersten Jahreshälfte 2026 beginnen.

<sup>42</sup> Einkommensgrenzen nach dem Brandenburgischen Wohnraumförderungsgesetz – Bekanntmachung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 6. Juni 2023 (diese werden alle 4 Jahre an die Teuerung angepasst) i.V.m. Tarifgehältern für ausgewählte Berufe und Mindestlohnempfänger und Bürgergeld- / KdU-Richtlinien. Die Einkommensgrenze für die einkommensschwächsten Haushalte liegt bei gut 1.500 Euro im Monat für einen 1-Personen-Haushalt. Landesweit liegen rund 28 % der Haushalte unter dieser Einkommensgrenze.

<sup>43</sup> Die Einkommensgrenze für einen 1-Personen-Haushalt liegt bei gut 2.150 Euro im Monat. Landesweit liegen rund 55 % der Haushalte unter dieser Einkommensgrenze.

<sup>44</sup> Einkommensgrenze für einen 1-Personen-Haushalt bei knapp 2.500 Euro im Monat. Landesweit liegen rund 68 % der Haushalte unter dieser Einkommensgrenze – zu diesen zählen u.a.



Vorgesehen sind:

- Dämmung und Sanierung von Fassaden und Dächern inkl. attraktivem übergreifendem Gestaltungskonzept,
- Einbau neuer Heizungsanlagen / Fernwärmeübergabestationen,
- Solarmodule für die Erzeugung von Mieterstrom auf den Dächern,
- Erneuerung der Haustechnik und Badsanierung (z. B. Sanitärstränge, Elektrosteigleitungen),
- Nachrüstung von Aufzügen, wo bislang keine sind,
- Balkone: Barrierereduzierung durch Abbruch der Türschwellen, Erneuerung der Türen und Brüstungen
- Neuorganisation der Hauseingangsbereiche: barrierefrei, übersichtlich, attraktiv
- Schaffung von barrierefreien Wohnungen mit Terrassenflächen im EG
- Verbesserung von Wohnumfeld und Außenanlagen einschließlich der Schaffung von Fahrradhäusern und der Verbesserung von Beleuchtung und Kleinkindspielplätzen

Da die SWG mehr als die Hälfte der Wohnungen in der Hegermühle besitzt, werden sich deren Sanierungsmaßnahmen zum einen auf die Attraktivität des Wohngebietes insgesamt auswirken und zum anderen möglicherweise auch die weiteren Eigentümer im Quartier zu Investitionen in ihre Bestände motivieren, um Anschluss an die neuen Qualitäten im Quartier zu halten. Für die Maßnahmenplanung wird davon ausgegangen, dass sowohl die WBG „Aufbau eG“ als auch die weiteren Wohnungsunternehmen mit Beständen in der Hegermühle perspektivisch dem Vorreiter SWG bei der Sanierung der Bestände im Quartier folgen werden.



## 6.7 Maßnahmen im Überblick

Maßnahmentabelle Wohnen<sup>45</sup>

Nr.	Zeitraum	Projektbeschreibung	Zuständigkeit	Geschätzte Kosten in T€
W1	kurzfristig	Investitionen in Wohngebäude z.B.	SWG	60.500
W2	mittelfristig	- Anpassung Wohnungsgrundrisse	SWG	19.500
W3	langfristig	- Barrierefreiheit	SWG	23.600
W4	mittelfristig	- Energetische Sanierung	SWG	7.900
W5	mittel- bis langfristig	- Aufzüge (außer W4)	SWG	
W5	mittel- bis langfristig	Investitionen in Anlehnung an W1-4	WBG Aufbau	26.700
W6	mittel- bis langfristig		Andere Wohnungsunternehmen	51.700

<sup>45</sup> Zeitliche Priorisierung: Kurzfristig: bis 2030, Mittelfristig: bis 2035, Langfristig: bis 2040, Geschätzte Kosten in T€: n.N. = noch nicht ermittelt, bzw. noch nicht ermittelbar, k.A. = keine Angabe

## 7. Klimawandel und -anpassung

Der im März 2024 beschlossene Klimaplan ist die erste klimapolitische Gesamtstrategie des Landes Brandenburg mit dem Ziel der Klimaneutralität bis spätestens 2045. Das Maßnahmenprogramm des Klimaplans umfasst 8 Handlungsfelder, wobei für die Hegermühle die Handlungsfelder „Wärmewende, Bauen und Wohnen“ sowie „Verkehr und Mobilität“ am relevantesten sind. Nachfolgend werden die Potentiale und Handlungsfelder konkretisiert für die Hegermühle beschrieben. Die sich daraus ergebenden Maßnahmen sind den jeweiligen Fachkapiteln zugeordnet.

### 7.1 Potentiale für klimagerechte Quartiersentwicklung

Im Gebiet Hegermühle bestehen gute strukturelle Voraussetzungen für eine klimagerechte Entwicklung. Diese wären:

- Kompakte Bebauung mit geringer Versiegelung bei gleichzeitig großzügigen Grünräumen, autofreie grüne Wohnhöfe
- Große Waldbereiche, zu Fuß auf beiden Seiten des Wohngebietes erreichbar
- Fernwärmeanschluss mit potenziell hohem Anteil erneuerbarer Energie bei der Umstellung auf „grüne“ Wärmeproduktion
- Große Flachdachflächen mit erheblichem Potenzial für Photovoltaik
- idealer Anschluss an den ÖPNV
- fußläufige Entfernung von Dienstleistungs-, Einzelhandels-, und sozialen Angeboten

Die Modernisierung der Wohngebäude steht zudem vor einer zweiten Sanierungswelle, die eine erhebliche Energieeinsparung und Modernisierung der technischen Infrastruktur bewirken wird.

Insgesamt ist einzuschätzen, dass die Hegermühle bei schrittweise besserer Nutzung dieser Potenziale zu einem Vorreiterquartier für Maßnahmen der Klimaanpassung auf dem Wege zur Klimaneutralität werden kann.

### 7.2 Handlungsschwerpunkte auf dem Wege zur Klimaneutralität

Die nachfolgenden Einschätzungen und Vorschläge werden in den jeweiligen Fachkapiteln durch Maßnahmen untersetzt.

#### Sanierung des Gebäudebestandes

Die vor dem Beginn stehende Sanierung der beiden Wohnhöfe der kommunalen SWG nördlich und südlich des Zentrums wird eine erhebliche Energieeinsparung durch bessere Wärmedämmung und effizientere Heizungs- und Haustechnik, so-

wie durch Photovoltaik sowie einen Qualitätsgewinn des Wohngebietes bewirken. Zu erwarten ist, dass andere Eigentümer dem Beispiel schrittweise folgen, um nicht gravierende Wertverluste ihrer Bestände hinnehmen zu müssen (Maßnahmen siehe Kap. Wohnen).

### **Resiliente Vegetation und Artenvielfalt**

Der beim Bau erhalten gebliebene Bestand an Großbäumen ist ein struktureller Vorteil für das Mikroklima. Der vor allem durch Buchen geprägte Bestand muss schrittweise ausgelichtet werden, wird aber auf Jahrzehnte hinweg das Wohnumfeld positiv prägen. Er ist zudem Heimat vieler Tierarten. Mit Blick auf die Klimaanpassung wird die Nachpflanzung von resilienten Arten, vor allem außerhalb der Großbaumbereiche und wegebegleitend vorgeschlagen. (Maßnahmen siehe Kap. Freiraumsystem)

*Abb. 29: Baumgruppe und Spielplatz im Hof 1*



### **Hitzeresilienz – Verschattung**

Höhere Sommertemperaturen und länger andauernde Hitzeperioden sind bei der Freiraum- und Wohnumfeldplanung zu berücksichtigen, Resilienz gegen Hitze ist zum stark beachteten Thema geworden. Besonders gefährdet sind Kinder und Senioren/ Seniorinnen, sowohl im Hinblick auf die Sonneneinstrahlung als auch auf die Hitze an sich. Bei der Revitalisierung der in die Jahre gekommenen Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten sind diese Kriterien zu berücksichtigen, wofür der Baumbestand gute Voraussetzungen bietet.

Abb. 30: Beispielfoto Bänke im Schatten (Erfurt Roter Berg)



### **Hitzeresilienz – Wasser**

Für die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Freien ist Wasser ein wesentlicher Faktor. Im Quartier fehlt das Element Wasser als kühlender Faktor gänzlich. Im öffentlichen Bereich und den Innenhöfen fehlen Brunnen, Wasserplätze, Teichanlagen etc.. Der südliche Quartiersplatz im Zentrum bietet sich für die Nachrüstung durch einen Brunnen an (Maßnahmen siehe Kap. Freiraumsystem).

Abb. 31: Beispielfoto Brunnen (Berlin-Fennpfuhl)<sup>46</sup>

## Regenwassermanagement

### Versiegelung und Versickerung

Eine Trennkanalisation verhindert die Vermischung von Abwasser und Regenwasser. Die außergewöhnlich geringe Versiegelung der Wohnhöfe und das weitgehende Belassen der natürlichen Bodenmodellierung in ihren waldartigen Bereichen bietet gute Möglichkeiten für die Versickerung. Das Regenwasser versickert teilweise in den natürlichen Mulden. Bei der teilweisen Neuanlage von Freiflächen ist die Anlage von Versickerungsmulden zu berücksichtigen (Maßnahmen siehe Kap. Wohnen und Kap. Freiraumsystem).

---

<sup>46</sup> Quelle: [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Fountain\\_at\\_Anton-Saefkow-Platz\\_in\\_Berlin-Fennpfuhl.jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Fountain_at_Anton-Saefkow-Platz_in_Berlin-Fennpfuhl.jpg), Autor: Singlespeedfahrer, Creative Commons CC0 1.0 Universal Public Domain Dedication

Abb. 32: Natürliche Mulde im Hof 6



### Speicherung

Gänzlich fehlen Regenwasserspeicher und die Nutzung des Regenwassers für die Bewässerung. Dieses bietet sich angesichts der großen Dachflächen insbesondere in den Innenhöfen der Wohnungsunternehmen an. Da im Quartier grundsätzlich bereits ein Trennwassersystem besteht, kommt ggf. auch eine Einleitung von gesammeltem Regenwasser mit dem Ziel einer ortsnahen Versickerung in Frage. Möglichkeiten hierfür sind bei der vertiefenden Planung der Freiräume zu prüfen.

### **Wald als Erholungspotenzial**

Die Randlage zum angrenzenden Wald wirkt sich positiv auf das Quartiersklima aus und ist zudem ein Freizeit- und Erholungspotenzial. Um die Potenziale des angrenzenden Waldes als Erholungswald beurteilen zu können, wird ein forstliches Gutachten zum Gehölzbestand vorgeschlagen. Dazu gehört eine Bestandsaufnahme der Unterholzvegetation in Hinblick auf Klimaerwärmung (Hitzestress, Frost, Windbruch, zunehmende Waldbrandgefahr). Zusätzliche artenschutzfachliche Gutachten können Aufschluss geben über die Lokalisierung der Schutzhabitate von Flora und Fauna.

Abb. 33: Weg in den westliche angrenzenden Wald



### **ÖPNV, Fuß- und Radverkehr**

Die Weiterentwicklung des Wohngebietes kann auf einem strukturell guten Rad- und Fußwegsystem aufbauen, das barrierefreie Zugänge zum direkt am Zentrum befindlichen S-Bahnhof und zu den Einrichtungen der Infrastruktur einschließt. Partielle Defizite an Wegequalität, Querungen und Verbindungen sind in den Maßnahmen des Kap. Mobilität berücksichtigt.

### **7.3 Beteiligung**

Ohne bürgerschaftliches Engagement wird die Anpassung an den Klimawandel nicht gelingen. Im Beteiligungsverfahren wurde deutlich, wie sensibel die Bewohnerinnen und Bewohner die klimatischen Veränderungen in ihrer Wohnumwelt wahrnehmen: deshalb kann von einer grundsätzlichen Bereitschaft zur Mitwirkung ausgegangen werden. Dazu werden folgend Maßnahmen vorgeschlagen.

#### **Pflanzaktionen**

Umweltbildung fängt im Kindesalter an. Um die Thematik Naturschutz und Umwelt im Kitaalltag und in der Grundschule zu akzentuieren, wäre ein ausgerufener Pflanztag mit Kindern, Eltern, Großeltern und Erziehern auf öffentlichen Flächen möglich. Die Pflanzenspende erfolgt in Form von Kräutern oder einjährigen Stauden aus dem jeweiligen Bewohnerhaushalt. Auf den privaten Wohnhöfen können die Wohnungsunternehmen ähnlich vorgehen und Patenschaften für die Neupflanzungen vereinbaren.

#### **Aktionen „Sauberkeit und Ordnung“**

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

Solche Tage könnten beispielsweise thematisch gestaltet sein, um unterschiedliche Aspekte von Sauberkeit und Ordnung anzusprechen. Beispiele wären:

- „Müllsammel-Challenges“, bei denen Teams aus Nachbarn oder Familien in einem freundschaftlichen Wettbewerb möglichst viel Abfall sammeln,
- „Grünflächenpflege-Tage“, bei denen gemeinsam Beete gepflegt, neue Pflanzen gesetzt oder bestehende Grünflächen aufgewertet werden,
- „Recycling-Workshops“, bei denen die Bewohner lernen, wie sie Abfall besser trennen und recyceln können und was .

Zusätzlich könnten solche Aktionen mit Bildungsangeboten kombiniert werden, die den Zusammenhang zwischen einem sauberem Wohnumfeld und der Lebensqualität verdeutlichen. Dies könnte durch Umweltbildungsprogramme für Kinder und Jugendliche erfolgen, etwa durch Kooperationen mit Schulen und Kitas.

### Nachpflanzungen im Einklang mit Natur- und Artenschutz

Ergänzungen mit gebietsheimischen Gehölzen bieten sich bei der Neugestaltung des Fußweges an, der die Höfe miteinander verbindet. Auf den öffentlichen Flächen im Zentrum und an den Sportbereichen bietet es sich an, Patenschaften für Jungbäume auszurufen. So könnten Jahrgangsbäume der Abschlussklassen oder der „Baum des Jahres 2030“ über Spendeneinnahmen der Eltern oder lokaler Unternehmen finanziert werden.

## 7.4 Maßnahmen im Überblick

Im Folgenden werden einzelne Maßnahmen benannt, die besonders auf den Klimaschutz und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels ausgerichtet sind. Zahlreiche weitere Maßnahmen mit dieser Wirkung finden sich in den einzelnen Fachkapiteln. (z.B. Maßnahmen B9, S2/S3, W1-6, F1, F3-6, F11, M4, M7)

Maßnahmentabelle Klima und Vegetation<sup>47</sup>

Nr.	Zeitraum	Projektbeschreibung	Zuständigkeit	Geschätzte Kosten in T€
K1	kurzfristig	Forstliches Gutachten zum Gehölzbestand im Quartier und im umliegenden Wald mit Fokus Klimawandelresistenz	Stadt	20
K2	Daueraufgabe	Pflanzaktionen / Baumpatenschaften	Stadt & QM	13 / Jahr
K3	Daueraufgabe	Regenwassermanagement (Bestandteil der Maßnahmen F3-6)	Wohnungsunternehmen	-
K4	kurzfristig	Umstellung der Beleuchtung auf LED lt. Beleuchtungskonzept	Stadt & Wohnungsunternehmen	120

<sup>47</sup> Zeitliche Priorisierung: Kurzfristig: bis 2030, Mittelfristig: bis 2035, Langfristig: bis 2040, Geschätzte Kosten in T€: n.N. = noch nicht ermittelt, bzw. noch nicht ermittelbar, k.A. = keine Angabe

## 8. Freiraumsystem



- Hauptweg
- Plätze um den Hauptweg
- weitere Wege
- Hauszuwegung u.ä.
- öffentlicher Freiraum
- Hofbereich
- Hausumfeld
- Straßen (s. Plan Hierarchie)

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

Ein qualitätsvolles System der Freiräume war bereits ein wichtiges Anliegen der Ursprungsplanung. An folgenden Merkmalen kann die Erneuerung heute anknüpfen:

- Die Wohnhöfe sind durchgehend autofrei gestaltet, was durch die periphere Anordnung der Stellplätze ermöglicht wurde.
- Dem Erhalt des Baumbestandes wurde große Aufmerksamkeit gewidmet, sodass schattige Bereiche mit wertvollen Großbäumen von Anfang an die Wohnqualität bereicherten.
- Der gemäß dem natürlichen Wuchs von Hof zu Hof variierende Baumbestand gab den Raum für die Anlage von Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten vor, sodass sich die Freiräume in den sechs Wohnhöfen von Anfang an unterschieden und jeweils besondere Merkmale hatten.
- Der Idee einer naturnahen Gestaltung folgend, sind die Wohnhöfe nur minimal versiegelt.
- Ein durchlaufender Fußweg durchzieht mittig das gesamte Quartier mit der Intention, als attraktive Verbindung den Zusammenhang der einzelnen Höfe erlebbar zu machen.
- Kennzeichnend für den größten Teil des Freiraumsystems ist seine Barrierefreiheit. Vorhandene Barrieren sind meist niedrighschellig, sodass die Hegermühle ein insgesamt barrierearmes Quartier ist.

## 8.1 Öffentlicher Freiraum

Die Erneuerungsmaßnahmen der letzten Jahrzehnte haben einen Strukturwandel vor allem im öffentlichen Freiraum bewirkt. Das durch neue Märkte und den Schulneubau überformte Zentrum ist durch eine dreigeteilte Freiraumstruktur gekennzeichnet:

1. Der nur für das Parken genutzten Platz am Eingangsbereich der Märkte.
2. Der erneuerte Nachbarschaftsplatz im Süden, der die beiden südlichen Wohnhöfe anbindet.
3. Den nordöstlich gelegenen Platz vor der Schule mit der neuen Grünfläche im Anschluss.

Das Zentrum weist bezüglich der Aufenthaltsqualität der Plätze und Wegebeziehungen Defizite auf, nicht zuletzt durch die ausschließliche Orientierung der Märkte auf den Parkplatz und damit entgegengesetzt zu den Platzbereichen des Zentrums.

Mit dem Neubau der Grundschule und der großen Zahl von Schulkindern hat das Bedürfnis nach einer kindgerechten Nutzbarkeit der öffentlichen Freiräume nach Schulschluss zugenommen.

Die Sportflächen im Umfeld der neuen Sporthalle ergänzen das Freiraumsystem mit Angeboten, die sich in der Erneuerung befinden.

Mit Fertigstellung der Modernisierung der Grundschule „Am Annatal“ steht als nächster Schritt eine Sanierung der Freiräume im Quartierszentrum an. Für den Bereich des ehemaligen und heutigen Schulgeländes (inkl. der Schule selbst – im folgenden als Bereiche 2 – 5 bezeichnet) liegen bereits Ergebnisse eines architektonischer und landschaftsarchitektonischer Realisierungswettbewerbs sowie Ausführungsplanungen vor.

### Zentrum

#### Bereich 1: Südlicher Quartiersplatz

Der südliche Quartiersplatz wurde 2001/02 neu gestaltet, u.a. ist eine über den nördlichen und südlichen Quartiersplatz verlaufende geschwungene Sitzmauer entstanden. Zudem wurden einzelne Bäume und sowie eine Baumgruppe gepflanzt. Insbesondere durch die ungestalteten Rückseiten der Märkte, die die nördliche und westliche Platzkante bilden, hat der Platz jedoch derzeit keine größere Aufenthaltsqualität.

Abb. 34: Zentrum südlicher Quartiersplatz (Blickrichtung Norden)



Der südliche Quartiersplatz wurde im Wettbewerbsverfahren nicht planerisch vertieft. Die Aufenthaltsqualität des vor einigen Jahren bereits aufgewerteten Platzes soll verbessert werden. Es fehlen u.a. Sonnenschutz und Sitzgelegenheiten.

Maßnahmen:

- Wasserspielplatz/Brunnen mit Bänken im Zentrum des Platzes
- Berankte Pergola als Schattenspende
- Gestaltungsaktion der Schule zum Attraktivitätsgewinn der abweisend wirkenden Wände von Drogerie- und EDEKA-Markt
- Überprüfung der barrierefreien Anbindung des verbindenden Fußweges zu den beiden südlichen Höfen
- Weitere Defizite und mögliche Maßnahmedetails gilt es in einem planerischen Konzept ggf. in Wettbewerbsverfahren herauszuarbeiten.

#### Bereich 2: Nördlicher Quartiersplatz

Der Bereich wurde 2001/02 im Zusammenhang mit dem südlichen Platz durch eine verbindende Sitzmauer, neuen Bodenbelag und eine Baumgruppe im Norden aufgewertet. Durch den Abriss des ehemaligen Schulgebäudes 2006 entfiel die städtebauliche Fassung der östlichen Platzkante. Die westliche Platzkante wird durch die ungestaltete Rückseite der Märkte gebildet.

Der eigentliche bisherige Platzraum wird künftig den Auftakt zum deutlich größeren Freiraumbereich des ehemaligen Schulgeländes (Bereich 3) und gleichzeitig einen Transitraum vom Wohngebietszentrum in die nördlichen Wohnhöfe bilden.

Abb. 35: Zentrum nördlicher Quartiersplatz (Blickrichtung Norden)



Das Ergebnis des landschaftsarchitektonischer Realisierungswettbewerbs sieht hier folgende Maßnahmen vor:

- Neu gepflasterter ca. 5m breiter Hauptweg unmittelbar östlich der Marktgebäude
- Im Auftakt zum Freiraumbereich des ehemaligen Schulgeländes deutliche Entsiegelung der östlichen ca. 15m breiten Platzfläche zugunsten von Wiesen und Spielflächen unter Bäumen

Die Umgestaltung der 2001/02 neu gestalteten Fläche wird zunächst zurück gestellt, ggf. stehen kleinere Nachjustierungen wie die Anbringung von Sonnensegeln oder Pergolen zur Verschattung oder die Schaffung von Sitzflächen aus Holz auf der Sitzmauer an. Der Fokus bei der Umgestaltung des Bereichs 2 liegt zunächst auf der Neugestaltung der ehemaligen Schulfläche, die östlich an den Platz angrenzt.

### Bereich 3: Ehemaliger Schulstandort

Der Standort „Am Annatal 65“ wurde von 1983 bis 2006 durch die Grundschule genutzt. Nach Schließung der benachbarten Sekundarschule zog die Grundschule in deren Gebäude und die ehemalige Schulfläche wurde als Schulhof umgestaltet. Von 2021 bis 2024 wurde die Fläche während der Sanierung des Grundschulgebäudes erneut als temporärer Schulstandort genutzt. Mit Abschluss des Umbaus steht die Fläche einer neuen Nutzung als Grün- und Freifläche zur Verfügung. Der Zaun um das ehemalige Schulgelände ist während der

bisherigen und künftigen Bauphase als Bauzaun vorgesehen und soll anschließend entfallen.

Abb. 36: ehem. Schulstandort „Am Annatal 65“ (Blickrichtung Südost)



Im Ergebnis des landschaftsarchitektonischer Realisierungswettbewerbs sowie der Ausführungsplanung sind hier folgende Maßnahmen geplant:

- Gestaltung eines gepflasterten Quartiersplatzes (ca. 40x47m) mit Bäumen, Bänken und Tischtennisplatten
- Gestaltung von drei entsiegelten Grünflächen westlich und nördlich der neuen Sporthalle (ca. 28x18m, ca. 38x18m, ca. 38x47m) mit unterschiedlich vielen Bäumen als Spiel- und Aufenthaltsflächen

#### Bereich 4: Übergang zur S-Bahn

Der vorgesehene Abriss der alten Turnhalle ermöglicht, diesen Bereich neu zu gestalten. Dies gilt insbesondere für den Zugang zum S-Bahnhof, der bislang über einen schwierig zu findenden, schlecht ausgeleuchteten Weg um die Turnhalle herum führt. Die bisherige Turnhalle steht einem direkten Fußweg vom Quartierszentrum zum Bahnhof im Weg. Es ist vorgesehen, einen neuen straßenbegleitenden Fußweg vom Gebietszentrum zum S-Bahnhof zu bauen, der in gerader Linie entlang der Straße „Am Herrensee“ auf den bestehenden S-Bahn-Zugang zuläuft.

Gleichzeitig kann diese Maßnahme genutzt werden, um den bisher ungeordneten Stellplatz in einer Stichstraße der Straße „Am Herrensee“ neben dem S-Bahnhof aufzuwerten und um weitere Stellplätze zu ergänzen. (zu den verkehrlichen Auswirkungen s. Kap. 9.3 Ruhender Verkehr)

Abb. 37: aktueller Weg zum nördlichen Eingang des S-Bahnhofs



Maßnahme:

- Abriss der alten Turnhalle
- Bau eines neuen straßenbegleitenden Fußwegs vom Quartierszentrum zum nördlichen S-Bahn-Zugang
- Bau eines P+R-Parkplatzes mit rund 55 Stellplätzen
- Bau eines weiteren öffentlichen Stellplatzes mit rund 15 Stellplätzen entlang der Straße „Am Herensee“

#### Bereich 5: Schulhof der Grundschule „Am Annatal“

Im Zusammenhang mit der Modernisierung der Grundschule inkl. Anbau wurden auch die Freiflächen des Schulgeländes neu gestaltet: östlich angrenzend entstanden zum einen Aufenthaltsbereiche im Freien mit grünen und versiegelten Bereichen und Bäumen und zum anderen eine Außensportanlage mit 2 Kleinfeldplätzen, 2 50m langen Laufbahnen sowie einer Weitsprunganlage. Auf der südlichen bzw. westlichen Seite des Schulgebäudes entstand ein weitgehend versiegelter Pausenhof mit einzelnen Spielgeräten und Bauminseln.

Die Neugestaltung der Außenbereiche der Schule ist mit Fertigstellung des Integrierten Entwicklungskonzeptes weitestgehend abgeschlossen.



Abb. 38: Luftbild des östlichen Zentrums mit Flurstücksgrenzen

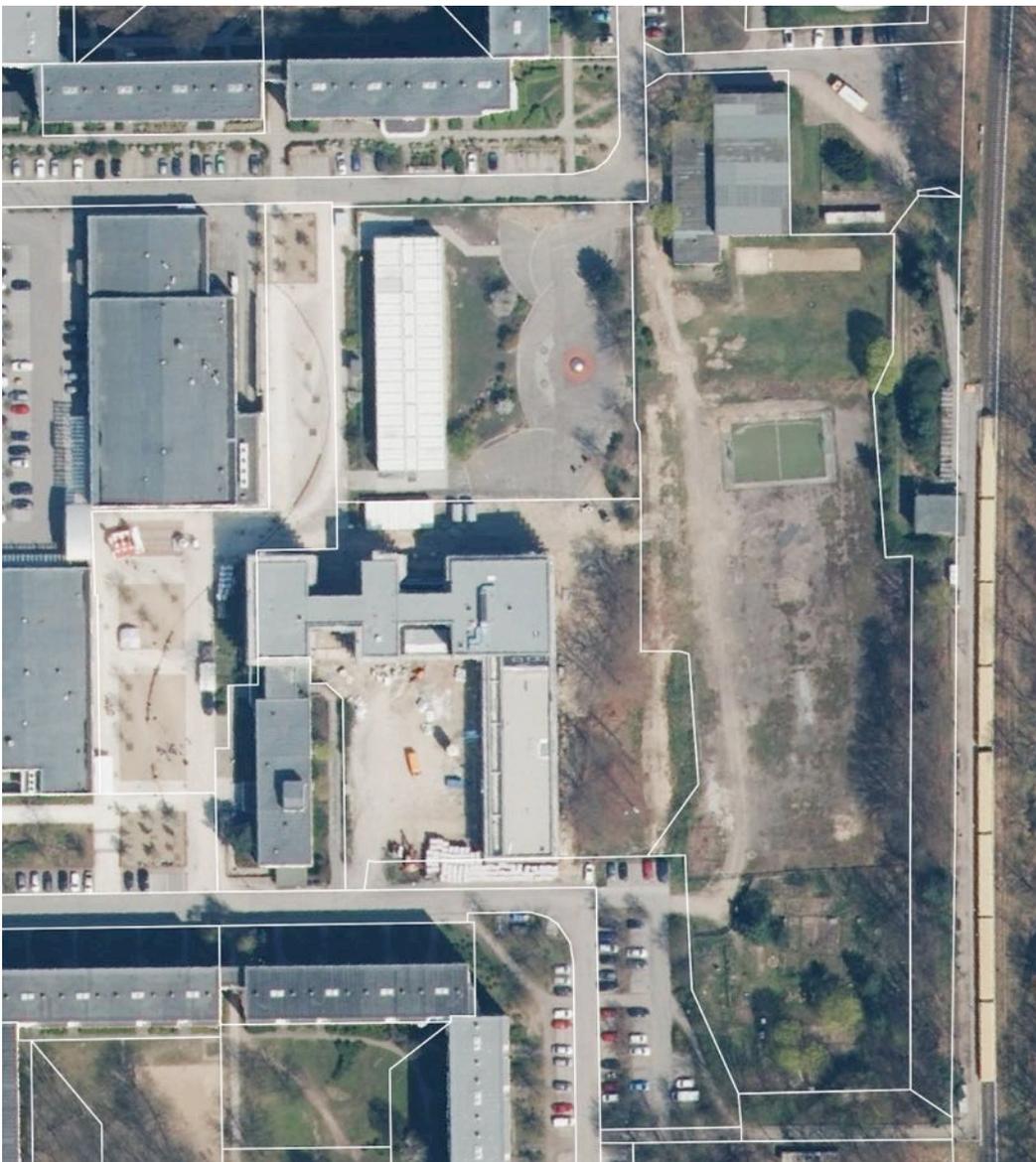


Abb. 39: Zielplan Quartierszentrum



- Hauptweg inkl. Zuwegung S-Bahn
- weitere Wege
- Sportplatz
- unversiegelte Freiraumbereiche
- versiegelte Freiraumbereiche
- neue Stellplätze
- Straßen (s. Plan Hierarchie)
- Abriss alte Sporthalle
- Umzäunung Schulgelände
- 1–5 Umgestaltungsbereich

**Bereich 6 – „Waldrast“ (Öffentlicher Grünzug im Osten des Quartiers)**

Im Osten des Quartiers zwischen der Wohnbebauung und der S-Bahn-Trasse befindet sich die Waldrast – ein ca. 70-80 m breiter öffentlicher Grünzug, der sich auf der gesamten Länge der Nord-Süd-Ausdehnung des Quartiers (bislang mit Ausnahme des Quartierszentrums) von gut einem Kilometer ausdehnt.

In diesem Bereich wurden verschiedene Spielplätze und Sportangebote vor allem für ältere Kinder und Jugendliche eingerichtet, die von der Zielgruppe sehr geschätzt werden, allerdings teilweise in die Jahre gekommen sind und einen Sanierungsbedarf haben. In der Beteiligung dieser Zielgruppe wurde zudem der

Wunsch nach einer zeitgemäßerer Ausstattung geäußert.

Abb. 40: Spielplätze im Grünzug „Waldrast“



Angrenzend an diesen Grünzug befindet sich am südlichen Zugang des S-Bahnhofs Hegermühle der Nachbarschaftsgarten.

Im Hegermühler Nachbarschaftsgarten gibt es Privatbeete für Einzelpersonen oder Familien und außerdem Gemeinschaftsbeete, die gemeinsam bearbeitet werden. Alte Frühbeetumrandungen aus Schulgarten-Zeiten werden weiter genutzt. Unter den Bäumen sind Gemeinschaftseinrichtungen wie Komposthaufen, Geräteschuppen und ein Spielbereich für Kinder entstanden. Der Nachbarschaftsgarten ist auch ein Biotop, unter naturschutzfachlicher Begleitung durch den NABU sollen die Tier- und Pflanzenarten geschützt werden z.B. durch Nisthilfen.<sup>48</sup> Für den Nachbarschaftsgarten stehen eine Reaktivierung bzw. Verstärkung des Angebots sowie einige bauliche Ergänzungen wie sanitäre Einrichtungen an.

Der Fußweg durch den Grünzug ist bislang im Bereich des Quartierszentrums unterbrochen. Wandernde entlang des gesamten Fußwegs werden durch eine Beschilderung gebeten, ihren Weg über den S-Bahnsteig fortzusetzen. Im Rahmen der Umgestaltung der Freiflächen im Quartierszentrum ist daher vorgesehen, den Fußweg zwischen nördlicher und südlicher Waldrast zu ergänzen.

Östlich der „Waldrast“ befindet sich die S-Bahn-Trasse und unmittelbar dahinter der in einem attraktiven Naturraum gelegene Herrensee – ein beliebter Naherholungsbereich. Die einzige legale und sichere Quermöglichkeit der S-Bahn-Trasse ist die Unterführung im Zuge der Garzauer Straße am südlichen Quartiersrand. Eine weitere Möglichkeit zur fußläufigen Querung besteht ca. 500m nördlich des Quartiers auf Höhe der Goethestraße. Im Bereich des Quartiers zeigen sich Spuren (Trampelpfad) von gelegentlichen illegalen Querungen der Bahntrasse, was nicht zuletzt angesichts der Stromschiene sehr gefährlich ist. Die Sicherheit sollte in diesem Bereich z.B. durch die Ausschilderung eines sicheren Weges zum Herrensee und/oder durch die Einrichtung eines unbeschränkten mit Umlaufgittern gesicherten Bahnübergangs verbessert werden.

<sup>48</sup> <https://urbane-gaerten.de/urbane-gaerten/gaerten-im-ueberblick/hegerm%C3%BChler-nachbarschaftsgarten,-strausberg>

(F8).

## 8.2 Privater Freiraum – wohnungsnaher Grün- und Freiflächen

Die autofreien grünen Wohnhöfe sind die zentrale Qualität des Freiraumsystems. Alle Höfe sind zugänglich und haben ein inneres Wegenetz. Die Innenhöfe verfügen über Sitzgelegenheiten und Spielgeräte, die teilweise in die Jahre gekommen und nicht mehr bedarfsgerecht sind. Fahrradabstellmöglichkeiten sind nur in Form von Bügeln oder Ständern vorhanden. Angebote in Form von abschließbaren Unterständen fehlen außerhalb der Wohngebäude gänzlich, in vielen Wohngebäuden sind jedoch Abstellräume in den Erdgeschossen vorhanden.

Die nachfolgenden Porträts zeigen gemeinsame Defizite, aber auch die Besonderheiten jedes einzelnen Hofes, an die bei der Sanierung angeknüpft werden kann.

### Maßnahmen

Allen Höfen gemeinsam ist die folgende Maßnahmenliste, die in den Porträts nicht wiederholt wird.

- Überprüfung und Pflege des Baumbestandes
- Aufwertung und teilweise Neugestaltung der Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten auch unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit (z.B. Bänke mit Rollstuhltafel, unterfahrbare Tische, barrierefreie Spielgeräte)
- Verbesserung der Bedingungen für die Wasserversickerung und -speicherung
- Aufwertung des zentralen verbindenden Fußweges (Belag, Beleuchtung, Sitzgelegenheiten, Bepflanzung, Ausschilderung, Breite, die z.B. Begegnungen von Rollstühlen und Kinderwagen ermöglicht (2,0 – 2,5m, s. dazu auch Kap. 9.5 – Fußverkehr)
- Teilweise Instandsetzung des Wegenetzes zu den Hauseingängen
- Aufwertung der Hauseingangsbereiche im Zuge der Gebäudemodernisierung

Abb. 41: Hof 1 „Am Marienberg Nord“ (Eigentümer: v.a. WBG, SWG, Oderland)



Der vom Alter der Anwohner her älteste Hof ist größtenteils im Eigentum der Genossenschaft. Zwei große Baumgruppen strukturieren den Hof und bieten Spielgelegenheiten im Schatten. Der Hauptweg ist im WBG-Bereich erneuert, ansonsten mit Aufwertungsbedarf. Neue Baumpflanzungen auf der Straßenseite am nordöstlichen WBG-Gebäude und individuell gestaltete Hauseingangssituationen auf der Hofseite sorgen für ein gepflegtes Erscheinungsbild mit dem Image „ruhiges Wohnen im Grünen“.

- Aufwertung des Hauptweges verbinden mit Erneuerung des Aufenthaltsangebotes vor allem für Ältere. Orientierungsproblem bei der Verschwenkung vor der Kita gestalterisch lösen (z. B. durch Bodenbelag)

Abb. 42: Hof 2 „Am Marienberg Süd“ (Eigentümer: v.a. WBG, SWG, Oderland, WEG)



Im Hof befinden sich Carports und Stellplätze anstelle eines abgerissenen WBG-Blocks. Die dahinter liegende große Rasenfläche ist als einziger großer Bereich im Wohngebiet eingezäunt, das angrenzende Gebäude der WEG ist damit ohne Freifläche. Im Kontrast dazu hat der westliche Bereich einen attraktiven Baumbestand.

- Aufwertung des Hauptweges als Verbinder der beiden getrennten Bereiche nutzen, Räumliche Fassung des Hofes verbessern durch Baumreihe

Abb. 43: Hof 3 „Am Herrensee Nord“ (Eigentümer: v.a. SWG, Oderland)



Parkähnlicher Hof mit attraktivem Baumbestand, gut gegliedert in überschaubare Teilräume. Unter den Bäumen befinden sich attraktive Spiel- und Aufenthaltsbereiche, die bereits teilweise erneuert wurden. Der durchlaufende Fußweg ist zur Kita hin verschwenkt und führt erst nach der Erschließungsstraße in den nächsten Hof zurück.

- Besondere Aufmerksamkeit bei der Aufwertung des doppelt verschwenkten Fußweges: Orientierung erleichtern und die beiden kleinen Auftaktplätze gestalterisch hervorheben.

Abb. 44: Hof 4 „Am Herrensee Süd“ (Eigentümer: SWG)



0500-0500

Der im Besitz der SWG befindliche Hof bietet mit seinem parkähnlichen Charakter ein ruhiges, in überschaubare Teilräume gegliedertes Wohnumfeld. Die bevorstehende grundhafte Sanierung des Gebäudebestandes ist im Vergleich zu anderen Höfen mit verschiedenen Eigentümern ideal kombinierbar mit einer ganzheitlichen behutsamen Aufwertung des Hofraumes.

- Die ganzheitliche Verbindung von Gebäude- und Hofsanierung in direkter Nachbarschaft zum Zentrum kann erheblich zur Imageverbesserung des Wohngebietes beitragen.

Abb. 45: Hof 5 „Am Annatal Nord“ (Eigentümer: SWG)



Wie beim Hof 4 bietet sich für die SWG als einzigem Eigentümer die Möglichkeit einer ganzheitlichen Sanierung der Gebäude und der in die Jahre gekommen Hofgestaltung. Dabei kann an den Vorteil angeknüpft werden, dass im größten Teil des Hofes die natürliche Topografie des Waldes beim Bau in besonders sensibler Weise berücksichtigt wurde.

- Den Anschluss des durchlaufenden Fußweges an das Zentrum bei der Sanierung besonders berücksichtigen (Straßenquerung)

Abb. 46: Hof 6 „Am Annatal Süd“ (Eigentümer: SWG, WEG)



Der zweigeteilte Hof ist im westlichen Bereich besonders naturnah gestaltet und hat die natürliche Topografie des Waldes teilweise bewahrt (natürliche Versickerungsmulden) – Vorteil für die klimaangepasste behutsame Neugestaltung der in die Jahre gekommenen Wege und Spielmöglichkeiten. Der Hauptweg endet am südlichen Hof, der Durchgang zur Garzauer Straße zum angrenzenden Kleisiedlungsgebiet ist gesperrt.

- Bei der Gestaltung des Hauptweges wiederum die beiden Verschwenkungen beachten, dort kleine Aufenthaltsplätze gestalten.

### 8.3 Maßnahmen im Überblick

Maßnahmentabelle Freiraum<sup>49</sup>

Nr.	Zeitraum	Projektbeschreibung	Zuständigkeit	Geschätzte Kosten in T€
P5	kurzfristig	Vorbereitende Planungen: Freiraumgestaltungskonzept inkl. Einbindung der Spielflächen	Stadt	25
F1	kurzfristig	Weiterentwicklung und funktionale Stärkung des Quartiersplatzes	Stadt	1000
F2	kurzfristig	Entwicklung des S-Bahn-Umfeldes als Eingangssituation zum Stadtteil (inkl. Vorbereich Sporthalle) mit P+R-Platz und Zuwegung S-Bahn	Stadt	1000
F3	kurzfristig	Weiterentwicklung der Freiräume entlang des Hauptfußweges in Bezug auf Freiflächen- und Aufenthaltsqualität (Beleuchtung, Sitzmobiliar, Spielgeräte u.a.)	SWG	3800
F4	mittelfristig		SWG	4000
F5	langfristig		SWG	600
F6	mittel- bis langfristig		WBG Aufbau, Oderland Wohnen, weitere Eigentümer	7200
F7	kurzfristig	Erneuerung und Weiterentwicklung Freianlagen Waldrast inkl. Schaffung von Aufenthaltsbereichen und Bewegungsmöglichkeiten	Stadt	25
F8	mittelfristig	Verknüpfung von Wohngebiet und Naturraum Herrensee (mit Machbarkeitsstudie)	Stadt	20
F9	kurz- bis mittelfristig	Erneuerung der Spielplätze im öffentlichen Raum	Stadt	500
F10	kurzfristig	Gestaltung der Außenanlagen des Begegnungszentrums	Stadt	1000
F11	kurzfristig	Nachbarschaftsgarten: Aufwertung und Verstetigung	Stadt	2,5/Jahr
F12	kurzfristig	Generationenspielplatz in der Quartiersmitte	Stadt	150
F13	kurzfristig	Graffitiwand	Stadt	20
F14	kurzfristig	neue Rad- und Fußwegeverbindung zw. nördlicher und südlicher Waldrast	Stadt	120

<sup>49</sup> Zeitliche Priorisierung: Kurzfristig: bis 2030, Mittelfristig: bis 2035, Langfristig: bis 2040, Geschätzte Kosten in T€: n.N. = noch nicht ermittelt, bzw. noch nicht ermittelbar, k.A. = keine Angabe

## 9 Mobilität

### 9.1 Öffentlicher Personennahverkehr

#### S-Bahn

Das Quartier verfügt mit der östlich angrenzenden S-Bahn-Station Hegermühle über eine hervorragende ÖPNV-Anbindung. Der S-Bahnhof ist mit Rampen barrierefrei ausgebaut und verfügt über 2 Ausgänge, von denen aus das gesamte Quartier fußläufig erreichbar ist. Allerdings beträgt die Entfernung bis zu den Punkthäusern im Norden des Quartiers gut 600m.

Vom Bahnhof Hegermühle aus ist z.B. das Berliner Ostkreuz in 42 Minuten erreichbar, damit ist das Quartier vom Berliner Zentrum aus ähnlich gut erreichbar wie viele Wohnstandorte innerhalb Berlins, die nicht unmittelbar an Schnellbahnstationen liegen.

Bei der Zuwegung zum S-Bahnhof gibt es verschiedene Verbesserungsbedarfe, die im Abschnitt 9.5 (Fußverkehr) thematisiert werden.

#### Strausberger Eisenbahn

Ergänzt wird das innerstädtische ÖPNV-Angebot in Strausberg durch die Straßenbahnlinie 89 der kommunalen Strausberger Eisenbahn. Diese verbindet den Vorstadt-Bahnhof mit dem Lustgarten im Stadtzentrum montags bis freitags von ca. 4 bis 22 Uhr im 20-min-Takt und am Wochenende von ca. 6 bis 22 Uhr alle 40 Minuten.

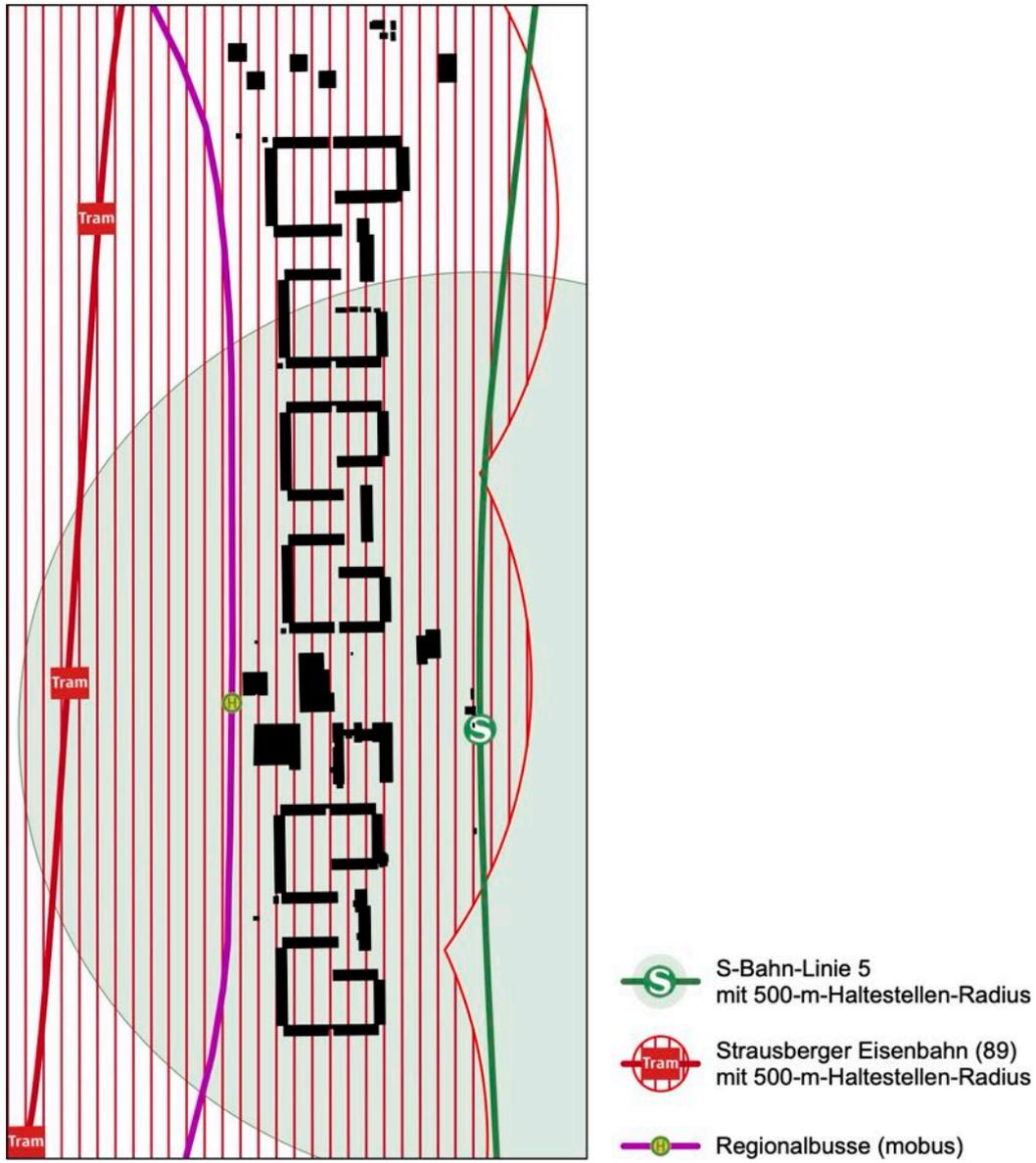
Die Strecke verläuft ca. 100 bis 200 m westlich des Quartiers am Waldrand und verfügt im Umfeld des Quartiers über 3 Haltestellen: „Schlagmühle“ (knapp südlich des südlichen Quartiersrands), „Am Stadtwald“ (auf Höhe des Gebietszentrums) und „Hegermühle“ (auf Höhe des nördlichen Quartiersrands). Vor allem letztere ist eine wichtige Ergänzung für die S-Bahn-Anbindung, da sie von den barrierefreien Punkthäusern Am Marienberg 65-68, von denen es bis zum S-Bahnhof über 600m sind, lediglich 100 bis 200m entfernt liegt.

Bei der Zuwegung zur Strausberger Eisenbahn gibt es verschiedene Verbesserungsbedarfe, die im Abschnitt 9.5 (Fußverkehr) thematisiert werden.

#### Buslinien

Unmittelbar westlich des Gebietszentrums befindet sich die Bushaltestelle „Am Annatal“. Diese wird von 8 verschiedenen Regionalbuslinien bedient, die in der Regel entlang der Ernst-Thälmann-Straße zwischen Lustgarten und S-Bahnhof Strausberg verkehren und sich im Anschluss in verschiedene Orte des gesamten Kreisgebietes verteilen. Die Fahrten sind dabei nicht vertaktet und konzentrieren sich zeitlich (wie im Regionalverkehr üblich) auf die Zeiten des Schulbeginns und des Schulschlusses. Unter den Fahrten sind auch einige Ein- und Aussetzfahrten zum westlich der Haltestelle gelegenen mobus-Betriebshof.

Abb. 47: ÖPNV-Haltestellen und 500-m-Einzugsradien



## 9.2 Fließender Kfz-Verkehr

### Übergeordnetes Straßennetz

Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Ernst-Thälmann-Straße, die als Landesstraße 23 von Feldberg über Lychen – Templin – Eberswalde und Strausberg nach Storkow verläuft und im Abschnitt westlich des Quartiers täglich von 9.192 Kfz, davon 200 LKW, befahren wird.<sup>50</sup> Damit liegt sie im durchschnittlichen Bereich für „Örtliche Einfahrtstraßen“ lt. den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06), was auch ihrem Ausbauzustand entspricht.

Sie wird auf der westlichen Straßenseite von einem kombinierten, in beiden Richtungen befahrbaren, Fuß- und Radweg begleitet. Auf der östlichen Straßenseite befinden sich keine ausgebauten Anlagen jedoch offenbar intensiv genutzte Trampelpfade.

Die südliche Quartiersgrenze wird gebildet durch die Garzauer Straße, die als Kreisstraße 6419 eine Verbindung ins benachbarte Rehfelde herstellt. Westlich der Ernst-Thälmann-Straße verläuft sie weiter unter dem Namen Altlandsberger Chaussee als Landesstraße 33, die hier mit 4.740 Kfz / Tag eine deutlich geringere Verkehrsstärke hat. Sie stellt eine direkte Verbindung zum Berliner Autobahnring A10 her und verläuft weiter in Richtung Berlin und geht dort dann in der Landsberger Allee über, eine der größten Hauptverkehrsstraßen der Hauptstadt, die abschnittsweise von bis zu 60.000 Kfz / Tag genutzt wird.

Wohnungen in den Gebäuden der westlichen Quartierskante sind von der Belastung durch Verkehrslärm betroffen. Durch den Abstand und den Grünzug zwischen Straße und Bebauung sowie durch die mehrheitliche Orientierung der lärmsensiblen Wohnräume zu den Hofseiten hält sich die Belastung allerdings in Grenzen. Für den großen Teil der nicht an der Hauptstraße liegenden Wohnungen sind ruhige Wohnverhältnisse kennzeichnend.

---

<sup>50</sup> Verkehrsstärkenkarte 2021 des Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg

### Straßen im Quartier



Insgesamt verfügt das Quartier über ein gutes funktionales Straßennetz zur Feinerschließung, das im Grundsatz aus Quartiersstraßen von der Ernst-Thälmann-Straße aus besteht. Diese sind zum Teil über geringer dimensionierte Wohnstraßen miteinander verbunden, so dass z.B. für Zustelldienste ein Durchfahren möglich ist.

Die Quartiersstraßen (Am Marienberg, Am Herrensee, Am Annatal) haben eine Breite von 4,7m – 5,7m, was lt. RAS06 insgesamt ausreichend ist. Allerdings gibt es punktuellen Engpässe. Mit neuen Bemessungsfahrzeugmaßen wären die Quartiersstraßen zu größeren Teilen nicht mehr ausreichend. Die Wohnstraßen haben Breiten von 3,7m – 5,1m, was lt. RAS06 knapp ausreichend ist.

Eine Sanierung der Straßen ist punktuell erforderlich. Bei einem grundlegenden Ausbau wären perspektivisch größere Umplanungen mit Verbreiterungen nötig, um Straßen an Anforderungen einer RAS06-Nachfolge anzupassen. Dies erscheint aktuell jedoch nicht erforderlich.

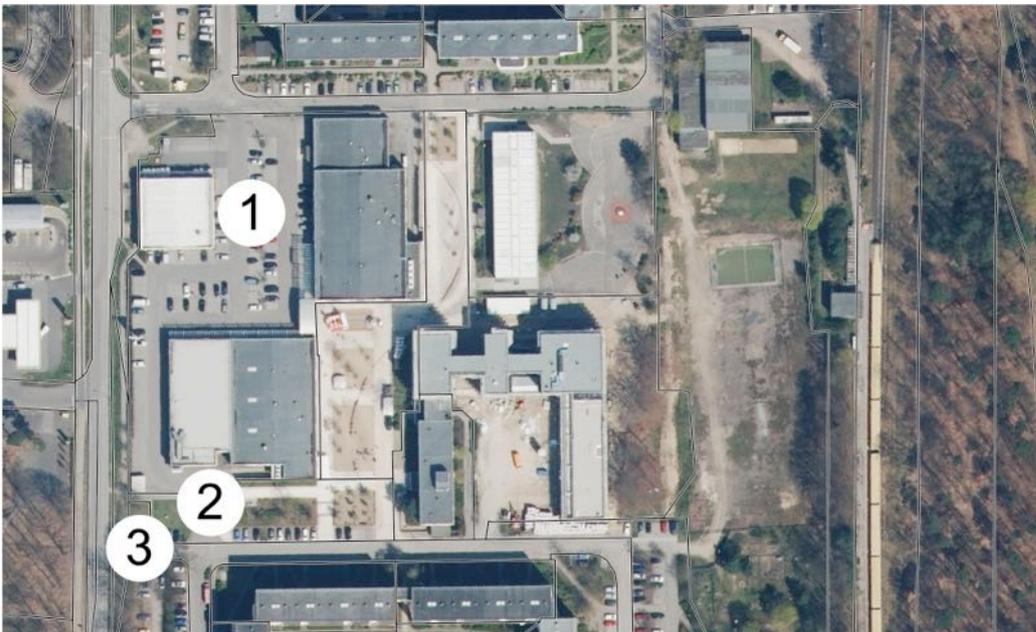
Ein punktuelles Defizit im Quartiersstraßennetz resultiert daraus, dass der Parkplatz bei den Supermärkten sowohl an die nördlich Straße „Am Herrensee“ als auch an die südliche Straße „Am Annatal“ angebunden ist. (s. folgende Seite)

- Hauptverkehrsstraße
- Quartiersstraße
- Wohnstraße
- Parkplatzerschließung
- Hauptweg
- Weitere Wege

Der Parkplatz bei den Supermärkten (Nr. 1 im Plan) liegt überwiegend auf dem Flurstück, auf dem auch die Märkte selbst stehen. Die südliche Zufahrt verläuft über ein städtisches Flurstück zur Straße „Am Annatal“. Im weiteren Verlauf über die Straße „Am Annatal“ wird die Garzauer Straße erreicht, so dass ein geringer Durchgangsverkehr in Umfahrung der Kreuzung Garzauer Straße / Ernst-Thälmann-Straße ins Quartier gezogen wird. Dies betrifft insbesondere Kunden der Märkte, die diese von der Garzauer Straße aus erreichen wollen.

Lösungsansätze könnten sein, die südliche Zufahrt von der Straße „Am Annatal“ aus zu kappen (Nr. 2 im Plan) und/oder die nördliche Straße „Am Annatal“ unmittelbar an die Ernst-Thälmann-Straße anzubinden. (Nr. 3 im Plan). Dies gilt es in einer Machbarkeitsstudie zu prüfen und ggf. umzusetzen.

Abb. 48: ÖPNV-Haltestellen und 500-m-Einzugsradien



### 9.3 Ruhender Verkehr



- Im Quartier gibt es insgesamt rund 1.700 Stellplätze<sup>51</sup>, davon:
- **rund 1.100 Stellplätze je ca. zur Hälfte am Rand der Quartiersstraßen** sowie am westlichen Gebietsrand, diese liegen meist auf privaten Grundstücken (Wohnungsunternehmen), sind aber nicht mit Einschränkungen markiert
- **rund 600 private Stellplätze** (gut 100 bei den Supermärkten und rund 500 im Quartier verteilt und durch Beschilderung bestimmten Nutzergruppen oder konkreten Fahrzeugen zugeordnet)

Ohne die Stellplätze des Supermarktes stehen somit für 80 % der Wohnungen Stellplätze zur Verfügung. Dies entspricht dem bundesweiten durchschnittlichen PKW-Besitz von Haushalten, die zur Miete leben und dürfte ausreichend sein.

#### Stellplatzbreiten

Bisher ist ein Großteil der (öffentlichen) Stellplätze unmarkiert und wird dadurch zum Teil nicht flächeneffizient genutzt. Durch eine Markierung könnte die Nutzung effizienter werden.

Bei einem Umbau der (wenigen öffentlichen) Stellplätze muss die EAR23 berücksichtigt werden, die durch neue Breiten für Bemessungsfahrzeuge eine Stellplatzbreite von 2,65m vorsieht (bisher: 2,50m). Dies kann zu einer Reduzierung der Anzahl um 5-10 % führen.

Bei einer (nicht zwingend erforderlichen) Umgestaltung des westlichen Gebietsrandes könnten die bislang unbefestigten Stellplätze neu organisiert werden. Am Standort der bisherigen Turnhalle in der Straße „Am Herrensee“ ist die Errichtung einer Stellplatzanlage mit 55 Stellplätzen unmittelbar am S-Bahnhof Hegermühle vorgesehen.

<sup>51</sup> Eigene Zählung aus Luftbildern, Google Maps und Vor-Ort-Erhebungen, PKW-Besitz in Haushalten, die zur Miete leben: Mobilität in Deutschland 2017

Für Wohnstraßen ist in den Straßenbaurichtlinien RAS06 eine Verkehrsstärke von bis zu 400 Kfz in der Spitzenstunde vorgesehen, für Quartiersstraßen von 400 bis 1.000 Kfz. Soweit die Anzahl der Stellplätze am S-Bahnhof in der vorgesehenen Dimension bleibt, heißt dies, dass selbst eine vollständige Neubelegung sämtlicher 55 Stellplätze innerhalb einer Spitzenstunde für die Straßenkategorien im Gebiet keine unangemessene Belastung wären. Somit ist absehbar, dass ein P+R-Platz zwar zusätzlichen Verkehr in das Wohngebiet ziehen wird, dieser jedoch in gebietsverträglichem Umfang bleiben sollte. (Teil von F2)

## 9.4 E-Mobilität

“Am Herrensee 16“ befindet sich seit April 2024 eine von 9 Ladesäulen der Stadtwerke Strausberg im Stadtgebiet mit 2 Normalladepunkten. Im Stadtgebiet gibt es 8 weitere öffentliche Ladesäulen anderer Betreiber.<sup>52</sup>

Der Masterplan Ladeinfrastruktur der Bundesregierung sieht bundesweit die Schaffung von 1 Mio. Ladepunkten für Elektro-Kfz bis 2030 vor. Das vom Bundesministerium für Digitales und Verkehr beauftragte StandortTOOL geht für Strausberg im Jahr 2035 von einem Bedarf von rund 4.600 kW Ladeleistung an öffentlichen Ladepunkten. Orientiert an heutigen Leistungswerten entspricht dies rund 230 Normal- und 21 Schnellladepunkten.<sup>53</sup>

Rund 1/6 der Geschosswohnungen im Stadtgebiet liegt in der Hegermühle. Überträgt man diesen Anteil auf den gesamtstädtischen Bedarf an Ladepunkten entfallen 38 Normal- und 4 Schnellladepunkte auf die Hegermühle.

Dies ist eine erste grobe Abschätzung, die es planerisch zu vertiefen gilt. Sie zeigt, dass eine flächendeckende Ausstattung sämtlicher Parkplätze mit Ladeinfrastruktur bei weitem nicht erforderlich ist, jedoch ein deutlicher Ausbau gegenüber dem heutigen Stand.

Im Rahmen einer Neugestaltung des Öffentlichen Raumes und der Verlegung weiterer Leitungen (z.B. Fernwärme aus Kellern in Bereiche außerhalb der Gebäude / Breitband) sollte auch die Chance genutzt werden, die Installation weiterer Ladeinfrastruktur durch Leerrohre vorzubereiten.

Ohne einer planerischen Vertiefung vorzugreifen, ist angedacht, die Ladeinfrastruktur an mehreren Standorten mit jeweils mehreren Ladesäulen zu konzentrieren, so dass einerseits die Wege von den einzelnen Ladestandorten zur jeweiligen Wohnung nicht zu weit sind und andererseits Synergien durch eine gewisse räumliche Konzentration der Ladeinfrastruktur erreicht werden können. (Teil von M7)

---

<sup>52</sup> Ladesäulenregister der Bundesnetzagentur auf <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Fachthemen/ElektrizitaetundGas/E-Mobilitaet/start.html>

<sup>53</sup> Masterplan Ladeinfrastruktur der Bundesregierung, [standorttool.de/dashboard](http://standorttool.de/dashboard), kalkulierte Ladeleistung pro Ladepunkt: normal 16 kW, schnell 44 kW (entsprechend Bundesdurchschnitt)

## 9.5 Fußverkehr

### Straßenbegleitende Fußwege



**Straßenbegleitende Fußwege**

- auf kommunaler Fläche
- auf anderer Fläche

**Flächeneigentum**

- Stadt
- Straßenflurstück (Stadt/Land)
- SWG
- WBG "Aufbau"
- Oderland Wohnen
- Wohnungseigentümergeinschaften
- Privateigentümer
- Stadtwerke Strausberg
- Deutsche Bahn

Die straßenbegleitende Fußwege im Quartier verlaufen zu größeren Teilen über private Grundstücke (4.600 qm) und zu kleineren Teilen auf öffentlichen Straßenflurstücken (2.100 qm, v.a. am westlichen Gebietsrand).

Die Fußwege entsprechen überwiegend nicht dem „Stand der Technik“ der RAST06: Die meisten Fußwege sind zwischen 1,5m – 2,0m breit. Sie sollen lt. Regelwerk aber 2,5m breit sein, um Begegnungen von Kinderwagen, Rollstühlen, Rollatoren etc. ohne Ausweichen zu ermöglichen.<sup>54</sup>

Bei einer grundlegenden Neugestaltung der Fußwege (soweit sie als Teile der Straßen betrachtet werden) müssen die technischen Regelwerke eingehalten, die Wege also verbreitert werden.

Die Qualität des Oberflächenbelages ist unzureichend. Dieser wird in den kommenden Jahren vollständig ausgetauscht. Ein kompletter Neubau mit Anpassung an die aktuellen Regelwerke ist nicht erforderlich, da das vorhandene System keine gravierenden funktionalen Missstände aufweist.

Die wichtigste Fußwegeverbindung im Quartier ist ohnehin der Hauptweg, der weitgehend straßenunabhängig durch die Höfe verläuft und auf den im folgenden Abschnitt eingegangen wird.

<sup>54</sup> Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ad-hoc-Arbeitspapier Ergänzende Handlungsanleitungen zur Anwendung der RAST 06, Ausgabe Februar 2024, S.11

### Straßenunabhängige Wege durch die Höfe



- Hauptweg
- Weitere Wege
- Hauszuwegung u.ä.
- Straßen (s. Plan Hierarchie)

Die straßenunabhängigen Wege durch die Höfe sind wichtiger Bestandteil des Wegenetzes im Quartier. (Die Höfe und ihre Gestaltung werden im Abschnitt „Freiraum“ thematisiert.) Sie wurden entsprechend der städtebaulichen Leitbilder der Moderne bereits in der Ursprungsplanung so konzipiert und stellen deutlich direktere Verbindungen innerhalb des Quartiers her als die Straßen. Dies betrifft insbesondere den zentralen Hauptweg, der alle Wohnhöfe und das Zentrum miteinander verbindet.

Dieser ist die wichtigste Fußwegeverbindung, der alle Wohnungen an das Gebietszentrum anbindet und das Quartier auf kürzestem Wege in Nord-Süd-Richtung durchquerbar macht. Er verläuft zwar über die Grundstücke der jeweiligen Wohnungsunternehmen, ist jedoch öffentlich nutzbar und wird augenscheinlich deutlich intensiver genutzt als die straßenbegleitenden Fußwege. Neben den Wohnungen werden auch die attraktiven öffentlich nutzbaren Freianlagen der Wohnungsunternehmen angebunden.

Vom zentralen Hauptweg aus werden alle Wohngebäude direkt angebunden. Diese verfügen i.d.R. über durchgesteckte Treppenhausflure, die gleichberechtigte Eingänge sowohl zur Straßen- als auch zur Hofseite haben.

Seine Neugestaltung wird als prioritäres Projekt vorgeschlagen, das auf die privaten Hofflächen der Wohnungseigentümer ausstrahlt und Kooperationsmöglichkeiten bei der Wege- und Hofgestaltung initiieren kann.

Als genereller Mangel wurde in der Beteiligung von den auf die unzureichende Beleuchtung der Wege hingewiesen.

Im folgenden Abschnitt wird auf die unterschiedlichen Ausbau- und Sanierungsstände des Hauptweges im Verlauf der 6 Höfe eingegangen und dargestellt, welche Maßnahmen erforderlich sind.



StadtBüro Hunger / Planungsbüro Lopitz

Priorität bei der Neugestaltung des Hauptweges sollte eine punktuelle Ausbesserung und Aufwertung haben. Ein kompletter Neubau mit Anpassung an die aktuellen Regelwerke ist nicht erforderlich, da das vorhandene System keine gravierenden funktionalen Missstände aufweist und zudem nahezu flächendeckend barrierefrei ist.

In den beiden nördlichen Höfen (**Am Marienberg**) sind die Wege insgesamt in ausreichendem Zustand: er ist hier nur knapp 1,5m breit und die verwendeten Platten sind in die Jahre gekommen. (Bilder 1, 2, 5, 6). Der Weg aus dem Hof 1 zur Kita „Spatzennest“ ist nicht in der Ideallinie gepflastert, so dass sich hier ein Trampelpfad gebildet hat (Bild 3). Im Bereich vor der Kita „Spatzennest“ verläuft der Hauptweg im Straßenraum, wobei an dieser sensiblen Stelle keine gute Trennung zum Kfz-Verkehr besteht. (Bild 4) Beim Weg in den Hof 2 (Bild 5) ist zwar die Ideallinie gepflastert, eine ganzheitliche platzartige Gestaltung wie bei den Höfen 3, 4 und 6 (Bilder 9, 11, 20) wäre jedoch wünschenswert.

In den beiden mittleren Höfen (**Am Herrensee**) sind die Wege im besten Zustand aller Höfe, jedoch auch nur ca. 1,5m breit. Die Übergangsbereiche von den Höfen zur Kita „Tausendfüßler“ sind platzartig gestaltet. Die Wohnstraße ist nordwestlich der Kita gekappt und nur für den Fuß- und Radverkehr nutzbar.

- guter Zustand
- ausreichender Zustand
- schlechter Zustand
- Platzgestaltung nötig
- Querungshilfe
- Wege im Zentrum / zur Bahn
- reiner Fußweg statt Wohnstraße
- Abgrenzung Kfz-Verkehr verbessern
- Durchgang in südliche Umgebung
- Fotostandort mit Blickrichtung

Für den **nördlichen Quartiersplatz** (Bilder 14, 15) ist eine Umgestaltung planerisch vorbereitet, in deren Rahmen der Hauptweg an den Rand der Fläche verlegt und von den künftig östlich angrenzenden Aufenthaltsbereichen getrennt wird (s. Kap 8.1 Öffentlicher Freiraum). Auch für die Anbindung dieses Bereichs an den nördlichen Eingang des S-Bahnhofs ist eine neue Wegeführung vorgesehen: dieser wird künftig in gerader Linie als straßenbegleitender Fußweg auf der südlichen Straßenseite und durch den bisherigen Standort der Turnhalle geführt.

Für den **südlichen Quartiersplatz** (Bild 16) besteht eine solche Aufteilung bereits heute: der Fuß- und Radverkehr verläuft im östlichen Bereich der Platzfläche, da hier auch Flächen aufgrund der Funktion als Rettungsweg freigehalten werden müssen. Der Aufenthaltsbereich soll gestalterisch und funktional aufgewertet und mit Verschattungsmöglichkeiten ausgestattet werden. Hier ist zu berücksichtigen, dass das Ambulatorium keine eigenen Außenanlagen hat. Bei einer Sanierung des Ärztehauses sind auch Stellplätze – insbesondere barrierefreie Stellplätze vorzusehen. Hierzu ist möglicherweise ein Flächentausch mit der Stadt zu prüfen. (s. Kap 8.1)

In den beiden südlichen Höfen (**Am Annatal**) ist der Zustand des Hauptweges am schlechtesten. Der Weg ist deutlicher in die Jahre gekommen als in den beiden nördlichen Höfen (Am Marienberg), ein größerer Teil der Platten im nördlichen der beiden Höfe (Bild 18) ist zerbrochen. Der Auftakt in den südlichen der beiden Höfe (Bild 20) ist platzartig gestaltet. Der Durchgang durch die südliche Gebäudezeile zur Garzauer Straße (Bild 21) ist gesperrt, durch die durchgesteckten Eingänge können alle Gebäude des Hofes vom Weg aus erreicht werden, lediglich ein Durchgang in das Einfamilienhausgebiet südlich der Garzauer Straße ist nicht möglich.

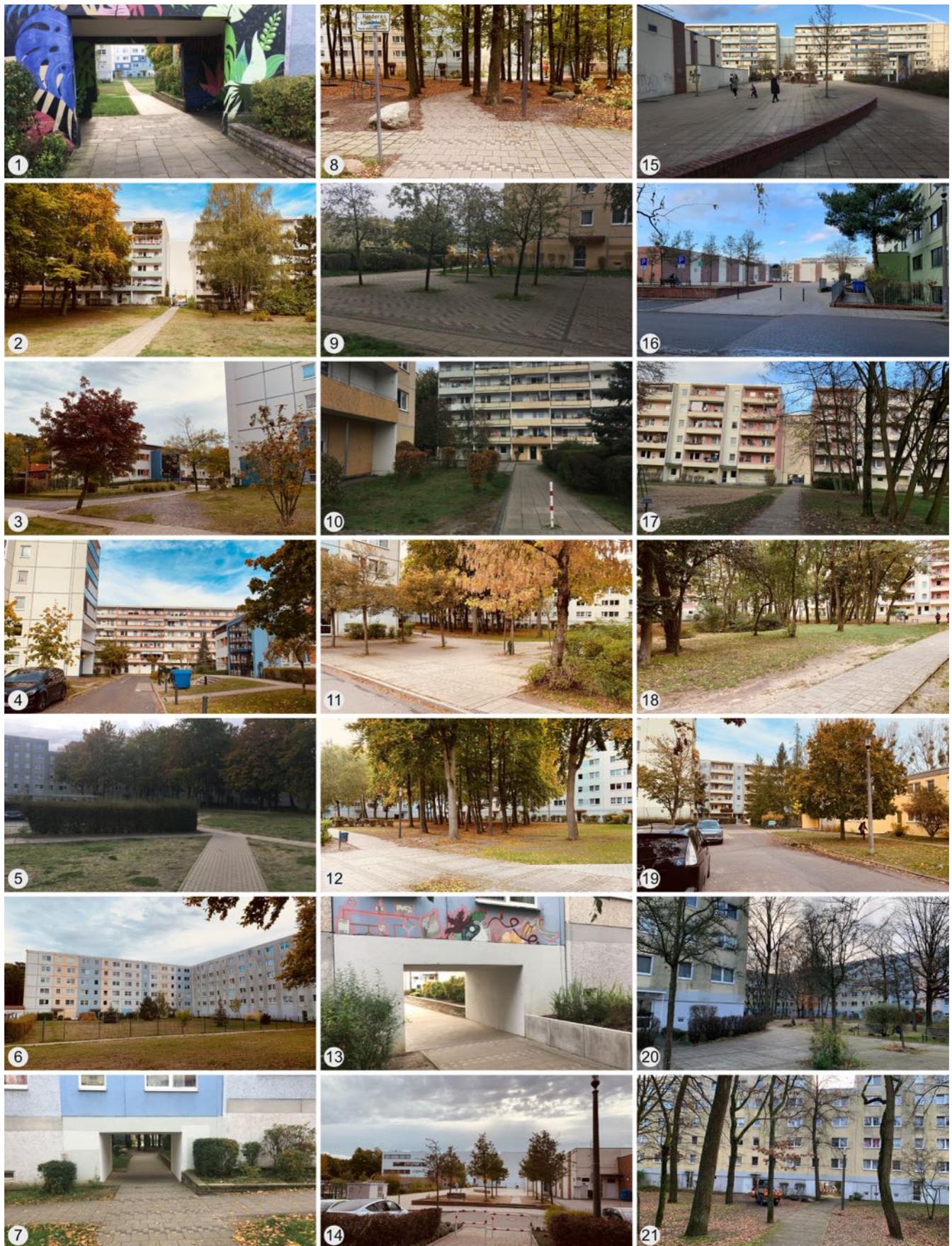
Maßnahmen:

- **Abgrenzung Kfz-Verkehr verbessern:** In Abschnitten mit unzureichender Trennung des Hauptweges vom Kfz-Verkehr werden Mischverkehrsflächen und verkehrsberuhigte Bereiche geprüft und ggf. umgesetzt, um zu verdeutlichen, dass hier alle Verkehrsarten gleichberechtigt sind. Da sich diese Abschnitte vor Kitas bzw. soziokulturellen Einrichtungen in einer ehemaligen Kita befinden, handelt es sich um besonders sensible Bereiche (Teil von M1).
- **Platzgestaltung nötig:** Die Eingangsbereiche zu den Höfen 1, 2 und 5 werde analog der Eingangsbereiche der übrigen Höfe platzartig umgestaltet (Teil von M1).
- **Verbesserung der Wege mit „ausreichendem und schlechtem Zustand“:** Die Wege werden – wo erforderlich erneuert und/oder ausgebaut. Die Breite der Wege durch die Höfe wird im Sinne des Begegnungsfalls Rollstuhl / Kinderwagen lt. RAST06 mindestens abschnittsweise auf

eine Breite von 2,5m verbreitert, um auf diesem Weg die barrierefreie Nutzung zu verbessern (Teil von M1).

- **Durchgang in südliche Umgebung:** Der Weg durch die südliche Gebäudezeile wird geöffnet, um als öffentlicher Weg das südliche Umfeld des Quartiers an das Quartierszentrum anzubinden (Teil von M1).

Abb. 49: Fotorundgang entlang des Hauptweges



## Zuwegungen zum ÖPNV

Aufwertungs- und Neugestaltungsbedarf besteht bei den Fußwegen vom Quartierszentrum zum Haltepunkt der S-Bahn: Der **nördliche Weg zum S-Bahnhof** verläuft derzeit recht unübersichtlich um die alte Turnhalle herum. Zudem ist der Weg nicht barrierefrei, da östlich der SWG-Geschäftsstelle Am Herrensee 11 eine Treppe/Rampe mit einer Steigung von ca. 20 % in den Weg integriert ist.

Der anstehende Abriss der Halle bietet die Möglichkeit, einen neuen Weg barrierefrei in direkter Linie vom Zentrum aus als straßenbegleitenden Fußweg entlang der Straße „Am Herrensee“ zu führen.

Mit dieser Wegführung bietet er auch die Möglichkeit den geplanten Parkplatz am S-Bahnhof an das Zentrum anzubinden und bildet die nördliche Abgrenzung der in Neugestaltung befindlichen Grünanlagen im östlichen Gebietszentrum.

Der **südliche Weg zum S-Bahnhof** führt auf Höhe des Eingangs „Am Annatal 51“ in das Quartier und ist grundsätzlich in einem guten Zustand. Verbessert werden müsste hier die Wegeleitung und die (grundsätzlich vorhandenen) Fahrradabstellmöglichkeiten – insbesondere zum sicheren Abstellen hochwertiger Fahrräder.

Für den Bahnsteig wurden in den Beteiligungen angesichts des steigenden Seniorenanteils mehr Sitzmöglichkeiten gewünscht. Dieser Wunsch wird an die Deutsche Bahn AG herangetragen, die den Bahnhof in eigener Verantwortung betreibt. Auch die Wege zu den beiden Stationen der Strausberger Eisenbahn sind optimierungsbedürftig – insbesondere durch deren Verlauf ca. 200m westlich des Quartiers unmittelbar am Waldrand:

Die **Haltestelle „Am Stadtwald“** liegt westlich des Quartierszentrums und wird über die gleichnamige Straße im Einfamilienhausgebiet der frühen 2000er-Jahre sowie einen abzweigenden schmalen Fußweg erreicht, der nicht nur keine Begegnung von Rollstühlen und Kinderwagen mit jeglichen anderen Verkehrsteilnehmenden ermöglicht, sondern selbst für deren alleinige Nutzung bereits grenzwertig schmal ist. Die Haltestelle ist stark vom Vandalismus betroffen, worauf bereits u.a. durch eine robuste Wartehalle reagiert wurde. Durch die Lage und die daraus resultierende geringe soziale Kontrolle wird das Grundproblem sich nicht beseitigen lassen, so dass ggf. mehr Beleuchtung, häufigere Wartung und noch robustere Einrichtungen Abhilfe schaffen können.

Abb. 50: Straßenbahnhaltestelle „Am Stadtwald“ mit Vandalismusschäden



Die **Haltestelle „Hegermühle“** liegt westlich des nördlichen Quartiersrands auf Höhe der Herrenseeallee. Die Ausstattung der Haltestelle ist angemessen und weniger von Vandalismus betroffen. Problematisch ist jedoch die fußläufige Erreichbarkeit der Haltestelle vom Quartier aus. Dies resultiert daraus, dass die Kreuzung Ernst-Thälmann-Straße / Herrenseeallee trotz eines erheblichen Kfz-Verkehrs eine gesicherte Querungsmöglichkeit lediglich für die Verbindung Handelszentrum – Straßenbahnhaltestelle hat, für die Querung der Herrenseeallee östlich der Kreuzung wie der Ernst-Thälmann-Straße südlich der Kreuzung fehlen entsprechende Möglichkeiten.

Im Rahmen der Beteiligung wurde deutlich, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner eine (bessere) Ausschilderung bzw. Auffindbarkeit der Einrichtungen wünschen. Gebietsfremde Personen würden sich nur unzureichend im Gebiet orientieren können. (s.a. Abschnitt 9.7 Beleuchtung und Beschilderung)

Maßnahmen:

- **Neuer Fußweg zum nördlichen S-Bahn-Zugang:** Im Rahmen der Umgestaltung des Freiraums im östlichen Gebietszentrum ist ein solcher Weg vorgesehen (Teil von F2)
- **Verbesserung der Fahrradabstellmöglichkeiten am S-Bahnhof Hegermühle:** Die bestehende überdachte Abstellmöglichkeit wird um sicherere Abstellmöglichkeiten (Fahrradboxen, M3) ergänzt – s.a. folgender Abschnitt.
- **Robustere Gestaltung der Straßenbahnhaltestelle „Am Stadtwald“:** Die Ausstattung der Station wird aufgrund ihrer Lage und Vandalismusanfälligkeit hinsichtlich der Robustheit optimiert. (M4)
- **Prüfung weiterer ampelgesicherter Querungen an der Kreuzung Ernst-Thälmann-Straße / Herrenseeallee:** Aufgrund der Bedeutung der Querungsmöglichkeiten für den Fuß- und Radverkehr sowie der hohen Verkehrsbelastung wird die Ergänzung weiterer ampelgesicherter Querungen geprüft und ggf. umgesetzt. (M5)
- **Prüfung weiterer Anbindungen für den Fuß- und Radverkehr an die Herrenseeallee:** Die Zuwegung aus dem Quartier zum Handelszentrum verläuft derzeit eher unübersichtlich über das Grundstück Am Marienberg 65-67. Zusätzlich hat das Grundstück Am Marienberg 68 eine eigene Anbindung an die Herrenseeallee, die aber nicht öffentlich nutzbar ist. Bessere Anbindungen könnten z.B. westlich des Gebäudes Am Marienberg 65 und/oder östlich des Gebäudes Am Marienberg 67 über die Grundstücke der SWG verlaufen. Abhängig von den Querungsmöglichkeiten über die Herrenseeallee gilt es die Machbarkeit zu prüfen und eine neue Wegeführung ggf. umzusetzen. (M6)

## 9.6 Radverkehr

### Radwege und Straßen

Die Hegermühle ist ein fahrradfreundliches Wohngebiet. Radfahrer können sich im Quartier entlang der Radwege wie auch auf den Erschießungsstraßen weitgehend barrierefrei und sicher bewegen.

Der Radverkehr wird auf den Quartiersstraßen gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr geführt, was lt. RAST06 für die gegebene Verkehrsstärke sinnvoll ist.

Die Radverkehrsverbindung aus dem Quartier in das Stadtzentrum wird auf verschiedenen Wegen sichergestellt, die lt. Radnutzungskonzept der Stadt verschiedene Defizite aufweisen bzw. aufwiesen und ausgebaut werden sollen:

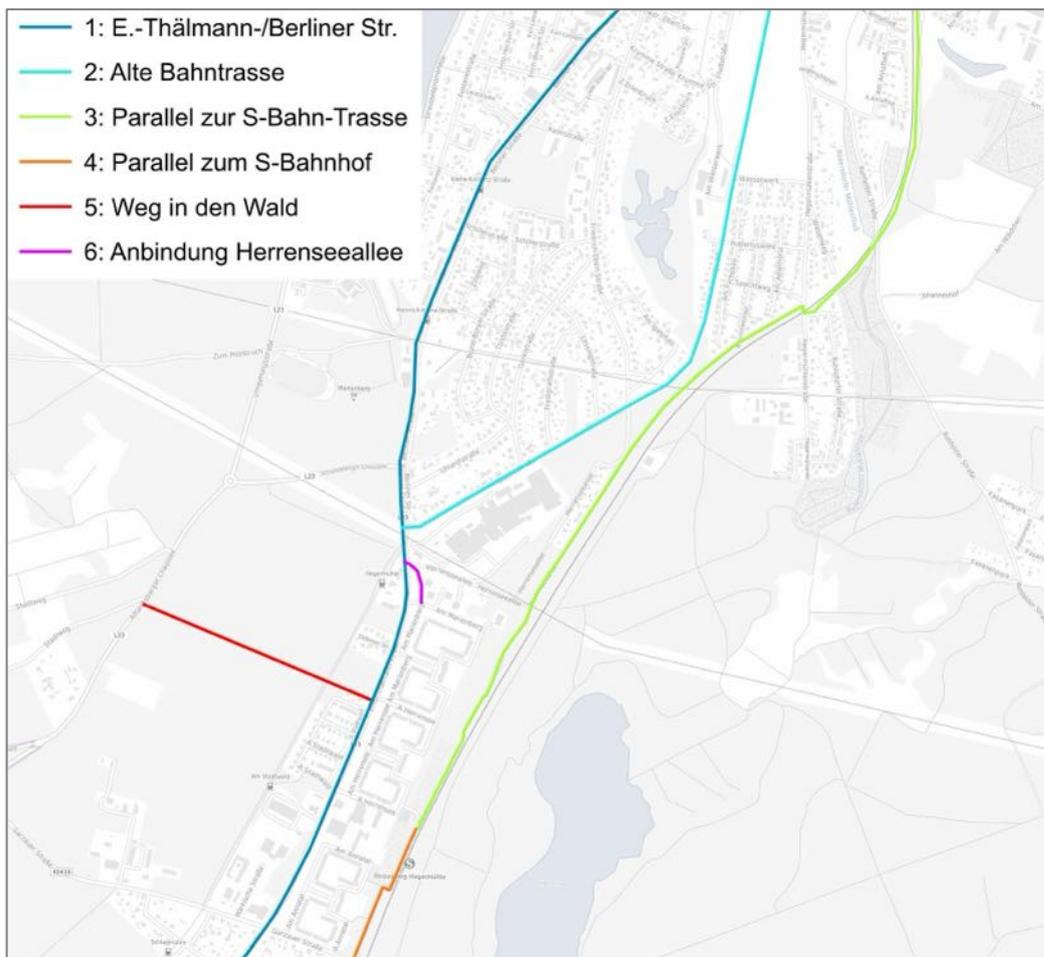
- Im **Straßenzug Ernst-Thälmann-Straße / Berliner Straße (Nr. 1 im folgenden Plan)** gibt es einen straßenbegleitenden kombinierten Fuß- und Radweg auf der westlichen Straßenseite, der als Zwei-Richtungs-Weg genutzt wird und knapp ausreichend dimensioniert ist, jedoch verschiedene Defizite aufweist (u.a. unzureichende Erkennbarkeit des Zwei-Richtungs-Wegs an Zufahrten und Kreuzungen). Zwar sind Zwei-Richtungs-Wege als kombinierte Fuß- und Radwege in den RAST06 nur in Ausnahmefällen vorgesehen, im Rahmen der Beteiligung zum Radnutzungskonzept wurde diese Führung jedoch für diesen Straßenzug als zielführend betrachtet, soweit die Defizite beseitigt und die Alternativverbindungen (s.u.) gestärkt werden.
- Nördlich des Handelscentrums zweigt die **Goethestraße (Nr. 2 im folgenden Plan)** von der Ernst-Thälmann-Straße / Berliner Straße ab. Hier verlief straßenbegleitend die historische Trasse der Strausberger Eisenbahn, die bis 2005 noch für den Güterverkehr genutzt und anschließend abgebaut wurde. Im Rahmen dieser bisherigen Gleistrasse soll eine Fahrradstraße / -verbindung zur Innenstadt entstehen, die durch weniger vom Kfz-Verkehr genutzte Straßen und Grünzüge verläuft.
- **Parallel zur S-Bahnstrecke (Nr. 3 im folgenden Plan)** verläuft ein weitgehend straßenunabhängiger Weg, der ebenfalls zur Innenstadt führt und als Radverbundung ertüchtigt bzw. ausgebaut werden soll.
- **Parallel zum S-Bahnhof (Nr. 4 im folgenden Plan)** soll der Radweg fortgeführt werden. Dieser verläuft zwischen der neuen Turnhalle bzw. dem Sportplatz und dem Bahngelände bzw. Bahnhof. Somit ist ein direkter Anschluss an die südliche Waldrast gegeben und der Umweg über den Bahnsteig bzw. dem Quartiersplatz entfällt.

Zudem bestehen im Gebiet selbst bzw. dessen unmittelbaren Umfeld weitere Verbesserungspotenziale zur Anbindung in das überordnete Radverkehrsnetz:

- Der **Weg westlich der Straße „Am Herrensee“ (Nr. 5 im folgenden Plan)** stellt eine gute Verknüpfung für den Fuß- und Radverkehr in den westlich angrenzenden Waldbereich dar, befindet sich allerdings in einem eher schlechten Zustand. Seine Ertüchtigung und Aufwertung ist eine wichtige Maßnahme, um die Naherholungsfunktionen des Umfelds erreichbar zu machen.
- Durch eine **neue Fuß- und Radwegeverbindung von der Straße „Am Marienberg“ zur Herrenseeallee (Nr. 6 im folgenden Plan)** kann die Verbindung zur Kreuzung Herrenseeallee / Ernst-Thälmann-Straße / Berliner Straße verbessert werden, was vor allem in Kombination mit einer Erweiterung der Ampelanlage an dieser Kreuzung eine Verbesserung für den Radverkehr wäre. Dieser könnte dann aus Richtung Innenstadt kommend an der Kreuzung queren und über die neue Verbindung ins Quartier gelangen.

Da die Maßnahmen 1 bis 3 und 5 außerhalb des Fördergebietes liegen, werden sie keine Maßnahmen des IEK. Die Maßnahme 4 ist Bestandteil der Maßnahme F14 des IEK. Die Maßnahme 6 ist Bestandteil der Maßnahmen M5 und M6 (s. Fußverkehr).

Abb. 51: Maßnahmen im Radverkehr



## Fahrradparken

Eine weitere wichtige Maßnahme zur Steigerung der Attraktivität des Radverkehrs im Quartier ist, das Fahrradparken zu verbessern, beispielsweise durch die Einrichtung von Abstellräumen neben den Hauseingängen. Diese sollten mindestens die Möglichkeit bieten, die Räder samt Rahmen sicher anschließen zu können und idealerweise mit abschließbaren Boxen für hochwertige Fahrräder und ggf. Ladeinfrastruktur für elektrisch angetriebene Fahrräder ergänzt werden.

Für die im Zeitraum bis 2028 anstehende Neugestaltung der Bereiche „Am Herensee 1-28“ und „Am Annatal 29-56“ plant die SWG u.a. die Nachrüstung zusätzlicher Fahrradbügel und Fahrradunterständen im Außenbereich, auch um diese Nutzungen aus den neu gestalteten Erdgeschosszonen zu verlagern.

Abb. 52: Beispiele für Fahrradboxen in Berlin-Gropiusstadt und Speyer



Die Errichtung der Fahrradboxen ist Bestandteil der Maßnahme F3-6 (Weiterentwicklung der Freiräume).

## 9.7 Beleuchtung und Beschilderung

Im Rahmen verschiedener Beteiligungsformate wurde vor allem eine in Teilen nicht ausreichende Beleuchtung sowie eine schlechte oder kaum vorhandene Beschilderung im Quartier kritisiert. Dieser Befund konnte im Rahmen der Bestandsanalyse bestätigt werden, ohne dass diese die systematische Erarbeitungstiefe eines fundierten Beleuchtungskonzept hatte.

Mit einem Beleuchtungskonzept (und dessen Umsetzung) besteht die Chance, die Sicherheit und das Sicherheitsempfinden der Menschen im Quartier zu verbessern. Dunkle Ecken und schlecht beleuchtete Bereiche können ein Gefühl der Unsicherheit vermitteln und kriminelle Aktivitäten begünstigen. Durch die gezielte Beleuchtung von Gehwegen, Parks, Parkplätzen und Straßenübergängen wird das Sicherheitsgefühl gesteigert und das Risiko von Unfällen reduziert. Durch den Einsatz von LED-Technologie besteht darüberhinaus das Potenzial in erheblichem Maße Energie einzusparen und gleichzeitig durch gezielte Gestaltung der Beleuchtung in einzelnen Bereichen die Orientierung im Quartier zu verbessern.

Maßnahmen:

- Erarbeitung eines Beleuchtungskonzeptes, basierend auf einer Analyse der Lichtverhältnisse und in Abstimmung mit dem Erneuerungskonzept der SWG im Wohnumfeld. (P8 / K4)
- Prioritäre und punktuelle Verbesserung der Beleuchtung werden z.B. bereits im Bereich der nördlichen Anbindung zum S-Bahnhof umgesetzt (M4)

Bereits im IEK von 2015 wurde angeregt, ein Wegeleitsystem im Quartier zu installieren. Diese Anregung wurde im Rahmen der Beteiligung zu dieser Fortschreibung erneut vorgetragen und z.B. um den Wunsch nach öffentlich einsehbaren Informationen zu Veranstaltungen und Angeboten im Quartier ergänzt.

Auch hierfür gilt es zunächst ein Konzept zu erarbeiten, das wichtige Zielorte für die Beschilderung herausarbeitet und auch prüft, ob und wie dieses z.B. um Fahrplaninformationen in Echtzeit ergänzt werden könnte. So könnten z.B. angesichts der längeren Wege zu den einzelnen Haltestellen Wegweiser zu diesen mit der Informationen wie „nächste Bahn Richtung Vorstadt in x Minuten“ ergänzt werden. Da auch die Betriebe im Quartierszentrum davon profitieren könnten, dass Kunden und Fahrgäste ihre Verweildauer auf Abfahrzeiten hin optimieren können, sollte auch deren Einbeziehung in das System (ggf. auch über Sponsoring der Betriebskosten) geprüft werden. Die erforderlichen Fahrplaninformationen in Echtzeit werden bereits durch den VBB kostenlos zur Verfügung gestellt.

## 9.8 Maßnahmen im Überblick

Maßnahmentabelle Mobilität<sup>55</sup>

Nr.	Zeitraum	Projektbeschreibung	Zuständigkeit	Geschätzte Kosten in T€
P3	kurzfristig	Vorbereitende Planungen: Konzept Verkehr und Wege u.a. Konzept "Barrierefreie Hegermühle"	Stadt / Wohnungsunternehmen	10
P4	kurzfristig	Vorbereitende Planungen: Konzept Wege und Leitsystem (inkl. Gestaltungskonzept Durchwegung/Verbindungsweg)	Stadt / Wohnungsunternehmen	15
P7	kurzfristig	Quartiersleitsystem	Stadt	15
P8	kurzfristig	Beleuchtungskonzept für das gesamte Quartier	Stadt / Wohnungsunternehmen	15
M1	kurz- bis langfristig	Erneuerung Hauptweg durch das Quartier (Anteil durch Höfe der WU) mit Nebenwegen einschließlich Herstellung Barrierefreiheit	Stadt / Wohnungsunternehmen	960
M2	mittelfristig	Verhinderung von Durchgangsverkehr Garzauer Straße - Am Annatal - Supermärkte - Am Herrensee (Konzept und Umsetzung)	Stadt	50
M3	kurzfristig	Verbesserung Fahrradabstellmöglichkeiten am S-Bahnhof	Stadt	30
M4	kurzfristig	Robustere Gestaltung der Straßenbahnstation "Am Stadtwald"	STE	150
M5	kurzfristig	Prüfung und ggf. Einrichtung weiterer ampelgesicherter Querungen an der Kreuzung Ernst-Thälmann-Straße / Herrenseeallee	Stadt / SWG	50
M6	kurzfristig	Verbesserte Anbindung für Fuß- und Radverkehr Richtung Stadtzentrum / Handelszentrum	Stadt / SWG	60
M7	kurz- bis langfristig	Gestaltung und Aufwertung Quartiersparkplätze mit teilweiser Installation/Vorbereitung Ladeinfrastruktur	Stadt / Wohnungsunternehmen	k.A.

<sup>55</sup> Zeitliche Priorisierung: Kurzfristig: bis 2030, Mittelfristig: bis 2035, Langfristig: bis 2040, Geschätzte Kosten in T€: n.N. = noch nicht ermittelt, bzw. noch nicht ermittelbar, k.A. = keine Angabe

## 10 Wirtschaft und Beschäftigung

### 10.1 Wirtschaft im und um das Quartier

#### Wirtschaft im Quartier

Im Quartier selbst wird die Wirtschaft vor allem durch die Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im Zentrum geprägt. Dieses ist mit einem dm-Drogeriemarkt, einem Aldi-Markt, einem EDEKA-Markt (mit Backstation & Schnittblumenverkauf), einem Kik-Markt sowie einer Geschäftsstelle der Sparkasse Märkisch-Oderland als vollwertiges Quartierszentrum ausgestattet. Die Lage an der Ernst-Thälmann-Straße als wichtiger Zufahrtstraße in das Stadtgebiet ermöglicht dabei eine Größenordnung, die über den eigentlichen Bedarf des Quartiers hinausgeht.

Das im Quartierszentrum gelegene Ambulatorium Hegermühle ist mit einer Apotheke, mehreren Haus- und Facharztpraxen sowie Physiotherapiepraxen gut ausgestattet.

Darüber hinaus sind in Onlineverzeichnissen rund 15 kleinere Betriebe im gesamten Quartier zu finden. Sie bieten zum Teil Dienstleistungen für Laufkundschaft aus der Umgebung (z.B. Änderungsschneiderei, Nähmaschinenservice, Elektroreparaturen), größtenteils aber mobile Dienstleistungen an, die keine größere Betriebsstätte erfordern (z.B. Organisation von Reisen, Fahrschule, Taxiunternehmen, Industrielletterer).

#### Wirtschaft um das Quartier

Unmittelbar nördlich der Herrenseeallee grenzt das **Handelszentrum** an das Quartier. Mit einer Nutzfläche von 26.000 qm und über 60 Geschäften zählt es zu den größten Einkaufszentren im Kreis Märkisch-Oderland. Die wichtigsten Magnetbetriebe sind hier: ein EDEKA-Center, ein Rossmann-Drogeriemarkt, der Elektrohändler Medimax, der Schuhhändler Reno und das Modegeschäft Moses. Ergänzt wird dieses Angebot durch kleinere Fachgeschäfte, Dienstleister und gastronomische Angebote.<sup>56</sup> Die Verkaufsfläche im Einzelhandel ist mit ca. 12.500 qm mehr als doppelt so groß wie die Verkaufsfläche im Stadtzentrum (5.800 qm).<sup>57</sup>

Die Rahmenbedingungen für den Handel im Handelszentrum sind derzeit in mehrfacher Hinsicht schwierig: Zum einen ist er vom bundesweiten Strukturwandel im Einzelhandel hin zum Online-Handel betroffen. Durch die Coronapandemie hat sich der Abwärtstrend des ohnehin zuvor schon stark unter Handlungs-

---

<sup>56</sup> <https://handelszentrum-strausberg.de/> und <https://interra-immobilien.de/referenzen/handelszentrum-strausberg/?portfolioCats=31>

<sup>57</sup> Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept

druck stehenden stationären Einzelhandels zugunsten des Onlinehandels beschleunigt fortgesetzt.<sup>58</sup>

Andererseits wurde im Jahr 2019 ein Teilbereich des Handelscentrums durch einen Großbrand zerstört und die Beseitigung der Folgen inkl. des Wiederaufbaus des Teilbereiches sind bislang noch nicht abgeschlossen. Knapp die Hälfte der Ladenlokale steht derzeit laut Website des Betreibers leer (bzw. sind durch den Großbrand temporär entfallen). Da eher kleinere Ladenlokale leer stehen, dürfte der Flächenanteil des Leerstands niedriger liegen. Bei der Bürgerbeteiligung wurde der gegenwärtige Zustand des Handelscentrums in mehreren Beiträgen kritisiert, die derzeitige Situation ist ein imageschädigender und städtebaulicher Missstand dar.

Für das Jahr 2025 hat der Betreiber einige Verbesserungen angekündigt, u.a. dass der Rossmann-Drogeriemarkt wieder aus dem provisorischen Gebäude in das eigentliche Center zieht.

Unmittelbar westlich der Ernst-Thälmann-Straße liegt ein ein kleineres **Gewerbegebiet an der Märkischen Straße**. Ein Großteil der Betriebe ist in der Kfz-Branche aktiv, was historisch darin begründet ist, dass hier die Kfz-Zulassungsstelle und der Busbetrieb des Kreises ihren Sitz hatten. Der Busbetrieb wurde inzwischen privatisiert und 2017 durch den heutigen Betreiber mobus Märkisch-Oderland Bus GmbH der Transdev Verkehr GmbH übernommen. Der Betriebs-hof gehört weiterhin einem Tochterbetrieb der Deutschen Bahn AG und wird vom aktuellen Betreiber mobus genutzt, so dass von diesem Standort aus ein größerer Teil des Busverkehrs des Landkreises Märkisch-Oderland betrieben wird. Verschiedene Dienstleister wie Werkstätten, Reinigungsservices, Kfz-Prüfcenter des TÜV, eine Tankstelle und eine Kfz-Waschstraße runden das Angebot an diesem Standort ab.

Die Kfz-Zulassungsstelle ist inzwischen in einen Neubau an einem anderen Standort in Strausberg umgezogen. Die unmittelbar nachgeordneten Dienstleister wie Kennzeichenhersteller sind mit dorthin umgezogen. Unternehmen aus anderen Branchen (z.B. Pflegedienst, Fahrservice, Hausmeisterservice) haben die Immobilien übernommen.

Die Polizeiinspektion Märkisch-Oderland zog 2017 in einen Neubau in der Märkischen Straße.

## 10.2 Beschäftigung im Quartier

Für die meisten Betriebe im und um das Quartier liegen keine detaillierten Angaben zur Beschäftigung vor. Aufgrund der Unternehmensstruktur und -größe kann davon ausgegangen werden, dass im und um das Quartier ca. 500 Menschen

---

<sup>58</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte für Innenstädte und Zentren, Anpassungsbedarfe in Zeiten von Corona? (BBSR-Online-Publikation 100/2024)

beschäftigt sind.

Für einige größere Betriebe liegen Angaben zur Beschäftigtenzahl vor:

- Der Busbetrieb mobus hatte 2020 165 Beschäftigte, hat aber neben dem Hauptsitz in Strausberg noch zwei kleinere Betriebshöfe in Neuenhagen und Seelow.<sup>59</sup>
- Die Polizeiinspektion Märkisch-Oderland hatte bei ihrem Umzug 200 Beschäftigte am Standort.<sup>60</sup>
- Das Team von EDEKA Friedebold umfasst gut 140 Angestellte an 3 Standorten in Strausberg, darunter das EDEKA-Center im Handelszentrum und der EDEKA-Markt „Am Annatal“ sowie ein kleinerer Standort im Stadtzentrum mit ca. 20 Angestellten.<sup>61</sup>

Zusätzlich zu den Wirtschaftsunternehmen sind die Angebote der soziokulturellen Infrastruktur wichtige Arbeitgeber im Quartier. Über die Anzahl der Beschäftigten in den Bereichen Bildung, Betreuung und bewohnerorientierten Dienstleistungen liegen keine flächendeckenden Daten vor, die folgenden Zahlen können jedoch einen Eindruck über den Umfang der Beschäftigung vermitteln.

So sind in der Grundschule „Am Annatal“ 24 Personen beschäftigt, darunter 18 Lehrkräfte, eine Lehramtskandidatin sowie eine Schulsozialarbeiterin. Das Team der städtischen Kita „Tausendfüßler“ ist mit 20 Personen ähnlich groß.<sup>62</sup>

Hinzu kommen die Beschäftigten im Handwerk sowie bei sozialen Trägern und anderen Anbietern von Betreuungs- und Freizeitangeboten, die nicht direkt im Wohngebiet angesiedelt sind, aber dort arbeiten.

Insgesamt bietet sich ein Bild der Hegermühle als großes Wohngebiet, das für seinen Betrieb und für die Betreuung seiner Bewohnerschaft Arbeitsplätze für eine erhebliche Anzahl von Beschäftigten bietet.

### 10.3 Potential des Quartiers zur Dämpfung des Fachkräftemangels

Seit dem Jahr 2012 prägt der strategische Leitsatz „Fachkräfte bilden, halten und für Brandenburg gewinnen“ die Arbeitspolitik des Landes. Dieser Leitsatz ist in

---

<sup>59</sup> Jahresabschluss mobus Märkisch-Oderland Bus GmbH zum Geschäftsjahr 2020 veröffentlicht im Bundesanzeiger / Google Maps

<sup>60</sup> <https://www.strausberg-live.de/artikel-detail.php?id=66236> „Umzug der Polizeiinspektion“

<sup>61</sup> [https://verbund.edeka/karriere/stellenb%C3%B6rse/stelle-verk%C3%A4uferin-getr%C3%A4nke-m-w-d-edeka-friedebold-strausberg-selbstst%C3%A4ndiger-einzelhandel?id=187897\\_142592&type=j](https://verbund.edeka/karriere/stellenb%C3%B6rse/stelle-verk%C3%A4uferin-getr%C3%A4nke-m-w-d-edeka-friedebold-strausberg-selbstst%C3%A4ndiger-einzelhandel?id=187897_142592&type=j) und <https://www.strausberg-live.de/fotogalerie.php?id=90191>

<sup>62</sup> [https://verbund.edeka/karriere/stellenb%C3%B6rse/stelle-verk%C3%A4uferin-getr%C3%A4nke-m-w-d-edeka-friedebold-strausberg-selbstst%C3%A4ndiger-einzelhandel?id=187897\\_142592&type=j](https://verbund.edeka/karriere/stellenb%C3%B6rse/stelle-verk%C3%A4uferin-getr%C3%A4nke-m-w-d-edeka-friedebold-strausberg-selbstst%C3%A4ndiger-einzelhandel?id=187897_142592&type=j) und <https://www.strausberg-live.de/fotogalerie.php?id=90191>

der Fach- und Arbeitskräftestrategie des Landes in zahlreiche Handlungsfelder und -schwerpunkte gegliedert, die zum Teil auch auf Quartiersebene umgesetzt bzw. unterstützt werden können.

Der Wohnungsbestand der Hegermühle stellt ein Potenzial für die Wohnraumversorgung der von den Strausberger Unternehmen händierend gesuchten Arbeitskräfte dar. Dabei können 2 Wege beschrrieben werden:

- Bei der schrittweisen Erneuerung des Wohnungsbestandes durch die SWG sollte ein Wohnungssegment berücksichtigt werden, das für befristetes Wohnen von Betriebsangehörigen Strausberger Firmen geeignet ist.
- Über Kooperationsverträge zwischen Stadt, strukturbestimmenden Unternehmen und kommunaler Wohnungsbaugesellschaft könnten Vereinbarungen zur bevorzugten Bereitstellung von Wohnraum getroffen werden. Dabei wäre unter anderem zu klären, ob der Arbeitgeber dabei Vertragspartner der Wohnungsunternehmen wird und die Wohnung an die Arbeitnehmer weiter vermietet oder z.B. mit Belegungsrechten und direkten Mietverhältnissen zwischen Arbeitnehmer und Wohnungsunternehmen gearbeitet wird.<sup>63</sup>

Um die vorhandene Wohnbevölkerung, darunter vor allem die Jüngeren, die Ausbildungsplätze suchen, für Arbeit in Strausberg zu interessieren, bietet sich eine Kooperation von sozialen Trägern im Quartier mit Unternehmen bzw. deren Branchenvertretungen an (z.B. Handwerkskammern), um Freizeitangebote zu schaffen und zu unterstützen sowie Interesse an Berufsausbildungen in Strausberg zu wecken.

Durch die Ausstattung des Begegnungszentrums mit kleineren Werkstätten für handwerkliche Tätigkeiten könnten hier Angebote in Kooperation mit den Trägern und lokalen Betrieben entstehen, in denen z.B. (ehemalige) Mitarbeitende der Betriebe die Kinder und Jugendlichen spielerisch an die Tätigkeit in den jeweiligen Betrieben heranführen.

#### Gesellschaftliche Teilhabe stärken durch Ausbildung und Arbeit

Auch wenn durch die ausgewerteten Statistiken keine unmittelbaren Daten zur Arbeitsmarktintegration der Quartiersbevölkerung vorliegen, ist davon auszugehen, dass der hohe Anteil an Transferempfängern, der sich in den Daten zum Lernmittelkostenausgleich widerspiegelt, auch mit einer erhöhten Arbeitslosigkeit einhergeht.

Die vorhandenen Unterstützungsangebote sind räumlich eher gesamtstädtisch oder regional auf das gesamte Gebiet des Kreises Märkisch-Oderland bzw. des

---

<sup>63</sup> Quelle und weiterführende Informationen: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. und RegioKontext GmbH (Hg.), Mitarbeiterwohnen – Der „Kampf um die Köpfe“ geht übers Wohnen, Berlin, 2020

Altkreises Strausberg orientiert und meist nicht unmittelbar im Quartier gelegen. Um Doppelstrukturen zu vermeiden, ist es naheliegend hier eher die Kooperation zwischen den im Quartier tätigen Trägern und den regionalen Angeboten zu stärken und ggf. auf diese Weise gemeinschaftliche Aktivitäten wie Jobbörsen oder Jobmessen gezielt im Quartier zu organisieren, da hier ein größerer Teil der potenziellen Zielgruppe lebt.

#### 10.4 Maßnahmen im Überblick

Maßnahmentabelle Wirtschaft und Beschäftigung<sup>64</sup>

Nr.	Zeitraum	Projektbeschreibung	Zuständigkeit	Geschätzte Kosten in T€
Wi1	Daueraufgabe	Arbeitsmarkt- und wirtschaftsnahe Angebote (Qualifizierung, Beschäftigung, Ausbildungsförderung) u.a. Jobbörse / Jobmarkt	Stadt	15/Jahr
Wi2	mittelfristig	Kooperationsvertrag zwischen lokalen Arbeitgebern und Wohnungsunternehmen zur Schaffung von Wohnangeboten für Arbeitnehmer	Wohnungsunternehmen / lokale Arbeitgeber	-
Wi3	kurzfristig	Kooperationsvertrag zwischen lokalen Arbeitgebern und sozialen Trägern zur wechselseitigen Unterstützung bei der Werbung um Auszubildende und der Schaffung von Freizeitangeboten	Soziale Träger / lokale Arbeitgeber	-
Wi4	kurzfristig	Revitalisierung des Handelscentrums	Handelszentrum	k.A.

<sup>64</sup> Zeitliche Priorisierung: Kurzfristig: bis 2030, Mittelfristig: bis 2035, Langfristig: bis 2040, Geschätzte Kosten in T€: n.N. = noch nicht ermittelt, bzw. noch nicht ermittelbar, k.A. = keine Angabe

## **11 Umsetzungs- und Verstetigungsstrategie**

### **11.1 Städtebaufördergebietskulisse**

Die Städtebaufördergebietskulisse bleibt gegenüber dem Fördergebiet „Soziale Stadt“ aus dem IEK von 2015 unverändert und kann dem Maßnahmenplan entnommen werden.

### **11.2 Begleitung der Gesamtmaßnahme**

In der Begleitung der Gesamtmaßnahmen ist die Hegermühle durch die seit rund 10 Jahren etablierten Prozesse der Gebietsentwicklung grundsätzlich gut aufgestellt. Allerdings haben sich die Rahmenbedingungen seit dem letzten Konzept stark verändert, insbesondere durch den seit 2015 erheblich gestiegenen Integrationsbedarf.

#### **Quartiersmanagement**

Im August 2014 wurde die Stadt Strausberg mit dem Stadtteil Hegermühle in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen (seit 2020 „Sozialer Zusammenhalt - Zusammenleben im Quartier“). Zentrales Element der Programmumsetzung ist das Quartiersmanagement (QM). Das Quartiersmanagement Hegermühle bestand vom Zeitpunkt nach der Fertigstellung des ursprünglichen Integrierten Entwicklungskonzepts Hegermühle im Jahr 2015 bis 2023.

In dieser Zeit koordinierte das QM-Team die Umsetzung geförderter Projekte, unterstützte die Einbindung der Menschen und Akteure im Quartier und arbeitete dabei eng mit der Stadtverwaltung zusammen. Viele Bewohnerinnen und Akteure hatten an der Entwicklung des Integrierten Entwicklungskonzepts (IEK) mitgewirkt und ihre Ideen zur Verbesserung des Stadtteils eingebracht.

Insgesamt hat das Quartiersmanagement in den vergangenen Jahren trotz knapper Ressourcen wesentlich zur Verbesserung der Lebensqualität und des sozialen Miteinanders im Wohngebiet Hegermühle beigetragen, insbesondere durch die Stärkung der Zusammenarbeit zwischen Bewohnerinnen und Bewohnern, Stadtverwaltung, sozialen Einrichtungen und lokalen Vereinen. Diese Vernetzung hat dazu beigetragen, dass Projekte effizient umgesetzt werden konnten und dass die verschiedenen Akteure ihre Ressourcen und Ideen bündeln konnten.

Mit der Kündigung durch den Träger des QM zum Jahreswechsel 2023/24 ruht das QM seitdem. Eine Wiederaufnahme der Tätigkeit ist vorgesehen, sobald eine neue Förderung sowie eine neue Vergabe erfolgt sind. Die vom QM begleiteten Gremien und Instrumente Quartiersrat und Aktionskasse sollen reaktiviert und weiterentwickelt werden.

#### **Aufgaben des Quartiersmanagements**

Zu den Kernaufgaben des Quartiersmanagements gehören:

## 1. Projektentwicklung und -betreuung

- Aktivierung und Einbindung der örtlichen Trägerlandschaft der Gemeinwesenarbeit
- Bündelung, Beratung und Betreuung von Projektideen
- Begleitung und Beratung der Maßnahmenträger bei der Projektumsetzung
- Beratung für das Design des Fördermitteleinsatzes
- Hilfestellung bei der Akquisition von weiteren Mitteln zur Projektumsetzung

## 2. Leitung einer Vor-Ort-Anlaufstelle (Stadtteilbüro)

- Durchführung von festen Sprechstunden für Bürgerinnen und Bürger, Initiativen und Vereine
- Fachliche Anleitung einer möglichen zusätzlichen Betreuungskraft für das Quartiermanagement

## 3. Organisation der Bürgerbeteiligung

- Organisation und Moderation von Bürgerinformationsveranstaltungen
- Organisation und Moderation von Beteiligungsformen (Rundgänge, Werkstätten, Umfragen)
- Unterstützung von Bürgerinitiativen

## 4. Maßnahmen zum Marketing und zur Öffentlichkeitsarbeit

- Initiierung und Unterstützung von Stadtteilstesten, Kunstaktionen und anderen Höhepunkten
- Pressearbeit, Pressegespräche, Beiträge für Fachzeitschriften
- Erstellung von Beiträgen zum Quartier auf den Websites der Stadt und des QM
- Mitwirkung an Info-Veranstaltungen und Ausstellungen
- Erarbeitung von Flyern, Infoblättern u.ä.

## 5. Prozessmoderation

- Organisation und Moderation der Steuerungs- und Arbeitsgremien
- Erfolgskontrolle für das Programm Soziale Stadt
- Organisation und Auswertung regelmäßiger Haushaltsbefragungen (alle 3 – 5 Jahre) zur Evaluierung
- Erstellung eines jährlichen Arbeitsberichtes

## **Lenkungsgruppe zur Begleitung und Evaluierung**

Damit sich die Erfolgskontrolle des Förderprogramms nicht nur auf die wenigen auf Quartiersebene messbaren Indikatoren (wie Anteil Lernmittelkostenausgleich an der Grundschule „Am Annatal“, Anteil ausländischer und/oder migrantischer Menschen) und Bewohnermeinungen aus regelmäßigen Befragungen stützen muss, soll eine Lenkungsgruppe die Programmumsetzung begleiten.

Diese soll für alle Interessierten offen sein und sich quartalsweise bis halbjährlich treffen. Im Rahmen dieses Gremiums sollen alle Aktionen und Projekte der Stadtteilarbeit in der Hegermühle diskutiert und weiterentwickelt werden.

Neben der Evaluierung soll die Lenkungsgruppe als Verstärkung der Werkstätten und Beratungen während der IEK-Fortschreibung auch der gegenseitigen Information und dem Austausch über zukünftige Projekte im Quartier dienen.

Mitglieder sollen z.B. Wohnungsunternehmen, Abteilungen der Verwaltung, Kitas, Grundschule, Träger soziokultureller Projekte im Quartier sowie Mitglieder des Quartiersrates sein.

## **Quartiersrat**

Der Quartiersrat ist ein in der Hegermühle bereits etabliertes Gremium aus Ehren- und Hauptamtlichen, das gemeinsam mit dem Team des Quartiersmanagements und Akteuren aus dem Wohngebiet über Projektideen für die Hegermühle berät. Das Gremium bietet den Mitgliedern die Möglichkeit, sich an der Entwicklung Ihres Wohngebietes aktiv zu beteiligen. Im Quartiersrat wirken neben Bewohnerinnen und Bewohnern auch Mitarbeitende sozialer und kultureller Einrichtungen des Wohngebietes mit. Durch den gemeinsamen Austausch bekommen die Mitglieder Einblicke in Themen und Belange rund um das Wohnviertel Hegermühle und können ihre Erfahrungen mitteilen und ihre Ideen auf direktem Weg einbringen. Der Quartiersrat wird alle zwei Jahre neu gewählt und benannt. Viele Mitglieder des Quartiersrates sind schon seit vielen Jahren dabei und mitunter Gründungsmitglieder. Sie konnten in den vergangenen Jahren bereits wertvolle Impulse für Hegermühle setzen und das Wohngebiet mit Ihren Anregungen bereichern. Durch den Wegfall des QM ist der Quartiersrat derzeit nicht aktiv, soll aber wieder reaktiviert bzw. neu gegründet werden.<sup>65</sup>

## **Mieterbeirat der SWG**

Der Mieterbeirat der SWG im Wohnquartier Hegermühle begleitet seit Mitte 2023 die Arbeit des kommunalen Wohnungsunternehmens im Quartier. Er dient dem kontinuierlichen Erfahrungsaustausch mit den Mieterinnen und Mietern und ist für 5 Jahre gewählt.

---

<sup>65</sup> Quelle: S.T.E.R.N. GmbH: Das Fördergebiet Strausberg Hegermühle, Das Projekt-Puzzle 2023 (Zusammenfassung von QM-Maßnahmen)

## **Aktionskasse / Aktions-/Quartiersfonds**

Mit der Aktionskasse ist die Förderung von kleinen Projekten, Aktionen und Maßnahmen, welche in sich abgeschlossen sind und keine Folgekosten verursachen, möglich. Die Aktionskasse fördert Projekte schnell und sie sind somit einfach umzusetzen; damit soll das Engagement vor Ort gestärkt werden. Finanziert werden Maßnahmen und Projekte, die von den Bewohnerinnen und Bewohnern, Trägern oder anderen Akteuren des Gebietes initiiert und umgesetzt werden. Dabei steht jedem Projekt eine Summe von bis zu 250 Euro zu Verfügung. Die Projekte sollen einen positiven Effekt auf die Quartierentwicklung haben. In den acht Jahren zwischen 2015 und 2023 wurden mit Mitteln der Aktionskasse insgesamt 63 Projekte finanziert und umgesetzt.<sup>66</sup> Zu den zu fördernden Maßnahmen gehören beispielsweise die Unterstützung von Einzel- und Gruppenaktivitäten, Bürgeraktionen wie Straßen- oder Nachbarschaftsfeste, Aktivitäten der Öffentlichkeitsarbeit, Klein- und Laienkunst, Kulturprojekte, Zielgruppen und generationsübergreifende Gemeinwesenarbeit.

Die Projekte müssen den Zielen der Gebietsentwicklung und den kommunalen Fachkonzepten entsprechen. Gefördert werden nicht investive Maßnahmen wie Veranstaltungen, Öffentlichkeitsarbeit, direkte Aktivitäten, kleine Aufträge und erforderliche Sach- und Materialkosten. Der Fördersatz beträgt bis zu 100 % des Projektumfangs. Ein Anspruch auf die Förderung besteht nicht.

## **Stadtteilspaziergänge**

Die Stadtteilspaziergänge haben sich als gutes und niedrighschwelliges Beteiligungsinstrument in verschiedenen Städten als sehr wirksam erwiesen. Beim Spaziergang diskutieren Bürgerinnen und Bürger vor Ort zusammen mit Verantwortlichen (Kommune, Polizei, Wohnungsunternehmen, Quartiersmanagement) sowie mit Vertreterinnen und Vertretern von Gemeinbedarfseinrichtungen wichtige Themen und Probleme des Gebietes. Im Ergebnis konnten in anderen Städten zahlreiche gesammelte Probleme und Aufgaben bereits erledigt werden oder befinden sich in der Abarbeitung.

Das Instrument soll verstetigt werden. Der Stadtteilspaziergang soll einmal im Jahr stattfinden. Themen- bzw. projektbezogen werden Bewohnerinnen und Bewohner bzw. die Nutzer- und Zielgruppen für die Projekte über Versammlungen, Werkstätten und Workshops frühzeitig in die Projektausgestaltungen einbezogen. Zielstellung ist es, die Identifikation durch Transparenz von Entscheidungen zu befördern, Belange der Bewohnerschaft, der örtlichen Akteure und Nutzer kennenzulernen und zu berücksichtigen sowie die Projekte über die Beteiligung zu qualifizieren.

Die Berichterstattung der Lokalpresse über die Spaziergänge kann im Rahmen

---

<sup>66</sup> Quelle: S.T.E.R.N. GmbH: Das Fördergebiet Strausberg Hegermühle, Das Projekt-Puzzle 2023 (Zusammenfassung von QM-Maßnahmen)

der Imagearbeit dazu dienen, regelmäßig aufzuzeigen, welche Qualitäten dort entstanden und geplant sind, was dem Image des Stadtteils zuträglich ist. Durch die Einbindung der Akteure in die Vorbereitung der Spaziergänge wird deren Vernetzung gestärkt.

### **Kinder- und Jugendbeteiligung**

Die im Rahmen der Fortschreibung des Integrierten Entwicklungskonzeptes durchgeführte Kinder- und Jugendbeteiligung in Form der „Stadtteildetektive“ (s. Kap. 0.2) bietet gute Anknüpfungspunkte für eine Verstetigung. Die Beteiligten können auf diese ihre Ideen und Wünsche für die Weiterentwicklung des Quartiers einbringen.

In der Stadt Haldensleben ist es beispielsweise im Rahmen des Quartiersmanagement gelungen, dieses Instrument in einem regelmäßigen Turnus von einigen Jahren zu wiederholen, um stets einer neuen Generation von Grundschulkindern die Beteiligung zu ermöglichen. Im Anschluss an die Durchführung des eigentlichen Projektes finden dort zwei Kinderversammlungen statt, wobei in der ersten sich Stadtverwaltung und -politik die Wünsche und Ideen vor allem anhören und als „Arbeitsaufträge“ mitbekommen. In der zweiten Kinderversammlung wird einige Monaten später ein erstes Zwischenfazit gezogen, welche Maßnahmen schon umgesetzt wurden und welche aus welchen Gründen (ggf. noch) nicht umgesetzt werden konnten.

Dieses Beteiligungsformat zeigt zum einen auf, welche Beteiligungsmöglichkeiten genutzt werden können, um seine eigenen Ziele und Wünsche in die Umsetzung zu bringen und zum anderen auch, welche Hemmnisse welchen Zielen entgegenstehen können. Gleichzeitig dient es auch der frühzeitigen Vandalismusprävention, da auch deutlich wird, dass durch Vandalismus ggf. Gelder für gewünschte Verbesserungen stattdessen in erforderliche Ausbesserungen und Reparaturen fließen müssen.

Anstelle des Stadtteildetektiveformates könnten den Kinderversammlungen auch eigene Stadtteilspaziergänge für Kinder und Jugendliche vorangestellt werden.

## 11.3 Monitoring

### Indikatoren-Set

Im Rahmen des IEK 2015 wurde ein praxisorientiertes Indikatoren-Set entwickelt, das in regelmäßigen Abständen durch Quartiersmanagement und/oder Stadtverwaltung fortgeschrieben werden sollte:

Indikator	Verfügbarkeit 2025
<b>Einwohnerzahl absolut / Veränderung zum Vergleichszeitraum</b>	<b>Quartiersebene (s. Kap. 3)</b>
<b>Altersstruktur</b>	
<b>Anzahl der Einwohner/innen nach Altersgruppen</b>	
<b>Anzahl deutscher und nicht-deutscher Staatsbürger</b>	
natürliche Bevölkerungsbewegung und Saldo	Nur gesamtstädtisch verfügbar
räumliche Bevölkerungsbewegung und Saldo	
Anzahl der Haushalte mit Unterstützungsleistungen nach SGB	
Anzahl der Erwerbslosen	
Haushaltsstruktur	Einmalig im Zensus 2022 erhoben
Wohnungsleerstand	

Von den 10 vorgesehenen Indikatoren waren im Rahmen der Fortschreibung lediglich diejenigen 4 Indikatoren verfügbar, die auch bereits seit mindestens 2006 im Rahmen der städtischen Sozialreports verfügbar waren. Insbesondere Daten nicht-städtischer Institutionen wie Jobcenter sind nicht kleinräumiger als auf gesamtstädtischer Ebene verfügbar. Dies betrifft auch Daten, die nicht unmittelbar erhoben werden, wie die Haushaltsstruktur, die ggf. im Rahmen einer Haushaltgenerierung innerhalb des Melderegisters hergeleitet werden könnte oder Daten, die eine Zuarbeit Dritter erfordern – wie der Wohnungsleerstand, der in Kooperation mit den unterschiedlichen Wohnungseigentümern erhoben werden müsste.

Für die Beschreibung der sozialen Situation im Quartier wurde im Rahmen der Fortschreibung ersatzweise der Anteil der Schülerinnen und Schüler mit Lernmittelkostenausgleich herangezogen, der eng mit anderen Indikatoren korreliert und – aufgrund der daraus resultierenden kommunalen Zahlungsverpflichtungen – regelmäßig im städtischen Sozialreport veröffentlicht wird.

Bezüglich der verfügbaren Indikatoren hat sich gezeigt, dass diese nur bedingt dazu geeignet sind, die Erfolge der Quartiersentwicklung zu messen. So hat sich z.B. die Zahl der Menschen ohne deutsche Staatsangehörigkeit im Quartier von 257 im Jahr 2012 auf 887 im Jahr 2023 erhöht, in Strausberg insgesamt stieg diese Zahl im gleichen Zeitraum von 665 auf 2.270. Somit fiel der Anstieg in der Hegermühle prozentual ähnlich hoch aus wie gesamtstädtisch.

Angesichts der sehr niedrigen Leerstandszahlen und der starken Auswirkungen des zunehmend angespannten Berliner Wohnungsmarktes erscheint es auch nicht zielführend, den Wohnungsleerstand regelmäßig zu erheben und als Indikator für den Erfolg der Quartiersentwicklung heranzuziehen.

Daher wird perspektivisch an dem auch für diese Fortschreibung verwendeten,

ohnehin vorhandenen Indikatorenansatz festgehalten, der jedoch aufgrund der potenziellen externen Einflüsse nicht überinterpretiert werden darf.

Um die herausfordernde Situation des hohen Anteils an Schülerinnen und Schülern mit nicht-deutscher Verkehrssprache an der Grundschule „Am Annatal“ im Blick zu behalten, wird dieser Indikator aus dem Sozialindex des Brandenburgischen Ministeriums für Bildung, Jugend und Sport (MBS) zusätzlich berücksichtigt. Dieser soll alle drei Jahre veröffentlicht werden – zuletzt im Januar 2024.

### **Regelmäßige Haushaltsbefragungen im Rahmen des QM**

Neben dem laufenden indikatoren gestützten Monitoring soll die Weiterentwicklung des Quartiers Hegermühle durch regelmäßige Haushaltsbefragungen (alle 3 – 5 Jahre) begleitet werden, um genaue Kenntnisse zu gewinnen über die Mieterprofile, die Wohnzufriedenheit und die Erwartungen an die zukünftigen Wohnverhältnisse. Die repräsentative standardisierte Befragung der Mieterhaushalte soll dafür die Datengrundlage schaffen.

U.a. wird dabei folgenden Fragekomplexen nachgegangen:

- Wer sind die heutigen Mieter des Quartiers, welche Mieterprofile sind wo in welcher Häufigkeit vertreten?
- Wie wird die bisherige Erneuerung des Wohnungsbestandes durch die Mieter eingeschätzt? Welche Erwartungen an die zukünftigen Wohnverhältnisse bestehen aus Sicht der Mieter?
- Wie werden Wohngebiet und Nachbarschaftsbeziehungen eingeschätzt? Welche Bedeutung haben diese Faktoren für die Wahl des Wohnstandortes aus Sicht der Mieter?
- Wie ist die Zufriedenheit mit dem Wohnen im Quartier? Angaben zur Wohnsituation (Fläche, Anzahl der Räume, Mieten und Mietbelastungen, Bewertung Wohnhaus und Wohnung, Zufriedenheit mit erfolgten Aufwertungen, Verbesserungswünsche für Wohnhaus und Wohnung)
- Bindung an Wohnung und Quartier, Bleibe- bzw. Aus- und Umzugswünsche, speziell Alters- und Einkommensstruktur sowie Motive und Ziele der Umzugswilligen;
- Einschätzungen zum Wohngebiet: Image, Zufriedenheit, Bewertung von Gebietsmerkmalen und Ausstattungen, Prioritäten für die weitere Wohngebietsentwicklung;
- Einschätzungen zu den Nachbarschaftsbeziehungen und Veränderungen durch Fluktuation;
- Angaben zur sozialen Lage aller Personen im Haushalt: Alter und Geschlecht, Migrationshintergrund, Wohndauer (Stadt, Wohngebiet, Wohnung) und Herkunftsort, Qualifikation, Erwerbstätigkeit, Haushaltsnettoeinkommen, Bezug von Transferleistungen, Einschätzung zur wirtschaftlichen Lage.

Befragung und Auswertung erfolgen anonym. Nach Erfahrungen aus anderen Befragungen besteht eine hohe Akzeptanz unter den zu Befragenden, wenn die Fragebögen mit Anschreiben der Stadt und Wohnungsunternehmen direkt von den Vermietern verteilt werden. Die kleinste räumliche Einheit, bei der eine Rückverfolgung der Fragebögen im Rahmen der Auswertung möglich ist, ist ein Hof mit i.d.R. mehreren hundert Haushalten.

## 2. Fortschreibung des Integrierten Entwicklungskonzeptes

Zur Evaluierung der Umsetzung des Integrierten Entwicklungskonzeptes und seiner 1. Fortschreibung soll zum Abschluss der laufenden Förderperiode eine 2. Fortschreibung des Integrierten Entwicklungskonzeptes durchgeführt werden. Darin wird es auch darum gehen, ob die umgesetzten Maßnahmen ohne Förderung verstetigt werden können oder inwieweit ein weiterer dauerhafter Unterstützungsbedarf für das Quartier besteht, der ggf. in einer neuen Förderperiode der Städtebauförderung oder anderen Programme unterstützt werden kann.

Maßnahmentabelle Begleitung der Gesamtmaßnahme<sup>67</sup>

Nr.	Zeitraum	Projektbeschreibung	Zuständigkeit	Geschätzte Kosten in T€
P2	langfristig	2. Fortschreibung IEK	Stadt	100
B1	Daueraufgabe	Programmbegleitende Öffentlichkeitsarbeit u.a. mit dem Schwerpunkt Verbesserung des Images	Stadt	25/Jahr
B2	Daueraufgabe	Bürgerbeteiligung / Veranstaltungen	Stadt	15/Jahr
B3	Daueraufgabe	Beratungs-, Integrations- und Selbsthilfeeangebote	Stadt	40/Jahr
B4	Daueraufgabe	Stadtteilvertretung und Quartiersrat	Stadt	2,5/Jahr
B5	Daueraufgabe	Aktions-/Quartiersfonds	Stadt	2,5/Jahr
B6	Daueraufgabe	Laufende Evaluierung der Programmumsetzung durch Berichte von QM und Stadt und halbjährliche/quartalsweise Lenkungsgruppen	Stadt	(in B7)
B7	Daueraufgabe	Quartiersmanagement und Programmsteuerung	Stadt	200/Jahr
B8	Daueraufgabe	Koordination der vor Ort aktiven Vereine und Träger (inkl. Förderung Bildungsverbund)	Stadt	20/Jahr
B9	Daueraufgabe	Förderung von (Umwelt-)Bildungsangeboten u.a. Aktion "Sauberkeit und Ordnung"	Stadt	2/Jahr
B10	langfristig	Fortlaufende Förderung des Gebietes auch nach Abschluss der laufenden Städtebauförderung ("Sozialer Zusammenhalt")	Stadt	-
B11	Daueraufgabe	Stadtteilspaziergänge (im QM)	Stadt	(in B7)
B12	Daueraufgabe	Lenkungsgruppe (im QM)	Stadt	(in B7)

<sup>67</sup> Zeitliche Priorisierung: Kurzfristig: bis 2030, Mittelfristig: bis 2035, Langfristig: bis 2040, Geschätzte Kosten in T€: n.N. = noch nicht ermittelt, bzw. noch nicht ermittelbar, k.A. = keine Angabe

## 11.4 Gesamtkosten- und Finanzierungsübersicht (GKFÜ)

Insgesamt werden für die Maßnahmen des Integrierten Entwicklungskonzeptes Kosten in Höhe von einmalige Kosten von 210.755.000 Euro sowie laufende Kosten von 337.500 Euro pro Jahr geschätzt. Ein Großteil der einmaligen Kosten entfällt auf die Investitionen der Wohnungsunternehmen in die Aufwertung ihrer Gebäude, die i.d.R. über die Förderprogramme der Wohnraumförderung finanziert werden dürften. Für die den einzelnen Handlungsfelder der Städtebauförderrichtlinie (StBauFR) zugeordneten einmaligen Kosten werden die Kosten insgesamt auf 34.570.000 Euro geschätzt, wobei rund 60 % davon auf das Handlungsfeld Erschließungsanlagen und Freiflächen (B 5) entfallen und rund 38 % auf das Handlungsfeld Baumaßnahmen, Modernisierung und Instandsetzung (B 3).

Nr.	Handlungsfeld StBauFR	Kostenschätzung (T€)	
		einmalig	laufend p.a.
B 1	Vorbereitung der Gesamtmaßnahme und Planungen	315	0,0
B 2	Begleitung der Gesamtmaßnahme	0	322,0
B 3	Baumaßnahmen, Modernisierung und Instandsetzung	13.000	0,0
B 4	Ordnungsmaßnahmen	400	0,0
B 5	Erschließungsanlagen und Freiflächen	20.855	15,5
	<b>Zwischensumme Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung</b>	<b>34.570</b>	<b>337,5</b>
-	Baumaßnahmen, Modernisierung und Instandsetzung außerhalb der Städtebauförderung	189.900	-
	<b>Summe</b>	<b>210.755</b>	<b>337,5</b>

## 11.5 Maßnahmen im Überblick

Im Anhang auf den folgenden Seiten können die einzelnen Maßnahmen samt Prioritäten, zeitlichen Fristigkeiten und Zuständigkeiten einer Maßnahmenliste sowie (soweit verortbar) einem Maßnahmenplan entnommen werden.

## **12. Anhang**

Maßnahmenliste

Maßnahmenplan

Protokoll Stadtteildetektive

Protokoll Auftaktwerkstatt

Protokoll Onlinebeteiligung

Nr. mit Kategorie	Projekttitle /genaue Einzelvorhabensbezeichnung	Handlungsfeld StBauFR	Umsetzungszeitraum	SRB Priorität (1 bis 3)	Kostenschätzung (T€)	Kostenschätzung (T€) laufende Kosten p.a.	Fristigkeit	Zuständigkeit
	<b>Vorbereitung der Gesamtmaßnahme und Planungen</b>	<b>B 1</b>	<b>2025-2040</b>		<b>315</b>	<b>0</b>		
P1	Integriertes Entwicklungskonzept Fortschreibung	B 1	2024-2025	1	75		-	
P2	Integriertes Entwicklungskonzept 2. Fortschreibung	B 1	2035	1	100		langfristig	
P3	Vorbereitende Planungen: Konzept Verkehr und Wege u.a. Konzept "Barrierefreie Hegermühle"	B 1	2025-2027	2	10		kurzfristig	
P4	Vorbereitende Planungen: Konzept Wege und Leitsystem (inkl. Gestaltungskonzept Durchwegung/Verbindungsweg)	B 1	2025-2027	1	15		kurzfristig	
P5	Vorbereitende Planungen: Freiraumgestaltungskonzept inkl. Einbindung der Spielflächen	B 1	2025-2027	2	25		kurzfristig	
P6	Vorbereitende Planungen: Begegnungszentrum bzw. ehem. Kita am Annatal inkl. Einbindung der Spielflächen: Machbarkeitsstudie Anbau/Neubau, Konzept	B 1	2025-2027	1	40		kurzfristig	
P7	Quartiersleitsystem	B 1	2025-2030	3	15		kurzfristig	
P8	Beleuchtungskonzept für das gesamte Quartier	B 1	2025-2030	2	15		kurzfristig	
K1	Forstliches Gutachten zum Gehölzbestand im Quartier und im umliegenden Wald mit Fokus Klimawandelresistenz	B 1	2026-2028	2	20		kurzfristig	
	<b>Begleitung der Gesamtmaßnahme</b>	<b>B 2</b>	<b>2025-2040</b>		<b>0</b>	<b>322</b>		
B1	Programmbegleitende Öffentlichkeitsarbeit u.a. mit dem Schwerpunkt Verbesserung des Images	B 2	2025-2040	1		25	Daueraufgabe	
B2	Bürgerbeteiligung, Feste und Veranstaltungen	B 2	2025-2040	1		15	Daueraufgabe	
B3	Beratungs-, Integrations- und Selbsthilfeangebote	B 2	2025-2040	1		40	Daueraufgabe	
B4	Stadtteilvertretung und Quartiersrat	B 2	2025-2040	1		2,5	Daueraufgabe	
B5	Aktions-/Quartiersfonds	B 2	2025-2040	1		2,5	Daueraufgabe	
B6	Laufende Evaluierung der Programmumsetzung durch Berichte von QM und Stadt und halbjährliche/quartalsweise Lenkungsrounden	B 2	2025-2040	1		-	Daueraufgabe	
B7	Quartiersmanagement und Programmsteuerung	B 2	2025-2040	1		200	Daueraufgabe	
B8	Koordination der vor Ort aktiven Vereine und Träger (inkl. Förderung Bildungsverbund)	B 2	2025-2040	2		20	Daueraufgabe	
B9	Förderung von (Umwelt-)Bildungsangeboten u.a. Aktion "Sauberkeit und Ordnung"	B 2	2025-2040	1		2	Daueraufgabe	

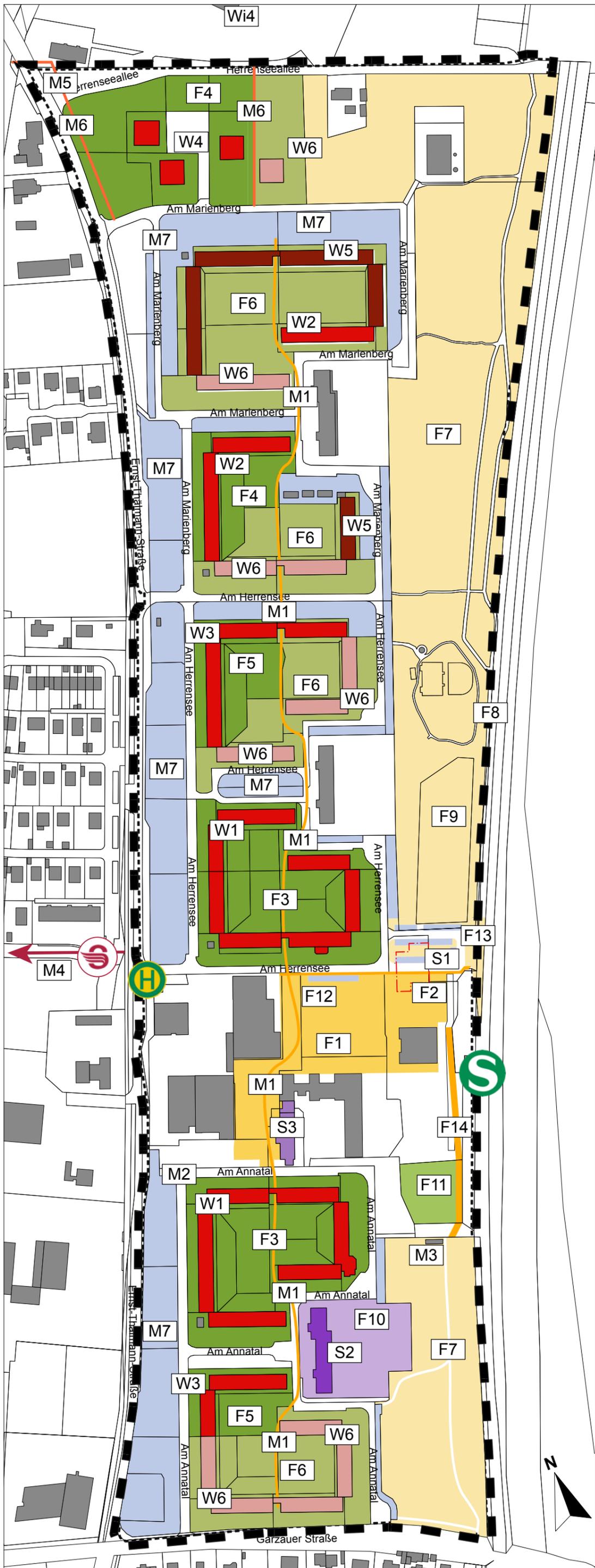
Nr. mit Kategorie	Projekttitle /genaue Einzelvorhabensbezeichnung	Handlungsfeld StBauFR	Umsetzungszeitraum	SRB Priorität (1 bis 3)	Kostenschätzung (T€)	Kostenschätzung (T€) laufende Kosten p.a.	Fristigkeit	Zuständigkeit
B10	Fortlaufende Förderung des Gebietes auch nach Abschluss der laufenden Städtebauförderung ("Sozialer Zusammenhalt")	-	2030-2040	1			langfristig	
B11	Stadtteilspaziergänge (innerhalb des QM)	<b>B 2</b>	2025-2040	2			Daueraufgabe	
B12	Lenkungsgruppe zur Begleitung und Evaluierung (innerhalb des QM)	<b>B 2</b>	2025-2040	2			Daueraufgabe	
Wi1	Arbeitsmarkt- und wirtschaftsnahe Angebote (Qualifizierung, Beschäftigung, Ausbildungsförderung) u.a. Jobbörse / Jobmarkt	<b>B 2</b>	2025-2040	2		15	Daueraufgabe	
Wi2	Kooperationsvertrag zwischen lokalen Arbeitgebern und Wohnungsunternehmen zur Schaffung von Wohnangeboten für Arbeitnehmer	-		2			mittelfristig	
Wi3	Kooperationsvertrag zwischen lokalen Arbeitgebern und sozialen Trägern zur wechselseitigen Unterstützung bei der Werbung um Auszubildende und der Schaffung von Freizeitangeboten	-		2			mittelfristig	
	<b>Baumaßnahmen, Modernisierung und Instandsetzung</b>	<b>B 3</b>	<b>2025-2040</b>		<b>13000</b>	<b>0</b>		
	<b>Baumaßnahmen, Modernisierung und Instandsetzung</b>	nicht StBauFR			<b>189900</b>			
S2/S3	Begegnungszentrum: Ertüchtigung/Sanierung und Ausbau des Bestandsgebäudes oder Ersatzneubau einschließlich Bibliothek einschließlich Büro- und Veranstaltungsräumen und Servicefunktionen	<b>B 3</b>	2027-2030	1	5000		kurzfristig	
W1	Investitionen der SWG in Wohngebäude z.B. - Anpassung Wohnungsgrundrisse - Barrierefreiheit - Energetische Sanierung - Aufzüge	-	2025-2030	1	60500		kurzfristig	SWG
W2	Investitionen der SWG in Wohngebäude z.B. - Anpassung Wohnungsgrundrisse - Barrierefreiheit - Energetische Sanierung - Aufzüge	-	2030-2035	2	19500		mittelfristig	SWG

Nr. mit Kategorie	Projekttitle /genaue Einzelvorhabensbezeichnung	Handlungsfeld StBauFR	Umsetzungszeitraum	SRB Priorität (1 bis 3)	Kostenschätzung (T€)	Kostenschätzung (T€) laufende Kosten p.a.	Fristigkeit	Zuständigkeit
W3	Investitionen der SWG in Wohngebäude z.B. - Anpassung Wohnungsgrundrisse - Barrierefreiheit - Energetische Sanierung - Aufzüge	-	2035-2040	2	23600		langfristig	SWG
W4	Investitionen der SWG in Punkthäuser z.B. - Anpassung Wohnungsgrundrisse - Barrierefreiheit - Energetische Sanierung	-	2030-2035	2	7900		mittelfristig	SWG
W5	Investitionen der WBG Aufbau in Wohngebäude z.B. - Anpassung Wohnungsgrundrisse - Barrierefreiheit - Energetische Sanierung - Aufzüge (Maßnahmen in Anlehnung an SWG-Pläne)	-	2030-2040	2	26700		mittel- bis langfristig	WBG Aufbau
W6	Investitionen anderer Eigentümer in Wohngebäude z.B. - Anpassung Wohnungsgrundrisse - Barrierefreiheit - Energetische Sanierung - Aufzüge (Maßnahmen in Anlehnung an SWG-Pläne)	-	2030-2040	2	51700		mittel- bis langfristig	andere WU
S4	Ambulatorium: Aufstockung und Sanierung mit barrierefreiem Umbau	<b>B 3</b>	2027-2030	2	8000		kurzfristig	SWG
Wi4	Revitalisierung des Handelscentrums	-	2025-2030	2			kurzfristig	Handelszentrum
	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>	<b>B 4</b>	<b>2025-2040</b>		<b>400</b>	<b>0</b>		
S1	Abriss Sporthalle	<b>B 4</b>	2025-2026	1	400		kurzfristig	Stadt
	<b>Erschließungsanlagen und Freiflächen</b>	<b>B 5</b>	<b>2025-2040</b>		<b>20855</b>	<b>15,5</b>		
F1	Weiterentwicklung und funktionale Stärkung des Quartiersplatzes	<b>B 5</b>	2026-2030	1	1000		kurzfristig	Stadt
F2	Entwicklung des S-Bahn-Umfeldes als Eingangssituation zum Stadtteil (inkl. Vorbereich Sporthalle) mit P+R-Platz und Zuwegung S-Bahn	<b>B 5</b>	2026-2028	1	1000		kurzfristig	Stadt
F3	Weiterentwicklung der Freiräume entlang des Hauptfußweges in Bezug auf Freiflächen- und Aufenthaltsqualität (Beleuchtung, Sitzmobiliar, Spielgeräte u.a.) - SWG-Höfe erste Phase	<b>B 5</b>	2025-2030	1	3800		kurzfristig	SWG

Nr. mit Kategorie	Projekttitle /genaue Einzelvorhabensbezeichnung	Handlungsfeld StBauFR	Umsetzungszeitraum	SRB Priorität (1 bis 3)	Kostenschätzung (T€)	Kostenschätzung (T€) laufende Kosten p.a.	Fristigkeit	Zuständigkeit
F4	Weiterentwicklung der Freiräume entlang des Hauptfußweges in Bezug auf Freiflächen- und Aufenthaltsqualität (Beleuchtung, Sitzmobiliar, Spielgeräte u.a.) - SWG-Höfe zweite Phase	B 5	2030-2035	2	4000		mittelfristig	SWG
F5	Weiterentwicklung der Freiräume entlang des Hauptfußweges in Bezug auf Freiflächen- und Aufenthaltsqualität (Beleuchtung, Sitzmobiliar, Spielgeräte u.a.) - SWG-Höfe dritte Phase	B 5	2035-2040	2	600		langfristig	SWG
F6	Weiterentwicklung der Freiräume entlang des Hauptfußweges in Bezug auf Freiflächen- und Aufenthaltsqualität (Beleuchtung, Sitzmobiliar, Spielgeräte u.a.) - Bereiche nicht im SWG-Eigentum	B 5	2025-2040	2	7200		mittel- bis langfristig	andere WU
F7	Erneuerung und Weiterentwicklung Freianlagen Waldrast inkl. Schaffung von Aufenthaltsbereichen und Bewegungsmöglichkeiten	B 5	2025-2030	3	25		kurzfristig	Stadt
F8	Verknüpfung von Wohngebiet und Naturraum Herrensee (mit Machbarkeitsstudie)	B 5	2030-2035	3	20		mittelfristig	Stadt
F9	Erneuerung der Spielplätze im öffentlichen Raum	B 5	2027-2035	2	500		kurz- bis mittelfristig	Stadt
F10	Gestaltung der Außenanlagen des Begegnungszentrums	B 5	2025-2030	1	1000		kurzfristig	Stadt
F11	Nachbarschaftsgarten: Aufwertung und Verstetigung	B 5	2025-2030	2		2,5	kurzfristig	Stadt
F12	Generationenspielplatz in der Quartiersmitte	B 5	2025-2030	2	150		kurzfristig	Stadt
F13	Graffitiwand	B 5	2025-2027	1	20		kurzfristig	Stadt
F14	neue Rad- und Fußwegeverbindung zw. nördlicher und südlicher Waldrast	B 5	2027	1	120		kurzfristig	Stadt
K2	Pflanzaktionen / Baumpatenschaften	B 5	2025-2040	2		13	Daueraufgabe	Stadt / QM
K3	Regenwassermanagement mit Rigolen und Mulden (Maßnahme ist Bestandteil der Maßnahmen F3-6)	B 5	2025-2040	1			Daueraufgabe	WU
K4	Umstellung der Beleuchtung auf LED lt. Beleuchtungskonzept	B 5	2025-2030	1	120		kurzfristig	Stadt / WU
M1	Erneuerung Hauptweg durch das Quartier (Anteil durch Höfe der WU) mit Nebenwegen einschließlich Herstellung Barrierefreiheit	B 5	2025-2040	1	960		kurz- bis langfristig	Stadt / WU

Nr. mit Kategorie	Projekttitle /genaue Einzelvorhabensbezeichnung	Handlungsfeld StBauFR	Umsetzungszeitraum	SRB Priorität (1 bis 3)	Kostenschätzung (T€)	Kostenschätzung (T€) laufende Kosten p.a.	Fristigkeit	Zuständigkeit
M2	Verhinderung von Durchgangsverkehr Garzauer Straße - Am Annatal - Supermärkte - Am Herrensee (Konzept und Umsetzung)	<b>B 5</b>	2030-2035	3	50		mittelfristig	Stadt
M3	Verbesserung Fahrradabstellmöglichkeiten am S-Bahnhof	<b>B 5</b>	2026-2030	1	30		kurzfristig	Stadt
M4	Robustere Gestaltung der Straßenbahnstation "Am Stadtwald"	<b>B 5</b>	2025-2030	1	150		kurzfristig	STE
M5	Prüfung und ggf. Einrichtung weiterer ampelgesicherter Querungen an der Kreuzung Ernst-Thälmann-Straße / Herrenseeallee	<b>B 5</b>	2025-2030	2	50		kurzfristig	Stadt / SWG
M6	Verbesserte Anbindung für Fuß- und Radverkehr Richtung Stadtzentrum / Handelszentrum	<b>B 5</b>	2025-2030	2	60		kurzfristig	Stadt / SWG
M7	Gestaltung und Aufwertung Quartiersparkplätze mit teilweiser Installation/Vorbereitung Ladeinfrastruktur	<b>B 5</b>	2025-2040	3			kurz- bis langfristig	Stadt / WU

gelb unterlegte Felder = nicht verortbare Maßnahme



**Mobilität**

- Aufwertung Hauptwege
- Ergänzung Wegenetz

- Stellplätze

**Wohnen**

- Aufwertung SWG
- Aufwertung WBG Aufbau
- Aufwertung andere

**Freiraum**

- Öffentlicher Freiraum
- Plätze im Zentrum
- Hofbereiche SWG
- Hofbereiche andere WU

**Soziale Infrastruktur**

- Bürgerzentrum Ausbau/Sanierung
- Ambulatorium Aufstockung/Sanierung
- Sanierung Außenbereich

**Weitere Informationen**

- Weitere Gebäude
- Fördergebietsgrenze



Planungsbüro Lopitz, Stadtplanung und -forschung

Wahmstraße 79, 23552 Lübeck

Stadtplanung  
Stadtforschung  
Sozialplanung  
Bürgerbeteiligung  
Klimaschutz  
Wohnungswirtschaftliche  
Beratung

Wahmstraße 79  
23552 Lübeck  
0451 3050 3656  
www.Lopitz.de  
Planung@Lopitz.de

Dipl.-Ing. Stadt- und  
Regionalplanung

Dipl.-Wirtschafts-  
Ingenieurwesen

Sebastian Lopitz

17. Dezember 2024

## Protokoll „Stadtteildetektive“

Um insbesondere die Kinder und Jugendlichen in den Beteiligungsprozess einzubeziehen, wurde das vom Kinder- und Jugendbüro Berlin-Marzahn entwickelte Beteiligungsinstrument der Stadtteildetektive durchgeführt. Ziel des Projektes war, dass die Kinder und Jugendlichen ausgestattet mit Notizheft und Fotoapparat in kleinen Gruppen ihr unmittelbares Wohnumfeld (hier: Hegermühle) erkunden und „Probleme“, „Schätze“ aufspüren sowie Ideen und Vorschläge zur Verbesserung ihres Quartiers einbringen.

Die Ergebnisse der Rundgänge, welche zwischen Anfang und Mitte November stattfanden, wurden dann in Form von selbstgestalteten Plakaten aufbereitet und im Rahmen der Auftaktwerkstatt präsentiert. Teilgenommen haben die Kinder der Kinder- und Jugendbegegnungsstätte Domizil, der Kita Tausendfüßler und die Klassen 4 und 6 der Grundschule „Am Annatal“ im Rahmen des Unterrichtsfachs Gesellschaftswissenschaften bzw. im Rahmen des Sachunterrichts.

Im Folgenden werden zunächst die Ergebnisse einzeln nach Einrichtung (Kita, Domizil, Grundschule) aufgelistet und im Nachgang zusammengefasst nach Anzahl der Nennungen:

- 1. Durchführung „Stadtteildetektive“ durch die Kinder und Jugendlichen von Domizil**
- 2. Durchführung „Stadtteildetektive“ durch die Kinder der Kita Tausendfüßler**
- 3. Durchführung „Stadtteildetektive“ durch die Schülerinnen und Schüler der 4. Klasse**
- 4. und der 6. Klasse der Grundschule am Annatal**

# 1. Durchführung „Stadtteildetektive“ durch die Kinder und Jugendlichen von Domizil

Die Erkundungstour der Stadtteildetektive fand statt am Mittwoch, den 06. November 2024 von 16:00 Uhr bis 17:45 Uhr und am Donnerstag, 07. November 2024 von 15:00 Uhr bis 17:45 Uhr.

An einem zweiten Termin, am Dienstag und Mittwoch, den 19. + 20. November 2024 jeweils von 15 bis 17 Uhr wurden gemeinsam die Ergebnisse der Erkundungstour kreativ aufbereitet, mit Hilfe von Bastelutensilien und den entwickelten Fotos wurden Plakate gestaltet.

Betreut und begleitet wurden die Stadtteildetektive von Karsten Bender (Domizil) und Christian Schirmer (AWO Familienzentrum).



## Was gefällt Dir besonders gut in Deinem Stadtteil/Deinem Wohngebiet?

- viele Spielplätze
- Einkaufsläden
- Straßen- und S-Bahn
- überdachte Plätze zum Treffen
- mein Zuhause
- Domizil
- kurzer Weg zur Schule
- neue Schule,
- schöne, neue Turnhalle
- „Khadija findet die Spielplätze gut“

## Was gefällt Dir nicht so gut in Deinem Stadtteil/Deinem Wohngebiet?

- zu wenige Spielgeräte auf dem Schulhof
- „die Kinder sind hobbylos und bauen deshalb Scheiße!“
- „dass die Kinder keinen Respekt haben“
- „dass die Kinder so viel Müll auf den Boden werfen“
- „mir gefällt nicht, dass die Straßen unsauber sind“

## Was wünschst Du Dir in deinem Stadtteil/Deinem Wohngebiet?

- ein großer Fußballplatz mit Beleuchtung
- „ich wünsche mir einen 24/7 Laden“
- Spieleautomat
- mehr Bänke in Hegermühle
- „wir wollen einen Jugendclub ab 11 Jahre“

- Netz beim Fußballplatz, damit der Ball nicht immer rausfliegt! Ein Zaun neben dem Fußballfeld, damit der Ball nicht rausfliegt
- Netze in den Fußballplätzen
- weniger Bäume!
- einen Spielplatz bei schlechtem Wetter
- moderner wirkende Spielplätze
- ein neuer Spielplatz
- weniger Müll auf/bei den Spielplätzen
- legale Graffitiwand
- „nicht mehr alles vollsprayen, damit Hegermühle nicht so assi aussieht!“
- Snackautomat + Getränkeautomat auf dem Schulhof
- neuer Scooterplatz
- öffentliche Toiletten
- mehr Beleuchtung
- alles was kaputt ist, soll repariert werden
- gratis W-Lan im Kiez
- Dubai-Schokolade in den Läden
- viel mehr Respekt in Strausberg
- „Wählt Brooklyn, damit es nicht mehr so teuer ist...WÄHLT BROKLYN!“



## **2. Durchführung „Stadtteildetektive“ durch die Kinder der Kita Tausendfüßler**

### ***Was gefällt Dir besonders gut in Deinem Stadtteil/Deinem Wohngebiet?***

- unsere zukünftige Schule!
- das Mosaik der ehemaligen Schule!
- medizinische Versorgung
- viele Spielplätze!
- viele Bäume vor den Häusern und den Innenhöfen!
- unsere Kita; Neugestaltung der Außenanlage!
- gepflegte Rabatten und Vorgärten
- verschiedene öffentliche Verkehrsmittel!
- viele verschiedene Einkaufsmöglichkeiten!
- beleuchtete Wanderwege
- Autos müssen langsam fahren!

### ***Was gefällt Dir nicht so gut in Deinem Stadtteil/Deinem Wohngebiet?***

- Hundehaufen!
- leerer Platz (zwischen Schule und Rückseite Supermarkt) (als Spielfläche nutzen, z.B. Hüpfplatten, Großraumschach, Schneckenrennen...)
- Sperrmüll im „Irgendwo“!
- große hässliche Mülltonne! (lieber kleinere Tonnen – bunt gestaltet!)
- beschmierte Wände!

### ***Was wünschst Du Dir in deinem Stadtteil/Deinem Wohngebiet?***

- Raum oder Haus zum Feiern oder für Partys!
- Eisdiele!
- Kino!
- Handelszentrum: Alle Geschäfte sollen wieder genutzt werden!
- Bunte Häuserfassaden!
- Spielplätze für Kleinkinder!
- mehr Sitzgelegenheiten oder Nischen zum Verweilen!

### ***Änderungsvorschläge für die und von der Gruppe Vorschule:***

- mehr Pflanzen in der Kita
- mehr Sportangebote
- Fensterdekoration
- im „grauen“ langen Flur soll Musik laufen
- Kita soll noch größer mit vielen kleinen Räumen sein
- der Fußboden soll geändert werden
- in der Küche: soll eine größere Abfallschüssel sein, Tischdecken
- es soll mehr Kuchen geben
- Garderobe Hort I soll als Spielraum umgestellt werden
- Gepolsterte „goldene“ Stühle für Kinder, besonders in der Gruppe Vorschule
- eine Rutsche für den großen Sportraum soll gekauft werden

- Snoozelraum (Überbau der Krippe) auch für ältere Kinder
- Krippe soll ein „Schlegl“ für die Instrumente bekommen
- Hochebene / ruhige Ecke für Vorschule



Hundehaufen!



Leerer Platz!

Als Spielfläche nutzen z.  
- Hüpfplatten; Großraumscha



Spremmüll im „Jugendwo“!

Beschmutzte Wände!



Große hässliche Mülltonne!

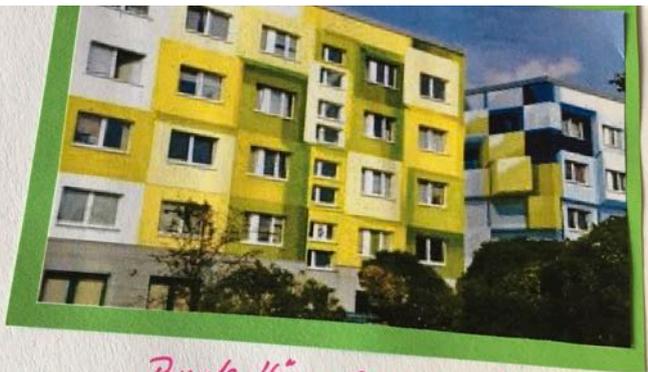


Kleinere Tonnen - bunt gestaltet!

Was wünschst Du Dir in  
Deinem Stadtteil / Deinem Wohngebiet?



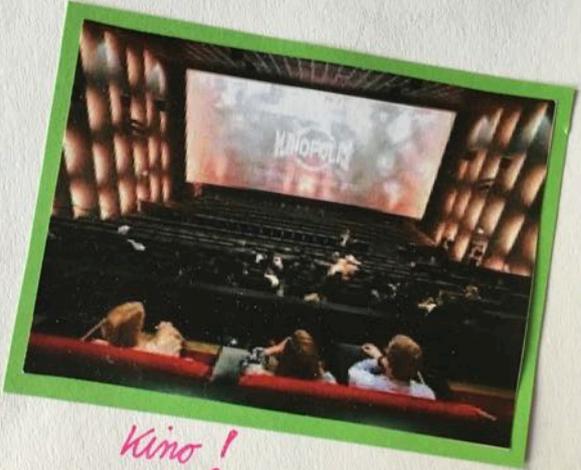
Raum oder Haus  
zum Feiern oder für  
Partys!



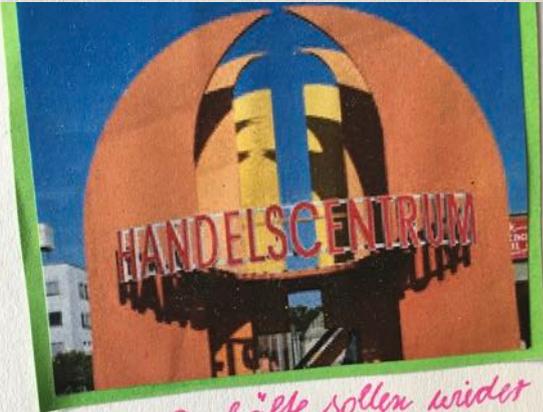
Bunte Häuserfassaden!



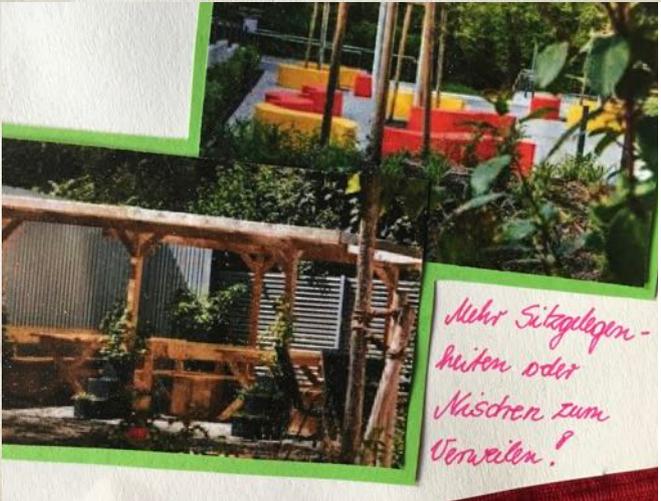
Eisdiele!



Kino!



Alle Geschäfte sollen wieder  
genutzt werden!



Mehr Sitzgelegen-  
heiten oder  
Nischen zum  
Verweilen!



Spielplätze für Kleinkinder!



Leerer Platz!  
Als Spielfläche nutzen z.  
-Hüpfmatten, Großraum-scha

Was gefällt Dir besonders gut in  
Deinem Stadtteil / Deinem Wohngebiet?



Unsere zukünftige Schule!



Das Mosaik der ehemaligen Schule!



Das Mosaik der ehemaligen Schule!



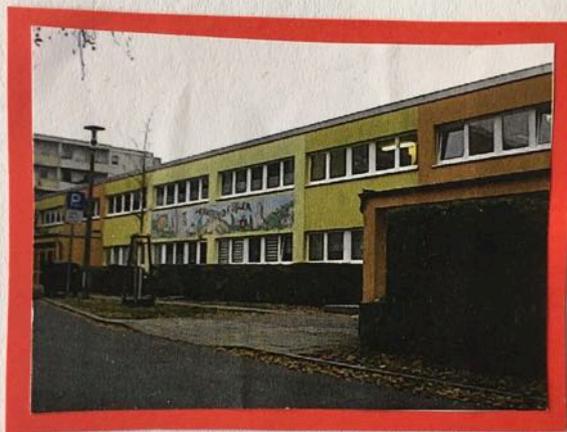
Medizinische Versorgung!



Viele Spielplätze!



Viele Bäume vor den Häusern und  
in den Innenhöfen!



Unsere KiGa;  
Neugestaltung der Außenanlage!



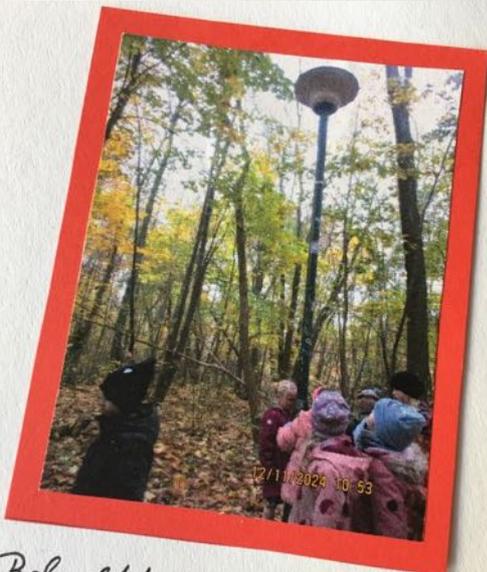
Gepflegte Rabatten und Vorgärten!



Verschiedene  
Öffentliche Verkehrs-  
mittel!



Viele verschiedene Einkaufsmöglichkeiten!



Beleuchtete Wanderwege!



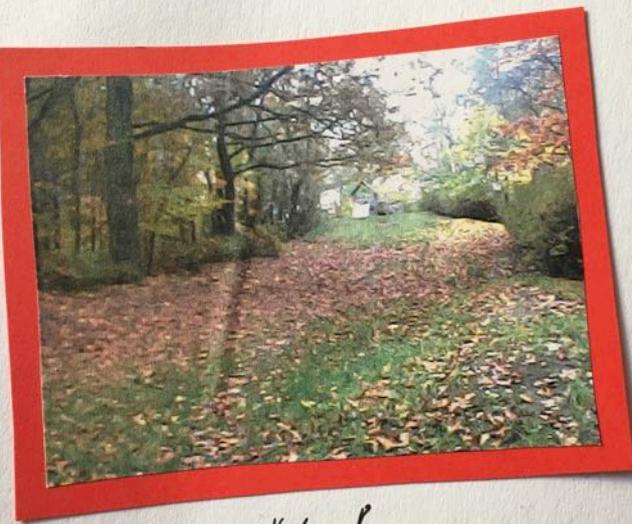
Autos müssen langsam  
fahren!



Das Mosaik der ehemaligen Schule!



Unsere zukünftige Schule!



Viele Spielplätze!

### **3. Durchführung „Stadtteildetektive“ durch die Schülerinnen und Schüler der 4. Klasse**

#### ***Was gefällt Dir besonders gut in Deinem Stadtteil/Deinem Wohngebiet?***

- Kik
- DM
- ThaiBoxen
- Döner
- Schule
- McDonalds
- Handelszentrum
- Wald
- Holzi
- Hort
- Skaterpark
- Fußball
- Verstecke in den Bäumen
- Aldi
- Spielplatz
- Hinterhof im Wohngebiet
- Gärten

#### ***Was gefällt Dir nicht so gut / was ist gefährlich in Deinem Stadtteil/Deinem Wohngebiet?***

- Wald (Munition)
- kein Zaun an den Schienen
- Jet Tankstelle (Betrunkene)
- Skaterpark
- Lidl nicht schön
- Werbung (Aldi)

#### ***Was muss es in Hegermühle geben, damit du auch als Erwachsener gerne hier leben möchtest?***

- schönere Wohnungen
- kein Dreck
- kein Alkohol
- mehr Schulen
- See
- Preissenkungen
- keine Graffitis

#### 4. Durchführung „Stadtteildetektive“ durch die Schülerinnen und Schüler der 6. Klasse

##### ***Was gefällt Dir besonders gut in Deinem Stadtteil/Deinem Wohngebiet?***

- Dass es den Holzi gibt
- Dass es eine neue Sporthalle gibt I
- Dass die Schule so nah dran ist

##### ***Was gefällt Dir nicht so gut in Deinem Stadtteil/Deinem Wohngebiet?***

- Dass die alten Spielplätze nicht renoviert werden (Holzi, Skater)
- Dass so viel Müll auf den Spielplätzen rumliegt
- Dass wir in der Schule keine Bänke haben

##### ***Was wünschst Du Dir in deinem Stadtteil/Deinem Wohngebiet?***

###### Spielplätze

- Mehr Spielplätze III
- Saubere, nicht so dreckige Spielplätze
- Spielplätze reparieren / verbessern I
- Erneuerung des Spielplatzes Am Herensee (rot-gelbe Rutsche) - Spielholzhaus
- Neubau Spielplatz Innenhof Am Annatal / Am Herensee
- Mehr Spielgeräte auf dem Innenhof Am Herensee
- Neue Schaukeln in den Innenhöfen
- Mehr Sitzplätze III
- Holzi verbessern / reparieren
- Mehr Sitzplätze am Holzi

###### Schulhofgestaltung

- Schule bunter gestalten
- Schattenplätze auf dem Schulhof
- Sitzmöbel IIIIIII
- Drehscheibe II
- Spielgeräte IIIII
- Sonnenschirme I
- Größerer Schulhof III
- Fußballplatz – kleine Tore
- Volleyballplatz
- Parkour-Strecke

###### Sportplätze

- 2 Fußballplätze am Holzi
- Fußballplatz am Holzi verbessern I
- Ballfangnetz am Holzi
- Tor am Holzi
- Mehr Mülleimer für den Holzi
- Fußballplatz mit Kunstrasen IIIII
- Größerer Fußballplatz
- Größeren Skaterpark für Kinder I
- Volleyballplatz

###### Schule

- Im Unterricht essen
- Bessere Mensa
- Das die Turnhalle fertig wird
- Kunstraum
- Kabel verlegen
- Süßigkeiten-Automat
- Kiosk
- In der Hofpause zum Einkaufen gehen können

### Gestaltung Wohngebiet

- Mehr (gemütliche) Sitzplätze IIIII
- Mehr Platz auf dem Bahnhof
- Mehr Licht und Laternen III
- Mehr Bäume und Pflanzen I
- Mehr Sitzbänke in der S-Bahn II
- Fahrradständer neben Bänken und Spielplätzen
- Mehr Mülleimer – weniger Müll auf den Plätzen I
- Öffentliche Toiletten I
- Wasserspender
- Verbesserung / Erneuerung der Fußwege II



### Imbiss und Fastfood

- KFC
- Döner-Imbiss II (Döner für 2 Euro)
- Snackautomat III
- Eisladen
- Pizzaladen
- Bäckereien
- Essensautomaten

### Shopping / Einkaufsgelegenheiten

- Primark I
- New Yorker
- TEDI
- Spielzeugladen
- Rossmann
- Mehr Geschäfte
- 1 Euro Laden
- Lego Store
- Gameshop



### Neue Angebote

- Kino IIIIIII
- Schachclub I
- Cheerleading Verein
- Hochsprung Verein
- Spielhalle
- Pokemon Center
- Schwimmhalle I
- Hundepark



## Zusammenfassung Stadtteildetektive (inkl. Anzahl der Nennungen)

### Was gefällt Dir besonders gut in Deinem Stadtteil/Deinem Wohngebiet?

- **viele verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Einkaufsläden** (Kik, DM, Aldi, Handelszentrum) (6)
- **Grün- und Freiraumgestaltung** (Wald, Gärten, Verstecke in den Bäumen, Hinterhof im Wohngebiet, gepflegte Rabatten und Vorgärten, viele Bäume vor den Häusern und den Innenhöfen!) (6)
- **Bildungs-, Betreuungs- und Freizeitangebote** (unsere zukünftige Schule, neue Schule, Schule, Hort, „unsere Kita; Neugestaltung der Außenanlage!“, Domizil) (6)
- **Spiel- und Sportmöglichkeiten** (dass es den Holzi gibt, Holzi, ThaiBoxen, Skaterpark, Fußball) (5)
- dass es eine neue Sporthalle gibt, schöne, neue Turnhalle (3)
- Spielplatz, viele Spielplätze, „Khadija findet die Spielplätze gut“ (3)
- dass die Schule so nah dran ist, kurzer Weg zur Schule (2)
- verschiedene öffentliche Verkehrsmittel (Straßen- und S-Bahn) (2)
- gastronomische Angebote (Döner, McDonalds) (2)
- das Mosaik der ehemaligen Schule!
- medizinische Versorgung
- beleuchtete Wanderwege
- Autos müssen langsam fahren!
- überdachte Plätze zum Treffen
- mein Zuhause

### Was gefällt Dir nicht so gut in Deinem Stadtteil/Deinem Wohngebiet?

- **mangelnde Sauberkeit** („dass die Kinder so viel Müll auf den Boden werfen“, Hundehaufen! Sperrmüll im „Irgendwo“, beschmierte Wände! dass so viel Müll auf den Spielplätzen rumliegt, „mir gefällt nicht, dass die Straßen unsauber sind“) (6)
- **zu wenige bzw. veraltete Spielgeräte** (zu wenige Spielgeräte auf dem Schulhof, dass die alten Spielplätze nicht renoviert werden (Holzi, Skater, Skaterpark) (4)
- **Freiraum- und Platzgestaltung** (leerer Platz (zwischen Schule und Rückseite Supermarkt) (als Spielfläche nutzen, z.B. Hüpfplatten, Großraumschach, Schneckenrennen...), große hässliche Mülltonne! (lieber kleinere Tonnen – bunt gestaltet!), dass wir in der Schule keine Bänke haben) (3)
- **angstmachende Aspekte** (Wald (Munition), kein Zaun an den Schienen, Jet Tankstelle (Betrunke)) (3)
- **Verhaltensaspekte** („die Kinder sind hobbylos und bauen deshalb scheiße!“, „dass die Kinder keinen Respekt haben“) (2)
- **Supermärkte** (Lidl nicht schön, Werbung (Aldi)) (2)

### Was wünschst Du Dir in deinem Stadtteil/Deinem Wohngebiet?

- **mehr Sitzgelegenheiten** (mehr Bänke in Hegermühle, mehr Sitzgelegenheiten oder Nischen zum Verweilen, mehr Sitzplätze bei den Spielplätzen III, Sitzmöbel auf dem Schulhof IIIIIII, mehr (gemütliche) Sitzplätze IIIII, mehr Sitzbänke an der S-Bahn II, mehr Sitzplätze am Holzi) (25)

- **veränderte Schulhofgestaltung** (Schule bunter gestalten, Schattenplätze auf dem Schulhof, Drehscheibe II, Spielgeräte IIIII, Sonnenschirme I, größerer Schulhof III, Fußballplatz – kleine Tore, Volleyballplatz, Parkour-Strecke) (20)
- **Imbiss und Fastfood-Angebote** (KFC, Döner-Imbiss II (Döner für 2 Euro), Snackautomat III, Eisladen, Pizzaladen, Bäckereien, Essensautomaten, Snackautomat + Getränkeautomat auf dem Schulhof, Süßigkeiten-Automat, Kiosk auf dem Schulgelände, Eisdielen) (17)
- **Fußballplatz am Holzi verbessern bzw. neuer Fußballplatz** (ein großer Fußballplatz mit Beleuchtung, Netz beim Fußballplatz, damit der Ball nicht immer rausfliegt, ein Zaun neben dem Fußballfeld, damit der Ball nicht rausfliegt, Netze an den Fußballplätzen, 2 Fußballplätze am Holzi, Fußballplatz am Holzi verbessern I, Ballfangnetz am Holzi, Tor am Holzi, Fußballplatz mit Kunstrasen IIIII, größerer Fußballplatz (16)
- **mehr/neue/modernisierte/gepflegte Spielplätze** (moderner wirkende Spielplätze, neuer Spielplatz, Spielplätze für Kleinkinder, mehr Spielplätze III, Spielplätze reparieren / verbessern I, Erneuerung des Spielplatzes Am Herrensee (rot-gelbe Rutsche) – Spielholzhaus, Neubau Spielplatz Innenhof Am Annatal / Am Herrensee, mehr Spielgeräte auf dem Innenhof Am Herrensee, neue Schaukeln in den Innenhöfen, ein Spielplatz bei schlechtem Wetter, saubere, nicht so dreckige Spielplätze, Holzi verbessern / reparieren) (16)
- **weitere Einkaufsmöglichkeiten** (Handelszentrum: Alle Geschäfte sollen wieder genutzt werden, Primark I, New Yorker, TEDI, Spielzeugladen, Rossmann, mehr Geschäfte, 1 Euro Laden, Lego Store, Gameshop, „ich wünsche mir einen 24/7 Laden“, Dubai-Schokolade in den Läden) (13)
- **neue Freizeit- und Sportangebote** (Schachclub I, Cheerleading Verein, Hochsprung Verein, Spielhalle, Spieleautomat, Pokemon Center, Schwimmhalle I, Hundepark, „wir wollen einen Jugendclub ab 11 Jahre“) (11)
- **Kino** (Kino, Kino IIIIIII) (9)
- **mehr Sauberkeit, Mülleimer, keine Graffiti, lieber legale Graffitiwand** (weniger Müll auf/bei den Spielplätzen, „nicht mehr alles vollsprayen, damit Hegermühle nicht so aussieht!“, kein Dreck, keine Graffiti, mehr Mülleimer für den Holzi, mehr Mülleimer – weniger Müll auf den Plätzen I, alles, was kaputt ist, soll repariert werden, legale Graffitiwand) (9)
- **Aspekte der Freiraumgestaltung** (mehr Platz auf dem Bahnhof, mehr Bäume und Pflanzen I, Fahrradständer neben Bänken und Spielplätzen, Wasserspender, Verbesserung / Erneuerung der Fußwege II, gratis W-Lan) (9)
- **Schule** (im Unterricht essen, bessere Mensa, dass die Turnhalle fertig wird, Kunstraum, Kabel verlegen, in der Hofpause zum Einkaufen gehen können) (6)
- **mehr Beleuchtung** (Mehr Licht und Laternen III, mehr Beleuchtung) (5)
- **bauliche Aspekte** (Raum oder Haus zum Feiern oder für Partys, bunte Häuserfassaden, schönere Wohnungen, mehr Schulen) (4)
- **Sportplätze** (größeren Skaterpark für Kinder I, Volleyballplatz, neuer Scooterplatz) (4)
- **öffentliche Toiletten** (öffentliche Toiletten, öffentliche Toiletten I) (3)
- **Verhaltensaspekte** (viel mehr Respekt in Strausberg, „Wählt Brooklyn, damit es nicht mehr so teuer ist...WÄHLT BROKLYN!“, kein Alkohol im öffentl. Raum) (3)



Stadtplanung  
Stadtforschung  
Sozialplanung  
Bürgerbeteiligung  
Klimaschutz  
Wohnungswirtschaftliche  
Beratung

Planungsbüro Lopitz, Stadtplanung und -forschung

Wahmstraße 79, 23552 Lübeck

Wahmstraße 79  
23552 Lübeck  
0451 3050 3656  
www.Lopitz.de  
Planung@Lopitz.de

Dipl.-Ing. Stadt- und  
Regionalplanung

Dipl.-Wirtschafts-  
Ingenieurwesen

Sebastian Lopitz

22. Januar 2025

## Protokoll

### **Auftaktwerkstatt im Rahmen des Integrierten Entwicklungskonzepts für das Wohngebiet Hegermühle (IEK) in der Grundschule „Am Annatal“ am 04.12.24, von 17:30 Uhr bis 19:30 Uhr**

Anzahl der Teilnehmenden: ca. 90

#### Ablauf

1. Begrüßung und Lied „Schneeflöckchen, Weißröckchen“
2. Inhalt des Integrierten Entwicklungskonzeptes (IEK), Verfahren und Zeitplanung
3. Übersicht Beteiligungsprozess
4. Blick der Kinder: Stadtteildetektive
5. Stärken und Schwächen / erste Erkenntnisse als Fotospaziergang
6. Beteiligung: Thematische Gruppenarbeit, Bewertung der Vorschläge und Plenum
7. Zusammenfassung, Ausblick und Ausklang
8. Ergebnisse (in Stichpunkten)

### 1. Begrüßung und Lied „Schneeflöckchen, Weißröckchen“

Zu Beginn der Auftaktwerkstatt stimmte Herr Dr. Hunger gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern das Lied „Schneeflöckchen, Weißröckchen“ an. Zuvor hatte im Schulgebäude der Hegermühle Wichtelmarkt stattgefunden. Zusammen mit Herrn Czychi, dem Beigeordneten der Fachbereichsleitung der Stadtverwaltung und Fachbereichsleiter Technische Dienste der Stadtverwaltung, begrüßte Herr Dr. Hunger die Teilnehmenden und insbesondere die Schülerinnen und Schüler der Grundschule am Annatal.

### 2. Inhalt des Integrierten Entwicklungskonzeptes (IEK), Verfahren und Zeitplanung

Zunächst stellte Herr Lopitz die vorgesehenen Inhalte des Entwicklungskonzeptes inklusive des Zeitplans vor. Im Kern geht es beim IEK um eine konsistente Gesamtstrategie für die Entwicklung der Hegermühle in den nächsten Jahren (i.d.R. 15 Jahre) inkl. Handlungsprioritäten, Maßnahmenpakete, Umsetzungsinstrumente und Evaluationsverfahren. Dabei spielt besonders die Förderfähigkeit im Sinne der Städtebauförderung eine Rolle, also die bauliche Lösung städtebaulicher Missstände.

### 3. Übersicht Beteiligungsprozess

Die Konzeptentwicklung erfolgt auf Grundlage einer breiten Beteiligung der Öffentlichkeit und der fachlichen Akteure. Die Termine hierfür stehen weitestgehend schon fest bzw. haben bereits stattgefunden.

#### **Projektbegleitende Steuerungsgruppe:**

27.11.2024	09:30 – 12:30 Uhr	Netzwerktreffen / Steuerungsgruppe Bildung + Soziales
04.12.2024	10:00 – 13:00 Uhr	Steuerungsgruppe Wohnen
13.01.2025	10:00 – 13:00 Uhr	Steuerungsgruppe Freiraum, Klima und Verkehr

#### **Beteiligungswerkstätten:**

04.12.2024	17:00 – 20:00 Uhr	Auftaktveranstaltung
<i>noch offen</i>	<i>noch offen</i>	Abschlussveranstaltung (vgl. 10.05.2025)

### 4. Blick der Kinder: Stadtteildetektive

Im Vorfeld der Auftaktwerkstatt (Anfang November `24) wurde u.a. in den Klassen 4 und 6 der Grundschule am Annatal das Kinder- und Jugendbeteiligungsformat der Stadtteildetektive durchgeführt. Hierfür begaben sich die Kinder und Jugendlichen auf einen Rundgang durchs Quartier und machten Fotos. Die Ergebnisse dieser Rundgänge stellten die Schülerinnen und Schüler der Klasse 6 selbst vor. Dabei ging es um schöne und nicht so schöne Ecken (Stärken und Schwächen) sowie Wünsche, die die Kinder und Jugendlichen für das Quartier haben.

Danach gab Frau Meier einen kurzen Überblick über die weiteren Ergebnisse und Leitideen aus der Kinder- und Jugendbeteiligung. (siehe Präsentation Auftaktwerkstatt bzw. „Protokoll Stadtteildetektive“). Bei den Rundgängen der Stadtteildetektive nahmen die Kinder der Kinder- und

Jugendbegegnungsstätte Domizil, der Kita Tausendfüßler und die Klassen 4 und 6 der Grundschule "Am Annatal" im Rahmen des Unterrichtsfachs Gesellschaftswissenschaften bzw. im Rahmen des Sachunterrichts teil.

#### 5. Stärken und Schwächen / erste Erkenntnisse als Fotospaziergang

Herr Dr. Hunger stellte erste Erkenntnisse aus der Beteiligung, Ortsbegehung und Analyse anhand eines Fotospaziergangs durch das Quartier vor. Dabei standen die Themen Wohnen, Wege, Spielplätze, Plätze, Schule, öffentlicher Raum und Ausstattung des Quartiers (Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Einrichtungen) im Vordergrund. Vorab fragte er in einer offenen Runde nach den Stärken und Schwächen des Wohngebiets Hegermühle. Folgende Wortmeldungen, Anmerkungen und Bedenken wurden geäußert:

Es kam die Frage auf, warum die Planerinnen und Planer, die für das **Handelszentrum** zuständig sind, nicht im Rahmen der Konzeptentwicklung beteiligt werden. Da der Fokus des Konzepts auf dem Wohngebiet Hegermühle liegt, ist das Thema Handelszentrum nicht Teil der Betrachtung. Zugunsten einer integrierten und langfristigen Planung ist die inhaltliche Einbindung der Planungsverantwortlichen jedoch wünschenswert. Der Hinweis wird aufgenommen (Herr Czychi).

Bedauert wird, dass das ursprünglich geplante **Stadtteilzentrum / Bürgerhaus** aufgrund der Mehrkosten im Zuge des Grundschulneubaus nicht realisiert wurde. Gewünscht wird ein Bürgerhaus weiterhin. Vor allem die Kinder des Quartiers würden stark davon profitieren. Zudem gibt es noch geeignete Planungsgrundlagen und -materialien aus der ursprünglichen Planung.

Ausgehend vom öffentlichen **Negativ-Image** der **Hegermühle**, das sich u.a. aus der Mischung von sozialem Wohnungsbau und hohem Migrationsanteil speist, sollten die positiven Eigenschaften des Wohngebiets stärker herausgearbeitet und etwas für ein positiveres Image getan werden. Hier sind alle inklusive Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft und Bewohnerschaft gefragt.

Es kommt die Frage auf, was auf der **Fläche vor der Schule**, die ursprünglich als **Quartiersplatz** geplant war, passieren soll. Derzeit gibt es kaum Platz für freies Spiel der Kinder. Auch der **Spielplatz in der Nähe der S-Bahn-Station Hegermühle** wirkt unfertig und versinkt gen Ende im Morast. Es wird der Wunsch geäußert, diesen zu Ende zu bauen.

Insgesamt wird anerkannt, dass die Kinder viele offensichtliche Stärken, Schwächen und Wünsche angesprochen haben, die sich auch mit denen der Erwachsenen decken. Es wird begrüßt, dass schon mehrere Beteiligungsformate durchgeführt wurden. Allgemein sollte **stärker** über (Beteiligungs-)möglichkeiten und städtische Vorhaben im Quartier **informiert** und zu diesen auch umfassender **kommuniziert** werden. Es gilt **an vorhandenen Ideen und Plänen dranzubleiben**, auch wenn einzelne Projekte zeitweise brachliegen oder verschwinden.

#### 6. Beteiligung: Thematische Gruppenarbeit, Bewertung der Vorschläge und Plenum

Im Rahmen der Gruppenarbeitsphase bildeten die Teilnehmenden vier Arbeitsgruppen zu folgenden Themenbereichen:

- Soziale Infrastruktur und Integration, Image
- Klimawandel und energetische Ertüchtigung, Natur, Umwelt und Freiraumstruktur
- Mobilität

- Wohnen und Wohnverhältnisse

Die Ideen wurden auf Kärtchen notiert und anschließend an der jeweiligen Moderationstafel befestigt. Nach etwa 45 Minuten wurde die Gruppenarbeit beendet. Während dieser Zeit konnte die Arbeitsgruppe gewechselt werden. Anschließend wurden die gesammelten Ideen durch jeweils einen Vertreter / eine Vertreterin der jeweiligen Arbeitsgruppe im Plenum präsentiert und gemeinsam diskutiert.

### 7. Zusammenfassung, Ausblick und Ausklang

Nach dem Abschluss der Arbeitsgruppen- und Plenumsphase fassten Herr Dr. Hunger, Herr Lopitz und Herr Czychi ihre Eindrücke zur Auftaktwerkstatt zusammen und bedankten sich für die großartige Mitarbeit. Es folgte ein **Ausblick** auf die nächsten Schritte:

Nach wie vor können die Bürgerinnen und Bürger ihre Ideen auf [www.plane-mit.de/strausberg](http://www.plane-mit.de/strausberg) einbringen und auf einer Karte verorten. Zudem werden im Nachgang der Veranstaltung die Präsentation und das Protokoll auf [www.plane-mit.de/strausberg](http://www.plane-mit.de/strausberg) zu finden sein.

Die nächste und letzte Veranstaltung wird die **Abschlussveranstaltung** sein. Diese soll voraussichtlich **am Tag der Städtebauförderung am 10. Mai 2025** im Rahmen einer offenen Präsentation im öffentlichen Raum stattfinden. Näheres wird über die üblichen Verteiler der Stadt, Lokalmedien und auf [www.plane-mit.de/strausberg](http://www.plane-mit.de/strausberg) rechtzeitig bekannt gegeben.

Zum Schluss hatten die Teilnehmenden die Gelegenheit die im Rahmen der Auftaktwerkstatt gesammelten Ideen mittels sechs Klebepunkten zu bewerten. Diese konnten je nach persönlicher Priorisierung auf mehrere Kärtchen oder nur auf eine geklebt werden. Durch die Bewertung der Ideen ergibt sich ein erstes Stimmungsbild, welche Ideen besonders nachgefragt sein können. Die Veranstaltung endete mit einem offenen Ausklang.

### 8. Ergebnisse (in Stichpunkten)

Nachfolgend sind die Ideen, die im Rahmen der Auftaktwerkstatt eingebracht und diskutiert wurden, nach Themenbereich und Anzahl der vergebenen Punkte zusammengefasst und sortiert.

#### Soziales + Integration:



- Bürgerhaus! -> Gesamt „Fördercampus“, **Renovierung „Bürgerhaus“ oder Neubau** (20)
- Vereine brauchen **verlässliche Mittel** (keine befristeten Personalstellen, bestehendes erhalten und ausbauen bei Bedarf), **Personalstellen** erhalten und erweitern, nicht verschieben, Gelder für soziale Gruppenarbeit (12)
- kind- und bedarfsgerechte sowie nutzerfreundliche **Gestaltung des Schul- und Horthofes** (+ durch Beteiligung), Nutzung Grünfläche als Schul- + Horthof (9)
- **mehr städtisches/politisches Interesse + Engagement** an Integration und allgemein, mehr Beteiligung wagen und diese auch leben, Gremium bilden (8)
- **Barrierefreier Raum** zum Treffen mit „Imbiss/Kaffee-Angebot“, aber ohne Konsum-Zwang Treffpunkte für Senioren, Seniorencafé (ehrenamtlich organisiert?) (8)

- **flexibel nutzbare Mehrzweckräume** für soziale Projekte, die niedrigschwellig zugänglich sind und für Anwohner (Feiern, Sport- oder Interessengruppen) (3)
- Nutzung Aula Grundschule als Kinosaal (2)
- Spielplätze „verschönern“ (2)
- Angebote sammeln + bewerben (alle Altersgruppen), Was gibt es schon? (für Senioren, Kinder, Jugendliche, Familien) Gesamtübersicht mit Ansprechpartner (1)
- Müllentsorgung für den Nachbarschaftsgarten, öffentliche Toilette (1)
- bessere Ausstattung des Jugendclubs (1)
- Beteiligung des Schulträgers an Stammtischen dieser Art
- Sporthallennutzung optimieren
- Tauschbörse
- Graffiti-Wand (Rückseite Edeka)

## Grün- und Freiraum:



- **Beleuchtung** der Innenhöfe, insbesondere Am Annatal, Marienberg und am Vorplatz des S-Bahnhofes (hinter der Turnhalle), allg. mehr Licht/Beleuchtung im Quartier (15)
- **Treffpunkte** für Jugendliche, Begegnungsorte (7)
- **Sportgeräte** aus Metall, **Spielgeräte** für Kinder (Nutzung des eigenen Körpergewichts), für Jung+Alt in der „Waldrast“ und für Kinder unter 3 Jahren (6)
- **Aufwertung Innenhöfe** (Spielgeräte, Begegnungsräume), **Mehrgenerationenpark**, **Quartiersplatz** mit Parkanlage mit Bänken und Spielgeräten (jederzeit zugänglich), weitere Sitzgelegenheiten im Wohngebiet + entlang d. Waldrast (4)
- **Sauberkeit**: mehr **Mülleimer**, **Müllcontainer** (abschließbar und äußerlich netter verkleidet), bessere **Pflege** der zwei Hauptwaldwege (früher geschah das wöchentlich), **legale Graffiti-Wand** von der S-Bahn aus einsehbar (4)
- **Springbrunnen/Trinkbrunnen** auf dem Platz vorm Ambulatorium (Zusatz: Kinder werden bei DM weggeschickt, wenn sie dort Wasser trinken wollen (Kostenlos-Wasserspender im DM) (3)

## Mobilität:



- bessere Beleuchtung (z.B. Zugang am Bahnhof) (7)
- sichtbare Schautafel (Info für alle) (6)
- Mülleimer, Bänke, Boxen für Rollatoren (4)
- Elektrische Rollstühle, Unterstellmöglichkeiten (3)
- Firmenfahrzeuge nicht im Wohngebiet (3)

- Grünflächen zur Ernst-Thälmann-Straße (Lärmschutz) (3)
- Parkplätze für E-Fahrzeuge (1)

## Wohnen:



- Gemeinschaft – Bürgersaal (10)
- Barrierefreiheit Gebäude (ältere Bürger beachten), barrierefreies Wohnen (3)
- Multifunktionsraum, Mietflächen / Räume für private Anliegen (2)
- Grillplatz (1)
- Fahrradboxen, Fahrradstellplätze (1)
- Wohnungen isolieren
- Müllplätze (überdacht)
- Paketstation / Paketfächer (Post schließt wahrscheinlich)



Stadtplanung  
Stadtforschung  
Sozialplanung  
Bürgerbeteiligung  
Klimaschutz  
Wohnungswirtschaftliche  
Beratung

Planungsbüro Lopitz, Stadtplanung und -forschung

Wahmstraße 79, 23552 Lübeck

Wahmstraße 79  
23552 Lübeck  
0451 3050 3656  
www.Lopitz.de  
Planung@Lopitz.de

Dipl.-Ing. Stadt- und  
Regionalplanung 08. März 2025  
Dipl.-Wirtschafts-  
Ingenieurwesen  
Sebastian Lopitz

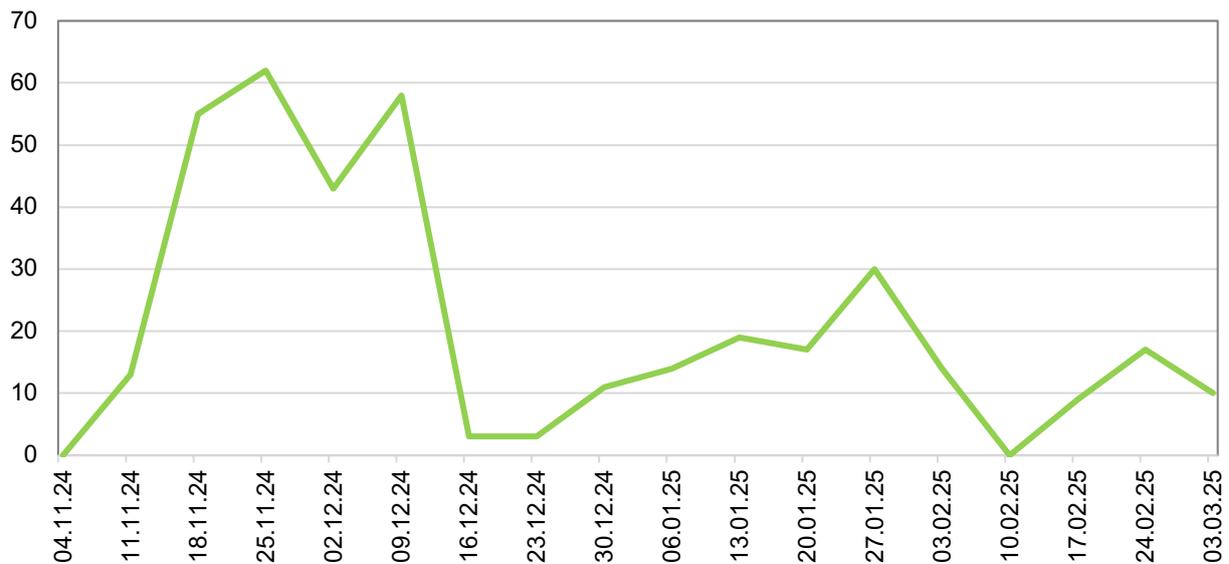
## Protokoll Onlinebeteiligung

Für die Beteiligung zur Fortschreibung des Integrierten Entwicklungskonzeptes für die Hegermühle wurde eine Projektseite auf dem Beteiligungsportal des Planungsbüro Lopitz eingerichtet: [www.plane-mit.de/strausberg](http://www.plane-mit.de/strausberg) .

Auf dieser Seite wurde zum einen über die jeweiligen Beteiligungsformate als Präsenzveranstaltung und das Verfahren als Ganzes informiert und zum anderen die Möglichkeit angeboten, sich mit Wünschen und Ideen zur Quartiersentwicklung aktiv in die Erarbeitung einzubringen.

## Statistik

Die Seite wurde bis zum 08.03.2025 insgesamt 378 mal aufgerufen, wobei ein Großteil (60 %) der Aufrufe auf den Zeitraum vom 11.11.2024 bis zum 15.12.2024, also den Zeitraum um die Auftaktwerkstatt am 04.12.2024 entfiel. In diesem Zeitraum wurde die Pressemitteilung zur anstehenden Fortschreibung mit Ankündigung der Auftaktwerkstatt und Nennung der Beteiligungswebsite veröffentlicht und von verschiedenen lokalen Medien aufgegriffen.



### Vorschläge aus der Onlinebeteiligung

Die Beteiligungswebsite wurde offenbar vor allem genutzt, um sich detaillierter über das Verfahren und die Beteiligungstermine zu informieren. Es wurden nur wenige Vorschläge und eigene Ideen zur Quartiersentwicklung formuliert:

- **Mülleimer:** Zwischen dem S Bahnhof Hegermühle und der Wohnbebauung Am Annatal sowie auf dem Platz Am Annatal liegt immer sehr viel Müll. Leider lassen sich aber kaum Mülleimer finden, in diese der Müll entsorgt werden kann. Es wäre schön, wenn einige neue Mülleimer im Stadtteil aufgestellt würden.
- **Sitzplätze:** Es wäre schön wieder mehr Sitzplätze auf dem Bahnsteig zu haben, besonders für ältere Leute kann es schnell anstrengend werden so lang zu stehen.
- Alte Turnhalle für Jugend Disco oder Feierliche Anlässe nutzen
- Schulgarten
- Kompostanlage für die Bewohner
- Selbstbau Spielplatz statt zu erneuern (Bolzplatz)