

1. Potentialanalyse des Quartiersmanagement-Gebietes Boxhagener Platz

1.1 Wohnen und Wohnumfeld

Merkmale	Stärken	Schwächen
Erscheinungsbild der Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> • Überwiegend geschlossene Gründerzeitbebauung • Steigerung der Wohnqualität durch die Modernisierung von Wohngebäuden sowie wohnwertsteigernden Fassaden- und Hofgestaltungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Gebäude mit augenfälligem Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf • Verwahrlosungstendenzen bei restitutionsbefangener Gebäude und durch Wohnungsleerstand im unsanierten Bestand • Verwahrlosung der Erdgeschoßzonen durch Gewerbeleerstand • Vandalismusschäden und Graffiti an sanierten Fassaden
Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume	<ul style="list-style-type: none"> • Urbanes Flair durch Straßencafés um den Boxhagener Platz und entlang vom Verkehr weniger belasteter Straßen • Neupflanzung von Straßenbäumen in Teilbereichen des Gebietes zur Verbesserung der Aufenthalts- und Umweltqualität • Umgestaltung von zentralen Stadtplätzen nach historischen Vorbildern (Wühlichplatz, Boxhagener Platz) 	<ul style="list-style-type: none"> • Wilde Müllkippen auf unbebauten Grundstücken • Auffällige Verunreinigung durch Hundekot auf Gehsteigen und Plätzen • Unterversorgung mit öffentlichem Grün und Spielplätzen bzw. Vorhandensein von nicht für den Aufenthalt geeigneten Grün- und Spielflächen • Verwahrlosung des zentralen Boxhagener Platzes • Beanspruchung und Belastung des öffentlichen Raumes durch den ruhenden und fließenden Kfz-Verkehr • Grenzwertüberschreitung der Lärmbelastung durch den Durchgangsverkehr in der Boxhagener Straße und Grünberger Straße • Unbeleuchtete leerstehende Gewerberäume als augenfälliges Anzeichen des wirtschaftlichen Niedergangs des kleinteiligen Einzelhandels mit dem entsprechenden Minderung der Flanier- und Aufenthaltsqualität der vormaligen Einkaufsstraßen • Subjektive Bedrohungsgefühle beim Aufenthalt auf öffentlichen Plätzen, insbesondere ältere Bewohner und Kindern durch große freilaufende Hunde auf Gehsteigen und in öffentlichen Grünanlagen

		<ul style="list-style-type: none"> • Fehlende Abstimmung von öffentlicher (Senatsebene) und privater Bautätigkeit sowie unzureichende Kontrolle und Ahndung nicht ordnungsgemäß gesicherter privater Baustellen
Wohnungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Anpassung des Wohnungsangebotes an heutige Ausstattungsansprüche durch Instandsetzung und Modernisierung sowie Erweiterung des Wohnungsangebotes durch Dachgeschoßausbauten 	<ul style="list-style-type: none"> • Fehlende Regulierungsmöglichkeiten zur Steigerung des Anteils größerer Wohnungen für Mehrpersonenhaushalte und Abbau des Übergewichtes an Kleinwohnungen • Höhere Fluktuationsrate infolge eines einseitigen Angebotes an Kleinwohnungen
Mietniveau	<ul style="list-style-type: none"> • Tragbare Mieten für einkommensschwache Bestandsmieter in überwiegend unsanierten Wohngebäuden • Begrenzung der Mietsteigerungsmöglichkeit nach Modernisierung mittels der im Wohngebiet um den Boxhagener Platz gültigen Milieuschutzsatzung 	<ul style="list-style-type: none"> • Bautätigkeit zur Instandsetzung und Modernisierung sowie die steigenden Mieten führen zum Auszug aus dem Quartier insbesondere von ökonomisch benachteiligten Bevölkerungsgruppen und von Familien mit Kindern • Zielgruppenorientiertere Beratungs- und Informationstätigkeit bei Sanierungsmaßnahmen, insbesondere im Geltungsbereich des Milieuschutzes. • Fehlende Fördermöglichkeiten für Sanierungsmaßnahmen als Anreiz für Investitionstätigkeit im Milieuschutzgebiet
Hauseigentümer- und –verwaltungen	<ul style="list-style-type: none"> • Die Bereitschaft der örtlichen Wohnungsbaugesellschaft an Beschäftigungsinitiativen für Arbeiten im Bereich Freizeit, Sauberkeit, Sicherheit und Aktivierung von Gewerberäumen für innovative Interimsnutzungen vor Ort mitzuwirken, ist vorhanden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Einbeziehung der Grundstückseigentümer in die Gebietsentwicklung ist durch die Eigentumsstruktur erschwert. So handelt es sich entweder um Häuser, die vor kurzer Zeit mit Renditeerwartungen erworben wurden, um Grundstücke mit ungeklärten Eigentumsverhältnissen oder um handlungsunfähige, weit verstreute Erbengemeinschaften. • Kurzfristige Renditeüberlegungen beziehen die stabilisierende Wirkung eines funktionierenden Umfeldes nicht mit ein.
Lage/Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Hohe Lagegunst infolge der Zentrumsnähe • Gute Erreichbarkeit von Arbeits-, Einkaufs- und Kultureinrichtungen durch ein gut ausgebautes Netz des ÖPNV 	

1.2 Bevölkerungsstruktur

Merkmale	Stärken	Schwächen
Haushaltseinkommen	<ul style="list-style-type: none"> • Zuzug mittlerer Einkommensschichten in den modernisierten Bestand in Erwartung einer kurzfristigen Verbesserung der Infrastruktur und des Wohnumfeldes 	<ul style="list-style-type: none"> • Niedrige Haushaltseinkommen infolge eines überproportional hohen Anteils an Arbeitslosenhaushalten und Alleinerziehenden sowie durch den verstärkten Zuzug von Studenten- und Ausbildungshaushalten
Bevölkerungsaufbau	<ul style="list-style-type: none"> • Überdurchschnittlicher Anteil von Haushalten im erwerbsfähigen Alter • hoher Anteil junger Erwachsener in Ausbildung • Veränderung der Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung durch Neuzuzug von aus den alten Bundesländern stammenden jüngeren Bewohnern 	<ul style="list-style-type: none"> • Wegzug von Zweielternhaushalten mit Kindern, • überdurchschnittlicher Anteil Alleinerziehender • unterdurchschnittlicher Bevölkerungsanteil mit längerer Wohndauer infolge hoher Fluktuation • verstärkter Zuzug von einkommenschwachen Haushalten aus anderen Bezirken
Bildungsniveau/Qualifikationen	<ul style="list-style-type: none"> • Relativ hoher Anteil an Facharbeitern, an unterschiedlichen Bildungsniveaus und spezialisierten Qualifikationen in der Stammbevölkerung • Zuzug von Ausbildungshaushalten 	<ul style="list-style-type: none"> • Ungenutzte Ressourcen des vorhandenen Bildungs- und Ausbildungsniveaus infolge hoher Arbeitslosigkeit und damit verbundener Rückzug aus dem öffentlichen Leben sowie Resignation und Motivationslosigkeit
Selbstorganisation	<ul style="list-style-type: none"> • Anzeichen von Steigerungen der Selbsthilfe-Potentiale im Gebiet durch Zunahme der Angebote im Bereich Alternativkultur und –gewerbe, Genossenschaften und Wohngemeinschaften 	<ul style="list-style-type: none"> • Mangel an Kooperation und Vernetzung zwischen den verschiedenen Initiativen und Projekten

1.3 Wirtschaft und Gewerbe

Merkmale	Stärken	Schwächen
Haushaltsorientierte Gewerbebetriebe und Dienstleister	<ul style="list-style-type: none"> Nachfrage nach kulturellen Angeboten 	<ul style="list-style-type: none"> Geringe Nachfrage nach gewerblichen Leistungen und kostenintensiveren Freizeitangeboten infolge niedriger Haushaltseinkommen der ortsansässigen Bevölkerung
Stellung im Zentrensystem des Gesamtberliner Einzelhandels	<ul style="list-style-type: none"> Zielgruppenorientiertes Einzelhandels – Nischen – Angebot (Ökoprodukte) 	<ul style="list-style-type: none"> Existenzielle Bedrohung des klein- und mittelständischen Einzelhandels infolge der Konkurrenz großflächiger Einkaufszentren Hoher Leerstand in den Einkaufsstrassen um den Boxhagener Platz
Gewerbe- und Handelsflächen/ Mietniveau	<ul style="list-style-type: none"> Niedrige Gewerbemieten infolge einer hohen Leerstandsquote und geringer Nachfrage 	<ul style="list-style-type: none"> Partielle Verdrängung von Handel und Gewerbe durch eine florierende Kneipenszene
Betriebserweiterungen und Neuan siedlungen	<ul style="list-style-type: none"> Gute Ansiedlungspotentiale für beschäftigungsintensive klein- und mittelständische Unternehmen (KMU) in EG-Zone von Miethäusern sowie in Verflechtungsbereichen 	<ul style="list-style-type: none"> Keine Ansiedlungspotentiale für größere Unternehmen und produzierende Unternehmen im Gebiet
Öffentliche Beratungs- und Förderstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> Umfangreiches Angebot an Beratungs- und Förderangeboten durch öffentliche Verwaltung und Private 	<ul style="list-style-type: none"> Verbesserungswürdige Verzahnung und Transparenz von Beratungs- und Förderangeboten für Gewerbetreibende und Existenzgründer

1.4 Beschäftigung, Ausbildung und Qualifizierung

Merkmale	Stärken	Schwächen
Träger- und Projektstruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Verortung der Träger insbesondere im Verflechtungsbe- reich • Projektvielfalt 	<ul style="list-style-type: none"> • Kaum Träger im Gebiet • Projektkonkurrenz, keine Vernetzung und Abstim- mung,
Fördermittel	<ul style="list-style-type: none"> • Ausrichtung auf Stadtteile mit besonderem Entwick- lungsbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> • Mangelnde Professionalität zur kooperativen Fördermit- telakquise
Netzwerke	<ul style="list-style-type: none"> • Lokales Bündnis für Arbeit, Beschäftigung und Qualifi- zierung (Sozialgemeinschaft Friedrichshain e.V.) 	

1.5 Erziehungs- und Bildungseinrichtungen

Merkmale	Stärken	Schwächen
Kitas	<ul style="list-style-type: none"> • Bedarfsdeckung hinsichtlich des Angebots an Kitaplätzen • Ausdifferenzierung des An- gebots der Kinderbetreuung durch freie Träger und El- terninitiativen 	<ul style="list-style-type: none"> • Sach- und Personalausstat- tung sind nicht ausreichend, um dem Erziehungs- und Bildungsanspruch ange- sichts erhöhter Anforderun- gen durch die zunehmende Verarmung von Familien mit Kindern und den zunehmend nicht intakten Familienver- hältnissen gerecht zu wer- den • Konzentration von sozial benachteiligten Kindern in staatlichen Einrichtungen, da Eltern mit höheren Erzie- hungs- und Bildungsansprü- chen ihre Kinder meist in Einrichtungen freier Träger betreuen lassen
Schulen	<ul style="list-style-type: none"> • Baulich-räumliche Ressour- cen aufgegebenen Schul- standorte für eine Wieder- und Umnutzung im Rahmen eines kommunalen Infra- strukturmanagements (Scharnweber-Schule, Max- Kreuziger-Oberschule) • Die Aktivitäten kleinerer aktiver Elterngruppen und Fördervereine in den Grund- schule und informelle Zu- sammenschlüsse von Eltern mit Kindern im Vorkita-Alter. • Das Interesse der Einrich- 	<ul style="list-style-type: none"> • Brachfallen von Schulge- bäuden infolge der deutlich rückläufigen Schülerzahlen • Ungesicherte Finanzierung für dringend erforderliche Standardverbesserungen von Schulen, Sporthallen und Schulhöfen. • Durch finanzielle Kürzung bedingter Abbau dringend erforderlicher Angebote au- ßerhalb des Regelunterrichts (Arbeitsgruppen u.ä.) • Schwindende Teilhabe an kulturellen und sportlichen

	tungen an der Stärkung des Stadtteilbezugs.	<p>Angeboten aufgrund der zunehmenden Verarmung der Familien und Kinder</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unmut und Unsicherheiten bei Elternschaft und Personal auf Grund der Standardverringerung durch Mittelreduzierungen. • Erneute Abwanderung von kürzlich zugezogenen jungen Eltern bei Erreichen des Schulalters ihrer Kinder auf Grund der Schul- und Wohnumfeldsituation.
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> • Erlebnisflächen und Kreativwerkstätten für „LückeKinder“ in der Freizeiteinrichtung „Känguruh“ • Vom Engagement und der Kreativität der Mitarbeiter getragene Angebote in den Einrichtungen • Regelmäßiger Austausch von Mitarbeiterinnen der kommunalen und freien Einrichtungen und der Verwaltung über Probleme und Anforderungen 	<ul style="list-style-type: none"> • den Anforderungen nicht entsprechende Ausstattung mit Sach- und Personalmitteln • auf Grund fehlender finanzieller und organisatorischer Mittel keine Möglichkeit auf erkannte Probleme adäquat, vorbeugend und schnell zu reagieren
Stadtteilbibliotheken/	<ul style="list-style-type: none"> • Lebhafter Zuspruch seitens der Bewohnerschaft des Quartiers bei ausreichend aktualisiertem Bestand 	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht ausreichende Mittel für Medien, Ausstattung (zu kleine Räume) und Personal • Zentraler Bibliotheksstandort gefährdet auf Grund der Bindung von Haushaltsmitteln den Fortbestand des bisher kleinteiligen Angebots an Stadtteil- und Kinderbibliotheken
Volkshochschule	<ul style="list-style-type: none"> • Standort in Gebietsnähe • Bereitschaft zur Entwicklung von auf die Bedürfnisse des Gebietes abgestimmten Bildungsangeboten 	

1.6 Soziokulturelle Einrichtungen

Merkmale	Stärken	Schwächen
Angebotsentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung eines bedarfsorientierten Angebotsprofils • Erprobung von Mehrzielangeboten • Schließung von Bedarfslücken 	<ul style="list-style-type: none"> • Abbruch aufgebauter Strukturen und Projekte wegen großer Abhängigkeit von öffentlichen Zuwendungen mit kurzer Laufzeit • Angebote orientieren sich stärker an den „Fähigkeiten“ des Personals denn an den tatsächlichen Bedarfen der Gebietsbevölkerung • Die Arbeit ist abhängig von nicht ausgebildetem und nur zeitlich befristetem einzusetzendem Personal (SAM;ABM,GZA, HZA)
Qualität des Angebots	<ul style="list-style-type: none"> • Gebietsbezogene Differenzierung und Profilierung der vorhandenen Einrichtungen • Verabredung gebietsorientierter Qualitätskriterien 	<ul style="list-style-type: none"> • Zuwendungslogik orientiert sich zuwenig am Gebietsbedarf • Förder- und Zuwendungslogik bedingt große Schwierigkeiten bei der Bestandssicherung einer bedarfsgerechten Angebotsentwicklung
Ressourcenbündelung	<ul style="list-style-type: none"> • Stärkung übergreifender Netzwerke • Neuorientierung auf ein bedarfs- und zielgruppenorientiertes Angebot zur Vermeidung von Mehrfachangeboten 	<ul style="list-style-type: none"> • Der Wettbewerb der Einrichtungen um die zur Verfügung stehenden Mittel und die Bestandssicherung von Projekten auf Grund der nicht kontinuierlich zu sichernden und häufig wechselnder und kaum durchschaubaren Förderbedingungen führt zu Konkurrenz und behindert die Vernetzung und den Austausch der verschiedenen Projekte untereinander, um Ressourcen zielgerichtet und bedarfsgerecht zu bündeln. • Kleinere Projekte haben aufgrund mangelnder Professionalisierung kaum Chancen Fördermöglichkeiten in Anspruch zu nehmen

1.7 Kommunikation, Information

Merkmale	Stärken	Schwächen
Soziale Kontakte	Nutzung des weit verzweigten Netzes privater Kontakte und nachbarschaftlicher Hilfe als Multiplikationspotential für Aktionen und einzuleitende Veränderungen	<ul style="list-style-type: none"> • Tendenz zu einseitigem und einzelfallbezogenem Aktivismus • Gefahr von Abschottung und Polarisierung der verschiedenen Milieus • Verlust nachbarschaftlicher Beziehungen und Hilfe durch verstärkte Fluktuation
Kommunikation zwischen Politik, Verwaltung und Bürgerschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Steigerung der Qualität von Planungen durch lokale Erfahrungen und Wissen der „Experten des Alltags“ 	<ul style="list-style-type: none"> • zunehmende Verringerung des kommunalen Handlungsspielraumes • verbesserungswürdige Information und Präsenz von Politik und Verwaltung vor Ort
Private und öffentliche Kommunikationsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> • Informationsverbreitung und Erfahrungsaustausch in zahlreichen Arbeitskreisen • Neu entstandene Alternativkultur und Szenekneipen als Potential zur Mobilisierung, Kontaktherstellung und Informationsverbreitung für die Neubevölkerung. 	
Hauseigentümer und –verwaltungen		<ul style="list-style-type: none"> • unzureichendes Bewußtsein zur Förderung von Mieteraktivitäten
Informationsmedien	<ul style="list-style-type: none"> • Von Initiativen oder Vereinen getragene, regelmäßige Informationsblätter • Informationsangebote im Internet: boxhagenerplatz.de • Internet-Pilotprojekt für Mieter in WBF-Beständen 	<ul style="list-style-type: none"> • Defizit an gebietsspezifischen Kommunikationsmitteln (Aushänge, Rubriken in Bezirkszeitungen, Kiezzeitung)
Schulen/Kitas	<ul style="list-style-type: none"> • Multiplikatoren aufgabe zur Stärkung des Stadtteilbezugs 	<ul style="list-style-type: none"> •