



NACHHALTIGE ERNEUERUNG

# Fördergebiet Märkisches Viertel

Bezirk Reinickendorf

**B**



Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung,  
Bauen und Wohnen





© Geoportal Berlin / ALKIS / ISU5 / SBU

Das Fördergebiet Märkisches Viertel umfasst die Großsiedlungsbereiche des gleichnamigen Reinickendorfer Ortsteils. Es grenzt im Osten an den Bezirk Pankow, Ortsteil Rosenthal, im Süden an Wilhelmsruh, im Westen an Wittenau und im Norden an Lübars. Städtebaulich besonders prägend sind die großformatigen Gebäudestrukturen, die von weiträumigen Grünanlagen umgeben sind. Im „Märkischen Zentrum“, direkt in der Mitte der Siedlung gelegen, befinden sich Einkaufspassagen und wichtige öffentliche Einrichtungen.

### ECKDATEN ZUM GEBIET

- Bezirk:  
Reinickendorf von Berlin
- Gebietsfestlegung:  
06.01.2009 gemäß § 171b BauGB
- Gebietsgröße:  
253 ha
- Bevölkerung:  
38.638 (Stand 12/2022)
- Bewilligte Programmmittel seit  
Gebietsfestlegung:  
48,8 Mio. Euro (Stand 01/2023)

### Gebietscharakteristik

Das Märkische Viertel wurde als Vorzeigeprojekt des modernen Städtebaus in den 1960er-Jahren für 40.000 Einwohnerinnen und Einwohner konzipiert und von 1963 bis 1975 am West-Berliner Stadtrand erbaut. Insgesamt entstanden auf einer Fläche von 3,2 km<sup>2</sup> rund 16.400 Wohnungen, elf Schulen, mehrere Freizeit- und Kultur-einrichtungen sowie das Stadtteilzentrum „Märkisches Zentrum“. Namhafte Architekturbüros setzten mit Gebäuden in einer höhengestaffelten Bauweise mit bis zu 18 Geschossen unterschiedliche Akzente. Entstanden ist eine Trabantenstadt, die zur damaligen Zeit umstritten war, der jedoch heutzutage viele Mieterinnen und Mieter eine hohe Wohn- und Lebensqualität bescheinigen. Im Gebiet leben überdurchschnittlich viele ältere Menschen. Auch der Anteil der Kinder und Jugendlichen liegt weit über dem Berliner Durchschnitt. Dies ist vor allem auf den verstärkten Zuzug von Familien zurückzuführen. Größte Wohnungseigentümerin ist mit 15.200 Wohnungen und knapp 90 Gewerbeeinheiten die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft GESOBAU AG. Weitere 1.170 Wohnungen gehören der mAX Wohnungsgenossenschaft eG sowie der gewego AG.

## Leitbild und Entwicklungsziele

Seit Jahren ist ein stetiges Wachstum der Bewohnerschaft, insbesondere durch den Zuzug von Familien zu verzeichnen. Hierdurch entsteht u.a. ein erhöhter Bedarf in der Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Darüber hinaus bestand über 40 Jahre nach dem Bau der Großsiedlung ein erheblicher Modernisierungsbedarf. Von 2008 bis 2015 investierte die GESOBAU AG über 560 Millionen Euro in die energetische Modernisierung des nahezu gesamten Wohnungsbestandes des Märkischen Viertels. Mit hohen Einsparungen bei den Energieverbrauchs- und Betriebskosten sowie dem CO<sub>2</sub>-Ausstoß konnte sich das Märkische Viertel zur größten Niedrigenergiesiedlung Deutschlands entwickeln. Parallel dazu wurde durch den Start der Städtebauförderung dem Bezirk Reinickendorf ermöglicht, die sozialen Einrichtungen, öffentlichen Gebäude, Grünanlagen, Plätze und Straßen für die Zukunft besser auszustatten. Ziele sind die Anpassung der Großsiedlung an die Anforderungen des demografischen Wandels, die energetische Erneuerung der öffentlichen Gebäude, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen, die Modernisierung und Kapazitätserweiterung der sozialen Infrastruktur sowie die Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität im Viertel.

## Schlüsselprojekte

### Fontane-Haus – Königshorster Straße 6

Das 1976 als multifunktionales Kultur- und Gemeindezentrum eröffnete Fontane-Haus ist auch heute noch ein wichtiges öffentliches Zentrum des Märkischen Viertels. Bis 2016 wurden einige Bereiche im Inneren des Gebäudes umgestaltet und an zeitgemäße Anforderungen angepasst. Im Zuge der energetischen Sanierung der Gebäudehülle entstand ein neuer, attraktiver und identitätsstiftender Eingang.

### Stadtteilpark im Mittelfeld

Rings um das Mittelfeldbecken gruppieren sich zahlreiche Bildungseinrichtungen und soziale Angebote. Der zentrale Stadtteilpark, das Hauptwegenetz und Teile der angrenzenden Schulhofbereiche wurden seit 2011 erneuert und umgestaltet.

### Jugendkunstschule „Atrium“

Aufgrund des erheblichen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfs wurde bis 2022 die Gebäudehülle der Jugendkunstschule „Atrium“ energetisch saniert. Im Rahmen dieser Sanierung werden die Fassaden und Dachflächen qualifiziert sowie die Außentüren und Fenster ausgetauscht. Damit werden Energieeinsparungen erzielt und die dauerhafte Fortführung der umfangreichen Bildungs- und Begegnungsarbeit gesichert.

### Neubau „Flotte Lotte“ – Senftenberger Ring 27

Im Oktober 2021 wurde mit dem Neubau des Beratungs-, Kommunikations- und Lernzentrums für Frauen „Flotte Lotte“ begonnen. Eine Sanierung des bisher genutzten Gebäudes wurde in einer Machbarkeitsstudie als nicht wirtschaftlich eingestuft. Zudem wird die Grundstücksfläche des alten Gebäudes für eine mögliche Schulerweiterung benötigt. Der zukünftige Neubau bietet mehr Platz für die Beratungs- und Seminarräume sowie Büro- und Besprechungsräume. Ab 2023 soll der Verein seine Arbeit für das Märkische Viertel im neuen Haus wieder aufnehmen können.



Atrium nach der energetischen Sanierung  
© Bianka Gericke



Entwurf zum Neubau „Flotte Lotte“  
© NEMESIS GbR - Becker + Ohlmann



Einweihungsfest des neuen  
Mehrgenerationen-Spielplatzes  
2018  
© Bianka Gericke



## Beteiligung

Die Beteiligung der Bewohnerschaft des Märkischen Viertels und der ansässigen Akteurinnen und Akteure ist ein wesentlicher Baustein der Quartiersentwicklung. Mittels Newsletter, Internetpräsenz, Ausstellungen und Printmedien wird die Öffentlichkeit über den aktuellen Stand der Maßnahmenumsetzung informiert. Im Rahmen der Baumaßnahmen erfolgt eine umfangreiche Beteiligung der Öffentlichkeit, bei der die geäußerten Wünsche und Hinweise in die Planung einfließen. Der im Fördergebiet etablierte und bis zur

Corona-Pandemie jährlich tagende Quartiersbeirat mit Vertreterinnen und Vertretern aus der Bewohnerschaft und weiteren sich für den Stadtteil engagierenden Menschen beriet das Bezirksamt Reinickendorf bei den notwendigen Planungsvorhaben sowie der Konkretisierung der Förderprojekte. In den letzten zwei Jahren konnte das Gremium infektionsschutzbedingt nur schriftlich informiert werden. Im Jahr 2023 möchte der Bezirk wieder mit den Beteiligten ins Gespräch kommen.

## Stand des Verfahrens und Ausblick

Die in den Programmjahren 2009 bis 2019 zur Verfügung gestellten Fördermittel kamen vor allem den im ISEK definierten räumlichen Schwerpunkten Zentrum, Mittelfeld und Landschaftsraum zugute und wurden u. a. zur Qualifizierung und Erweiterung von Bildungseinrichtungen eingesetzt. Der überwiegende Teil der 2009 festgestellten Umbaubebedarfe konnte damit inzwischen erfüllt werden. Die verbleibenden Programmjahre werden schwerpunkt-

mäßig Projekte der sozialen Infrastruktur berücksichtigen, v. a. um dem steigenden Bedarf durch Verdichtung und Zuzug im Wohnungsneubau sowie durch Geflüchtete nachzukommen. Ein ergänzender Schulerweiterungsbau am Senftenberger Ring erfordert die Neuordnung von Angeboten der Kinder- und Jugendfreizeit sowie der Sozialberatung, was gleichzeitig zu deren Qualifizierung beitragen soll.

## Kontakt

**Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen**  
Referat VII A -  
Integrierte Quartiersentwicklung  
Fehrbelliner Platz 4  
10707 Berlin

Greta Ertelt VII A 47  
Telefon (030) 90139 4866  
greta.ertelt@senstadt.berlin.de

**Bezirksamt Reinickendorf von Berlin**  
Fachbereich Stadtplanung und  
Denkmalschutz

Renate Villnow Stapl För  
Telefon (030) 90294 3021  
renate.villnow@reinickendorf.berlin.de

Maximilian Lorenz Stapl För 8  
Telefon (030) 90294 3111  
maximilian.lorenz@reinickendorf.berlin.de

**Mehr Informationen unter:  
[www.nachhaltige-erneuerung.berlin](http://www.nachhaltige-erneuerung.berlin)**

Stand: 05/2023  
Layout: BSM mbH

Titelbild: Geschosswohnungsbauten im  
Märkischen Viertel  
© GESOBAU AG | Thomas Brunst